

صندوق سدكو كابيٲال ريت

التقرير السنوي
2022

ديسمبر 2022



المحتوى

كلمة مدير الصندوق	03
حقائق واستراتيجية الصندوق	04
مستجدات الصندوق ومراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة	04
وصف محفظة الأصول العقارية	05
عقارات الصندوق	06
القيمة العادلة مقابل تكلفة الشراء والقيمة الدفترية وملخص العقارات المؤجرة وغير المؤجرة ونسبة إشغالها والمتوسط الوزني لانتهاج عقود الإيجار	13
التوزيعات النقدية	14
أحداث جوهرية حدثت خلال العام	15
تغييرات حدثت على مستندات الصندوق خلال الفترة والأحداث اللاحقة	15
مخلص أداء الصندوق	15
أداء السهم/الوحدة	15
الموضوعات الرئيسية التي تمت مناقشتها وملخص القرارات الصادرة عن مجلس إدارة الصندوق	16
الأداء المالي	17
تقرير تقييم المخاطر	19
نظرة عامة على الوضع الاجتماعي والاقتصادي والديموغرافي	22
نظرة عامة على قطاع العقارات	24
مدير الصندوق و أمين الحفظ والمحاسب القانوني	29
القوائم المالية	31

كلمة مدير الصندوق

إنه لمن دواعي سرورنا أن نقدم إلى السادة مالكي الوحدات التقرير السنوي عن العام 2022م لصندوق سدكو كابيتال ريت والذي يتضمن أهم النشاطات والإنجازات والنتائج التشغيلية وصورة عامة عن محفظة الصندوق العقارية والقوائم المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م.

تتكون المحفظة الحالية لصندوق سدكو كابيتال ريت من 20 أصل عقاري مدر للدخل ذات تنوع جغرافي بين المنطقة الشرقية 41% وجدة 19% والرياض 40%. كما تتمتع المحفظة بمزيج قطاعي متنوع بين القطاع الترفيهي 29%، القطاع المكتبي 13%، وقطاع التجزئة 30%، وقطاع التعليم 22% وقطاع السكن والضيافة بـ 4% و 2% على التوالي.

على الرغم من ظروف السوق الصعبة التي واجهت المحفظة خلال الستة أشهر الماضية، بلغت نسبة الإشغال 98.6% لتسجل ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 0.1% مقارنة بشهر ديسمبر 2021.

تمثل العقارات أحادية المستأجرين نسبة 69% من المحفظة بعقود إيجار طويلة الأجل ومتميزة لتحقيق الاستقرار، و 31% مؤجرة بعقود متعددة المستأجرين والمدد لتحقيق النمو. كما بلغ المتوسط الوزني لانتهااء عقود الإيجار 8.3 عاماً.

قدّرت متوسط القيمة السوقية العادلة لأصول الصندوق من قبل اثنين من المقيمين المستقلين بقيمة 1,795.2 مليون ريال سعودي، بانخفاض 3.29% مقارنة بسعر شراء الأصول.

وبخصوص التوزيعات قام الصندوق بتوزيع أرباح قدرها 0.71 ريال سعودي للوحدة وإجمالي مبلغ 83,425,000 ريال سعودي للفترة من 1 يناير 2022 إلى 31 ديسمبر 2022 لتعادل 7.10% على أساس سنوي، الجدير بالذكر أن توزيعات عام 2022 جاءت متجاوزة العائد المستهدف في شروط وأحكام الصندوق.

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

// على الرغم من التغيرات السريعة والحالة غير المتوقعة للاقتصاد التي شهدها العالم في العامين الماضيين، تحافظ سدكو كابيتال على نظرتها الإيجابية النسبية لسوق العقارات السعودي في عام 2023 وما بعده.

يُعتبر عام 2022 أحد الأعوام التي شهدت تغيرات في القطاع العقاري على الصعيد المحلي والعالمي. وأثرت الأحداث الجيوسياسية والضغط التضخمي وتحركات أسعار الفائدة على المعاملات وأنشطة التأجير والتمويل، كم أثرت الأحداث على المطورين ومشغلي العقارات. في الوقت نفسه، أثبتت صندوق سدكو كابيتال ريت قدرته على الصمود والاستفادة من تحوط معدل الفائدة الذي وضعه مدير الصندوق في عام 2020.

من المتوقع أن يستمر النصف الأول من عام 2023 في التأثير بشدة بالعوامل المذكورة أعلاه، كما قد نشهد انتعاشاً في مستويات نشاط الاستثمار العقاري بشكل أقوى وأسرع مما كان متوقعاً.

ومن المقرر أن تساهم مشاريع رؤية 2030 إلى ازدهار عقاري في المملكة العربية السعودية، والتي سيتم دعمها من خلال مشاركة القطاع الخاص وكذلك المستثمرين الأجانب الذين يرغبون في أن يصبحوا جزءاً من التحول الاجتماعي والاقتصادي الجاري حالياً.

ونظراً لوجود طلب قوي في السوق على أصول ذات جودة أفضل عبر جميع القطاعات العقارية، فإننا لا نزال نرى جزءاً كبيراً من النشاط في مجال التطوير العقاري. حيث يفضل كل من المطورين والمستثمرين إنشاء صناديق حول هذه المشاريع؛ لتوفير قدر أكبر من الشفافية والحوكمة مع العمل أيضاً كقناة تمويل مهمة لتوفير السيولة.

ولتحقيق هذه الغاية، سيستمر صندوق سدكو كابيتال ريت في لعب دور جوهري في هذه الدورة العقارية القادمة، لتلبية احتياجات السوق ومستثمرينا بما يتماشى مع استراتيجية الصندوق وأهدافه. //

فوزان شكري

نائب رئيس أول ورئيس قسم العقارات الإقليمية

اسم الصندوق

"صندوق سدكو كابيتال ريت"، هو صندوق استثمار عقاري متداول مقلد 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 عند الإدراج	60 مليون وحدة
حجم الصندوق بعد زيادة حجم الأصول	1,175 مليون ريال سعودي
عدد الوحدات بعد زيادة حجم الأصول	117.5 مليون وحدة
عملة الصندوق	الريال السعودي
المقر الرئيسي	المملكة العربية السعودية
تاريخ بدء العمليات	1 أبريل 2018
تاريخ إدراج الصندوق في السوق المالية	1 مايو 2018
مدة الصندوق	99 عاماً من تاريخ الإدراج
التوزيعات المستهدفة	6.10%
التوزيعات الفعلية كما في تاريخ التقرير (على أساس سنوي)	7.10%

استراتيجية الصندوق

أهداف الصندوق وسياسة التوزيعات

الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري وتوزيع دخل دوري على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق خلال مدة الصندوق وذلك خلال مدة 90 يوم عمل من تاريخ الإعلان عن التوزيعات، ومن المتوقع أن يقوم مدير الصندوق بالإعلان عن الأرباح وتاريخ استحقاقها وتاريخ توزيعها خلال 40 يوم عمل من نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية، وذلك باستثناء الأرباح الراس 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.

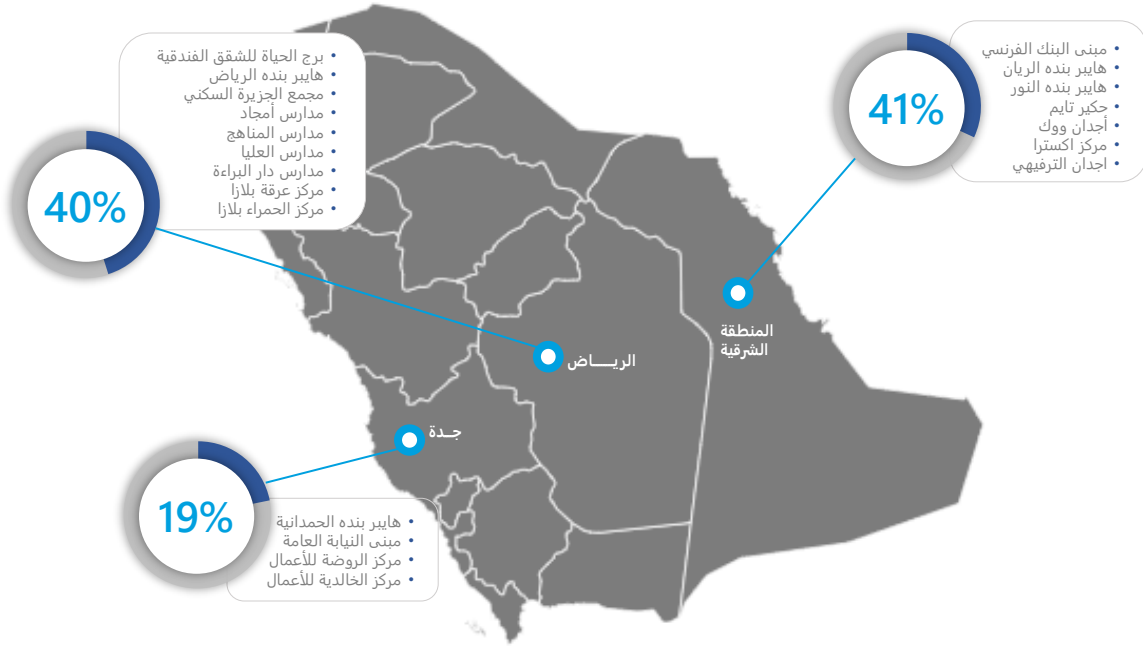
مراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة ومستجدات الصندوق

- قام مدير الصندوق خلال الفترة بالبدء بإجراءات زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق حيث قام بتوقيع اتفاقية شراء لمجمع تجاري بمدينة جدة بمبلغ وقدره 492,500,000 ريال سعودي (غير شاملة لضريبة التصرفات العقارية وتكاليف الاستحواذ الأخرى) بتاريخ 17 / 05 / 1444 هـ الموافق 11 / 12 / 2022م، وتعتبر هذه الاتفاقية مشروطة باستكمال الإجراءات النظامية لزيادة إجمالي أصول الصندوق عن طريق طرح وحدات إضافية والتي منها اتمام إجراءات الفحص النافي للجهالة والحصول على موافقة كلاً من هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات وأي متطلبات نظامية أخرى.
- بلغ معدل الإشغال للمحفظة 98.6% بزيادة قدرها 0.1% مقارنة بشهر ديسمبر 2021.
- قامت كل من شركتي جي إل إل ("LL") و ("فاليو سترات") ("ValuStart") بتقييم عقارات صندوق سدكو كابيتال ريت في 31 ديسمبر 2022 حيث ارتفعت القيمة العادلة لأصول الصندوق بشكل طفيف بنسبة 0.95% لتصل إلى 1,795.2 مليون ريال سعودي مقارنة بآخر عملية في يونيو 2022.
- بلغت قيمة الرصيد النقدي للصندوق 26,550,920 ريال في 31 ديسمبر 2022 شاملاً للإيجارات المحصلة و ودائع المراجعة، وسيتم استخدام جزء من الرصيد لتوزيعات الأرباح و دفع التزامات الصندوق.

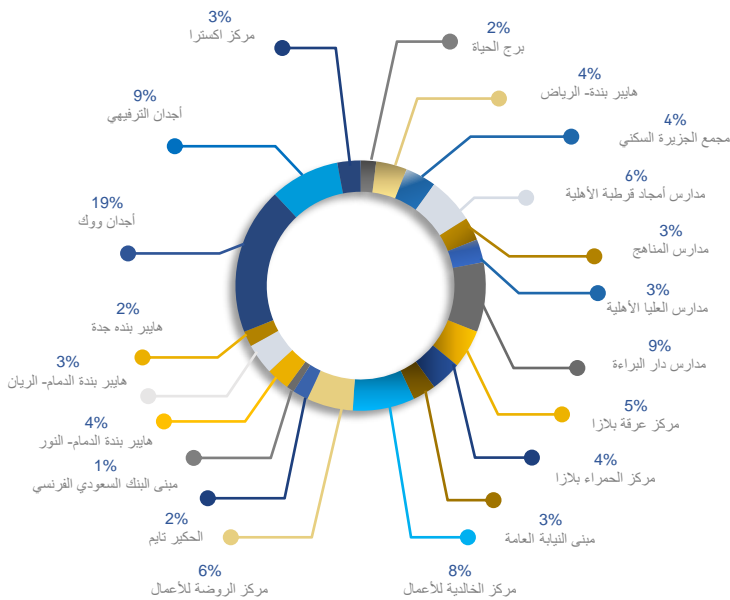
أصول الصندوق

التنوع الجغرافي:

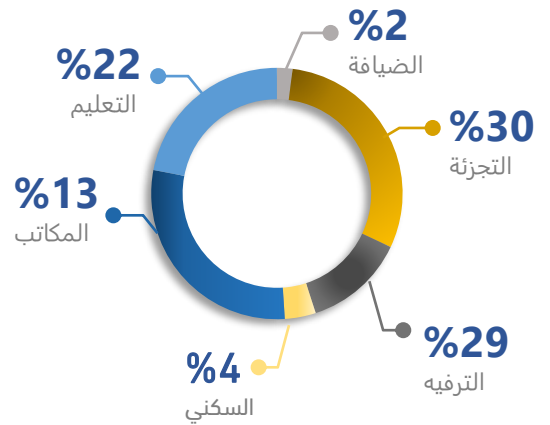
أصول الصندوق موزعة ما بين المنطقة الشرقية بنسبة 41% و مدينة الرياض بنسبة 40% ومدينة جدة بنسبة 19%.



توزيع أصول المحفظة



التنوع القطاعي للمحفظة



أصول الصندوق - الرياض

شقق فندقية تقع على شارع كعب بن مالك، حي المعذر	الوصف
قطاع الضيافة	القطاع
1,495	مساحة الأرض م ²
6,574	مساحة البناء م ²
%100	نسبة الاشغال
1,500,000 ريال سعودي تمثل 1.09% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
مؤسسة الحفلة الرائعة للشقق الفندقية	المستأجر الرئيسي
4.1 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



برج الحياة للشقق الفندقية

هاير ماركت في الرياض - فرع حي اشبيلية	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
23,604	مساحة الأرض م ²
10,784	مساحة البناء م ²
%100	نسبة الاشغال
5,822,670 ريال سعودي تمثل 4.24% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة بنده للتجزئة	المستأجر الرئيسي
5.5 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



هاير بنده - الرياض

مجمع سكني يقع في وسط الرياض على شارع مشاجع بن سعود، حي السليمانية	الوصف
القطاع السكني	القطاع
20,758	مساحة الأرض م ²
12,696	مساحة البناء م ²
%100	نسبة الاشغال
7,436,000 ريال سعودي تمثل 5.42% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
%0.20	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجرين الرئيسيين
0.4 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الايجار



مجمع الجزيرة السكني

أصول الصندوق - الرياض

مركز الحمراء بلازا



مركز الحمراء يقع في وسط الرياض على شارع البطحة، حي المنصورة	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
21,120	مساحة الأرض م2
13,021	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
5,432,000 ريال سعودي تمثل 3.96% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
مركز شركة الموحدة للتطوير العقاري	المستأجرين الرئيسيين
3.1 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار

مركز عرقة بلازا



مركز عرقة يقع على شارع مشعل بن عبدالعزيز، حي العرقة	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
14,269	مساحة الأرض م2
9,148	مساحة البناء م2
%97	نسبة الاشغال
6,816,727 ريال سعودي تمثل 4.96% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
%0.24	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
9.4 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار

مدارس المناهج



مدارس المناهج تقع في الدائري الشمالي، حي الغدير	الوصف
قطاع التعليم	القطاع
9,200	مساحة الأرض م2
17,058	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
4,000,000 ريال سعودي تمثل 2.91% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة نبعة التعليمية	المستأجر الرئيسي
10.1 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار

أصول الصندوق - الرياض

الوصف	مدارس دار البراءة تقع على شارع السنبلة، حي النرجس
القطاع	قطاع التعليم
مساحة الأرض م ²	15,385
مساحة البناء م ²	33,429
نسبة الاشغال	%100
الدخل السنوي	12,134,063 ريال سعودي تمثل 8.84% من إجمالي الدخل التأجيري
نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات	لا ينطبق
المستأجرين الرئيسيين	شركة المصيف التعليمية
المتوسط الوزني لانتهاء عقود الايجار	18.8 سنوات



مدارس دار البراءة

الوصف	مدارس العليا تقع على شارع عبدالعزيز أبو حسين، حي المرسلات
القطاع	قطاع التعليم
مساحة الأرض م ²	10,500
مساحة البناء م ²	12,314
نسبة الاشغال	%100
الدخل السنوي	4,752,400 ريال سعودي تمثل 3.46% من إجمالي الدخل التأجيري
نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات	لا ينطبق
المستأجرين الرئيسيين	شركة تدريس المحدودة
المتوسط الوزني لانتهاء عقود الايجار	10.5 سنوات



مدارس العليا

الوصف	مدارس أمجاد قرطبة تقع على شارع الدمام، حي قرطبة
القطاع	قطاع التعليم
مساحة الأرض م ²	14,300
مساحة البناء م ²	34,231
نسبة الاشغال	%100
الدخل السنوي	8,328,394 ريال سعودي تمثل 6.07% من إجمالي الدخل التأجيري
نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات	لا ينطبق
المستأجر الرئيسي	شركة أمجاد قرطبة للخدمات التعليمية
المتوسط الوزني لانتهاء عقد الايجار	9.2 سنوات



مدارس أمجاد قرطبة

أصول الصندوق - جدة

مبنى النيابة العامة



الوصف	مبنى النيابة العامة، يقع على طريق الرحمانية، حي الريان
القطاع	القطاع المكتبي
مساحة الأرض م ²	4,767
مساحة البناء م ²	19,342
نسبة الاشغال	100%
الدخل السنوي	4,400,000 ريال سعودي تمثل 3.20% من إجمالي الدخل التأجيري
نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات	لا ينطبق
المستأجر الرئيسي	النيابة العامة
المتوسط الوزني لانتهااء عقد الايجار	0.2 سنة

مركز الخالدية للأعمال



الوصف	مركز إداري وتجاري يقع على شارع الأمير سلطان، حي الخالدية
القطاع	القطاع المكتبي
مساحة الأرض م ²	7,903
مساحة البناء م ²	26,713
نسبة الاشغال	85%
الدخل السنوي	10,186,522 ريال سعودي تمثل 7.42% من إجمالي الدخل التأجيري
نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات	0.64%
المستأجر بين الرئيسين	متعدد المستأجرين
المتوسط الوزني لانتهااء عقود الايجار	2.5 سنة

هاير بنده - جدة



الوصف	هاير ماركت يقع على شارع الحمدانية، حي الحمدانية
القطاع	قطاع التجزئة
مساحة الأرض م ²	13,686
مساحة البناء م ²	5,858
نسبة الاشغال	100%
الدخل السنوي	2,845,151 ريال سعودي تمثل 2.07% من إجمالي الدخل التأجيري
نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات	لا ينطبق
المستأجر الرئيسي	شركة بنده للتجزئة
المتوسط الوزني لانتهااء عقود الايجار	5.1 سنوات

أصول الصندوق - جدة

مركز اداري وتجاري يقع على شارع الأمير سعود الفيصل، حي الروضة	الوصف
القطاع المكثبي	القطاع
2,463	مساحة الأرض م ²
17,526	مساحة البناء م ²
93%	نسبة الاشغال
8,120,924 ريال سعودي تمثل 5.91% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
1.57%	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
0.8 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الایجار



مركز الروضة للأعمال

أصول الصندوق - الدمام والخبر

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 م ²
879	مساحة البناء م ²
100%	نسبة الاشغال
2,000,000 ريال سعودي تمثل 1.46% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
البنك السعودي الفرنسي	المستأجر الرئيسي
2.9 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الایجار



مبنى البنك السعودي الفرنسي

هايبير ماركت يقع على شارع الإمام علي بن أبي طالب بحي الريان في مدينة الدمام	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
18,145	مساحة الأرض م ²
9,800	مساحة البناء م ²
100%	نسبة الاشغال
5,228,170 ريال سعودي تمثل 3.81% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة بنده للتجزئة	المستأجر الرئيسي
7.1 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الایجار



هايبير بنده - الدمام

أصول الصندوق - الدمام والخبر

الحكيم تايم يقع في الشاطئ الشرقي في مدينة الدمام	الوصف
القطاع الترفيهي	القطاع
5,156	مساحة الأرض م ²
3,326	مساحة البناء م ²
%100	نسبة الاشغال
2,200,000 ريال سعودي تمثل 1.60% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
%0.84	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة مجموعة عبدالمحسن الحكيم للسياحة والتنمية	المستأجر الرئيسي
14.9 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



مركز الحكيم تايم

أجدان ووك يقع على شارع الأمير تركي في مدينة الخبر	الوصف
القطاع الترفيهي/مكتبي	القطاع
16,966	مساحة الأرض م ²
32,212	مساحة البناء م ²
%100	نسبة الاشغال
25,000,000 ريال سعودي تمثل 18.21% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
الشركة الأولى لتطوير العقارات الفايزة	المستأجر الرئيسي
6.1 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



أجدان ووك

هايبر ماركت يقع على شارع الملك سعود بحي النور في مدينة الدمام	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
13,807	مساحة الأرض م ²
5,348	مساحة البناء م ²
%100	نسبة الاشغال
4,975,500 ريال سعودي تمثل 3.62% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة بنده للتجزئة	المستأجر الرئيسي
11.9 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



هايبر بنده

أصول الصندوق – الدمام والخبر

مركز اكسترا يقع على شارع الخليج بحي الريان في مدينة الدمام	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
8,258	مساحة الأرض م ²
4,404	مساحة البناء م ²
%100	نسبة الاشغال
3,785,600 ريال سعودي تمثل 2.76% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
الشركة المتحدة للإلكترونيات	المستأجر الرئيسي
10.7 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الأيجار



مركز اكسترا

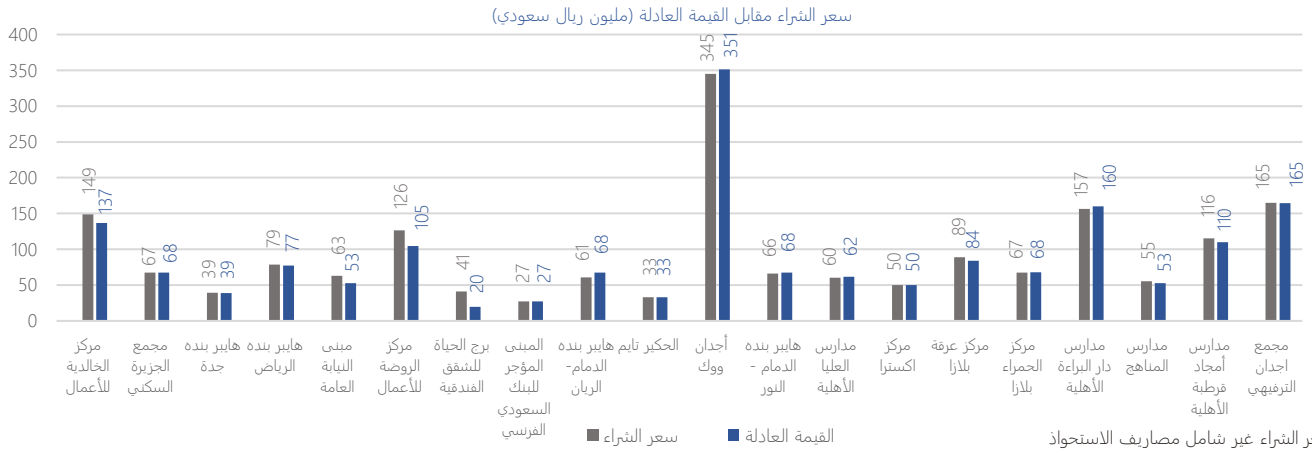
مجمع اجدان الترفيهي يقع على شارع الأمير تركي في الخبر	الوصف
قطاع الترفيه	القطاع
6,866	مساحة الأرض م ²
16,093.4	مساحة البناء م ²
%100	نسبة الاشغال
12,341,838 ريال سعودي تمثل 9.10% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
%5.31	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
13.7 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الأيجار



اجدان الترفيهي - جديد

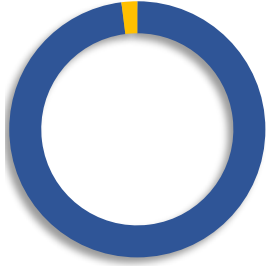
القيمة العادلة مقابل تكلفة الشراء والقيمة الدفترية

حسب تقييم نهاية ديسمبر 2022 من قبل اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين وهما جي إل إل ("JLL") و ("فاليو سترات") ("ValuStart")، سجلت القيمة العادلة لأصول الصندوق ارتفاعاً بنسبة 0.95% مقارنة بشهر يونيو 2022، وإنخفاضاً بنسبة 1.57% مقارنة بشهر ديسمبر 2021 (باستثناء آخر عقار تم الاستحواذ عليه خلال العام 2022 "أجدان الترفيهي"). سجلت المحفظة انخفاضاً بنسبة 3.29% مقارنة بإجمالي تكلفة الشراء (غير شاملة لتكاليف الاستحواذ). وتقدر القيمة العادلة لإجمالي أصول الصندوق 1,795.2 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2022.



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

العقار	الحالة	نسبة الإشغال	المتوسط الوزني لانتهاء عقود الإيجار (WALE)
برج الحياة للشقق الفندقية	مؤجر	%100	4.1 سنوات
هايبير بنده - الرياض	مؤجر	%100	5.5 سنوات
مجمع الجزيرة السكني	مؤجر	%100	0.4 سنة
مبنى النيابة العامة	مؤجر	%100	0.2 سنة
مركز الخالدية للأعمال	مؤجر	%85	2.5 سنوات
هايبير بنده - جدة	مؤجر	%100	5.1 سنوات
مركز الروضة للأعمال	مؤجر	%93	0.8 سنة
المبنى المؤجر للبنك السعودي الفرنسي	مؤجر	%100	2.9 سنوات
هايبير بنده الدمام-الرياض	مؤجر	%100	7.1 سنوات
الحكيم تايم	مؤجر	%100	14.9 سنوات
أجدان ووك	مؤجر	%100	6.1 سنوات
مدارس المناهج	مؤجر	%100	10.1 سنوات
مدارس دار البراءة الأهلية	مؤجر	%100	18.8 سنوات
مركز أكسترا	مؤجر	%100	10.7 سنوات
مركز الحمراء بلازا	مؤجر	%100	3.1 سنوات
مدارس العليا الأهلية	مؤجر	%100	10.5 سنوات
هايبير بنده الدمام - النور	مؤجر	%100	11.9 سنوات
مدارس أمجاد قرطبة الأهلية	مؤجر	%100	9.2 سنوات
مركز عرقة بلازا	مؤجر	%97	9.4 سنوات
مجمع أجدان الترفيهي	مؤجر	%100	13.7 سنوات
100% من عقارات الصندوق مؤجرة ومدرة للدخل		متوسط نسبة إشغال المحفظة %98.6	المتوسط الوزني لانتهاء عقود الإيجار للمحفظة 8.3 سنوات



98.6%
معدل الإشغال

نسبة الإشغال للمحفظة

بلغت نسبة إشغال المحفظة 98.6% كما في 31 ديسمبر 2022م مسجلةً ارتفاعاً نسبته 0.1% مقارنةً بنهاية 31 ديسمبر 2021م.

التوزيعات النقدية

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

منذ الادرج، قام الصندوق بالإعلان عن التوزيعات النقدية التالية:

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

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

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

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

تعاملات مع جهات ذات العلاقة

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

- تأجير وحدات في مركز الخالدية للأعمال.
 - عقود صيانة وتشغيل لثلاثة من عقارات الصندوق .
- تمثل الإيجارات مع الأطراف ذات العلاقة 0.26% من إجمالي إيرادات الصندوق وتمثل عقود الصيانة 1.78% من إجمالي مصاريف الصندوق. ويؤكد مدير الصندوق أن جميع هذه التعاملات والعقود المبرمة قد تمت على مبدأ المساواة بين جميع العملاء ودون أي تفضيل عن باقي العملاء.

الأطراف ذوي العلاقة هم:

- شركة المحمل لخدمات المرافق
- شركة تزويد المهارات

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

* على أساس سنوي

أحداث جوهرية حدثت خلال العام

- تم توقيع عقد إيجار لعقار برج الحياة بمدينة الرياض مع أحد المشغلين المحليين لمدة 5 سنوات ابتداءً من تاريخ 01 / 01 / 2022م على أن تكون قيمة الإيجار السنوي خلال السنوات الثلاثة الأولى مبلغ وقدره 1,500,000 ريال سعودي وترتفع بنسبة 6.7% لتصل إلى 1,600,000 ريال سعودي للسنتين الرابعة والخامسة.
- تم خلال العام توقيع اتفاقية الاستحواذ على مجمع أجدان الترفيهي بمدينة الخبر بقيمة 164,750,000 ريال سعودي.
- قام مدير الصندوق بالإعلان عن توقيع اتفاقية تسهيلات مصرفية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مع بنك الجزيرة (الشريك الاستراتيجي للصندوق)، بقيمة 1,716,000,000 ريال سعودي نجح من خلالها مدير الصندوق في الحصول على هامش ربح للتسهيلات أقل بنسبة تقريبية قدرها 30% مقارنة بالتمويل الممنوح حالياً للصندوق وستكون فترة التمويل 6 سنوات
- قام مدير الصندوق خلال الفترة بالبدء بإجراءات زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق حيث قام بتوقيع اتفاقية شراء لمجمع تجاري بمدينة جدة بمبلغ وقدره 492,500,000 ريال سعودي (غير شاملة لضريبة التصرفات العقارية وتكاليف الاستحواذ الأخرى) بتاريخ 17 / 05 / 1444 هـ الموافق 11 / 12 / 2022م، وتعتبر هذه الاتفاقية مشروطة باستكمال الإجراءات النظامية لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق طرح وحدات إضافية والتي منها اتمام إجراءات الفحص النافي للجهالة والحصول على موافقة كلاً من هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات وأي متطلبات نظامية أخرى.

- تم تحديث قائمة العقارات التي تم الاستحواذ عليها لتشمل جميع العقارات المملوكة حالياً لصندوق سدكو كابيتال ريت.
- تم تحديث بند التطهير.
- تم تحديث بند انتهاء الصندوق.
- تم تحديث مسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة.
- تم تحديث مسؤوليات مدير الصندوق .
- تم تحديث معلومات مدير الصندوق.
- تم تحديث بند عزل واستبدال مدير الصندوق.
- تم تحديث بند عزل واستبدال أمين حفظ الصندوق.
- تم تحديث بند رفع التقارير لمالكي الوحدات.
- تم تحديث بند عقد اجتماع مالكي الوحدات.
- تم تغيير المحاسب القانوني للصندوق ليصبح ارنست ويونغ بأتعاب سنوية قدرها 140,000 ريال سعودي.
- تم تعديل الشروط والأحكام بإضافة معلومات العقار الإضافي الذي تم الاستحواذ عليه بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق في الملحق التكميلي لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

ملخص أداء الصندوق

استناداً إلى إنجازات الصندوق والنتائج المالية المحققة خلال الفترة، بلغت نسبة التوزيعات للفترة من 1 يناير 2022م إلى 31 ديسمبر 2022م 7.10% على أساس سنوي

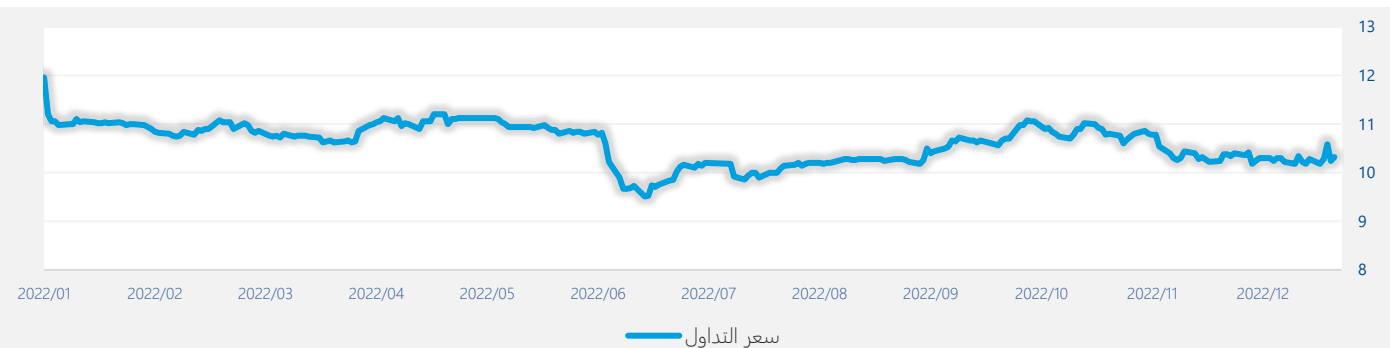
أحداث لاحقة

- لا يوجد

أداء السهم/الوحدة

شهد السهم مستويات مختلفة من التذبذب خلال العام مسجلاً أعلى سعر له عند مستوى 11.96 ريال سعودي، وكان أدنى سعر سجله السهم خلال الفترة 9.51 ريال سعودي، لينتهي آخر جلسة تداول في 29 ديسمبر 2022 عند مستوى 10.32 ريال سعودي.

أداء السهم/الوحدة



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

الموضوعات	القرارات
• تحديث مذكرة شروط وأحكام الصندوق	• الموافقة على مذكرة الشروط والأحكام المحدثة.
• تجديد اتفاقية الخدمة مع مركز المحمل	• الموافقة على تجديد اتفاقية الخدمة مع شركة المحمل لخدمات التسهيلات كمدير تسهيلات لمركز الروضة للأعمال بمبلغ سنوي قدره 491,952 ريال سعودي ومركز الخالدية للأعمال بمبلغ سنوي قدره 753,264 ريال سعودي ومجمع الجزيرة السكني بمبلغ سنوي قدره 1,817,460 ريال سعودي.
• استحواذ محتمل على مجمع سكني	• تمت الموافقة على توقيع مذكرة تفاهم غير ملزمة بغرض الاستحواذ على مجمع سكني نيابةً عن صندوق سدكو كابيتال ريت، حيث تبلغ قيمة الاستحواذ المتفق عليه مبلغاً وقدره 165,000,000 ريال سعودي (غير شاملة لتكاليف الاستحواذ).
• توزيع أرباح الربع الأول على مالكي وحدات الصندوق	• تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الأول من الفترة 1 يناير 2022 إلى 31 مارس 2022، بإجمالي قدره 20,268,750 ريال سعودي وتمثل عائداً سنوياً قدره 6.90%.
• الاستحواذ على مجمع أجدان الترفيهي	• الموافقة على استحواذ مجمع أجدان الترفيهي، حيث تبلغ قيمة الاستحواذ المتفق عليه مبلغاً وقدره 164,750,000 ريال سعودي (غير شامل لتكاليف الاستحواذ).
• تعيين شركة ارنست ويونغ كمحاسب قانوني للصندوق	• الموافقة على تعيين شركة ارنست ويونغ للخدمات المهنية كمحاسب قانوني للصندوق بدلاً عن كي بي إم جي مقابل رسوم قدرها 140,000 ريال سعودي سنوياً.
• توزيع أرباح الربع الثاني على مالكي وحدات الصندوق	• تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الثاني من الفترة 1 أبريل 2022 إلى 30 يونيو 2022، بإجمالي قدره 20,562,500 ريال سعودي وتمثل عائداً سنوياً قدره 7.00%.
• إعادة تمويل التسهيلات الحالية مع بنك الجزيرة	• تمت الموافقة على إعادة تمويل التسهيلات الحالية مع بنك الجزيرة
• تحديث مذكرة شروط وأحكام الصندوق	• الموافقة على مذكرة الشروط والأحكام المحدثة والمرسلة إلى مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 17 يوليو 2022م.
• الزيادة الثانية في اجمالي قيمة أصول الصندوق	• الموافقة على البدء في إجراءات الزيادة الثانية في اجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق الاستحواذ على مجمع تجاري بمدينة جدة
• تعيين شركة بي دبليو سي كمستشار لضريبة القيمة المضافة للصندوق	• الموافقة على تعيين شركة بي دبليو سي كمستشار لضريبة القيمة المضافة للصندوق.
• مسودة القوائم المالية الأولية	• تمت الموافقة على القوائم المالية الأولية للفترة المنتهية في 30 يونيو 2022م
• توزيع أرباح الربع الثالث على مالكي وحدات الصندوق	• تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الثالث من الفترة 1 يوليو 2022 إلى 30 سبتمبر 2022، بإجمالي قدره 21,296,875 ريال سعودي وتمثل عائداً سنوياً قدره 7.25%.
• الاستحواذ على مجمع تجاري بمدينة جدة	• الموافقة على الزيادة الثانية في اجمالي قيمة أصول الصندوق بحد ادنى 300 مليون ريال سعودي و حدد اقصى 600 مليون ريال سعودي • تم التوصل الى اتفاق نهائي بخصوص الاستحواذ على مجمع تجاري بمدينة جدة بسعر 492.5 مليون ريال سعودي.
• تعيين ممثلين عن المصدر	• تمت الموافقة على تعيين كلاً من السيد سامر أبو عكر والسيد عبدالوهاب عابد كممثلين عن المصدر لجميع الأغراض المتعلقة بالإدراج
• طلبات المستأجرين الاستثنائية (عملية الإدارة)	• تمت الموافقة على التوصيات المتعلقة بالصندوق والتعامل مع المستأجرين على أساس كل حالة على حدة
• توزيع أرباح الربع الرابع على مالكي وحدات الصندوق	• تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الرابع من الفترة 1 أكتوبر 2022 إلى 31 ديسمبر 2022، بإجمالي قدره 21,296,875 ريال سعودي وتمثل عائداً سنوياً قدره 7.25%.

الأداء المالي

الوصف	كما في 31 ديسمبر 2022	كما في 31 ديسمبر 2021	كما في 31 ديسمبر 2020	كما في 31 ديسمبر 2019
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	1,032,202,870	1,062,310,241	565,014,116	589,037,823
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	8.7847	9.0409	9.4169	9.8173
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	997,395,948	1,039,710,604	537,948,379	561,523,849
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	8.4885	8.8486	8.9658	9.3587
أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	8.8489	9.0409	9.6297	9.9039
أقل صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	8.7847	8.9975	9.4169	9.8173
توزيع الدخل لكل وحدة	1.35	0.62	1.14	1.30
إجمالي نسبة المصروفات	11.43%	10.20%	9.72%	10.01%
صافي الدخل / (الخسارة)	41,110,344	(35,437,775)	9,721,346	22,139,932
عائد التوزيع وفقاً للقيمة السوقية لكل وحدة	6.88%	2.54%	5.94%	6.63%
عدد الوحدات المصدرة	117,500,000	117,500,000	60,000,000	60,000,000

الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق خلال الفترة

الوصف	كما في 31 ديسمبر 2022	كما في 31 ديسمبر 2021	الحد الأعلى
مصاريف تشغيلية	14,042,280	8,233,950	لا تتجاوز 7% من الدخل التاجيري للعقار
أتعاب الإدارة	10,568,854	5,524,303	1% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية
تكاليف التمويل	34,525,866	12,480,293	لا ينطبق
أتعاب مهنية	1,434,607	3,255,174	لا ينطبق
مصاريف أخرى	1,478,865	1,280,520	1% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية
الاستهلاكات والإطفاءات	55,970,265	77,573,811	لا ينطبق
إجمالي المصروفات	118,020,737	108,348,051	-
إجمالي نسبة المصروفات	6.24%	6.18%	-
نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي دخل الصندوق	136%	186%	-

سجل الأداء

الفترة	العائد الإجمالي*
منذ التأسيس	6.34%
سنة واحدة	7.10%
ثلاث سنوات	6.32%
خمس سنوات	لا ينطبق

* على أساس سنوي

الفترة	2022	2021	2020	2019	2018
العائد الإجمالي السنوي*	7.10%	6.30%	5.55%	6.60%	6.10%

* على أساس سنوي

العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال الفترة.

استثمار مدير الصندوق

يملك مدير الصندوق عدد 376,651 وحدة كما في 31 ديسمبر 2022م.

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

- تبلغ قيمة التمويل 800 مليون ريال، وتمثل 42% من إجمالي قيمة الأصول.
- تاريخ الاستحقاق 16 أكتوبر 2028.

تقرير تقويم المخاطر

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

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
مخاطر السوق	تنشأ مخاطر السوق من عوامل خارجية مثل ظروف الاقتصاد الكلي والمنافسة والعرض والطلب والتغيرات السياسية والعملات الأجنبية وما إلى ذلك.	يراقب مدير الصندوق بانتظام التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وأسواق العقارات المحلية بما في ذلك معدل الرسيمة ومعدل التضخم والضرائب والتقييمات والمنافسة من الأصول المشابهة وعوامل أخرى مختلفة. بالنظر إلى هذه العوامل، يرى مدير الصندوق أنه يمكن التخفيف من تأثير عوامل السوق الحالية من خلال تنوع فئات الأصول التي تضيف الاستقرار إلى المحفظة العقارية مع الحد من التعرض للتقلبات الاقتصادية. إضافة إلى ذلك، تدار مخاطر الشواغ من خلال نهج استباقي لإدارة الأصول. وتجري 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 لإدارة التحوط من هذه المخاطر. ويدرك مدير الصندوق أن رفع نسبة الرافعة المالية قد يؤدي إلى خسائر غير متوقعة.
مخاطر الائتمان	تنشأ مخاطر الائتمان من احتمالية تعرض المستأجرين لصعوبات مالية وعدم قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم المتعلقة بالإيجار.	بالإضافة إلى ذلك، في حين أن زيادة معدلات الريح/الفائدة قد تمثل تحدياً، يمكن للاستثمارات العقارية أن تحقق أداءً جيداً في بيئة ارتفاع الأسعار بسبب عوامل مختلفة، مثل زيادة إيرادات الإيجار والطلب والأسعار.
مخاطر التطوير	مخاطر التطوير المرتبطة بالمشاريع العقارية تحت التطوير وتشمل: التأخير في التشييد والبناء وأثرها على الأداء المالي، وتجاوز التكاليف القيم المخططة لها والتي قد تؤثر على الربحية و/أو الجدوى المالية للمشروع، وعدم القدرة على الوفاء بتوقعات الإيرادات عند الانجاز. وقد يؤدي التأخير إلى مخاطر قانونية.	يتم تخفيف مخاطر الائتمان عن طريق التنوع الصناعي والجغرافي والتنوع في مزيج المستأجرين وفئات الأصول المختلفة وإجراء تقييمات ائتمانية مستمرة على المستأجرين. بالنسبة لعقود الإيجار الجديدة، يتم إجراء تقييم الائتمان وعلى أساس مستمر، كما تتم مراقبة ائتمان المستأجر والمتأخرات عن كئب من قبل مدير الصندوق.
المخاطر التشغيلية	مخاطر الخسارة الناجمة عن فشل العمليات الداخلية، والإجراءات التشغيلية، والأحداث الخارجية، وفقدان الموظفين الرئيسيين، ومقدمي الخدمات، فضلاً عن مخاطر استمرارية الأعمال.	هذا النوع من المخاطر مخفف إلى حد ما وذلك استناداً إلى حقيقة أنه يحق للصندوق أن يستثمر 25% كحد أعلى من قيمة أصوله في التطوير العقاري. ويهدف مدير الصندوق أيضاً إلى التخفيف من هذه المخاطر من خلال إدارة الإطار التعاقدى للعقارات.
مخاطر السيولة	مخاطر السيولة لها أبعاد كثيرة مثل عدم القدرة على الوفاء بالتزامات الإيجارية أو الخروج من العقارات وفقاً للخطة.	وضع مدير الصندوق إطاراً لرصد ومراقبة الأنشطة اليومية للتخفيف من المخاطر التشغيلية. ويشمل ذلك عقد اجتماعات دورية لتحديد المخاطر التشغيلية المحتملة، واستعراض المسائل التشغيلية وحلها. كما يتبع مدير الصندوق نهجاً مدروساً لمراقبة وتحديد ورصد وإدارة المخاطر التشغيلية المرتبطة بالإدارة اليومية والصيانة لمحفظة الصندوق العقارية. وتجري عمليات المراجعة الداخلية للحسابات بصورة دورية لاستعراض الامتثال للعمليات، وتحديد وتصحيح أي ثغرات في الإجراءات. وقد وضعت خطة لاستمرارية الأعمال للتخفيف من مخاطر استمرار الأعمال الناجمة عن الانقطاع أو الخسائر الكارثية. كما يقوم مدير الصندوق بانتظام بمراقبة أداء مقدمي الخدمات.
		يمثل التدفق النقدي المتولد من تشغيل المحفظة العقارية المصدر الرئيسي للسيولة المستخدمة لتسديد الفوائد الدورية المترتبة عن التمويل والمصرفات 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. وقد يؤثر انخفاض السيولة في سوق العقارات السعودية على التقييمات.
		التخارج من إحدى العقارات بأقل من تكلفة الاستحواذ (شاملة التكلفة الناشئة عن الاستحواذ) قد يخفض العوائد المتوقعة على المستثمرين.

تقرير تقويم المخاطر -تابع

التقييم	الوصف	المخاطر الرئيسية
	يعمل الصندوق ضمن المبادئ التوجيهية المنصوص عليها في "تعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة" والصادرة عن هيئة السوق المالية. ويمكن أن يكون هناك مزيد من المخاطر التنظيمية المتعلقة بسوق العقارات أو السياسة العامة التي تشمل الضرائب الجديدة ومتطلبات قانون البناء، معايير كفاءة الطاقة، ومتطلبات تحسين التشغيل، إلخ. يمكن أن يؤدي تغيير اللوائح إلى مخاطر كبيرة ووقت وتكلفة بالإضافة إلى قيود تشغيلية جديدة ومرهقة في كثير من الأحيان على الممتلكات الحالية.	المخاطر التنظيمية
	لدي مدير الصندوق إدارات وأقسام متخصصة في الشؤون القانونية والالتزام، وهذه الإدارات تتولى مسؤولية التوجيه والارشاد لضمان التقيد بجميع المسائل التنظيمية والمسائل المتعلقة بالمطابقة والالتزام. وفيما يتعلق بالدعاوى القانونية، قد يكون لأي حكم قضائي تأثيراً سلبياً على الصندوق.	المخاطر القانونية
	اتخذ مدير الصندوق الإجراءات والتدابير اللازمة للحد من هذه المخاطر، ولكن فضلاً عن شمولية هذه التدابير، إلا أنها لا تضمن عدم تأثر النتائج المالية بصورة سلبية في حال حدوث أي من الانتهاكات أو الاختراقات للأنظمة والحسابات لا سمح الله.	مخاطر الجرائم المعلوماتية
	يقوم مدير الصندوق بتقييم الأصول العقارية للصندوق استناداً إلى تقييم معيّن 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 مقيّم ثالث.	مخاطر التقييم
	هذا النوع من المخاطر غير وارد حالياً نظراً لأن مدير الصندوق قد قام بتوظيف رأس المال فعلاً. ومع ذلك، قد تؤدي أي إجراءات لإعادة توازن المحفظة مستقبلاً إلى مخاطر التوظيف و/أو إعادة الاستثمار.	مخاطر توظيف الأموال وإعادة الاستثمار
	تتضمن المخاطر العامة لفئة الأصول، وتشمل على سبيل المثال تقلب سعر السهم، والتفاوت المحتمل بين صافي قيمة الأصول وسعر السهم في السوق، والانخفاض المحتمل في سعر السهم ومخاطر السيولة.	المخاطر العامة المتعلقة بفئة الصناديق العقارية المتداولة (ريت)

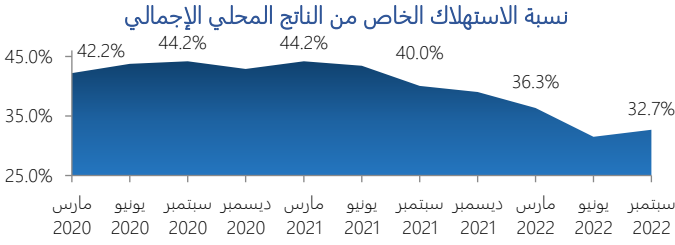
تقرير تقويم المخاطر -تابع

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
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.	يقم مدير الصندوق المخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة في تحليل فرص الاستثمار ورصدها وفقاً لسياساتها الاستثمارية المسؤولة. ومن واقع خبرة المدير، يمكن أن يكمل تقييم الهيئة التحليل المالي التقليدي والعناية الواجبة. وقد نفذ مدير الصندوق عمليات وإجراءات وضوابط للمساعدة في التخفيف من حدة هذه المخاطر. غير أن هذه التدابير، فضلاً عن زيادة وعيها بمخاطر المبادئ البيئية والمالية، لا تضمن ألا تتأثر نتائجها المالية سلباً بوقوع أي حدث من هذا القبيل.
المخاطر المتصلة بالأحداث الجيوسياسية والكوارث الطبيعية والإرهاب والأوبئة الصحية	قد تؤثر الأحداث الجيوسياسية وعدم الاستقرار والإرهاب والكوارث الطبيعية والأوبئة الصحية سلباً على الأصول من ناحية التقييم وكذلك الدخل.	قد يعكس تصاعد النزاعات الجيوسياسية، مثل حرب أوكرانيا على الأصول ذات المخاطر العالمية، وبالتالي قد يؤثر على أداء الصندوق. ونظراً لأن هذه الأحداث غير مؤكدة ولا يمكن التنبؤ بها، فإن الصندوق ومدير الصندوق قد يتأثران سلباً بوقوع أي حدث من هذا القبيل.
مخاطر إدارة العقارات	مخاطر انخفاض الدخل (أي العائد على الاستثمار) بسبب إدارة الممتلكات بطريقة غير ملائمة أو غير فعالة، مما قد يؤدي إلى ارتفاع معدلات الشغور ونفقات التشغيل وانخفاض الإيرادات من الإيجار، وما إلى ذلك.	يدرك مدير الصندوق أن الإدارة ضرورية للنجاح في الاستثمار العقاري، وبالتالي للتخفيف من هذه المخاطر، يجب الاستعانة بمديري عقارات مؤهلين وذوي خبرة. وبهذا الصدد، يجب تحديد الأدوار والمسؤوليات بوضوح والاتفاق عليها من خلال الوثائق القانونية، مثل الاتفاقيات والعقود وما إلى ذلك. أيضاً، نفذ مدير الصندوق العمليات اللازمة للتخفيف من أوجه القصور المتعلقة بإدارة الممتلكات. على وجه الخصوص، قد تؤدي زيادة تكاليف الطاقة إلى زيادة التركيز على كفاءة استخدام الطاقة في المباني، بسبب التأثير على فواتير المستأجرين.
المخاطر المتعلقة بالتضخم وقضايا سلسلة التوريد	من المرجح أن تؤدي الاضطرابات في سلسلة الإنتاج والتوريد إلى مستوى غير متوقع من التضخم.	بينما يعتبر التضخم عامل خطر، إلا أن هناك بعض التدابير التي تحد من التضخم من خلال زيادة أسعار الإيجارات في عقود الإيجار. بناءً على البيانات التاريخية، توفر صناديق الاستثمار العقارية حماية معقولة ضد التضخم لأن الإيجارات ليست ثابتة مثل المعدلات الأخرى.
القيود المرتبطة بالأوبئة	يمكن أن يؤثر خطر حدوث موجات جديدة من العدوى سلباً على الاقتصاد الكلي.	قد يؤدي التخفيف من القيود الوبائية إلى تخفيف بعض الاضطرابات في سلسلة التوريد التي كانت سبباً للتضخم.
مخاطر التركيز	يحدث هذا النوع من المخاطر عندما يتم استثمار رأس مال كبير في نوع واحد من العقارات أو في موقع جغرافي واحد.	يدرك مدير الصندوق أن ظهور إصابات جديدة من فيروس كورونا تلوح في الأفق من جميع جوانب الاقتصاد. ومع ذلك، منذ بداية الوباء تم تحقيق المزيد من المرونة. قامت دول عدة بالتنازل عن القيود المفروضة للحد من انتشار الوباء أو بتخفيفها بشكل ملحوظ. وتشير التوقعات إلى أن مزيداً من الدول ستتبع هذه الموجة على الصعيدين الإقليمي والعالمي.
		يدرك مدير الصندوق أن تنوع المحفظة لإدارة مخاطر التركيز تنطوي على توزيع رأس المال الاستثماري عبر عقارات ومواقع جغرافية مختلفة. وبعد تنوع المستأجرين عاملاً مهماً لمدير الصندوق.
		يمكن أن تقلل هذه الممارسة من مخاطر التركيز وتقليل التعرض لتقلبات السوق أو انخفاض قيمة الأصول.

نظرة عامة على الوضع الاجتماعي والاقتصادي
والديموغرافي
المملكة العربية السعودية

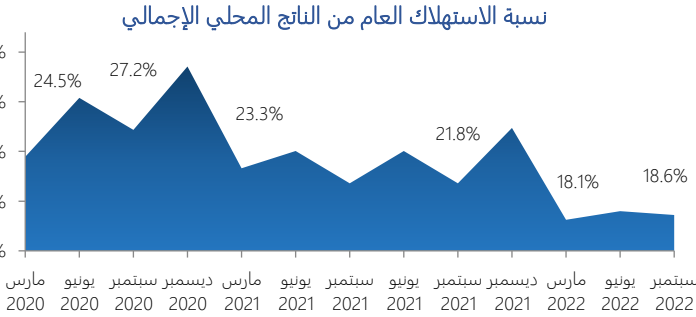


اقتصاد المملكة العربية السعودية



الاستهلاك العام

شكل الاستهلاك العام 18.6% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في سبتمبر 2022، مقارنة بـ 19.0% في الربع السابق. حيث بلغ متوسط حصة الاستهلاك العام 22.2% من مارس 2003 إلى سبتمبر 2022.



رؤية المملكة العربية السعودية 2030

تعد "رؤية المملكة العربية السعودية 2030" خطة اقتصادية طويلة الأجل للمملكة العربية السعودية، حيث تدرك أن الاقتصاد المتنوع، والإنتاج المرتفع، والاستثمار في رأس المال البشري هي أمور ضرورية لتحقيق النمو. وتهدف رؤية 2030 إلى خلق فرص نمو في العديد من القطاعات الرئيسية للاقتصاد بمساعدة برامج ومبادرات مختلفة. شهد برنامج صندوق الاستثمارات العامة نمواً في الأصول المُدارة بمقدار 40 مليار دولار أمريكي لتصل إلى 620 مليار دولار أمريكي، مقارنة بـ 580 مليار دولار أمريكي في فبراير 2022. وساهم صندوق الاستثمارات العامة في خلق 500 ألف فرصة عمل من خلال 54 شركة تعمل في 10 قطاعات. يخطط صندوق الاستثمارات العامة لإستثمار ما لا يقل عن 40 مليار دولار أمريكي سنوياً، والمساهمة بـ 320 مليار دولار أمريكي في الناتج المحلي الإجمالي غير النفط، وزيادة الأصول المُدارة إلى أكثر من 1.07 تريليون دولار أمريكي، وخلق أكثر من 1.8 مليون وظيفة مباشرة وغير مباشرة بحلول نهاية عام 2025. استضافت المملكة العربية السعودية منتدى مستقبل العقار في يناير 2023، حيث تم توقيع أكثر من 50 مذكرة تفاهم وتوزيعها في مجالات التطوير العقاري وتقنيات البناء، وتطوير وبناء الوحدات السكنية، وإنشاء الصناديق العقارية، بالإضافة إلى توفير الخدمات الاستشارية والإدارية.

شهدت رؤية السعودية الطموحة 2030 استثماراً مستمراً مع زيادة الطلب على العقارات ومشاريع البنية التحتية لتتجاوز 1.1 تريليون دولار أمريكي. كجزء من مشروع رؤية 2030، من المتوقع وجود أكثر من 555,000 وحدة سكنية وأكثر من 275,000 مفتاح فندقية وأكثر من 4.3 مليون متر مربع من مساحات التجزئة وأكثر من 6.1 مليون متر مربع من المساحات المكتبية الجديدة بحلول عام 2030.

يُصنف اقتصاد المملكة العربية السعودية ضمن أكبر الاقتصادات في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، حيث تمتلك ما يقدر بـ 15% من احتياطات النفط في العالم، مما يجعلها عضواً مؤثراً ليس فقط في المنطقة، وإنما على نطاق عالمي. كجزء من خطة التنمية لرؤية 2030، شرعت المملكة العربية السعودية في تحول اقتصادي واجتماعي كبير لتنويع الاقتصاد بعيداً عن اعتمادها على النفط. ومع ذلك، سمح ازدهار الإيرادات القائمة على النفط في المملكة لعام 2022 بتحقيق أول فائض مالي لها منذ عام 2013 عند 23.9 مليار دولار أمريكي (2.3% من الناتج المحلي الإجمالي). ومن المحتمل أن تستمر المكاسب المالية غير المتوقعة في عام 2023، حيث من المتوقع أن يبلغ الفائض المالي 2.4 مليار دولار أمريكي (0.2% من الناتج المحلي الإجمالي) في نهاية العام.

قام صندوق النقد الدولي بتعديل توقعاته للنمو في المملكة العربية السعودية لعام 2023 لتخضع بشكل كبير إلى 2.6% على خلفية انخفاض الإنتاج المتوقع. ويعزز هذا الانخفاض بشكل أساسي إلى انخفاض إنتاج النفط تماثياً مع اتفاقية أوبك+، بينما من المتوقع أن يظل النمو غير النفطي قوياً من المحتمل حدوث فائض متتالي وإن كان أصيق، من المتوقع حدوث فائض في عام 2023 تخيم عليه المخاوف الاقتصادية العالمية والتوقعات غير المؤكدة للطلب على النفط.

الناتج المحلي الإجمالي

ارتفع الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة العربية السعودية بنسبة 8.7% في عام 2022 مقارنة بـ 3.2% في عام 2021، مدفوعاً بنمو الأنشطة النفطية بنسبة 15.4%، بينما توسعت الأنشطة غير النفطية بنسبة 5.4%، وارتفعت أنشطة الخدمات الحكومية بنسبة 2.2%. بلغ الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية 1.07 تريليون دولار، حيث ساهم النمو في الاستهلاك الخاص وتكوين رأس المال الثابت الإجمالي في نمو إجمالي الناتج المحلي الإجمالي. حددت الحكومة هدفاً لإجمالي الناتج المحلي يبلغ 1.7 تريليون دولار أمريكي بحلول عام 2030.

ارتفع الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 5.4% في الربع الرابع من عام 2022 مقارنة بالعام السابق، بعد الارتفاع المعدل بالخفض بنسبة 8.7% في الفترة السابقة. كان هذا هو الربع السابع على التوالي من التوسع الاقتصادي، مدفوعاً إلى حد كبير بزيادة قدرها 6.2% في الأنشطة غير النفطية. وفي الوقت نفسه، نمت الأنشطة النفطية بنسبة 6.1% وأنشطة الخدمات الحكومية بنسبة 1.8%.

المملكة العربية السعودية هي أكبر منتج للنفط في العالم ويمثل النفط 46% من الناتج المحلي الإجمالي. يمثل قطاع الخدمات 36% من التروة بما في ذلك الخدمات الحكومية (13%) وتجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق (8%) والتمويل والتأمين والعقارات (7.9%). والقطاعات الأخرى هي التصنيع (10%)، والبناء والكهرباء، والغاز وتوزيع المياه (6%)، والزراعة والحراثة وصيد الأسماك (2%).

التضخم

ارتفع التضخم السنوي بنسبة 3.3% في ديسمبر 2022 مقارنة بـ 2.9% في نوفمبر 2022، متجاوزاً توقعات السوق التي تبلغ 3%. كان أعلى معدل تضخم منذ يونيو 2021، بسبب الارتفاع السريع في أسعار السكن والغذاء والنقل. ارتفعت الأسعار بشكل رئيسي لكل من الإسكان والمرافق بنسبة 5.9% مقابل 4.7% على خلفية ارتفاع تكاليف الإيجارات الفعلية، في حين ارتفعت أسعار المواد الغذائية والمشروبات بنسبة 4.2% مقابل 3.5% في نوفمبر، ويرجع ذلك أساساً إلى أسعار المواد الغذائية (4.3%) وبالأخص أسعار اللحوم والدواجن (5.9%). ارتفعت تكاليف النفط بنسبة 4.1% بعد زيادة 4.0% في نوفمبر.

في المقابل، انخفضت أسعار السلع والخدمات الشخصية بنسبة -0.4% مقابل -0.4% وانخفضت الملابس والأحذية بنسبة -1.4% مقابل -1.3% نتيجة لانخفاض أسعار الملابس بنسبة -2.4%. ارتفعت أسعار المستهلكين بنسبة 0.3% على أساس شهري، وهي أكبر نسبة في ثلاثة أشهر بعد ارتفاعها بنسبة 0.1% في نوفمبر.

الاستهلاك الخاص

شكل الاستهلاك الخاص 32.7% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في سبتمبر 2022، مقارنة بـ 31.5% في الربع السابق. كما ارتفعت حصة الاستهلاك الخاص في السنوات الأخيرة، حيث بلغ متوسط النسبة 32.9% من مارس 2003 إلى سبتمبر 2022.

نظرة عامة على قطاع العقارات الرياض، جدة، الدمام



السوق العقاري في الرياض



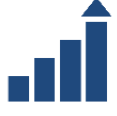
قطاع الضيافة

أدى افتتاح فندق مانسارد في الربع الثالث إلى زيادة إجمالي عدد الفنادق في الرياض إلى 20,000 غرفة. ومن المقرر تسليم حوالي 3,000 مفتاح في الرياض في الربع الرابع من عام 2022. وبذلت الحكومة جهودًا كبيرة لجذب الاستثمار إلى المملكة من خلال إجراءات مثل إصلاحات التأشيرات وإدخال تشريعات تنمية جديدة. أظهرت أحدث إحصاءات الفنادق المتاحة قائمة الأنشطة المنظمة في المملكة على مدار العام، والتي ساعدت في الحفاظ على الطلب المتزايد. في الأشهر الثمانية الأولى من عام 2022، ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 58% بأكثر من 10% مقارنة بنفس الفترة من العام السابق. خلال نفس الفترة، ارتفع متوسط السعر اليومي بنسبة 23% على أساس سنوي إلى 169 دولارًا أمريكيًا. ونتيجة لذلك، ارتفعت الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 36% على أساس سنوي لتصل إلى 98 دولار أمريكي.



20,000 مفتاح العرض
الحالي

تقييم التوريد



3,000 مفتاح
سيتم تسليمها في الربع
الرابع من عام 2022

تغيير مؤشر الأداء الرئيسي مقارنة بالعام الماضي حتى تاريخ أغسطس 2022



متوسط السعر
اليومي
169 دولار أمريكي



معدل الاشغال
58%



الإيرادات لكل غرفة
متاحة
98 دولار أمريكي

أداء قطاع التجزئة - نسبة الإشغال والإيجار

قطاع التجزئة



مراكز التسوق الإقليمية
5% على أساس سنوي



مراكز التسوق المحلية
على أساس سنوي



إجمالي المعروض



توقعات المساحة المعروضة
للإيجار في الربع الرابع 2022

كان مركز لومبير هو مبنى التجزئة الوحيد في الرياض والذي تم بناؤه في الربع الثالث، وبذلك وصل إجمالي مساحات التجزئة في العاصمة إلى 3.3 مليون متر مربع. ارتفع عدد الزائرين في مراكز البيع بالتجزئة، حيث استفادت متاجر المأكولات والمشروبات والترفيه على وجه الخصوص من زيادة الطلب. وفقًا لمؤشر قوئل للتنقل الذي يتتبع تحركات اهتمامات الناس، كانت أنشطة البيع بالتجزئة والأنشطة الترفيهية في الرياض في سبتمبر 2022 أعلى بنسبة 21% (الذي يمثل متوسط الإقبال في الأسابيع الخمسة الأولى من عام 2020). كما انعكست زيادة ثقة المستهلك في أحدث بيانات البنك المركزي السعودي، والتي أظهرت زيادة سنوية بنسبة 19% في قيمة معاملات نقاط البيع لتصل إلى 317 مليار ريال سعودي بين يناير ويوليو 2022. ارتفع متوسط إيجارات مراكز التسوق الإقليمية بنسبة 5% على أساس سنوي في الرياض، في حين لم تشهد مراكز التسوق المحلية أي تغيير في الربع الثالث. على الرغم من رغبة تجار التجزئة عادة في التوسع إلا أنهم يتفوقون عن طريق اختيار مواقع ذات حركة مرور عالية بالإضافة إلى مناطق أصغر لتقليل تكاليف رأس المال والتشغيل.

القطاع السكني

أداء القطاع السكني

وفي الربع الثالث من العام الجاري، تم إنشاء حوالي 7,800 وحدة سكنية في الرياض ليصل إجمالي مخزون العاصمة إلى 1.4 مليون وحدة. يزدهر الجزء الشمالي من العاصمة مع جذب العديد من المجتمعات الرئيسية الجديدة المخطط لها ذات المساكن عالية الجودة للسكان المحليين. نحن نشهد تجسيّدًا للاتجاه الأخير المتمثل في ارتفاع أعداد العائلات الشابة التي تختار الشقق بسبب قدرتها النسبية على تحمل التكاليف. كما تتوسع العاصمة أيضًا في نفس الاتجاه مثل العديد من المجتمعات الجديدة المخطط لها والتي تضم مساكن عالية الجودة لجذب السكان المحليين. على نطاق أوسع ما زلنا نرى تبلور الاتجاه الأخير للأعداد المتزايدة حيث تفضل العائلات الشابة الشقق بسبب قدرتها النسبية على تحمل التكاليف.



أسعار بيع الشقق
السكنية
2%+ على أساس
سنوي



أسعار إيجارات
الشقق السكنية
2%+ على أساس
سنوي



إجمالي المعروض



توقعات المساحة المعروضة
للإيجار في الربع الرابع 2022

السوق العقاري في جدة



قطاع التجزئة

تمت إضافة حوالي 16,000 متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير لقطاع البيع بالتجزئة في جدة في النصف الأول من عام 2022، لتصل إلى 1.8 مليون متر مربع. تمت إضافة ما يقرب من 2,000 متر مربع إلى مخزون التجزئة في جدة خلال نفس الوقت في عام 2022. ومن المتوقع توسعة 32,000 متر مربع أخرى في الربع الرابع من عام 2022. ومن المقرر تسليم 179 ألف متر مربع من مساحات التجزئة في الرياض وجدة في الربع الرابع من هذا العام، حيث يمثل رأس المال غالبية المعروض (147 ألف متر مربع). في جدة. ارتفع متوسط إيجارات مراكز التسوق الإقليمية والمحلية إلى 3% و 2% على التوالي. توسعت المبيعات عبر الإنترنت في المملكة العربية السعودية بالتوازي مع كثر الطلب على التجارة متعددة القنوات حيث تحاول الشركات تلبية التوقعات المتغيرة للعملاء. ومن المتوقع أن ترتفع مبيعات التجارة الإلكترونية في المملكة بنسبة 12% لتصل إلى 21.6 مليار ريال سعودي في عام 2022، بمعدل نمو أسرع بكثير من مبيعات التجزئة بشكل عام بنسبة (5%).

أداء قطاع التجزئة - نسبة الإشغال والإيجار



مراكز التسوق الإقليمية
3% على أساس سنوي



مراكز التسوق المحلية
2% على أساس سنوي



إجمالي المعروض



توقعات المساحة المعروضة
للإيجار في الربع الرابع 2022

أداء القطاع المكبتي - نسبة الإشغال والإيجار

القطاع المكبتي



إجمالي المعروض



توقعات المساحة المعروضة
للإيجار في الربع الرابع 2022

في الربع الثالث من عام 2022، لم يكن هناك مكاتب مكتملة في جدة، وبالتالي ظل إجمالي مساحة المكاتب القابلة للتأجير في المدينة ثابتاً عند 1.2 مليون متر مربع. ومن المتوقع أن يصل إجمالي المساحة القابلة للتأجير إلى 207 ألف متر مربع إضافية إلى السوق في العاصمة و 19 ألف متر مربع في جدة في الربع الأخير من هذا العام تتوسع الشركات نحو الشمال الغربي في جدة بسبب نسب مواقف السيارات وقلة الازدحام المروري. وتجذب الشركات الصغيرة في جدة نحو شرق المدينة بسبب القدرة النسبية على إيجارات المكاتب. ارتفعت إيجارات المكاتب من الدرجة الأولى في جدة بنسبة 7.4% في العام حتى ديسمبر 2022، لتصل إلى متوسط 1,175 ريال سعودي للمتر المربع. في الوقت نفسه، ظلت إيجارات الدرجة الثانية ثابتة عند 700 ريال سعودي للمتر المربع. ارتفعت معدلات الإشغال في كل من مكاتب الدرجة الأولى والثانية على مدار عام، لتصل إلى 90.6% و 76.0% على التوالي من 87.8% و 78.7% في عام 2021.



الدرجة الأولى
7.4% على أساس سنوي



الدرجة الثانية
% على أساس سنوي

السوق العقاري في الدمام



قطاع التجزئة

بعد تخفيف قيود الإجراءات الاحترازية، تشير المؤشرات إلى تحسن ملحوظ في الطلب المحلي، نظرًا لقرار الحكومة على رفع القيود المرتبطة بالتأشيرة السياحية وإجراءات الحدود الخليجية، من المتوقع أن يؤدي ارتفاع عدد السياح إلى تعزيز قطاع السياحة بشكل أكبر. ومن المقرر أن يؤدي هذا إلى جانب زيادة الإنفاق الاستهلاكي إلى دفع أداء القطاع إلى الأعلى. سوق الدمام هو الوحيد في المملكة العربية السعودية الذي لم يسجل أي عمليات ملحوظة في النصف الأول من عام 2022، تاركًا إجمالي معروض التجزئة دون تغيير عند 1.2 مليون متر مربع. ومن المتوقع تسليم حوالي 18,000 متر مربع من المساحات الإجمالية القابلة للتأجير في قطاع البيع بالتجزئة في النصف الثاني من عام 2022. ظل أداء مراكز البيع بالتجزئة مستقرًا بشكل عام في النصف الأول من عام 2022. وارتفع متوسط الإيجارات السنوية بنسبة 1% وانخفض معدل الشواغر بنسبة 1%. و ارتفع متوسط إيجارات مراكز التسوق الإقليمية والمحلية بنسبة 2.0% و 1.0% على أساس سنوي على التوالي.

أداء قطاع التجزئة - نسبة الإشغال والإيجار



مراكز التسوق الإقليمية
2% على أساس سنوي



مراكز التسوق المحلية
1% على أساس سنوي



إجمالي المعروض



توقعات المساحة المعروضة
للإيجار في النصف الثاني 2022

القطاع التعليمي



تلقي قطاع التعليم في المملكة العربية السعودية في السنوات الأخيرة أعلى نسبة من الإنفاق الحكومي في جميع مجالات الاقتصاد. بالنسبة لعام 2022، خصصت الحكومة 185 مليار ريال سعودي لميزانية الإنفاق على التعليم أي ما يعادل 19.4% من إجمالي الميزانية.

بعد قطاع التعليم أحد الركائز الأساسية لخطة تحسين رؤية المملكة العربية السعودية 2030، مع التركيز بشكل خاص على تمكين القطاع الخاص من المشاركة في تطويرها. أطلقت الحكومة عددًا من مبادرات الإصلاح تماشياً مع أهداف رؤية 2030 التي تهدف إلى رفع مستويات تحصيل الطلاب وتحسين جودة التدريس والمناهج الدراسية.

يجري تجديد نظام التعليم لإعداد القوى العاملة الوطنية بشكل أفضل للمنافسة في الاقتصاد العالمي الذي يعتمد بشكل متزايد على التكنولوجيا والمعلومات. وفقاً لرؤية 2030، ستزيد مشاركة المؤسسات الخاصة في قطاعات التعليم قبل الابتدائي والثانوي من مستواها الحالي عند حوالي 12.5% إلى 25% بحلول عام 2030.

تهدف وزارة التربية والتعليم إلى رفع نسبة الالتحاق بمرحلة ما قبل الابتدائي إلى 90% بحلول عام 2030 من أجل إرساء أساس تعليمي قوي للمملكة. لكي تحقق وزارة التربية والتعليم هدفها في التسجيل، ستكون هناك حاجة لما يقدر بنحو 1500 مرفق جديد لمرحلة ما قبل الابتدائي بحلول عام 2030.

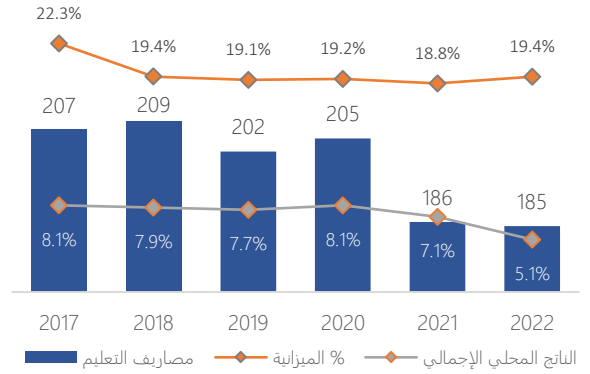
مع ما يقرب من 8.3 مليون طالب مسجلين في مدارس ومؤسسات التعليم العالي تمتلك المملكة العربية السعودية أكبر سوق للتعليم في دول مجلس التعاون الخليجي. ومع ذلك، فإن المملكة لديها حصة أقل من الالتحاق بالمدارس الخاصة مقارنة بدول مجلس التعاون الخليجي الأخرى. حيث هذا يترك مجالاً كبيراً للتنمية والاستثمار في المنطقة.

من المتوقع أن يزيد الإقبال على سوق التعليم الخاص في المملكة العربية السعودية ويشهد معدل نمو أعلى خلال السنوات القادمة، وذلك بسبب عوامل مثل مبادرة رؤية 2030 التعليمية (خصخصة الصناعة)، والحاجة إلى تحسين جودة التعليم، وزيادة عدد الطلاب الذين يفضلون المدارس الخاصة. بعد تنفيذ المبادرة التعليمية لرؤية 2030، من المقرر أن يسجل قطاع التعليم الخاص في المملكة العربية السعودية معدل نمو سنوي مركب يبلغ 11%.

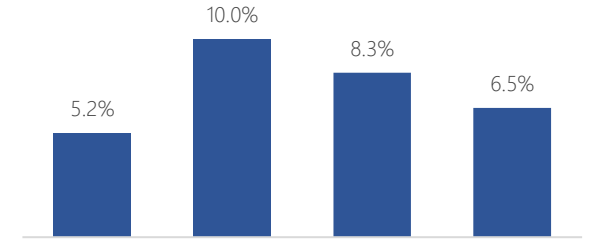
الدافع الرئيسي لنمو سوق التعليم في المملكة العربية السعودية هو النسبة العالية من الطلاب الملتحقين بالمدارس، مقارنة بدول مجلس التعاون الخليجي الأخرى. أدت محركات النمو القوية في المملكة إلى أن يصبح قطاع التعليم فرصة استثمارية جذابة.

كجزء من رؤية 2030، تهدف الحكومة إلى الانتقال إلى اقتصاد قائم على المعرفة، مع التركيز على التعليم كعنصر حاسم، ومن المتوقع أن يصبح السوق أكثر ملاءمة لمشغلي القطاع الخاص.

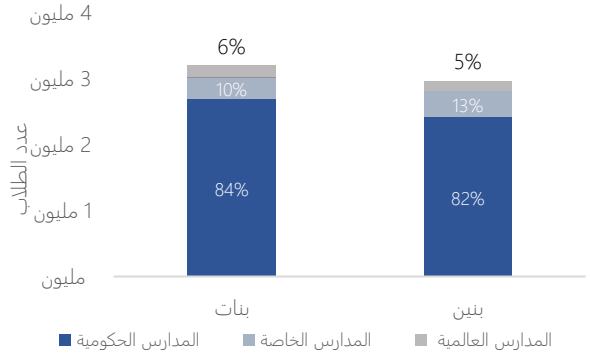
نسبة الإنفاق على التعليم من إجمالي الناتج المحلي ونسبة الميزانية



نسبة الطلاب من إجمالي السكان



قطاع التعليم - طلاب المراحل من 1-12 حسب نوع المدرسة



التحديات الأخيرة

عرضت وزارة التربية والتعليم في المملكة العربية السعودية آفاق الاستثمار في صناعة التعليم في منتدى فرص 2023. ومن خلال مشاركتها في المنتدى، استهدفت الوزارة تسليط الضوء على الفرص الاستثمارية التي يوفرها قطاع التعليم في المملكة، والتي من المتوقع أن تصل عائداتها الاقتصادية إلى 27 تريليون ريال سعودي. كإجمالي للإنفاق الحكومي والخاص، مع إبراز مقومات وجاذبية السوق التعليمي في المملكة.

واستعرضت الوزارة خلال المنتدى مساراتها المعتمدة للتخصيص في قطاع التعليم ودور الجمعيات والمؤسسات التعليمية من خلال العديد من المشاريع التي تعزز دور القطاع الخاص في دعم وتنويع الاقتصاد الوطني وتحقيق استدامته.

قطاع الترفيه

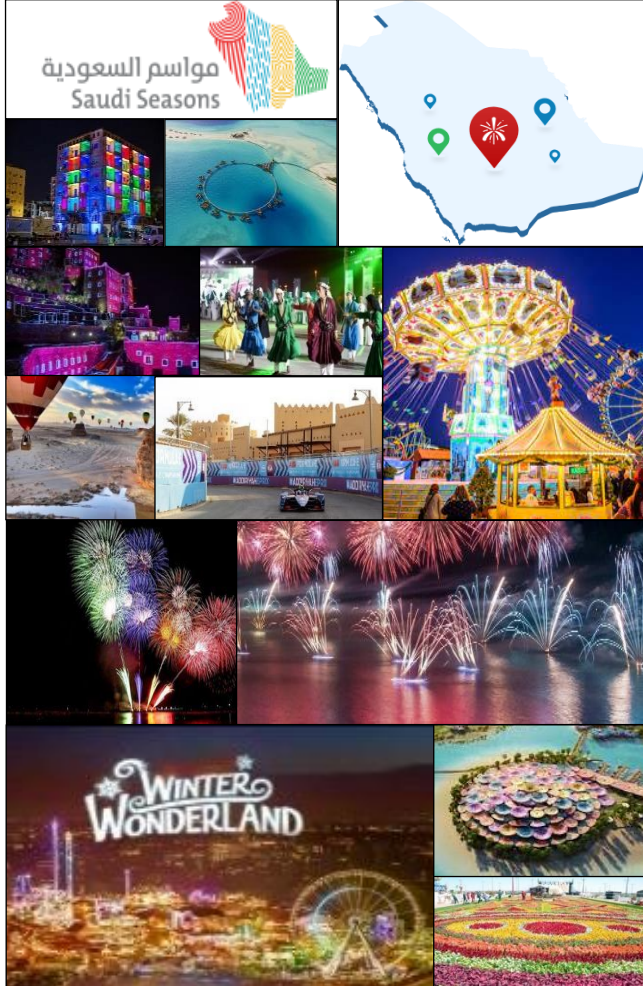


تم إلغاء جميع الأنشطة الرياضية والترفيهية الرئيسية، مثل العروض والحفلات الموسيقية والمعارض الفنية، بسبب وباء كوفيد-19 ومع ذلك، فإن قائمة التطوير الطموحة للمملكة للأحداث الرياضية والترفيهية، والتي تشمل الأحداث الدولية وفعاليات النخبة والمسابقات الوطنية المنظمة والعديد من فعاليات المشاركة العامة والصغيرة اكتسبت قوة جذب ومن المتوقع أن تنمو.

قام صندوق الاستثمارات العامة بتأسيس شركة الترفيه للتطوير والاستثمار في يناير 2018 برأس مال أولي قدره 2.6 مليار دولار أمريكي وهي تابعة لشركة جيا (GEA). تعمل الشركة على إنشاء مشروع مشترك مع شريك أمريكي لتشغيل المسارح في جميع أنحاء المملكة. تتوقع شركة الترفيه للتطوير والاستثمار افتتاح 30-40 مسرحًا في حوالي 15 مدينة سعودية على مدى السنوات الخمس المقبلة، بإجمالي 50-100 دار سينما في حوالي 25 مدينة سعودية بحلول عام 2030. قامت شركة جيا (GEA) بالتفاوض على عقود لإدارة أماكن الترفيه في جميع أنحاء المملكة مع Cirque Du Soleil، National Geographic، Six Flags، و IMG Artists بالإضافة إلى أي إم سي سينما. أبدت الشركات الفرنسية الكبرى عن رغبتها في إنشاء مقرات لها في العاصمة السعودية في الرياض للاستفادة من هذه الفرص. جاء ذلك خلال استضافة اتحاد الغرف السعودية بوفد من قادة الشركات الفرنسية والشركات المتخصصة في مختلف قطاعات الترفيه في مايو 2022، ممثلة في مجلس الأعمال السعودي الفرنسي. وتتوافق الزيارة مع رؤية المملكة 2030 التي تسعى إلى توسع صناعة الترفيه إلى 4.2 في المائة من الناتج المحلي الإجمالي بحلول عام 2030 وخلق 450 ألف فرصة عمل جديدة.

أتاح قرار المملكة بإلغاء الحظر المفروض على المسارح لمدة 35 عامًا في ديسمبر 2017 فرصًا للشركات الأجنبية والإقليمية لدعم نمو قطاع الترفيه المحلي. علاوة على ذلك، فإن الدولة لديها أكبر عدد من السكان بين دول مجلس التعاون الخليجي، حيث بلغ عدد سكانها 34.1 مليون شخص كما في 2019، 60% منهم نقل أعمارهم عن 34 عامًا، وبالتالي فهم العملاء المحتملون لأعمال السينما. قام صندوق الاستثمارات العامة بقيادة صناعة السينما المحلية بتوقيع صفقة كمشروع مشترك بين شركة الترفيه للتطوير والاستثمار وسلسلة السينما الأمريكية أي إم سي لافتتاح السينما في المملكة، مع افتتاح أول صالة سينما في الرياض في 18 أبريل 2018، وما يقرب من 30 دار سينما سيتم افتتاحها في 15 مدينة في جميع أنحاء المملكة على مدى السنوات الخمس المقبلة. بعد إطلاق هذا المشروع المشترك، مُنحت فوكس سينما الترخيص الثاني لافتتاح السينما في المملكة في أبريل 2022، وهي شركة تابعة لعملاق الترفيه ماجد الفطيم ومقرها الإمارات العربية المتحدة، وتعتزم الشركة أيضًا إنفاق 2 مليار ريال سعودي على 600 شاشات على مدى السنوات الخمس المقبلة، والتي تعتقد السلطات أنها ستزيد العدد الإجمالي من دور السينما إلى 350 وعدد الشاشات إلى 2,500 بحلول عام 2030.

في أبريل 2018، وضعت المملكة حجر الأساس لمشروع القدية، وهي وجهة ترفيهية ورياضية وثقافية جديدة غرب الرياض بمساحة إجمالية قدرها 334 مترًا مربعًا لستة مجمعات ترفيهية، بما في ذلك مدينة ملاهي وساحات رياضية ومسارات السيارات، ومرافق الرياضات المائية والتلجية، وبيوت العطلات، وأماكن الأنشطة الثقافية. من المقرر الانتهاء من المرحلة الأولى في عام 2022، وبحلول عام 2030 سيتم توفير 57,000 فرصة عمل حيث سيساهم المشروع بـ 17 مليار ريال سعودي في الناتج المحلي الإجمالي. وفقًا لصندوق الاستثمارات العامة، يسعى مشروع القدية إلى استقطاب 17 مليون سائح ترفيهي و 12 مليون زائر تجزئة و 2 مليون نزيل فندقى بحلول عام 2030.



مدير الصندوق

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

البرج الجنوبي - الطابق الثاني

أسواق البحر الأحمر

بين البوابة 7 والبوابة 8

ص.ب 13396 جدة 21493

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 12 690 6555

فاكس: +966 12 690 6599

الموقع الإلكتروني: www.sedcocapital.com

البريد الإلكتروني: info@sedcocapital.com



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

أمين الحفظ



شركة الإنماء للاستثمار

برج العنود: 2، الطابق 20

طريق الملك فهد، العليا

ص.ب: 66333، الرياض 11576

المملكة العربية السعودية

مسؤوليات أمين الحفظ :

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

المحاسب القانوني

شركة ارنست ويونغ للخدمات المهنية

برج طريق الملك - الدور الثالث عشر

طريق الملك عبدالعزيز (طريق الملك)

ص.ب. 1994

جدة 21441

المملكة العربية السعودية



تقرير الصندوق متاح عند الطلب وبدون مقابل

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

إشعارات هامة

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

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

23C15

لمزيد من المعلومات

www.sedccapital.com



ص.ب. 13396 جدة 21493
المملكة العربية السعودية



+966 12 690 6555



info@sedccapital.com



ترخيص 37-11157



+966 12 690 6599



القوائم المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

