



صندوق سدكو كابيتال ريت

التقرير النصف السنوي
يونيو 2019

كلمة مدير الصندوق	03
حقائق واستراتيجية الصندوق	04
تحديثات الصندوق ومراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة	04
وصف محفظة الأصول العقارية	05
عقارات الصندوق	06
التوزيعات النقدية	10
الأداء المالي	11
الموضوعات الرئيسية التي تمت مناقشتها وملخص القرارات الصادرة عن مجلس إدارة الصندوق	12
نظرة على السوق العقاري	13
منظور سدكو كابيتال للسوق العقاري	16
القوائم المالية الغير مدققة - يونيو 2019	18

كلمة مدير الصندوق

إنه لشرف لنا أن نقدم إلى السادة مالكي الوحدات تقرير 30 يونيو 2019 لصندوق سدكو كاييتال ريت والذي يتضمن أهم النشاطات والإنجازات والنتائج التشغيلية وصورة عامة عن محفظة الصندوق العقارية والقوائم المالية للفترة المنتهية في 30 يونيو 2019.

تتكون المحفظة الحالية لصندوق سدكو كاييتال ريت من 11 أصل عقاري مدر للدخل ذات تنوع جغرافي بين المنطقة الشرقية 45% و جدة 37% والرياض 18%. كما تتمتع المحفظة بمزيج قطاعي متنوع بين القطاع الترفيهي 37%، القطاع المكتبي 33%، وقطاع التجزئة 20% و قطاع السكن والضيافة إلى 6% و 4% على التوالي. بلغت نسبة تشغيل المحفظة الحالية 92% وتحتوي على 67% عقود إيجار طويلة الأجل ومتزايدة لتحقيق الاستقرار، و 33% مؤجرة بعقود متنوعة المستأجرين والمدد لتحقيق النمو. بلغ المتوسط الوزني لانتهاء عقود الإيجار 5.6 أعوام.

قدّرت متوسط القيمة السوقية لأصول الصندوق من قبل اثنين من المقيمين المستقلين بقيمة 1,047 مليون ريال سعودي، بارتفاع 1.47% مقارنة بسعر شراء الأصول. كما سجلت حقوق الملكية للوحدة بقيمتها العادلة انخفاضاً طفيفاً لتصل إلى 9.9039 ريال سعودي مقارنة بـ 10.0347 ريال سعودي في ديسمبر 2018.

وفيما يتعلق بأبرز الزيادات للقيم الإيجارية في العقود الإيجارية للمحفظة، تشهد القيمة الإيجارية لبعض العقود في عام 2020 زيادات تعاقدية، منها المبنى المؤجر للبنك السعودي الفرنسي بنسبة 33.3% وبرج الحياة بـ 5.9% وبنده الريان بنسبة 5.3% والذي من المتوقع أن يساهم بطريقة إيجابية في توزيع عوائد مستدامة لحاملي الوحدات.

وبخصوص التوزيعات فقد تم الإعلان عن توزيعات أرباح قدرها 0.330 ريال سعودي للوحدة بمبلغ 19,800,000 ريال سعودي للفترة من 1 يناير 2019 إلى 30 يونيو 2019، وعليه فقد ارتفعت توزيعات النصف الأول لعام 2019 لتبلغ 6.6% على أساس سنوي (نتيجة الاستحواذات الأخيرة) مقارنة بعام 2018 والبالغة 6.1% على أساس سنوي، والتي أظهرت تحسناً عن العائد المستهدف بنسبة 6.1% سنوياً.

من باب مصالحتنا المشتركة نتعامل مع
متغيرات السوق العقاري بكفاءة
ونتطلع إلى تعظيم عوائد صندوق
سدكو كاييتال وصولاً إلى هامش حافز
الأداء المستهدف

شريف سليم

رئيس العقارات الإقليمية والعالمية

وفقاً لاستراتيجية الصندوق بدأت أعمال تحسينات مبنى مركز الخالدية للأعمال والتي تتمحور في إنشاء مبنى مواقف يتبع للمركز وإضافة مساحات تأجيرية إضافية من المتوقع إضافة قيمة مضافة للمبنى وبتكلفة تصل إلى 16 مليون ريال سعودي.

ووفقاً لاستراتيجية الصندوق في إدارة النقد لما يحقق مصالح مالكي الوحدات، فقد قام الصندوق باستثمار المبالغ النقدية المتوفرة في عمليات مرابحة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مما نتج عنه أرباح بقيمة 842,317 ريال سعودي خلال الفترة من 1 يناير 2019 إلى 30 يونيو 2019. كما تمكن الصندوق من استرداد مبلغ 15.9 مليون ريال سعودي من الهيئة العامة للزكاة والدخل والذي يمثل جزء من القيمة المضافة المدفوعة للاستحواذ على العقارات (الاستحواذات الأخيرة)، علماً أن مدير الصندوق يستهدف استخدام هذا المبلغ لإعادة موازنة قيمة التمويل والذي يتوقع أن يكون له أثر مالي إيجابي على نتائج الصندوق.

ختاماً نود أن نشكركم على ثقتكم ونؤكد لكم بأن مدير الصندوق يواصل سعيه في توليد قيمة مضافة للمحفظة العقارية من خلال الإدارة النشطة للأصول ومن خلال معالجة المخاطر التشغيلية بشكل استباقي، والاستفادة من أي فرص للنمو.

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.

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 إدراج الصندوق في السوق المالية	1 مايو 2018
مدة الصندوق	99 عاماً من تاريخ الإدراج
التوزيعات المستهدفة	6.1%
التوزيعات الفعلية كما في تاريخ التقرير (على أساس سنوي)	6.6%

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 30 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.

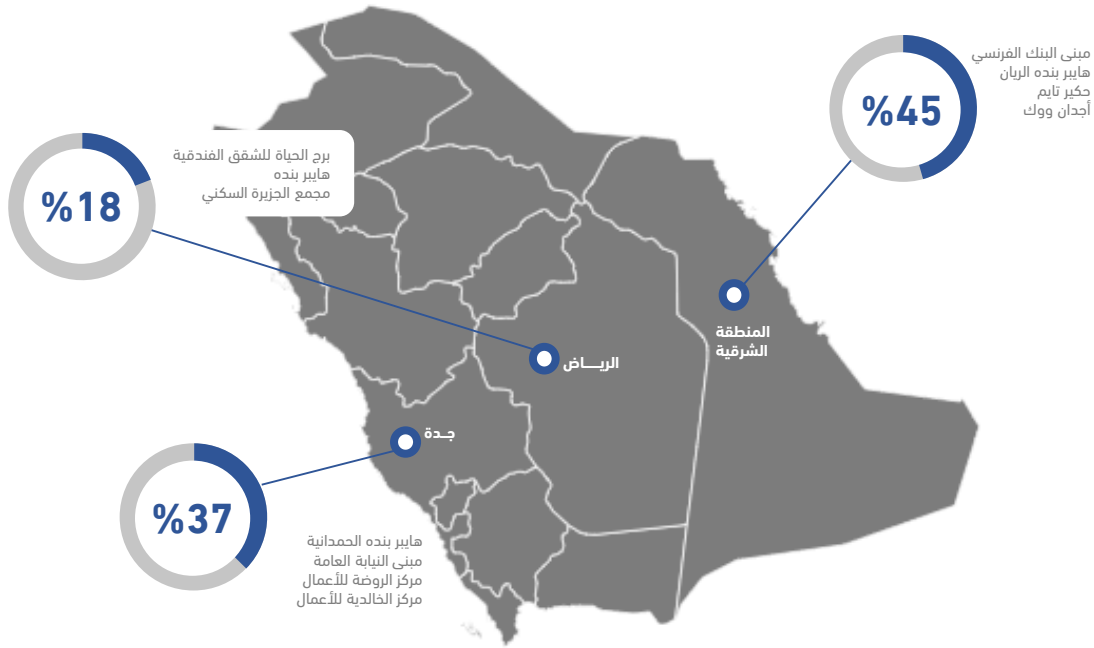
مراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة وتحديثات الصندوق

- بلغ معدل الإشغال للمحفظة العقارية كما في 30 يونيو 2019 نسبة 92%، منخفضاً بـ 2% مقارنة بمعدل الإشغال كما في 31 ديسمبر 2018 البالغ 94%.
- قامت كل من شركتي المكعبات البيضاء ("وايت كيوبز") ("WhiteCubes") ومكتب خبير التثمين ("فاليو سترات") ("ValuStart") بتقييم عقارات صندوق سدكو كابيتال ريت كما في 30 يونيو 2019.
- بلغت قيمة الرصيد النقدي للصندوق 36,814,408 ريال في 30 يونيو 2019 يشمل الإيجارات المحصلة، وسيتم استخدام جزء من الرصيد لتوزيعات الأرباح خلال العام 2019.
- فقد قام الصندوق باستثمار المبالغ النقدية المتوفرة في عمليات مرابحة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مما نتج عنه أرباح بقيمة 842,317 ريال سعودي خلال الفترة من 1 يناير 2019 إلى 30 يونيو 2019.
- وفقاً لاستراتيجية الصندوق بدأت أعمال تحسينات مبنى مركز الخالدية للأعمال والتي تتمحور في إنشاء مبنى مواقف يتبع للمركز وإضافة مساحات تأجيرية إضافية من المتوقع أن تضيف قيمة مضافة للمبنى وتكلفة تصل إلى 16 مليون ريال سعودي.

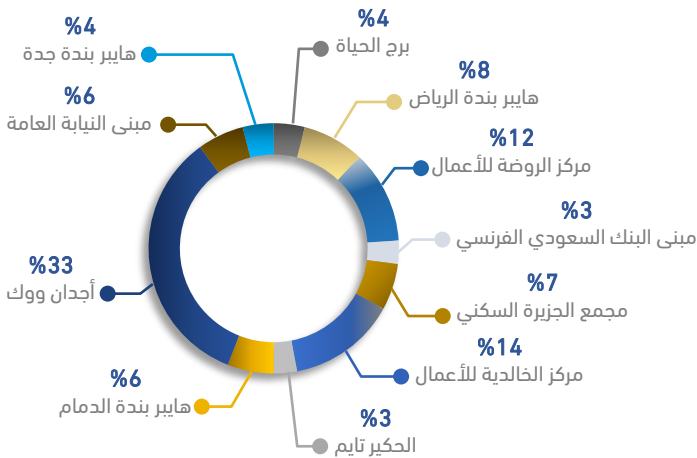
أصول الصندوق

التنوع الجغرافي

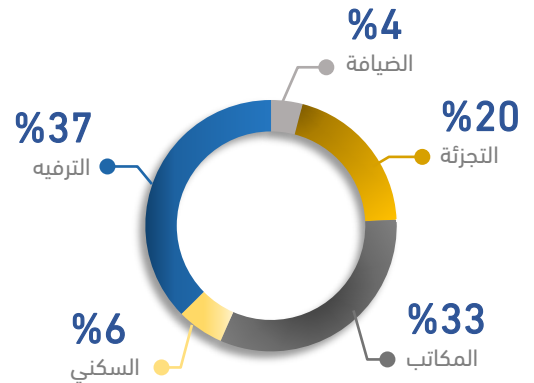
أصول الصندوق موزعة على مدينة الرياض بنسبة 18% ومدينة جدة بنسبة 37% والمنطقة الشرقية بنسبة 45%.



نسبة الأصول الموزعة



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
3,400,000 ريال سعودي	الدخل السنوي
شركة دار المسارات العربية المحدودة	المستأجر الرئيسي
5.5 سنة	العقد الايجار المتوسط الوزني لانتهاه



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
5,822,670 ريال سعودي	الدخل السنوي
شركة العزيزة بنده المتحدة	المستأجر الرئيسي
9.0 سنة	العقد الايجار المتوسط الوزني لانتهاه



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
%93	نسبة الاشغال
6,521,000 ريال سعودي	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجرين الرئيسيين
0.4 سنة	عقود الايجار المتوسط الوزني لانتهاه



مجمع الجزيرة السكني

أصول الصندوق - جدة

مبنى النيابة العامة، يقع على طريق الرحمانية، حي الريان	الوصف
القطاع المكتبي	القطاع
4,767	مساحة الأرض م ²
19,342.1	مساحة البناء م ²
%100	نسبة الاشغال
5,500,000 ريال سعودي	الدخل السنوي
هيئة التحقيق والادعاء العام (النيابة العامة)	المستأجر الرئيسي
2.7 سنة (وفقاً لبنود العقد، فإن عقد التأجير تحت التجديد لفترة مماثلة)	المتوسط الوزني لانتهاء عقد الايجار



مبنى النيابة العامة

مركز إداري وتجاري يقع على شارع الأمير سلطان، حي الخالدية	الوصف
القطاع المكتبي	القطاع
7,903	مساحة الأرض م ²
24,876.51	مساحة البناء م ²
74%	نسبة الاشغال
9,888,920 ريال سعودي	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجرين الرئيسيين
2.6 سنة	المتوسط الوزني لانتهاج عقود الايجار



مركز الخالدية للأعمال

هايبير ماركت يقع في شارع الحمدانية، حي الحمدانية	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
13,686	مساحة الأرض م ²
5,858	مساحة البناء م ²
%100	نسبة الاشغال
2,845,151 ريال سعودي	الدخل السنوي
شركة العزيزية بنده المتحدة	المستأجر الرئيسي
8.7 سنة	المتوسط الوزني لانتهاج عقود الايجار



هايبير بنده - جدة

مركز اداري وتجاري يقع في شارع الأمير سعود الفيصل، حي الروضة	الوصف
القطاع المكتبي	القطاع
2,463	مساحة الأرض م ²
17,526.74	مساحة البناء م ²
%69	نسبة الاشغال
7,303,608 ريال سعودي	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجرين الرئيسيين
1.2 سنة	المتوسط الوزني لانتهاج عقود الايجار



مركز الروضة للأعمال

أصول الصندوق - المنطقة الشرقية

مبنى مؤجر للبنك السعودي الفرنسي يقع على شارع الإمام علي بن أبي طالب بحي الريان في مدينة الدمام	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
5,191	مساحة الأرض م2
879	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
1,500,000 ريال سعودي	الدخل السنوي
البنك السعودي الفرنسي	المستأجر الرئيسي
6.4 سنة	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الايجار



مبنى البنك السعودي الفرنسي

بنده هايبر ماركت يقع على شارع الإمام علي بن أبي طالب بحي الريان في مدينة الدمام	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
18,145	مساحة الأرض م2
9,800	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
4,966,761 ريال سعودي	الدخل السنوي
شركة العزيزية بنده المتحدة	المستأجر الرئيسي
5.6 سنة	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الايجار



هايبر بنده - الدمام

الحكير تايم يقع في الشاطئ الشرقي في مدينة الدمام	الوصف
القطاع الترفيهي	القطاع
5,156	مساحة الأرض م2
3,326	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
2,200,000 ريال سعودي	الدخل السنوي
شركة مجموعة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتنمية	المستأجر الرئيسي
17.9 سنة	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الايجار



مركز الحكير تايم

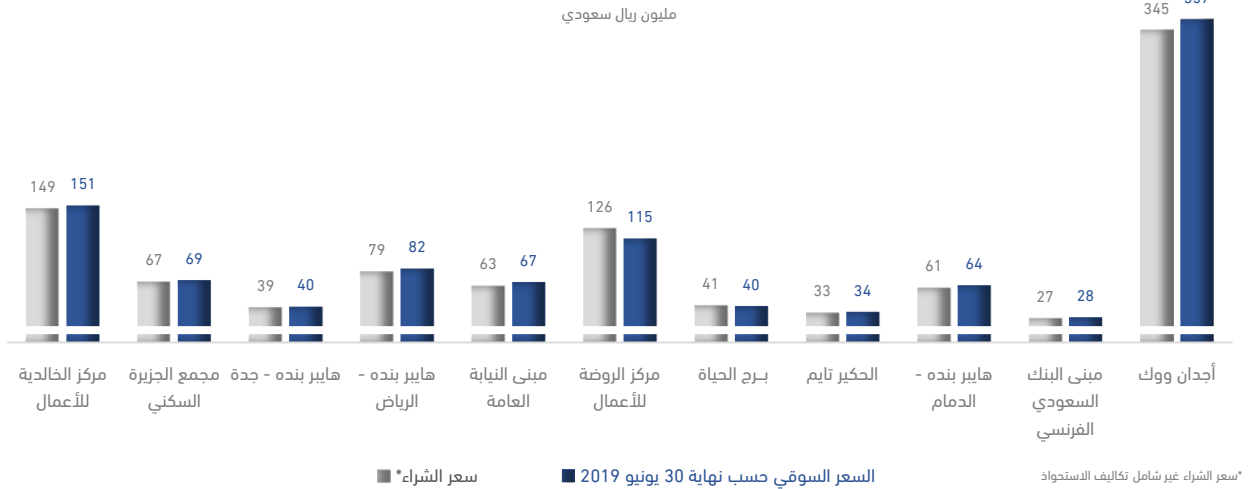
أجدان ووك يقع على شارع الأمير تركي في مدينة الخبر	الوصف
القطاع الترفيهي/مكتبي	القطاع
16,966	مساحة الأرض م2
32,212	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
25,000,000	الدخل السنوي
الشركة الأولى لتطوير العقارات القابضة	المستأجر الرئيسي
9.6 سنة	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الايجار



أجدان ووك

القيمة العادلة مقابل تكلفة الشراء

ارتفعت القيمة العادلة لأصول الصندوق كما في 30 يونيو 2019 بنسبة 1.47% لتبلغ 1,047 مليون سعودي حسب متوسط اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين وهما وايت كيوبز (White Cubes) و فاليوسترات (Valustrat) مقارنة بتكلفة شراء الأصول البالغة 1,031 مليون ريال سعودي غير شامل مصاريف الاستحواذ.

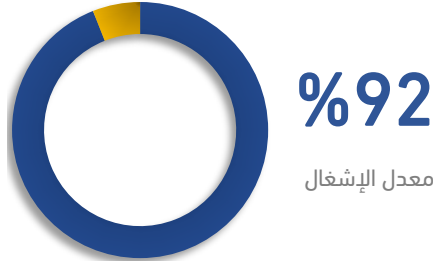


ملخص العقارات المؤجرة وغير المؤجرة ونسبة إشغالها والمتوسط الوزني لانتها عقود الياجار

العقار	الحالة	نسبة الإشغال	المتوسط الوزني لانتها عقود الياجار (WALE)
برج الحياة للشقق الفندقية	مؤجر	100%	5.5 سنوات
هايير بنده - الرياض	مؤجر	100%	9.0 سنوات
مجمع الجزيرة السكني	مؤجر	93%	0.4 سنة
مبنى النيابة العامة	مؤجر	100%	2.7 سنة
مركز الخالدية للأعمال	مؤجر	74%	2.6 سنة
هايير بنده - جدة	مؤجر	100%	8.7 سنوات
مركز الروضة للأعمال	مؤجر	69%	1.2 سنة
المبنى المؤجر للبنك السعودي الفرنسي	مؤجر	100%	6.4 سنوات
هايير بنده - الدمام	مؤجر	100%	5.6 سنوات
الحكير تايم	مؤجر	100%	17.9 سنوات
أجدان ووك	مؤجر	100%	9.6 سنوات
جميع العقارات مؤجرة ومدرة للدخل		متوسط 92%	5.6 سنوات

مستوى الإشغال للمحفظة

انخفض معدل الإشغال منذ بداية عام 2019 وحتى نهاية شهر يونيو بـ 2% ليصل إلى 92% مقارنة بـ 94% في ديسمبر 2018.



التوزيعات النقدية

يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتوزيع أرباح 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 المالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مالكي الوحدات. ارتفعت التوزيعات النقدية خلال عام 2019 لتصل إلى 6.6% على أساس سنوي مقارنة بالتوزيعات السنوية خلال عام 2018 التي بلغت 6.1% على أساس سنوي.

منذ الإدراج، قام الصندوق بالإعلان عن التوزيعات 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 3.28% من إجمالي إيرادات الصندوق وتمثل عقود الصيانة 8.36% 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

الأداء المالي

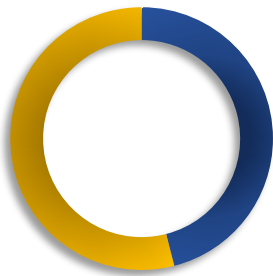
الوصف	كما في 31 ديسمبر 2018	كما في 30 يونيو 2019
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	602,081,783	594,236,428
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	10.0347	9.9039
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	578,983,917	569,102,209
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	9.6497	9.4850
أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	10.0347	9.9039
أقل صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	9.8281	9.9039
توزيع الدخل لكل وحدة	0.4575	0.33
إجمالي نسبة المصروفات	%3.54	%4.82
صافي الدخل	6,433,917	9,918,292
عائد التوزيع وفقاً للقيمة السوقية لكل وحدة	%5.72	%4.14

العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال الفترة.

الرفع المالي

تم استخدام مبلغ 504.9 مليون ريال* من التمويل الممنوح للقيام بالاستحواذ على عقارات المنطقة الشرقية، مبنى البنك السعودي الفرنسي، الحكير تايم، هايبر بنده، أجدان ووك.



46%

الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق على مدار العام

الوصف	كما في 31 ديسمبر 2018	كما في 30 يونيو 2019
مصاريف تشغيلية	6,132,619	3,462,192
اتعاب الإدارة	4,464,019	3,010,409
تكاليف التمويل	1,379,771	13,786,670
اتعاب مهنية	762,607	164,335
مصاريف أخرى	635,567	176,498
الاستهلاكات والإطفاءات	7,948,748	8,071,728
إجمالي المصروفات	21,323,331	28,671,832

سجل الأداء

الفترة	العائد الإجمالي
منذ التأسيس	6.30% على أساس سنوي
سنة واحدة	6.35% على أساس سنوي
ثلاث سنوات	لا ينطبق
خمس سنوات	لا ينطبق

	2018	2019
العائد الإجمالي السنوي	6.10% على أساس سنوي	6.60% على أساس سنوي

* استناداً على المعايير الدولية لإعداد القوائم المالية IFRS بلغ مبلغ التمويل ما قيمته 499.01 مليون ريال سعودي، وعليه بلغت نسبة الرافعة المالية 45%.
الجدير بالذكر أن الفرق نتج عن اختلاف تكاليف معاملة الحصول على التمويل (7.5 مليون ريال سعودي)

ملخص أداء الصندوق

استناداً إلى إنجازات الصندوق والنتائج المالية المحققة خلال الفترة، تجاوزت نسبة التوزيعات للفترة من 1 يناير 2019 إلى 30 يونيو 2019 العائد المستهدف للصندوق بنسبة 6.1% على أساس سنوي لتصل إلى نسبة 6.6% على أساس سنوي.

أداء السهم/الوحدة

منذ الإدراج، شهد السهم مستويات مختلفة من التذبذب مسجلاً أدنى سعر له عند 7.00 ريال سعودي، وكان أعلى سعر سجله السهم خلال الفترة 8.01 ريال سعودي، لينتهي آخر جلسة تداول في 30 يونيو 2019 على 7.97 ريال سعودي.



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

التاريخ	الموضوعات	القرارات
15 يناير 2019	• اقتراح إجراء تحسينات على عقار مركز الخالدية للأعمال	• الموافقة على التحسينات المقترحة لعقار مركز الخالدية للأعمال بتكلفة إجمالية قدرها 16 مليون ريال سعودي وتشمل: <ul style="list-style-type: none"> تنفيذ نظام غاز مركزي للمبنى بشكل كامل تعيين مقاولي المشروع استئجار الأرض المجاورة واستخدامها كمواقف سيارات بشكل مؤقت لحين انتهاء أعمال التحسينات
20 مارس 2019	• القوائم المالية المدققة	• تمت الموافقة على القوائم المالية المدققة للصندوق والمعدة من قبل المحاسب القانوني للصندوق عن الفترة من 1 أبريل 2018 إلى 31 ديسمبر 2018.
26 مارس 2019	• توزيع أرباح على مالكي وحدات الصندوق	• تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الأول المنتهي بتاريخ 31 مارس 2019.
2 أبريل 2019	• رهن صكوك عقارات الصندوق	• وافق مجلس إدارة الصندوق على تعيين وكيل لإنهاء إجراءات رهن صكوك عقارات الصندوق لدى مصرف الراجحي
16 مايو 2019	• تقرير مجلس إدارة الصندوق • القوائم المالية للصندوق	• تمت الموافقة على محتويات تقرير مجلس إدارة الصندوق والذي تم نشره مسبقاً ضمن التقرير السنوي للصندوق • وافق المجلس على تفويض الأستاذ سامر أبو عكر كوكيل عن المجلس للتوقيع على القوائم المالية المدققة للصندوق عن الفترة من 1 أبريل 2018 إلى 31 ديسمبر 2018
24 يونيو 2019	• توزيع أرباح على مالكي وحدات الصندوق	• تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الثاني المنتهي بتاريخ 30 يونيو 2019.

السوق العقاري في الرياض*

قطاع الضيافة

وصلت معدلات إشغال الفنادق في الرياض إلى 59% في الفترة من بداية 2019 حتى شهر مايو مقارنة بنسبة 58% في الفترة نفسها من عام 2018. وفي الوقت نفسه، تراجع متوسط الأسعار اليومية تراجعاً كبيراً ليصل إلى 608 ريال بواقع انخفاض 10% مقارنة بنفس الفترة من العام السابق. كما انخفضت إيرادات الغرف المتاحة في المملكة خلال نفس الفترة.

زاد إجمالي عدد الغرف الفندقية في الرياض إلى 14,350 غرفة بنهاية الربع الثاني من عام 2019، وتمثلت أبرز الإضافات في فندق وريزيدنسر شذا الرياض (225 غرفة) و فندق راديسون بلو (66 غرفة)، وفندق ماريوت (80 غرفة)، وفندق أماكن كريستال (268 غرفة).

ومن المتوقع أن تشهد شريحة الشقق المخدومة ذات العلامات التجارية مزيداً من النمو، حيث من المنتظر تسليم العديد من العقارات في عام 2019 بما في ذلك فندق وريزيدنسر هيلتون الرياض جامعة الملك سعود، وفندق ميركور العنود من مؤسسة الأميرة العنود الخيرية.

قطاع التجزئة

سجلت إيجارات منافذ التجزئة في الرياض أداءً متفاوتاً خلال الربع الثاني من العام. حيث انخفض متوسط الإيجارات في المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية المحلية بنسبة 6% و 5% على الترتيب خلال الربع الثاني من عام 2019 مقارنة بنفس الربع من عام 2018، كما حافظت الإيجارات في المراكز التجارية الإقليمية فائقة الجودة على استقرارها خلال الفترة نفسها. وعلى وجه الخصوص، استقرت الإيجارات في المراكز التجارية التي تبنت مفاهيم جديدة مثل توفير خيارات الترفيه ومنافذ المأكولات والمشروبات المتخصصة. وفي الوقت نفسه، يمكن أن يعزى انخفاض الإيجارات في المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية المحلية إلى انتقال المستأجرين من المراكز القديمة إلى مراكز التسوق عالية الجودة، ولذا، ارتفعت معدلات الشواغر خلال الربع الثاني من عام 2019 لتصل إلى 14%.

شهد قطاع التجزئة خلال الربع الثاني من عام 2019 تسليم 157,630 متر مربع وصل إجمالي مخزون السوق من منافذ التجزئة 2.3 مليون متر مربع. ويجري العمل حالياً على إنجاز 277,100 متر مربع من مساحات منافذ التجزئة، ويتوقع تسليمها خلال 2019. يسعى المطورون إلى تنويع عروضهم من خلال استقطاب المزيد من منافذ الترفيه واللازياء المحلية ومفاهيم المأكولات والمشروبات الفريدة من نوعها. ويتوقع أيضاً أن يعمل بعض المطورين على تقديم تجربة رقمية لعملائهم. وتأتي هذه التطورات في ظل استمرار منافسة التجارة الإلكترونية لمنافذ التجزئة التقليدية.

من المتوقع 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

شهد عام 2019 الإعلان عن مشروع بقيمة 23 مليار دولار (87 مليار سعودي) لتجديد الأماكن العامة في الرياض بهدف تحسين نوعية الحياة وتعزيز التنمية الحضرية. ويضم مشروع حديقة الملك سلمان مساحات خضراء ومناطق ترفيهية ورياضية وغيرها من الكثير من المميزات. وعلى المدى الطويل، من المتوقع أن تؤدي هذه المشاريع، إلى جانب جهود الحكومة لزيادة نسب تملك السعوديين للمنازل، إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية في الرياض.

استمر تراجع أسعار بيع وإيجارات الوحدات السكنية مقارنة بالعام السابق، إذ انخفضت أسعار بيع الشقق السكنية والفلل بنسبة 5% في الربع الثاني من العام الحالي مقارنة بالعام الماضي، بينما انخفضت الإيجارات بنسبة 1% مقارنة بالعام الماضي. إلا أن وتيرة التراجع بدأت في التباطؤ خلال الربع الثاني مما يشير إلى أن السوق قد اقترب من القاع. وعلى الرغم من توقع دخول المزيد من العروض إلى السوق، كما يتوقع أن يستقر سوق القطاع السكني بالرياض على مدار فترة الاثني عشر شهراً القادمة. وبالنظر إلى جهود الحكومة من أجل تفعيل توفير الوحدات السكنية وتحفيز الطلب من خلال فرض رسوم الأراضي البيضاء واستحداث برامج الإسكان، وهو ما قد يؤدي إلى تصحيح محتمل في مستوى الأداء.

شهد الربع الثاني من العام تسليم 7,600 وحدة سكنية ليرتفع إجمالي المخزون إلى 1,3 مليون وحدة. ومن المتوقع تسليم أكثر من 50,000 وحدة على مدار العام الحالي والمقبل. وأغلب هذه الوحدات المنتظرة عبارة عن شقق سكنية عالية الجودة ووحدات تاون هاوس التي تلي احتياجات التركيبة السكانية من الشباب. وتتضمن الوحدات المنتظرة أيضاً وحدات أصغر من حيث المساحة ومتنوعة من حيث التصميم ضمن مشاريع متعددة الاستخدامات توفر وسائل راحة متطورة ومنافذ بيع بالتجزئة.

الفلك لرجال الأعمال، ولقد زادت هذه الإضافات من إجمالي المعروض من منافذ التجزئة في الدمام ليصل إلى 1.1 مليون متر مربع في نهاية النصف الأول من عام 2019 .

من المتوقع زيادة الانخفاض في أسعار الإيجارات على خلفية المعروض الإضافي، بينما تظل النظرة إيجابية على المدى الطويل لسوق منافذ التجزئة في الدمام، إذ سوف يستفيد القطاع من المبادرات الحكومية الرامية لزيادة الإنفاق، وخاصة على الترفيه.

السوق العقاري في جدة*

القطاع المكتبي

ترجع متوسط إيجارات المكاتب التجارية في جدة بنسبة 15% في الربع الثاني من عام 2019 مقارنة بالعام الماضي حيث انخفضت إيجارات المساحات الإدارية عالية الجودة من الفئة أ انخفاضاً بنسبة 17% لتصل إلى 1,030 ريال سعودي لكل متر مربع، بينما انخفضت إيجارات مكاتب المساحات الإدارية من الفئة ب الواقعة في الأماكن الفرعية بنسبة 12% لتصل إلى متوسط 750 ريال سعودي لكل متر مربع مع قيام الملاك بتعديل الإيجارات بما يتماشى مع مستويات السوق.

انخفض معدل الشواغر في الربع الثاني من عام 2019 على مستوى السوق 200 نقطة أساس ليصل إلى 20% مقارنة بالعام السابق. ومن المتوقع أن تتراجع إيجارات المساحات الإدارية خلال الاثني عشر شهراً المقبلة، وأن ترتفع معدلات الشواغر على خلفية المعروض الإضافي والمنافسة.

ومع انضمام عدد كبير من الشباب السعودي إلى سوق العمل، من المتوقع أن يشهد الطلب تغيراً نوعياً ينتج أكثر إلى المساحات الإدارية الأصغر حجماً التي يتحقق فيها عنصر المرونة وتعزيز التعاون بين الأفراد مما سيؤدي بدوره إلى انخفاض النفقات الرأسمالية للشركات.

قطاع التجزئة

تم افتتاح أول دار سينما في جدة والذي تتولى تشغيله شركة فوكس سينما، ضمن التوسعة الثانية لمركز تسوق رد سي مول الربع الأول من عام 2019. كما شهد الربع الثاني من عام 2019 تدشين "سينما الحوش" في حي البلد التاريخي بجدة.

تفاوت أداء إيجارات منافذ التجزئة في جدة خلال الربع الثاني من عام 2019؛ فبينما انخفضت الإيجارات في المراكز التجارية الإقليمية بنسبة 3% مقارنة بالعام السابق، ظلت الإيجارات في المراكز التجارية الإقليمية الكبرى مستقرة خلال الفترة نفسها.

ومع استمرار الملاك في تقديم حوافز تأجيرية سنوية للاحتفاظ بالمستأجرين، انخفض معدل الشواغر في الربع الثاني من العام الحالي على مستوى السوق انخفاضاً هامشياً ليصل إلى 10% مقارنة بـ 11% لنفس الربع من العام الماضي.

ومن المرجح أن تتصاعد الضغوط نتيجة لنمو التجارة الإلكترونية في المملكة العربية السعودية، إذ تشير البيانات الصادرة عن هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات السعودية إلى ارتفاع نسبة المتسوقين إلكترونياً في عام 2018 إلى 50% مقارنة بنسبة 48% في عام 2017 و 37% في عام 2016. ومن المتوقع أن يؤدي ذلك إلى لجوء مشغلي مراكز التسوق إلى إعادة التفكير في تغيير مخططاتهم لإفساح المجال لمنافذ الترفيه وتقديم عدد أكبر من المفاهيم العالمية في قطاع الأطعمة والمشروبات وقطاع الأزياء بما يتناسب مع التغيرات التي طرأت على أذواق الشباب في مدينة جدة.

السوق العقاري في الدمام*

قطاع الترفيه

تم تدشين حزمة من مشاريع الترفيه السعودية في المنطقة الشرقية في شهر أبريل من العام الحالي التي أعلنت عنها شركة مشاريع الترفيه السعودية (SEVEN) التابعة لصندوق الاستثمارات العامة، لتكون بنية تحتية جديدة لقطاع الترفيه في الشرقية التي ستجعل منها الوجهة الترفيهية الأولى في الخليج. ويشمل الإعلان عن أول مشروع مدينة ملاهي ترفيهية ضخمة تبلغ مساحتها مليون متر على شاطئ نصف القمر، لتمييز المنطقة بموقع سياحي استراتيجي.

كما تعزز الشركة على بناء مجمعات ترفيهية في مدينة الخبر ومدينة الدمام و مدينة الاحساء تقع جميعها على الواجهة البحرية للمنطقة ومن المتوقع أن يتم انتهاء الأعمال على المشروع في عام 2020. كم تم الإعلان عن إنشاء 6 دور للسنيما في الخبر والدمام وحفر الباطن.

تميز "موسم الشرقية 2019" الذي أقيم تحت شعار (الشرقية ثقافة وطاقة) خلال الفترة من 14 - 30 مارس في العام الجاري بتنوع الفعاليات والتشويق إلى جانب الثراء المعرفي والفني ومناسبتها لجميع الأذواق والفئات العمرية وشرائح المجتمع السعودي سعياً في تنمية القطاع الترفيهي والاقتصادي، وتضمنت الفعاليات العديد من الحفلات الغنائية العالمية التي أقيمت على مسارح ضخمة، قدمها فنانون عالميون من عدة دول.

القطاع المكتبي

ترجع متوسط إيجارات المساحات الإدارية في الدمام بنسبة 10% خلال النصف الأول من عام 2019 مقارنة بنفس الفترة من العام السابق ليصل إلى 901 ريال سعودي. واصلت المساحات الإدارية من الفئة "أ"، العالية الجودة تسجيلها لأداء أفضل من مساحات الفئة "ب" التي سجلت انخفاضات أكبر في متوسط الإيجارات. وفي الوقت نفسه، لم يشهد النصف الأول من العام تحسناً حقيقياً في معدل تأجير المكاتب. وعليه، ظل معدل الشواغر مستقرًا عند 30% خلال نفس الفترة.

شهد النصف الأول من عام 2019 دخول 19,450 ألف متر مربع من المساحات الإدارية إلى السوق، مما رفع إجمالي المخزون من المساحات الإدارية في منطقة الدمام إلى حوالي 890 ألف متر مربع للنصف الأول من العام 2019. وتضمنت المشاريع المنجزة خلال هذه الفترة مبنى الجبيل الإداري على طريق الظهران الجبيل السريع، وكذلك برج الخفرة في المنطقة المركزية على طريق الملك فهد السريع بالدمام.

وفي ظل توقعات بتسليم أكثر من 60 ألف متر مربع من المساحات الإدارية على مدار العامين المقبلين، يتوقع أن يستمر الضغط على الإيجارات. وينطبق هذا على وجه الخصوص على الدمام في ظل استمرارها في الاعتماد على منتجات الطاقة. وعلى المدى الطويل، نتوقع على خلفية المبادرات والإعلانات التي تهدف إلى تنويع اقتصاد الدمام، مثل مدينة الملك سلمان للطاقة (سبارك)، أن يرتفع الطلب من الشركات مما ينعكس إيجاباً على إيجارات المساحات الإدارية.

قطاع التجزئة

شهد النصف الأول من عام 2019 مزيداً من التراجع في الإيجارات عبر المراكز التجارية الإقليمية والمحلية في منطقة الدمام الحضرية، بينما زادت الإيجارات في المراكز التجارية الإقليمية الكبرى زيادة بنسبة 8% مقارنة بالنصف الأول من عام 2018 حيث تمكن أصحاب مراكز التسوق من تقديم مفاهيم وتجارب مميزة منافذ التجزئة لجذب المستأجرين والاحتفاظ بهم. وبصفة عامة، استمرت معدلات الشواغر الإجمالية في الزيادة على مدى الاثني عشر شهراً الماضية.

شهد النصف الأول من عام 2019 إنجاز عدد صغير من مشاريع منافذ بالتجزئة، مما أضاف حوالي 20 ألف متر مربع من المساحة التأجيرية إلى المخزون الحالي.

وتشمل المشاريع المنجزة قرية فيلاجيو، والمرحلة الأولى من مركز السدين التجاري، ومركز

منظور الاقتصاد الكلي

وصل سوق التمويل إلى 5.6 مليار ريال سعودي خلال الربع الأول من عام 2019، وقد تلقى ما يقارب من 12,800 مواطنًا قروضًا ودعمًا ماديًا بلغ 85% من قيمة الدعم الكلي.

وتظهر إحصاءات مؤسسة النقد العربي السعودي تسارعاً سنوياً في حجم القروض العقارية خلال الربع الثاني من عام 2019 مقارنة بالربع الثاني من عام 2018، مما يشير إلى أن المؤسسات المالية خصصت حصة أكبر من قروضها للتمويل العقاري. يمول القطاع الخاص حالياً ما يصل إلى 100% من احتياجات قطاع الإسكان بزيادة قدرها 35% عن ذي قبل. وتوفر البنوك 93% من التمويل العقاري بينما تغطي شركات التمويل النسبة المتبقية.

أطلقت المملكة العربية السعودية في شهر يونيو من العام الحالي نظام الإقامة المميزة الجديد بما يتماشى مع أنظمة البطاقات الخضراء العالمية والذي يهدف إلى جذب المغتربين ذوي المهارات العالية. يتيح الإقامة للمغتربين الأجانب حرية التنقل والقدرة على امتلاك العقارات ومزاولة الأعمال التجارية في المملكة. ويتضمن النظام نوعين من الإقامة: إقامة دائمة مقابل 213,321 دولار أمريكي وإقامة لمدة عام واحد قابلة للتجديد مقابل 26,665 دولار أمريكي. على المدى القريب إلى المتوسط، وسيساعد هذا في تزايد الطلب في سوق العقارات المتراجع نسبياً.

من المتوقع أن يزيد برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية من الاستثمارات في القطاع الخاص وسيمثل أساساً لإحياء سوق العمالة. عمل تدشين صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (ريتس) وغيرها من الإجراءات الحكومية الأخرى على زيادة الثقة بين المستثمرين في السوق وخلق فرص جديدة، لذا أعلن عدة مستثمرين ومطورين عن مشروعات جديدة بالإضافة إلى عمليات توسيع المشروعات القائمة.

شهد عام 2019 إدراج السوق المالية السعودية (تداول) في مؤشر فوتسي إبرا/ ناريت العقاري الناشئ والذي يختص بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة والشركات العقارية العامة الأخرى. شهدت السوق المالية السعودية زيادة في التدفقات النقدية الأجنبية بعد بداية إدراج السوق المالية السعودية في مؤشرات الأسواق الناشئة. كما ارتفع عدد المستثمرين الأجانب المؤهلين بنسبة 163.7% ليصبح 1,195 مستثمراً اعتباراً من 20/06/2019، بعد أن كان 453 مستثمراً في بداية العام الحالي. علاوة على ذلك، بلغت نسبة ملكية المستثمرين الأجانب في سوق رأس المال السعودي 7% كما في 20/06/2019، مقارنة بـ 4.7% في بداية هذا العام.

يشهد الاقتصاد السعودي تغيرات إيجابية واعدة يجعله خياراً جذاباً للمستثمرين المحليين والأجانب. لقد مكّفت الحكومة على خلق فرص واعدة في عدة قطاعات وعلى دعم الشفافية وتنفيذ اللوائح التنفيذية الداعمة للأعمال التجارية، وأبرزت جهودها الصادقة بالترحيب بالمستثمرين الأجانب لتعزيز الأعمال التجارية وتمكين المستثمر الأجنبي من جعله جزءاً مهماً من عملية التحول التي تُنفق عليها مليارات الريالات.

لقد ارتقت المملكة في ترتيبات التنافسية الدولية وسهولة أداء الأعمال التجارية إلى المركز رقم 26، أي أنها قفزت بمعدل 13 مركزاً. كما زادت تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر بمقدار 127% في عام 2018 وارتفع عدد الشركات التي تدخل المملكة العربية السعودية بنسبة 70% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2019.

نفذت المملكة العربية السعودية 45% من مخططات الإصلاح البالغ عددها 500 مخطط، بما في ذلك إتاحة التملك الأجنبي بنسبة 100%، وتحسين البنية التحتية القانونية وتوفير حماية للمساهمين. ونظراً لكونها العضو الوحيد في مجموعة العشرين في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وباقتصاد يقدر بما يزيد عن 782 مليار دولار في عام 2018، تقدم المملكة العربية السعودية فرصاً استثمارية واعدة للمستثمرين الأجانب. كما تنظم المملكة وتشارك في منتديات استثمار عالمية لإبراز جهودها في جذب الاستثمارات عن طريق خصخصة أجزاء كبيرة من الاقتصاد الذي تديره الدولة والمشروعات الضخمة الجارية، مثل مدينة نيوم ومشروع القدية ومشروع البدر الأحمر ومنتج أَمالا الصحي العالمي.

بدأت الإصلاحات الاقتصادية في الإسفار عن نتائج إيجابية. إذ انتعش الاقتصاد غير النفطي إلى جانب زيادة المشاركة النسائية في القوى العاملة فضلاً عن ارتفاع معدلات التوظيف. وقد أدى التطبيق الناجح لضريبة القيمة المضافة إلى نمو الإيرادات غير النفطية. كما حسنت الإصلاحات في أسعار الطاقة من استهلاك الأشخاص للوقود والكهرباء. وبالإضافة إلى ذلك، اتخذت إجراءات بشأن فئات الدخل المنخفض والمتوسط للتعويض عن أي خسائر تنشأ بسبب الإصلاحات. فضلاً على ذلك، تسير الإصلاحات في سوق رأس المال والإطار القانوني والحرص المالي وبيئة الأعمال التجارية بشكل جيد. ومع ذلك، التحديات تتزايد، كالارتفاع في الإنفاق الحكومي لدعم النمو في ضوء التقلب في أسعار النفط. وهناك حاجة أيضاً إلى تناول مسائل تعزيز المال وخلق فرص العمل. علاوة على ذلك، ليصبح الاقتصاد متنوعاً ومنتجاً وتنافسياً، يلزم تنفيذ إصلاحات عامة لجعل المواطنين السعوديين أكثر منافسة في وظائف القطاع الخاص وجذب الاستثمار الأجنبي المباشر وزيادة توفر رأس المال للشباب والشركات النامية.

منظور العقاري

تتولى الحكومة تنفيذ إجراءات مستمرة لإحياء القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية بهدف تنويع الاقتصاد. في زيادة معدلات تملك السعوديين للمنازل إلى 60% بحلول عام 2020 و 70% بحلول عام 2030. وتخطط الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري (SRC) التي يمتلكها صندوق الاستثمارات العامة لإصدار صكوك في عام 2019 بقيمة تصل إلى 1 مليار دولار أمريكي. ولقد أنفقت شركة (SRC) فعلياً 1.2 مليار ريال سعودي لشركات التمويل مما ضح سيولة لهذه المؤسسات. وتلعب شركة (SRC) دوراً فعالاً في زيادة السيولة.

منظور سدكو كاييتال

يستعد قطاع العقارات السعودي لدفعة رئيسية بمساعدة المشاريع الكبرى مثل نيوم ورؤى المدينة ورؤى الحرم وأملا ومشروع البحر الأحمر والقدية وإصلاحات حكومية ملحوظة لزيادة مشاركة القطاع الخاص. ولا تزال التطلعات طويلة الأجل لقطاع العقارات في المملكة متفائلة بشأن الجهود الهادفة لتشجيع السوق.

رغم تدني الأداء في القطاع المكتبي بسبب تراجع نشاط الشركات مازال منظورنا متفائل و نتوقع تزايد مساحات العمل المتطورة التي تعتمد على التقنيات الذكية وتوفير مساحات إدارية مرنة تناسب الشركات من مختلف الأحجام والمتطلبات..



كما أنه من المتوقع أن تؤدي المبادرات الحكومية لدعم رواد الأعمال والشركات الصغيرة والمتوسطة من خلال برنامج "منشات" إلى زيادة الطلب على المكاتب في المدى المتوسط.

وفيما يخص القطاع السكني ، فإن المبادرات التنظيمية، مثل خطط الإسكان وضريبة الأراضي البيضاء وتوفير التمويل وإنشاء نماذج شراكة بين القطاعين العام والخاص، عكست عزم الحكومة على احياء القطاع العقاري. كما أن إنشاء برنامج "إيجار" نظم عمليات التأجير العقاري ، لكننا نتوقع أن تستمر الضغوطات على الإيجارات وأسعار البيع بسبب تفوق العرض على الطلب مع احتمالية تباطؤ معدل التراجع بسبب المبادرات الحكومية التي تستهدف توفير وحدات اقتصادية أصغر حجماً مما سيؤدي إلى زيادة الطلب على العقارات السكنية.

كما تنظر سدكو كاييتال لقطاع الضيافة على المدى الطويل الأجل بنظرة إيجابية بفضل المبادرات الحكومية في التطوير المستمر في قطاع الترفيه وإصدار التأشيرات السياحية لزيادة عدد السياح بالتالي زيادة الطلب على الغرف الفندقية.

نتوقع أن يشهد قطاع البيع بالتجزئة في المملكة العربية السعودية نمواً ملحوظاً في السنوات القادمة نتيجة التركيبة السكانية والتوجه الحضاري الناشئ وأنماط الاستهلاك الحديثة. ونتوقع أن يزيد تركيز الحكومة على تطوير قطاعات الترفيه والسياحة مما سيحفز الطلب على مساحات البيع بالتجزئة. وبالتالي خلق فرص لتطوير مراكز تسوق إقليمية مجهزة بمرافق ترفيهية متقدمة.



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.sedcocalpital.com

البريد الإلكتروني: info@sedcocalpital.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 أهيل 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 : "استناداً إلى فحصنا، لم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة في 30 يونيو 2019م المرفقة لصندوق سدكو كابيتال ريت غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية".

القوائم المالية

للفترة من 1 يناير 2019 إلى 30 يونيو 2019

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

مع

تقرير الفحص لحملة الوحدات

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

لسادة حاملي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م المرفقة لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة سدكو كابيتال ("مدير الصندوق") المكونة من:

- قائمة المركز المالي المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م؛
- قائمة الدخل الشامل المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م؛
- قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) لحاملي الوحدات المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م؛
- قائمة التدفقات النقدية المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م؛ و
- الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة.

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ومسئوليتنا هي إيداء إستنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية من توجيه إستفسارات بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعيار الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فإنه لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية المراجعة. وبالتالي لن نُبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم يتم إلى عملنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م المرفقة لصندوق سدكو كابيتال ريت غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن / كي بي ام جي للفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون



إبراهيم عبود باعشن
ترخيص رقم ٢٨٢



جدة في ٦ ذو الحجة ١٤٤٠ هـ
الموافق ٧ أغسطس ٢٠١٩ م

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة المركز المالي المختصرة (غير مراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م

بالريال السعودي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (غير مراجعة)	إيضاح	الموجودات :
			الموجودات المتداولة
١١١,٩٥٥,٦٤٤	٣٦,٨١٤,٤٠٨		نقد وما في حكمه
--	٩٠,٠٧٦,٢٠٨		الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المضافة
١٥,٢١٩,٣٠٠	١٣,٠٤٨,٢٣٤	٨	ذمم ايجار مدينة
٢٢,٥٥٧,٩٤٠	٦,٨٣٠,٩٦٦		مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى
١٤٩,٧٣٢,٨٨٤	١٤٦,٧٦٩,٨١٦		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١,٠٢٨,٧٤٨,٩٤٥	١,٠٢١,٤٥٧,٥٦٣	٩	عقارات استثمارية
١,١٧٨,٤٨١,٨٢٩	١,١٦٨,٢٢٧,٣٧٩		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
٦٩,٠٠٠,٠٠٠	٦٩,٠٠٠,٠٠٠	٩	ذمم دائنة للاستحواذ على عقارات استثمارية
٩,١٥٠,٠٠٠	٩,٩٠٠,٠٠٠	١٠	توزيعات أرباح مستحقة
١٧,٠١٦,٣٤٣	٣,٤٩٨,٨٣٦	١١	مستحق لأطراف ذات علاقة
٣,٣٢٦,٦٧٠	٢,٣٤١,٧٥٣	١٢	مصرفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
٢,٦٦٤,٠١٣	١٥,٣٠٣,٧٢٣	١٣	إيرادات مؤجلة
٢٢,١٧٨,٥٦٦	٢٧,٢٩٢,٨٨٠	١٤	تسهيلات تمويلية من بنوك
١٢٣,٣٣٥,٥٩٢	١٢٧,٣٣٧,١٩٢		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٤٧٦,١٦٢,٣٢٠	٤٧١,٧٨٧,٩٧٨	١٤	تسهيلات تمويلية من بنوك
٥٩٩,٤٩٧,٩١٢	٥٩٩,١٢٥,١٧٠		إجمالي المطلوبات
٥٧٨,٩٨٣,٩١٧	٥٦٩,١٠٢,٢٠٩		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحملة الوحدات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥	وحدات تحت الإصدار (بالعدد)
٩,٦٤٩٧	٩,٤٨٥٠		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) – للوحدة (بالريال السعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة الدخل الشامل المختصرة (غير مراجعة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

الفترة من	٣٠ يونيو	٣٠ يونيو	إيضاح
١ أبريل ٢٠١٨م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	
١١,٣٥٧,٥٢٥	٣٧,٧٤٧,٨٠٧		إيرادات إيجار
--	٨٤٢,٣١٧		إيرادات مرابحة
١١,٣٥٧,٥٢٥	٣٨,٥٩٠,١٢٤		
			مصروفات:
٢,٠٨٦,٨٥٣	٨,٠٧١,٧٢٨		استهلاك
١,٥٨٢,٥٠٠	٣,١٩٠,٩٢٩	٧	أتعاب إدارة، إدارية، مجلس الشريعة
٢,٤٦٤,٥١٤	٣,٦٢٢,٥٠٥	١٦	مصروفات تشغيل ومصروفات أخرى
٢٢,٥١٢,١٤٧	--	٩	انخفاض القيمة في العقارات الاستثمارية
١,٦٣٨	١٣,٧٨٦,٦٧٠		أتعاب ورسوم تمويلية
٢٨,٦٤٧,٦٥٢	٢٨,٦٧١,٨٣٢		إجمالي المصروفات
(١٧,٢٩٠,١٢٧)	٩,٩١٨,٢٩٢		صافي ربح / (الخسارة) الفترة
--	--		الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر للفترة
(١٧,٢٩٠,١٢٧)	٩,٩١٨,٢٩٢		إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٠)

جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحملة الوحدات الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

--	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحملة الوحدات في بداية الفترة
(١٧,٢٩٠,١٢٧)	إجمالي (الخسارة) الشاملة للفترة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
	الزيادة في إجمالي الموجودات (حقوق الملكية) من معاملات الوحدة خلال الفترة المتحصلات من الاشتراكات الأولية للوحدات (إيضاح ١٥)
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحملة الوحدات كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م
٥٨٢,٧٠٩,٨٧٣	صافي الموجودات العائدة لحملة الوحدات في نهاية الفترة كما في ١ يناير ٢٠١٩ م
٥٧٨,٩٨٣,٩١٧	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٩,٩١٨,٢٩٢	توزيعات أرباح
(١٩,٨٠٠,٠٠٠)	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحملة الوحدات في نهاية الفترة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
٥٦٩,١٠٢,٢٠٩	



تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٠)
جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

الفترة من	٣٠ يونيو ٢٠١٩م	١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
صافي الربح / (الخسارة) للفترة	٩,٩١٨,٢٩٢	(١٧,٢٩٠,١٢٧)
تسويات لـ:		
استهلاك	٨,٠٧١,٧٢٨	٢,٠٨٦,٨٥٣
انخفاض في القيمة	--	٢٢,٥١٢,١٤٧
صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية	١٧,٩٩٠,٠٢٠	٧,٣٠٨,٨٧٣
نم ايجار مدينة	٢,١٧١,٠٦٦	(١١,٠٥٦,٠٣٣)
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	(٩٠,٠٧٦,٢٠٨)	--
مدفوعات مقدماً وذمم أخرى	١٥,٧٢٦,٩٧٤	(٩٢٨,٥٦٦)
مدفوعات استحواذ على استثمارات عقارية	(٧٨٠,٣٤٦)	(٥٦٥,٠٤١,٤٥٠)
مستحق لأطراف ذات علاقة	(١٣,٥١٧,٥٠٧)	--
مستحقات وذمم دائنة أخرى	(٩٨٤,٩١٧)	٣,٨٠٤,٠٧٥
إيرادات مؤجلة	١٢,٦٣٩,٧١٠	٢,٢٠٨,٩٨٥
صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	(٥٦,٨٣١,٢٠٨)	(٥٦٣,٧٠٤,١١٦)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
متحصلات من الاشتراكات الأولية للوحدات	--	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠
تسهيلات تمويلية من بنوك	٧٣٩,٩٧٢	--
توزيعات أرباح مدفوعة خلال الفترة	(١٩,٠٥٠,٠٠٠)	--
صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية	(١٨,٣١٠,٠٢٨)	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(٧٥,١٤١,٢٣٦)	٣٦,٢٩٥,٨٨٤
النقد وما في حكمه في بداية الفترة	١١١,٩٥٥,٦٤٤	--
صافي النقد وما في حكمه في نهاية الفترة	٣٦,٨١٤,٤٠٨	٣٦,٢٩٥,٨٨٤

تعتبر 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 الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

١- الصندوق وأنشطته

صندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، تم تأسيسه وإدارته من قبل الشركة السعودية للإقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("سدكو كابيتال" أو "مدير الصندوق")، إحدى الشركات التابعة للشركة السعودية للاستثمار والتنمية الاقتصادية القابضة ("الشركة")، لصالح مالكي وحدات الصندوق. يشرف على الصندوق مجلس إدارة الصندوق.

إن شركة سدكو كابيتال هي شركة مساهمة سعودية مقفلة ومرخصة من هيئة السوق المالية كشخص مرخص له بموجب الترخيص رقم ١١١٥٧-٣٧ بتاريخ ٢٣ ربيع الآخر ١٤٣٠هـ الموافق ١٩ إبريل ٢٠٠٩م، لتدير الصندوق. يقوم مدير الصندوق بإتباع نشاطات الأوراق المالية التالية:

(أ) التعامل.

(ب) الترتيب.

(ج) الإدارة.

(د) تقديم المشورة.

(هـ) الحفظ.

يهدف الصندوق إلى توفير إيرادات إيجار بشكل دوري لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في العقارات المتطورة التي تحقق الدخل، بالإضافة إلى نمو رأس المال المحتمل للقيمة الإجمالية لموجودات الصندوق عند بيع الموجودات في وقت لاحق، أو تطوير الموجودات المستهدفة أو توسيعها.

سوف يستثمر الصندوق بشكل رئيسي في الموجودات العقارية المولدة للدخل. يجوز للصندوق استثمار جزء من موجوداته وفائضه النقدي في معاملات المرابحة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي مع البنوك المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي العاملة في المملكة العربية السعودية. كما يجوز للصندوق استثمار كحد أقصى ٢٥٪ من موجودات الصندوق في صناديق أسواق المال العامة وودائع المرابحة.

تمت الموافقة على شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية في ١٦ ربيع الأول ١٤٣٩هـ (الموافق ٤ ديسمبر ٢٠١٧). كانت فترة الاكتتاب للاشتراك في الوحدات من ٢٤ يناير ٢٠١٨م إلى ٢٠ فبراير ٢٠١٨م. قام حاملي الوحدات بالاشتراك في وحدات الصندوق خلال فترة الاكتتاب وتم الاحتفاظ بالنقد في حساب التحصيل للأهلي كابيتال. بدأ الصندوق أنشطته في ١ أبريل ٢٠١٨م ("تاريخ التأسيس").

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

تم إنشاء الصندوق وطرح الوحدات وفقاً لأنظمة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩ جمادى الآخر ١٤٢٧هـ ("نظام صناديق الاستثمار العقاري"). وفقاً للتعليمات الصادرة من هيئة السوق المالية فيما يتعلق بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة بموجب القرار رقم ٦-١٣٠-٢٠١٦ بتاريخ ٢٣ محرم ١٤٣٨هـ الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦م ("توجيهات صناديق الاستثمار العقاري") المتطلبات التفصيلية لجميع صناديق الاستثمار العقاري داخل المملكة العربية السعودية.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

٢- الأساس المحاسبي
يتم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية للتقرير المالي الأولي (معياري المحاسبة الدولي رقم ٣٤) المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٣- أساس القياس
تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

٤- عملة العرض و النشاط
يتم قياس البنود المدرجة في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي يعمل فيها الصندوق ("العملة الوظيفية"). يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

المعاملات والأرصدة
يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي. تدرج أرباح و خسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل العملات في قائمة الربح أو الخسارة.

٥- التقديرات و الافتراضات المحاسبية الهامة
يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة من مدير الصندوق إصدار الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المبلغ عنها للموجودات و المطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. يتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية على أساس مستمر. يتم الاعتراف بتعدلات التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم فيها مراجعة التقديرات وفي أي سنوات مستقبلية متأثرة. فيما يلي الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة:

الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية
يحدد مدير الصندوق الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد النظر في الاستخدام المتوقع للموجودات والتلف الطبيعي. يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل التغير في تكلفة الإستهلاك، إن وجدت، في الفترات الحالية والمستقبلية.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

٥- التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

في تاريخ كل تقرير مالي، يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على الانخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد من العقارات الاستثمارية بالاستعانة بمقيم معتمد.

إن القيمة القابلة للاسترداد للعقار الاستثماري تقدر بقيمته المستخدمة وقيمه العادلة ناقصًا تكاليف البيع، أيهما أكبر. يستند تقدير قيمة الاستخدام إلى التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخفضة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة للممتلكات. في سياق تحديد القيمة المستخدمة بناءً على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، تقوم الإدارة أيضًا بإجراء تحليل حساسية والذي يتضمن تقييم تأثير التخفيضات المحتملة إلى حد معقول في نسب الإشغال وزيادة المصروفات التشغيلية على التدفقات النقدية المتوقعة لتقييم التأثير على الارتفاع التقديري الحالي للعقارات الاستثمارية؛ و

يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة إذا زادت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد عن قيمته القابلة للاسترداد. يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

انخفاض قيمة الأصول المالية

يقوم الصندوق بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأصول الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة. يعترف الصندوق بمخصص خسارة لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير. يعكس قياس خسارة الائتمان المتوقعة:

- كمية غير متحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة ؛
- القيمة الزمنية للموارد ؛
- ومعلومات معقولة و
- ومعلومات مدعومة ومناحة دون تكلفة غير مستحقة أو جهد غير ضروري في تاريخ التقرير حول الأحداث السابقة والظروف الحالية و التوقعات المستقبلية للظروف الاقتصادية المستقبلية.

٦- السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة لإعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة هي ذات السياسات المستخدمة لإعداد القوائم المالية السنوية السابقة. فيما عدا السياسات المبينة أدناه.

قام الصندوق بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ –الإيجارات مبدئياً من ١ يناير ٢٠١٩م، ولم يكن هناك تأثير جوهري على القوائم المالية.

يقدم المعيار ١٦ من المعايير الدولية للتقرير المالي للمستأجرين نموذج واحد لمحاسبة عقود الإيجار في القوائم المالية. الصندوق بصفته المؤجر، لن يكون هناك تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية المختصرة.

أ- النقد وما في حكمه

لأغراض قائمة التدفقات النقدية، يتكون النقد وما في حكمه من أرصدة لدى البنوك واستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر أو أقل، وهي متاحة للصندوق دون أي قيود. يتم قيد النقد وما في حكمه بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ب- الأدوات المالية

إن ذمم الإيجار المدينة تمثل الأصول المالية الرئيسية. تشمل المطلوبات المالية بشكل أساسي المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى.

الإثبات المبدئي

يتم قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي (ما لم يكن إيجار مستحق / ذمم مدينة أخرى بدون مكون تمويل كبير) مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها ، بالنسبة إلى بند غير مصرح به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، وهي تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اكتسابها أو إصدارها. يتم قياس ذمم الإيجار المدينة مبدئياً من غير عنصر تمويل مهم بسعر المعاملة.

الغاء الإثبات

يقوم الصندوق بإلغاء إثبات لأصل مالي عندما تنتهي حقوقه المتعاقد عليها في استلام التدفقات النقدية للأصل المالي. يتم استبعاد الموجودات، عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية. لا يمكن استبعاد الالتزام المالي (أو جزء منه) إلا عند إطفاءه، أي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

القياس اللاحق

بعد الإثبات المبدئي ، يتم إثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقع للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، والتي ينتج عنها إثبات خسارة في قائمة الدخل الشامل عند إنشاء أصل جديد. يعترف الصندوق بمخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة من الإيجار المستحق والمستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ مساو لمدى عمر خسارة الائتمان المتوقعة.

ج- الاستثمارات العقارية

الإستثمارات العقارية هي موجودات غير متداولة والتي يتم الاحتفاظ بها لغرض رفع قيمتها الرأسمالية و/ أو الحصول على عوائد إيجارية، ولكن ليس بغرض بيعها في سياق العمل المعتاد أو لغرض إستخدامها لإنتاج أو توفير بضائع أو خدمات لأغراض إدارية. وتدرج الإستثمارات العقارية بسعر التكلفة عند الإعتراف المبدئي ويتم تقييمه لاحقاً بالتكلفة بعد خصم الإهلاك المتراكم وأية خسائر للإنخفاض، إن وجدت.

تتضمن التكلفة النفقات المباشرة لإقتناء الإستثمارات العقارية. تتضمن تكلفة الإستثمارات العقارية المنشأة ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة والنفقات الأخرى المباشرة لتجهيز الإستثمارات العقارية لحالة التشغيل المعد لها وتكاليف الإقتراض التي يتم رسملتها. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر من إستبعاد الإستثمارات العقارية (المحتسبة كفرق بين صافي المتحصلات من الإستبعاد والقيمة الدفترية للعقار) ضمن قائمة الدخل الشامل المختصرة.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

د- مصرفات مستحقة وذمم دائنة أخرى

يتم إثبات المصرفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى مبدئيًا بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

هـ- المخصصات

يتم إثبات المخصص عندما يكون لدى الصندوق التزام حالي قانوني أو ضمني نتيجة لأحداث سابقة، ومن المحتمل أن يكون التدفق الخارجي للموارد التي تنطوي على منافع اقتصادية مطلوبًا لتسوية الالتزام، ويمكن إجراء تقدير موثوق به للمبلغ. لا يتم إثبات مخصصات لخسارة التشغيل المستقبلية.

و- التمويل

يتم إثبات التمويل مبدئيًا بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة المتحملة. يتم قياس التسهيلات التمويلية لاحقاً بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات الأتعاب المدفوعة عند إنشاء التسهيلات كتكاليف معاملات إلى الحد الذي يكون من المحتمل سحب بعض كل التسهيل. في هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم لحين إجراء السحب. إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على أنه من المحتمل سحب بعض أو كل التسهيلات، يتم رسمة الرسوم كدفعة مسبقة لخدمات السيولة ويتم إهلاكها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها.

ز- تحقق إيرادات

يتم إثبات إيرادات الإيجار من الإستثمارات العقارية على أساس الإستحقاق وفقاً لشروط العقد المتعلق بتلك الإيرادات. يتم إثبات المكاسب الرأسمالية الناتجة من بيع الإستثمارات العقارية عند تنفيذ العقد.

ح- زكاة وضريبة دخل

تعد الزكاة والضريبة التزاماً على حاملي الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذه الإلتزامات في هذه القوائم المالية الأولية.

ط- توزيعات أرباح مستحقة

يتم تسجيل توزيعات الأرباح المرحلية والنهائية كالتزام في الفترة التي يتم فيها اعتمادها من قبل مجلس إدارة الصندوق.

ي- أرباح العمولات والمصرفات

يتم إثبات إيرادات أو مصرفات العمولات باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. إن "معدل العمولات الفعلي" هو المعدل الذي يخصم المدفوعات أو المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية لـ:

- إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي؛ أو

- التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية.

عند احتساب إيرادات ومصرفات العمولات، يتم تطبيق معدل العمولات الفعلي على إجمالي القيمة الدفترية للأصل (عندما لا تنخفض القيمة الائتمانية للأصل) أو التكلفة المطفأة للمطلوبات.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ك- مقاصة

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي ملزم إجراء مقاصة لتلك المبالغ المدرجة وكذلك عندما يكون لدى الشركة نية لتسويتها على أساس الصافي أو بيع الموجودات لتسديد المطلوبات في آن واحد. لا يتم إجراء مقاصة على الدخل والمصروفات في قائمة الدخل ما لم يكن مطلوباً أو مسموحاً به وفقاً لأي معيار أو تفسير محاسبي كما هو موضح تحديداً في السياسات المحاسبية للصندوق.

ل- صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) للوحدة

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة عن طريق قسمة حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات المدرجة في قائمة المركز المالي على عدد الوحدات المصدرة.

٧- أتعاب إدارية وأتعاب أخرى

أتعاب إدارية وأتعاب إدارة

يحق للمدير الصندوق الحصول على أتعاب إدارية وأتعاب إدارة وتنظيمية ٠,٠٥% و ١% على التوالي من صافي موجودات الصندوق بالقيمة العادلة وتحتسب ببداية كل فترة بشكل نصف سنوي.

أتعاب الأداء

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب الأداء فيما يتعلق بنسبه ٢٠% من أي توزيعات أرباح نقدية تزيد عن ٧% سنوياً و ١٠% من أي ربح رأسمالي محقق من بيع الموجودات العقارية.

أتعاب التمويل

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب التمويل ١,٢٥% لكل تمويل يتم توفيره للصندوق. يتم دفع أتعاب لمدير الصندوق بمجرد توفير التمويل بعد الخصم أتعاب إجراءات البنك وأتعاب التقييم والأتعاب القانونية وأتعاب العناية الواجبة المرتبطة بالحصول على التمويل.

أتعاب وساطة واستحواذ

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب وساطة تصل إلى ٢,٥٠% وأتعاب استحواذ تصل إلى ٠,٧٥% من سعر الشراء / متحصلات البيع لأي من الممتلكات العقارية. يتم رسملة أتعاب الوساطة والاستحواذ كجزء من تكاليف الممتلكات.

رسوم الحفظ

يحق لأمين الحفظ الحصول على أتعاب حفظ تبلغ ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي كرسوم حفظ لمرة واحدة، بالإضافة إلى ٠,٠٤% من صافي قيمة الموجودات بالرجوع إلى آخر قوائم مالية مدققة، وبقيمة لا تقل عن ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

٧- أتعاب إدارية وأتعاب أخرى (تابع)

رسوم مركز الإيداع
يحق لمركز الإيداع الحصول على أتعاب إيداع نظير إنشاء سجل لحاملي الوحدات (٥٠,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي لكل فرد من حاملي الوحدات وبما لا يتجاوز ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) ونظير إدارة سجل حاملي الوحدات (٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) سنويًا.

أتعاب تداول

يحق لتداول الحصول على أتعاب بقيمة ٥٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي لمرة واحدة وذلك لإدراج الصندوق، بالإضافة إلى ذلك يستحق أتعاب بنسبة ٠,٠٣% من القيمة السوقية لوحدات الصندوق للإستمرار بإدراج الصندوق.

٨- نم إيجار مدينة

تتمثل في نم إيجار مدينة من استثمارات عقارية وفقا للشروط المتفق عليها في عقد الإيجار. نم الإيجار المدينة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)	
٣٥٥,٧٦١	١,٧٩٠,٥٣٩	طرف ذو علاقة (إيضاح ١١)
١٥,٣٢٨,٣٠٢	١١,٧٢٢,٤٥٨	
١٥,٦٨٤,٠٦٣	١٣,٥١٢,٩٩٧	مستأجرين آخرين
(٤٦٤,٧٦٣)	(٤٦٤,٧٦٣)	
١٥,٢١٩,٣٠٠	١٣,٠٤٨,٢٣٤	خسائر ائتمانية متوقعة

٩- استثمارات عقارية

٩-١ الحركة في الاستثمارات العقارية هي كما يلي:

الفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)	التكلفة
--	١,٠٤٥,٥٣٣,٤١٣	الرصيد في بداية الفترة
١,٠٤٥,٥٣٣,٤١٣	٧٨٠,٣٤٦	إضافات / استحواذ عقارات خلال الفترة
١,٠٤٥,٥٣٣,٤١٣	١,٠٤٦,٣١٣,٧٥٩	الرصيد في نهاية الفترة
--	(١٦,٧٨٤,٤٦٨)	الاستهلاك وخسارة الانخفاض
(٦,٩٨٥,٧٣٩)	(٨,٠٧١,٧٢٨)	الرصيد في بداية الفترة
(٩,٧٩٨,٧٢٩)	--	الإستهلاك المحمل للفترة
(١٦,٧٨٤,٤٦٨)	(٢٤,٨٥٦,١٩٦)	خسارة الانخفاض في القيمة المحملة للفترة
١,٠٢٨,٧٤٨,٩٤٥	١,٠٢١,٤٥٧,٥٦٣	الرصيد في نهاية السنة
		صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

٩- استثمارات عقارية (تابع)

٢-٩ تفاصيل العقارات كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م كما يلي قام الصندوق بشراء بعض العقارات المذكورة ادناه بالإضافة الى الموجودات والمطلوبات ذات الصلة من صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري (الصندوق مدار من قبل سدكو كابيتال). تتكون العقارات الاستثمارية من العقارات التالية:

القيمة العادلة ٣٠ يونيو ٢٠١٩م	صافي القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م	الاستهلاك	الاستهلاك وخسارة الانخفاض في بداية الفترة	إضافات	التكلفة في بداية الفترة	موقع	نوع	
١٥١,٣٢٠,٨٧١	١٤٧,٠٩٣,٢٠٥	١,٠٦٠,٥٧٤	١,٥٨١,١٦٨	٧٥٠,٢٤١	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	جدة	تجاري	مركز الخالدية التجاري (انظر ٣-٩)
٦٩,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٨٠٨,٢٦٨	٢٦١,٩٧٥	٣٩٤,٧٥٧	--	٦٧,٤٦٥,٠٠٠	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة السكني (انظر ٣-٩)
٣٩,٨٠٠,٠٠٠	٣٨,٩٥٠,٢٩٤	١٣٩,٥٠٠	٢١٠,٢٠٦	--	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	بندة جدة
٨١,٦٠٠,٠٠٠	٧٨,٠٥٩,٣٨٥	٢٨١,٤٧٥	٤٢٤,١٤٠	--	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	بندة الرياض
٦٧,٠٠٠,٠٠٠	٦١,٦٧٢,٢٧١	٦٤٩,٤٩٧	٩٧٨,٠١٣	٣٠,١٠٥	٦٣,٢٦٩,٦٧٦	جدة	تجاري	الحرمين
١١٥,٠٢٠,٩١٢	١١٣,٢٥٢,٧٩٩	١,٣٠٧,٦٢٦	١١,٩٣٤,٥٧٥	--	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة التجاري (انظر ٣-٩)
٤٠,٣٥٠,٠٠٠	٤٠,٢٧٢,٥٥٢	٣٩٣,٩٠٠	٥٩٣,٥٤٨	--	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة
٢٨,١٠٠,٠٠٠	٢٨,٠٩٩,٠٤٠	٢٢٣,٩٣١	١٩٦,٣٢٣	--	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى البنك السعودي الفرنسي
٦٣,٥٠٠,٠٠٠	٦١,٨٧٦,٦٠٢	٣٧٣,٩٣١	٢٩٥,٠٤٧	--	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	بنده الريان
٣٣,٩٠٠,٠٠٠	٣٣,٨٠٦,٣٢٠	٢٢٣,٩٣١	١٧٦,٦٩١	--	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	الحكير تايم
٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٥١,٥٦٦,٨٢٧	٣,١٥٥,٣٨٨	--	--	٣٥٤,٧٢٢,٢١٥	الخبر	تجاري	أجدان ووك
<u>١,٠٤٦,٥٩١,٧٨٣</u>	<u>١,٠٢١,٤٥٧,٥٦٣</u>	<u>٨,٠٧١,٧٢٨</u>	<u>١٦,٧٨٤,٤٦٨</u>	<u>٧٨٠,٣٤٦</u>	<u>١,٠٤٥,٥٣٣,٤١٣</u>			

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

٩- استثمارات عقارية (تابع)

٩-٢ تفاصيل العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

نوع	موقع	التكلفة في بداية الفترة	إضافات	الاستهلاك	انخفاض في القيمة	صافي القيمة الدفترية كما في	القيمة العادلة
						٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
مركز الخالدية التجاري (انظر ٩-٣)	تجاري	١٤٨,٦٤٥,٠٠٠	٣٣٩,٧٠٦	١,٥٨١,١٦٨	--	١٤٧,٤٠٣,٥٣٨	١٥٤,١٧٧,٣٦٨
مجمع الجزيرة السكني (انظر ٩-٣)	سكني	٦٧,٤٦٥,٠٠٠	--	٣٩٤,٧٥٧	--	٦٧,٠٧٠,٢٤٣	٦٧,٦٥٨,٥٢٤
بنده جدة	تجاري	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	--	٢١٠,٢٠٦	--	٣٩,٠٨٩,٧٩٤	٣٩,٨٠٠,٠٠٠
بنده الرياض	تجاري	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	--	٤٢٤,١٤٠	--	٧٨,٣٤٠,٨٦٠	٨١,٦٠٠,٠٠٠
الحرمين	تجاري	٦٣,٠١٥,٠٠٠	٢٥٤,٦٧٦	٩٧٨,٠١٣	--	٦٢,٢٩١,٦٦٣	٦٥,٥٠٠,٠٠٠
مركز الروضة التجاري (انظر ٩-٣)	تجاري	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	--	٢,١٣٥,٨٤٦	(٩,٧٩٨,٧٢٩)	١١٤,٥٦٠,٤٢٥	١١٦,٦٧٨,٧٠٤
برج الحياة	تجاري	٤١,٢٦٠,٠٠٠	--	٥٩٣,٥٤٨	--	٤٠,٦٦٦,٤٥٢	٤١,٠٣٥,٠٠٠
مبنى البنك السعودي الفرنسي	تجاري	٢٨,٥١٩,٢٩٤	--	١٩٦,٣٢٣	--	٢٨,٣٢٢,٩٧١	٢٨,٣٥٠,٠٠٠
بنده الريان	تجاري	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	--	٢٩٥,٠٤٧	--	٦٢,٢٥٠,٥٣٣	٦٨,٠٠٠,٠٠٠
الحكير تايم	تجاري	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	--	١٧٦,٦٩١	--	٣٤,٠٣٠,٢٥١	٣٤,٣٢٥,٠٠٠
أجدان ووك	تجاري	٣٥٤,٧٢٢,٢١٧	--	-	--	٣٥٤,٧٢٢,٢١٥	٣٥٤,٧٢٢,٢١٥
		١,٠٤٤,٩٣٩,٠٣٣	٥٩٤,٣٨٢	٦,٩٨٥,٧٣٩	(٩,٧٩٨,٧٢٩)	١,٠٢٨,٧٤٨,٩٤٥	١,٠٥١,٨٤٦,٨١١

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

٩- إستثمارات عقارية (تابع)

٩-٣ لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م لم يتم الصندوق بتسجيل خسارة انخفاض القيمة (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٩,٨ مليون ريال سعودي) على هذه العقارات بسبب الانخفاض الدائم في تقييم هذه العقارات. الافتراضات الأساسية خلال تقييم هذه الممتلكات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٣٠ يونيو ٢٠١٩م هي كالتالي (إيضاح ٩,٦):

يتم تحديد قيمة الانخفاض في العقارات الاستثمارية بواسطة تقييم مقيمين عقاريين معتمدين (انظر إيضاح ٩,٦). ان الافتراضات الأساسية للتقييم تتضمن الربح من الإيجار ومعدلات الإشغال والتصاعد والعائد ومعدلات الخصم، والتي كانت جزء من التقييم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. تبعاً لذلك، لم يتم احتساب الانخفاض في القيمة خلال فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م.

٩-٤ كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م، بلغ المستحق ٦٩ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٦٩ مليون ريال سعودي) مقابل الاستحواذ على عقار (ممشى أجدان).

٩-٥ حصل الصندوق على قرض من بنك الراجحي للاستحواذ على مبنى البنك السعودي الفرنسي وبنده الريان والحكير تايم وممشى أجدان.

٩-٦ كما في تاريخ التقرير، فيما لو كان تم تسجيل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، فإن صافي قيمة الموجودات وقيمة الوحدة في الصندوق ستظهر كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)	
٥٦٩,١٠٢,٢٠٨	٥٧٨,٩٨٣,٩١٧	حقوق الملكية كما تم التقرير عنها
٢٥,١٣٤,٢٢٠	٢٣,٠٩٧,٨٦٦	صافي الزيادة في القيمة على أساس التقييم كما في
٥٩٤,٢٣٦,٤٢٨	٦٠٢,٠٨١,٧٨٣	حقوق الملكية بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٩,٤٨٥٠	٩,٦٤٩٧	حقوق الملكية للوحدة بالتكلفة
٠,٤١٨٩	٠,٣٨٥٠	التأثير على حقوق الملكية للوحدة للزيادة في القيمة
٩,٩٠٣٩	١٠,٠٣٤٧	حقوق الملكية للوحدة بقيمتها العادلة

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

٩- إستثمارات عقارية (تابع)

٧-٩ وفقاً للمادة ٢١ من نظام صناديق الإستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم القيمة العادلة لموجودات الصندوق العقارية بناءً على تقييمين أحدهما المقيمان المستقلون. مع ذلك، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإن الإستثمار في العقارات يتم ادراجها بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة في هذه القوائم المالية. يتم احتساب الانخفاض في القيمة على أساس سنوي عوضاً عن الانخفاض المؤقت في القيمة العادلة للعقارات.

يتم تقييم الإستثمار في العقارات كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م من قبل شركة فاليو ستار و وايت كيوبز، وهي شركات معتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

١٠- توزيعات أرباح مدفوعة

خلال الفترة، قام الصندوق بتوزيع أرباح نقدية تبلغ ٩,٩ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ١٨,٣ مليون ريال سعودي). كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م، تم دفع توزيعات أرباح بلغت ٩,٩ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٩,١٥ مليون ريال سعودي) لاحقاً بعد نهاية الفترة.

١١- أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة

تتكون المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من المعاملات مع مدير الصندوق و الشركات الزميلة لسدكو كابيتال التي تتم في سياق العمل المعتاد وفقاً لشروط متفق عليها بموجب شروط متفق عليها. يتم اعتماد جميع المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس ادارة الصندوق.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

١١ - أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

فيما يلي تفصيل للمعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة للفترة:

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)	مبلغ المعاملة ٣٠ يونيو ٢٠١٨م (غير مراجعة)	مبلغ المعاملة ٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
						<u>مستحق إلى طرف ذو علاقة</u>
		١,٥٠٠,٠٠٠	٣,٠١٠,٤٠٩	أتعاب إدارة		الشركة السعودية
		٧٥,٠٠٠	١٥٠,٥٢٠	أتعاب إدارية		للاقتصاد والتنمية
				أتعاب مدير		للأوراق المالية
				استشارات	الصندوق	المحدودة (مدير الصندوق)
		--	٣٠,٠٠٠	شرعية		
				سداد رسوم		
				بالنيابة عن		
				الصندوق		
١٧,٠١٦,٣٤٣	٣,٤٩٨,٨٣٦	--	٧٧,٦٢٥			
						<u>ذمم إيجار مدينة</u>
						<u>(إيضاح ٨)</u>
				إيراد ايجار	شركة زميلة	شركة المحمل التجارية
(٣٥٥,٧٦١)	(٤٠٢,٠٠٣)	(٢١٦,٨٤٣)	(٤٩٤,٥٣٠)			شركة ترفيه العربية
--	(١,٣٦٢,٢٦٥)	--	(٧١٤,٦١٥)	إيراد ايجار	شركة زميلة	المحدودة
--	(٢٦,٢٧٠)	--	(٥٤,٨٨٢)	إيراد ايجار	شركة زميلة	شركة تزويد المهارات التجارية
(٣٥٥,٧٦١)	(١,٧٩٠,٥٣٨)					
						<u>مصروفات مستحقة</u>
						<u>وذمم دائنة أخرى</u>
						<u>(إيضاح ١٢)</u>
				إدارة ممتلكات	شركة زميلة	شركة المحمل التجارية
				وأتعاب		
				تحصيل		
١,٧٠٩,٣١١	١,٠١٤,٣٠٨	٨٧٥,٤٠٨	٢,٣٩٥,٣٥٤	إيجارات		
				مكافآت	مجلس إدارة	مكافآت مجلس إدارة
--	--	١٥,٠٠٠	٣٠,٠٠٠		الصندوق	الصندوق

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

١٢ - مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)	
١,٧٠٩,٣١١	١,٠١٤,٣٠٨	أتعاب صيانة
١,٠٣٣,٩٠٤	١,١٥٨,٩٠٤	ودائع تأمين
٢٠٧,٩٣٨	١٢٠,٤١٦	رسوم الحفظ
٩٥,٠٠٠	--	أتعاب تداول
٦١,٥٠٠	--	أتعاب تقييم
٤٠,٠٠٠	٣٢,٥٠٠	أتعاب مراجعة
١٧٩,٠١٧	١٥,٦٢٥	أرصدة دائنة أخرى
<u>٣,٣٢٦,٦٧٠</u>	<u>٢,٣٤١,٧٥٣</u>	

١٣ - إيرادات موجلة

تتمثل في إيرادات الإيجار المستلمة مقدماً والمتعلقة بالعقارات الاستثمارية. الحركة في الإيرادات الموجلة للفترة هي كما يلي:

الفترة من		
١ أبريل ٢٠١٨م	٣٠ يونيو	
إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)	٢٠١٩م (غير مراجعة)	
--	٢,٦٦٤,٠١٣	الرصيد في بداية الفترة
١٢,٠٩١,٤٦٥	٣٠,٤٦٦,٤١٥	الإيجار المستلم خلال الفترة
(٩,٤٢٧,٤٥٢)	(١٧,٨٢٦,٧٠٥)	الإيراد المعدل مقابل الإيراد المكتسب
<u>٢,٦٦٤,٠١٣</u>	<u>١٥,٣٠٣,٧٢٣</u>	الرصيد في نهاية الفترة

١٤ - تسهيل تمويلي بنكي

أبرم الصندوق عقد تسهيلات تمويل مع بنك محلي بحد أقصى معتمد يبلغ ٦٠٠ مليون ريال سعودي يتم سداه على دفعة واحدة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ومحمل بفائدة لمدة اثني عشر شهراً سيبور + ١,٩٪. تم الحصول على القرض من مصرف الراجحي من خلال المنشأة ذات الغرض الخاص. يتم تأمين التسهيلات مقابل رهن جميع الاستثمارات العقارية للصندوق، فما عدا بنده جدة، مركز الخالدية التجاري. كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م، لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٩٥ مليون ريال سعودي.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

١٥- الوحدات المصدرة

أصدر الصندوق ٦٠ مليون وحدة بسعر ١٠ ريال للوحدة. في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م، قام الصندوق بتوزيع ١٩,٨ مليون ريال سعودي كتوزيعات أرباح (٢٠١٨م: ٢٧,٤٥ مليون ريال سعودي) وتسجيل ٩,٩ مليون ريال سعودي كدخل.

١٦- المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى

للفترة من	٣٠ يونيو	٣٠ يونيو
١ أبريل ٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠١٨م
	(غير مراجعة)	(مراجعة)
مصروفات تشغيلية	٣,٠٣٤,٢٨٠	٩٤٦,٢١٩
أتعاب مهنية	١٠٤,٣٣٥	٦٤٧,١٠٠
أتعاب تداول وإبداع	١٧٥,١٧٨	٢٩٥,٩٤٤
الخسائر الائتمانية المتوقعة	--	٣٨٢,٨١٤
أتعاب الحفظ	٣٠,٨٢٩	٩٠,٠٠٠
أتعاب مجلس الإدارة	٣٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠
أخرى	٢٤٧,٨٨٣	٨٧,٤٣٧
	<u>٣,٦٢٢,٥٠٥</u>	<u>٢,٤٦٤,٥١٤</u>

١٧- إدارة المخاطر المالية

١٧-١ عوامل المخاطر المالية

إن أنشطة الصندوق تعرضه لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ، ومخاطر الائتمان ، ومخاطر السيولة ومخاطر التشغيل.

يتحمل مدير الصندوق مسؤولية تحديد ومراقبة المخاطر. يشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول في النهاية عن الإدارة العامة للصندوق.

يتم تحديد مخاطر المراقبة والتحكم في المقام الأول على أساس الحدود الموضوعية من قبل مجلس إدارة الصندوق. يحتوي الصندوق على وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به التي تحدد استراتيجيات أعماله العامة ، و تحمله للمخاطر وفلسفة إدارة المخاطر العامة وملزمة باتخاذ إجراءات لإعادة توازن المحفظة بما يتماشى مع إرشادات الاستثمار. يستخدم الصندوق أساليب مختلفة لقياس وإدارة مختلف أنواع المخاطر التي يتعرض لها ؛ يتم شرح هذه الأساليب أدناه.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

١٧ - إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق

أ) مخاطر صرف العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتنشأ من الأدوات المالية المقومة بالعملة الأجنبية.

لا يوجد لدى الصندوق أي مخاطر جوهرية متعلقة بالعملات الأجنبية حيث أن معظم معاملاته تتم بالريال السعودي.

ب) مخاطر أسعار العملات

مخاطر أسعار العملات هي المخاطر المتمثلة في تذبذب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية أو أن تتذبذب القيم العادلة لأدوات مالية ذات كوبون بسبب التغيرات في أسعار العملات السوقية.

وتنشأ مخاطر سعر العملات للصندوق بصورة رئيسية من تسهيلات التمويل من أحد البنوك، التي تكون بأسعار فائدة معومة وتخضع لإعادة التسعير بشكل منتظم.

ج) حساسية أسعار العملات

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م، تشير التقديرات إلى أن ارتفاع / انخفاض ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة المتغيرة على التسهيلات التمويلية، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة سوف يزيد / ينقص من حقوق ملكية الصندوق تقريباً بمبلغ ٢,٩٨٠,٣٦١ ريال سعودي.

د) مخاطر الأسعار

مخاطر الأسعار هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق نتيجة للتغيرات في أسعار السوق بسبب عوامل أخرى غير تحركات أسعار العملات الأجنبية والعملات. تنشأ مخاطر الأسعار بشكل أساسي من عدم التأكد بشأن الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يمتلكها الصندوق. وكما في تاريخ قائمة المركز المالي، فإن الصندوق غير معرض لمخاطر الأسعار.

هـ) مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية، وتتمثل في تسبب أحد الأطراف في خسارة مالية للطرف الآخر بسبب عدم الوفاء بالتزام. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان تتعلق بأرصدة لدى البنك وندم إيجار مدينة.

وتتمثل سياسة الصندوق الخاصة في إبرام عقود الأدوات المالية مع أطراف ذات سمعة حسنة. تم وضع سياسات إدارة المخاطر في الصندوق لتحديد حدود المخاطر المناسبة ورصد المخاطر والالتزام بالحدود.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

١٧- إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

وكما في تاريخ التقرير، فإن أقصى تعرض للصندوق لمخاطر الائتمان يتمثل في القيم الدفترية لموجوداته المالية المعرضة لمخاطر الائتمان وهي كما يلي:

التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان كما في تاريخ القوائم المالية:

الموجودات	٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)
النقد والنقد وما في حكمه	٣٦,٨١٤,٤٠٨	١١١,٩٥٥,٦٤٤
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	٩٠,٠٧٦,٢٠٨	--
ذمم إيجار مدينة (انظر إيضاح ٨)	١٣,٠٤٨,٢٣٤	١٥,٢١٩,٣٠٠
	<u>١٣٩,٩٣٨,٨٥٠</u>	<u>١٢٧,١٧٤,٩٤٤</u>

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته بالكامل عند استحقاقها أو القيام بذلك فقط بشروط تكون غير ملائمة جوهرياً.

توفر شروط وأحكام الصندوق استرداد الوحدات عند تصفية الصندوق. تتكون المطلوبات المالية للصندوق في المقام الأول من الذمم الدائنة التي من المتوقع تسويتها خلال شهر واحد من تاريخ قائمة المركز المالي.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، إما من خلال الاشتراكات الجديدة أو تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق أخذ قروض قصيرة / طويلة الأجل من البنوك. كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م، لدى الصندوق تسهيل ائتماني غير مستخدم من البنك بمبلغ ٩٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٩٥).

إن جميع الموجودات و المطلوبات المالية للصندوق في تاريخ قائمة المركز المالي هي موجودات و مطلوبات متداولة.

مخاطر التشغيل

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

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

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

١٧- إدارة المخاطر المالية (تابع)

٢-١٧ تقدير القيمة العادلة

تقدير القيمة العادلة هو السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو مدفوع لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن المعاملة لبيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو للالتزام ، أو
- في غياب السوق الرئيسي ، في السوق الأكثر فائدة للأصل أو للالتزام

يتم قياس القيمة العادلة للأصل المالي أو الالتزام المالي باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجودات أو المطلوبات ، بافتراض أن المشاركين في السوق يعملون وفقاً لمصالحهم الاقتصادية.

تستخدم الشركة أساليب التقييم المناسبة في الظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة ، مما يزيد من استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة ويقلل من استخدام المدخلات غير القابلة للرقابة. يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات المالية التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة. يتم توضيح هذا ، على النحو التالي ، على أساس أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ - أسعار السوق (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو المطلوبات المتطابقة.
- المستوى ٢ - تقنيات التقييم التي يمكن عندها ملاحظة أدنى مستوى دخل هام لقياس القيمة العادلة بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى ٣ - تقنيات التقييم التي لا يمكن عندها ملاحظة أدنى مستوى دخل ذو أهمية لقياس القيمة العادلة.

يفترض أن القيمة الدفترية مخصوماً منها مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة والذمم الدائنة تقارب قيمها العادلة.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

١٨ - المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الأولية المختصرة. يعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير والتعديلات، عندما يكون ذلك ممكناً، عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار / التفسير	الوصف	ساري اعتباراً من الفترات التي تبدأ من أو بعد التاريخ التالي
إطار المفاهيم	التعديلات على مراجع إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي	١ يناير ٢٠٢٠م
المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	تعريف الأعمال (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣)	١ يناير ٢٠٢٠م
معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيير المحاسبة الدولي ٨	تعريف الأهمية النسبية (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١ ومعيير المحاسبة الدولي ٨)	١ يناير ٢٠٢٠م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	عقود تأمين	١ يناير ٢٠٢١م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيير المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيير المحاسبة الدولي ٢٨)	متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

يقوم الصندوق بتقييم آثار المعايير المذكورة أعلاه والتعديلات والتفسيرات على القوائم المالية للصندوق عندما يتم العمل بها.

١٩ - آخر يوم للتقييم

آخر يوم لتقييم الصندوق هو ٣٠ يونيو ٢٠١٩م (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م).

٢٠ - اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية من قبل مدير الصندوق بتاريخ ٦ ذو الحجة ١٤٤٠هـ الموافق ٧ أغسطس ٢٠١٩م.

- 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

إشعارات هامة

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 أي 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 أيًا كان. أو أن يعتمد عليه فيما يتصل بذلك أو أن يكون حافزاً لذلك. ويعتبر هذا المستند سري بطبيعته ويعني إلا بالمستثمرين المتقدمين المخترين، 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 وعملياتها 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 متوقعة 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 مناسبته 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.

19C090

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

