

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 لانتهاة عقود الإيجار 8.3 عاماً.

فدّرت 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، أثبت 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 ومستثمرين 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 مقل 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.

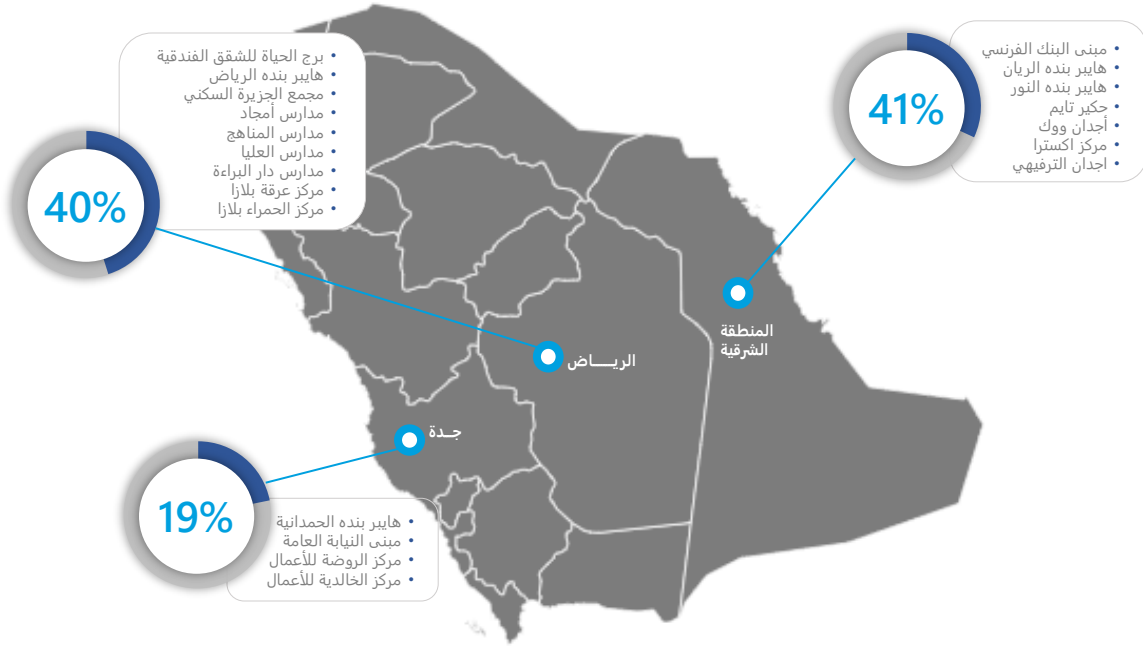
مراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة ومستجدات الصندوق

- قام مدير الصندوق خلال الفترة بالبدء بإجراءات زيادة اجمالي 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 اجمالي 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.
- 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 ودفع التزامات الصندوق.

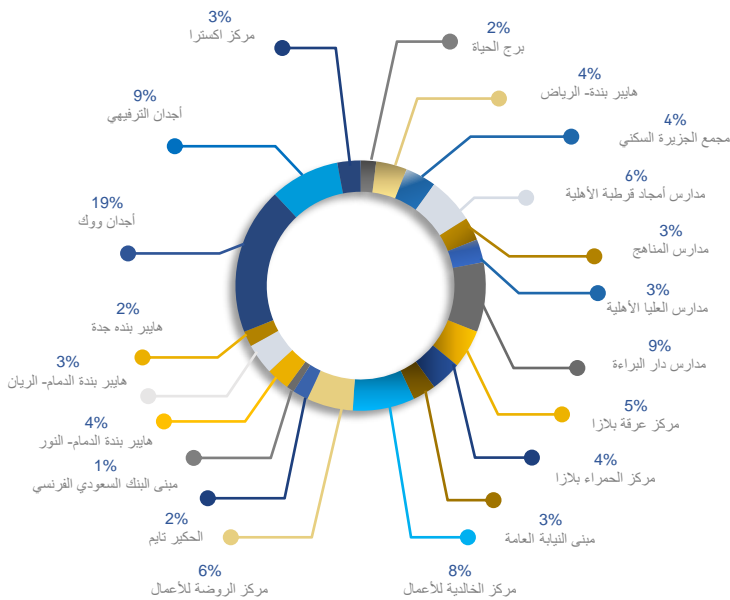
أصول الصندوق

التنوع الجغرافي:

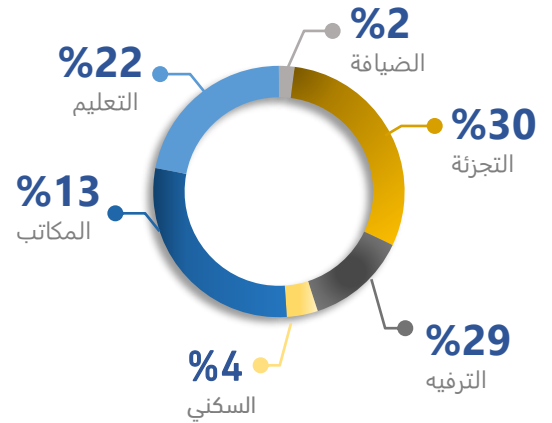
أصول الصندوق موزعة ما بين المنطقة الشرقية بنسبة 41% و مدينة الرياض بنسبة 40% ومدينة جدة بنسبة 19%.



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 لانتهااء 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 لانتهااء 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 لانتهااء 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 م2
17,526	مساحة البناء م2
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 لانتهااء 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 م2
879	مساحة البناء م2
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 لانتهااء 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 م2
9,800	مساحة البناء م2
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 لانتهااء 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

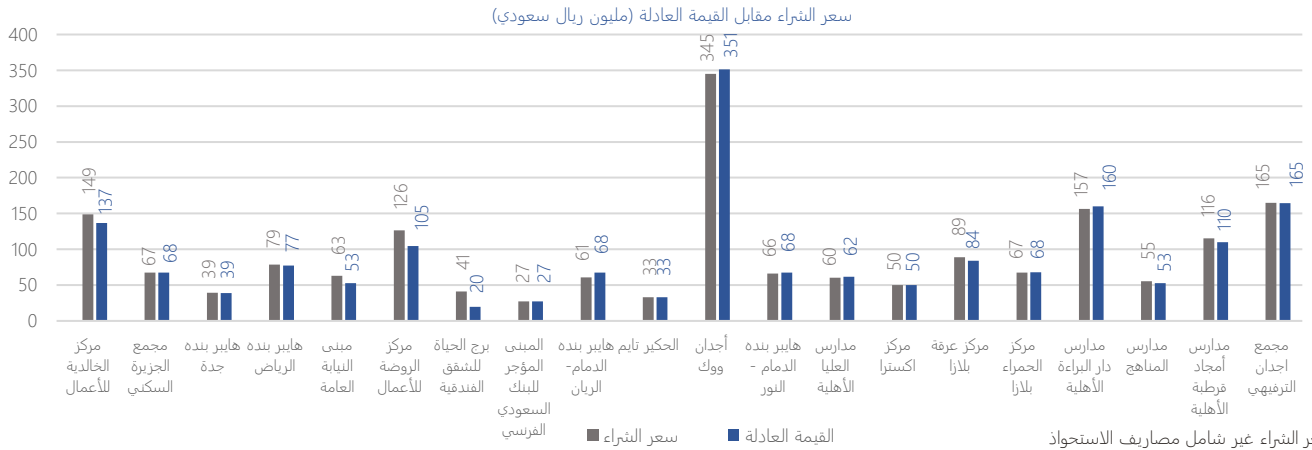
مجمع اجدان الترفيهي يقع على شارع الأمير تركي في الخبر	الوصف
قطاع الترفيه	القطاع
6,866	مساحة الأرض م ²
16,093.4	مساحة البناء م ²
100%	نسبة الاشغال
12,341,838 ريال سعودي تمثل 9.10% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
5.31%	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي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



اجدان الترفيهي - جديد

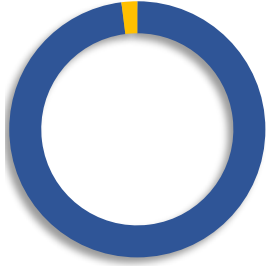
القيمة العادلة مقابل تكلفة الشراء والقيمة الدفترية

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 لانتهاؤ عقود الإيجار

العقار	الحالة	نسبة الإشغال	المتوسط الوزني لانتهاؤ 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-الريان	مؤجر	%100	7.1 سنوات
الحكير 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 لانتهاؤ 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 اجمالي 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 اجمالي 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

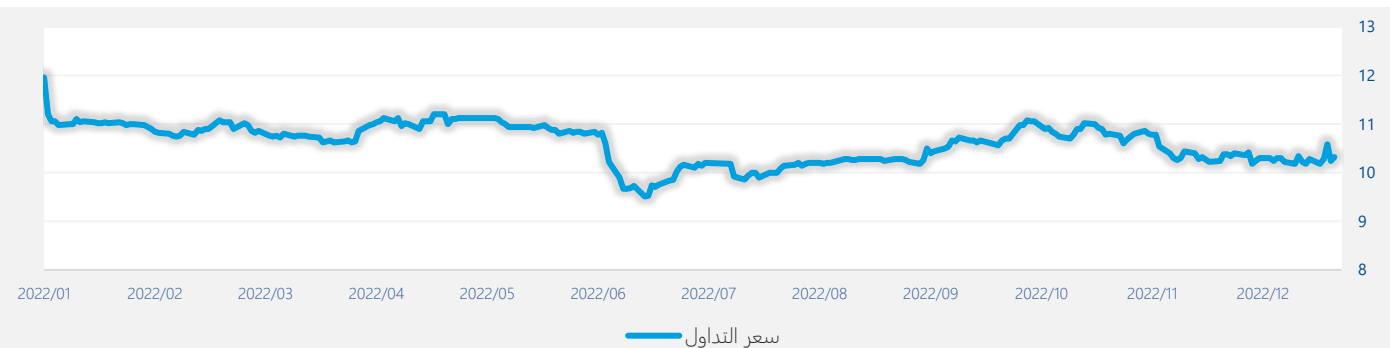
أحداث لاحقة

- 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 بالالتزامات 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

المخاطر التي تنطوي عليها الترتيبات القانونية والعقود والاتفاقات والالتزامات.

المخاطر القانونية

الجرائم الإلكترونية مثل حوادث الأمن السيبراني ويتضمن أي حدث قد يؤثر سلباً أو يهدد سرية وسلامة و/أو توافر موارد المعلومات الخاصة بالشركة مما قد يسبب خسائر مادية.

مخاطر الجرائم المعلوماتية

التعارض بشكل ملحوظ مع أسعار السوق الفعلية.

مخاطر التقييم

مخاطر التأخر في توظيف الأموال في الأصول الجيدة.

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)

اتبع مدير الصندوق نهجاً فعالاً لمراقبة ورصد المتطلبات التنظيمية في كل الأنشطة المتعلقة بإدارة الصندوق مثل المطابقة والالتزام وإدارة المخاطر والتي تهدف إلى ترسيخ و تأكيد وجود ضوابط مناسبة لتجنب عدم الالتزام.

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.

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.

يقوم مدير الصندوق بتقييم الأصول العقارية للصندوق استناداً إلى تقييم معي 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.

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.

قد يتأثر سعر السوق للوحدات بالتغيرات في ظروف السوق العامة والتقلبات في أسواق الأوراق المالية والعديد من العوامل الأخرى الخارجة عن سيطرة مدير الصندوق.

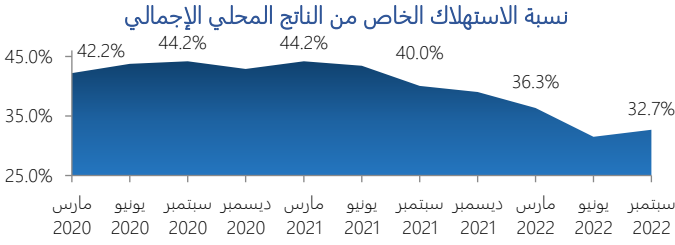
تقرير تقويم المخاطر -تابع

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 ينعكس 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 ستبني 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

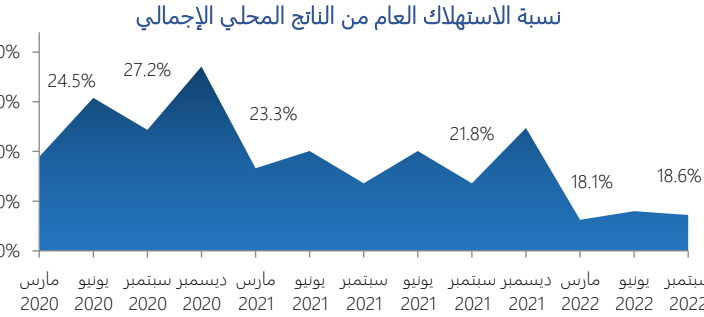


اقتصاد المملكة العربية السعودية



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



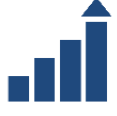
قطاع الضيافة

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
4% 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، نظراً 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، تاركاً 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.

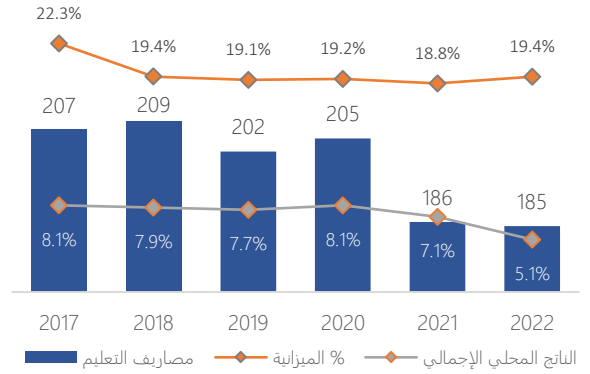
مع ما يقرب من 8.3 مليون طالب مسجلين في مدارس ومؤسسات التعليم العالي تمتلك المملكة العربية السعودية أكبر سوق للتعليم في دول مجلس التعاون الخليجي. ومع ذلك، فإن المملكة لديها حصة أقل من الالتحاق بالمدارس الخاصة مقارنة بدول مجلس التعاون الخليجي الأخرى. حيث هذا يترك مجالاً كبيراً للتنمية والاستثمار في المنطقة.

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%.

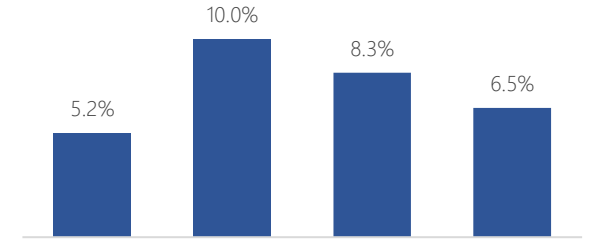
الدافع الرئيسي لنمو سوق التعليم في المملكة العربية السعودية هو النسبة العالية من الطلاب الملتحقين بالمدارس، مقارنة بدول مجلس التعاون الخليجي الأخرى. أدت محركات النمو القوية في المملكة إلى أن يصبح قطاع التعليم فرصة استثمارية جذابة.

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.

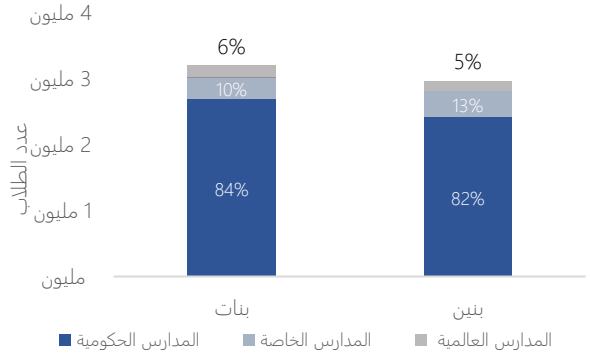
نسبة الإنفاق على التعليم من إجمالي الناتج المحلي ونسبة الميزانية



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 لتخصيص 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

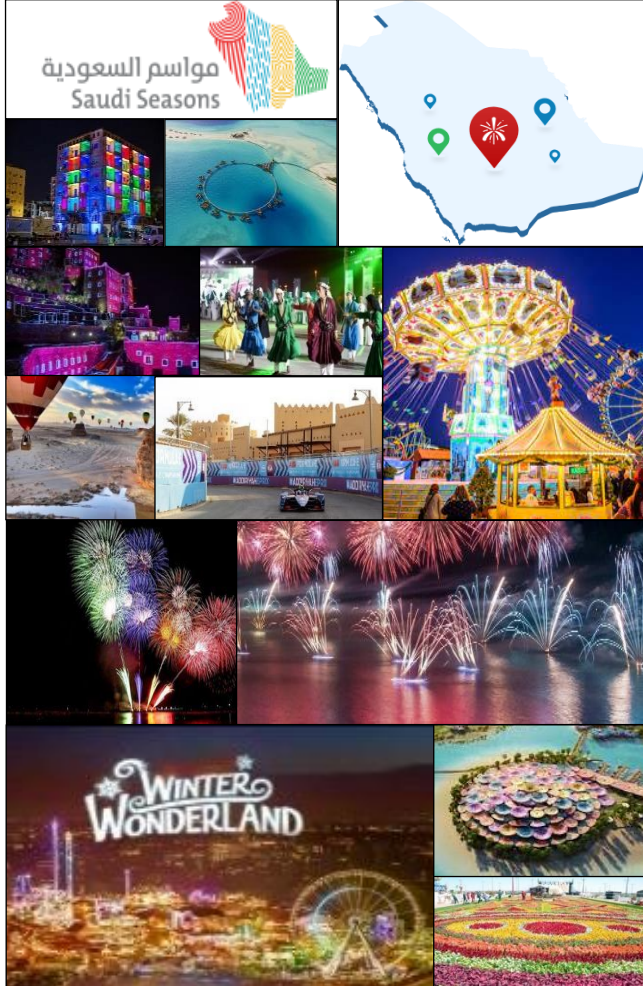


تم إلغاء جميع الأنشطة الرياضية والترفيهية الرئيسية، مثل العروض والحفلات الموسيقية والمعارض الفنية، بسبب وباء كوفيد-19 ومع ذلك، فإن قائمة التطوير الطموحة للمملكة للأحداث الرياضية والترفيهية، والتي تشمل الأحداث الدولية وفعاليات النخبة والمسابقات الوطنية المنظمة والعديد من فعاليات المشاركة العامة والصغيرة 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 توسيع 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 فندقي بحلول عام 2030.



المصادر: وزارة المالية | www.pif.gov.sa www.CEIC.com المؤشرات الاقتصادية؛ رويترز عرب نيوز؛ consultancy-me.com؛ أروبة؛ تقرير سوق العقارات جي إل إل للربع الثالث 2022؛ تقرير سوق الترفيه والتسلية في المملكة العربية السعودية 2022؛ تقرير العقارات CBRE

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



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

**القوائم المالية وتقرير المراجع إلى مالكي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م**

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الصفحة	المحتويات
٤ - ١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٣٠ - ٩	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت

التقرير حول مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة سدكو كابيتال ("مدير الصندوق")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وقائمة الدخل والدخل الشامل الأخرى، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم *مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية* في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

امر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من قبل مراجع آخر والذي أبدى رأياً غير معدل حول تلك القوائم المالية في تاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢٢م (الموافق ٢٥ شعبان ١٤٤٣هـ).

امر المراجعة الرئيسي

إن الأمور الرئيسية للمراجعة 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 حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. بالنسبة للأمر أدناه، تم تقديم وصف لكيفية معالجة مراجعتنا للأمر في هذا السياق.

لقد التزمنا بمسؤولياتنا التي تم وصفها في قسم *مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية* في تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بأمر المراجعة الرئيسي. عليه، شملت مراجعتنا القيام بإجراءات صممت للرد على تقويمنا لمخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية.

إن نتائج إجراءات مراجعتنا، بما في ذلك الإجراءات المتبعة لمعالجة الأمر أدناه، توفر أساساً لرأينا في المراجعة عن القوائم المالية المرفقة.

تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت (تتمة)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

أمر المراجعة الرئيسي (تتمة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> مراجعة إجراءات تحديد مؤشرات الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية. تقييم موضوعية واستقلالية وكفاءة وخبرات المقيمين. على أساس العينة، قمنا بالاستعانة بمختصينا للقيام بما يلي: <ul style="list-style-type: none"> - مراجعة مدى معقولية عمليات احتساب القيم العادلة للعقارات الاستثمارية، والافتراضات الهامة بما في ذلك القيمة الإيجارية المقدرة لكل متر مربع شهرياً، ومعدلات الإشغال، والتصعيد، وعائد الإغلاق، ومعدلات الخصم، وغيرها. - تحليل الافتراضات الهامة وتقييم تأثيرها على القيم العادلة بما في ذلك تقييم تأثير التغيرات في الافتراضات الرئيسية على القيم العادلة للعقارات الاستثمارية كما يحددها المقيمون. <ul style="list-style-type: none"> تقييم مدى كفاية العرض والإفصاحات فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية، بما في ذلك الإفصاحات عن الافتراضات والأحكام الرئيسية. 	<p>انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية المحتفظ بها من قبل الصندوق مبلغ ١,٧٦٠,٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: ١,٦٣٤,٠ مليون ريال سعودي).</p> <p>يتم مراجعة القيم الدفترية لهذه العقارات الاستثمارية في تاريخ كل تقرير من قبل مدير الصندوق لتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة، وفي حال وجود مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة، يتم عمل تقييم لانخفاض القيمة عن طريق تحديد ما إذا كانت القيم القابلة للاسترداد لتلك العقارات الاستثمارية أقل من قيمها الدفترية.</p> <p>يقوم مدير الصندوق بتعيين اثنين من المقيمين المعتمدين المستقلين لمساعدة مدير الصندوق في تحديد القيم القابلة للاسترداد، ويتم إجراء التقييمات باستخدام طرق ومنهجيات متعارف عليها، وتم اعتبار هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لاشتمال تلك الطرق والمنهجيات على أحكام وتقديرات جوهرية بما في ذلك القيمة الإيجارية المقدرة لكل متر مربع شهرياً، ومعدلات الإشغال، والتصعيد، وعائد الإغلاق، ومعدلات الخصم، وغيرها، بما في ذلك تأثير التقلبات الاقتصادية على أعمال الصندوق.</p> <p>نظر إلى إيضاح ٣ الذي يتضمن الإفصاح عن التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة لتقييم العقارات الاستثمارية. يرجى النظر أيضاً إلى إيضاح ٤-٢ حول الإفصاح عن السياسة المحاسبية الهامة ذات الصلة بالاعتراف وقياس العقارات الاستثمارية. ويرجى النظر أيضاً إلى إيضاح ٥ للاطلاع على تفاصيل بشأن العقارات الاستثمارية.</p>

تقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت (تتمة)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢ م
تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢ م، فيما عدا القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات. إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى في تقريره السنوي. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢ م متوفراً لنا بعد تاريخ تقرير المراجع المستقل هذا.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية المعلومات الأخرى، ولن نُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تكون متاحة، وعند القيام بذلك، يتم الأخذ في الحسبان فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢ م، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري المعمول بها الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقويم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، مجلس إدارة الصندوق، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع 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 تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت (تتمة)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

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

- تحديد وتقويم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
 - تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
 - استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهرية، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.
 - تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالناطق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.
- كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وعند الاقتضاء، نبذلهم بالتصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التنازير الوقائية المطبقة.
- ومن الأمور التي يتم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي الأمور الرئيسة للمراجعة. سنقوم بتبيان هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



أحمد إبراهيم رضا

محاسب قانوني

ترخيص رقم (٣٥٦)

جدة: ٠٨ رمضان ١٤٤٤ هـ
٣٠ مارس ٢٠٢٣ م

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	ايضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١,٦٣٣,٩٦٥,٨٦٣	١,٧٦٠,٣٨٣,٠٧٨	٥	عقارات استثمارية
١,٦٣٣,٩٦٥,٨٦٣	١,٧٦٠,٣٨٣,٠٧٨		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٨٥٢,٠١٤	٢١,٦٤٥,٣٢٢	٦	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢٧,٥٠٠,٧٢٦	٢٩,٥٧٧,٦٦١	٧	إيجار مستحق الاستلام
٥,١٦٩,٤٧٦	٦,٢٧٥,٣٩٦		مبالغ مدفوعة مقدماً ودمم مدينة أخرى
٦٢,٠٥٣,٨٤٢	٢٦,٥٥٠,٩٢٠	٨	النقد وما في حكمه
٩٥,٥٧٦,٠٥٨	٨٤,٠٤٩,٢٩٩		مجموع الموجودات المتداولة
١,٧٢٩,٥٤١,٩٢١	١,٨٤٤,٤٣٢,٣٧٧		مجموع الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٦١٥,٥١١,٢٠٢	٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠	٩	تسهيل تمويلي من بنك
٦١٥,٥١١,٢٠٢	٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٩,٧٥٠,٠٠٠	٢١,٢٩٦,٨٧٥	١٠	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
٤,٥٠٠,٠٠٠	١٥,٣٢٢,٣٩٢	١١	مستحق إلى جهة ذات علاقة
٣٨,٦٥٥,١٥٥	٢,٧١٦,٢٥٨	١٢	مصرفات مستحقة الدفع ودمم دائنة أخرى
١٧,٢٧٣,٠٣١	١٣,٤٨٢,٦٨٥	١٣	إيرادات مؤجلة
٤,١٤١,٩٢٩	٨,٢٩٣,٧٣٩	٩	الجزء المتداول من التسهيل التمويلي من البنك
٧٤,٣٢٠,١١٥	٦١,١١١,٩٤٩		مجموع المطلوبات المتداولة
٦٨٩,٨٣١,٣١٧	٨٤٧,٠٣٦,٤٢٩		مجموع المطلوبات
١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤	٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
١١٧,٥٠٠,٠٠٠	١١٧,٥٠٠,٠٠٠	١٤	الوحدات المصدرة
٨,٨٤٨٦	٨,٤٨٨٥		صافي الموجودات لكل وحدة (بالريال السعودي)

AT

S. Abu Alw

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	ايضاح	
٧٢,٨٩٨,٩٦٢	١٣٧,٥٠٥,٢٧٣		الدخل / (الخسارة)
١١,٣١٤	٤٢٦,٥٦٧	(أ) ٨	دخل إيجار
			دخل مرابحة
(١,٢٣١,٤٥٤)	٢١,١٩٩,٢٤١		صافي مكسب / (خسارة) أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٧١,٦٧٨,٨٢٢	١٥٩,١٣١,٠٨١		مجموع الدخل
			المصروفات
٥,٨٣٠,٥١٨	١١,١٢٧,٢٩٧		أتعاب إدارة وتنظيم وشريعة
١٦,١٩٤,٦٣٨	٢٩,١٣٠,٤٤٩	٥	استهلاك
١٢,٤٨٠,٢٩٣	٣٤,٥٢٥,٨٦٦	٩	أتعاب تمويلية ورسوم بنكية
٢٤٩,٨٣٢	٣,٥٠٠,٠٠٠	١-٧	خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات
٦٠,١٤٧,٧١٩	٢٦,٨٣٩,٨١٦	٥	محمل الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
١٢,٢١٣,٥٩٧	١٢,٨٩٧,٣٠٩	١٥	مصروفات تشغيل ومصروفات أخرى
١٠٧,١١٦,٥٩٧	١١٨,٠٢٠,٧٣٧		مجموع المصروفات
(٣٥,٤٣٧,٧٧٥)	٤١,١١٠,٣٤٤		صافي الدخل / (الخسارة) للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(٣٥,٤٣٧,٧٧٥)	٤١,١١٠,٣٤٤		مجموع الدخل الشامل / (الخسارة) للسنة

AT

S. Al-Ah

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٠٢١م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي	
٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩	١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في ١ يناير
(٣٥,٤٣٧,٧٧٥)	٤١,١١٠,٣٤٤	مجموع الدخل الشامل / (الخسارة) للسنة
٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠	-	إصدار وحدات خلال السنة
(٣٧,٨٠٠,٠٠٠)	(٨٣,٤٢٥,٠٠٠)	توزيعات أرباح (إيضاح ١٠)
<u>١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤</u>	<u>٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨</u>	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر

٥٢

S. Al-Aw

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٠٢١م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي	ايضاح
(٣٥,٤٣٧,٧٧٥)	٤١,١١٠,٣٤٤	الأششطة التشغيلية صافي دخل / (خسارة) السنة
تعديلات لتسوية صافي الدخل/(الخسارة) إلى صافي النقد من الاششطة التشغيلية:		
١٦,١٩٤,٦٣٨	٢٩,١٣٠,٤٤٩	٥ استهلاك
٢٤٩,٨٣٢	٣,٥٠٠,٠٠٠	١-٧ خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات
٦٠,١٤٧,٧١٩	٢٦,٨٣٩,٨١٦	٥ الانخفاض في القيمة للعقارات الاستثمارية
١,٢٣١,٤٥٤	(٢١,١٩٩,٢٤١)	٩ صافي مكسب/(خسارة) عن أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١٢,٤٨٠,٢٩٣	٣٤,٥٢٥,٨٦٦	٩ أتعاب تمويلية ورسوم بنكية
٥٤,٨٦٦,١٦١	١١٣,٩٠٧,٢٣٤	
صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
(١١,٨٣٠,٩٢٠)	(٥,٥٧٦,٩٣٥)	إيجار مستحق الاستلام
١,٠٩٠,٥٦٦	(١,١٠٥,٩٢٠)	مبالغ مدفوعة مقدما وذمم مدينة أخرى
(٣,٣٨٦,٨٣٨)	٤٠٥,٩٣٣	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٨,٢١٢,٣٥٧)	(١٣,٠٩٧,٠٨٨)	الحركة في تسهيل تمويلي من بنك
(٢,٤١٥,٠٨٥)	١٠,٨٢٢,٣٩٢	مستحق إلى جهة ذات علاقة
٢,٩٠٦,٢٥٨	(٣٥,٩٣٨,٨٩٧)	مصروفات مستحقة الدفع وذمم دائنة أخرى
١٣,٧٥٠,٥٦٧	(٣,٧٩٠,٣٤٦)	إيرادات مؤجلة
٤٦,٧٦٨,٣٥٢	٦٥,٦٢٦,٣٧٣	صافي النقد من الأششطة التشغيلية
الأششطة الاستثمارية		
(٣٤٠,٧٦٥,٦٢٤)	(١٧٨,٤٥٤,٧٩٦)	مدفوعات لاستحواذ عقارات استثمارية
(٦,١٦٥,٧٠٨)	(٣,٩٣٢,٦٨٤)	مدفوعات للأعمال قيد التنفيذ
(٣٤٦,٩٣١,٣٣٢)	(١٨٢,٣٨٧,٤٨٠)	صافي النقد المستخدم في الأششطة الاستثمارية
الأششطة التمويلية		
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٤ متحصلات من اصدار وحدات جديدة
(٧,٨١٨,٨٧٦)	(٨٢١,٨٦٣,٦٩٠)	١٠ سداد أصل مبلغ القرض والفائدة
(٣٥,٥٥٠,٠٠٠)	(٧١,٨٧٨,١٢٥)	توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة
١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٧٥,٠٠٠,٠٠٠	متحصلات من قروض وسلف
٣٤١,٦٣١,١٢٤	٨١,٢٥٨,١٨٥	صافي النقد من الأششطة التمويلية
٤١,٤٦٨,١٤٤	(٣٥,٥٠٢,٩٢٢)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٠,٥٨٥,٦٩٨	٦٢,٠٥٣,٨٤٢	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٦٢,٠٥٣,٨٤٢	٢٦,٥٥٠,٩٢٠	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
معاملات غير نقدية		
٣٣,٠٠٣,٦٢٥	-	١٢ ضريبة التصرفات العقارية
٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	١٤ مساهمات عينية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

S. Al-Aw
AT

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١- الصندوق وأنشطته

صندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري محدد المدة متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. تم إنشاء وإدارة الصندوق من قبل الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("سدكو كابيتال" أو "مدير الصندوق")، وهي شركة تابعة للشركة السعودية للاقتصاد والتنمية القابضة ("الشركة")، لصالح مالكي الوحدات في الصندوق. ويخضع الصندوق لإشراف مجلس إدارة الصندوق.

سدكو كابيتال هي شركة مساهمة سعودية مفضلة مرخصة من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ١١١٥٧-٣٧ بتاريخ ١٤٣٠/٠٤/٢٣ هـ الموافق ٢٠٠٩/٤/١٩ وهي تُدير الصندوق. يقوم مدير الصندوق بأنشطة الأوراق المالية التالية:

- أ) المتاجرة
- ب) الترتيب
- ج) إدارة وتشغيل الصناديق
- د) الاستشارات و
- هـ) الحفظ

يتمثل هدف الصندوق في توفير إيرادات الإيجار السنوية لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في العقارات المطورة المدرة للإيرادات، بالإضافة إلى النمو الرأسمالي المحتمل لإجمالي قيمة موجودات الصندوق عندما يتم بيع الموجودات في وقت لاحق، أو يتم تطوير الموجودات المستهدفة أو توسيع نطاقها.

ويستثمر الصندوق أساساً في الموجودات العقارية المدرة للإيرادات. يجوز للصندوق استثمار جزء من موجوداته وفائضه النقدي في معاملات المراهبة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى البنوك المرخصة من البنك المركزي السعودي والتي تعمل في المملكة العربية السعودية. قد يستثمر الصندوق ما يصل إلى ٢٥٪ من مجموع موجودات الصندوق في صناديق سوق النقد العام وودائع المراهبة.

تم اعتماد أحكام وشروط الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٦ ربيع الأول ١٤٣٩ هـ (الموافق ٤ ديسمبر ٢٠١٧م). وكانت سنة الطرح في اكتتابات الوحدات من ٢٤ يناير ٢٠١٨م إلى ٢٠ فبراير ٢٠١٨م. اشترك مالكو الوحدات في وحدات الصندوق خلال سنة الطرح وتم الاحتفاظ بالنقد في حساب تحصيل للأهلي كابيتال. بدأ الصندوق أنشطته في ١ أبريل ٢٠١٨م ("تاريخ البدء").

ستكون مدة الصندوق تسع وتسعين (٩٩) سنة بعد تاريخ إدراج الوحدات في تداول. يجوز تمديد مدة الصندوق وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبحسب موافقة هيئة السوق المالية.

يخضع الصندوق لأحكام لائحة صناديق الاستثمار ("اللائحة") الصادرة من قبل مجلس إدارة هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦)، والتي تم تعديلها بموجب قرار هيئة السوق المالية رقم ٢-٢٢-٢٠٢١ بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١)، والتي تبين متطلبات صناديق الاستثمار العقارية داخل المملكة العربية السعودية.

تم إنشاء منشأة لغرض خاص، وهي الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية (شركة ذات مسؤولية محدودة) لامتلاك وحيازة العقارات بشكل قانوني نيابة عن الصندوق ولصالح مالكي الوحدات.

٢ - أسس الإعداد

أ) بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وللامتثال للأحكام المنطبقة من لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية، وأحكام وشروط الصندوق.

أعد الصندوق القوائم المالية على أساس أنه سيستمر في أعماله وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

ب) أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي، باستثناء قياس الأدوات المالية المشتقة التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢ - أساس الإعداد (تتمة)

ج) العملة الوظيفية وعملة العرض

تقاس البنود المدرجة في هذه القوائم المالية باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي يعمل بها الصندوق ("العملة الوظيفية"). يتم عرض القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يعتبر أيضا العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق.

٣- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق من الإدارة إجراء الأحكام والتقدير والافتراضات التي قد تؤثر على مبالغ الدخل والمصروفات والموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاحات المرفقة والإفصاح. وقد يترتب عن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقدير نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة بذلك في الفترات المستقبلية.

التقدير والافتراضات

تم أدناه عرض الافتراضات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقدير بتاريخ إعداد التقرير المالي، والتي لها تأثير جوهري يؤدي إلى إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. أقام الصندوق افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتوافرة عندما تم إعداد القوائم المالية. إلا أنه يجوز أن تتغير الظروف والافتراضات القائمة حول التطورات المستقبلية وفقاً للتغيرات في السوق أو الظروف الناشئة خارج سيطرة الصندوق. يتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقييم العقارات الاستثمارية

يقوم الصندوق بقيد عقاراته الاستثمارية بالتكلفة، مع تغيرات في القيمة العادلة التي تم الإفصاح عنها في قائمة الدخل. بالنسبة للاستثمارات العقارية، تم استخدام طريقة تقييم تستند إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تشمل المدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية القيمة الإيجارية المقدرة لكل متر مربع شهرياً، ونمو الإيجار سنوياً، ومعدل الإشغال طويل الأجل ومعدل الخصم. عين الصندوق اختصاصي تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م للعقارات الاستثمارية.

باستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام الافتراضات المتعلقة بمنافع ومطلوبات الملكية على مدى عمر الأصل بما في ذلك قيمة الإغلاق أو القيمة النهائية. يتضمن هذا النموذج توقعات سلسلة من التدفقات النقدية على حصص الملكية العقارية. في سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، يتم تطبيق معدل خصم مشتق من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المرتبط بالأصل. وعادةً ما يتم تحديد إيرادات الإغلاق بشكل منفصل ويختلف عن معدل الخصم.

تحدد مدة التدفقات النقدية والتوقيت المحدد للتدفقات النقدية الداخلة والخارجة من خلال أحداث مثل مراجعة قيمة الإيجارات وتجديد عقود الإيجار وما يتعلق بذلك من إعادة التأجير أو إعادة التطوير أو التجديد. وعادةً ما تكون المدة المناسبة متأثرة بسلوك السوق الذي هو سمة من سمات فئة العقارات الاستثمارية. ويقدر التدفق النقدي الدوري عادةً على أنه الدخل الإجمالي مخصوماً منه الإشغال، والمصروفات غير القابلة للاسترداد، وخسائر التحصيل، وحوافز عقود الإيجار، وتكاليف الصيانة، وتكاليف الوكيل والعمولات، وغير ذلك من مصروفات التشغيل والإدارة. ثم يتم خصم سلسلة الإيرادات التشغيلية الصافية الدورية، إلى جانب تقدير القيمة النهائية المتوقعة في نهاية فترة التوقعات.

ستؤدي الزيادات (النقص) الكبيرة في القيمة الإيجارية المقدرة ونمو الإيجار سنوياً بعيداً عن القيمة العادلة (الأقل) للعقارات الاستثمارية. وستؤدي الزيادات (النقص) الكبيرة في معدل الإشغال طويل الأجل ومعدل الخصم (وعائد الإغلاق) بشكل منفصل إلى قيمة عادلة أقل (أعلى). وبوجه عام، يتعلق تغيير في الافتراض المتعلق بالقيمة الإيجارية المقدرة بتغيير مماثل في الاتجاه في نمو الإيجار سنوياً ومعدل الخصم (وعائد الإغلاق)، وتغير معاكس في معدل الإشغال طويل الأجل.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية لتحديد وجود دليل على الانخفاض في القيمة. في حال وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بالخسارة الناتجة عن الانخفاض في القيمة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة للأصل ناقص تكاليف البيع أو القيمة الحالية، أيهما أعلى.

يتم فحص الموجودات غير المالية التي حدث انخفاض في قيمتها لعمل عكس قيد محتمل للانخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير مالي. يتم عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة فقط بالمقدار الذي لا يسمح بتجاوز القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الدفترية التي كان ليتم تحديدها بعد طرح الاستهلاك أو الإطفاء فيما لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة. تدرج خسائر انخفاض القيمة في قائمة الدخل مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصص لحساب خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات. تستند معدلات المخصص على الأيام التي مضت نتيجة لمجموعة من قطاعات العملاء المختلفة ذات أنماط خسارة متشابهة.

يتم في الأصل تحديد مصفوفة المخصص على أساس معدلات التعثر السابقة للصندوق التي تم ملاحظتها. ويقوم الصندوق بمعايرة المصفوفة لتعديل خسائر الائتمان السابقة بالمعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية (أي إجمالي الناتج المحلي) على مدى السنة القادمة مما قد يؤدي إلى عدد متزايد من حالات التعثر في السداد في قطاع التصنيع، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر السابقة. في تاريخ كل تقرير مالي، يتم تحديث معدلات التعثر التاريخي الملحوظة ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية. إن تقييم الترابط بين معدلات التعثر التاريخي الملحوظة والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة يعتبر تقديراً جوهرياً. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة حساس للغاية تجاه التغيرات في الأحوال والظروف الاقتصادية المتوقعة. كما أن خبرة خسارة الائتمان التاريخية للصندوق والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تكون تمثل التعثر الفعلي للعمليات المستقبلية. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات الخاصة بالصندوق في الإيضاح (٧).

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

يقوم مدير الصندوق بتحديد الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات الاستثمارية لأغراض حساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو البلى الطبيعي. يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي سنوياً ويتم تعديل التغيير في محمل الاستهلاك، إن وجد، في السنوات الحالية والمستقبلية.

٤ - السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الرئيسية التي تم تطبيقها عن اعداد هذه القوائم المالية.

٤-١ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة/ غير متداولة

يقوم الصندوق بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي كمتداولة/ غير متداولة. وتُعدُّ الموجودات متداولة:

- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية،
 - في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
 - عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي، أو
 - كون الأصل نقداً أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوراً لتبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال ١٢ شهراً على الأقل من تاريخ التقرير المالي.
- يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي، أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط للمنشأة لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي.

إن شروط الالتزام الذي يمكن أن يؤدي، وفقاً لاختيار الطرف المقابل، إلى تسوية من خلال اصدار أدوات حقوق ملكية لا تؤثر على تصنيفها. يصنف الصندوق كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤ العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة محتفظ بها إما لتحصيل إيرادات إيجار أو لزيادة رأس المال أو كليهما، ولكنها ليست للبيع ضمن دورة العمليات العادية أو خلال الاستخدام في الإنتاج أو توريد البضائع أو تقديم الخدمات أو للأغراض الإدارية. تُقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة عند الاعتراف الأولي وبالتالي بتكلفة أقل من الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

تشمل التكلفة المصروفات التي تعود مباشرة إلى استحواد عقار استثماري. تتضمن تكلفة العقارات الاستثمارية المشيدة داخلياً تكاليف المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى عائدة مباشرة إلى إيصال العقارات الاستثمارية إلى حالة التشغيل بهدف استخدامها بالشكل المقصود منه وتكاليف القروض المرسلة.

يتم التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية إما عند استبعادها (أي عند انتقال السيطرة إلى الجهة المستلمة) أو سحبها بصورة دائمة من الاستخدام وعدم توقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم اثبات الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للموجودات في قائمة الدخل في الفترة التي يتم التوقف عن إثباتها بها.

٣-٤ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

إن الأداة المالية هي عبارة عن عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

(أ) الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية، عند الاعتراف الأولي، لاحقاً بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف الأولي لها على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الصندوق لإدارتها. وباستثناء الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات التي لا تشمل مكون تمويل هام أو التي بشأنها قام الصندوق بتطبيق وسيلة عملية، يقوم الصندوق في الأصل بقياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملات في حال الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

من أجل تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يجب أن ينتج عنه تدفقات نقدية والتي هي "فقط مدفوعات لأصل المبلغ أو الفائدة" على أصل المبلغ القائم. يشار إلى هذا التقييم أنه اختبار لـ "مدفوعات أصل المبلغ" ويتم على مستوى الأداة. تُصنف الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي ليست فقط مدفوعات لأصل المبلغ أو فائدة على أصل المبلغ القائم وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال الصندوق في إدارة الموجودات المالية إلى كيفية قيام الصندوق بإدارة موجوداته المالية من أجل إيجاد تدفقات نقدية. يحدد نموذج الأعمال فيما إذا أنه سيكون هناك تدفقات نقدية من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال بهدف استحواد الموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، بينما يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن نموذج أعمال بهدف اقتناؤها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

القياس اللاحق

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

تقاس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وهي خاضعة للانخفاض في القيمة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر ضمن الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة للصندوق ذمم مدينة متعلقة بالإيجارات، ومبالغ مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى، ونقد وما في حكمه.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

تقيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الدخل. يشمل هذا الصنف الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٤ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف

يتم بشكل رئيسي إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي للصندوق) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوقه في استلام تدفقات نقدية من أصل أو تحمل التزام بدفع تدفقات نقدية مستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب اتفاقية "تمرير"، أو (أ) قيام الصندوق فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الأصل أو (ب) عدم قيام الصندوق بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصل، ولكن قام بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في القيمة

يعترف الصندوق بمخصص مقابل خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وذلك وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، والمخصومة بما يقارب معدل الفائدة الأصلية الفعال. التدفقات النقدية المتوقعة ستضمن التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو تحسينات ائتمان أخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

بالنسبة للذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات وموجودات العقود، يستخدم الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. بالتالي، لا يقوم الصندوق بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، لكن يتم الاعتراف بدلاً من ذلك بمخصص خسائر استناداً إلى العمر الزمني لخسائر الائتمان المتوقعة في كل تاريخ تقرير مالي. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها وفقاً للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

(ب) المطلوبات المالية

تصنف المطلوبات المالية، عند الاعتراف الأولي، كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل أو القروض والسلف أو الذمم الدائنة أو كمشتقات مصنفاً كأدوات تغطية فعالة، حسبما هو ملائم. الاعتراف بجميع المطلوبات المالية بداية بالقيمة العادلة. وبالنسبة للقروض والسلف والذمم الدائنة، يتم إظهارها بعد خصم تكاليف المعاملات المتعلقة بها مباشرة.

تشتمل المطلوبات المالية للصندوق على التسهيل من البنك، وتوزيعات الأرباح مستحقة الدفع والمستحق إلى جهة ذات علاقة والذمم الدائنة الأخرى.

القياس اللاحق

تشتمل المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على المطلوبات المالية المقتناة لأغراض المتاجرة والمطلوبات المالية المخصصة عند الإثبات الأولي لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تصنف المطلوبات المالية كـ "مقتناة لأغراض المتاجرة" في حال تم تكبدها لغرض إعادة شرائها في المستقبل القريب. تتضمن هذه الفئة أيضاً الأدوات المالية المشتقة التي أبرمها الصندوق ولم يتم تخصيصها كأدوات تحوط ضمن علاقات التحوط وفقاً لتعريف المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). كما تصنف المشتقات المدرجة ضمن الأدوات المالية الأخرى المنفصلة كـ "مقتناة لأغراض المتاجرة" ما لم يتم تخصيصها كأدوات تغطية مخاطر فعالة.

يتم إثبات مكاسب أو خسائر المطلوبات المقتناة لأغراض المتاجرة في قائمة الدخل. يتم تحديد المطلوبات المالية المخصصة عند الاعتراف الأولي لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بتاريخ الإثبات الأولي، وذلك فقط في حالة الوفاء بالأسس والمعايير التي نص عليها المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). لم يتم الصناديق بتحديد أي من المطلوبات المالية كـ "مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل".

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة (تسهيل تمويلي من بنك)

إن هذه الفئة هي الأقرب إلى الصندوق. بعد الإثبات الأولي لها، تقاس القروض المرتبطة بعمولة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحتسب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاستحواذ والرسوم والتكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل الفائدة الفعال كتكاليف تمويل في قائمة الدخل.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٤ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

(ب) المطلوبات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي عند الوفاء به أو الغاؤه أو انتهاءه. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يدرج الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الدخل.

(ج) مقاصة الأدوات المالية

تتم تسوية الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم تسجيل صافي المبلغ في بيان المركز المالي إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حالياً لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي، لتحقيق الموجودات والتسوية الخصوم في وقت واحد.

٤-٤ الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

يستخدم الصندوق الأدوات المالية المشتقة مثل مقايضات سعر الفائدة للتحوط من مخاطر أسعار الفائدة. يتم في الأصل إثبات هذه الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة بتاريخ إبرام عقد المشتقات، ويعاد قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. تقيد المشتقات كموجودات مالية وذلك عندما تكون القيمة العادلة لها إيجابية، وتقيد كمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة لها سلبية.

٥-٤ النقد وما حكمه

يتكون النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي من النقد لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق لثلاثة أشهر أو أقل والتي تخضع لمخاطر غير جوهريّة نتيجة التغير في القيمة.

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، يتكون النقد وما في حكمه من الأرصدة البنكية والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق أصلية لمدة ثلاثة أشهر أو أقل، وهي متاحة للصندوق دون أي قيود. يسجل النقد وما في حكمه بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

٦-٤ المخصصات

تدرج المخصصات عندما يكون لدى الصندوق التزام (قانوني أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق ويكون هناك احتمال أن يُطلب من الصندوق سداد هذا الالتزام من خلال تدفقات نقدية للمصادر إلى خارج الصندوق تجسد منافع اقتصادية ويكون بالإمكان إجراء تقدير يعتد به لمبلغ الالتزام. وحيثما يتوقع الصندوق سداد بعض أو جميع المخصصات، فيتم تسجيل السداد، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، كأصل مستقل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الدخل، بعد خصم أية مبالغ مستردة.

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي والذي يعكس، عندما يكون ملائماً، المخاطر المتعلقة بالالتزام. وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

٧-٤ الزكاة وضريبة الدخل

إن الضريبة / الزكاة هما التزام على مالكي الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذه الالتزامات في هذه القوائم المالية.

٨-٤ توزيعات الأرباح مستحقة الدفع

يتم تسجيل توزيعات الأرباح الأولية والنهائية كالتزام في السنة التي تعتمد فيها من قبل مجلس إدارة الصندوق.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٩-٤ الاعتراف بالإيرادات

دخل إيجار

يصنف الصندوق اتفاقيات إيجار العقارات الاستثمارية على أنها عقود إيجار تشغيلي حيث أنه لا يقوم بتحويل جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية العقارات الاستثمارية بشكل جوهري. يتم احتساب إيرادات الإيجار الناتجة عن تأجير العقارات الاستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدى فترات الإيجار. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

دخل المراجعة

يتم إثبات الدخل من ودائع المراجعة باستخدام معدل الربح الفعلي على مدى فترة اتفاقية الإيداع.

٤-١٠ المصروفات

(أ) أتعاب الإدارة والتنظيم

يحق لمدير الصندوق أن يتلقى رسومًا إدارية وتنظيمية بنسبة ٠,٥٪ و ١٪ على التوالي، بشكل سنوي من القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق وفقًا لآخر قوائم مالية مراجعة وتُدفع على أساس نصف سنوي.

(ب) أتعاب الأداء

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب أداء بنسبة ٢٠٪ من أي توزيعات أرباح نقدية تزيد عن ٧٪ سنويًا و ١٠٪ من أي مكاسب رأسمالية محققة من بيع الموجودات العقارية.

(ج) أتعاب ترتيب التمويل

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب تساوي ١,٢٥٪ عن كل تمويل خارجي متاح للصندوق. وتُدفع الأتعاب إلى مدير الصندوق بمجرد توافر التمويل بعد خصم رسوم ترتيب البنك، ورسوم التقييم والأتعاب القانونية ورسوم العناية الواجبة المرتبطة بالحصول على التمويل والإطفاء على مدى عمر القرض.

(د) رسوم الوساطة ورسوم الاستحواذ

يحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم وساطة تصل إلى ٢,٥٠٪ ورسوم استحواذ بنسبة ٠,٧٥٪ من عائدات سعر الشراء/البيع لأي عقار. يتم رسملة رسوم الوساطة والاستحواذ كجزء من تكلفة العقارات.

(هـ) رسوم الحفظ

يحق لأمين الحفظ الحصول على رسوم تأسيس بمبلغ ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي كرسوم لمرة واحدة تدفع في تاريخ الاغلاق، أي تاريخ انتهاء فترة الطرح. بعد ذلك، يحق لأمين الحفظ الحصول على رسوم سنوية تعادل ٠,٠٤٪ من القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق محسوبة في بداية كل عام، مع مراعاة حد أدنى قدره ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتُدفع على أساس نصف سنوي.

(و) أتعاب الشريعة

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب سنوية للشريعة يصل إلى ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي.

(ز) رسوم إدارة الممتلكات

رسوم إدارة الممتلكات مستحقة للممتلكات العقارية متعددة المستأجرين، وأي رسوم إدارة ممتلكات يتم دفعها من الصندوق إلى أي مدير عقارات يعينه مدير الصندوق يتم التفاوض بشأنها وفقًا لأسعار السوق.

(ح) رسوم المجلس

يدفع الصندوق لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مبلغ ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا لكل عضو، ولا تتجاوز رسوم مجلس إدارة الصندوق مبلغ ٦٠,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-١٠ المصروفات (تتمة)

ط) رسوم مركز الإيداع (رسوم إيداع)

يحق لشركة الإيداع الحصول على رسوم لإنشاء سجل لمالكي الوحدات (٥٠,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي لكل مالك وحدة، على أن لا تتجاوز ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) ورسوم سنوية قدرها ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لإدارة سجل مالكي الوحدات سنويًا. الرسوم المذكورة أعلاه قابلة للتغيير على النحو الذي تحدده تداول.

ي) رسوم تداول

يحق لشركة تداول الحصول على رسوم لمرة واحدة مقابل إدراج الصندوق في تداول بقيمة ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي ورسوم سنوية بنسبة ٠,٠٣٪ من القيمة السوقية لوحدة الصندوق، بحد أدنى يبلغ ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وبحد أقصى يبلغ ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وذلك من أجل مواصلة إدراج الصندوق في تداول. الرسوم المذكورة أعلاه قابلة للتغيير على النحو الذي تحدده تداول.

٤-١١ تأثير المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل الصندوق

قام الصندوق بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢م (ما لم يُذكر خلاف ذلك). لم يرقم الصندوق بتطبيق أي معايير أو تفسيرات أو تعديلات مبكرة والتي صدرت ولكن لم تدخل حيز التنفيذ بعد.

عقود المعاوضة - تكلفة الوفاء بالعقد - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٣٧)

عقد المعاوضة هو عقد بموجبه تتجاوز التكاليف التي لا يمكن تجنبها للوفاء بالالتزامات بموجب تكاليف العقد (أي التكاليف التي لا يمكن للصندوق تجنبها بسبب العقد) المنافع الاقتصادية المتوقعة استلامها بموجبه. تنص التعديلات على أنه عند تقييم ما إذا كان العقد معاوضة أو أنه يؤدي إلى خسائر، يجب أن يشمل الكيان التكاليف التي ترتبط مباشرة بعقد ما لتقديم بضائع أو خدمات كلاً من التكاليف الإضافية (على سبيل المثال تكاليف العمالة المباشرة والمواد) وتخصيص التكاليف التي ترتبط مباشرة بأنشطة العقد (على سبيل المثال: استهلاك المسعدات المستخدمة لتأدية القد وتكاليف الإدارة والإشراف في العقد). لا تتعلق المصروفات العمومية والإدارية مباشرة بالعقد وتستنثى ما لم يتم تحميلها بشكل واضح على الطرف المقابل بموجب العقد. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

الإشارة إلى مفهوم الإطار العام - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣)

تستبدل التعديلات الإشارة إلى النسخة السابقة من إطار المفهوم الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية بالإشارة إلى النسخة الحالية الصادرة في مارس ٢٠١٨م دون أي تغيير في المتطلبات. كما أضافت التعديلات أيضاً استثناءً إلى مبادئ الاعتراف في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) "تجميع الأعمال" لتجنب مسألة مكاسب أو خسائر "اليوم الثاني" المحتملة الناتجة عن المطلوبات والالتزامات الطارئة التي قد تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي (٣٧) "المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة" أو تفسير لجنة المعايير الدولية (٢١) "الرسوم" حال تكبدها بشكل منفصل. يتطلب الاستثناء من المنشآت تطبيق المعايير الواردة في المعيار الدولي للمحاسبة (٣٧) أو تفسير لجنة المعايير الدولية (٢١)، على التوالي، بدلا من الإطار المفاهيمي، لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي قائما في تاريخ الاستحواذ. وتضيف التعديلات أيضاً فقرة جديدة إلى المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) لتوضح أن الموجودات المحتملة غير مؤهلة للاعتراف بها في تاريخ الاستحواذ. وفقاً للأحكام الانتقالية، يطبق الصندوق التعديلات بأثر مستقبلي، أي على تجميعات الأعمال التي تحدث بعد بداية فترة التقرير المالي السنوية، التي يتم فيها تطبيق التعديلات لأول مرة (تاريخ التطبيق الأولي). لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق، حيث لم تنشأ موجودات محتملة أو مطلوبات أو مطلوبات محتملة في نطاق هذه التعديلات خلال الفترة.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-١١ تأثير المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل الصندوق (تتمة)

الممتلكات والآلات والمعدات المتحصلات قبل الاستخدام المرجو- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٦) يتم منع المنشآت من خصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات، وأي متحصلات من بيع السلع التي يتم انتاجها أثناء احضار ذلك الأصل إلى موقعه وحالته اللازمة للتشغيل بالطريقة التي تراها الإدارة ملائمة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بالمتحصلات من بيع مثل هذه السلع وتكاليف انتاج تلك السلع في الربح او الخسارة. وفقاً للأحكام الانتقالية، يطبق الصندوق التعديلات بأثر مستقبلي فقط على بنود الممتلكات والآلات والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية اول فترة تم عرضها بها عندما تقوم المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة (تاريخ التطبيق الأولي). هذه التعديلات لا تنطبق على الصندوق.

المعيار الدولي للتقرير المالي (١) - تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة - الشركة التابعة التي تطبق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة

يسمح التعديل للشركة التابعة باختيار تطبيق الفقرة (د-١٦ "أ") من المعيار الدولي للتقرير المالي (١) لقياس فروقات الترجمة المترجمة باستخدام المبالغ المصحح عنها في القوائم المالية الموحدة للشركة الام، استناداً إلى تاريخ تحول الشركة الام إلى المعايير الدولية للتقرير المالي. وذلك إذا لم يتم اجراء أية تعديلات لإجراءات التوحيد وأثر تجميع الأعمال التي استحوذت فيها الشركة الأم على الشركة التابعة. يُطبق التعديل أيضاً على الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة التي تختار تطبيق الفقرة (د-١٦ "أ") من المعيار الدولي للتقرير المالي (١). ليس لهذه التعديلات تأثير على القوائم المالية للصندوق بحيث أن الصندوق ليس ممن يطبق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة.

معيار المحاسبة الدولي (٤١) - الزراعة - الضريبة في قياس القيمة العادلة

يقوم التعديل بإزالة المتطلب في الفقرة ٢٢ من معيار المحاسبة الدولي (٤١) وهو أن تقوم المنشآت باستثناء التدفقات النقدية الخاصة بالضريبة عند قياس القيمة العادلة للموجودات التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي (٤١). ليس للتعديلات تأثير على القوائم المالية للصندوق حيث إنه لا توجد موجودات ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي (٤١) كما في تاريخ التقرير المالي.

٤-١٢ المعايير الصادرة التي لم تدخل حيز التنفيذ بعد

تم الإفصاح عن المعايير والتفسيرات الصادرة والتي لم تدخل حيز التنفيذ بعد، حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق أدناه. يعززم الصندوق تطبيق هذه المعايير، حسب مقتضى الحال، عند سريانها.

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) - "عقود التأمين"

خلال شهر مايو ٢٠١٧، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) عقود التأمين، معيار محاسبة جديد شامل لعقود التأمين يغطي الإثبات والقياس والعرض والإفصاح. وبمجرد سريانه، سيحل المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) محل المعيار الدولي للتقرير المالي (٤) "عقود التأمين" الذي صدر في عام ٢٠٠٥. يسري المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) على جميع أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة وغير الحياة والتأمين المباشر وإعادة التأمين) بصرف النظر عن نوع المنشآت التي تقوم بإصداره، وبعض الضمانات والأدوات المالية التي يتم فيها الاشتراك بصورة اختيارية. هناك بعض الإعفاءات في مجال المعيار ستطبق. يتمثل الهدف الكلي من المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) في توفير نموذج محاسبي لعقود التأمين أكثر فائدة وثباتاً لشركات التأمين. وعلى النقيض من متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (٤) الذي يعتمد بدرجة كبيرة على السياسات المحاسبية المحلية السابقة، فإن المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) يوفر نموذجاً شاملاً لعقود التأمين يغطي جميع نواحي المحاسبة ذات الصلة. يتمثل جوهر المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) في النموذج العام، الذي يتم استكماله عن طريق:

- تعديل محدد للعقود مع خصائص مشاركة مباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- طريقة مبسطة (طريقة توزيع الأقساط) وبشكل رئيسي للعقود القصيرة الأجل.

يسري تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) في فترات إعداد التقارير المالية في ١ يناير ٢٠٢١م أو بعد هذا التاريخ مع حتمية إدراج أرقام المقارنة. يُسمح بالتطبيق المبكر للمعيار بشرط أن تقوم المنشأة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) في أو قبل التاريخ الذي تم فيه لأول مرة تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧). لا ينطبق هذا المعيار على الصندوق.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-١٢ المعايير الصادرة التي لم تدخل حيز التنفيذ بعد (تتمة)

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١): تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة
في يناير ٢٠٢٠م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات من ٦٩ إلى ٧٦ من معيار المحاسبة الدولي (١)
لتحديد المتطلبات الخاصة بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

- المقصود بالحق في تأجيل التسوية.
- أي ان الحق في التأجيل يجب أن يتواجد في نهاية فترة التقرير المالي.
- وان ذلك التصنيف لم يتأثر باحتمالية ان تمارس المنشأة حق التأجيل.
- فقط إذا كان أحد المشتقات المضمنة في التزام قابل للتحويل الى أداة حقوق ملكية فإن الشروط من الالتزام لا يؤثر على تصنيفها.

التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣م او بعدها. ويجب تعديلها بأثر رجعي. ليس من المتوقع أن يكون للتعديل أي تأثير على القوائم المالية للصندوق.

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨)

في فبراير ٢٠٢١م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨)، حيث قدم تعريفاً لـ "التقديرات المحاسبية". يوضح التعديل التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما يوضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب التقييم والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

تسري التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م، ويتم تطبيقها على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية التي تطرأ في أو بعد بداية تلك الفترة. يسمح بالتطبيق المبكر حال الإفصاح عن تلك الحقيقة. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ والمعيار الدولي للتقرير المالي - بيان الممارسة (٢)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية، في فبراير ٢٠٢١م، تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) وبيان ممارسة المعيار الدولي للتقرير المالي (٢): إصدار أحكام الأهمية النسبية، والتي قدم فيها إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت في تطبيق أحكام الأهمية النسبية على عمليات الإفصاح عن السياسة المحاسبية. تساعد التعديلات المنشآت على تقديم إفصاحات حول السياسة المحاسبية المستخدمة في (١) استبدال المتطلبات للمنشآت للإفصاح عن سياساتها المحاسبية الهامة مع متطلب السياسات المحاسبية "الهامة" و(٢) إضافة توجيهات حول كيفية تطبيق المنشآت للجوهري في اتخاذ القرارات حول إفصاحات السياسات المحاسبية.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣م أو بعد ذلك التاريخ، مع السماح بالتطبيق المبكر لها. وحيث أن التعديلات على قائمة الممارسة (٢) تقدم توجيهات غير إلزامية على تطبيق تعريف الجوهري لمعلومات السياسات المحاسبية، فإن تاريخ السريان لتلك التعديلات غير ضروري. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-١٢ المعايير الصادرة التي لم تدخل حيز التنفيذ بعد (تتمة)

الضريبة المؤجلة للموجودات والمطلوبات الناشئة عن عملية منفردة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢) تدخل هذه التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م. أصدر المجلس في مايو ٢٠٢١م، تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢)، والتي تضيق نطاق استثناء الاعتراف الأولي بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٢)، بحيث لا ينطبق بعد الآن على المعاملات التي تؤدي إلى فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة وقابلة للخصم.

يتعين تطبيق التعديلات على المعاملات التي تحدث في بداية أقرب فترة مقارنة معروضة أو بعدها. وبالإضافة إلى ذلك، يتعين أيضاً، في بداية أقرب فترة مقارنة معروضة، الاعتراف بأصل ضريبة مؤجل (شريطة توافر أرباح خاضعة للضريبة كافية) والالتزام ضريبي مؤجل فيما يتعلق بجميع الفروق المؤقتة الخاضعة للخصم والضريبة المرتبطة بعقود الإيجار والتزامات إلغاء الاعتراف. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

التزام عقود الإيجار في البيع وإعادة الاستئجار - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) تدخل هذه التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م. في سبتمبر ٢٠٢٢م، أصدر المجلس "التزام عقود الإيجار في البيع وإعادة الاستئجار - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦).

يحدد التعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) المتطلبات التي يستخدمها البائع - المستأجر في قياس التزام عقود الإيجار الناشئة عن معاملة البيع وإعادة الاستئجار، لضمان عدم اعتراف البائع - المستأجر بأي مبلغ من المكاسب أو الخسارة يتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به. لا ينطبق هذا المعيار على الصندوق.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٥- العقارات الاستثمارية

١-٥ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م:

القيمة العادلة	صافي القيمة الدفترية	الانخفاض في القيمة				الاستهلاك		التكلفة				الموقع	النوع	
		الرصيد الختامي للانخفاض في القيمة	(محمل) عكس قيد السنة القيمة	مخصص الافتتاح	المخصص الختامي	محمل على السنة	مخصص الافتتاح	الرصيد الختامي	تحويلات	إضافات خلال السنة	الرصيد الافتتاحي			
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٣٦,٦٨٥,٠٠٠	١٣٦,٦٨٥,٠٠٠	(١٩,٩٧٠,٦١٩)	(١٩,٠١٧,٢١٩)	(٩٥٣,٤٠٠)	(٩,٧٧٠,٣٤٥)	(٢,٠٧٠,٠٣٩)	(٧,٧٠٠,٣٠٦)	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	١٧,٤٤١,٢٥٨	-	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	جدة	تجاري	مركز الخالدية للأعمال
٦٧,٦٦٠,٠٠٠	٦٥,١٢٣,٩٢٩	-	-	-	(٢,٥٧٨,٩٥٦)	(٥٩٩,٧١٣)	(١,٩٧٩,٢٤٣)	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	-	٥٣,٨٨٩	٦٧,٦٤٨,٩٩٦	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة السكني
٣٨,٧٧٥,٠٠٠	٣٧,٩٧٣,٧٩٤	-	-	-	(١,٣٢٦,٢٠٦)	(٢٧٩,٠٠٠)	(١,٠٤٧,٢٠٦)	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	هايبير بنده
٧٧,٤٨٥,٠٠٠	٧٦,٠٨٩,٠٦٠	-	-	-	(٢,٦٧٥,٩٤٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	(٢,١١٢,٩٩٠)	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	-	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	هايبير بنده
٥٢,٧٥٠,٠٠٠	٥٢,٧٤٩,٩٩٨	(٤,٦٢٠,٧٩٩)	٧٨٩,٥٥٥	(٥,٤١٠,٣٥٤)	(٦,٠٢٤,٧٨٣)	(١,١٣٩,٥٥٧)	(٤,٨٨٥,٢٢٦)	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	-	-	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	جدة	تجاري	مبنى النيابة العامة
١٠٤,٥٨٥,٠٠٠	١٠٤,٥٨٥,٠٠٠	(٩,١٤٨,٠٦٢)	(٢,٧٥٤,٣٥٦)	(٦,٣٩٣,٧٠٦)	(١٢,٧٦٩,٩٣٨)	(٢,٧١٧,٦٤٤)	(١,٠٠٥,٢٩٤)	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	-	-	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة للأعمال
١٩,٦٦٠,٠٠٠	١٩,٦٦٠,٠٠٠	(١٨,٤٢٢,٣٤٤)	٤٨٠,٧٠٨	(١٨,٩٠٣,٠٥٢)	(٣,١٧٧,٦٥٦)	(٢٢٠,٧٠٨)	(٢,٩٥٦,٩٤٨)	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة للشقق الفندقية
٢٧,٠٦٥,٠٠٠	٢٦,٥٣١,٥٢٠	-	-	-	(١,٩٨٧,٧٧٤)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٥٣٩,٩١١)	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى البنك السعودي الفرنسي
٦٧,٥٩٥,٠٠٠	٥٩,٢٥٩,٠٨١	-	-	-	(٣,٢٨٦,٤٩٩)	(٧٤٧,٨٦٣)	(٢,٥٣٨,٦٣٦)	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	هايبير بنده
٣٢,٩٩٠,٠٠٠	٣٢,٢٣٨,٧٩٩	-	-	-	(١,٩٦٨,١٤٣)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٥٢٠,٢٨٠)	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	مركز الحكير تائم
٣٥١,٣٤٥,٠٠٠	٣٣٠,٨٩١,٨٩٧	-	-	-	(٢٥,٣٨٢,٨١٨)	(٦,٣٥٧,٣٤٦)	(١٩,٠٢٥,٤٧٢)	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبر	تجاري	أجدان ووك هايبير بنده (الفرع ومواقف السيارات)
٦٧,٥٠٠,٠٠٠	٦٧,٥٠٠,٠٠٠	(١,٥٥٠,٢٦٢)	٢,٣٣٢,٣١٥	(٣,٨٨٢,٥٧٧)	(١,١٢٠,٦٩٦)	(١,١١٧,٣١٥)	(٣,٣٨١)	٧٠,١٧٠,٩٥٨	-	-	٧٠,١٧٠,٩٥٨	الدمام	تجاري	مدرسة العليا
٦١,٨٧٠,٠٠٠	٦١,٨٧٠,٠٠٠	(٩١٩,٣٣٥)	٢,٦٠٩,٥٤٠	(٣,٥٢٨,٨٧٥)	(٩٨٧,٥٢٨)	(٩٨٤,٥٤٠)	(٢,٩٨٨)	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	الرياض	تجاري	اكسترا ستور
٤٩,٩٧٥,٠٠٠	٤٩,٩٧٥,٠٠٠	(٢,٤٨٠,٩٤٧)	٤٥١,٥٥١	(٢,٩٣٢,٤٩٨)	(٥٢٨,٢٣٤)	(٥٢٦,٥٥١)	(١,٦٨٣)	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	الدمام	تجاري	عرقه بلازا
٨٣,٩٧٥,٠٠٠	٨٣,٩٧٥,٠٠٠	(٩,١١٥,١٦٥)	(٣,٩١٤,٨٤١)	(٥,٢٠٠,٣٢٤)	(٨٦٥,٤٤٩)	(٨٦٢,٦٥٩)	(٢,٧٩٠)	٩٣,٩٥٥,٦١٤	-	-	٩٣,٩٥٥,٦١٤	الرياض	تجاري	الحصراء بلازا
٦٧,٩٥٠,٠٠٠	٦٧,٩٥٠,٠٠٠	(٢,٨٦٦,٣٥٩)	١,٠٨٢,٩٠٣	(٣,٩٤٩,٢٦٢)	(٥٢٩,٦٧٣)	(٥٢٧,٩٠٣)	(١,٧٧٠)	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	الرياض	تجاري	مدرسة دار البراءة
١٦٠,٠٣٠,٠٠٠	١٦٠,٠٣٠,٠٠٠	(٢,٢٢٠,١٧٠)	٦,٩٥١,٥٠٠	(٩,١٧١,٦٧٠)	(٣,٥٥٦,٩٧٠)	(٣,٥٤٦,٥٠٠)	(١٠,٤٧٠)	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	-	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	الرياض	تجاري	مدرسة المناهج
٥٢,٦٦٥,٠٠٠	٥٢,٦٦٥,٠٠٠	(٥,٠٢٧,٣٨٣)	(١,٧٩٢,٤٦٥)	(٣,٢٣٤,٩١٨)	(٧٦٤,٨٩٠)	(٧٦٢,٥٣٥)	(٢,٣٥٥)	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	الرياض	تجاري	مدرسة أمجاد قرطبية
١١٠,٠٠٥,٠٠٠	١١٠,٠٠٥,٠٠٠	(١٠,٥٤١,٠٤٧)	(٣,٧٧٥,١٢٧)	(٦,٧٦٥,٩٢٠)	(١,٧٢٥,١٤١)	(١,٧١٩,٨٧٣)	(٥,٢٦٨)	١٢٢,٢٧١,١٨٨	-	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	الرياض	تجاري	أجدان للترفيه (إيضاح ٥-)
١٦٤,٩٢٥,٠٠٠	١٦٤,٦٢٥,٠٠٠	(١٠,٢٨٣,٨٨٠)	(١٠,٢٨٣,٨٨٠)	-	(٣,٤٩٢,٠٢٧)	(٣,٤٩٢,٠٢٧)	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	الخبر	تجاري	أعمال تحت التنفيذ (إيضاح ٥-)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٧,٤٤١,٢٥٨)	٣,٩٣٢,٦٨٤	١٣,٥٠٨,٥٧٤			(٧)
١,٧٩٥,١٩٠,٠٠٠	١,٧٦٠,٣٨٣,٠٧٨	(٩٧,١٦٦,٣٧٢)	(٢٦,٨٣٩,٨١٦)	(٧٠,٣٢٦,٥٥٦)	(٨٤,٥١٩,٦٦٦)	(٢٩,١٣٠,٤٤٩)	(٥٥,٣٨٩,٢١٧)	١,٩٤٢,٠٦٩,١١٦	-	١٨٢,٣٨٧,٤٨٠	١,٧٥٩,٦٨١,٦٣٦			

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٥- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٢-٥ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م:

الانخفاض في القيمة		الاستهلاك			التكلفة								
/ (محمل)		محمل على			إضافات			خلال		الرصيد الافتتاحي		النوع	
الرصيد الختامي	عكس قيد	الرصيد الافتتاحي	السنة	الرصيد الختامي	السنة	الرصيد الافتتاحي	السنة	الرصيد الختامي	السنة	ريال سعودي	ريال سعودي	الموقع	النوع
للانخفاض في القيمة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	ريال سعودي	ريال سعودي		
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي				
١٤٠,٣٣١,٠٠٠	١٤٠,٣٣١,٠٠٠	(٩٥٣,٤٠٠)	١,٣٧١,٨٨٣	(٢,٣٢٥,٢٨٣)	(٧,٧٠٠,٣٠٦)	(٢,٠٢٨,٨٨٣)	(٥,٦٧١,٤٢٣)	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	-	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	-	جدة	تجاري
٦٩,٣٢٠,٠٠٠	٦٥,٦٦٩,٧٥٣	-	-	-	(١,٩٧٩,٢٤٣)	(٥٢٨,٧٦٤)	(١,٤٥٠,٤٧٩)	٦٧,٦٤٨,٩٩٦	٤٦,٩٨٧	٦٧,٦٠٢,٠٠٩	٤٦,٩٨٧	الرياض	السكني
٣٩,٣٢٥,٠٠٠	٣٨,٢٥٢,٧٩٤	-	-	-	(١,٠٤٧,٢٠٦)	(٢٧٩,٠٠٠)	(٧٦٨,٢٠٦)	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	جدة	تجاري
٨١,١٠٠,٠٠٠	٧٦,٦٥٢,٠١٠	-	-	-	(٢,١١٢,٩٩٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	(١,٥٥٠,٠٤٠)	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	-	الرياض	تجاري
٥٣,١٠٠,٠٠٠	٥٣,١٠٠,٠٠٠	(٥,٤١٠,٣٥٤)	(٥,٤١٠,٣٥٤)	-	(٤,٨٨٥,٢٢٦)	(١,٣٠١,٧٥٠)	(٣,٥٨٣,٤٧٦)	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	٩,٣٠٤	٦٣,٣٨٦,٢٧٦	٩,٣٠٤	جدة	تجاري
١١٠,٠٥٧,٠٠٠	١١٠,٠٥٧,٠٠٠	(٦,٣٩٣,٧٠٦)	١,٤٥٩,٨٤٨	(٧,٨٥٣,٥٥٤)	(١٠,٠٥٢,٢٩٤)	(٢,٦٧٣,٨٤٨)	(٧,٣٧٨,٤٤٦)	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	-	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	-	جدة	تجاري
١٩,٤٠٠,٠٠٠	١٩,٤٠٠,٠٠٠	(١٨,٩٠٣,٠٥٢)	(١٨,٩٠٣,٠٥٢)	-	(٢,٩٥٦,٩٤٨)	(٧٨٧,٨٠٠)	(٢,١٦٩,١٤٨)	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	الرياض	تجاري
٢٨,٠٨٥,٠٠٠	٢٦,٩٧٩,٣٨٣	-	-	-	(١,٥٣٩,٩١١)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٠٩٢,٠٤٨)	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	الرياض	تجاري
٦٥,١٧٥,٠٠٠	٦٠,٠٠٦,٩٤٤	-	-	-	(٢,٥٣٨,٦٣٦)	(٧٤٧,٨٦٣)	(١,٧٩٠,٧٧٣)	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	الرياض	تجاري
٣٣,٦٠٠,٠٠٠	٣٢,٦٨٦,٦٦٢	-	-	-	(١,٥٢٠,٢٨٠)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٠٧٢,٤١٧)	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	الرياض	تجاري
٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٣٧,٢٤٩,٢٤٣	-	-	-	(١٩,٠٢٥,٤٧٢)	(٦,٣٥٧,٣٤٩)	(١٢,٦٦٨,١٢٣)	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	الرياض	تجاري
٦٦,٢٨٥,٠٠٠	٦٦,٢٨٥,٠٠٠	(٣,٨٨٢,٥٧٧)	(٣,٨٨٢,٥٧٧)	-	(٣,٣٨١)	(٣,٣٨١)	-	٧٠,١٧٠,٩٥٨	٧٠,١٧٠,٩٥٨	-	-	الرياض	تجاري
٦٠,٢٤٥,٠٠٠	٦٠,٢٤٥,٠٠٠	(٣,٥٢٨,٨٧٥)	(٣,٥٢٨,٨٧٥)	-	(٢,٩٨٨)	(٢,٩٨٨)	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	-	الرياض	تجاري
٥٠,٠٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٥٠,٠٠٠	(٢,٩٣٢,٤٩٨)	(٢,٩٣٢,٤٩٨)	-	(١,٦٨٣)	(١,٦٨٣)	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	-	الرياض	تجاري
٨٨,٧٥٢,٥٠٠	٨٨,٧٥٢,٥٠٠	(٥,٢٠٠,٣٢٤)	(٥,٢٠٠,٣٢٤)	-	(٢,٧٩٠)	(٢,٧٩٠)	-	٩٣,٩٥٥,٦١٤	٩٣,٩٥٥,٦١٤	-	-	الرياض	تجاري
٦٧,٣٩٥,٠٠٠	٦٧,٣٩٥,٠٠٠	(٣,٩٤٩,٢٦٢)	(٣,٩٤٩,٢٦٢)	-	(١,٧٧٠)	(١,٧٧٠)	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	-	الرياض	تجاري
١٥٦,٦٢٥,٠٠٠	١٥٦,٦٢٥,٠٠٠	(٩,١٧١,٦٧٠)	(٩,١٧١,٦٧٠)	-	(١,٠٤٧٠)	(١,٠٤٧٠)	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	-	-	الرياض	تجاري
٥٥,٢٢٠,٠٠٠	٥٥,٢٢٠,٠٠٠	(٣,٢٣٤,٩١٨)	(٣,٢٣٤,٩١٨)	-	(٢,٣٥٥)	(٢,٣٥٥)	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	-	الرياض	تجاري
١١٥,٥٠٠,٠٠٠	١١٥,٥٠٠,٠٠٠	(٦,٧٦٥,٩٢٠)	(٦,٧٦٥,٩٢٠)	-	(٥,٢٦٨)	(٥,٢٦٨)	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	١٢٢,٢٧١,١٨٨	-	-	الرياض	تجاري
-	١٣,٥٠٨,٥٧٤	-	-	-	-	-	-	١٣,٥٠٨,٥٧٤	٦,١٠٩,٤١٧	٧,٣٩٩,١٥٧	-	-	-
١,٦٥٦,٥٦٥,٥٠٠	١,٦٣٣,٩٦٥,٨٦٣	(٧٠,٣٢٦,٥٥٦)	(٦٠,١٤٧,٧١٩)	(١٠,١٧٨,٨٣٧)	(٥٥,٢٨٩,٢١٧)	(١٦,١٩٤,٦٣٨)	(٣٩,١٩٤,٥٧٩)	١,٧٥٩,٦٨١,٦٣٦	٧٠٤,٩٣٤,٩٥٧	١,٠٥٤,٧٤٦,٦٧٩	-	-	-

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٥- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٣-٥ في تاريخ التقرير المالي، لو كانت العقارات الاستثمارية قد حملت بالقيم العادلة لكل منها، لكانت قيمة صافي الموجودات وقيمة كل وحدة من الصندوق على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤	٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨	صافي الموجودات كما وردت
٢٢,٥٩٩,٦٣٧	٣٤,٨٠٦,٩٢٢	صافي الزيادة في القيمة بناء على التقييم
<u>١,٠٦٢,٣١٠,٢٤١</u>	<u>١,٠٣٢,٢٠٢,٨٧٠</u>	صافي الموجودات بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٨,٨٤٨٦	٨,٤٨٨٥	صافي الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة
٠,١٩٢٣	٠,٢٩٦٢	التأثير على صافي الموجودات لكل وحدة لتقدير القيمة
<u>٩,٠٤٠٩</u>	<u>٨,٧٨٤٧</u>	صافي الموجودات للوحدة الواحدة بالقيمة العادلة

٤-٥ يقوم مدير الصندوق بتحديد الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات الاستثمارية لأغراض حساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو البلى الطبيعي. تقدر الأعمار الإنتاجية للمباني في العقارات الاستثمارية بـ ٣٣ عامًا. إن الأراضي والاعمال تحت التنفيذ لا تستهلك.

٥-٥ وفقا للمادة ٣٦ من أحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقدير القيمة العادلة لموجودات الصندوق العقارية على أساس تقييمين أحدهما مقيمون مستقلون. تم إجراء تقييمات العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م من قبل شركة جونز لانج لاسال السعودية وشركة فاليو سترات للاستشارات (٢٠٢١م: فاليو سترات ووايت كيوبس)، وهما مقيمان معتمدان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). يتم تسجيل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كمتوسط القيمة بين المقيمين المعتمدين. تشمل الافتراضات الرئيسية لإجراء التقييم إيرادات الإيجار ومعدلات الإشغال والتصاعديات وعائد الإغلاق ومعدلات الخصم.

٦-٥ ان انخفاض قيمة العقار الجديد الذي حصل عليه الصندوق خلال العام الحالي والثمانية عقارات الجديدة التي حصل عليها الصندوق خلال سنة ٢٠٢١م، يتعلق بالزيادة في رأس المال (الإيضاح ١٤)، إلى رسملة تكاليف الشراء الإضافية المتكبدة فيما يتعلق بضرورية المعاملات العقارية ورسوم مدير الصندوق.

٧-٥ خلال السنة، تم الانتهاء من الأعمال تحت التنفيذ يتعلق ببناء موقف للسيارات في مركز الخالدية للأعمال، وتم رسملة التكلفة الإجمالية البالغة ١٧,٤ مليون ريال سعودي خلال السنة.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٦- الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

يتم الاعتراف بالمشتقات في البداية بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً إلى قيمتها العادلة في كل تاريخ مركز مالي. يتم إثبات المكسب/الخسارة في قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، أبرم الصندوق اتفاقيين لمقايضة أسعار العمولة مع بنك تجاري لمقايضة تعرضه للتغير في التدفقات النقدية الناشئة عن الجزء المتغير من السعر المتفق عليه (سايبور) على تسهيلات التمويل التي تم الحصول عليها من البنك (الإيضاح ٩). تاريخ استحقاق اتفاقيتي مقايضة أسعار العمولة هو ١٥ أكتوبر ٢٠٢٣م و١٦ أكتوبر ٢٠٢٣م، على التوالي.

القيمة العادلة والقيمة الاسمية للأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		
القيمة الاسمية	القيمة العادلة	القيمة الاسمية	القيمة العادلة	
ريال سعودي	الإيجابية/السالبة) ريال سعودي	ريال سعودي	الإيجابية/السالبة) ريال سعودي	
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٦٦,٦٧٥	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١١,٤١٠,١٨٧	المقايضة ١ قيمة القرض الاسمية
٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢١٤,٦٦١)	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٢٣٥,١٣٥	المقايضة ٢ قيمة القرض الاسمية
٤٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٥٢,٠١٤	٤٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٦٤٥,٣٢٢	المجموع

٧- الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات

يمثل هذا البند ذمم مدينة متعلقة بالإيجارات من مستأجري العقارات الاستثمارية وفقاً لشروط عقود الإيجار المقابلة.

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٠,٧٨٤,٧٧٩	٣٦,٣٦١,٧١٤	إجمالي الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات
(٣,٢٨٤,٠٥٣)	(٦,٧٨٤,٠٥٣)	مخصص خسائر ائتمان متوقعة (إيضاح ٧-١)
٢٧,٥٠٠,٧٢٦	٢٩,٥٧٧,٦٦١	

الرصيد الإجمالي للذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات هو رصيد متداول وليس مستحق السداد، باستثناء الرصيد المستحق القبض البالغ ٦,٧٨ مليون والذي تم تغطيته بالكامل. واستناداً إلى التجربة التاريخية، لا يوجد هناك مخصص للمبلغ مستحق القبض بفترة تقل عن ٣٠ يوماً.

٧-١ فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,٠٣٤,٢٢١	٣,٢٨٤,٠٥٣	الرصيد في ١ يناير
٢٤٩,٨٣٢	٣,٥٠٠,٠٠٠	المخصص المحمل للسنة
٣,٢٨٤,٠٥٣	٦,٧٨٤,٠٥٣	الرصيد في نهاية السنة

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٨- النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
٦٢,٠٥٣,٨٤٢	١,٥٥٠,٩٢٠	أرصدة بنكية
-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	ودائع مرابحة بفترة استحقاق أصلية تبلغ أقل من ثلاثة شهور (الإيضاح (أ) أدناه)
٦٢,٠٥٣,٨٤٢	٢٦,٥٥٠,٩٢٠	

(أ) خلال السنة، حقق الصندوق إيرادات تمويل بقيمة ٤٢٦,٥٦٧ ريال سعودي (٢٠٢١م: ١١,٣١٤ ريال سعودي) بمعدل عوائد يتراوح ما بين ٠,٥٠٪ إلى ٤,١٠٪ (٢٠٢١م: من ٠,٤٨٪ إلى ٠,٦٢٪).

في تاريخ كل تقرير مالي، يتم تقييم جميع الأرصدة البنكية بما فيها ودائع المرابحة قصيرة الاجل فيما إذا كانت تتضمن مخاطر ائتمان منخفضة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى مؤسسات مالية دولية ومحلية مرموقة وذات تصنيف ائتماني مصرفي مرتفع، ولا يوجد تاريخ تعثر لأي من الأرصدة البنكية للصندوق. ولذلك، فإن احتمالية التعثر تستند إلى العوامل المستقبلية وأي خسائر تنتج عن التعثر لا تكاد تذكر.

٩- التسهيلات التمويلية من البنك

خلال السنة، قام الصندوق بتسوية اتفاقية تسهيل تمويل مع بنك تجاري محلي بحد أقصى معتمد قدره ١,٠٥٠ مليون ريال سعودي وأبرم اتفاقية تسهيل تمويل جديدة مع بنك تجاري محلي آخر بحد معتمد قدره ١,١٧٥ مليون ريال سعودي.

يحمل التسهيل الجديد عمولة السايبور ستة أشهر + ١٪ يتم دفعها كل ستة أشهر ويتم سداد التسهيلات على دفعة واحدة في تاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٢٨م. تم ضمان التسهيل مقابل جميع العقارات الاستثمارية الحالية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، كان لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٣٧٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٤٢٥ مليون ريال سعودي).

سجل الصندوق رسوم تمويل بناءً على طريقة سعر العمولة الفعلي بلغت ٣٤,٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: ١٢,٤٨ مليون ريال سعودي).

تم الإفصاح عن ترتيب التمويل المذكور أعلاه في قائمة المركز المالي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
٦١٥,٥١١,٢٠٢	٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠	مطلوبات غير متداولة
٤,١٤١,٩٢٩	٨,٢٩٣,٧٣٩	مطلوبات متداولة - الجزء المتداول من التمويل من البنك
٦١٩,٦٥٣,١٣١	٧٩٤,٢١٨,٢١٩	

يمثل الجزء المتداول من التمويل من أحد البنوك الوارد أعلاه عمولة مستحقة الدفع تبلغ ٨,٢٩٣,٧٣٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٤,١٤١,٩٢٩ ريال سعودي).

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٠ - توزيعات الأرباح مستحقة الدفع

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، أعلن واعتمد مجلس إدارة الصندوق توزيعات أرباح نقدية بقيمة ٨٣,٤٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: ٣٧,٨٠ مليون ريال سعودي). وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، دفع الصندوق مبلغ ٧١,٨٨ مليون ريال سعودي لمالكي وحدات الصندوق (٢٠٢١م: ٣٥,٥٥ مليون ريال سعودي).

١١ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تتكون المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من المعاملات مع مدير الصندوق وشركة الإنماء للاستثمار (أمين الحفظ في الصندوق) والشركات التابعة الأخرى لمدير الصندوق في سياق الأعمال العادية، والتي تتم بشروط متفق عليها بشكل متبادل. تمت هذه المعاملات على أساس الشروط والأحكام المعتمدة للصندوق.

فيما يلي بيان بتفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

٢٠٢١م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي	طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
٥,٥٢٤,٣٠٣	١٠,٥٦٨,٨٥٤	أتعاب الإدارة	سدكو كابيتال
٢٧٦,٢١٥	٥٢٨,٤٤٣	أتعاب التنظيم	مدير الصندوق
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	أتعاب الشريعة	
٤,٥٠٠,٠٠٠	١٤,٦٨٧,٥٠٠	رسوم ترتيب التمويل	
٥,٦٩٣,١٢٥	٦,١٥٧,٥٣١	رسوم وساطة واستحواذ	
		سداد أتعاب مدير الصندوق وسداد الأتعاب المدفوعة نيابة عن الصندوق	
(١٨,٤٣٨,٧٢٨)	(٢١,١٤٩,٩٣٦)		
٨٦٦,٠٠٠	١,٠٠٤,١١٠	دخل إيجار	شركة المحمل التجارية
٥,١٨٩,٩٤٣	٥,٤١٩,٨٥٩	إدارة العقارات ورسوم تحصيل الإيجارات	(مدير عقارات)
			شركة الإنماء للاستثمار
٢٢٣,٤١٣	٤٢١,٥٧٥	رسوم الحفظ	(أمين الحفظ)
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	أجور مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق

بلغ الرصيد المستحق لجهة ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مبلغ ١٥,٣٢٢,٣٩٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) وهو ما يمثل المبلغ مستحق الدفع إلى مدير الصندوق. وبالإضافة إلى ذلك، بلغ الرصيد مستحق الدفع لشركة المحمل التجارية ١,١١٥,٩٢٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١,٢٣٠,٦٠٢ ريال سعودي) وهو يمثل المبلغ مستحق الدفع عن رسوم إدارة العقارات وتحصيل الإيجارات المدرجة تحت بند المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ١٢). وبالإضافة إلى ذلك، بلغ الرصيد مستحق الدفع لأمين الحفظ ٢٠٧,٣٣٦ ريال سعودي (٢٠٢١م: ١٠٨,٨٥٧ ريال سعودي)، وهو مدرج تحت بند المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ١٢).

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٢- المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى

فيما يلي المصروفات المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
١,٢٣٠,٦٠٢	١,١١٥,٩٢٩	رسوم صيانة مستحقة الدفع (إيضاح ١١)
٨٣١,١٥٤	٧٦٦,٦٢١	تأمينات نقدية
١١٣,٠٠٠	٣٩٢,٣٧٢	أتعاب تقييم مستحقة الدفع
١٠٨,٨٥٧	٢٠٧,٣٣٦	أتعاب حفظ مستحقة الدفع (إيضاح ١١)
٥٧,٥٠٠	١٦٢,٥٠٠	رسوم مهنية مستحقة الدفع
٥٠٠,٠٠٠	-	أتعاب تداول مستحقة الدفع
٣٣,٠٠٣,٦٢٥	-	ضريبة معاملات العقارات
٢,٥٣٢,٥٠٠	-	تكاليف اكتتاب
٢٧٧,٩١٧	٧١,٥٠٠	ذمم دائنة أخرى
٣٨,٦٥٥,١٥٥	٢,٧١٦,٢٥٨	

١٣- الإيرادات المؤجلة

يمثل هذا البند إيرادات الإيجار المستلمة مقدما فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية. فيما يلي الحركة في الإيرادات المؤجلة:

٢٠٢١م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي	
٣,٥٢٢,٤٦٤	١٧,٢٧٣,٠٣١	الرصيد في ١ يناير
٣٣,٤١٤,٩٩٧	٧٦,٥٨٨,٧٠٤	إيجارات مستلمة خلال السنة
(١٩,٦٦٤,٤٣٠)	(٨٠,٣٧٩,٠٥٠)	إيرادات معدلة مقابل إيرادات مكتسبة خلال السنة
١٧,٢٧٣,٠٣١	١٣,٤٨٢,٦٨٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٤- الوحدات المصدرة

أصدر الصندوق في البداية ما مجموعه ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بسعر ١٠ ريال سعودي لكل وحدة. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، بدأ الصندوق في زيادة رأس المال وأصدر ٥٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة إضافية بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل وحدة، منها ٣٢,٥٠٠,٠٠٠ وحدة خصصت للمشاركين العينيين. بلغ العدد الإجمالي للوحدات الصادرة بعد زيادة رأس المال ١١٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة. خلال السنة الحالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، لم يكن هناك حركة في عدد الوحدات.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٥- المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى

تشمل المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى ما يلي:

٢٠٢١م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي	
٧,١٠١,١٠٧	٩,٨١٧,٦٧١	مصروفات التشغيل
١,٠٠١,٩٠٤	٥٠٤,٠٦٣	مصروفات تداول وإيداع
٣,١٦٥,١٧٤	١,٣٤٤,٦٠٧	أتعاب مهنية
٢٢٣,٤١٣	٤٢١,٥٧٥	رسوم الحفظ (إيضاح ١١)
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	مكافأة مجلس الإدارة (إيضاح ١١)
٦٦١,٩٩٩	٧٤٩,٣٩٣	مصروفات أخرى
١٢,٢١٣,٥٩٧	١٢,٨٩٧,٣٠٩	

١٦- إدارة المخاطر المالية

تشتمل المطلوبات المالية الرئيسية للصندوق على التسهيل التمويلي من البنك، والمستحق إلى جهة ذات علاقة والذمم الدائنة الأخرى. يتمثل الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية في تمويل عمليات في الصندوق. تشمل الموجودات المالية الرئيسية للصندوق الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل، والذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات، والنقد وما في حكمه، والذمم المدينة الأخرى التي تنشأ مباشرة من عملياته. يحتفظ الصندوق أيضاً بعقارات استثمارية ويبرم معاملات مشتقة.

الصندوق معرض لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يقوم مدير الصندوق بالإشراف على إدارة هذه المخاطر. تقع على مدير الصندوق مسؤولية التعرف على المخاطر ورصدها. ويشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول عن الإدارة العامة للصندوق.

يتم مراقبة وإدارة المخاطر بشكل رئيسي بناءً على حدود يضعها مجلس إدارة الصندوق. ولدى الصندوق وثيقة أحكام وشروط في إطار الاستراتيجية الكلية لأعمال الصندوق واستعداده لتقبل المخاطر وفلسفته العامة لإدارة المخاطر والتزامه في اتخاذ الإجراءات المناسبة لإعادة ملائمة المحفظة وفقاً لتوجيهات الاستثمار. يستخدم الصندوق طرقاً مختلفة لقياس وإدارة العديد من أنواع المخاطر التي يتعرض لها وهذه الطرق موضحة أدناه.

(أ) مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع: مخاطر أسعار العمولة ومخاطر العملة ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تشمل الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق تسهيل التمويل من البنك والأدوات المالية المشتقة.

تتعلق تحليلات الحساسية في الأقسام التالية بالمركز المالي كما في ٣١ ديسمبر في ٢٠٢٢م و ٢٠٢١م.

(١) مخاطر أسعار العمولة

تمثل مخاطر أسعار العمولة المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العمولات السائدة في السوق. يتعلق تعرض الصندوق لمخاطر التغيرات في أسعار العمولة السوقية في الأساس بالتسهيل التمويلي طويل الأجل للصندوق التي تكون بسعر عمولة عائم وتخضع لإعادة التسعير على أساس منتظم.

يقوم الصندوق بتحليل مدى تعرضه لمعدلات العمولة على أساس منتظم عن طريق مراقبة اتجاهات معدلات العمولة، ويعتقد أن أثر هذه التغيرات ليس ذا أهمية بالنسبة للصندوق.

حساسية أسعار العمولة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، من المقدر أن تؤدي الزيادة / النقص العام بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار العمولة القائمة على تسهيل التمويل، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، إلى زيادة / نقص صافي موجودات الصندوق بنحو ٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: ٦ مليون ريال سعودي).

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٦- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٢) مخاطر العملات الأجنبية

تمثل مخاطر العملات الأجنبية المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي، وينشأ عن أدوات مالية مقومة بالعملة الأجنبية. لا يواجه الصندوق أي مخاطر كبيرة تتعلق بالعملات الأجنبية لأن غالبية معاملاته تتم بالريال السعودي.

٣) مخاطر الأسعار

مخاطر الأسعار هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق نتيجة للتغيرات في أسعار السوق الناجمة عن عوامل أخرى غير العملات الأجنبية والحركة في أسعار العمولة. تنشأ مخاطر الأسعار بصفة أساسية نتيجة عدم التيقن حيال الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يحتفظ بها الصندوق. كما في تاريخ قائمة المركز المالي، لم يكن الصندوق معرضاً لمخاطر الأسعار بشكل جوهري.

ب) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم وفاء طرف بالتزام ما بموجب أداة مالية أو عقد مع عميل والتسبب في تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان من أنشطته التشغيلية (بالدرجة الأولى الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات) ومن أنشطته التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك.

تتمثل سياسة الصندوق في إبرام عقود للأدوات المالية مع أطراف مقابلة ذات سمعة مرموقة. تم تصميم سياسات إدارة المخاطر للصندوق لتحديد ووضع الحدود الملائمة للمخاطر ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود.

وحتى تاريخ التقرير المالي، كان الحد الأقصى لتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان يتمثل في القيم الدفترية لكل من موجوداته المالية المعرضة لمخاطر الائتمان وهي كما يلي:

إن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير المالي هو كما يلي:

الموجودات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
النقد وما في حكمه	٢٦,٥٥٠,٩٢٠	٦٢,٠٥٣,٨٤٢
إيجار مستحق الاستلام	٣٦,٣٦١,٧١٤	٣٠,٧٨٤,٧٧٩
	<u>٦٢,٩١٢,٦٣٤</u>	<u>٩٢,٨٣٨,٦٢١</u>

قام الصندوق بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) - الأدوات المالية التي تقيس احتمالية التعثر عن سداد جميع الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات.

ولقياس خسائر الائتمان المتوقعة، يتم تجميع جميع الذمم المدينة التجارية معاً استناداً إلى الخصائص المشتركة لمخاطر الائتمان وتقدم هذه الذمم المدينة، ويتوقع أن تكون نسب الخسائر المتوقعة معقولة تقريباً فيما يتعلق بخسائر الذمم المدينة التجارية.

وقد أعدت نسب الخسائر المتوقعة استناداً إلى مدفوعات / تحصيل الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات في بيانات الثلاث سنوات وخسائر الائتمان المماثلة السابقة المتكبدة خلال تلك الفترة. تم تعديل الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الواردة من عوامل الاقتصاد الكلي والباحثين التي تؤثر على قدرة المستأجرين على تسوية الذمم المدينة.

يتم تقييم النقد وما في حكمه فيما إذا كان يتضمن مخاطر ائتمان منخفضة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى مؤسسات محلية وذات تصنيف ائتماني مصرفي مرتفع، ولا يوجد تاريخ تعثر لأي من الأرصد البنكية. بالتالي، إن احتمالية التعثر تستند إلى عوامل الاستقرار المستقبلية وأي خسارة ناتجة عن التعثرات التي يتم إهمالها.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٦- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(ج) مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة المخاطر في عدم قدرة الصندوق على تحقيق موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته بالكامل عند استحقاقها أو يمكنه القيام بذلك فقط بشروط غير ملائمة بدرجة كبيرة.

تنص أحكام وشروط الصندوق على استرداد الوحدات عند تصفية الصندوق. يستحق سداد جميع المطلوبات المالية، بخلاف المطلوبات غير المتداولة، خلال ١٢ شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة عن طريق التأكد من توافر أموال كافية للوفاء بأي التزامات تنشأ، بشكل أساسي عن طريق إيرادات الإيجار، أو عن طريق الحصول على قروض قصيرة/طويلة الأجل من المؤسسات المالية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، كان لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٣٧٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٤٢٥ مليون ريال سعودي).

فيما يلي تحليل المطلوبات المالية حسب مدة الاستحقاقات التعاقدية المتبقية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهراً	أكثر من سنة	الإجمالي
تسهيلات تمويلية من بنك	-	٨,٢٩٣,٧٣٩	٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠	٧٩٤,٢١٨,٢١٩
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	٢١,٢٩٦,٨٧٥	-	-	٢١,٢٩٦,٨٧٥
مستحق إلى جهة ذات علاقة	١٥,٣٢٢,٣٩٢	-	-	١٥,٣٢٢,٣٩٢
نم داتنة أخرى	١,٧٨٧,١٣٧	٧٦٦,٦٢١	-	٢,٥٥٣,٧٥٨
	<u>٣٨,٤٠٦,٤٠٤</u>	<u>٩,٠٦٠,٣٦٠</u>	<u>٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠</u>	<u>٨٣٣,٣٩١,٢٤٤</u>
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهراً	أكثر من سنة	الإجمالي
تسهيلات تمويلية من بنك	-	٤,١٤١,٩٢٩	٦١٥,٥١١,٢٠٢	٦١٩,٦٥٣,١٣١
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	٩,٧٥٠,٠٠٠	-	-	٩,٧٥٠,٠٠٠
مستحق إلى جهة ذات علاقة	٤,٥٠٠,٠٠٠	-	-	٤,٥٠٠,٠٠٠
نم داتنة أخرى	٤,٧٦٢,٨٧٦	٨٣١,١٥٤	-	٥,٥٩٤,٠٣٠
	<u>١٩,٠١٢,٨٧٦</u>	<u>٤,٩٧٣,٠٨٣</u>	<u>٦١٥,٥١١,٢٠٢</u>	<u>٦٣٩,٤٩٧,١٦١</u>

١٧ قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي الثمن المستلم لبيع أصل ما أو الثمن المدفوع لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات والمطلوبات

يجب ان تكون الأسواق الرئيسية أو الأكثر منفعة متاحة للوصول إليها من قبل الصندوق.

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل منفعة اقتصادية لهم.

إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه بالطريقة المثلى.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٧- قياس القيمة العادلة (تتمة)

يستخدم الصندوق طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم من أجلها قياس القيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية تصنف في نطاق الهيكل الهرمي للقيم العادلة المبين أدناه استناداً إلى معطيات المستوى الأدنى الذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ : الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
 - المستوى ٢ : طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
 - المستوى ٣ : طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.
- يشارك المقيمون الخارجيون في تقييم العقارات الاستثمارية.

يتقرر ويُعتمد عمل المقيمين الخارجيين سنوياً من قبل مجلس إدارة الصندوق. يتضمن اختيار المعايير معرفة السوق، السمعة الاستقلالية وما إذا كانت المعايير المهنية قد تم المحافظ عليها. وعادة ما يتم التناوب بين المقيمين كل ثلاث سنوات. يقرر مجلس إدارة الصندوق، بعد مناقشات مع المقيمين الخارجيين، أي من طرق التقييم والمدخلات سيتم استخدامها لكل عقار استثماري.

وبتاريخ كل تقرير مالي، يقوم مدير الصندوق بتحليل التغيرات في قيمة الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقويمها طبقاً للسياسات المحاسبية للصندوق. ولأغراض هذا التحليل، يقوم مدير الصندوق بالتحقق من المدخلات الرئيسية المستخدمة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى.

يقوم مدير الصندوق أيضاً بمقارنة التغير في القيمة العادلة لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات مع المصادر الخارجية ذات العلاقة لتحديد ما إذا كان التغير معقولاً.

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

المستوى ٢ ريال سعودي	القيمة الدفترية ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
٢١,٦٤٥,٣٢٢	٢١,٦٤٥,٣٢٢	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
المستوى ٢ ريال سعودي	القيمة الدفترية ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
٨٥٢,٠١٤	٨٥٢,٠١٤	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

تشمل الموجودات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة النقد وما في حكمه والذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات والمطلوبات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة بما في ذلك تسهيلات التمويل من البنك، وتوزيعات الأرباح مستحقة الدفع والمستحق إلى جهة ذات علاقة. لا تختلف القيم العادلة للأدوات المالية جوهرياً عن قيمها الدفترية.

١٨- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (٢٠٢١م: ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م).

١٩ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٣م (الموافق ٠٨ رمضان ١٤٤٤هـ).