



**صندوق سدكو كاپيتال ريت**  
التقرير السنوي 2019

كلمة مدير الصندوق	03
مقائى واستراتيجية الصندوق	04
مستجدات الصندوق ومراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة	04
وصف محفظة الأصول العقارية	05
عقارات الصندوق	06
الأداء المالي	10
التوزيعات النقدية	11
الموضوعات الرئيسية التي تمت مناقشتها وملخص القرارات الصادرة عن مجلس إدارة الصندوق	13
تقرير تقييم المخاطر	14
نظرة على السوق العقاري	16
منظور سدكو كابيتال للاقتصاد	19
القوائم المالية	22

## كلمة مدير الصندوق

إنه لشرف لنا أن نقدم إلى السادة مالكي الوحدات تقرير 31 ديسمبر 2019 لصندوق سدكو كابيتال ريت والذي يتضمن أهم النشاطات والإنجازات والنتائج التشغيلية وصورة عامة عن محفظة الصندوق العقارية وتقرير تفويم المخاطر والقوائم المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

جاء إدراج صناديق الاستثمار العقارية المتداولة السعودية في مؤشر إيبرا ناريت لجوالب العقارية متزامناً مع تزايد رغبة المستثمرين الأجانب في الاستثمار في القطاع العقاري السعودي، ونجحت سدكو كابيتال ريت لتكون ضمن مكونات المؤشر. الانضمام من شأنه توسيع قاعدة المستثمرين وزيادة أرباح السيولة المتدفقة من الأسواق العالمية الناشئة والمتقدمة ورفع مستوى الشفافية.

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 إلى 6% و 4% على التوالي.

على الرغم من التحديات القصيرة الأجل التي تواجه الأصول العقارية متعددي المستأجرين والتي تشمل أعمال التحسينات على هذه الأصول إلا أن المحفظة الحالية حافظت على نسبة تشغيل 92% خلال عام 2019 وذلك لمقدرة مدير الصندوق على الاستجابة لمتغيرات السوق بكفاءة ومهنية. وتشغل المحفظة بـ 67% عقود إيجار طويلة الأجل ومتزايدة لتحقيق الاستقرار، و 33% مؤجرة بعقود متنوعة المستأجرين والمدد لتحقيق النمو. كما بلغ المتوسط الوزني لانتهاء عقود الإيجار 5.12 عاماً.

قدّرت متوسط القيمة السوقية العادلة لأصول الصندوق من قبل اثنين من المقيمين المستقلين بقيمة 1,047 مليون ريال سعودي، بارتفاع 1.55% مقارنة بسعر شراء الأصول. كما سجلت حقوق الملكية للوحدة بقيمتها العادلة انخفاضاً طفيفاً لتصل إلى 9.8173 ريال سعودي مقارنة بـ 9.9039 ريال سعودي في يونيو 2019.

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

وبخصوص التوزيعات فقد تم الإعلان عن توزيعات أرباح قدرها 0.660 ريال سعودي للوحدة بمبلغ 39,600,000 ريال سعودي للفترة من 1 يناير 2019 إلى 31 ديسمبر 2019 لتبلغ 6.6% على أساس سنوي،

في ضوء طبيعة دورية الأسواق العقارية فإننا مؤمنين في تكييف إدارة محفظتنا مع الاستمرار في سعيها تجاه إنماء القيمة المضافة على جودتها، وذلك لضمان مرونة التفاعل مع الظروف الآتية للدورة الاقتصادية والاستغلال الأفضل لها. أطروحتنا الاستثمارية تواصل التركيز على التنوع وتحسين جودة المحفظة من خلال زيادة صافي دخلها التشغيلي

**شريف سليم**  
رئيس العقارات الإقليمية والعالمية

والجدير بالذكر أن توزيعات عام 2019 أظهرت تحسناً عن العائد المستهدف البالغ 6.1% سنوياً.

وفقاً لاستراتيجية الصندوق بدأت أعمال تحسينات مبنى مركز الخالدية للأعمال والتي تتمحور في إنشاء مبنى مواقف يتبع للمركز وإضافة مساحات تأجيرية إضافية من المتوقع إضافة قيمة مضافة للمبنى وبتكلفة تصل إلى 16 مليون ريال سعودي ومن المتوقع اكتمال أعمال المنشآت خلال عام 2020.

ووفقاً لاستراتيجية الصندوق في إدارة النقد لما يحقق مصالح مالكي الوحدات، فقد قام الصندوق باستثمار المبالغ النقدية المتوفرة في عمليات مرابحة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مما نتج عنه أرباح بقيمة 1,251,053 ريال سعودي خلال الفترة من 1 يناير 2019 إلى 31 ديسمبر 2019. كما تمكن الصندوق من استرداد مبلغ 15.9 مليون ريال سعودي من الهيئة العامة للزكاة والدخل والذي يمثل جزء من القيمة المضافة المدفوعة للاستحواذ على العقارات علماً أن مدير الصندوق استخدم هذا المبلغ لإعادة موازنة قيمة التمويل والذي كان له أثر مالي إيجابي على نتائج الصندوق.

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

## اسم الصندوق

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

## حقائق أساسية عن الصندوق

حجم الصندوق عند الإدراج	600 مليون ريال سعودي
عدد الوحدات المدرجة	60 مليون وحدة
عملة الصندوق	الريال السعودي
المقر الرئيسي	المملكة العربية السعودية
تاريخ بدء العمليات	1 أبريل 2018
تاريخ إدراج الصندوق في السوق المالية	1 مايو 2018
مدة الصندوق	99 عاماً من تاريخ الإدراج
التوزيعات المستهدفة	6.1%
التوزيعات الفعلية كما في تاريخ التقرير (على أساس سنوي)	6.6%

## استراتيجية الصندوق

### أهداف الصندوق وسياسة التوزيعات

الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، وتوزيع دخل دوري على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق خلال مدة الصندوق وذلك خلال 30 يوم عمل من نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية، وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات.

### الأصول التي يهدف الصندوق الاستثمار فيها

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

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

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

- الاستثمار في عقارات متدنية الأداء ولكن واعدة كما يراها مدير الصندوق باعتبار مواقعها أو خصائصها الإنشائية والتصميمية وذلك بهدف زيادة كفاءتها التشغيلية ورفع معدلات عوائدها عما كانت عليه عند الاستحواذ عن طريق تعديل أحد أو بعض الخصائص مثل التصميم، واستراتيجيات التأجير المرتبطة بخليط المستأجرين وسعر التأجير، ودواعي الاستخدام.

- استثمار ما لا يزيد عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في أنشطة التطوير العقاري، سواء كانت العقارات مملوكة من قبله أم لم تكن، أو لتجديد أو لإعادة تطوير تلك العقارات.

## مراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة ومستجدات الصندوق

- استقر معدل الإشغال للمحفظة العقارية خلال عام 2019 على 92%.

- قامت كل من شركتي المكعبات البيضاء ("وايت كيوبز") ("WhiteCubes") ومكتب خبير التثمين ("فاليو سترات") ("ValuStart") بتقييم عقارات صندوق سدكو كابيتال ريت في 31 ديسمبر 2019 حيث قُدّرت متوسط القيمة السوقية العادلة بقيمة 1,047 مليون ريال سعودي بارتفاع 1.55% مقارنة بسعر شراء الأصول.

- بلغت قيمة الرصيد النقدي للصندوق 34,534,020 ريال في 31 ديسمبر 2019 يشمل الإيجارات المحصلة، وسيتم استخدام جزء من الرصيد لتوزيعات الأرباح .

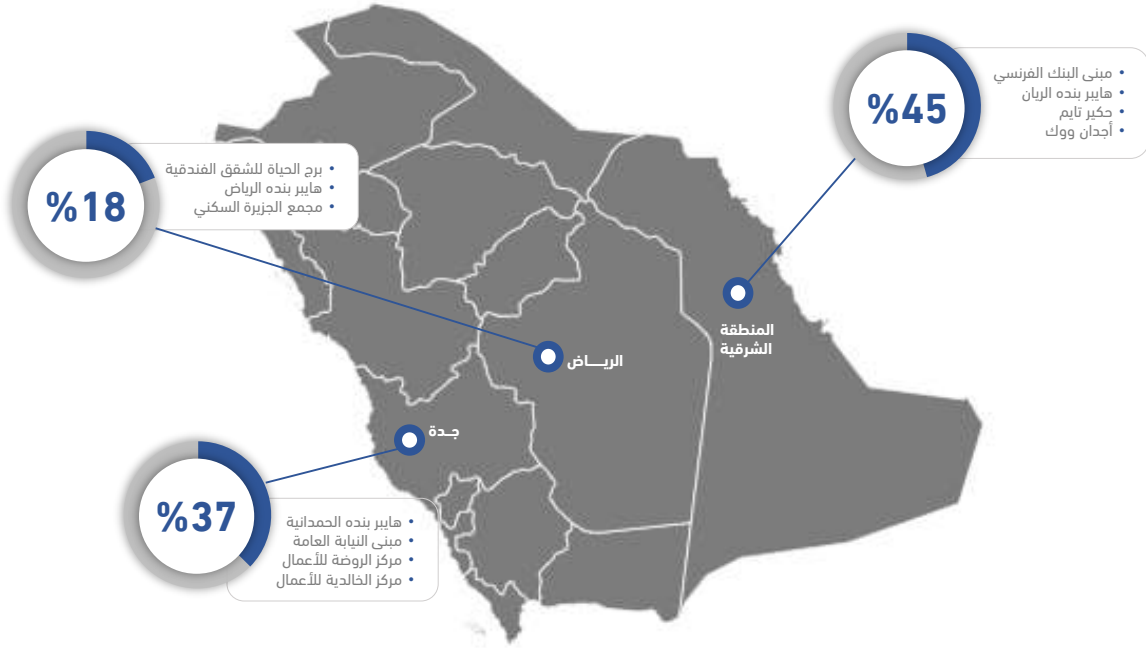
- فقد قام الصندوق باستثمار المبالغ النقدية المتوفرة في عمليات مرابحة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مما نتج عنه أرباح بقيمة 1,251,053 ريال سعودي خلال الفترة من 1 يناير 2019 إلى 31 ديسمبر 2019

- وفقاً لاستراتيجية الصندوق بدأت أعمال تحسينات مبنى مركز الخالدية للأعمال والتي تتمحور في إنشاء مبنى مواقف يتبع للمركز وإضافة مساحات تأجيرية إضافية من المتوقع أن تضيف قيمة مضافة للمبنى وبتكلفة تصل إلى 16 مليون ريال سعودي المتوقع اكتمالها خلال عام 2020.

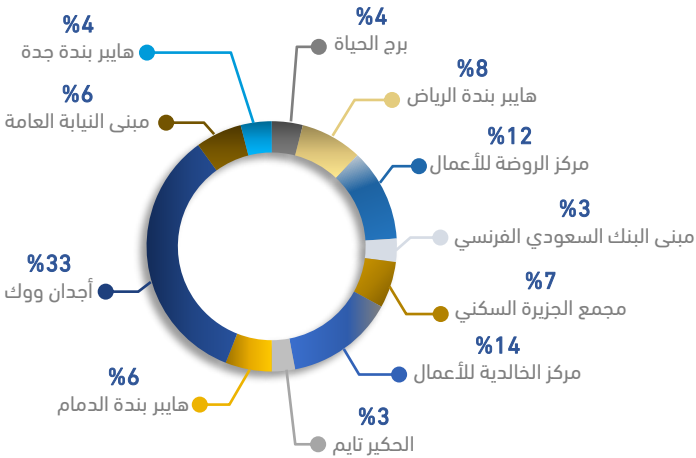
## أصول الصندوق

### التنوع الجغرافي

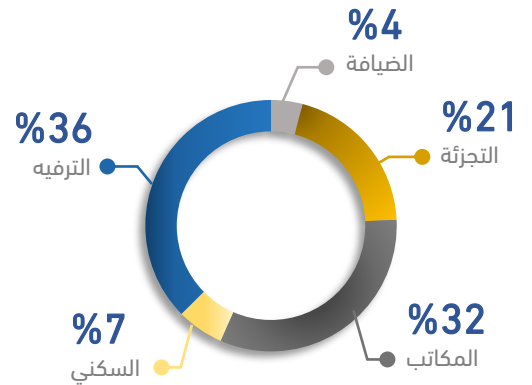
أصول الصندوق موزعة على مدينة الرياض بنسبة 18% ومدينة جدة بنسبة 37% والمنطقة الشرقية بنسبة 45%.



### نسبة الأصول الموزعة



### التنوع القطاعي للمحفظة



أصول الصندوق - الرياض

شقق فندقية تقع على شارع كعب بن مالك، حي المعذر	الوصف
قطاع الضيافة	القطاع
1,495	مساحة الأرض م2
6,574	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
3,400,000 ريال سعودي	الدخل السنوي
شركة دار المسارات العربية المحدودة	المستأجر الرئيسي
5.0 سنة	المتوسط الوزني لانتهاج عقد الايجار



برج الحياة للشقق الفندقية

هايبر ماركت في الرياض- فرع حي اشبيلية	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
23,604	مساحة الأرض م2
10,784	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
5,822,670 ريال سعودي	الدخل السنوي
شركة العزيزة بنده المتحدة	المستأجر الرئيسي
8.5 سنة	المتوسط الوزني لانتهاج عقد الايجار



هايبر بنده - الرياض

مجمع سكني يقع في وسط الرياض على شارع مشاجع بن سعود، حي السليمانية	الوصف
القطاع السكني	القطاع
20,758	مساحة الأرض م2
12,696	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
7,020,000 ريال سعودي	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجرين الرئيسين
0.5 سنة	المتوسط الوزني لانتهاج 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
1.2 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
24,876.51	مساحة البناء م2
%75	نسبة الاشغال
10,459,770 ريال سعودي	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجرين الرئيسيين
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
8.1 سنة	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
17,526.74	مساحة البناء م2
%63	نسبة الاشغال
6,423,117 ريال سعودي	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجرين الرئيسيين
1.1 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	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
5,191	مساحة الأرض م2
879	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
1,500,000 ريال سعودي	الدخل السنوي
البنك السعودي الفرنسي	المستأجر الرئيسي
5.9 سنة	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الايجار



مبنى البنك السعودي الفرنسي

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



هاير بنده - الدمام

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



مركز الحكير تايم

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



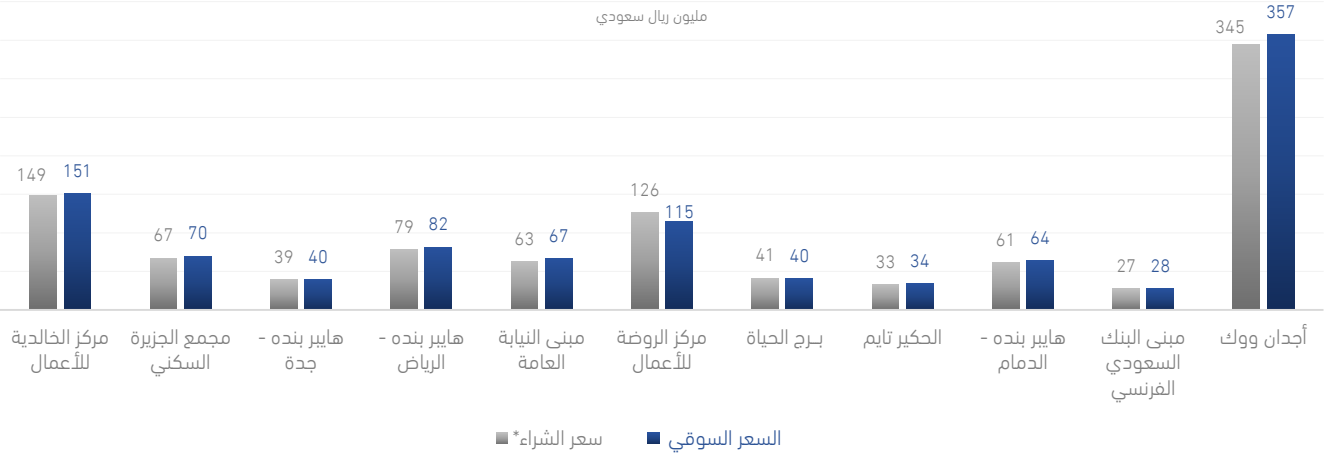
أجدان ووك



### القيمة العادلة مقابل تكلفة الشراء

ارتفعت القيمة العادلة لأصول الصندوق كما في 31 ديسمبر 2019 بنسبة 1.55% لتبلغ 1,047 مليون سعودي حسب متوسط اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين وهما وايت كيوبز (White Cubes) و فاليوسترات (Valustrat) مقارنة بتكلفة شراء الأصول البالغة 1,031 مليون ريال سعودي غير شامل مصاريف الاستحواذ.

مليون ريال سعودي



\*سعر الشراء غير شامل تكاليف الاستحواذ

### ملخص العقارات المؤجرة وغير المؤجرة ونسبة إشغالها والمتوسط الوزني لانتهاج عقود اليجار

العقار	الحالة	نسبة الإشغال	المتوسط الوزني لانتهاج عقود اليجار (WALE)
برج الحياة للشقق الفندقية	مؤجر	100%	5.0 سنوات
هايبير بنده - الرياض	مؤجر	100%	8.5 سنوات
مجمع الجزيرة السكني	مؤجر	100%	0.5 سنة
مبنى النيابة العامة	مؤجر	100%	1.2 سنة
مركز الخالدية للأعمال	مؤجر	75%	2.5 سنة
هايبير بنده - جدة	مؤجر	100%	8.1 سنوات
مركز الروضة للأعمال	مؤجر	63%	1.1 سنة
المبنى المؤجر للبنك السعودي الفرنسي	مؤجر	100%	5.9 سنوات
هايبير بنده - الدمام	مؤجر	100%	5.1 سنوات
الحكير تايم	مؤجر	100%	17.4 سنوات
أجدان ووك	مؤجر	100%	9.1 سنوات
جميع العقارات مؤجرة ومدرة للدخل		متوسط 92%	5.12 سنوات

## الأداء المالي

وصف	كما في 31 ديسمبر 2018	كما في 31 ديسمبر 2019
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	602,081,783	589,037,823
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	10.0347	9.8173
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	578,983,917	561,523,849
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	9.6497	9.3587
أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	10.0347	9.9039
أقل صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	9.8281	9.8173
توزيع الدخل لكل وحدة	0.4575	1.30
إجمالي نسبة المصروفات	3.54%	10.01%
صافي الدخل	6,433,917	22,139,932
عائد التوزيع وفقاً للقيمة السوقية لكل وحدة	5.72%	6.63%
عدد الوحدات المصدرة	60,000,000	60,000,000

## سجل الأداء

الفترة	العائد الإجمالي
منذ التأسيس	6.39% على أساس سنوي
سنة واحدة	6.60% على أساس سنوي
ثلاث سنوات	لا ينطبق
خمس سنوات	لا ينطبق

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

## الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق على مدار العام

الوصف	كما في 31 ديسمبر 2018	كما في 31 ديسمبر 2019
مصاريف تشغيلية	6,132,619	7,640,683
اتعاب الإدارة	4,464,019	5,981,591
تكاليف التمويل	1,379,771	26,963,654
اتعاب مهنية	762,607	452,873
مصاريف أخرى	635,567	1,828,087
الاستهلاكات والإطفاءات	7,948,748	16,122,408
إجمالي المصروفات	21,323,331	58,989,296

## العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال الفترة.

## استثمار مدير الصندوق

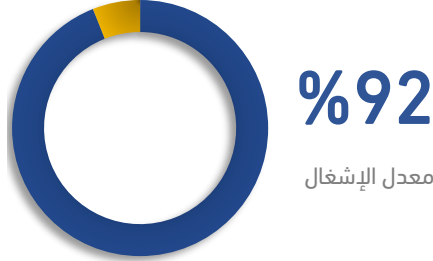
يبلغ استثمار مدير الصندوق عدد 2,474,341 وحدة وتمثل نسبة ملكيته 4.12%.

## الرفع المالي

- تم تخفيض مبلغ التمويل الممنوح الى 490 مليون ريال حيث بلغت نسبة التمويل 49%.
- استناداً على المعايير الدولية لإعداد القوائم المالية IFRS بلغت قيمة التمويل 484.6 مليون ريال سعودي وعلية بلغت نسبة الرافعة المالية 48%.

## مستوى الإشغال للمحفظة

31 حافظت المحفظة على نسبة إشغال 92% خلال عام 2019 والتي تمثل انخفاضاً بنسبة 2% مقارنة بنسبة الإشغال 94% كما في ديسمبر 2018.

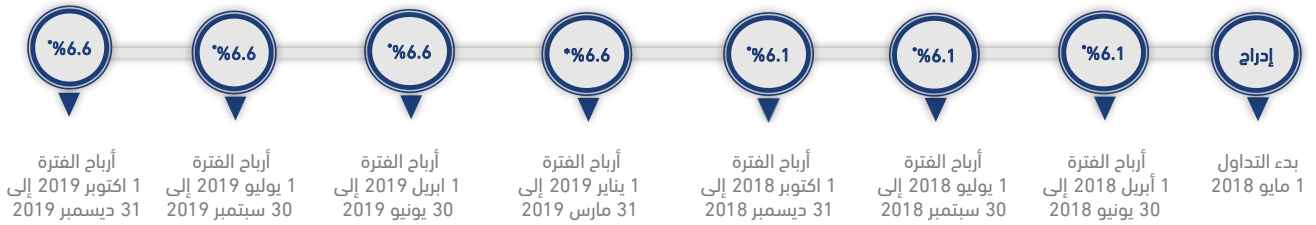


## التوزيعات النقدية

يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتوزيع أرباح نصف سنوية على المستثمرين بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق خلال مدة 30 يوم تقويمي من نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية، وذلك باستثناء الأرباح الرأس المالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مالكي الوحدات.

ارتفعت التوزيعات النقدية خلال عام 2019 لتصل إلى 6.6% على أساس سنوي مقارنة بالتوزيعات السنوية خلال عام 2018 التي بلغت 6.1% على أساس سنوي.

منذ 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% من إجمالي إيرادات الصندوق وتمثل عقود الصيانة 13% من إجمالي مصاريف الصندوق. ويؤكد مدير الصندوق أن جميع هذه التعاملات والعقود المبرمة قد تمت على مبدأ المساواة بين جميع العملاء ودون أي تفضيل عن باقي العملاء.

الأطراف ذوي العلاقة هم:

- شركة ترفيه العربية المحدودة
- شركة المحمل لخدمات المرافق
- شركة تزويد المهارات

## أحداث لاحقة

- تم في شهر يناير من عام 2020 توقيع اتفاقية تنفيذ أعمال تعديل مواقف مركز الروضة للأعمال مع مؤسسة مساكن العطاء للمقاولات بمبلغ وقدره 73,500 ريال شاملاً ضريبة القيمة المضافة على أن يتم الانتهاء من أعمال الإصلاحات خلال الربع الأول من عام 2020.

- 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 انشائياً ومدرة للدخل بقطاعات مختلفة موزعة بين الرياض والمنطقة الشرقية.

## تغييرات حدثت على مستندات الصندوق خلال الفترة

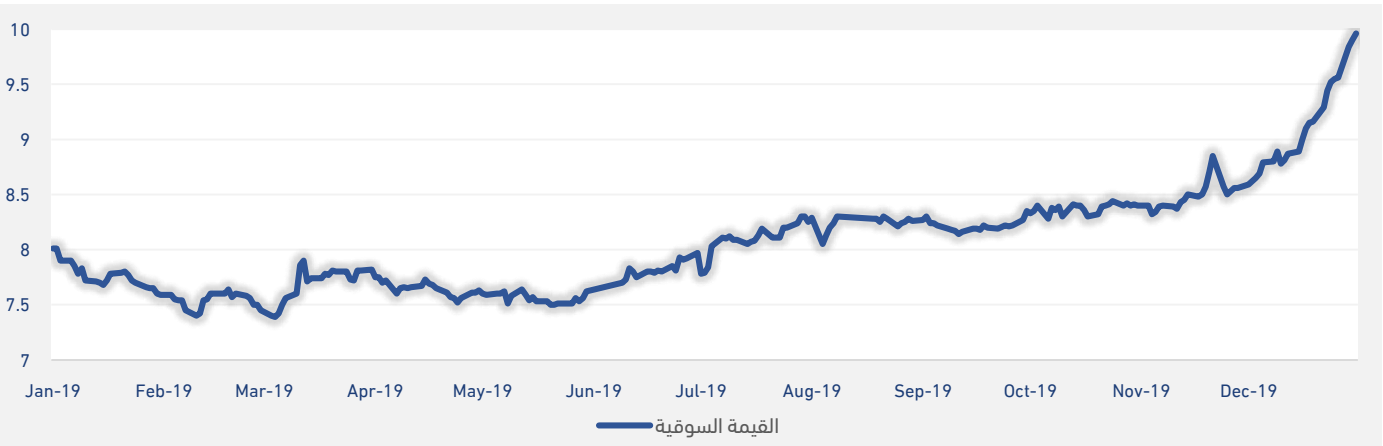
- تم تحديث فقرة "تقييم أصول الصندوق" في شروط وأحكام الصندوق.
- تم إضافة 3 مئتين عقارين معتمدين لتقييم أصول الصندوق.

## ملخص أداء الصندوق

استناداً إلى إنجازات الصندوق والنتائج المالية المحققة خلال الفترة، تجاوزت نسبة التوزيعات للفترة من 1 يناير 2019 إلى 31 ديسمبر 2019 العائد المستهدف للصندوق وهو 6.1% على أساس سنوي لتصل إلى نسبة 6.6% على أساس سنوي.

## أداء السهم/الوحدة

شهد السهم مستويات مختلفة من التذبذب خلال العام مسجلاً أعلى سعر له عند مستوى 10.16 ريال سعودي، وكان أدنى سعر سجله السهم خلال العام 7.38 ريال سعودي، لينتهي آخر جلسة تداول في 31 ديسمبر 2019 عند مستوى 9.96 ريال سعودي.



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

التاريخ	الموضوعات	القرارات
15 يناير 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• اقتراح إجراء تحسينات على عقار مركز الخالدية للأعمال</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• الموافقة على التحسينات المقترحة لعقار مركز الخالدية للأعمال بتكلفة إجمالية قدرها 16 مليون ريال سعودي وتشمل: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ تنفيذ نظام غاز مركزي للمبنى بشكل كامل</li> <li>▪ تعيين مقاولي المشروع</li> <li>▪ استئجار الأرض المجاورة واستخدامها كمواقف سيارات بشكل مؤقت لحين انتهاء أعمال التحسينات</li> </ul> </li> </ul>
20 مارس 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• القوائم المالية المدققة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تمت الموافقة على القوائم المالية المدققة للصندوق والمعدة من قبل المحاسب القانوني للصندوق عن الفترة من 1 أبريل 2018 إلى 31 ديسمبر 2018.</li> </ul>
26 مارس 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• توزيع أرباح على مالكي وحدات الصندوق</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الأول المنتهي بتاريخ 31 مارس 2019.</li> </ul>
1 أبريل 2019 (الاجتماع الرابع لمجلس إدارة الصندوق)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• اجتماع مع المحاسب القانوني</li> <li>• جولة ميدانية</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تمت الموافقة على عقد اجتماع مع المحاسب القانوني مرة واحدة سنوياً لعرض القوائم المالية.</li> <li>• تمت الموافقة على ترتيب جولة ميدانية لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين للتعرف على العقارات التي استحوذ عليها الصندوق مؤخراً.</li> </ul>
2 أبريل 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• رهن صكوك عقارات الصندوق</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• وافق مجلس إدارة الصندوق على تعيين وكيل لإنهاء إجراءات رهن صكوك عقارات الصندوق لدى مصرف الراجحي.</li> </ul>
16 مايو 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تقرير مجلس إدارة الصندوق</li> <li>• القوائم المالية للصندوق</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تمت الموافقة على محتويات تقرير مجلس إدارة الصندوق والذي تم نشره مسبقاً ضمن التقرير السنوي للصندوق.</li> <li>• وافق المجلس على تفويض الأستاذ سامر أبو عكر كوكيل عن المجلس للتوقيع على القوائم المالية المدققة للصندوق عن الفترة من 1 أبريل 2018 إلى 31 ديسمبر 2018.</li> </ul>
24 يونيو 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• توزيع أرباح على مالكي وحدات الصندوق</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الثاني المنتهي بتاريخ 30 يونيو 2019.</li> </ul>
23 يوليو 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• قرار الهيئة العامة للزكاة والدخل</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تمت الموافقة على تخصيص مبلغ 100 ألف ريال كمصاريف المستشار لاستئناف القرار الصادر عن الهيئة العامة للزكاة والدخل.</li> </ul>
7 أغسطس 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• القوائم المالية الأولية</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تمت الموافقة على القوائم المالية الأولية للصندوق والمعدة من قبل المحاسب القانوني للصندوق للفترة المنتهية في 30 يونيو 2019.</li> </ul>
4 سبتمبر 2019 (الاجتماع الخامس لمجلس إدارة الصندوق)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تغيير مدير عقار</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تمت الموافقة على تغيير مدير عقاري مركز الروضة للأعمال ومركز الخالدية للأعمال من سقيفة الصفا إلى ستار لينك.</li> </ul>
30 سبتمبر 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• توزيع أرباح على مالكي وحدات الصندوق</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الثالث المنتهي بتاريخ 30 سبتمبر 2019.</li> </ul>
29 ديسمبر 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• توزيع أرباح على مالكي وحدات الصندوق</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الرابع المنتهي بتاريخ 31 ديسمبر 2019.</li> </ul>

## 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. 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. إضافة إلى ذلك، ومن منظور المخاطر الرئيسية المتعلقة بالموظفين، لم يكن لدى المدير أي تغييرات جوهرية في الهيكل التنظيمي خلال العام. كما يقوم مدير الصندوق بانتظام بمراقبة أداء مقدمي الخدمات .
مخاطر السيولة	مخاطر السيولة لها أبعاد كثيرة مثل عدم القدرة على الوفاء بالالتزامات الإيجارية أو الخروج من العقارات وفقاً للاتفاق التعاقدية.	يمثل التدفق النقدي المتولد من تشغيل المحفظة العقارية المصدر الرئيسي للسيولة المستخدمة لتسديد الفوائد الدورية الناشئة من التمويل والمصرفيات العامة والإدارية للصندوق. ولذلك، يحرص مدير الصندوق على وجود أموال كافية لسداد جميع الالتزامات في الوقت المناسب وبطريقة فعالة من حيث التكلفة. إضافة إلى ذلك، يقوم مدير الصندوق بربط المبالغ المالية الزائدة بودائع قصيرة الأجل وفقاً لسياسات وإجراءات إدارة النقد. وقد يؤثر انخفاض السيولة في سوق العقارات على التقييمات.
المخاطر التنظيمية	يعمل الصندوق ضمن المبادئ التوجيهية والضوابط على النحو المبين في "التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة" والصادرة من هيئة السوق المالية. ويمكن أن يكون هناك مزيد من المخاطر التنظيمية المتعلقة بسوق العقارات أو السياسة العامة.	اتبع مدير الصندوق نهجاً فعالاً لمراقبة ورصد المتطلبات التنظيمية في كل الأنشطة المتعلقة بإدارة الصندوق مثل الامتثال وإدارة المخاطر والتي تهدف إلى ترسيخ و تأكيد وجود ضوابط مناسبة لتجنب عدم الامتثال.
المخاطر القانونية	المخاطر التي تنطوي عليها الترتيبات القانونية والعقود والاتفاقات والالتزامات.	لدى مدير الصندوق إدارات وأقسام متخصصة في الشؤون القانونية والامتثال، وهذه الإدارات تتولى مسؤولية التوجيه والارشاد لضمان التقيد بجميع المسائل التنظيمية والمسائل المتعلقة بالامتثال.
مخاطر الجرائم المعلوماتية	الجرائم الإلكترونية مثل حوادث الأمن السيبراني ويتضمن أي حدث قد يؤثر سلباً أو يهدد سرية وسلامة و/أو توافر موارد المعلومات الخاصة بشركة سدكو كابيتال وقد تسبب 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 نوعية التقييم المعايير التنظيمية.	يقوم مدير الصندوق بتقييم الأصول العقارية للصندوق استناداً إلى تقييم معد من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ويؤخذ بمتوسط قيمتي التقييمين، أما في حال وجود اختلاف كبير بين القيمتين، سيقوم مدير الصندوق بتعيين مقيم ثالث.
مخاطر توظيف وإعادة الاستثمار	مخاطر التأخر في توظيف الأموال في الأصول الجيدة	يتم التخفيف من هذا الخطر عن طريق البحث الاستباقي في السوق لمصدر فرص الاستثمار الجيدة المحتملة. اعتباراً من تاريخ التقرير، استخدم الصندوق 490 مليون ريال سعودي من أصل 600 مليون ريال رافعة متاحة، والتي يتم فيها استثمار الصندوق بالكامل وفقاً لاستراتيجية الصندوق.
المخاطر العامة المتعلقة بفتحة صناديق العقار المتداولة (ريت)	تتضمن المخاطر العامة لفتحة 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.

## السوق العقاري في الرياض\*

### قطاع الضيافة

وصل إجمالي مخزون السوق من منافذ التجزئة إلى 2.44 مليون متر مربع بنهاية عام 2019. أهم المشاريع التي دخلت السوق على مدار العام مشروع ذا زون، واجهة الرياض الواقع على طريق المطار، حمد مول (الفاي)، وشرفات الخير، ومركز جاردن وود للتسوق، وميركاتو ستريب مول.

ويجري العمل حالياً على إنجاز 230 ألف متر مربع من مساحات منافذ التجزئة لتسليمها العام القادم ويتوقع أن يصل المخزون إلى 2.67 مليون متر مربع مع نهاية عام 2020. ومن أبرز المشاريع المنتظر دخولها إلى السوق مشروع شرفات بارك الندى ووادي قرطبة وتوسعة الفيصلية مول وغيرها. كما يسعى المطورون إلى تنويع عروضهم من خلال تنويع أحجام مشاريعهم لخدمة النمو السكاني ونمو القوى العاملة في المدينة التي تمتلك قوة شرائية عالية واستيعاب الزيادة المتوقعة في عدد السائحين.

### القطاع السكني

في عام 2019، تم تسليم 30,000 وحدة سكنية في الرياض، والتي تضم في معظمها فلل مستقلة ومباني شقق سكنية، مما رفع إجمالي معروض السوق من الوحدات السكنية بنهاية 2019 إلى 1.32 مليون وحدة بزيادة 2% مقارنة بالعام الماضي. ومن المتوقع أن يشهد عام 2020 زيادة مماثلة قدرها 2% في المعروض بسبب تطوير العديد من المجتمعات الكبيرة، بما في ذلك درة الرياض، ومشروع الضاحية (مجمع سكني شبه مغلق) المطور من قبل الشركة العقارية السعودية، التي تخطط لتقديم ما يقرب من 560 فيلا في عام 2020 ومشروع النايفة (مجمع سكني مغلق) المطور من قبل شركة رفال والتي تسعى إلى تسليم 137 فيلا في 2020.

كما شهد عام 2019 بدء الأعمال الأساسية في المشاريع الكبرى لوزارة الإسكان بالشراكة مع القطاع الخاص وتشمل مشروع اشراق ليفينغ (2,227 فيلا) وإسكان سرايا النرجس قيران (690 شقة و 1,294 فيلا) ومشروع مرسية (5,590 وحدة سكنية) وغيرها من المشاريع والتي من المنتظر أن توفر وحدات صغيرة ومتوسطة المساحة تستهدف أصحاب الدخل المتوسط والمحدود.

واصل متوسط الإيجارات بالتراجع، مع انخفاض ربع سنوي بنسبة 1% للفلل والاستقرار للشقق، وكانت الانخفاضات على أساس سنوي أكبر، مع انخفاض بنسبة 1% و 2% للشقق والفلل على التوالي.

من حيث أسعار البيع، انخفضت أسعار الشقق والفلل بنسبة 1% لكل منها على أساس ربع سنوي، في حين سجلت أسعار مبيعات الشقق انخفاضات أكبر على أساس سنوي مقارنة بالفلل، بنسبة 7% و 6% على التوالي.

وصل معدل إشغال الفنادق ذروتها في الرياض خلال شهر نوفمبر 2019 لتبلغ 59% مقارنة بنسبة 55% في الفترة نفسها من عام 2018 ويعتبر أعلى معدل اشغال وصلت اليه مدينة الرياض خلال ال12 عاماً، ويعود ذلك إلى تخفيف القيود المفروضة للحصول على التأشيرات وتنظيم موسم الرياض الذي شهد تدفقاً كثافياً للسياح والسكان المحليين.

وفي الوقت نفسه، تراجع متوسط الأسعار اليومية إلى 608 ريال بواقع انخفاض 5% مقارنة بنفس الفترة من العام السابق. وفي المقابل ارتفعت إيرادات الغرف المتاحة في المملكة خلال نفس الفترة بنسبة 3% مقارنة بالعام الماضي لتصل إلى 361 ريال سعودي. ومع ذلك، من المتوقع استمرار ضغط أداء الفنادق على المدى القصير نظراً لعدد الغرف الكبير المنتظر دخوله إلى السوق في عام 2020.

بلغ عدد الغرف الفندقية في الرياض 15 ألف غرفة بنهاية عام 2019 بزيادة 7% مقارنة بنهاية عام 2018، شكلت الفنادق من فئة الخمسة نجوم 39% منها. وتمثلت أبرز الإضافات خلال العام في فندق وريزيدنسز شذا الرياض (225 غرفة) وفندق راديسون بلو (66 غرفة)، وفندق ماربوت (80 غرفة)، وفندق أماكن كريستال (268 غرفة).

ومن المتوقع أن يشهد عام 2020 دخول حوالي 3000 غرفة إلى السوق بزيادة 20% مقارنة بعام 2019 وذلك تماشياً مع خطط المملكة للتوسع في قطاع السياحة. وتشمل المشاريع الفندقية المنتظرة فنادق فاخرة وأخرى متوسطة المستوى مثل هلتون الرياض جامعة الملك سعود، وفندق نوبو في قلب الرياض، وفندق لو ميريديان الرياض على طريق الملك عبد الله، وفندق موفنبيك الرياض الجديد أمام مركز الملك عبد الله المالي.

يتوقع أن تشهد الرياض في عام 2020 مزيداً من الأنشطة الترفيهية والرياضية الدولية مثل موسم الرياض السنوي وبطولة رالي داكار وغيرها، إضافة إلى قمة مجموعة العشرين السنوية وهي أول قمة من نوعها تستضاف في بلد عربي والتي من شأنها خلق طلب واسع على قطاع الفنادق خلال العام.

### قطاع التجزئة

سجل قطاع التجزئة خلال عام 2019 أداءً متذبذباً حيث استقرت أسعار الإيجارات بمتوسط 2,764 ريال للمتر المربع مقارنة بالعام الماضي في المراكز التجارية الإقليمية الكبرى فائقة الجودة التي توفر خيارات الترفيه ومنافذ المأكولات والمشروبات بينما تراجعت الإيجارات في المراكز الإقليمية والمراكز المحلية بواقع 5% حيث بلغت 2,046 ريال للمتر المربع. وصاحب هذا التراجع زيادة الشواغر بنسبة 2% ليصل إلى 17%، وهي نسبة مرشحة للزيادة إذا اكتملت المشاريع المقرر إنجازها العام القادم في موعدها وذلك نظراً لدخول منافسين جدد إلى السوق. كما أن القرار الذي أصدره في يوليو 2019 بالسماح للأنشطة التجارية بالعمل 24 ساعة ابتداءً من يناير 2020، سيساهم في خلق العديد من الوظائف في قطاع التجزئة كما سيساهم في الانفاق الاستهلاكي، وقد يساعد على زيادة الطلب على البضائع والخدمات وتعزيز جودة الحياة في الرياض.



## السوق العقاري في جدة\*

### القطاع المكتبي

### قطاع التجزئة

انخفضت المساحات التأجيرية المنجزة لمنافذ التجزئة بصورة حادة في عام 2019 ليبلغ فقط 9.7 ألف متر مربع من المساحة التأجيرية، الأمر الذي يمثل انخفاضاً بنسبة 84% عن متوسط إجمالي المساحة التأجيرية المنجزة من منافذ التجزئة خلال السنوات الثلاث الماضية. وعليه ظل إجمالي المساحة التأجيرية المعروضة من منافذ التجزئة عند حوالي 1.43 مليون متر مربع، أي على ارتفاع طفيف قدره 1% عن العام السابق.

كما شهدت إيجارات منافذ المراكز التجارية الإقليمية في جدة خلال الربع الرابع من عام 2019 انخفاضاً بنسبة 10% مقارنة بالعام الماضي. بينما شهدت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية الكبرى انخفاضاً بنسبة 4% مقارنة بالعام السابق.

ارتفع معدل الشواغر هامشياً على خلفية استمرار الملاك في تقديم حوافز تأجيرية سنوية للاحتفاظ بالمستأجرين ليصل إلى 9% في الربع الرابع من عام 2019 مقارنة بـ 7% لنفس الربع من العام الماضي. كما يتوقع احتفاظ المراكز التجارية عالية الجودة بأسعار إيجاراتها ومعدل شواغرها نظراً لما تقدمه من خيارات ترفيهية أفضل.

ومن المرجح أن تتصاعد الضغوط نتيجة لنمو التجارة الإلكترونية في المملكة العربية السعودية، ومن المتوقع أن يؤدي ذلك إلى لجوء مشغلي مراكز التسوق إلى إعادة التفكير في تغيير مخططاتهم لإفساح المجال لمنافذ الترفيه وتقديم عدد أكبر من المفاهيم العالمية في قطاع الأطعمة والمشروبات وقطاع الأزياء بما يتناسب مع التغيرات التي طرأت على أذواق الشباب في مدينة جدة.

كما يتوقع أن يشهد السوق خلال العام القادم دخول مساحات تجارية من فئة المراكز التجارية الإقليمية الكبرى والمراكز التجارية المحلية ليرتفع المعروض بنسبة 17% ليصل إلى 1.67 مليون متر مربع من المساحة التأجيرية.

في عام 2019، تمت إضافة ما يقرب من 38 ألف متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير إلى سوق القطاعات المكتبية، أي أقل بنسبة 38% من متوسط إجمالي المساحة التأجيرية للمساحات الإدارية المسلمة على مدار السنوات الثلاث الماضية، وذلك بسبب عدول العديد من المطورين عن استكمال وتسليم مشاريعهم. وبذلك وصل إجمالي المساحات المكتبية في نهاية عام 2019 إلى 1.1 مليون متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير، بزيادة 3% مقارنة بالعام الماضي.

يتوقع أن يشهد عام 2020 إضافة 73,900 متراً مربعاً من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير، ويتوقع أن يرتكز المعروض على المباني فائقة الجودة ذات السعة المتوسطة أو التي تقع ضمن مشاريع تطوير متعددة الاستخدامات.

بلغ متوسط إيجارات المكاتب التجارية في جدة 881 ريال لكل متر مربع متراجماً بنسبة 6.9% مقارنة بالعام الماضي حيث انخفضت إيجارات المساحات الإدارية عالية الجودة من الفئة أ بنسبة 7% لتصل إلى 1,024 ريال سعودي لكل متر مربع، بينما انخفضت إيجارات مباني المساحات الإدارية من الفئة ب الواقعة في الأماكن الفرعية بنسبة 9% لتصل إلى متوسط 694 ريال سعودي لكل متر مربع، مع قيام الملاك بتعديل الإيجارات بما يتماشى مع مستويات السوق.

وشهد قطاع المكاتب زيادة في النشاط التجاري مما أدى إلى تحسن معدلات الشواغر حيث انخفضت إلى 18% في الربع الرابع من عام 2019 مقارنة بـ 21% لنفس الفترة من العام الماضي حيث عدل الملاك من أسعار إيجاراتهم بما يتماشى مع مستويات السوق. وبالرغم من ذلك، من المرجح أن يستمر الضغط على الأداء العام لقطاع المكاتب نظراً لدخول المزيد من المعروض إلى السوق.

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

## السوق العقاري في الدمام\*

### قطاع الترفيه

في منطقة الدمام إلى حوالي 894 ألف متر مربع. وتضمنت المشاريع المنجزة خلال هذه الفترة مبنى الجبل الإداري على طريق الظهران الجبل السريع، وبرج الخفرة في المنطقة المركزية على طريق الملك فهد السريع بالدمام وبرج الخالدي على طريق خادم الحرمين الشريفين.

وفي ظل توقعات بتسليم أكثر من 66 ألف متر مربع من المساحات الإدارية على مدار العام المقبل، يتوقع أن يستمر الضغط على الإيجارات. وينطبق هذا على وجه الخصوص على الدمام في ظل استمرارها في الاعتماد على قطاع الهيدروكربونات. وعلى المدى الطويل، نتوقع أن يرتفع الطلب من الشركات على خلفية المبادرات والإعلانات التي تهدف إلى تنويع اقتصاد الدمام، مثل مدينة الملك سلمان للطاقة (سبارك)، مما سينعكس إيجاباً على إيجارات المساحات الإدارية.

### قطاع التجزئة

شهد عام 2019 مزيداً من التراجع في الإيجارات عبر المراكز التجارية الإقليمية والمحلية بنسبة 5% و 3% على التوالي في منطقة الدمام الحضرية، بينما ارتفعت الإيجارات في المراكز التجارية الإقليمية الكبرى بنسبة 6% خلال 2019 مقارنة بعام 2018، حيث تمكن أصحاب مراكز التسوق من تقديم مفاهيم تسويق مميزة لجذب المستأجرين والاحتفاظ بهم. وعليه ارتفعت معدلات الشواغر بنسبة طفيفة في النصف الثاني من عام 2019 قدرت بـ 1%.

تم تسليم إجمالي 83,000 متر مربع من المساحة التأجيرية في قطاع التجزئة خلال النصف الثاني من عام 2019، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 37% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي، وتشمل المشاريع المنجزة خلال الفترة مشروع باتيو، وبافيليون الخبر، وأجدان ووك على طريق الأمير تركي، وعليه ارتفع إجمالي المعروض من منافذ التجزئة للعام إلى 1,18 مليون متر مربع.

ومن المقرر تسليم 63,000 متر مربع من المساحة التأجيرية لمنافذ التجزئة خلال فترة العام القادم تدرج معظمها تحت فئة المراكز التجارية الجديدة والعصرية المكشوفة التي تقدم مجموعة متكاملة من الخدمات، بما في ذلك منافذ التجزئة ومنافذ الأطعمة والمشروبات ووسائل الترفيه. وتشمل المشاريع المتوقعة إنجازها مشروع ليزوان ووك، وكورنيش بارك الخبر، وأطياف أفنيو، وعبد الوهاب أفنيو، وممشى الخبر على طريق الأمير فيصل بن فهد.

من المرجح أن يتحسن قطاع الترفيه مع أهميته المتزايدة في رؤية السعودية 2030، حيث يمثل أحد الأهداف في زيادة إنفاق الأسرة على قطاع الترفيه، ويتماشى ذلك مع التزام الدولة بتخصيص 240 مليار ريال سعودي التي أعلنت عنها في 2019 لتنشيط القطاع الناشئ سابقاً. وفي الوقت نفسه، توسع القطاع متزاماً مع تزايد الطلب على توفير أنشطة جديدة ومبتكرة، مما أدى إلى نشوء فرص جديدة واعدة للقطاع الخاص، وبشكل أكثر تحديداً التطوير العقاري وتحسينه عبر المناطق الجغرافية الواسعة للمملكة.

تم تدشين حزمة من مشاريع الترفيه السعودية في المنطقة الشرقية في شهر أبريل من عام 2019 التي أعلنت عنها شركة مشاريع الترفيه السعودية (SEVEN) التابعة لصندوق الاستثمارات العامة، بمراتبة أولية قدرها حوالي 10 مليار ريال لتكون بنية تحتية جديدة لقطاع الترفيه في الشرقية التي ستجعل منها الوجهة الترفيهية الأولى في الخليج. ويشمل الإعلان عن أول مشروع مدينة ملاهي ترفيهية ضخمة تبلغ مساحتها مليون متر مربع على شاطئ نصف القمر، لتمييز المنطقة بموقع سياحي استراتيجي. كما تعتمز الشركة بناء مجمعات ترفيهية في مدينة الخبر ومدينة الدمام ومدينة الاحساء، تقع جميعها على الواجهة البحرية للمنطقة ومن المتوقع أن يتم انتهاء الأعمال بالمشروع في عام 2020. كم تم الإعلان عن إنشاء 6 دور للسنيما في الخبر والدمام وحفر الباطن.

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

### القطاع المكتبي

تراجع متوسط إيجارات المساحات الإدارية في الدمام بنسبة 10% خلال النصف الثاني من عام 2019 مقارنة بنفس الفترة من العام السابق ليصل إلى 893 ريال سعودي. كما واصلت المساحات الإدارية من الفئة "أ"، العالية الجودة تسجيلها لأداء أفضل من مساحات الفئة "ب" التي سجلت انخفاضات أكبر في متوسط الإيجارات، كما ارتفعت معدلات الشواغر لتصل إلى 32% وهي الأعلى بين الأربع أسواق الرئيسية في المملكة (السوق السكني وسوق التجزئة وسوق الضيافة والسوق المكتبي).

شهد عام 2019 دخول حوالي 23 ألف متر مربع من المساحات الإدارية إلى السوق، مما رفع إجمالي المخزون من المساحات الإدارية

## منظور سدكو كإيصال للاقتصاد الكلي\*

برامج وخطط توطين العديد من القطاعات الاقتصادية أبرزها برنامج نطاقات. وتستهدف المملكة في رؤيتها المستقبلية 2030، خفض معدل البطالة بين مواطنيها لتصل إلى 7%.

سجلت مؤسسة النقد العربي السعودي نسبة تضخم 0.2% في ديسمبر 2019 مقارنة بـ 1% حسب توقعات عام 2019 الواردة في بيان ميزانية 2020. التقديرات الأولية تشير ان نسبة التضخم ستصل إلى 2% في عام 2020.

لقد حققت المملكة العربية السعودية حدثاً تاريخياً في 5 ديسمبر مع أكبر طرح عام أولي في العالم، حيث طرحت أرامكو السعودية، الشركة الأعلى ربحية في العالم 1.5% من رأسمالها، أي ما يعادل 96 مليار ريال سعودي للاكتتاب العام. وعليه أصبحت بورصة المملكة العربية السعودية الأعلى من ناحية القيمة السوقية في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وسابع أكبر سوق في العالم.

وأخيراً، أدى التفشي السريع لفيروس كورونا المستجد (COVID-19) إلى تراجع النشاط الاقتصادي العالمي بشكل ملحوظ، حيث أفادت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية أن النمو الاقتصادي لإجمالي الناتج المحلي العالمي في عام 2020 قد ينخفض إلى النصف في حال استمرار انتشار فيروس كورونا بعد أن بلغ النمو العالمي حوالي 2.9% العام الماضي، ما قد يدفع للاقتصاد العالمي إلى أسوأ حالاته منذ الأزمة المالية العالمية في 2009، بتوقعات نمو إجمالي الناتج المحلي العالمي بنسبة 1.5% فقط، الأمر الذي قد ينذر بحدوث ركود اقتصادي محتمل. وفي ظل الظروف الغير اعتيادية التي يشهدها العالم نتوقع مستويات أكثر انخفاضاً لمعدلات الفائدة وتحديات أكبر تجاه السياسة النقدية التحفيزية ودعم انفاق المستهلكين. ومن المرجح أن تشهد الأسواق المالية والقطاعات على رأسها الطاقة والسياحة والسفر والحج والعمرة والمواد الأساسية والبتروكيماويات هبوطاً حاداً بسبب تراجع النمو على الطلب وقد لا يعود الاقتصاد بالضرورة إلى التعافي مرة أخرى في أعقاب نهاية هذه الأزمة. ويتوقع أن يشهد عام 2020 استقراراً خلال ربه الثالث أو الرابع، مما يفسح المجال لحدوث انتعاش تدريجي للأنشطة الاقتصادية لجني أرباح الدخول في السوق عند أدنى مستوياته.

بدأ اقتصاد المملكة بالتعافي منذ عام 2018 وتحسن بشكل ملحوظ خلال عام 2019 خاصة في أداء الناتج المحلي غير النفطي الذي نمت بنحو 2.5% على الرغم من تزامن ذلك مع تراجع نمو القطاع النفطي بنسبة -1% بسبب سياسات إنتاج النفط الخام المنصوص عليها في اتفاقية أوبك\*\*. وبالرغم من النزاعات التجارية التي يشهدها الاقتصاد العالمي والأسواق الدولية، نمت الناتج المحلي الإجمالي السنوي بنسبة 0.33% في عام 2019 مدعوماً بنمو الناتج غير النفطي. كما بلغت التقديرات الأولية لنمو الناتج المحلي الإجمالي لعام 2020 نسبة 2.3%.

شهد عام 2019 أكبر مستوى لتراجع الإنفاق منذ العام 2003 على الأقل، بسبب تنفيذ العديد من الإصلاحات الهيكلية في الإدارة المالية العامة لرفع كفاءة الإنفاق. وقدر إجمالي الإنفاق في ميزانية 2020 بنحو 1,020 مليار ريال منخفضاً عن المتوقع للعام 2019 بنسبة -3%، وتشكل مخصصات قطاع التعليم الحصة الأكبر من المصروفات التقديرية بنسبة 19%. وبناءً على توقعات إيرادات بمبلغ 388 مليار ريال في 2020، سنرى زيادة في العجز، على أساس سنوي لتبلغ 6.4% من الناتج الإجمالي (ما قيمته 187 مليار ريال) مقارنة بعجز بنسبة 4.7% من الناتج المحلي الإجمالي لعام 2019. (ما قيمته 131 مليار ريال).

ترتكز استراتيجية الحكومة على تنويع القاعدة الاقتصادية وتنمية القطاع الخاص وتمكينه وذلك لتخفيف الأثر السلبي على الاقتصاد السعودي الناتج عن انخفاض أسعار النفط. تستثمر الحكومة حالياً في سلسلة من المشاريع الضخمة وبرامج الخصخصة لتحفيز القطاع الخاص للاستثمار في القطاعات الواعدة مثل الصناعة والتعدين والقطاع المالي والخدمات المالية وقطاع التقنية والاتصالات والسياحة والترفيه والرياضة. كما صنف البنك الدولي المملكة العربية السعودية كواحدة من أكبر الدول الإصلاحية في تقريره "ممارسة أنشطة الأعمال 2020" حيث قفزت المملكة 30 مركزاً، من 92 إلى 62، وتحسنت في 9 من أصل 10 مناطق تم قياسها في التقرير لما تشهده المملكة من الإصلاحات الاجتماعية والاقتصادية. الهادفة إلى تحقيق الإمكانيات الاقتصادية في ظل رؤية 2030.

شهدت التدفقات الاستثمارية الأجنبية المباشرة نمواً خلال عام 2019 حيث بلغت 13 مليار ريال في سبتمبر بزيادة 10% مقارنة بالفترة ذاتها من العام السابق.

شهد معدل البطالة للسعوديين انخفاضاً منذ بداية عام 2019 حيث بلغ 12% في الربع الثالث مقارنة بـ 12.8% في نفس الربع من عام 2018، ويأتي انخفاض نسبة البطالة بين المواطنين في ظل تنفيذ

\*المصادر: بيان الميزانية العامة للدولة 2020 - وزارة المالية ، الاستثمارات في السعودية شتاء 2020 - استثمر في السعودية ، نظرة على الصادق العقارية المتداولة في السعودية في الربع الرابع من عام 2019 - نايت فرانك ، نظرة على القطاع العقاري السعودي في الربع الرابع من عام 2019 - نايت فرانك ، تقرير برنامج سكني إصدار 15 يناير 2020 - سكتي ، سوق العقارات المملكة العربية السعودية حصاد عام 2019 ، جى ال . التقرير المالي الشهري يناير 2020 - مؤسسة النقد العربي السعودي ، مسح القوى العاملة - الهيئة العامة للإحصاء ، القطاع الترفيهي في المملكة - سي بي آري.  
\*\* أوبك + هو تحالف تشكل بين أوبك (منظمة البلدان المصدرة للنفط) والمنتجين من خارج أوبك في عام 2016 في محاولة للسيطرة على الإمدادات في أسواق النفط، وبالتالي دعم أسعار النفط. المنتجون من خارج أوبك في أوبك + هم أذربيجان والبحرين وبروناي وكازاخستان وملايزيا والمكسيك وعمان وروسيا وجنوب السودان والسودان.

**منظور سدكو كإيال للقطاع العقاري\***

تم تمكين "المركز الوطني للتنافسية" من خلال التعاون مع الجهات الحكومية لتحصين شامل ومتكامل لبيئات الأعمال في المملكة لرفع تنافسيها عالمياً. ولقد أطلق المركز أكثر من 300 مبادرة لمعالجة التحديات التي تواجه القطاع الخاص. شملت أبرز الإصلاحات استخراج تراخيص البناء وطلب الترخيص إلكترونياً عن طريق منصة "بلدي" ورقمته جميع الصكوك عن طريق إنشاء قاعدة بيانات رقمية متكاملة لصكوك الملكية.

ولما كانت ملكية المنازل أحد الركائز الأساسية لبرنامج الإصلاح لرؤية المملكة لتصل إلى 70% بحلول عام 2030، أظهرت بيانات وزارة الإسكان أن عدد المستفيدين من الخيارات السكنية والطول التمويلية التي قدمها برنامج سكني حتى نهاية عام 2019 قد بلغ 300 ألف مستفيد، أي بزيادة 91% مقارنة بعدد المستفيدين خلال عام 2018. كما قفزت أعداد القروض العقارية المقدمة للأفراد من قبل البنوك المحلية فقرة قياسية في معدل النمو بنسبة 236% مقارنة بالعام الماضي، حيث بلغت 170 ألف عقد بقيمة إجمالية حوالي 74 مليار ريال وفقاً لتقرير مؤسسة النقد العربي السعودي.

وفيما يتعلق بالصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة، فلقد بلغ عددها 17 صندوقاً متداولاً كما في نهاية شهر ديسمبر 2019 وارتفعت القيمة السوقية الإجمالية لها لتصل إلى 15 مليار ريال سعودي، بارتفاع 74% مقارنة بـ 8.6 مليار ريال سعودي في الربع الأول من عام 2018. وأُعلِق مؤشر تاسي للصناديق العقارية المتداولة على 4,198 نقطة في عام 2019 مقارنة بـ 3,623 نهاية عام 2018 أي مرتفعاً بـ 16%. ارتفعت القيمة الإجمالية المتداولة أيضاً بنسبة 19% على أساس سنوي بزيادة 33% و 25% في عدد الأسهم المتداولة وقيمة الأسهم المتداولة على التوالي. الأداء الإيجابي في سوق صناديق الاستثمار العقارية المتداولة جاء نتيجة ما حققته السوق المالية السعودية من تعزيز كفاءة السوق ورفع مستواه. سيوفر الاتجاه المتنامي للصناديق العقارية المتداولة منصة أكثر ملاءمة للمستثمرين الراغبين في اعتماد نهج الاستثمار الطويل الأجل مع الاستفادة من مزايا التنوع الجغرافي والقطاعي. أخيراً، جاءت العوائد النقدية للصناديق العقارية المتداولة متفاوتة من 4% إلى 9.6% وبلغ متوسط العوائد النقدية لـ 17 صندوق 6.6% حسب أسعار نهاية ديسمبر 2019.

سجل مؤشر الصناديق العقارية المتداولة زيادة ملحوظة بنسبة 15.85% على أساس سنوي مقارنة بانخفاض متوسط الرقم القياسي العام للأسعار العقارات بنسبة 2.7% مقارنة بنظيره من العام السابق، حيث انخفض القطاع السكني بنسبة 3.4% وانخفض كل من القطاع التجاري والزراعي بنسبة 1.5% و 0.3% على التوالي.

جاء إدراج صناديق الاستثمار العقاري المتداولة السعودية في مؤشر ايبرا ناريت لجوبال متزامناً مع تزايد رغبة المستثمرين الأجانب في الاستثمار في القطاع العقاري السعودي، ونجح صندوق سدكو كإيال ريت بالانضمام للمؤشر. الانضمام من شأنه توسيع قاعدة المستثمرين وزيادة حجم السيولة المتدفقة من الأسواق العالمية الناشئة والمتقدمة ورفع مستوى الشفافية.

شهد عام 2019 نجاحاً بارزاً على مستويات عدة كان من ضمنها الزيادة الكبيرة في تراخيص الاستثمار الأجنبي بالمملكة والتي بلغت 1,131 ترخيصاً جديداً بزيادة 54% مقارنة بعام 2018. قطاع البناء والتشييد كان الأوفر حظاً بنسبة 17% من عدد التراخيص المصدرة. حظيت دولة الهند والمملكة المتحدة على أعلى نسب من التراخيص المصدرة بنسبة 12% و 9% على التوالي. كما أنجزت المملكة ما نسبته 57% من أكثر من 400 إصلاح اقتصادي.

في عام 2019، ارتفعت قيمة عمليات نقاط البيع بنسبة 56.5% على أساس سنوي، في حين زادت المبيعات بنسبة 22.8% على أساس سنوي. وبالتالي، انخفض المبلغ لكل معاملة إلى حوالي 177 ريال سعودي مقابل 225 ريال سعودي في عام 2018، مما يشير إلى أن المستهلك لا يزال يميل نحو القيمة مقابل المال حيث بقيت قيمة العمليات أقل بكثير من عدد العمليات. وتنتظر سدكو للأسواق العقارية التجارية مع التركيز على قطاع الترفيه بنظرة تفاؤل على المدى البعيد، خاصة بعد صدور قرار في يوليو 2019 يسمح للأنشطة التجارية بالعمل 24 ساعة على أن يدخل حيز التنفيذ ابتداءً من يناير 2020، الأمر الذي سيساهم في خلق العديد من الوظائف في قطاع التجزئة كما سيساهم في الانفاق الاستهلاكي، وسيؤدي إلى زيادة حجم أعمال قطاع المطاعم بنحو 64 مليار ريال.

جاءت الموافقة على نظام "الإقامة المميزة" الذي أقره مجلس الوزراء بمزايا عديدة منها امتلاك العقارات للأغراض السكنية والتجارية والصناعية، وحقوق الانتفاع بالملكيات الواقعة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وغير ذلك من العديد من المزايا، مقابل دفع رسوم خاصة حددتها اللائحة التنفيذية.

وكأبرز خطط تنويع الاقتصاد وتحقيق الرؤية، أتاحت المملكة العربية السعودية فرصة الحصول على تأشيرة الزيارة لـ 49 جنسية حول العالم عبر الموقع الإلكتروني أو عند الوصول إلى الأراضي السعودية، مما سلط الضوء على مجموعة كبيرة من الفرص التجارية الغير مستغلة في قطاع السياحة بالمملكة. كما أطلقت الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني 11 موسماً سياحياً لعدد من مناطق ومدن المملكة يضم العديد من الفعاليات الترفيهية والثقافية والسياحية والتاريخية. جاءت الفعاليات في إطار رفع مستوى جودة الحياة للمواطنين، وبناء مجتمع حيوي. تخطى حجم العوائد الاقتصادية لموسم الرياض المليار ريال سعودي مع قдом أكثر من 10 مليون زائر وإصدار أكثر من 200 ألف تأشيرة زيارة.

ويهدف تعزيز مكانة المملكة تم تصميم العديد من المشاريع التي تركز على التراث الثقافي الغني والغير مستكشف نسبياً في المملكة. في نوفمبر 2019، أطلقت المملكة بوابة الدرعية كمجمع ترفيهي يحتوي على العديد من الفنادق الفاخرة والمطاعم والمتاحف ومضامير السباق وملعب للغولف. علاوة على ذلك، كشفت المملكة الستار عن العلا لتتيح للزائر فرصة استكشاف تراث عريق يمتد لنحو 200 ألف عام. أيضاً، تشهد المنطقة التاريخية في جدة إصلاحات وترميمات عدة تتمثل في تحويل المنازل القديمة إلى فنادق بوتيك. الجدير بالذكر أن الدرعية والعلا ومنطقة جدة التاريخية تصنف كأحد مواقع التراث العالمي التابعة لمنظمة اليونسكو.

\*المصادر: بيان الميزانية العامة للدولة 2020 - وزارة المالية، الاستثمارات في السعودية شتاء 2020 - استثمر في السعودية، نظرة على الصناديق العقارية المتداولة في السعودية في الربع الرابع من عام 2019 - نايت فرانك، نظرة على القطاع العقاري السعودي في الربع الرابع من عام 2019 - نايت فرانك، تقرير برنامج سكني إصدار 15 يناير 2020 - سكني، سوق العقارات المملكة العربية السعودية حصاد عام 2019، جي إل ال - التقرير المالي الشهري يناير 2020 - مؤسسة النقد العربي السعودي، مسح القوى العاملة - الهيئة العامة للإحصاء، القطاع الترفيهي في المملكة - سي بي آر إي.

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

## أمين الحفظ

شركة الإنماء للاستثمار

برج العنود: 2، الطابق 20

طريق الملك فهد، العليا

ص.ب. 66333، الرياض 11576

المملكة العربية السعودية



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

## مسؤوليات أمين الحفظ:

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

## المحاسب القانوني



كي بي إم جي الفوزان وشركاه

مبنى كي بي إم جي

شارع صلاح الدين

ص.ب. 92876 الرياض 11663

المملكة العربية السعودية

بيان حول رأي المحاسب القانوني: "لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة سدكو كابيتال ("مدير الصندوق")، التي تشمل قائمة المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2019م 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 2019م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقا للمعايير الدولية لتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين".

## القوائم المالية

للفترة من 1 يناير 2019 إلى 31 ديسمبر 2019

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

القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م  
مع  
تقرير مراجع الحسابات المستقل  
إلى مالكي الوحدات



هاتف  
فاكس  
إيميل  
www.kpmg.com/sa  
تاريخ إصدار رقم ١٧١/٢٢٢٢ صادر في ١١/٢٢/٢٠١٩

إي. بي. أم. جي. إل. أو. إن. وشركاه  
محاسبون ومراجعون قانونيون  
مركز زهران للأعمال، الدور التاسع  
شارع الأمير سلطان  
عمر بن عبد العزيز ٧٨-٥٥  
جدة ٢١٥٢٤  
المملكة العربية السعودية

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

لسادة ملاكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت

### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") المنار من قبل شركة سدكو كابيتال ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وقوائم الدخل الشامل الأخرى، والتغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى ملاكي 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 المرافقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقا 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 ومداسبة 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 تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولم نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا	أمر مراجعة رئيسي
<b>الإيرادات:</b> شملت إجراءات المراجعة في هذا النطاق، من بين أمور أخرى: • تقييم مدى ملاءمة سياسة إثبات إيرادات عقود الإيجار لتقييم ما إذا كانت تتفق مع المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦: "عقود الإيجار". • تقييم تصميم وتنفيذ الضوابط الداخلية الرئيسية للإدارة على مدى اكتمال ووجود ودقة إيرادات عقود الإيجار مع التركيز بشكل محدد على ما إذا كانت إيرادات عقود الإيجار مسجلة بطريقة ملائمة على مدى مدة الإيجار وفقاً لشروط عقد الإيجار.	<b>الإيرادات:</b> بلغت الإيرادات من العقارات ٧٦,٨ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. بشكل عام، إثبات الإيرادات من الممتلكات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ويشمل ذلك نشر حوافز المستأجرين والزيادات المضمونة. تتطلب هذه الأرصدة تعديلات يتم إجراؤها على إيرادات الإيجار لضمان تسجيلها على أساس القسط الثابت على مدار فترة الإيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦: "عقود الإيجار".



## تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق سنكو كابيتال ريت (تابع)

أمور المراجعة الرئيسية (تابع)

كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا	أمر مراجعة رئيسي
<p style="text-align: center;"><b>الإيرادات (تابع)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>إجراء اختبار تفصيلي على أساس عينة من معاملات إيرادات عقود الإيجار لمراجعة عقود الإيجار المعروفة مع العملاء لتقييم ما إذا كانت إيرادات عقود إيجار مسجلة وفقاً لشروط العقد ولتحديد أي شروط إيجار غير قياسية ولتقييم مدى ملاءمة المحاسبة عن إيرادات الإيجار.</li> <li>تنفيذ إجراءات تحليلية جوهرية مفصلة لإيرادات الإيجار وتوقيت إثباتها.</li> <li>تقييم مدى ملاءمة واكتمال الإفصاحات المطلوبة للإيرادات من العقارات الاستثمارية.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>عقارات استثمارية:</b></p> <p>تتكون إجراءات مراجعتنا استجابةً للمخاطر المقدرة للتحريف الجوهرية في تقييم العقارات الاستثمارية من:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>الحصول على فهم لعمليات الإدارة لتحديد مخاطر التقييم والتخفيف منها؛</li> <li>إجراء اختبار للتفاصيل عن التكاليف المرسلة وضمان أن يتم رسمة جميع التكاليف بشكل مناسب؛</li> <li>تقييم ملاءمة واكتمال العوامل التي يراعيها مدير الصندوق في تقييمات مؤشر الانخفاض في القيمة، و بالنسبة للعقارات الاستثمارية، حيث توجد مؤشرات الانخفاض في القيمة، نقوم بتنفيذ الإجراءات التالية:</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>الحصول على تقارير التقييم التي أعدها مقيمون مستقلين وتقييم مدى ملاءمة الافتراضات الأساسية بما في ذلك معدل الخصم ومعدل عقد الخروج وإيرادات الإيجار السنوية ونفقات التشغيل والإشغال والتصعيد ومعدلات التضخم. علاوة على ذلك، إجراء تحليل الحساسية، بما في ذلك تقييم تأثير التخفيضات المحتملة المعقولة في الإشغال والزيادات في النفقات التشغيلية على النفقات التقديرية المتوقعة لتقييم التأثير؛ و</li> <li>تقييم كفاية الإفصاحات عن القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات عن الافتراضات والأحكام الرئيسية.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>الإيرادات (تابع)</b></p> <p>يعتبر إثبات الإيرادات من أمور المراجعة الرئيسية نظراً لخطر قيام الإدارة بتجاوز الضوابط من خلال التحريف للمتعهد لمعاملات الإيرادات من أجل تحقيق أهداف مالية، إما من خلال تعديل التقديرات في نهاية الفترة أو تسجيل معاملات وهمية في الأعمال.</p> <p style="text-align: center;"><b>عقارات استثمارية:</b></p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية التي يملكها الصندوق ١٠٠١٩,٩٤ مليون ريال سعودي.</p> <p>يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة مبدئياً ومن ثم يتم قياسها بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة إن وجدت. ومع ذلك، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بالإضافة إلى تأثيرها على حقوق الملكية لكل وحدة.</p> <p>وفقاً لمتطلبات معايير المحاسبة ذات الصلة، يتعين على الصندوق تقييم مؤشرات انخفاض قيمة ممتلكاته في تاريخ كل تقرير. في حال تم تحديد هذه المؤشرات، يجب تحديد المبلغ القابل للاسترداد من هذه الممتلكات.</p> <p>كجزء من تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بمراجعة كلا من المؤشرات الداخلية والخارجية لانخفاض في القيمة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، صفائي للنفقات التقديرية أو الخسائر التشغيلية والتلف لمادي للموجودات والتغيرات أو الظروف السلبية في السوق. علاوة على ذلك، يستلزم تقييم المبلغ القابل للاسترداد استخدام تقنيات تقييم معقدة وأحكام مهمة للإدارة بخصوص الافتراضات الرئيسية. وبناء عليه، فقد تم تحديد هذا الأمر كأمر مراجعة رئيسي.</p>

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت (تابع)

### مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحكومة 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، 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 عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحكومة 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 عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد 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 للشك 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. وبعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد يظلوي على توطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إلفادات 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.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تكد 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. ونستند 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، وهيكلي 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 بالحكومة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطلط للمراجعة والتتاج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق").



## تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسنة مالي وحدات صندوق مذكو كابتال ريت (تابع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (تابع)

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

ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحكومة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي إعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، والتي تعد أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإقساس 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.

عن/ كي بي ام جي الفوزان وشركاه  
محللون ومراجعون قانونيون

ناصر أحمد الشطيبي  
ترخيص رقم ٤٥٤



جدة في ٢٩ رجب ١٤٤١ هـ  
الموافق ٢٤ مارس ٢٠٢٠ م

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م  
بالريال السعودي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	الإيضاح	الموجودات
			<b>الموجودات المتداولة</b>
١١١,٩٥٥,٦٤٤	٣٤,٥٣٤,٠٢٠		نقد وما في حكمه
١٥,٢١٩,٣٠٠	٧,٦٣٤,٤٣٢	٨	إيجارات مدينة
٢٢,٥٥٧,٩٤٠	٦,٢٦٤,٣٠٨		مدفوعات مقدما و ذمم مدينة أخرى
<u>١٤٩,٧٣٢,٨٨٤</u>	<u>٤٨,٤٣٢,٧٦٠</u>		<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
١,٠٢٨,٧٤٨,٩٤٥	١,٠١٩,٩٣٨,٠٢٦	٩	العقارات الاستثمارية
<u>١,١٧٨,٤٨١,٨٢٩</u>	<u>١,٠٦٨,٣٧٠,٧٨٦</u>		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
٦٩,٠٠٠,٠٠٠	--	٦-٩	مدفوعات مستحقة للاستحواذ على عقار استثماري
٩,١٥٠,٠٠٠	٩,٩٠٠,٠٠٠	١٠	توزيعات أرباح مستحقة
١٧,٠١٦,٣٤٣	٥,٠٥٣,٥١٣	١١	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣,٣٢٦,٦٧٠	٢,٣٠٠,٥٩٨	١٢	مضروقات مستحقة و ذمم دائنة أخرى
٢,٦٦٤,٠١٣	٥,٠٣٢,٥٧١	١٣	إيرادات مؤجلة
٢٢,١٧٨,٥٦٦	٢٥,٣٢٦,٨٦٣	١٤	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
<u>١٢٣,٣٣٥,٥٩٢</u>	<u>٤٧,٦١٤,٥٤٥</u>		<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٤٧٦,١٦٢,٣٢٠	٤٥٩,٢٣٢,٣٩٢	١٤	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
<u>٥٩٩,٤٩٧,٩١٢</u>	<u>٥٠٦,٨٤٦,٩٣٧</u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<u>٥٧٨,٩٨٣,٩١٧</u>	<u>٥٦١,٥٢٣,٨٤٩</u>		<b>صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى ملكي الوحدات</b>
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥	وحدات مصدرة (العدد)
<u>٩,٦٤٩٧</u>	<u>٩,٣٥٨٧</u>	٩,٤	<b>صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (بالريال السعودي)</b>

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٠ جزءاً لا يتجزأ  
من هذه القوائم المالية

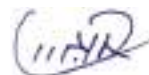
S. Ahmad  
11.12

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة الدخل الشامل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

الفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	الإيضاح	الدخل
٣٧,٥٥٥,٩٧٧	٧٦,٨٠٢,٣٤٧		إيرادات الإيجار
—	١,٢٥١,٠٥٢		إيرادات من ودائع المربحة
<u>٣٧,٥٥٥,٩٧٧</u>	<u>٧٨,٠٥٣,٤٠٠</u>		
			المصروفات
٦,٩٨٥,٧٣٩	١٦,١٢٢,٤٠٨	٩	استهلاك
٤,٧٠٩,٧٢٢	٦,٣١٠,٦٧١	٧ و ١١	أتعاب إدارة وأتعاب المدير الإداري وأتعاب المدير الشرعي
٧,٢٨٥,٠٩٠	٩,٥٩٢,٥٦٣	١٦	مصروفات تشغيل ومصروفات أخرى
٩,٧٩٨,٧٢٩	(٣,٠٧٥,٨٢٨)	٩	(عكس) / انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٢,٣٤٢,٧٨٠	٢٦,٩٦٣,٦٥٤	١٤	أتعاب وأعباء تمويلية
<u>٣١,١٢٢,٠٦٠</u>	<u>٥٥,٩١٣,٤٦٨</u>		إجمالي المصروفات
<u>٦,٤٣٣,٩١٧</u>	<u>٢٢,١٢٩,٩٣٢</u>		صافي ربح السنة / الفترة
—	—		الدخل الشامل الأخر للسنة / الفترة
<u>٦,٤٣٣,٩١٧</u>	<u>٢٢,١٢٩,٩٣٢</u>		إجمالي الدخل الشامل للسنة / الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٠ جزءاً لا يتجزأ  
من هذه القوائم المالية





صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م  
بالريال السعودي

للفترة / السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
--	صافي الموجودات (حقوق الملكية) للعائدة لمالكي الوحدات في بداية الفترة
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	متحصلات من الاشتراكات الأولية للوحدات (انظر إيضاح ١٥)
٦,٤٣٣,٩١٧	الدخل الشامل للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(٢٧,٤٥٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح
٥٧٨,٩٨٣,٩١٧	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
٢٢,١٣٩,٩٣٢	إجمالي الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(٣٩,٦٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح
<u>٥٦١,٥٢٣,٨٤٩</u>	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٠ جزءاً لا يتجزأ  
من هذه القوائم المالية

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التكاليف النقدية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

الفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	الإيضاح
٦,٤٣٣,٩١٧	٢٢,١٣٩,٩٣٢	صافي ربح السنة / الفترة التكاليف النقدية من الأنشطة التشغيلية:
٦,٩٨٥,٧٣٩	١٦,١٢٢,٤٠٨	٩ تسويات ل: استهلاك
٩,٧٩٨,٧٢٩	(٣,٠٧٥,٨٢٨)	٩ (عكس) / الانخفاض في القيمة
٢٣,٢١٨,٣٨٥	٣٥,١٨٦,٥١٢	
(١٥,٢١٩,٣٠٠)	٧,٥٨٤,٨٦٨	صافي التغييرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٢٢,٥٥٧,٩٤٠)	١٦,٢٩٣,٦٣٢	إيجارات مدينة
(٩٧٦,٥٢٣,٤١٣)	(٧٣,٢٣٥,٦٦١)	مدفوعات مقدما ودمم مدينة أخرى
١٧,٠١٦,٣٤٣	(١١,٩٦٢,٨٣٠)	مدفوعات لشراء عقارات استثمارية
٣,٣٢٦,٦٧٠	(١,٠٢٦,٠٧٢)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٦٦٤,٠١٣	٢,٣٦٩,٥٥٨	مصرفات مستحقة ودمم دائنة أخرى
٤٩٨,٣٤٠,٨٨٦	(١٣,٧٨١,٦٣١)	إيرادات مزججة
(٤٦٩,٧٤٤,٣٥٦)	(٣٨,٥٧١,٦٢٤)	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	--	التكاليف النقدية من الأنشطة التمويلية:
(١٨,٣٠٠,٠٠٠)	(٣٨,٨٥٠,٠٠٠)	١٥ متحصلات من الاشتراكات الأولية للوحدات
٥٨١,٧٠٠,٠٠٠	(٣٨,٨٥٠,٠٠٠)	١٠ توزيعات الأرباح المدفوعة خلال السنة/الفترة
		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
١١١,٩٥٥,٦٤٤	(٧٧,٤٢١,٦٢٤)	صافي التغيير في النقد وما في حكمه:
--	١١١,٩٥٥,٦٤٤	للقد وما في حكمه في بداية السنة
١١١,٩٥٥,٦٤٤	٣٤,٥٣٤,٠٢٠	للقد وما في حكمه في نهاية السنة/الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٠ 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 ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

### ١ الصندوق وأنشطته

صندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري مخلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، تم تأسيسه ویدار من قبل الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("سدكو كابيتال" أو "مدير الصندوق")، إحدى شركات الشركة 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) الاستثمارات؛
- هـ) الحفظ

يهدف الصندوق إلى توفير إيرادات إيجار بشكل دوري لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في العقارات المطورة التي 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 والفاوض النقدي في ودائع مرابحات قصيرة الأجل بالريال السعودي مع البنوك المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي 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 سوق المال.

تم إنشاء الصندوق وطرح الوحدات وفقا لأنظمة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩ جمادى الآخر ١٤٢٧هـ ("نظام صناديق الاستثمار العقاري")، ووفقا للتعليمات الصادرة من هيئة السوق المالية فيما يتعلق بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة بموجب القرار رقم ٦-١٣٠-٢٠١٦ بتاريخ ٢٣ محرم ١٤٢٨هـ 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 ٢٠١٩م  
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، وبشروط 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 بتاريخ حدوث تلك المعاملات. أما الموجودات والمطلوبات النقدية التي تتم بالعملة الأجنبية فيجوز 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.

**• التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة**

يطلب إعداد القوائم المالية الأولية 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 ٢٠١٩م  
بالتاريخ السعودي

٥ التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

في تاريخ كل تقرير مالي، يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيم النظرية 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 المعادلة ناقصا تكاليف البيع، أيهما أكبر. يستند تقدير قيمة الاستخدام إلى التكاليف 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 خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

- مبلغ غير ملحوظ 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 المبيانات المحاسبية الهامة

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

تم تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الإيجار - مبدئياً بالصندوق اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩م، والذي ليس له تأثير جوهري على القوائم المالية.

قدم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ نموذجاً محلياً واحداً مدرجاً في المركز المالي للمستأجرين وليس للمؤجر. نظراً لأن الصندوق مؤجر، فليس هناك تأثير كبير على هذه القوائم المالية.

٢-١ نقد وما في حكمه

بفرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، يتكون للنقد وما في حكمه من الأرصدة لدى البنوك والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة الأخرى ذات الاستحقاق الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل (إن وجدت) والمتاحة للصندوق دون أي قيود. يتم قيد النقد وما في حكمه بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

## صندوق سدكو كابييتال ريت (مدار من قبل سدكو كابييتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالتاريخ السعودي

### ٦. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### ٢-٦ 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 مبدئية / ذمم مبدئية 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 كبير مبدئياً بسعر المعاملة.

#### إلغاء الإثبات

يتم استبعاد الموجودات، عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية. لا يمكن استبعاد الالتزام المالي (أو جزء منه) إلا عند إطفائه، 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 مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة للعميل الكلي.

#### ٣-٦ العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة مقبولة إما لغرض تحقيق عائد من تأجيرها أو لتحقيق مكاسب رأسمالية أو لكليهما، 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 للتكلفة 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 المرسلة. يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد أي عقار استثماري (والتي تمثل الفرق بين حصيلة البيع والقيمة الدفترية للعقار المستبعد) بقلامة الدخل الشامل.

#### ٤-٦ 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.

#### ٥-٦ 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 كابييتال ريت (مدار من قبل سدكو كابييتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

### ٦. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### ٦.٦ التمويل

يتم إثبات التمويل مبدئياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة المتكاملة. 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 للتسهيل. في هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم لحين إجراء السحب. إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على أنه من المحتمل سحب بعض أو كل للتسهيلات، يتم رسملة الرسوم كدفعة مسبقة لخدمات السيولة ويتم إهلاكها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها.

#### ٧.٦ إثبات الإيرادات

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

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

#### ٨.٦ الزكاة وضريبة الدخل

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

#### ٩.٦ توزيعات أرباح مستحقة

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

#### ١٠.٦ إيرادات ومصروفات العمولات

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

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

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

#### ١١.٦ المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويترج المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي ملزم بإجراء مقاصة لتلك المبالغ المدرجة وكذلك عندما يكون لدى الشركة لية 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 متطلباً أو مسموحاً به وفقاً لأحد معايير المحاسبة أو التفسيرات، وكما هو مبين في المبادئ المحاسبية للصندوق.

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

**٦. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)**

**٦-١ صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة**

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة عن طريق قسمة حقوق الملكية 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 ٠,٠٥٪ و ١٪ على التوالي من القيمة العادلة للصندوق سنويا 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٪ سنويا و ١٠٪ من أي ربح رأسمالي محقق من بيع الموجودات العقارية.

**أتعاب ترتيبات تمويلية**

يحق لمدير استلام رسوم بما يعادل ١,٢٥٪ عن كل تمويل خارجي يصبح متاحا 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 حصوله 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 وفقا لأحدث القوائم المالية المراجعة بحيث لا تقل عن ٢٠٠,٠٠٠ 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) سنويا.

**أتعاب تداول**

يحق لـ "تناول" 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.

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

٨ الإيجارات المدينة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٣٥٥,٧٦١	-	طرف ذو علاقة (انظر إيضاح ١١)
١٥,٣٢٨,٣٠٢	٨,٦٦٨,٦٥٣	مستأجرين آخرين
١٥,٦٨٤,٠٦٣	٨,٦٦٨,٦٥٣	
(٤٦٤,٧٦٣)	(١,٠٣٤,٢٢١)	الخصائر الائتمانية المتوقعة
١٥,٢١٩,٣٠٠	٧,٦٣٤,٤٣٢	

صندوق مذكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل مذكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالتاريخ السعودي

٩ العقارات الاستثمارية

أبما يلي تفاصيل العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

القيمة المعدلة	صافي القيمة الدفترية	التفاضل القيمة خلال السنة	الافتراض في القيمة / العنصر خلال السنة	الاستهلاك خلال السنة	التفاضل القيمة الافتراضي	الاستهلاك الافتراضي	تكلفة الإقبال	إمضات خلال السنة	التكلفة الاستثمارية	الموقع	النوع	
١٥١,٣٢١,٠٠٠	١٤٥,٣٠٤,٨٩٧	=	٣,٢٧٩,٨٠٩	-	-	١,٥٨١,١٦٨	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	-	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	جدة	تجاري	مركز العقارية للأسفل (انظر ٢-٩)
٦٩,٨٦٠,٠٠٠	٦٦,٦٥٠,٩٧٧	=	٩٢١,٠٢٣	-	-	٣٩٤,٧٨٧	٦٧,٥٧٢,٠٤٦	١,٠٧,٠٤٦	٦٧,٤٦٥,٠٠٠	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة السكني (انظر ٣-٩)
٣٩,٨٠٠,٠٠٠	٣٨,٨١٠,٧٩٤	=	٤٨٩,٢٠٦	-	-	٢١٠,٢٠٦	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	=	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	بنده جدة
٨١,٦٠٠,٠٠٠	٧٧,٧٧٧,٩١٠	=	٩٨٧,٠٩٠	-	-	٤٢٤,٤٤٠	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	=	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	بنده الرياض
٦٧,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٩٩٢,٥٧٣	=	٩,٢٧٦,١٠٣	-	-	٩٧٨,١١٣	٦٢,٢٦٩,٦٧٦	-	٦٢,٢٦٩,٦٧٦	جدة	تجاري	مبنى كناية العامة مركز الرياضة التجاري
١١٥,٠٢١,٠٠٠	١١٥,٠٢١,٠٠٠	(١,٧٣٢,٩٠١)	٤,٧٥١,٠٩٩	٢,٠٧٥,٨٢٨	٩,١١٥,٢٥٣	(٩,٧٩٨,٧٢٩)	٨٤٦,٢,١٣٥	-	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	جدة	تجاري	(انظر ٣-٩)
٤٠,٣٥٠,٠٠٠	٣٩,٨٧٨,٦٥٢	=	١,٣٨١,٣٤٨	-	-	٧٨٧,٨٠٠	٤١,٢٦٠,٠٠٠	=	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة
٢٨,١٠٠,٠٠٠	٢٧,٨٧٥,١٠٩	=	٦٤٤,٨٩٥	-	-	٤٤٧,٨٦٢	٢٨,٥١٩,٢٩٤	=	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى السعودي الفرنسي
٦٣,٨٠٠,٠٠٠	٦١,٥٠٢,٦٧٠	=	١,٠٤٢,٩١٠	-	-	٧٥٧,٨٦٣	٦٢,٥٤٥,٥٥٠	=	٦٢,٥٤٥,٥٥٠	الدمام	تجاري	بنده الرياض
٣٣,٩٠٠,٠٠٠	٣٣,٥٨٢,٣٨٨	=	٦٢٤,٥١٤	-	-	٤٤٧,٨٦٣	٣٤,٠٠٦,٢٥٢	=	٣٤,٠٠٦,٢٥٢	الدمام	تجاري	المكبر تيم (انظر ٣-٩)
٢٥٧,٠٠٠,٠٠٠	٢٤٩,٩٦٢,٤٤١	=	٦,٣١٠,٧٧٤	=	٦,٣١٠,٧٧٤	=	٢٥٦,٢٧٤,٧١٥	١,٥٥٢,٥٠٠	٢٥٤,٧٢٢,٢١٥	البحر	تجاري	أبدان روك أمبل تحت التفتيش
=	٢,٥٧٦,١١٥	=	=	=	=	=	٢,٥٧٦,١١٥	٢,٥٧٦,١١٥	=	=	=	=
١,٠٤٧,٤٥٢,٠٠٠	١,٠١٩,٩٣٨,٠٦٦	(٦,٧٣٢,٩٠١)	٢٢,١٠٨,١٤٧	٢,٠٧٥,٨٢٨	١٦,١٢٢,٤٠٨	(٩,٧٩٨,٧٢٩)	١,٠٤٩,٧٦٩,٠٧٤	٤,٣٣٥,٦٦٦	١,٠٤٥,٥٣٣,٤١٣			

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للمدة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م  
بالريال السعودي

٩. العقارات الاستثمارية (تابع)

كما يلي تفاصيل العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م:

القيمة العادلة	صافي القيمة الدفترية	الانخفاض في القيمة	الاستهلاك	إضافات	تكلفة الشراء	الموقع	النوع	
١٥٤,١٧٧,٣٦٨	١٤٧,٤٠٣,٥٣٨	--	١,٥٨١,١٦٨	٣٣٩,٧٠٦	١٤٨,٦٤٥,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الخالدية للأعمال (انظر ٣-٩)
٦٧,٦٥٨,٥٢٤	٦٧,٠٧٠,٢٤٣	--	٣٩٤,٧٥٧	--	٦٧,٤٦٥,٠٠٠	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة السكني (انظر ٣-٩)
٣٩,٨٠٠,٠٠٠	٣٩,٠٨٩,٧٩٤	--	٢١٠,٢٠٦	--	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	بنده جدة
٨١,٦٠٠,٠٠٠	٧٨,٣٤٠,٨٦٠	--	٤٢٤,١٤٠	--	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	بنده الرياض
٦٥,٥٠٠,٠٠٠	٦٢,٢٩١,٦٦٣	--	٩٧٨,٠١٣	٢٥٤,٦٧٦	٦٣,٠١٥,٠٠٠	جدة	تجاري	مبنى التيابة العامة
١١٦,٦٧٨,٧٠٤	١١٤,٥٦٠,٤٢٥	(٩,٧٩٨,٧٢٩)	٨٤٦,٢,١٣٥	--	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة التجاري (انظر ٣-٩)
٤١,٠٣٥,٠٠٠	٤٠,٦٦٦,٤٥٢	--	٥٩٣,٥٤٨	--	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة
٢٨,٣٥٠,٠٠٠	٢٨,٣٢٢,٩٧١	--	١٩٦,٣٢٣	--	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الرياض	تجاري	مبنى السعودي الفرنسي
٦٨,٠٠٠,٠٠٠	٦٢,٢٥٠,٥٣٣	--	٢٩٥,٠٤٧	--	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الرياض	تجاري	بنده الرياض
٣٤,٣٢٥,٠٠٠	٣٤,٠٣٠,٢٥١	--	١٧٦,٦٩١	--	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الرياض	تجاري	الحكير تانيم
٣٥٤,٧٢٢,٢١٥	٣٥٤,٧٢٢,٢١٥	--	--	--	٣٥٤,٧٢٢,٢١٥	الخبر	تجاري	أجدان ووك
<u>١,٠٥١,٨٤٦,٨١١</u>	<u>١,٠٢٨,٧٤٨,٩٤٥</u>	<u>(٩,٧٩٨,٧٢٩)</u>	<u>٦,٩٨٥,٧٣٩</u>	<u>٥٩٤,٣٨٢</u>	<u>١,٠٤٤,٩٣٩,٠٣١</u>			



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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

**٩. العقارات الاستثمارية (تابع)**

٣-٩ بالنسبة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، سجل الصندوق عكس خسارة انخفاض في القيمة قدرها ٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: خسارة انخفاض ٩,٨ مليون ريال سعودي).

يتم تحديد الانخفاض في قيمة هذا العقار الاستثماري استناداً إلى تقييم من قبل اثنين من المقيمين المستقلين (راجع ٩-٥). تشمل الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم إيرادات الإيجار ومعدلات الإشغال والتصعيد وعلاوة الخروج ومعدلات الخصم، والتي كانت بشكل عام في نفس نطاق الافتراضات المستخدمة في التقييمات المنفذة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وبناءً عليه، لم يتم احتساب أي انخفاض في القيمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

٤-٩ 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 ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٥٧٨,٩٨٣,٩١٧	٥٦١,٥٢٣,٨٤٩	حقوق الملكية المقرر عنها
٢٣,٠٩٧,٨٦٦	٢٧,٥١٣,٩٧٤	صافي السعر في القيمة بناءً على التقييم كما في
٦٠٢,٠٨١,٧٨٣	٥٨٩,٠٣٧,٨٢٣	حقوق الملكية بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٩,٦٤٩٧	٩,٣٥٨٧	حقوق الملكية لكل وحدة، بتكلفة
١,٣٨٥٠	١,٤٥٨٦	التأثير على حقوق الملكية لكل وحدة لتقدير القيمة
١٠,٠٣٤٧	٩,٨١٧٣	حقوق الملكية لكل وحدة بالقيمة العادلة

٥-٩ 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 النظرية 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 الانخفاض في القيمة لغير الانخفاضات المؤقتة في القيمة العادلة للعقارات المعنية تحت القيم النظرية. تم تقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م من قبل شركة فالبو سترات ووايت كيويس، وهي شركات تقييم معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

٦-٩ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تم سداد ٦٩ مليون ريال سعودي لشراء ممثلي أجدان ووك، والذي تم دفع ثمنه بالكامل خلال سنة ٢٠١٩م.

**١٠. توزيعات الأرباح المستحقة**

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، قام الصندوق بتوزيع أرباح نقدية بمبلغ ٣٩,٦ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٢٧,٤٥ مليون ريال سعودي). خلال السنة المنتهية، تم تسجيل مبلغ ٣٨,٨٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ١٨,٣ مليون ريال سعودي) إلى مالكي الوحدات ومبلغ ٩,٩ 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 ٢٠١٩م  
بالتاريخ السعودي

١١ 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. تلتخص معاملات الأطراف ذات العلاقة الهامة فيما يلي:

الرصيد في ٢٠١٨م	الرصيد في ٢٠١٩م	مبلغ المعاملة ٢٠١٨م	مبلغ المعاملة ٢٠١٩م	طبيعة المعاملة	العلاقة	طرف ذو علاقة
						<u>مستحق إلى أطراف ذات علاقة</u>
		٤,٤٦٤,٠١٩	٥,٩٨١,٥٩١	أتعاب إدارة	مدير الصندوق	الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("مدير الصندوق")
		٢٢٣,٢٠١	٢٩٩,٠٨٠	أتعاب إدارية استشارات		
		٢٢,٥٠٠	٣٠,٠٠٠	شرعية		
		٧,٥٠٠,٩٩٢	--	أتعاب ترتيبات تمويلية		
		--	١,٥٥٢,٥٠٠	أتعاب وساطة واستحواذ		
				تعويض أتعاب مدفوعة بالنيابة عن للصندوق		
<u>١٧,٠١٦,٣٤٣</u>	<u>٥,٠٥٣,٥١٣</u>	٢٠٤,٢٩٥	١٩,٨٢٦,٠٠١			
						(انظر الإيضاح ٨) <u>إيجارات مستحقة</u>
<u>٣٥٥,٧٦١</u>	<u>--</u>	٦٥٨,٢٢٧	٨٨٦,٠٠٠	دخل من الإيجار	شركة شقيقة	شركة المحمل التجارية
						<u>مصرفات مستحقة</u> <u>وغيره دالته أخرى</u>
				أتعاب إدارة عقارات	(انظر الإيضاح ١٢) شركة شقيقة	شركة المحمل التجارية
<u>١,٧٠٩,٣٦١</u>	<u>١,٠٥٠,٨٧٣</u>	٤,٦٤٥,٧٦٥	٤,٣٣٦,٩٧١	وتحصيل إيجار		
				مكافآت	مجلس إدارة الصندوق	مكافآت مجلس إدارة الصندوق
<u>--</u>	<u>--</u>	٤٥,٠٠٠	٦٠,٠٠٠			

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

١٢ المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

تتكون المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
١,٧٠٩,٣١١	١,٠٥٠,٨٧٣	أتعاب صيانة مستحقة (الإيضاح ١١)
١,٠٣٣,٩٠٤	٨٧٦,٦٥٤	ودائع ضمان
٢٠٧,٩٣٨	١٢٠,٤٧٥	أتعاب حفظ مستحقة
٩٥,٠٠٠	٩٥,٠٠٠	أتعاب تداول مستحقة
٦١,٥٠٠	٦٢,٧٨٥	أتعاب تقييم مستحقة
٤٠,٠٠٠	٣٦,٢٥٠	أتعاب مراجعة مستحقة
١٧٩,٠١٧	٥٨,٥٦١	ذمم دائنة أخرى
<u>٣,٣٢٦,٦٧٠</u>	<u>٢,٣٠٠,٥٩٨</u>	

١٣ الإيرادات الموجبة

تتمثل في إيرادات الإيجار المستلمة مقدما المتعلقة بالمقررات الاستثمارية فيما يلي الحركة في الإيرادات الموجبة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
--	٢,٦٦٤,٠١٣	الرصيد في البداية كما في
١٢,٠٩١,٤٦٥	٢٣,٣١٠,٢٥٠	الإيجار المستلم خلال السنة / الفترة
(٩,٤٢٧,٤٥٢)	(٢٠,٩٤٠,٦٩٢)	الإيراد المعدل مقابل الإيراد المكتسب
<u>٢,٦٦٤,٠١٣</u>	<u>٥,٠٣٣,٥٧١</u>	الرصيد في النهاية كما في

١٤ تسهيلات تمويلية من أحد البنوك

أبرم الصندوق اتفاقية تسهيلات تمويلية مع بنك محلي بحد معتمد يبلغ ٦٠٠ مليون ريال سعودي يتم سداده على دفعة واحدة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ومحمل بفائدة لمدة اثني عشر شهراً سييور + ١,٩٪. تم الحصول على القرض من مصرف الراجحي من خلال منشأة معدة لغرض خاص. التسهيلات مضمونة مقابل رسوم على جميع العقارات الاستثمارية باستثناء بندة جدة حيث أنه تحت التنفيذ. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ١١٠ مليون ريال سعودي.

قام الصندوق بحجز مصاريف تمويل على أساس طريقة الفائدة الفعلية تبلغ ٢٦,٩٦ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٢,٣ مليون ريال سعودي).

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٤٧٦,١٦٢,٣٢٠	٤٥٩,٢٣٢,٣٩٢	مطلوبات غير متداولة
٢٢,١٧٨,٥٦٦	٢٥,٣٢٦,٨٦٣	المطلوبات المتداولة
<u>٤٩٨,٣٤٠,٨٨٦</u>	<u>٤٨٤,٥٥٩,٢٥٥</u>	

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م  
بالريال السعودي

١٥ الوحدات قيد الإصدار

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

١٦ المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى

تتكون المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى مما يلي:

للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
٤,٧٤٧,٣٢٢	٧,١٣١,٥١٧	مصروفات تشغيلية
٦٩٥,١٠٨	٣٦٢,٨٧٣	أتعاب مهنية
٤٨٩,٣٩٥	٥٤٠,٤٦٠	أتعاب تداول وإيداع (الإيضاح ٧)
٤٦٤,٧٦٣	٥٦٩,٤٥٨	انخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢٠٧,٩٣٨	٢١١,٨٧١	أتعاب الحفظ (الإيضاح ٧)
٤٥,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة
٦٣٥,٥٦٤	٧١٦,٣٨٤	مصروفات أخرى
<u>٧,٢٨٥,٠٩٠</u>	<u>٩,٥٩٢,٥٦٣</u>	

١٧ إدارة المخاطر المالية

١٧-١ 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 أصالة العملة، ومدى تحمله للمخاطر وللمفظة العملة 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 ونشأ من الأنواع المالية التي تتم بعملة أجنبية.

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

**١٧ إدارة المخاطر المالية (تابع)**

**١٠-١٧ عوامل المخاطر المالية (تابع)**

**(أ) مخاطر السوق (تابع)**

**(١) مخاطر أسعار العوالمات**

مخاطر أسعار العوالمات هي المخاطر المتمثلة في تذبذب قيمة التكتفات النقدية المستقبلية لأداة مالية أو أن تتذبذب القيم المعادلة لأدوات مالية ذات كوبون بسبب التغيرات في أسعار العوالمات السوقية.

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

**حساسية أسعار العوالمات**

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تشير التقديرات إلى أن ارتفاع / انخفاض ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة المتغيرة على التسهيلات التمويلية، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة سوف يزيد / يقلص من حقوق ملكية الصندوق تقريباً بمبلغ ٥,٦ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٥,٨ مليون ريال سعودي).

**(٢) مخاطر الأسعار**

مخاطر الأسعار هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق نتيجة للتغيرات في أسعار السوق بسبب عوامل أخرى غير تحركات أسعار العملات الأجنبية والعمومات. 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.

**(ب) مخاطر الائتمان**

يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية، وتتمثل في تسبب أحد الأطراف في خسارة مالية للطرف الأخر بسبب عدم الوفاء بالقرام. 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 النظرية لموجوداته المالية المعرضة لمخاطر الائتمان وهي كما يلي:

التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان كما في تاريخ القوائم المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	الموجودات نقد وما في حكمه إيجارات مدينة (انظر إيضاح ٨)
١١١,٩٥٥,٦٤٤	٣٤,٥٣٤,٠٢٠	
١٥,٢١٩,٣٠٠	٧,٦٣٤,٤٣٢	
<u>١٢٧,١٧٤,٩٤٤</u>	<u>٤٢,١٦٨,٤٥٢</u>	

صندوق سنكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سنكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

١٧ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١٠١٢ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(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 المطالبات 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 ٢٠١٩م، لدى الصندوق تسهيل ائتماني غير مستخدم من بنك بمبلغ ١١٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٩٥ مليون ريال سعودي).

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م  
بالريال السعودي

**١٦ إدارة المخاطر المالية (تابع)**

**١٠١٦ عوامل المخاطر المالية (تابع)**

**(ج) مخاطر السيولة (تابع)**

جميع المطلوبات المالية للصندوق في تاريخ قائمة المركز المالي متداولة.

المطلوبات المالية	حد الطلب	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م		أكثر من ٣ شهور	حد الطلب	القيمة الدفترية	مطلوبات تعاقبية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م		أكثر من ٣ شهور	حد الطلب
		أكثر من ١ سنة	أقل من ١ سنة					أكثر من ١ سنة	أقل من ١ سنة		
مناقصات مستحقة للمستحوذ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
على حق استثماري	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح مستحقة	-	-	-	-	-	٩,٩٠٠,٠٠٠	٩,٩٠٠,٠٠٠	-	-	-	-
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	-	-	١٧,٠١٦,٢٤٢	-	٥,٠٤٢,٥١٢	٥,٠٤٢,٥١٢	-	-	٥,٠٤٢,٥١٢	-
مضروقات مستحقة ونتم	-	-	-	-	-	٢,٣٠٠,٥٩٨	٢,٣٠٠,٥٩٨	-	-	٢,٣٠٠,٥٩٨	-
دفعة أخرى	-	-	-	-	-	٥,٠٣٣,٥٧١	٥,٠٣٣,٥٧١	-	-	٥,٠٣٣,٥٧١	-
إيرادات متوقعة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تسهيلات متوقعة من أحد الأطراف	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		٤٧٦,١٦٢,٣٢٠	٢٢,١٧٨,٥٦٦	-	-	٤٨٤,٥٥٩,٢٥٥	٤٨٤,٥٥٩,٢٥٥	٤٨٩,٢٣٤,٣٩٢	٢٥,٣٢٦,٨٦٢	-	-
		٤٧٦,١٦٢,٣٢٠	٢٢,١٧٨,٥٦٦	١٠١,١٥٧,٠٠٠	-	٥٠٦,٨٤٦,٩٣٧	٥٠٦,٨٤٦,٩٣٧	٤٨٩,٢٣٤,٣٩٢	٢٥,٣٢٦,٨٦٢	١٢,٣٨٧,١٨٢	-
إجمالي المطلوبات المالية غير المسددة											

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٢٦ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

١٧ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١٧-١ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(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 والعملاء 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.

١٧-٢ تقييم القيمة العادلة

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

• في السوق الرئيسية للأصل أو المطلوبات، 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 المنحلات القابلة للملاحظة ذات الصلة ويقلل من استخدام المنحلات غير القابلة للملاحظة. يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات المالية التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل للقيمة العادلة. يتم توضيح هذا، على النحو التالي، على أساس أدنى مستوى من المنحلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

• المستوى ١ - أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة.

• المستوى ٢ - تقييمات 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 المنحلات الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة.



صندوق سنكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سنكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

١٨ المعايير الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق حتى تاريخ إصدار القوائم المالية. يحترم الصندوق تطبيق هذه المعايير، متى كان ذلك ممكناً، عندما تصبح سارية المفعول.

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

يقوم الصندوق حالياً بتقييم تأثيرات تطبيق المعايير المذكورة أعلاه والتعديلات والتفسيرات على القوائم المالية للصندوق عند التطبيق.

١٩ آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم خلال السنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (٢٠١٨م: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م).

٢٠ اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٤ رجب ١٤٤١هـ الموافق ١٩ مارس ٢٠٢٠م.

- 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
- لم تحدث أي تغييرات جوهرية خلال الفترة أثرت في أداء الصندوق
- لم يقم مدير الصندوق بالإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها

### إشعارات هامة

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

لا يمثل هذا المستند عرض بيع أو مشاركة في الصندوق بأي طريقة، كما يجب ألا يشكل كله (أو أي جزء منه) أساس إبرام أي عقد أيا كان. أو أن يعتمد عليه فيما يتصل بذلك أو أن يكون حافزاً لذلك. ويعتبر هذا المستند سري بطبيعته ويعني إلا بالمستثمرين المتقدمين المختارين، إذا كنت قد تسلمت هذا المستند عن طريق الخطأ. فأنت مطالب بموجب هذه الملاحظة بتجاهل محتوياته وإعادته لسدكو كابيتال أو إتلافه، ولا يعتبر الأداء السابق ضماناً للنتائج المستقبلية. فقد تنخفض قيمة الوحدات، وتوزيعات الأرباح، وأسعار الصناديق وعملياتها كما يمكن أن ترتفع أيضاً، وقد يحصل المستثمرون على مبالغ أقل من تلك التي استثمروها في الأصل. وقد تؤثر التغييرات التي تطرأ على أسعار العملات بالسلب على قيمة الأوراق المالية أو أسعارها أو دخلها. وفيما يتعلق بالأوراق المالية غير السائلة، فقد يكون من الصعب بالنسبة للمستثمر بيع الورقة المالية أو تحقيق أرباح منها والحصول على معلومات موثوقة حول قيمتها أو مدى المخاطر التي تتعرض لها. وقد يتم تطبيق رسوم / مصاريف إضافية. وقد يتذبذب دخل توزيعات الأرباح كما قد يستخدم جزء من رأس المال المستثمر لدفع دخل توزيعات الأرباح. 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.

20C29

### لمزيد من المعلومات

[www.sedcocapital.com](http://www.sedcocapital.com)



ص.ب. 13396 جدة 21493  
المملكة العربية السعودية



+966 12 690 6555



[info@sedcocapital.com](mailto:info@sedcocapital.com)



ترخيص 37-11157



+966 12 690 6599

