



صندوق سدكو كابتال ريت

التقرير السنوي
ديسمبر 2020

كلمة مدير الصندوق	03
مقائى واستراتيجية الصندوق	04
مستجدات الصندوق ومراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة	04
وصف محفظة الأصول العقارية	05
عقارات الصندوق	06
التوزيعات النقدية	10
تغييرات حدثت على مستندات الصندوق خلال الفترة	11
الموضوعات الرئيسية التي تمت مناقشتها وملخص القرارات الصادرة عن مجلس إدارة الصندوق	12
الأداء المالي	13
تقرير تقييم المخاطر	14
نظرة عامة على الوضع الاجتماعي والاقتصادي والديموغرافي بالمملكة العربية السعودية	17
نظرة عامة على قطاع العقارات	19
منظور سدكو كابيتال	23
القوائم المالية	26

كلمة مدير الصندوق

إنه لمن دواعي سرورنا أن نقدم إلى السادة مالكي الوحدات التقرير السنوي لصندوق سدكو كابيتال ريت والذي يتضمن أهم النشاطات والإنجازات والنتائج التشغيلية وصورة عامة عن محفظة الصندوق العقارية والقوائم المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

تتكون المحفظة الحالية لصندوق سدكو كابيتال ريت من 11 أصل عقاري مدر للدخل ذات تنوع جغرافي بين المنطقة الشرقية 45% وجدة 37% والرياض 18%. كما تتمتع المحفظة بمزيج قطاعي متنوع بين القطاع الترفيهي 37%، القطاع المكتبي 33%، وقطاع التجزئة 20% و قطاع السكن والضيافة بـ 6% و 4% على التوالي.

على الرغم من التحديات التي واجهت المحفظة خلال العام، بما فيها جائحة فيروس كورونا المستجد، شهدت نسبة الإشغال ارتفاعاً لتصل إلى 94% مقارنة بنسبة الإشغال للعام السابق البالغة 92%، ويعزى ذلك لقدرة مدير الصندوق على الاستجابة لمتغيرات السوق بكفاءة ومهنية وعالية. تمثل العقارات أحادية المستأجرين نسبة 67% من المحفظة يعقود بإيجار طويلة الأجل ومتزايدة لتحقيق الاستقرار، و 33% مؤجرة يعقود متعددة المستأجرين والمدد لتحقيق النمو. كما بلغ المتوسط الوزني لانتها عقود الإيجار 4.2 أعوام.

قدّرت متوسط القيمة السوقية العادلة لأصول الصندوق من قبل اثنين من المقيمين المستقلين بقيمة 1,032 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2020. كما سجلت صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات بقيمتها العادلة انخفاضاً طفيفاً لتصل إلى 9.4169 ريال سعودي مقارنة بـ 9.8173 ريال سعودي في ديسمبر 2019 وذلك لعدة أسباب أهمها تأثر الإيجارات المدينة للصندوق بسياسة الخصومات المعتمدة للمستأجرين المتضررين من الإجراءات الاحترازية لجائحة كورونا.

وبخصوص التوزيعات فقد تم الإعلان عن توزيعات أرباح قدرها 0.555 ريال سعودي للوحدة بإجمالي قدره 33,300,000 ريال سعودي للفترة من 1 يناير 2020 إلى 31 ديسمبر 2020 أي ما يعادل 5.55% على أساس سنوي، لتسجل توزيعات العام 2020 انخفاضاً عن العائد المستهدف وهو 6.1% سنوياً، على إثر الخصومات التي منحها مدير الصندوق للمستأجرين المتأثرين بتداعيات جائحة فيروس كورونا المستجد.

وفقاً لاستراتيجية الصندوق، تجري أعمال التحسينات على مبنى مركز الخالدية للأعمال والتي امتثلت في إنشاء مبنى مواقف تابع للمركز مع إضافة مساحات تأجيرية جديدة من شأنها أن تضيف قيمة وجاذبية للمبنى بتكلفة إجمالية بلغت 18 مليون ريال سعودي.

بالرغم من تأثر القطاع العقاري في المملكة بجائحة فيروس كورونا، أثبتت جودة المستأجرين بالمحفظة العقارية الى جانب النهج الاستباقي لمدير الصندوق في المساهمة بشكل كبير بتخفيف الضرر المحتمل في مثل هذه الظروف الغير مسبوقة. باعتبارنا أن القطاع العقاري يمر بمرحلة انتقالية يصاحبها تغيير في سلوك المستهلك والذي من شأنه التأثير على هيكله فئات الأصول التقليدية. ستظل استراتيجيتنا تواكب المتغيرات في القطاع العقاري والعمل على تخفيف المخاطر، مع المرونة التي ستسمح لنا بالاستمرار في اضافة قيمة لمنتجاتنا الاستثمارية على المدى الطويل

عبد الوهاب عابد

الرئيس التنفيذي لتطوير الأعمال وعضو مجلس إدارة الصندوق

خلال العام 2020، استلم مدير الصندوق عدداً من الطلبات من قبل مستأجرين ببعض عقارات الصندوق بغرض النظر في خصم أو تعليق أو تأجيل مؤقت لالتزاماتهم التعاقدية الإيجارية نتيجة تأثيرهم بتداعيات فيروس كورونا المستجد، وقام مدير الصندوق بتقييم الأثر المترتب ومقدار الضرر الفعلي لكل حالة على حدة، مستنداً على سياسة الخصومات المتفق عليها مع مجلس إدارة الصندوق. وما تزال جهودي مدير الصندوق مستمرة في مراقبة المناخ العام للسوق العقاري حرصاً على استمرارية التوزيعات النقدية بشكل مستقر وفق ما جاء في مذكرة شروط وأحكام الصندوق.

ضاماً نود أن نشكركم على ثقتكم ونؤكد لكم بأن مدير الصندوق يواصل سعيه لتوليد قيمة مضافة للمحفظة العقارية من خلال الإدارة النشطة للأصول ومعالجة 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.

مفاتيح 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	6.10%
التوزيعات الفعلية كما في تاريخ التقرير (على أساس سنوي)	5.55%

استراتيجية الصندوق

أهداف الصندوق وسياسة التوزيعات

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

الأصول التي يهدف الصندوق الاستثمار فيها

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

- الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري.
- إعادة استثمار صافي الدخل السنوي المحتفظ به (10% إجمالي الدخل السنوي) والأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، وذلك بعد توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية على مالكي الوحدات.

- الاستثمار في عقارات متجنية الأداء ولكن واعدة كما يراها مدير الصندوق باعتبار مواقعها أو خصائصها الإنشائية والتصميمية وذلك بهدف زيادة كفاءتها التشغيلية ورفع معدلات عوائدها عما كانت عليه عند الاستحواذ عن طريق تعديل أحد أو بعض الخصائص مثل التصميم، واستراتيجيات التأجير المرتبطة بخليط المستأجرين وسعر التأجير، ودواعي الاستخدام.
- استثمار ما لا يزيد عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في أنشطة التطوير العقاري، سواء كانت العقارات مملوكة من قبله أم لم تكن، أو لتجديد أو لإعادة تطوير تلك العقارات.

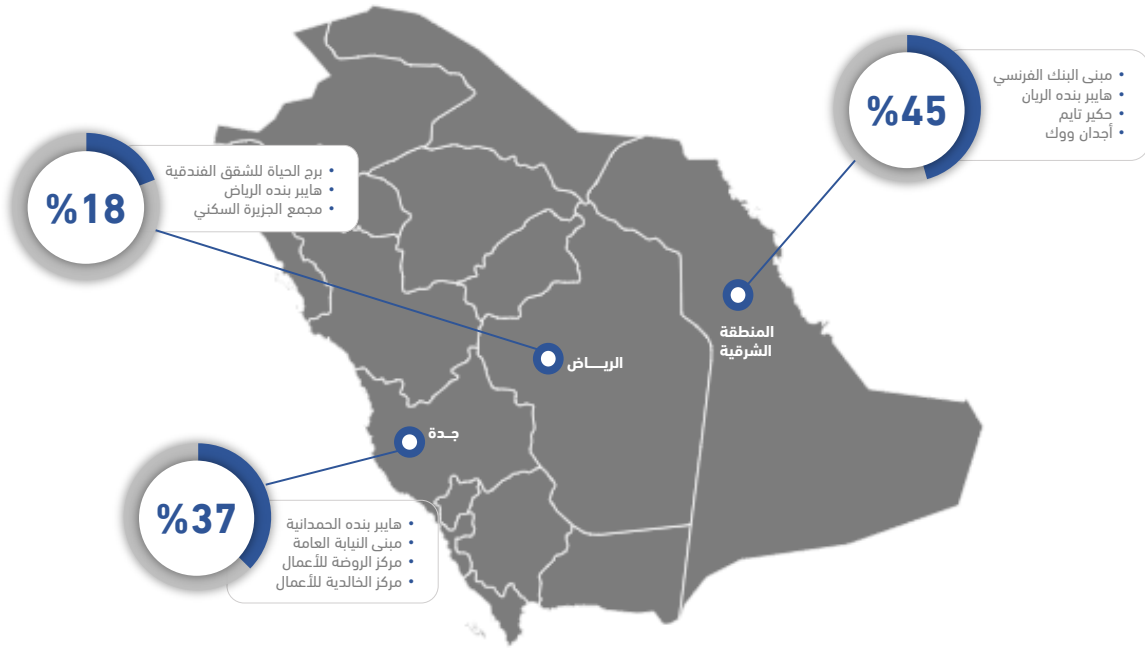
مراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة ومستجدات الصندوق

- بلغ معدل الإشغال للمحفظة العقارية بنهاية العام 2020 نسبة 94% مرتفعاً بنسبة 2% مقارنة بنفس الفترة من العام السابق.
- قامت كل من شركتي المكعبات البيضاء ("وايت كيوبز") ("WhiteCubes") ومكتب خبير التقييم ("فاليو ستارت") ("ValuStart") بتقييم عقارات صندوق سدكو كابيتال ريت في 31 ديسمبر 2020 حيث قُدرت متوسط القيمة السوقية العادلة بقيمة 1,032 مليون ريال سعودي لتسجل ارتفاعاً طفيفاً بمقدار 0.1% مقارنة بالقيمة الدفترية.
- بلغت قيمة الرصيد النقدي للصندوق 20.6 مليون ريال في 31 ديسمبر 2020 يشمل ذلك الإيجارات المحصلة، وسيتم استخدام جزء من الرصيد لتوزيعات الأرباح.
- وفقاً لاستراتيجية الصندوق تجري أعمال تحسينات مبنى مركز الخالدية للأعمال والتي تتمثل في إنشاء مبنى مواقف يتبع للمركز وإضافة مساحات تأجيرية إضافية من شأنها رفع جاذبية المبنى بتكلفة تقدر بـ 18 مليون ريال سعودي، ومن المتوقع اكتمالها خلال النصف الأول من العام 2021.

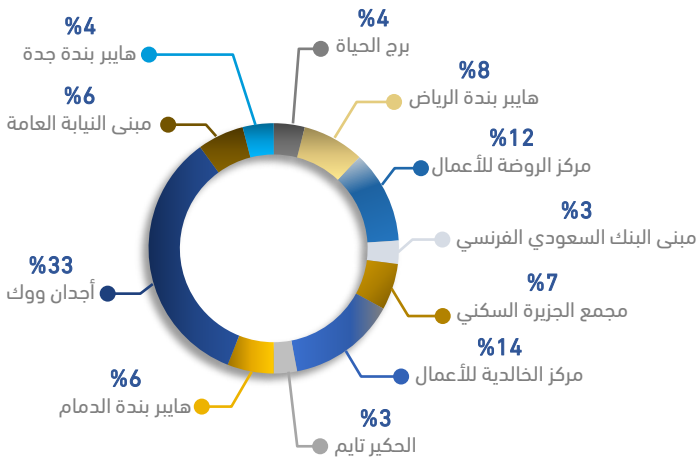
أصول الصندوق

التنوع الجغرافي

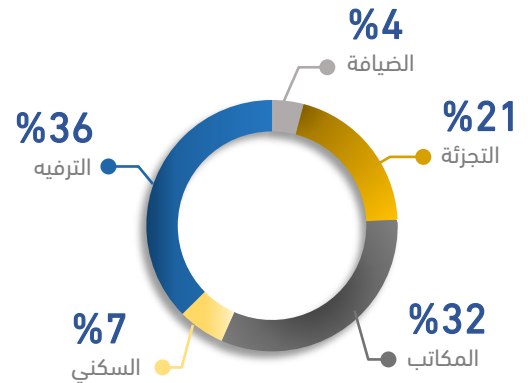
أصول الصندوق موزعة ما بين مدينة الرياض بنسبة 18% ومدينة جدة بنسبة 37% والمنطقة الشرقية بنسبة 45%.



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
3,600,000 ريال سعودي	الدخل السنوي
شركة دار المسارات العربية المحدودة	المستأجر الرئيسي
4.0 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



برج الحياة للشقق الفندقية

قام المستأجر برفع دعوى قضائية لفسخ عقد الإيجار الخاص بفندق برج الحياة مدعياً تضرره من نقص منافع العين المؤجرة نتيجة أعمال مشروع قطار الرياض وإفغال الطرق المحيطة بالعقار، ما تزال القضية قيد النظر من قبل الجهات المختصة حتى تاريخ هذا التقرير، ويعمل مدير الصندوق على دراسة الخيارات المتاحة لتحقيق ما فيه مصلحة الصندوق ومالكي الوحدات.

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
7.5 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



هايبير بنده - الرياض

مجمع سكني يقع في وسط الرياض على شارع مشاجع بن سعود، حي السليمانية	الوصف
القطاع السكني	القطاع
20,758	مساحة الأرض م ²
12,696	مساحة البناء م ²
100%	نسبة الاشغال
7,108,500 ريال سعودي	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجرين الرئيسين
0.5 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الايجار



مجمع الجزيرة السكني

أصول الصندوق - جدة

مبنى النيابة العامة، يقع على طريق الرحمانية، حي الريان	الوصف
القطاع المكتبي	القطاع
4,767	مساحة الأرض م2
19,342.1	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
5,500,000 ريال سعودي	الدخل السنوي
هيئة التحقيق والادعاء العام (النيابة العامة)	المستأجر الرئيسي
0.2 سنة	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 م2
24,876	مساحة البناء م2
%77	نسبة الاشغال
9,068,618 ريال سعودي	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
2.5 سنة	المتوسط الوزني لانتهاء عقود الايجار



مركز الخالدية للأعمال

هايبير ماركت يقع على شارع الحمداية، حي الحمداية	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
13,686	مساحة الأرض م2
5,858	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
2,845,151 ريال سعودي	الدخل السنوي
شركة العزيزية بنده المتحدة	المستأجر الرئيسي
7.1 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاء عقود الايجار



هايبير بنده - جدة

مركز اداري وتجاري يقع على شارع الأمير سعود الفيصل، حي الروضة	الوصف
القطاع المكتبي	القطاع
2,463	مساحة الأرض م2
17,526	مساحة البناء م2
%75	نسبة الاشغال
6,864,670 ريال سعودي	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
1.6 سنة	المتوسط الوزني لانتهاء 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

قطاع التجزئة	الوصف
5,191	مساحة الأرض م2
879	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
2,000,000 ريال سعودي	الدخل السنوي
البنك السعودي الفرنسي	المستأجر الرئيسي
4.9 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الايجار



مبنى البنك السعودي الفرنسي

هايبير ماركت يقع على شارع الإمام علي بن أبي طالب بحي الريان في مدينة الدمام

قطاع التجزئة	الوصف
18,145	مساحة الأرض م2
9,800	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
5,228,170 ريال سعودي	الدخل السنوي
شركة العزيزية بنده المتحدة	المستأجر الرئيسي
4.1 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الايجار



هايبير بنده - الدمام

الحكير تايم يقع في الشاطئ الشرقي في مدينة الدمام

القطاع الترفيهي	الوصف
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
16.4 سنة	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الايجار



مركز الحكير تايم

أجدان ووك يقع على شارع الأمير تركي في مدينة الخبر

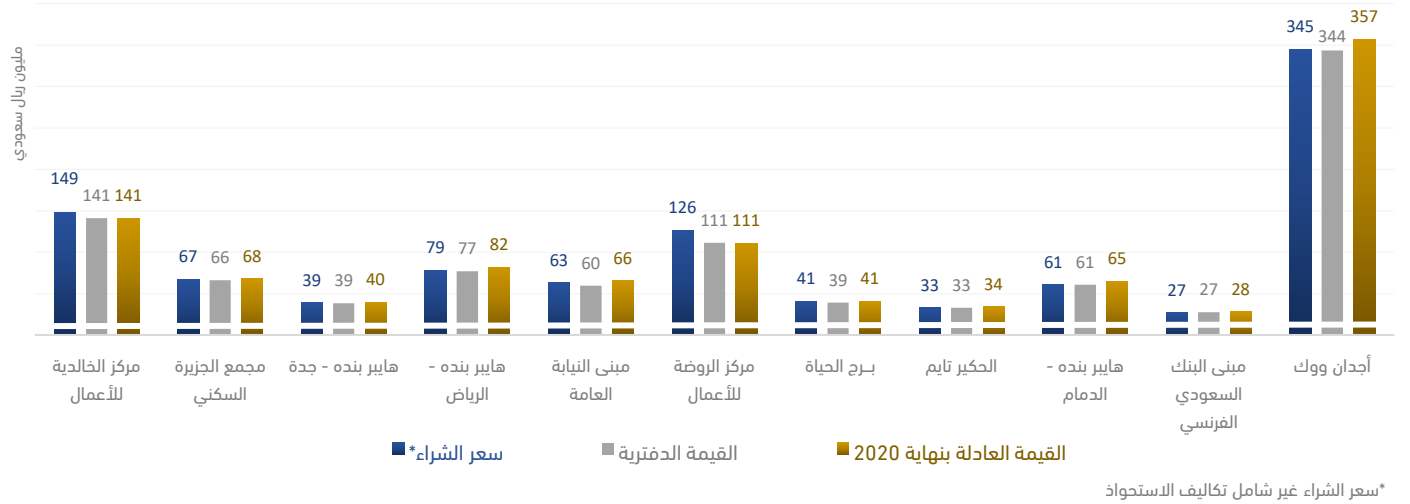
القطاع الترفيهي/مكتبي	الوصف
16,966	مساحة الأرض م2
32,212	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
25,000,000	الدخل السنوي
الشركة الأولى لتطوير العقارات القابضة	المستأجر الرئيسي
8.1 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الايجار



أجدان ووك

القيمة العادلة مقابل تكلفة الشراء والقيمة الدفترية

ارتفعت القيمة العادلة لأصول الصندوق كما في 31 ديسمبر 2020 بنسبة 0.1% لتبلغ 1,032 مليون ريال سعودي، وذلك حسب متوسط تقييم اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين وهما وايت كيوبز (White Cubes) و فاليوسترات (Valustrat) مقارنة بتكلفة شراء الأصول (غير شاملة مصاريف الاستحواذ).



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

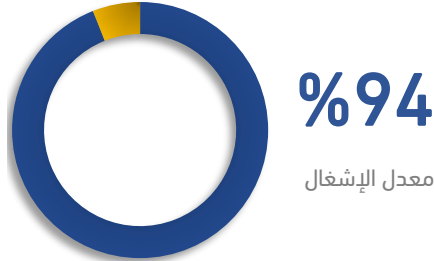
العقار	الحالة	نسبة الإشغال	المتوسط الوزني لانتهاج عقود الإيجار (WALE)
برج الحياة للشقق الفندقية	مؤجر	100%	4.0 سنوات
هايير بنده - الرياض	مؤجر	100%	7.5 سنوات
مجمع الجزيرة السكني	مؤجر	100%	0.5 سنة
مبنى النيابة العامة	مؤجر	100%	0.2 سنة
مركز الخالدية للأعمال	مؤجر	77%	2.5 سنة
هايير بنده - جدة	مؤجر	100%	7.1 سنوات
مركز الروضة للأعمال	مؤجر	75%	1.6 سنة
المبنى المؤجر للبنك السعودي الفرنسي	مؤجر	100%	4.9 سنوات
هايير بنده - الدمام	مؤجر	100%	4.1 سنوات
الحكير تايم	مؤجر	100%	16.4 سنة
أجدان ووك	مؤجر	100%	8.1 سنوات

متوسط نسبة إشغال المحفظة 94%
المتوسط الوزني لانتهاج عقود الإيجار للمحفظة 4.2 سنوات

100% من عقارات الصندوق مؤجرة ومدرة للدخل

مستوى الإشغال للمحفظة

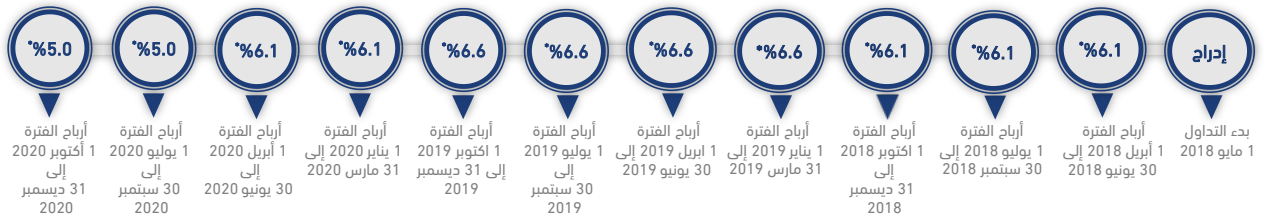
بلغت نسبة إشغال المحفظة 94% بنهاية 31 ديسمبر 2020، والتي تمثل ارتفاعاً بنسبة 2% مقارنة بنسبة الإشغال بنهاية عام 2019.



التوزيعات النقدية

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

منذ الادرار، قام الصندوق بالإعلان عن التوزيعات النقدية التالية:



* على أساس سنوي

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 وهي مجمع الجزيرة السكني ومركز الخالدية للأعمال ومركز الروضة للأعمال.
- تمثل الإيجارات مع الأطراف ذات العلاقة 1.3% من إجمالي إيرادات الصندوق وتمثل عقود الصيانة 10% من إجمالي مصاريف الصندوق. ويؤكد مدير الصندوق أن جميع هذه التعاملات والعقود المبرمة قد تمت على مبدأ المساواة بين جميع العملاء ودون أي تفضيل عن باقي العملاء.

الأطراف ذوي العلاقة هم:

- شركة المحمل لخدمات المرافق
- شركة تزويد المهارات

الممنوحة للصندوق من مصرف الراجحي بمقدار 45 نقطة أساس مع التحول من سايبور سنوي إلى نصف سنوي. كما قام مدير الصندوق بإبرام عقد تحوط متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي لتثبيت سعر السايبور وتقليل مخاطر تقلبات أسعار الفائدة والاستفادة من انخفاض سعره الحالي، حيث تم تثبيت سعر السايبور لـ 49% من إجمالي التسهيلات الممنوحة للصندوق بنسبة ثابتة مقدارها 1.69% سنوياً وتم تثبيت سعر السايبور لـ 51% من إجمالي التسهيلات الممنوحة للصندوق بنسبة ثابتة مقدارها 1.43% سنوياً، وينتهي عقد التحوط في شهر أكتوبر من عام 2023.

• تلقى مدير الصندوق حكماً من المحكمة العامة بجدة بفسخ عقد الإيجار الخاص بفندق برج الحياة، حيث قام المستأجر برفع دعوى قضائية لفسخ عقد الإيجار مدعياً تضرره من نقص منافع العين المؤجرة نتيجة أعمال مشروع قطار الرياض وإقفال الطرق المؤدية للعقار.

أحداث لاحقة

أعلن مدير الصندوق في فترة لاحقة لتاريخ هذا التقرير أنه تم تأييد حكم فسخ عقد الإيجار من قبل محكمة الاستئناف الخاص بفندق برج الحياة. إلا أن مدير الصندوق يعمل جاهداً على دراسة جميع الخيارات التشغيلية والتحسينية التي من شأنها زيادة القيمة المضافة للعقار وتقليل الأثر المالي المترتب عن هذا الحدث، حيث يعمل حالياً على مناقشة عدة عروض مع مشغلين متخصصين في القطاع الفندقي والتي من المرجح أن تؤدي إلى رفع الكفاءة التشغيلية للعقار مقارنة بالسابق.

ملخص أداء الصندوق

استناداً إلى الإنجازات والنتائج المالية المحققة خلال العام 2020، مع الأخذ في الاعتبار أثر جائحة فيروس كورونا المستجد على سوق العقار، بلغ عائد توزيعات الصندوق 5.55% على أساس سنوي. الجدير بالذكر أن جهود مدير الصندوق ما تزال مستمرة لضمان استمرار عملية توزيعات الأرباح لمالكي الوحدات بشكل منتظم وإعادة النهوض بالعوائد للمستوى المستهدف البالغ 6.1% سنوياً.

أداء السهم/الوحدة

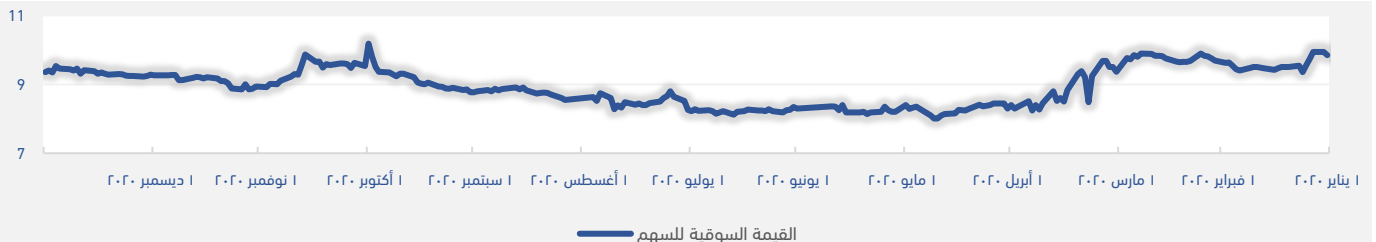
شهد السهم مستويات مختلفة من التذبذب خلال العام مسجلاً أعلى سعر له عند مستوى 10.50 ريال سعودي، وكان أدنى سعر سجله السهم خلال الفترة 8.00 ريال سعودي، لينتهي آخر جلسة تداول في 31 ديسمبر 2020 عند مستوى 9.35 ريال سعودي.

تغييرات حدثت على مستندات الصندوق خلال الفترة

- تم تعديل الأهداف الاستثمارية في ملخص الصندوق لتتضمن سياسة توزيع الأرباح المحدثة.
- تم تعديل سياسة وتوقيت توزيع الأرباح في ملخص الصندوق.
- تم تعديل بند أهداف الصندوق ليتضمن سياسة توزيع الأرباح المحدثة.
- تم تعديل بند وصف لأغراض الصندوق وأهدافه الاستثمارية ليتضمن سياسة توزيع الأرباح المحدثة.
- تم تعديل بند توزيعات الأرباح والتوزيعات الأخرى.
- تم تعديل بند كيفية الإعلان عن قيمة صافي أصول الوحدة الواحدة.
- تم تعديل بند مجلس الإدارة وذلك لاستقالة العضو نواف مجموع وتعيين العضو عبدالوهاب عابد كعضو غير مستقل بديلاً عنه.
- تم تعديل بند القوائم المالية.
- تعديل بند مجلس الإدارة وذلك لاستقالة رئيس مجلس إدارة الصندوق د. عبد الرؤوف باناجه وتعيين أ. طارق لنجاوي بديلاً عنه، بالإضافة إلى تعيين أ. زياد العقيل عضواً مستقلاً.
- تعديل بند مجلس إدارة الصندوق - تم تحديث جدول الصناديق الأخرى المدارة من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

أحداث جوهرية خلال الفترة

- أعلن مدير الصندوق على موقعه الإلكتروني وموقع تداول عن صدور موافقة مجلس إدارة الصندوق على اتخاذ الإجراءات اللازمة للبدء في زيادة رأس مال الصندوق والذي يتطلب الحصول على موافقة كل من هيئة السوق المالية، شركة السوق المالية السعودية (تداول)، وأغلبية مالكي الوحدات. حيث يستهدف الصندوق الاستحواذ على محفظة عقارية بقيمة تفوق 900 مليون ريال، تتألف من عشرة عقارات مطورة تطويراً إنشائياً ومدرة للدخل بقطاعات مختلفة موزعة بين الرياض والمنطقة الشرقية.
- استلم مدير الصندوق عدداً من الطلبات من قبل بعض المستأجرين للنظر في خصم أو تعليق أو تأجيل مؤقت لالتزاماتهم التعاقدية الإيجارية نتيجة تأثرهم بتداعيات فيروس كورونا المستجد، ومن منطلق حرص مدير الصندوق على مصالح مالكي الوحدات والمستأجرين المشتركة، شرع مدير الصندوق بتقييم الأثر المترتب ومقدار الضرر الفعلي لكل حالة على حدة، كما قام بوضع سياسة خصومات واضحة للتعامل مع المستأجرين المتضررين لضمان استمرارية التوزيعات النقدية بشكل مستقر وفق ما جاء في مذكرة شروط وأحكام الصندوق.
- كما قام مدير الصندوق في الربع الثاني من هذا العام ببعض المبادرات لتحسين الأداء التشغيلي للصندوق وحفظ مصالح مالكي الوحدات، حيث تم خفض رسوم التمويل لإجمالي التسهيلات



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

التاريخ	الموضوعات	القرارات
10 فبراير 2020	• تعيين ممثلي المصدر	• تنفيذاً لما تنص عليه قواعد الإدراج، تمت الموافقة على تعيين كل من المهندس نواف جمجوم والسيد سلطان سكر لتمثيل المصدر لدى تداول لجميع الأغراض المتعلقة بقواعد الإدراج.
26 فبراير 2020 (الاجتماع السادس لمجلس إدارة الصندوق)	• زيادة رأس مال الصندوق	• الموافقة على زيادة رأس مال الصندوق وإتمام صفقة الاستحواذ. • الموافقة على تعيين المستشار القانوني المشرف على إجراءات صفقة الاستحواذ. • الموافقة (إن دعت الحاجة)، على التواصل مع موفري الخدمات مثل التعهد بالتغطية، المستشار المالي، مستشار الزكاة والضريبة، والمقيمين العقاريين المعتمدين.
19 مارس 2020	• القوائم المالية المدققة	• تمت الموافقة على مسودة القوائم المالية المدققة للصندوق والمعدّة من قبل المحاسب القانوني للصندوق عن الفترة من 1 يناير 2019 إلى 31 ديسمبر 2019.
24 مارس 2020	• تقرير مجلس إدارة الصندوق	• الموافقة على تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي والذي تم نشره ضمن التقرير السنوي للصندوق.
31 مارس 2020	• رفع حد التسهيلات البنكية	• الموافقة على رفع حد التسهيلات البنكية. • الموافقة على الرسوم الإدارية المتعلقة بعملية رفع حد التسهيلات البنكية. • الموافقة على تعيين المستشار القانوني المشرف على العملية.
6 أبريل 2020	• توزيع أرباح على مالكي وحدات الصندوق	• تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع المنتهي بتاريخ 31 مارس 2020.
13 أبريل 2020	• طلبات الخصومات من المستأجرين المتأثرين بتداعيات فايروس كورونا	• الموافقة على وضع الحدود القصوى للخصومات التي قد يمنحها مدير الصندوق لبعض المستأجرين المتأثرين بتداعيات جائحة فيروس كورونا.
12 مايو 2020	• تحديث مذكرة شروط وأحكام الصندوق	• الموافقة على النسخة المحدّثة من مذكرة شروط وأحكام الصندوق.
12 مايو 2020 (الاجتماع السابع لمجلس إدارة الصندوق)	• اتفاقية التحوط	• الموافقة على توقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة وذلك لتثبيت رسوم التمويل السنوية لجزء من التسهيلات الممنوحة للصندوق.
31 مايو 2020	• تعيين ممثلي المصدر	• تنفيذاً لما تنص عليه قواعد الإدراج، تمت الموافقة على تعيين كل من السيد عبد الوهاب عابد والسيد سلطان سكر لتمثيل المصدر لدى تداول لجميع الأغراض المتعلقة بقواعد الإدراج.
17 يونيو 2020	• اتفاقية التحوط	• الموافقة على توقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة وذلك لتثبيت رسوم التمويل السنوية للجزء المتبقي من التسهيلات الممنوحة للصندوق.
1 يوليو 2020	• توزيع أرباح على مالكي وحدات الصندوق	• تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الثاني المنتهي بتاريخ 30 يونيو 2020.
2 يوليو 2020	• تعيين مستشار قانوني	• الموافقة على تعيين مستشار قانوني للتعامل مع قضايا المستأجرين المتعثّرين.
15 يوليو 2020	• سياسة الخصومات للمستأجرين	• الموافقة على سياسة الخصومات المتعلقة بالمستأجرين المتأثرين بتداعيات جائحة كورونا.
5 أغسطس 2020	• القوائم المالية الأولية	• تمت الموافقة على مسودة القوائم المالية الأولية للصندوق والمعدّة من قبل المحاسب القانوني للفترة من 1 يناير 2020 إلى 30 يونيو 2020.
11 أكتوبر 2020	• توزيع أرباح على مالكي وحدات الصندوق	• تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الثالث المنتهي بتاريخ 30 سبتمبر 2020.
14 أكتوبر 2020	• تحديث مذكرة شروط وأحكام الصندوق	• الموافقة على النسخة المحدّثة من مذكرة شروط وأحكام الصندوق.
6 ديسمبر 2020	• زيادة الكلفة التقديرية - مركز الخالدية	• الموافقة على طلب مدير الصندوق لزيادة الكلفة التقديرية لمشروع تحسينات مبنى مركز الخالدية للأعمال.
23 ديسمبر 2020	• توزيع أرباح على مالكي وحدات الصندوق	• تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الرابع المنتهي بتاريخ 31 ديسمبر 2020.
29 ديسمبر 2020	• تعيين مستشار قانوني	• الموافقة على تعيين مستشار قانوني لمتابعة إجراءات قضية برج الحياة - الرياض.

الأداء المالي

وصف	كما في 31 ديسمبر 2018	كما في 31 ديسمبر 2019	كما في 31 ديسمبر 2020
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	602,081,783	589,037,823	565,014,116
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	10.0347	9.8173	9.4169
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	578,983,917	561,523,849	537,948,379
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	9.6497	9.3587	8.9658
أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	10.0347	9.9039	9.6297
أقل صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	9.8281	9.8173	9.4169
توزيع الدخل لكل وحدة	0.46	1.30	1.14
إجمالي نسبة المصروفات	%3.54	%10.01	%9.72
صافي الدخل	6,433,917	22,139,932	9,721,346
عائد التوزيع وفقاً للقيمة السوقية لكل وحدة	%6.10	%6.63	%5.94
عدد الوحدات المصدرة	60,000,000	60,000,000	60,000,000

سجل الأداء

الفترة	العائد الإجمالي
منذ التأسيس	6.08% على أساس سنوي
سنة واحدة	5.55% على أساس سنوي
ثلاث سنوات	لا ينطبق
خمس سنوات	لا ينطبق

الفترة	2018	2019	2020
العائد الإجمالي السنوي	6.10% على أساس سنوي	6.60% على أساس سنوي	5.55% على أساس سنوي

الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق

الوصف	كما في 31 ديسمبر 2019	كما في 31 ديسمبر 2020
مصاريف تشغيلية	7,640,683	7,509,250
أتعاب الإدارة	5,981,591	5,845,879
تكاليف التمويل	26,963,654	18,495,689
أتعاب مهنية	452,873	1,199,362
مصاريف أخرى	1,828,087	3,615,774
الاستهلاكات والإطفاءات	16,122,408	18,264,914
إجمالي المصروفات	58,989,296	54,930,868

استثمار مدير الصندوق

يبلغ استثمار مدير الصندوق عدد 2,318,434 وحدة وتمثل نسبة ملكيته 3.86%.

الرفع المالي

تبلغ قيمة التمويل الممنوح 490 مليون ريال، ونسبة التمويل 50%.

العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال الفترة.

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 بفئة الأصول في حد ذاتها.

ويركز برنامج الإدارة الشاملة لمخاطر الصندوق على امكانية التنبؤ بالسواق 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 الرملة، 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 نهج استباقي لإدارة الأصول. وتجرى بحوث السوق لتجنب أي قيود اقتصادية قدر الإمكان.
المخاطر المتعلقة بالتمويل البنكي	يرتبط التمويل البنكي بمخاطر متعددة مثل سعر الفائدة، والرافعة المالية المتصلة بمخاطر إعادة التمويل. وتتمثل 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 لإداره 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 المتعلقة بالإيجار.	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 كئب من قبل مدير الصندوق.
مخاطر التطوير	مخاطر التطوير المرتبطة بالمشاريع العقارية تحت التطوير وتشمل: التأخير في التشييد والبناء وأثرها على الأداء المالي، وتجاوز التكاليف القيم المخططة لها والتي قد تؤثر على الربحية و/أو 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 25 % كحد أعلى من قيمة أصوله في التطوير العقاري. ويهدف مدير الصندوق أيضاً إلى التخفيف من هذه المخاطر من خلال إدارة الإطار التعاقدى للعقارات.
المخاطر البيئية والاجتماعية والحوكمة، ولا سيما المخاطر المناخية	وتشير المخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة إلى العوامل الثلاثة في قياس استدامة الاستثمار وأثره المجتمعي. ويمكن لمعايير (ESG) أن تساعد على تحديد الأداء المالي للشركات في المستقبل (العائد والمخاطر). وأي مسائل بيئية تتعلق بالامتلاكات، مثل استخدام المواد الخطرة، يمكن أن تؤثر سلباً على قيمتها. وكجزء من مخاطر المبادئ البيئية، قد تؤدي المخاطر المناخية إلى زيادة التعرض للخسارة عندما تصبح الأصول أقل سيولة، أو تدر دخلاً أقل، أو قد تخضع للتنظيم البيئي. إضافة إلى ذلك، فإن تغير المناخ قد يجعل التأمين مكلفاً للغاية.	يقيم مدير الصندوق مخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة في تحليل فرص الاستثمار وفي رصدها وفقاً لسياستها الاستثمارية المسؤولة. ومن واقع خبرة المدير، يمكن أن يكمل تقييم الهيئة التحليل المالي التقليدي والعناية الواجبة. وقد نفذ مدير الصندوق عمليات وإجراءات وضوابط للمساعدة في التخفيف من حدة هذه المخاطر. غير أن هذه التدابير، فضلاً عن زيادة وعيها بمخاطر المبادئ البيئية والمالية، لا تضمن ألا تتأثر نتائجها المالية سلباً بوقوع أي حدث من هذا القبيل.
المخاطر المتصلة بالأحداث الجيوسياسية والكوارث الطبيعية والإرهاب والأوبئة الصحية	قد تؤثر الأحداث الجيوسياسية وعدم الاستقرار والإرهاب والكوارث الطبيعية والأحداث مثل الأوبئة الصحية سلباً على الأصول من ناحية التقييم وكذلك الدخل.	ونظراً لأن هذه الأحداث غير مؤكدة ولا يمكن التنبؤ بها، فإن الصندوق ومدير الصندوق قد يتأثران سلباً بوقوع أي حدث من هذا القبيل. ولدى الصندوق تأمين على التخريب والإرهاب لجميع الممتلكات التي يمكن أن تخفف جزئياً من هذه المخاطر.

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 الاعمال.	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 لمحفظه الصندوق العقارية، وتجري عمليات المراجعة الداخلية للحسابات بصورة دورية لاستعراض الامتثال للعمليات، وتحديد وتصحيح اي تغرات في الإجراءات. وقد وضعت خطة لاستمرارية الاعمال للتخفيف من مخاطر استمرار الاعمال الناجمة عن الانقطاع أو الخسائر الكارثية.
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.
مخاطر السيولة	مخاطر السيولة لها أبعاد كثيرة مثل عدم القدرة على الوفاء بالالتزامات الإيجارية أو الخروج من العقارات وفقاً للاتفاق التعاقدية.	يتخارج من احدى العقارات بأقل من تكلفة الاستحواذ (شاملة التكلفة الناشئة من الاستحواذ) قد يخفض العوائد المتوقعة على المستثمرين.
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.	لدي مدير الصندوق إدارات وأقسام متخصصة في الشؤون القانونية والامتثال، وهذه الإدارات تتولى مسؤولية التوجيه والارشاد لضمان التقيد بجميع المسائل التنظيمية والمسائل المتعلقة بالامتثال، وفيما يتعلق بالدعاوى القانونية، قد يكون لأي حكم قضائي تأثيراً سلبياً على الصندوق.
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، الا 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 جودة 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 القيمتين، سيقوم مدير الصندوق بتعيين مقيم ثالث.
مخاطر توظيف وإعادة الاستثمار	مخاطر التأخر في توظيف الأموال في الأصول الجيدة	تم التخفيف من هذا الخطر عن طريق استثمار موارد الصندوق بالكامل وفقاً لاستراتيجية الصندوق.
المخاطر العامة	تتضمن المخاطر العامة لفئة الأصول، وتشمل على سبيل المثال تقلب سعر السهم، والتفاوت المحتمل 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 أسواق الأوراق المالية والعديد من العوامل الأخرى الخارجة عن سيطرة مدير الصندوق.

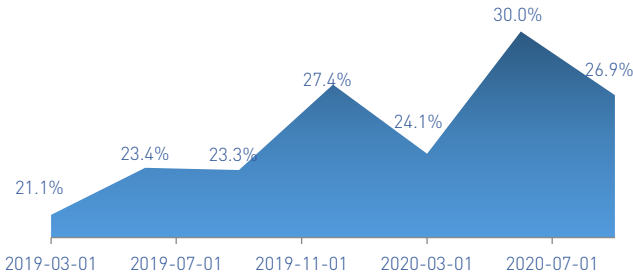
المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
القيود المرتبطة بالأوبئة	القيود المرتبطة بالحجر الصحي والتي تشمل حظر الطيران والتباعد الاجتماعي والإغلاق واللوائح الأخرى. قد تشمل المخاطر الناتجة عن جائحة كورونا تقلبات وتغيرات في معدلات الإشغال والدخل التأجيري. وقد تؤدي التطورات السلبية التابعة لها إلى انخفاض في الإيرادات أو زيادة في التكاليف.	خلال عام 2020، أثر تفشي فيروس كورونا بشدة على الاقتصادات العالمية والإقليمية وتأثرت بشكل كبير بعض القطاعات مثل البيع بالتجزئة ووسائل النقل وأعمال البناء. أدت قيود التباعد الاجتماعي والإغلاق إلى عدم استغلال المساحات العقارية التجارية مثل المكاتب والبيع بالتجزئة والضيافة. بسبب التباطؤ في الأعمال التجارية، يجب إدارة طلبات الخصم/الإعفاء من الإيجار من المستأجرين لتجنب أي تأثير كبير على الدخل التأجيري. قد تتأخر أعمال البناء بسبب قيود الإغلاق.
الذمم المدينة	خطر فشل المستأجرين في سداد مدفوعات الإيجار في الوقت المناسب. قد يتضمن سبب التأخير أسبابًا مختلفة بما في ذلك طلبات التعديلات في شروط الإيجار.	قد تختلف أنواع الأصول والمناطق والقطاعات في مدى تأثرها بالقيود الوبائية. ونتيجة لذلك من المحتمل أن يتأثر السوق ككل من جائحة فيروس كورونا إلا أن الإدارة المرنة تظل مهمة. في حين تم رفع العديد من القيود، فإن مدة وشدة القيود القائمة غير مؤكدة.
مخاطر إدارة العقارات	مخاطر انخفاض الدخل (أي العائد على الاستثمار) بسبب إدارة الممتلكات بطريقة غير ملائمة أو غير فعالة، مما قد يؤدي إلى ارتفاع معدلات الشغور ونفقات التشغيل وانخفاض الإيرادات من الإيجار، إلخ.	بسبب الانكماش الاقتصادي لعام 2020، حدثت بعض التأخيرات في استلام مدفوعات الإيجار المستحقة. حسنت الإدارة الاستباقية لمدير الصندوق من تحصيل المستحقات. بشكل عام، يسهم الفحص الشامل الذي يجريه مدير الصندوق عن المستأجرين المحتملين عن جودة المستأجرين وقدرتهم على سداد المستحقات.
		يدرك مدير الصندوق أن الإدارة ضرورية للنجاح في الاستثمار العقاري، وبالتالي للتخفيف من هذه المخاطر. يجب الاستعانة بمديري عقارات مؤهلين وذوي خبرة. وبهذا الصدد، يجب تحديد الأدوار والمسؤوليات بوضوح والاتفاق عليها من خلال الوثائق القانونية، مثل الاتفاقيات والعقود وما إلى ذلك. أيضاً، نفذ المدير العمليات اللازمة للتخفيف من أوجه القصور المتعلقة بإدارة الممتلكات.

نظرة عامة على الوضع الاجتماعي والاقتصادي والديموغرافي المملكة العربية السعودية

الاستهلاك العام

شكل الاستهلاك العام للمملكة العربية السعودية نسبة 26.9% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في سبتمبر 2020 مقارنة بـ 30.0% في الربع السابق. علماً أن متوسط حصة الاستهلاك العام في المملكة العربية السعودية من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي 22.2% من مارس 2003 إلى سبتمبر 2020.

نسبة الاستهلاك العام من الناتج المحلي الإجمالي



مؤشر أسعار المستهلك

ارتفع مؤشر أسعار المستهلك بنسبة 5.3% في ديسمبر 2020 على أساس سنوي. وكان لارتفاع ضريبة القيمة المضافة تأثيراً عاماً على أسعار المستهلك في جميع أنحاء المملكة. أدى ارتفاع مؤشر أسعار المواد الغذائية والمشروبات 12.7% والنقل 6.9% إلى ارتفاع مؤشر أسعار المستهلك.

رؤية المملكة العربية السعودية 2030

"رؤية المملكة العربية السعودية 2030" هي مخطط اقتصادي طويل الأجل للمملكة العربية السعودية، يدرك أن الاقتصاد المتنوع، والإنتاج المرتفع، والاستثمار في رأس المال البشري هي أمور ضرورية لتحقيق النمو. وتهدف رؤية 2030 إلى خلق فرص نمو في العديد من القطاعات الرئيسية للاقتصاد بمساعدة برامج ومبادرات مختلفة. أطلق برنامج صندوق الاستثمارات العامة برنامج تحقيق الرؤية 2021-2025. سيستثمر صندوق الاستثمارات العامة ما لا يقل عن 40 مليار دولار أمريكي سنوياً، وسيساهم بـ 320 مليار دولار أمريكي في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي، وسيزيد حجم الأصول تحت الإدارة إلى أكثر من 1.07 تريليون دولار أمريكي، ليتيح 1.8 مليون وظيفة مباشرة وغير مباشرة بحلول نهاية العام 2025. سيركز صندوق الاستثمارات العامة على القطاعات التالية كجزء من استراتيجيته المحلية الأساسية:



اقتصاد المملكة العربية السعودية

شهد اقتصاد المملكة العربية السعودية تغييرات ملحوظة في فترة زمنية قصيرة نسبياً، حيث تطور إلى قوة إقليمية وعالمية مدعوماً ببنية تحتية قوية. لطالما كان اقتصاد المملكة العربية السعودية معتمداً على الاستهلاك، وبشكل كبير على النفط، مع إنتاج صناعي محدود - وإلا أنه يتطلع الآن إلى تنويع قاعدته الاقتصادية، وزيادة دخل الفرد متحولاً إلى اقتصاد قائم على المعرفة. وبالرغم من تأثر السوق بالإجراءات الاحترازية التي وضعتها الحكومة للسيطرة على الوباء العالمي، إلا أنه من المتوقع أن يشهد السوق نمواً قوياً في السنوات القادمة على خلفية برامج رؤية 2030. ويعد قطاعي العقار والسياحة من المحركات الاستراتيجية لهذا النمو.

الناتج المحلي المحلي

تتمتع المملكة العربية السعودية بأحد أعلى مستويات نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي بين دول منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا. ومن المتوقع أن يؤدي تطوير القطاع غير النفطي وصناعة التعدين والمناجم إلى جذب استثمارات أجنبية كبيرة والذي من شأنه زيادة نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي. ارتفع إجمالي الناتج المحلي الاسمي بشكل ملحوظ إلى 2,554 مليار ريال سعودي في عام 2020، مقارنة بـ 2,454 مليار ريال سعودي في عام 2015، أي بمعدل نمو سنوي بنسبة 0.8%. بينما نما الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بشكل أبطأ بين عامي 2015 و 2020، مع انكماش بنسبة -4.1% في عام 2020 مقارنة بالعام السابق. وبالمضي قدماً، من المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي بمعدل نمو سنوي مركب بنسبة 5.6% بين عامي 2020 و 2025 ليصل إلى 3,357 مليار ريال، على خلفية الجهود الحكومية الكبيرة لتنمية الاقتصاد غير النفطي.

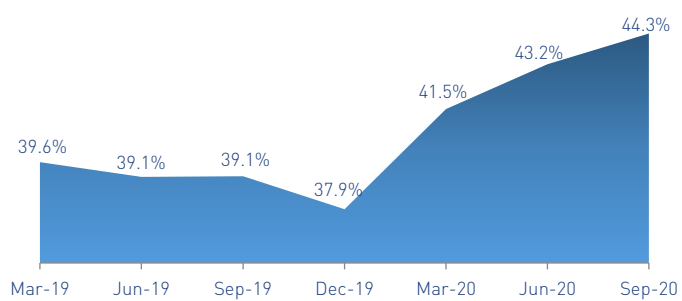
التضخم

بلغ متوسط معدل التضخم السنوي لأسعار المستهلكين في المملكة العربية السعودية بنسبة 3.4% في عام 2020، متأثراً إلى حد كبير بآثار ارتفاع ضريبة القيمة المضافة من 5% إلى 15% في شهر يوليو الماضي. وشهد قطاع المأكولات والمشروبات زيادة في مستويات التضخم بنحو 9.0% وقطاع النقل بنحو 3.8% على مدار الاثني عشر شهراً الماضية.

الاستهلاك الخاص

شكل الاستهلاك الخاص للمملكة العربية السعودية نسبة 44.3% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في سبتمبر مقارنة بـ 43.2% على أساس ربع سنوي. ونمت حصة الاستهلاك الخاص من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في السنوات الأخيرة، حيث بلغت 32.1% من مارس 2003 إلى سبتمبر 2020.

نسبة الاستهلاك الخاص من الناتج المحلي الإجمالي



نظرة عامة على قطاع العقارات الرياض، جدة، الدمام



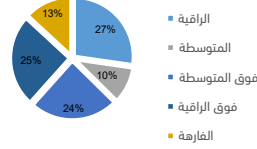
السوق العقاري في الرياض

قطاع الضيافة

انخفض متوسط السعر اليومي ومعدل الإشغال بنسبة 8.9% و 11.1% على التوالي للعام 2020 على أساس سنوي. انخفض مستوى الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 25.8% خلال الربع الرابع من عام 2020.

مع بدء رفع قيود السفر في منتصف شهر سبتمبر 2020، سجلت الرياض تحسناً هامشياً في كل من متوسط الاسعار اليومية ومعدلات الإشغال. مع حلول شهر ديسمبر 2020، بلغ إجمالي المعروض من الفنادق عالية الجودة 17,427 غرفة، أما فيما يتعلق بالعقارات قيد الإنشاء، من المتوقع أن يزداد المعروض الفندقي بنسبة 24% بنهاية عام 2023.

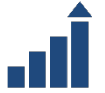
الفئات



تقييم التوريد



مفتاح العرض الحالي
17,427



ارتفاع في التوريد
بنسبة 24% بحلول
عام 2023

تغيير مؤشر الأداء الرئيسي مقارنة بالعام الماضي حتى تاريخ 20 ديسمبر



متوسط السعر
اليومي
-8.9%



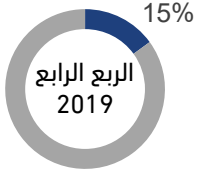
الاشغال
-11.1 PP



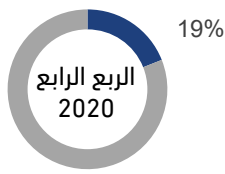
الإيرادات لكل
غرفة متاحة
-25.8%

أداء قطاع التجزئة - نسبة الإشغال والإيجار

قطاع التجزئة



مراكز التسوق الإقليمية
-2.3% على أساس سنوي
2,680 ريال/متر مربع



مراكز التسوق المحلية
-3.4% على أساس سنوي
1,975 ريال/متر مربع

تأثر قطاع التجزئة بشكل كبير على خلفية الاغلاقات التي تم فرضها للسيطرة على تفشي فيروس كورونا المستجد. وقدم غالبية ملاك العقارات حوافزاً مثل منح فترات إيجار مجانية و/أو خصومات على الالتزامات الإيجارية من أجل الحفاظ على المستأجرين الحاليين والحفاظ على مستويات إشغال مناسبة.

اعتباراً من عام 2020، تراجع أداء سوق التجزئة في الرياض على جميع المستويات، حيث انخفضت الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية ومراكز التسوق المحلية بنسبة 2.3% و 3.4% بمتوسط إيجارات بلغ 2,680 ريال سعودي للمتر المربع و 1,975 ريال سعودي لكل متر مربع على التوالي. ارتفع معدل الشغور بالسوق بنسبة 4% مقارنة بالعام الماضي ليصل إلى 19%.

بلغ المعروض من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير لقطاع البيع بالتجزئة 2.86 مليون متر مربع، ومن المتوقع أن يصل إلى 3.63 مليون متر مربع بحلول عام 2023.

القطاع السكني

في عام 2020، ارتفعت أسعار مبيعات الشقق السكنية بنحو 1.6% بمتوسط 3,317 ريال سعودي للمتر المربع، بينما انخفضت أسعار الفلل السكنية بنحو 2.0% لتصل إلى 3,700 ريال سعودي للمتر المربع، فيما يتعلق بحجم المعاملات، ارتفع الحجم الإجمالي بنسبة 11%، في حين انخفضت القيمة الإجمالية بنحو 6%. ويعزى ذلك الارتفاع في حجم المعاملات للتسهيلات الكبيرة التي تقدمها حكومة المملكة لدعم التملك.

على سبيل المثال، ساهم قرار إعفاء صفقات العقارات السكنية من ضريبة القيمة المضافة بنسبة 15% واستبدالها بضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% في زيادة نشاط القطاع السكني.

من المتوقع أن يرتفع المخزون السكني في الرياض إلى 1.37 مليون وحدة بحلول نهاية 2023.

أداء القطاع السكني



الفلل السكنية
-2.0% على أساس
سنوي
3,700 ريال/متر مربع



الشقق السكنية
1.6% على أساس سنوي
3,317 ريال/متر مربع

الحجم والقيمة



الحجم
11%



القيمة
-6%

JED

السوق العقاري في جدة

أداء قطاع التجزئة - نسبة الإشغال والإيجار

قطاع التجزئة

يركز مطورو العقارات على تطوير مفاهيم جديدة لتشجيع المستهلكين على المكوث فترات أطول في مراكز التسوق وزيادة الإنفاق، لا سيما بين فئة الشباب بغرض التنافس مع سوق التجارة الإلكترونية المتنامي في المملكة. خلال العام 2020، انخفض متوسط إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمحلية بنسبة 2.7% و 3.1% لتصل إلى 2,669 ريال سعودي و 1,735 ريال لكل متر مربع على التوالي. ارتفعت معدلات الشغور على مستوى السوق بنسبة 7% لتصل إلى 17% تتقدمها بشكل أساسي الشركات الصغيرة والمتوسطة الحجم التي لم تتمكن من الصمود في ظروف السوق الحالية.

ورصد القطاع دخول علامات تجارية محلية جديدة. وسجل قطاع التجزئة توفر 1.95 مليون متر مربع من المساحات المعروضة للإيجار. ومن المتوقع أن يرتفع المخزون ليصل إلى 2.69 مليون متر مربع من المساحة المعروضة للإيجار بحلول عام 2023.

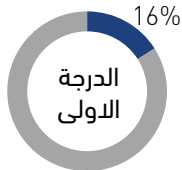


المراكز التجارية الإقليمية
-2.7% على أساس سنوي
2,669 ريال/متر مربع



المراكز التجارية المحلية
-3.1% على أساس سنوي
1,735 ريال/متر مربع

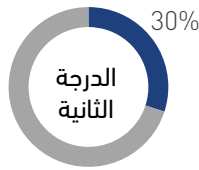
أداء القطاع المكتبي - نسبة الإشغال والإيجار



-2.0 على أساس سنوي



الدرجة الأولى
-4.2% على أساس سنوي
1,000 ريال/متر مربع



-4.0 على أساس سنوي



الدرجة الثانية
-8.0% على أساس سنوي
688 ريال/متر مربع

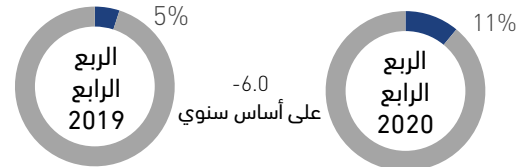
القطاع المكتبي

شهد سوق العقارات المكتبية في جدة هبوطاً طفيفاً خلال العام 2020، حيث ارتفع معدل الشغور للمكاتب من الدرجتين الأولى والثانية بنسبة 16% و 30% على التوالي.

وانخفضت إيجارات العقارات المكتبية من الدرجة الأولى بنسبة 4.2%، لتصل إلى 1,000 ريال سعودي لكل متر مربع، بينما انخفضت إيجارات العقارات المكتبية من الدرجة الثانية بنسبة 8.0%، لتصل إلى 688 ريال سعودي للمتر المربع.

بلغ إجمالي المعروض من العقارات المكتبية للإيجار في مدينة جدة 1.26 مليون متر مربع نتيجة لاستكمال تطوير مشروعين مكتبيين، مما أضاف حوالي 27,000 متر مربع للمعروض. ويقدر أن يرتفع المعروض إلى 1.75 مليون متر مربع من المساحة المتاحة للإيجار بحلول عام 2023.

أداء قطاع التجزئة - نسبة الإشغال والإيجار



مراكز التسوق الإقليمية
-2.6% على أساس سنوي
2,299 ريال/متر مربع



مراكز التسوق المحلية
-3.0% على أساس سنوي
1,640 ريال/متر مربع

السوق العقاري في الدمام

قطاع التجزئة

ترجع أداء سوق التجزئة في الدمام على جميع المستويات. حيث انخفضت الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية بنسبة 2.6% بمتوسط إيجار بلغ 2,299 ريال لكل متر مربع، في حين انخفضت إيجارات التسوق المحلية بنسبة 3.0% بمتوسط إيجار بلغ 1,640 ريال لكل متر مربع.

ارتفع معدل الشغور في سوق التجزئة بنسبة 6 نقاط مئوية ليصل إلى 11%. كانت مراكز التسوق هي المتسبب الأول بهذه الزيادة في معدلات الشواغر، حيث لم يتم منح المستأجرين أي تخفيضات في الإيجار للتخفيف من تأثير تداعيات فيروس كورونا. بلغ معروض التجزئة 1.14 مليون متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير. ومن المتوقع أن يشهد ارتفاعاً ليصل إلى 1.54 مليون متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بحلول عام 2023.



القطاع الترفيهي

وضعت قيادة المملكة العربية السعودية "رؤية 2030" لتنويع القاعدة الاقتصادية والتحول بعيداً عن الاعتماد على النفط. تشكل خيارات الترفيه ركيزة أساسية للتنويع التي تم تحديدها كجزء من هذه الرؤية. حيث شهد قطاع الترفيه نمواً قوياً في جميع أنحاء المملكة، عندما أعلنت المملكة العربية السعودية عن رؤية 2030. كما صاحب نمو قطاع الترفيه تحولات كبيرة على صعيد القطاع العقاري والبيئي. وظهرت أنواع أخرى من أماكن الترفيه كاستجابة للطلب المتزايد على التجارب المبتكرة، بالإضافة إلى المتنزهات الترفيهية والمائية.

تتنوع العروض الجديدة في جميع أنحاء المملكة ما بين المجمعات الرياضية والمتنزهات الترفيهية بالإضافة إلى مفاهيم جديدة في إطار المأكولات والمشروبات والحدايق النباتية. تسعى المملكة العربية السعودية إلى تطوير محافظاتنا من حيث المظهر الفريد والخصائص الطبيعية لتحظى محافظة بھويتها التي تميزها أمام الجهات والمعالم الترفيهية الأخرى في البلاد. وبالرغم من التباعد الجغرافي لبعض الجهات الترفيهية الرئيسية، إلا أنها لاقت إقبالاً متزايداً من قبل جميع فئات المجتمع المملكة مثل السينما ومراكز الترفيه العائلية والترفيه التعليمي، لتأتي الدمام بين المتسابقين الأوائل على هذه القائمة.

منظور سدكو كابيتال

منظور سدكو كابيتال للقطاع العقاري*

يلعب قطاع العقار دورًا مهمًا في تنمية الاقتصاد. وبالرغم من الصعوبات التي مر بها سوق العقارات، ولا سيما قطاعي التجزئة والضيافة في العام الماضي على خلفية إيقاف النشاط التجاري نتيجة تنفيذ الإجراءات الاحترازية للسيطرة على جائحة فيروس كورونا. إلا أن سوق العقارات ما يزال محافظًا على النظرة الإيجابية المستقبلية بفضل المبادرات الحكومية في دعم القطاع الخاص من خلال ضخ 13.3 مليار دولار في القطاع المصرفي لتعزيز السيولة المصرفية وتمكين البنوك من الاستمرار في تقديم التسهيلات الائتمانية. اعتبارًا من أكتوبر 2020، سجل مؤشر سايبور لمدة 3 أشهر 0.85% على أساس سنوي منخفضاً بـ 138 نقطة للسنة. ولا تتوقع سدكو كابيتال أن تشهد أسعار الفائدة أي زيادة على المدى المتوسط، وهو الأمر الذي سيعزز بدوره قدرة الإقراض للنظام المصرفي والاستمرار في تقديم التسهيلات الائتمانية للأفراد والقطاع الخاص.

تركز المملكة العربية السعودية جهودها على تحقيق التوازن بين النمو والاستقرار وتحسين نمط حياة الفرد والأسرة. ويتضح ذلك من ميزانية 990 مليار ريال سعودي (264 مليار دولار أمريكي) لعام 2021، مع التركيز على الصحة والتنمية الاجتماعية والإنفاق على التعليم.

ساهمت المملكة في جذب المزيد من الاستثمار الأجنبي كركيزة أساسية لخطة رؤية 2030. أصدرت وزارة الاستثمار 306 تراخيص أجنبية جديدة بعد رفع المملكة لقيود الحظر ودفع عجلة النشاط الاقتصادي. وتمثل هذه التراخيص الجديدة زيادة بنسبة 96% بدءاً من الربع الثاني من عام 2020 وزيادة بنسبة 21% عن نفس الفترة من العام الماضي. ومن المتوقع أن تساهم هذه المبادرة بشكل إيجابي في التنويع الاقتصادي للمملكة وتقليل اعتمادها على صناعة النفط.

تساهم جهود الدولة في ترسيخ مكانتها كمركز أعمال عالمي ووجهة سياحية رئيسية مباشرة لقطاع الفنادق حيث بدأت الدولة باستضافة عدد من الأحداث الرياضية العالمية الكبرى. في حين أن قطاع السياحة لا يزال يواجه تحديات نتيجة جائحة فيروس كورونا، تتطلع البلاد إلى مواصلة دعمها والاستثمار في مشاريع الضيافة في الجهود المبذولة لدعم السياحة المحلية والدولية وتحقيق أهداف رؤية 2030. تم تحديد مشاريع كبرى للحفاظ على المواقع التاريخية والتراثية في المملكة العربية السعودية، لتعزيز السياحة واكتساب المزيد من الجاذبية. وتشمل بعض مناطق الجذب السياحي الرئيسية، 15 قصرًا في حي الفوطة (المناطق التاريخية في وسط الرياض)، وسكة حديد الحجاز، والعلامة المدرجة ضمن قائمة اليونسكو لمواقع التراث العالمي، بالإضافة إلى مدينة جدة التاريخية وواحة الأحساء. ومن المتوقع أن ترسي هذه المبادرات الأساس لنمو طويل الأجل.

من المرجح أن يواجه الإنفاق التقديري على تناول الطعام والترفيه في الخارج ضغوطًا على المدى القصير، في حين أن سوق الترفيه مازال في مرحلة واعدة. ومن المتوقع أن يشهد القطاع تحسنًا على المدى المتوسط إلى البعيد.

من الآن فصاعدًا، قد لا يصل النشاط التجاري إلى مستوى ما قبل جائحة فايروس كورونا ولكن من المتوقع حدوث انتعاش تدريجي مدعومًا بتوفير اللقاح. ومن المتوقع أن تدعم منافذ البيع بالتجزئة والترفيه الغير تقليدية هذا القطاع. وفي الوقت ذاته، ستستفيد الأحياء الصغيرة ومتاجر الغذاء الصغيرة من النمو في قطاع التجزئة، حيث يتطلع المستثمرون إلى القطاع نظرًا لمرورته وما يتلقاه من دعم بفضل التجارة الإلكترونية والإنترنت.

انخفض معدل البطالة في السعودية ليصل إلى 14.9% في الربع الثالث من عام 2020 مقارنة بنسبة 15.4% في الربع الثاني من عام 2020. ويعزى التحسن بشكل أساسي إلى رفع القيود المتعلقة بجائحة فيروس كورونا. استأنفت الشركات العمل من المكاتب على خلفية توفير مجموعة من اللقاحات المعتمدة. لذلك، من المتوقع حدوث انتعاش في الطلب في جميع أنحاء قطاع المكاتب خلال عام 2021.

خلال عام 2020، أنجزت وزارة الإسكان 82 مشروعًا سكنيًا ووفرت أكثر من 138 ألف وحدة سكنية للمتلئ، بأسعار تتراوح بين 66,670 دولارًا (250 ألف ريال سعودي) و 200 ألف دولار أمريكي (750 ألف ريال سعودي) ضمن بيئة سكنية متكاملة. ويجري تطوير أكثر من 58 مشروعًا سكنيًا في مراحل مختلفة من البناء في مناطق مختلفة حول المملكة. سيظل نشاط الصفقات في السوق السكني مرتفعًا ويعزى ذلك بشكل أساسي إلى قرار إعفاء المعاملات السكنية من ضريبة القيمة المضافة بنسبة 15% واستبدالها بضريبة التصرفات العقارية ونسبتها 5% بالإضافة إلى إعلان وزارة الإسكان لتحمل قيمة ضريبة القيمة المضافة عن المسكن الأول للوحدات بقيمة 850 ألف ريال سعودي أو أقل.

فيما يتعلق بمؤشر صناديق الريت السعودية المدرجة، مازالت نفقات التشغيل مرتفعة مما أدى إلى انخفاض كبير في الأرباح. حيث منحت معظم الصناديق خصومات للمستأجرين المتضررين من الإغلاقات المرتبطة بتفشي فيروس كورونا. وسجلت عوائد توزيعات الصناديق انخفاضًا اعتبارًا من سبتمبر 2020 إلى 5.8% مقارنة بنسبة 6.2% للعام المالي 2019. ومع ذلك، بالمقارنة مع عوائد توزيعات مؤشرات صناديق الريت العالمية، تفوق مؤشر صناديق الريت في السعودية على نظرائه من حيث عائد توزيعات الأرباح، فقد سجلت عوائد توزيعات الأرباح لمؤشرات مورجان ستانلي للريت العالمي وستاندرد آند بورز ريت العالمي بنحو 3.47% و 4.46% على التوالي. بينما سجل مورغان ستانلي للريت الأمريكي ومؤشر فوتسي للريت الأوروبي عوائد توزيعات أرباح بنسبة 3.79% و 4.13% على التوالي، وما تزال ثقتنا مستمرة في صناديق الريت السعودية كونها تمثل قناة استثمار مستدامة للمستثمرين الباحثين عن دخل ثابت منظم.

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.sedcocal.com
البريد الإلكتروني: info@sedcocal.com

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

أمين الحفظ



شركة الإنماء للاستثمار
برج العنود: 2، الطابق 20
طريق الملك فهد، العليا
ص.ب. 66333، الرياض 11576
المملكة العربية السعودية

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 للاستشارات المهنية
مركز زهران للأعمال
شارع الأمير سلطان
ص.ب. 55078 جدة 21534
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")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2020م، وقوائم الدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في 31 ديسمبر 2020م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين".

القوائم المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل
إلى مالكي الوحدات

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

<u>الصفحات</u>	<u>الفهرس</u>
١ - ٤	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩ - ٢٨	إيضاحات حول القوائم المالية



+٩٦٦ ١٢ ٢٣٠ ٣٠٠٠

تلفون

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

+٩٦٦ ١٢ ٢٣٠ ٣١١١

فاكس

مركز زهران للأعمال

شارع الأمير سلطان

ص.ب ٥٥٠٧٨

جدة ٢١٥٣٤

www.kpmg.com.sa

١٠١٠٤٢٥٤٩٤

سجل تجاري رقم

المملكة العربية السعودية

المركز الرئيسي الرياض

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") المدار من قبل الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("سدكو كابيتال" أو "مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقوائم الدخل الشامل، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولم نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت (بتبع)

أمور المراجعة الرئيسية

كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا	أمر المراجعة رئيسي
<p>تتألف إجراءات المراجعة التي قمنا بها لمراجعة المخاطر المقدرة للتحريفات الجوهرية في تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية مما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - الحصول على فهم للعملية التي يتبعها مدير الصندوق في تحديد الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية. - الحصول على فهم لنهج التقييم الذي يتبعه مدير الصندوق. ولقد تواصلنا مع المقيمين المستقلين للصندوق من خلال مدير الصندوق لفهم الافتراضات والأساليب المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية وأدلة السوق التي يستخدمها المقيمون المستقلون لدعم افتراضاتهم. كما حصلنا على فهم لمشاركة مدير الصندوق في عملية التقييم من أجل تقدير ما إذا كان قد حدث إشراف ملائم عليها. - تقييم أوراق اعتماد المقيمين ومدى استقلاليتهم، ومؤهلاتهم المهنية، واختصاصاتهم، وخبراتهم، والتأكد من اعتمادهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). - تقدير القيمة قيد الاستخدام للعقارات الاستثمارية التي حددها مدير الصندوق. - إشراك المختص لدينا من أجل تقييم الافتراضات والتقديرات الأساسية، مثل معدل الخصم، ومعدل عائد التخارج، ودخل الإيجار السنوي، ونفقات التشغيل والإشغال، المستخدمة بواسطة خبراء التقييم العقاري عند تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية. - مقارنة المبالغ القابلة للاسترداد من العقارات الاستثمارية مع قيمها الدفترية للتحقق مما إذا كان هناك حاجة إلى تسجيل أي انخفاض في القيمة. - تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية. 	<p>تقييم عقارات استثمارية</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ١,٠٠٥,٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ١,٠١٩,٩ مليون ريال سعودي) كم بلغت القيمة العادلة لهذه العقارات ١,٠٣٢,٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ١,٠٤٧,٤ مليون ريال سعودي)</p> <p>تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة (إن وجدت). ومع ذلك، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الإيضاح رقم ١٠ حول القوائم المالية.</p> <p>وفقاً لمتطلبات المعايير المحاسبية ذات الصلة، يتعين على الصندوق إجراء تقييم للتأكد من وجود مؤشرات للانخفاض في قيمة عقاراته الاستثمارية في تاريخ كل تقرير. وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات، يجب تحديد القيمة القابلة للاسترداد المتعلقة بهذه العقارات الاستثمارية.</p> <p>كجزء من تقييم الصندوق لمؤشرات الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بالتحقق من كل من المؤشرات الداخلية والخارجية للانخفاض في القيمة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، صافي التدفقات النقدية، وخسائر التشغيل، والحالة المادية لعقاراته وتغيرات أو ظروف السوق السلبية. ويستخدم الصندوق تقارير التقييم من المقيمين المستقلين المعيّنين بواسطة مدير الصندوق لتقييم المبالغ القابلة للاسترداد للعقارات في تاريخ التقرير.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي حيث أن تقييم المبالغ القابلة للاسترداد، عند الاقتضاء، ينطوي على ممارسة الأحكام والتقديرات الهامة.</p> <p>راجع ملخص السياسات المحاسبية الهامة، الإيضاح رقم ١٠-٣ المتعلق بانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، والإيضاح رقم ٥ الذي يحتوي على الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالانخفاض في القيمة، والإيضاح رقم ١٠ المتعلق بالعقارات الاستثمارية.</p>

تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت (يتبع)

المعلومات الأخرى

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا عنها، ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ولا يُبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، والأحكام المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية، وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة ما لم تكن هناك نية لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، مجلس إدارة الصندوق، هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالي من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

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

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

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت (يتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (يتبع)

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها إدارة الصندوق.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام إدارة الصندوق لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستنادا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق").

كما زدنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وإجراءات الوقاية ذات العلاقة.

ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، والتي تعد أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

كو بي إم جي للاستشارات المهنية


ناصر أحمد الشطيبي
ترخيص رقم ٤٥٤



جدة في ٢٣ مارس ٢٠٢١ م
الموافق ١٠ شعبان ١٤٤٢ هـ

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	الإيضاحات	الموجودات
			الموجودات المتداولة
٣٤,٥٣٤,٠٢٠	٢٠,٥٨٥,٦٩٨		نقد لدى البنك
٧,٦٣٤,٤٣٢	١٥,٩١٩,٦٣٨	٨	إيجارات مستحقة
٦,٢٦٤,٣٠٨	٦,٢٦٠,٠٤٢	٩	مدفوعات مقدماً و ذمم مدينة أخرى
٤٨,٤٣٢,٧٦٠	٤٢,٧٦٥,٣٧٨		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١,٠١٩,٩٣٨,٠٢٦	١,٠٠٥,٣٧٣,٢٦٣	١٠	العقارات الاستثمارية
١,٠٦٨,٣٧٠,٧٨٦	١,٠٤٨,١٣٨,٦٤١		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
٩,٩٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	١١	توزيعات أرباح مستحقة
٥,٠٥٣,٥١٣	٦,٩١٥,٠٨٥	١٢	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٣٠٠,٥٩٨	٢,٧٤٥,٢٧٢	١٣	مصروفات مستحقة و ذمم دائنة أخرى
٥,٠٣٣,٥٧١	٣,٥٢٢,٤٦٤	١٤	إيرادات مؤجلة
--	١,٣٠٣,٣٧٠	١٥	أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٥,٣٢٦,٨٦٣	١,٤٦٨,٥١٨	١٦	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
٤٧,٦١٤,٥٤٥	٢٣,٤٥٤,٧٠٩		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٤٥٩,٢٣٢,٣٩٢	٤٨٦,٧٣٥,٥٥٣	١٦	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
٥٠٦,٨٤٦,٩٣٧	٥١٠,١٩٠,٢٦٢		إجمالي المطلوبات
٥٦١,٥٢٣,٨٤٩	٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩		صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧	وحدات مصدر (العدد)
٩,٣٥٨٧	٨,٩٦٥٨	٤-١٠	صافي الموجودات لكل وحدة (بالريال السعودي)

S. Almasri

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	الإيضاحات	الدخل
٧٦,٨٠٢,٣٤٧	٦٨,١٠٤,٩٠٠		إيرادات الإيجار
١,٢٥١,٠٥٣	٣,٢٥٠		إيرادات من ودائع المراجعة
٧٨,٠٥٣,٤٠٠	٦٨,١٠٨,١٥٠		
			المصروفات
٦,٣١٠,٦٧١	٦,١٦٧,٥٨٤	١٢ و ٧	أتعاب إدارة وأتعاب المدير الإداري وأتعاب المدير الشرعي
١٦,١٢٢,٤٠٨	١٦,٠٨٦,٤٣٢	١٠	استهلاك
(٣,٠٧٥,٨٢٨)	٣,٤٥٥,٩٣٦	١٠	انخفاض / (عكس) في قيمة عقارات استثمارية
٥٦٩,٤٥٨	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨	خسائر ائتمانية متوقعة
--	٢,١٧٨,٤٨٣	١٥	خسارة غير محققة من أدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٦,٩٦٣,٦٥٤	١٨,٤٩٥,٦٨٩	١٦	أتعاب وأعباء تمويلية
٩,٠٢٣,١٠٥	١٠,٠٠٢,٦٨٠	١٨	مصروفات تشغيلية ومصروفات أخرى
٥٥,٩١٣,٤٦٨	٥٨,٣٨٦,٨٠٤		إجمالي المصروفات
٢٢,١٣٩,٩٣٢	٩,٧٢١,٣٤٦		صافي ربح السنة
٢٢,١٣٩,٩٣٢	٩,٧٢١,٣٤٦		إجمالي الدخل الشامل للسنة

S. Abu Alwa

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في
٣١ ديسمبر

٥٧٨,٩٨٣,٩١٧

صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات كما في بداية السنة (إيضاح ١٧)

٢٢,١٣٩,٩٣٢

إجمالي الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

(٣٩,٦٠٠,٠٠٠)

توزيعات أرباح (إيضاح ١١)

٥٦١,٥٢٣,٨٤٩

صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (إيضاح ١٧)

٩,٧٢١,٣٤٦

إجمالي الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(٣٣,٢٩٦,٨١٦)

توزيعات أرباح (إيضاح ١١)

٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩

صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (إيضاح ١٧)

S. ALI

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	الإيضاحات
٢٢,١٣٩,٩٣٢	٩,٧٢١,٣٤٦	صافي ربح السنة التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
١٦,١٢٢,٤٠٨	١٦,٠٨٦,٤٣٢	١٠ تسويات لـ: استهلاك
(٣,٠٧٥,٨٢٨)	٣,٤٥٥,٩٣٦	١٠ الانخفاض / (عكس) في قيمة العقارات الاستثمارية
٥٦٩,٤٥٨	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨ خسائر ائتمانية متوقعة
٣٥,٧٥٥,٩٧٠	٣١,٢٦٣,٧١٤	
٧,٠١٥,٤١٠	(١٠,٢٨٥,٢٠٦)	صافي التغييرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
١٦,٢٩٣,٦٣٢	٤,٢٦٦	إيجارات مستحقة
(٧٣,٢٣٥,٦٦١)	--	مدفوعات مقدما وذمم مدينة أخرى
--	(٤,٩٧٧,٦٠٥)	مدفوعات لشراء عقارات استثمارية
(١١,٩٦٢,٨٣٠)	١,٨٦١,٥٧٢	مدفوعات للأعمال تحت التنفيذ
(١,٠٢٦,٠٧٢)	٤٤٤,٦٧٤	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
--	١,٣٠٣,٣٧٠	مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
٢,٣٦٩,٥٥٨	(١,٥١١,١٠٧)	أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٣,٧٨١,٦٣١)	٣,٦٤٤,٨١٦	إيرادات مؤجلة
(٣٨,٥٧١,٦٢٤)	٢١,٧٤٨,٤٩٤	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٣٨,٨٥٠,٠٠٠)	(٣٥,٦٩٦,٨١٦)	١١ التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(٣٨,٨٥٠,٠٠٠)	(٣٥,٦٩٦,٨١٦)	توزيعات الأرباح المدفوعة خلال السنة
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٧٧,٤٢١,٦٢٤)	(١٣,٩٤٨,٣٢٢)	صافي التغيير في النقد وما في حكمه:
١١١,٩٥٥,٦٤٤	٣٤,٥٣٤,٠٢٠	النقد وما في حكمه كما في بداية السنة
٣٤,٥٣٤,٠٢٠	٢٠,٥٨٥,٦٩٨	النقد وما في حكمه كما في نهاية السنة

S. Al-Ah

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بالريال السعودي)

١ الصندوق وأنشطته

صندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، تم تأسيسه ويدار من قبل الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("سدكو كابيتال" أو "مدير الصندوق")، إحدى الشركات التابعة للشركة السعودية للاقتصاد والتنمية القابضة ("الشركة")، لصالح مالكي وحدات الصندوق. يخضع الصندوق للإشراف النهائي من قبل مجلس إدارة الصندوق.

شركة سدكو كابيتال، هي شركة مساهمة مقفلة سعودية ومرخصة من هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ١١١٥٧-٣٧ بتاريخ ٢٣ ربيع الثاني ١٤٣٠هـ، الموافق ١٩ أبريل ٢٠٠٩م، تدير الصندوق. يقوم مدير الصندوق بمزاولة أنشطة الأوراق المالية التالية:

- أ) التعامل؛
- ب) الترتيب؛
- ج) الإدارة؛
- د) الاستشارات؛ و
- هـ) الحفظ

يهدف الصندوق إلى توفير إيرادات إيجار بشكل دوري لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في العقارات المطورة المدرة للدخل، بالإضافة إلى نمو محتمل للقيمة الإجمالية للأصول الصندوق عند بيع أصوله في وقت لاحق، أو تطوير الموجودات المستهدفة أو توسيعها.

يستثمر الصندوق بشكل رئيسي في الموجودات العقارية المدرة للدخل. يمكن للصندوق استثمار جزء من موجوداته والفائض النقدي في ودائع مرابحات قصيرة الأجل بالريال السعودي مع البنوك المرخصة من قبل البنك المركزي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية. كما يجوز للصندوق استثمار حتى ٢٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق في صناديق أسواق المال العامة وودائع مرابحة.

تمت الموافقة على شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية في ١٦ ربيع الأول ١٤٣٩هـ (الموافق ٤ ديسمبر ٢٠١٧م). كانت مدة طرح الوحدات للاكتتاب من ٢٤ يناير ٢٠١٨م إلى ٢٠ فبراير ٢٠١٨م. اشترك مالكي الوحدات في وحدات الصندوق خلال فترة الطرح وتم الاحتفاظ بالنقد في حساب التحصيل لشركة الأهلي المالية. بدأ الصندوق أنشطته في ١ أبريل ٢٠١٨م ("تاريخ التأسيس").

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

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")، ووفقاً للتعليمات الصادرة من هيئة السوق المالية فيما يتعلق بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة بموجب القرار رقم ٦-١٣٠-٢٠١٦-٢٣ بتاريخ ٢٣ محرم ١٤٣٨هـ الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦م ("توجيهات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة") التي توضح المتطلبات التفصيلية لجميع صناديق الاستثمار العقاري المتداولة داخل المملكة العربية السعودية.

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بالريال السعودي)

٢ أسس المحاسبة

تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين لتتوافق مع الأحكام المطبقة في نظام صناديق الاستثمار الصادرة من هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.

٣ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

٤ عملة النشاط والعرض

يتم قياس المواد المتضمنة في هذه القوائم المالية باستخدام العملة الرئيسية لبيئة العمل الاقتصادية التي يمارس الصندوق فيها نشاطه ("عملة النشاط"). يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يمثل عملة النشاط والعرض للصندوق.

المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام أسعار الصرف السائدة تاريخ حدوث تلك المعاملات. أما الموجودات والمطلوبات النقدية التي تتم بالعملة الأجنبية فيجري تحويلها إلى ما يعادلها بالريال السعودي بأسعار التحويل السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من صرف العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل.

٥ التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من مدير الصندوق إصدار أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المبلغ عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل متواصل. مراجعة التقديرات المحاسبية يتم إظهارها في الفترة التي تتم فيها مراجعة التقديرات وأي فترة مستقبلية قد تتأثر بها. فيما يلي الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية:

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

يحدد مدير الصندوق الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية بغرض احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد النظر في الاستخدام المتوقع للموجودات والضرر المادي الذي تتعرض له هذه الموجودات. يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل التغيير في مصروفات الاستهلاك، إن وجدت، في الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بالريال السعودي)

٥ التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

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 بواسطة مقيمين مستقلين.

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

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

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق، بشكل احترازي، بتقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بموجودات أدائها المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسارة لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير مالي. يعكس قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة:

- مبلغ غير منحاز ومرجح الاحتمال يتم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة؛
- القيمة الزمنية للموارد؛ و
- معلومات معقولة وقابلة للدعم متاحة بدون تكلفة أو مجهود لا داعي له في تاريخ الإبلاغ عن الأحداث الماضية والظروف الحالية والتوقعات الخاصة بالظروف الاقتصادية المستقبلية.

٦ السياسات المحاسبية الهامة

باستثناء ما تم ذكره أدناه، فإن السياسات المحاسبية المطبقة على هذه القوائم المالية هي نفس تلك المطبقة على القوائم المالية للسنة السابقة.

٦-١ نقد وما في حكمه

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، يتكون النقد وما في حكمه من الأرصدة لدى البنوك والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة الأخرى ذات الاستحقاق الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل والمتاحة 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
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بالريال السعودي)

٦ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٦-٢ الأدوات المالية

تمثل الإيجارات المستحقة الموجودات المالية الرئيسية. تشمل المطلوبات المالية بشكل أساسي المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى.

الإثبات الأولى

يتم قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي (ما لم تكن إيجارات مستحقة / ذمم مدينة أخرى بدون مكون تمويل جوهري) مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها، بالنسبة للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة العائدة مباشرة لعملية الاستحواذ عليه أو إصداره. يتم قياس الإيجارات المستحقة بدون مكون تمويلي جوهري مبدئياً بسعر المعاملة.

الغاء الإثبات

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 الأولى، يتم إثبات مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، والتي ينتج عنها إثبات خسارة محاسبية في قائمة الدخل الشامل عند إنشاء أصل جديد. يقوم الصندوق بإثبات مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة من الإيجارات المستحقة والمستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ مساو للخسائر الائتمانية المتوقعة للعمر الكلي.

٦-٣ العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة مقننة إما لغرض تحقيق عائد من تأجيرها أو لتحقيق مكاسب رأسمالية أو كليهما، ولكن ليس للبيع في سياق العمل المعتاد أو استخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة ولاحقاً يتم قياسها بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة إن وجدت.

تتضمن التكلفة المصروفات المتكبدة مباشرة لغرض اقتناء العقار الاستثماري. تكلفة العقارات الاستثمارية المبنية ذاتياً تشمل تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى متكبدة مباشرة لتصبح جاهزة للاستخدام المحدد لها وتكاليف الاقتراض المرسمة. يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد أي عقار استثماري (والتي تمثل الفرق بين حصيلة البيع والقيمة الدفترية للعقار المستبعد) بقائمة الدخل الشامل.

٦-٤ مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى

يتم إثبات المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بشكل مبدئي بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلية.

٦-٥ مخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يكون لدى الصندوق التزام قانوني أو التزام مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق موارد تمثل منافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام. لا يتم إثبات مخصصات لخسائر التشغيل المستقبلية.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بالريال السعودي)

٦ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٦-٦ التمويل

يتم إثبات التمويل مبدئياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة المتوقعة. يتم قياس تسهيلات التمويل لاحقاً بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات أي فرق بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملات) ومبلغ الاسترداد في الربح أو الخسارة على مدى فترة التسهيل باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم إثبات الأتعاب المدفوعة عند إنشاء تسهيلات التمويل كتكاليف معاملات للتمويل 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 رسملة الرسوم كدفعة مسبقة لخدمات السيولة ويتم إهلاكها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها.

٦-٧ إثبات الإيرادات

يتم إثبات إيرادات التأجير من العقارات الاستثمارية على أساس الاستحقاق وفقاً لشروط العقد. يتم إثبات الأرباح الرأسمالية الناتجة من بيع الاستثمارات العقارية عند تنفيذ عقد البيع.

يتم إثبات الإيرادات من ودائع المرابحة باستخدام معدل الربح الفعلي على مدى مدة العقد.

٦-٨ الزكاة وضريبة الدخل

تعد الزكاة والضريبة التزاماً على مالكي الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذه الالتزامات في هذه القوائم المالية.

٦-٩ توزيعات أرباح مستحقة

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

٦-١٠ إيرادات ومصروفات العمولات

يتم إثبات إيرادات أو مصروفات العمولات باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. إن "معدل العمولة الفعلية" هو المعدل الذي يخضم المدفوعات أو المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية :-

- إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي؛ أو
- التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية.

عند احتساب إيرادات ومصروفات الفوائد، يتم تطبيق معدل الفائدة الفعلي على إجمالي القيمة الدفترية للأصل (عندما لا تنخفض القيمة الانتمانية للأصل) أو التكلفة المطفأة للمطلوبات.

٦-١١ المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي ملزم بإجراء مقاصة لتلك المبالغ المدرجة وكذلك عندما يكون لدى الشركة نية لتسويتها على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات لتسديد المطلوبات في آن واحد. لا يتم إجراء مقاصة بين الإيرادات والمصروفات في قائمة الدخل الشامل إلا إذا كان ذلك مطلباً أو مسموحاً به وفقاً لأحد معايير المحاسبة أو التفسيرات، وكما هو مبين في السياسات المحاسبية للصندوق.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بالريال السعودي)

٦ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٦-١٢ صافي الموجودات لكل وحدة

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

٧ أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

أتعاب إدارية وتنظيمية

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب إدارية وتنظيمية بنسبة ٠,٥٪ و ١٪ على التوالي من القيمة العادلة للصندوق سنوياً محسوبة في بداية كل فترة كل نصف سنة.

أتعاب أداء

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 ترتيبات تمويلية

يحق لمدير استلام رسوم بما يعادل ٢٥,١٪ عن كل تمويل خارجي يصبح متاحاً للصندوق. يتم دفع أتعاب لمدير الصندوق بمجرد توفر التمويل بعد خصم أتعاب إجراءات البنك وأتعاب التقييم والأتعاب القانونية وأتعاب العناية الواجبة المرتبطة بالحصول على التمويل.

أتعاب الوساطة وأتعاب الاستحواذ

يحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم سمسرة تصل إلى ٢,٥٠٪ ورسوم شراء بنسبة ٠,٧٥٪ من حسيطة سعر البيع / متحصلات المبيعات لأي عقار عقاري. يتم رسملة أتعاب السمسرة والشراء كجزء من تكلفة العقار.

أتعاب الحفظ

يحق لأمين الحفظ الحصول على أتعاب حفظ تصل إلى ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي لمرة واحدة، بالإضافة إلى ٠,٠٤٪ من صافي قيمة الموجودات وفقاً لأحدث القوائم المالية المراجعة بحيث لا تقل عن ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

أتعاب اللجنة الشرعية

يحق لمدير الصندوق تقاضي أتعاب سنوية للجنة الشرعية بمبلغ ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي

رسوم مركز الإيداع

يحق لمركز الإيداع الحصول على أتعاب نظير إنشاء سجل لمالكي الوحدات (٥٠,٠٠٠ ريال سعودي، بالإضافة إلى ٢ ريال عن كل حامل وحدات بما لا يتجاوز ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) ونظير إدارة سجل مالكي الوحدات (٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) سنوياً.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بالريال السعودي)

٧ الإدارة والمصروفات الأخرى (يتبع)

أتعاب تداول

يحق لـ "تداول" الحصول على رسم لمرة واحدة لإدراج الصندوق يساوي ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي ورسم سنوي قدره ٠,٠٣٪ من القيمة السوقية لوحدة الصندوق لاستمرار إدراج الصندوق.

٨ الإيجارات المستحقة

تتمثل في إيجارات مدينة من عقارات استثمارية وفقاً للشروط المتفق عليها في عقود الإيجار. مستحقات الإيجار هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
٨,٦٦٨,٦٥٣	١٨,٩٥٣,٨٥٩	الإيجارات المستحقة
(١,٠٣٤,٢٢١)	(٣,٠٣٤,٢٢١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
<u>٧,٦٣٤,٤٣٢</u>	<u>١٥,٩١٩,٦٣٨</u>	

الحركة في الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
٤٦٤,٧٦٣	١,٠٣٤,٢٢١	الرصيد كما في ١ يناير
٥٦٩,٤٥٨	٢,٠٠٠,٠٠٠	المحمل خلال السنة
<u>١,٠٣٤,٢٢١</u>	<u>٣,٠٣٤,٢٢١</u>	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

٩ مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى

تتكون المدفوعات مقدماً والذمم المدينة الأخرى مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
٦,١٦٥,٦٧٨	٦,١٣٣,٧٣٦	ضريبة قيمة مضافة مدينة
--	١٢٦,٣٠٦	تأمين مدفوع مقدماً
٩٨,٦٣٠	--	إيجار مدفوع مقدماً
<u>٦,٢٦٤,٣٠٨</u>	<u>٦,٢٦٠,٠٤٢</u>	

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بالريال السعودي)

١٠ العقارات الاستثمارية

فيما يلي تفاصيل العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م:

النوع	الموقع	التكلفة الافتتاحية	إضافات خلال		تكلفة الإقفال	الاستهلاك الافتتاحي	الاستهلاك خلال السنة	انخفاض القيمة	انخفاض القيمة الافتتاحية	انخفاض القيمة خلال السنة	اقفال انخفاض القيمة	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة	
			السنة	السنة										
مركز الخالدية للأعمال (انظر ١٠-٣)	جدة	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	--	--	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	٣,٦٧٩,٨٠٩	١,٩٩١,٦١٤	--	--	(٢,٣٢٥,٢٨٣)	(٢,٣٢٥,٢٨٣)	١٤٠,٩٨٨,٠٠٠	١٤٠,٩٨٨,٠٠٠	تجاري
مجمع الجزيرة السكني (انظر ١٠-٣)	الرياض	٦٧,٥٧٢,٠٤٦	٢٩,٩٦٣	--	٦٧,٦٠٢,٠٠٩	٩٢١,٠٦٩	٥٢٩,٤١٠	--	--	--	--	٦٦,١٥١,٥٣٠	٦٧,٨٦٠,٠٠٠	سكني
بنده جدة	جدة	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	--	--	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	٤٨٩,٢٠٦	٢٧٩,٠٠٠	--	--	--	--	٣٨,٥٣١,٧٩٤	٣٩,٨٢٥,٠٠٠	تجاري
بنده الرياض	الرياض	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	--	--	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	٩٨٧,٠٩٠	٥٦٢,٩٥٠	--	--	--	--	٧٧,٢١٤,٩٦٠	٨١,٦٠٠,٠٠٠	تجاري
مبنى النيابة العامة	جدة	٦٣,٢٦٩,٦٧٦	١١٦,٦٠٠	--	٦٣,٣٨٦,٢٧٦	٢,٢٧٦,١٠٣	١,٣٠٧,٣٧٣	--	--	--	--	٥٩,٨٠٢,٨٠٠	٦٥,٩٣٥,٠٠٠	تجاري
مركز الروضة التجاري (انظر ١٠-٣)	جدة	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	٨,٠٠٠	--	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	٤,٧٥١,٠٩٩	٢,٦٢٧,٣٤٧	(٦,٧٢٢,٩٠١)	(٦,٧٢٢,٩٠١)	(١,١٣٠,٦٥٣)	(٧,٨٥٣,٥٥٤)	١١١,٢٧١,٠٠٠	١١١,٢٧١,٠٠٠	تجاري
برج الحياة	الرياض	٤١,٢٦٠,٠٠٠	--	--	٤١,٢٦٠,٠٠٠	١,٣٨١,٣٤٨	٧٨٧,٨٠٠	--	--	--	--	٣٩,٩٠٠,٨٥٢	٤٠,٩٠٠,٠٠٠	تجاري
مبنى السعودي الفرنسي	الدمام	٢٨,٥١٩,٢٩٤	--	--	٢٨,٥١٩,٢٩٤	٦٤٤,١٨٥	٤٤٧,٨٦٣	--	--	--	--	٢٧,٤٢٧,٢٤٦	٢٨,٢٨٥,٠٠٠	تجاري
بنده الريان	الدمام	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	--	--	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	١,٠٤٢,٩١٠	٧٤٧,٨٦٣	--	--	--	--	٦٠,٧٥٤,٨٠٧	٦٥,١٧٥,٠٠٠	تجاري
الحكير تايم (انظر ١٠-٣)	الدمام	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	--	--	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	٦٢٤,٥٥٤	٤٤٧,٨٦٣	--	--	--	--	٣٣,١٣٤,٥٢٥	٣٣,٦٠٠,٠٠٠	تجاري
أجدان ووك	الخبر	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	--	--	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	٦,٣١٠,٧٧٤	٦,٣٥٧,٣٤٩	--	--	--	--	٣٤٣,٦٠٦,٥٩٢	٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠	تجاري
أعمال تحت التنفيذ		٢,٥٧٦,١١٥	٤,٨٢٣,٠٤٢	--	٧,٣٩٩,١٥٧	--	--	--	--	--	--	٧,٣٩٩,١٥٧	--	
		١,٠٤٩,٧٦٩,٠٧٤	٤,٩٧٧,٦٠٥	--	١,٠٥٤,٧٤٦,٦٧٩	٢٣,١٠٨,١٤٧	١٦,٠٨٦,٤٣٢	(٦,٧٢٢,٩٠١)	(٦,٧٢٢,٩٠١)	(٣,٤٥٥,٩٣٦)	(١٠,١٧٨,٨٣٧)	١,٠٠٥,٣٧٣,٢٦٣	١,٠٣٢,٤٣٩,٠٠٠	

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بالريال السعودي)

١٠. العقارات الاستثمارية (تابع)

فيما يلي تفاصيل العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

النوع	الموقع	التكلفة الافتتاحية	إضافات خلال السنة	تكلفة الإقفال	الاستهلاك الافتتاحي	الاستهلاك خلال السنة	عكس الانخفاض		القيمة العادلة
							انخفاض القيمة الافتتاحي	في القيمة خلال السنة	
مركز الخالدية للأعمال (انظر ٣-١٠)	جدة	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	--	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	١,٥٨١,١٦٨	٢,٠٩٨,٦٤١	--	--	١٥١,٣٢١,٠٠٠
مجمع الجزيرة السكني (انظر ٣-١٠)	الرياض	٦٧,٤٦٥,٠٠٠	١٠٧,٠٤٦	٦٧,٥٧٢,٠٤٦	٣٩٤,٧٥٧	٥٢٦,٣١٢	--	--	٦٩,٨٦٠,٠٠٠
بنده جدة	جدة	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	--	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	٢١٠,٢٠٦	٢٧٩,٠٠٠	--	--	٣٩,٨٠٠,٠٠٠
بنده الرياض	الرياض	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	--	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	٤٢٤,١٤٠	٥٦٢,٩٥٠	--	--	٨١,٦٠٠,٠٠٠
مبنى النياية العامة	جدة	٦٣,٢٦٩,٦٧٦	--	٦٣,٢٦٩,٦٧٦	٩٧٨,٠١٣	١,٢٩٨,٠٩٠	--	--	٦٧,٠٠٠,٠٠٠
مركز الروضة التجاري (انظر ٣-١٠)	جدة	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	--	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	٢,١٣٥,٨٤٦	٢,٦١٥,٢٥٣	(٩,٧٩٨,٧٢٩)	٣,٠٧٥,٨٢٨	١١٥,٠٢١,٠٠٠
برج الحياة	الرياض	٤١,٢٦٠,٠٠٠	--	٤١,٢٦٠,٠٠٠	٥٩٣,٥٤٨	٧٨٧,٨٠٠	--	--	٤٠,٣٥٠,٠٠٠
مبنى السعودي الفرنسي	الدمام	٢٨,٥١٩,٢٩٤	--	٢٨,٥١٩,٢٩٤	١٩٦,٣٢٣	٤٤٧,٨٦٢	--	--	٢٨,١٠٠,٠٠٠
بنده الريان	الدمام	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	--	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	٢٩٥,٠٤٧	٧٤٧,٨٦٣	--	--	٦٣,٥٠٠,٠٠٠
الحكير تايب (انظر ٣-١٠)	الدمام	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	--	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	١٧٦,٦٩١	٤٤٧,٨٦٣	--	--	٣٣,٩٠٠,٠٠٠
أجدان ووك	الخبر	٣٥٤,٧٢٢,٢١٥	١,٥٥٢,٥٠٠	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	--	٦,٣١٠,٧٧٤	--	--	٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠
أعمال تحت التنفيذ	--	--	٢,٥٧٦,١١٥	٢,٥٧٦,١١٥	--	--	--	--	--
		١,٠٤٥,٥٣٣,٤١٣	٤,٢٣٥,٦٦١	١,٠٤٩,٧٦٩,٠٧٤	٦,٩٨٥,٧٣٩	١٦,١٢٢,٤٠٨	(٩,٧٩٨,٧٢٩)	٣,٠٧٥,٨٢٨	١,٠١٩,٩٣٨,٠٢٦

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بالريال السعودي)

١٠ العقارات الاستثمارية (يتبع)

٣-١٠ للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، سجل الصندوق خسارة انخفاض في القيمة قدرها ٣,٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: عكس خسارة الانخفاض بمبلغ ٣ مليون ريال سعودي).

يتم تحديد الانخفاض في قيمة العقار الاستثماري استناداً إلى تقييم من قبل اثنين من المقيمين المستقلين (راجع ١٠-٥). تشمل الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم إيرادات الإيجار ومعدلات الإشغال والتصعيد وعائد الخروج ومعدلات الخصم، والتي كانت بشكل عام في نفس نطاق الافتراضات المستخدمة في التقييمات المنفذة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

٤-١٠ في تاريخ التقرير، إذا تم إدراج العقارات الاستثمارية بقيمتها العادلة، فإن صافي قيمة الأصل وقيمة كل وحدة من وحدات الصندوق يجب أن تكون كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٥٦١,٥٢٣,٨٤٩	٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩	صافي الموجودات المقرر عنها
٢٧,٥١٣,٩٧٤	٢٧,٠٦٥,٧٣٧	صافي الزيادة في القيمة بناءً على التقييم كما في
<u>٥٨٩,٠٣٧,٨٢٣</u>	<u>٥٦٥,٠١٤,١١٦</u>	صافي الموجودات بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٩,٣٥٨٧	٨,٩٦٥٨	صافي الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة
٠,٤٥٨٦	٠,٤٥١١	التأثير على صافي الموجودات لكل وحدة لتقدير القيمة
<u>٩,٨١٧٣</u>	<u>٩,٤١٦٩</u>	صافي الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٥-١٠ وفقاً للمادة ٢١ من نظام صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم القيمة العادلة لموجودات الصندوق العقارية بناءً على تقييمين أحدهما المقيمون المستقلون لتقييم الانخفاض في القيمة الدفترية لأي عقار. ومع ذلك، ووفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإن الاستثمارات في العقارات يتم إدراجها بالتكلفة ناقص الاستهلاك المتراكم بعد خصم الانخفاض في القيمة في هذه القوائم المالية. يتم تسجيل الإنخفاض في القيمة لغير الانخفاضات المؤقتة في القيمة العادلة للعقارات المعنية تحت القيم الدفترية. تم تقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م من قبل شركة فاليو سترات ووايت كيبوس، وهي شركات تقييم معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

٦-١٠ العمل تحت التنفيذ يمثل مشروع مواقف للسيارات في مركز الخالدية للأعمال. ومن المتوقع أن يكتمل المشروع في الربع الثاني من عام ٢٠٢١م.

١١ توزيعات أرباح المستحقة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، قام الصندوق بتوزيع أرباح نقدية بمبلغ ٣٣,٣ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٣٩,٦ مليون ريال سعودي). خلال السنة المنتهية، تم تسجيل مبلغ ٣٥,٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٣٨,٨٥ مليون ريال سعودي) إلى مالكي الوحدات ومبلغ ٧,٥ مليون ريال سعودي تم توزيعه لاحقاً لنهاية السنة.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(بالريال السعودي)

١٢ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تتكون المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من المعاملات مع مدير الصندوق والشركات الشقيقة الأخرى لشركة سدكو كابيتال في سياق الأعمال الاعتيادية التي تتم بشروط متفق عليها بصورة متبادلة. يتم اعتماد جميع المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق. تتلخص معاملات الأطراف ذات العلاقة الهامة فيما يلي:

الرصيد في ٢٠١٩م	الرصيد في ٢٠٢٠م	مبلغ المعاملة ٢٠١٩م	مبلغ المعاملة ٢٠٢٠م	طبيعة المعاملة	العلاقة	طرف ذو علاقة
						<u>مستحق إلى أطراف ذات علاقة</u>
		٥,٩٨١,٥٩١	٥,٨٤٥,٨٧٩	أتعاب إدارة	مدير الصندوق	الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("مدير الصندوق")
		٢٩٩,٠٨٠	٢٩١,٧٠٥	أتعاب إدارية استشارات شرعية		
		٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	أتعاب ترتيبات تمويلية		
		١,٥٥٢,٥٠٠	--	أتعاب وساطة واستحواذ		
				تعويض أتعاب مدفوعة بالنيابة عن الصندوق		
٥,٠٥٣,٥١٣	٦,٩١٥,٠٨٥	١٩,٨٢٦,٠٠١	٤,٣٠٦,٠١٢		(الإيضاح ٨)	<u>إيجارات مستحقة</u> شركة المحمل التجارية
--	--	(٨٨٦,٠٠٠)	(٨٨٦,٠٠٠)	دخل من الإيجار	شركة شقيقة	
					(الإيضاح ١٣)	<u>مصرفات مستحقة</u> <u>وذمم دائنة أخرى</u> شركة المحمل التجارية
١,٠٥٠,٨٧٣	١,٤٦٥,٢٧٠	٤,٣٣٦,٩٧١	٥,٠٦٥,٢١٩	أتعاب إدارة عقارات وتحصيل إيجار	شركة شقيقة	
--	٢٢,٥٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	مكافآت	مجلس إدارة الصندوق	مكافآت مجلس إدارة الصندوق

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بالريال السعودي)

١٣ مصروفات مستحقة و ذم داتنة الأخرى

تتكون المصروفات المستحقة والذم الداتنة الأخرى مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
١,٠٥٠,٨٧٣	١,٤٦٥,٢٧٠	أتعاب صيانة مستحقة (الإيضاح ١٢)
٨٧٦,٦٥٤	٨٧٦,٦٥٤	ودائع ضمان
١٢٠,٤٧٥	١١٧,١٣٩	أتعاب حفظ مستحقة
٦٢,٧٨٥	١١٣,٠٠٠	أتعاب تقييم مستحقة
٩٥,٠٠٠	٩٥,٠٠٠	أتعاب تداول مستحقة
٣٦,٢٥٠	٥٠,٠٠٠	أتعاب مراجعة مستحقة
٥٨,٥٦١	٢٨,٢٠٩	ذم داتنة أخرى
٢,٣٠٠,٥٩٨	٢,٧٤٥,٢٧٢	

١٤ إيرادات مؤجلة

تتمثل في إيرادات الإيجار المستلمة مقدما المتعلقة بالعقارات الاستثمارية. فيما يلي الحركة في الإيرادات المؤجلة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٢,٦٦٤,٠١٣	٥,٠٣٣,٥٧١	الرصيد كما في بداية السنة
٢٣,٣١٠,٢٥٠	١٤,٤٨٢,٦٩٤	الإيجار المستلم خلال السنة
(٢٠,٩٤٠,٦٩٢)	(١٥,٩٩٣,٨٠١)	الإيراد المعدل مقابل الإيراد المكتسب
٥,٠٣٣,٥٧١	٣,٥٢٢,٤٦٤	الرصيد كما في نهاية السنة

١٥ أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

خلال السنة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، أبرم الصندوق اتفاقيتين لمقايضة معدلات الربح مع بنك تجاري لمبادلة تعرضه للتغير في التدفقات النقدية الناشئة عن جزء متغير من السعر المتفق عليه (سابيور) على تسهيلات التمويل التي تم الحصول عليها من أحد البنوك (الإيضاح ١٦). تاريخ استحقاق الأداة هو ١٥ أكتوبر ٢٠٢٣م و ١٦ أكتوبر ٢٠٢٣م على التوالي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، كان لهذه الأدوات المالية المشتقة قيمة عادلة سلبية.

فيما يلي القيمة العادلة والقيمة الاسمية للأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
القيمة الاسمية	القيمة العادلة	المقايضة ١
السالبة	السالبة	
--	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	القيمة الاسمية للقرض
--	١,٤٣%	مقايضة معدل الربح
--	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	المقايضة ٢
--	١,٦٩%	القيمة الاسمية للقرض
--	--	مقايضة معدل الربح

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بالريال السعودي)

١٦ تسهيلات تمويلية من أحد البنوك

خلال ٢٠١٨م، أبرم الصندوق اتفاقية تسهيلات تمويلية مع بنك محلي بحد معتمد يبلغ ٦٠٠ مليون ريال سعودي يتم سداؤه على دفعة واحدة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ومحمل بفائدة لمدة اثني عشر شهراً سايبور + ١,٩٪. تم الحصول على القرض من مصرف الراجحي من خلال منشأة معدة لغرض خاص. التسهيلات مضمونة مقابل رسوم على جميع المعقارات الاستثمارية باستثناء بنده جدة حيث أنه تحت التنفيذ.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تفاوض الصندوق للحصول على معدل ربح مخفض يصل إلى ستة أشهر سايبور + ١,٤٥٪. وتبقى جميع الشروط الأخرى وفقاً لاتفاقية التسهيلات التمويلية الأصلية كما هي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ١١٠ مليون ريال سعودي.

قام الصندوق بحجز مصاريف تمويل على أساس طريقة الربح الفعلية تبلغ ١٨,٤٩ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٢٦,٩٦ مليون ريال سعودي).

تم الإفصاح عن ترتيب التمويل المذكور أعلاه في قائمة المركز المالي على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٤٥٩,٢٣٢,٣٩٢	٤٨٦,٧٣٥,٥٥٣	مطلوبات غير متداولة
٢٥,٣٢٦,٨٦٣	١,٤٦٨,٥١٨	المطلوبات المتداولة
<u>٤٨٤,٥٥٩,٢٥٥</u>	<u>٤٨٨,٢٠٤,٠٧١</u>	

١٧ الوحدات قيد الإصدار

أصدر الصندوق ٦٠ مليون وحدة بسعر ١٠ ريال للوحدة. خلال السنة لم تكن هناك حركة في عدد الوحدات.

١٨ مصروفات تشغيلية ومصروفات أخرى

تتكون المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى مما يلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٧,١٣١,٥١٧	٧,٣٩٣,٠٨٨	مصروفات تشغيلية
٣٦٢,٨٧٣	١,١٠٩,٣٦١	أتعاب مهنية
٥٤٠,٤٦٠	٤٩٨,٧٨٥	أتعاب تداول وإيداع (الإيضاح ٧)
٢١١,٨٧١	٢٣٥,٦٦٩	أتعاب الحفظ (الإيضاح ٧)
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة
٧١٦,٣٨٤	٧٠٥,٧٧٧	مصروفات أخرى
<u>٩,٠٢٣,١٠٥</u>	<u>١٠,٠٠٢,٦٨٠</u>	

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بالريال السعودي)

١٩ إدارة المخاطر المالية

١-١٩ عوامل المخاطر المالية

تتعرض أنشطة الصندوق لعدة مخاطر مالية متمثلة في: مخاطر السوق، مخاطر الائتمان، ومخاطر السيولة والمخاطر التشغيلية.

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. لدى الصندوق وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به التي تحدد استراتيجيات أعماله العامة، ومدى تحمله للمخاطر وفلسفته العاملة في إدارة المخاطر وهو ملزم باتخاذ إجراءات لإعادة توازن المحفظة بما يتماشى مع إرشادات الاستثمار. يستخدم الصندوق طرقاً مختلفة لقياس وإدارة مختلف أنواع المخاطر التي يتعرض لها الصندوق؛ وهذه الطرق مشروحة أدناه.

(أ) مخاطر السوق

(١) مخاطر سعر الصرف الأجنبي

مخاطر العملات الأجنبية هي المخاطر المتمثلة في تعرض قيمة التدفقات النقدية المستقبلية للتذبذب نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية وتنشأ من الأدوات المالية التي تتم بعملة أجنبية.

لا يواجه الصندوق أي مخاطر هامة للصرف الأجنبي حيث أن معظم معاملاته بالريال السعودي.

(٢) 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 كوبيون 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.

حساسية أسعار العملات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، 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 ٥,١ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٥,٦ مليون ريال سعودي).

(٣) 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. اعتباراً من تاريخ قائمة المركز المالي، فإن الصندوق غير معرض بشكل كبير لمخاطر الأسعار.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بالريال السعودي)

١٩ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١-١٩ عوامل المخاطر المالية (يتبع)

(ب) مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية، وتتمثل في تسبب أحد الأطراف في خسارة مالية للطرف الآخر بسبب عدم الوفاء بالالتزام. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان تتعلق بأرصدة لدى البنك وإيجارات مستحقة.

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

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:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	الموجودات نقد لدى البنك إيجارات مستحقة (إيضاح ٨)
٣٤,٥٣٤,٠٢٠	٢٠,٥٨٥,٦٩٨	
٧,٦٣٤,٤٣٢	١٥,٩١٩,٦٣٨	
<u>٤٢,١٦٨,٤٥٢</u>	<u>٣٦,٥٠٥,٣٣٦</u>	

(ج) 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 غير ملائمة بشكل جوهري.

تسمح شروط وأحكام الصندوق باسترداد الوحدات عند تصفية الصندوق. تتكون المطلوبات المالية للصندوق بشكل رئيسي في 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، بشكل أساسي من خلال إيرادات الإيجار، أو عن طريق أخذ قروض قصيرة / طويلة الأجل من المؤسسات المالية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، لدى الصندوق تسهيل ائتماني غير مستخدم من بنك بمبلغ ١١٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ١١٠ مليون ريال سعودي).

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بالريال السعودي)

١٩ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١-١٩ عوامل المخاطر المالية (يتبع)

(ج) مخاطر السيولة (يتبع)

جميع المطلوبات المالية للصندوق في تاريخ قائمة المركز المالي متداولة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م				كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م				المطلوبات المالية		
القيمة الدفترية	مطلوبات تعاقدية	أكثر من ١ سنة	أقل من ١ سنة	من ٠ الى ٣ أشهر	القيمة الدفترية	مطلوبات تعاقدية	أكثر من ١ سنة		أقل من ١ سنة	من ٠ الى ٣ أشهر
--	--	--	--	--	١,٣٠٣,٣٧٠	١,٣٠٣,٣٧٠	--	١,٣٠٣,٣٧٠	--	أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩,٩٠٠,٠٠٠	٩,٩٠٠,٠٠٠	--	--	٩,٩٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	--	--	٧,٥٠٠,٠٠٠	توزيعات أرباح مستحقة
٥,٠٥٣,٥١٣	٥,٠٥٣,٥١٣	--	--	٥,٠٥٣,٥١٣	٦,٩١٥,٠٨٥	٦,٩١٥,٠٨٥	--	--	٦,٩١٥,٠٨٥	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٣٠٠,٥٩٨	٢,٣٠٠,٥٩٨	--	--	٢,٣٠٠,٥٩٨	٢,٧٤٥,٢٧٢	٢,٧٤٥,٢٧٢	--	--	٢,٧٤٥,٢٧٢	مصرفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
٥,٠٣٣,٥٧١	٥,٠٣٣,٥٧١	--	--	٥,٠٣٣,٥٧١	٣,٥٢٢,٤٦٤	٣,٥٢٢,٤٦٤	--	--	٣,٥٢٢,٤٦٤	إيرادات مؤجلة
٤٨٤,٥٥٩,٢٥٥	٤٨٤,٥٥٩,٢٥٥	٤٥٩,٢٣٢,٣٩٢	٢٥,٣٢٦,٨٦٣	--	٤٨٨,٢٠٤,٠٧١	٤٨٨,٢٠٤,٠٧١	٤٨٦,٧٣٥,٥٥٣	١,٤٦٨,٥١٨	--	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
٥٠٦,٨٤٦,٩٣٧	٥٠٦,٨٤٦,٩٣٧	٤٥٩,٢٣٢,٣٩٢	٢٥,٣٢٦,٨٦٣	٢٢,٢٨٧,٦٨٢	٥١٠,١٩٠,٢٦٢	٥١٠,١٩٠,٢٦٢	٤٨٦,٧٣٥,٥٥٣	٢,٧٧١,٨٨٨	٢٠,٦٨٢,٨٢١	إجمالي المطلوبات المالية غير المخصصة

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بالريال السعودي)

١٩ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١-١٩ عوامل المخاطر المالية (يتبع)

(د) مخاطر تشغيلية

المخاطر التشغيلية هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخليا أو خارجيا لدى مقدم الخدمة للصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات ومخاطر السوق مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والضرر الذي يصيب سمعته وتحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في تحقيق عوائد لمالكي الوحدات.

٢-١٩ تقدير القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن استلامه عند بيع أصل أو دفعه عند نقل التزام في التعاملات الاعتيادية بين الأطراف المشاركة في السوق عند تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل المطلوبات تحدث إما:

• في السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام، أو

• في أفضل سوق مناسبة للأصل أو الالتزام في غياب سوق رئيسية.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل المالي أو الالتزام المالي باستخدام الافتراضات التي تستخدمها الأطراف العاملة في السوق حال تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن هذه الأطراف تسعى لتحقيق أكبر منفعة اقتصادية لها.

يستخدم الصندوق أساليب التقييم المناسبة للظروف والتي تتوفر بها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتثبت وتزيد من استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة ويقلل من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة. 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 المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات 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 - طرق تقييم يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بالريال السعودي)

٢٠ المعايير الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد

فيما يلي ملخص للمعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والتعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تدخل حيز التنفيذ للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٠ م أو بعد هذا التاريخ.

ملخص المتطلبات	المعيار أو التعديل أو التفسير	سارية للفترات السنوية بدءاً من أو بعد
توفر التعديلات إعفاء للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ بشأن محاسبة تعديل عقود الإيجار لامتيازات الإيجار الناشئة كنتيجة مباشرة لجائحة كوفيد - ١٩. كإجراء عملي، قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المرتبط بجائحة كوفيد - ١٩ من المؤجر هو تعديل عقد الإيجار. يقوم المستأجر الذي يقوم بإجراء هذا الاختيار بحساب أي تغيير في مدفوعات الإيجار الناشئة عن امتياز الإيجار المرتبط بجائحة كوفيد - ١٩ بنفس الطريقة التي يُفسر بها التغيير بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، إذا لم يكن التغيير تعديلاً لعقد الإيجار.	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦: عقود إيجار امتيازات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد - ١٩	١ يونيو ٢٠٢٠ م
في يناير ٢٠٢٠ م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات من ٦٩ إلى ٧٦ من معيار المحاسبة الدولي ١ لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات: • ما المقصود بالحق في تأجيل التسوية • أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير • لا يتأثر هذا التصنيف باحتمالية ممارسة الكيان لحقه في التأجيل • في حال كانت المشتقات المضمنة في المطلوبات القابلة للتحويل فقط هي نفسها أداة حقوق ملكية، فلن تؤثر شروط المطلوبات على تصنيفها ليس من المتوقع أن يكون للتعديل تأثير على القوائم المالية للشركة.	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ - "تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة"	١ يناير ٢٠٢٣ م
في مايو ٢٠٢٠ م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ - دمج الاعمال - إشارة إلى إطار المفاهيم. تهدف التعديلات إلى استبدال إشارة إلى نسخة سابقة من إطار المفاهيم لمجلس معايير المحاسبة الدولية (إطار العمل ١٩٨٩) بالإشارة إلى الإصدار الحالي الصادر في مارس ٢٠١٨ م (إطار المفاهيم) دون تغيير متطلباته بشكل كبير. تضيف التعديلات استثناءً إلى مبدأ الاعتراف في المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة لـ "اليوم الثاني" تنشأ عن المطلوبات والمطلوبات المحتملة التي ستكون ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي ٣٧ المخصصات والمطلوبات والموجودات المحتملة أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار ٢١ "الرسوم"، إذا تم تكبدها بشكل منفصل.	إشارة إلى إطار المفاهيم - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	١ يناير ٢٠٢٢ م
يحظر التعديل على الكيانات أن تخضع من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات و المعدات، أي عائدات من بيع لأصناف المنتجة أثناء إحضار ذلك الأصل إلى الموقع و الحالة اللازمة لجعله قادراً على العمل بالطريقة التي تريدها الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود، وتكاليف إنتاج تلك البنود، في الأرباح والخسائر.	الممتلكات والآلات و المعدات: متحصلات قبل الاستخدام المحدد - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي	١ يناير ٢٠٢٢ م

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بالريال السعودي)

٢٠ المعايير الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد (يتبع)

ملخص المتطلبات	المعيار أو التعديل أو التفسير	سارية للفترات السنوية بدءاً من أو بعد
في مايو ٢٠٢٠م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧، المخصصات و المطلوبات و الموجودات المحتملة لتحديد التكاليف التي يجب على المنشأة إدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد ينطوي على خسارة محتملة أم يؤدي إلى خسارة مؤكدة. تطبيق التعديلات "نهج تكلفة ذات صلة مباشرة".	عقود متوقع خسارتها - تكلفة تنفيذ عقد - التعديلا على معيار المحاسبة الدولي ٣٧	١ يناير ٢٠٢٢ م
يوضح التعديل الرسوم التي تقوم المنشأة بإدراجها عند تقييم ما إذا كانت شروط المطلوبات المالية الجديدة أو المعدلة تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية. وتشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة بين المقترض و المقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض أو المقرض نيابةً عن الآخر. ولا يوجد تعديل مماثل مقترح لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩. تقوم المنشأة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي تم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديل لأول مرة.	تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ الأدوات المالية - "الرسوم" في اختبار الـ "١٠ في المائة" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية	١ يناير ٢٠٢٢ م

٢١ آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم خلال السنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (٢٠١٩ م: ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م).

٢٢ تأثير فيروس كورونا (كوفيد - ١٩)

في مطلع سنة ٢٠٢٠م تأكد وجود جائحة فيروس كورونا ("كوفيد - ١٩") الذي انتشر في جميع أنحاء العالم مما تسبب في اضطراب الأعمال والأنشطة التجارية والاقتصادية.

قام مجلس إدارة الصندوق بالموافقة على سياسة للخصومات بغرض التعامل مع طلبات المستأجرين المتضررين بما يحفظ مصالح مالكي الوحدات والمستأجرين المترابطة. تعتمد هذه السياسة على تحليل القطاعات الاقتصادية المتضررة التي ينتمي إليها كل مستأجر، وتقدير المدة الفعلية للضرر لكل قطاع على حدة، ورسم منهجية واضحة لمناقشة الخصومات مع المستأجرين في إطار يحفظ حقوق الصندوق. وعليه، قام مدير الصندوق بمخاطبة المستأجرين المتضررين ومناقشة طلباتهم ضمن اشتراطات سياسة الخصومات المعتمدة. وكانت النتيجة على النحو التالي: إجمالي الخصومات للمستأجرين المتضررين ما نسبته ٩٪ من مجمل الإيرادات الإيجارية السنوية للصندوق.

ومع ذلك، يواصل الصندوق تحديد صافي قيم الموجودات بالوتيرة المنصوص عليها في المذكرة، مع تطبيق سياسات التقييم باستمرار وتعكس ظروف السوق السائدة. وعند تحديد تقييمات الاستثمار اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، قام الصندوق بتقييم ودراسة التأثير المحتمل (استناداً إلى أفضل المعلومات المتاحة) لحالات عدم التأكد التي تسببها جائحة كوفيد - ١٩ على كل استثمار فردي، وأخذ في الاعتبار العوامل الاقتصادية والأنشطة التجارية.

تخضع أي تغييرات يتم إجراؤها على التقييمات لتقدير التأثير العام لجائحة كوفيد - ١٩ لمستويات عالية جداً من عدم التأكد، حيث لا يتوفر حالياً سوى القليل من المعلومات الاستشرافية المعقولة والمدعومة والتي يمكن أن تستند إليها هذه التغييرات.

وكما هو الحال مع أي تنبؤات اقتصادية، فإن التوقعات واحتمالات الحدوث تخضع لقدر كبير من عدم التأكد المتأصل وبالتالي قد تختلف النتائج الفعلية بشكل كبير عن تلك المتوقعة. ستستمر الإدارة في مراقبة الوضع وستعكس أي تغييرات مطلوبة في فترات إعداد التقارير المستقبلية.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(بالريال السعودي)

٢٣ الأحداث اللاحقة لتاريخ التقرير

لا يوجد أحداث لاحقة من تاريخ قائمة المركز المالي تتطلب تسوية أو إفصاح.

٢٤ اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٨ مارس ٢٠٢١م الموافق ٢٤ رجب ١٤٤٢هـ.

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

إشعارات هامة

هذا الوثيقة تم اعدادها من قبل سدكو كابييتال، الاسم التجاري للشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (تعرف فيما بعد "سدكو كابييتال") بأعلى درجات الاهتمام وبأقصى درجات المعرفة ولكن على الرغم من ذلك فإن سدكو كابييتال 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 كابييتال 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 وللإستخدام الخاص للمتلقى. كما أنها لا تمثل عرضاً أو توصية بشراء أو بيع الأوراق المالية أو القيام بعمليات مصرفية كما أنها لا تعني عن استخدام المتلقى لحكمه الخاص. ينصح المتلقى 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 كابييتال.

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 أو 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 وإعادة له سدكو كابييتال 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 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 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.

لمزيد من المعلومات

www.sedcocapital.com



ص.ب. 13396 جدة 21493
المملكة العربية السعودية



+966 12 690 6555



info@sedcocapital.com



ترخيص 37-11157



+966 12 690 6599

