

صندوق سدكو كابيتال ريت

التقرير النصف سنوي
2023

يونيو 2023



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 لانتهاء عقود الإيجار	13
التوزيعات النقدية	14
أحداث جوهرية حدثت خلال الفترة	15
تغييرات حدثت على مستندات الصندوق خلال الفترة والأحداث اللاحقة	15
ملخص أداء الصندوق	15
أداء السهم/الوحدة	15
الموضوعات الرئيسية التي تمت مناقشتها وملخص القرارات الصادرة عن مجلس إدارة الصندوق	16
الأداء المالي	17
نظرة عامة على الوضع الاجتماعي والاقتصادي والديموغرافي	19
نظرة عامة على قطاع العقارات	21
مدير الصندوق وأمين الحفظ والمحاسب القانوني	26
الفوائد المالية	28



التقرير النصف سنوي يونيو 2023

كلمة مدير الصندوق

إنه لمن دواعي سرورنا أن نقدم إلى السادة مالكي الوحدات التقرير النصف السنوي لصندوق سدكو كابيتال ريت، يسلم هذا التقرير الضوء على الأنشطة الرئيسية والإنجازات والنتائج التشغيلية والآراء العامة فيما يتعلق بالصندوق إلى جانب البيانات المالية للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023.

تتكون المحفظة الحالية لصندوق سدكو كابيتال ريت من 21 أصل عقاري مدر للدخل ذات تنوع جغرافي بين المنطقة الشرقية 32% وجدة 37% والرياض 31%. كما تتمتع المحفظة بمزيج قطاعي متنوع بين القطاع الترفيهي 44%، القطاع المكتبي 14%، وقطاع التجزئة 20%، وقطاع التعليم 17% وقطاع السكني والضيافة بـ 3% و2% على التوالي.

على الرغم من ظروف السوق الصعبة التي واجهت المحفظة خلال الستة أشهر الماضية، بلغت نسبة الإشغال 97.0% لتسجل انخفاضاً طفيفاً بنسبة 1.60% مقارنة بشهر ديسمبر 2022.

تمثل العقارات أحادية المستأجرين نسبة 54% من المحفظة بعقود إيجار طويلة الأجل ومتزايدة لتحقيق الاستقرار، و 46% مؤجرة بعقود متعددة المستأجرين والمدد لتحقيق النمو. كما بلغ المتوسط الوزني لانتهاء عقود الإيجار 7.2 عاماً.

قدّرت متوسط القيمة السوقية العادلة لأصول الصندوق من قبل اثنين من المقيمين المستقلين بقيمة 2,298.1 مليون ريال سعودي، بانخفاض طفيف بنسبة 2.16% مقارنة بسعر شراء الأصول.

وبخصوص التوزيعات قام الصندوق بتوزيع أرباح قدرها 0.15625 ريال سعودي للوحدة وإجمالي مبلغ 18,359,375 ريال سعودي للفترة من 1 يناير 2023 إلى 30 مارس 2023 لتعادل 6.25% على أساس سنوي.

كما قام الصندوق بإعلان توزيعات أرباح قدرها 0.13411 ريال سعودي للوحدة وإجمالي مبلغ 25,071,875 ريال سعودي للفترة من 1 أبريل 2023 إلى 30 يونيو 2023 لتعادل 5.65% على أساس سنوي.

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.

” بعد التغييرات الهائلة في أسعار الفائدة الفيدرالية خلال عام 2022، كان هناك العديد من الارتفاعات الإضافية لسعر الفائدة الفيدرالية خلال العام الحالي 2023.

كان لهذه الوتيرة السريعة من الارتفاعات أثر كبير على النشاط في سوق الاستثمار العقاري في المملكة. مع مرور الوقت أدى ارتفاع أسعار الفائدة وشروط الإقراض الأكثر صرامة إلى الحد من نشاط الصفقات للعقارات بالإضافة إلى تأثير ذلك على الأسعار.

يمثل الاختلاف بين المشتريين والبائعين من حيث عدم التوافق في توقعات الأسعار التحدي الأكبر في الوقت الحالي. وبشكل أكثر تحديداً الصناديق الاستثمار العقارية، حيث يعد عائد توزيع الأرباح أحد مقاييس الاستثمار الرئيسية للمستثمرين.

وعلى الرغم من هذه الظروف، لا يزال من الممكن إيجاد خيارات استثمارية جذابة، وإن كانت أكثر صعوبة. وتشمل هذه الخيارات التي تستحق دراسة جادة من قبل المستثمرين العقارات السكنية (وبشكل أكثر تحديداً المجمعات السكنية للإيجار) ومجمعات الأعمال من الدرجة الأولى في الرياض، حيث يشهد كلاهما طلباً قوياً. علماً بأن الأقبال المتزايد حالياً لا يقتصر على الرياض فقط، بل أيضاً على المدن الرئيسية الأخرى. في جدة والدمام، على سبيل المثال، نرى فرصاً لمشاريع تطوير جديدة عبر القطاعات العقارية الرئيسية (أي الصناعات متعددة الاستخدامات والسكنية والصناعية الخفيفة).

نعتقد أنه على المدى القصير إلى المتوسط، سيستمر التركيز على فرص التطوير التي تواكب المسارات الحديثة ضمن مختلف فئات الأصول العقارية. ومع أخذ ذلك في الاعتبار، ستسعى سدكو كابيتال إلى الاستفادة من معرفتها العميقة بالقطاع وشبكته الواسعة لإيجاد فرص التطوير المناسبة بما يتماشى مع استراتيجية الصندوق وأهدافه.

لا تزال سدكو كابيتال تحافظ على نظرتها الإيجابية النسبية لسوق العقارات السعودي في عام 2023 وما بعده، حيث من المتوقع أن يعزز النمو الاقتصادي والمبادرات الحكومية الطلب على الأصول العقارية عالية الجودة. ”

عبد الوهاب عابد

الرئيس التنفيذي لتطوير الأعمال

التقرير النصف سنوي يونيو 2023

اسم الصندوق

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

حقائق أساسية عن الصندوق

حجم الصندوق عند الإدراج	600,000,000 ريال سعودي
عدد الوحدات عند الإدراج	60,000,000 وحدة
حجم الصندوق بعد زيادة حجم الأصول	1,869,444,440 ريال سعودي
عدد الوحدات بعد زيادة حجم الأصول	186,944,444 وحدة
عملة الصندوق	الريال السعودي
المقر الرئيسي	جدة، 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)	6.25%

استراتيجية الصندوق

أهداف الصندوق وسياسة التوزيعات

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

الأصول التي يهدف الصندوق الاستثمار فيها

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

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

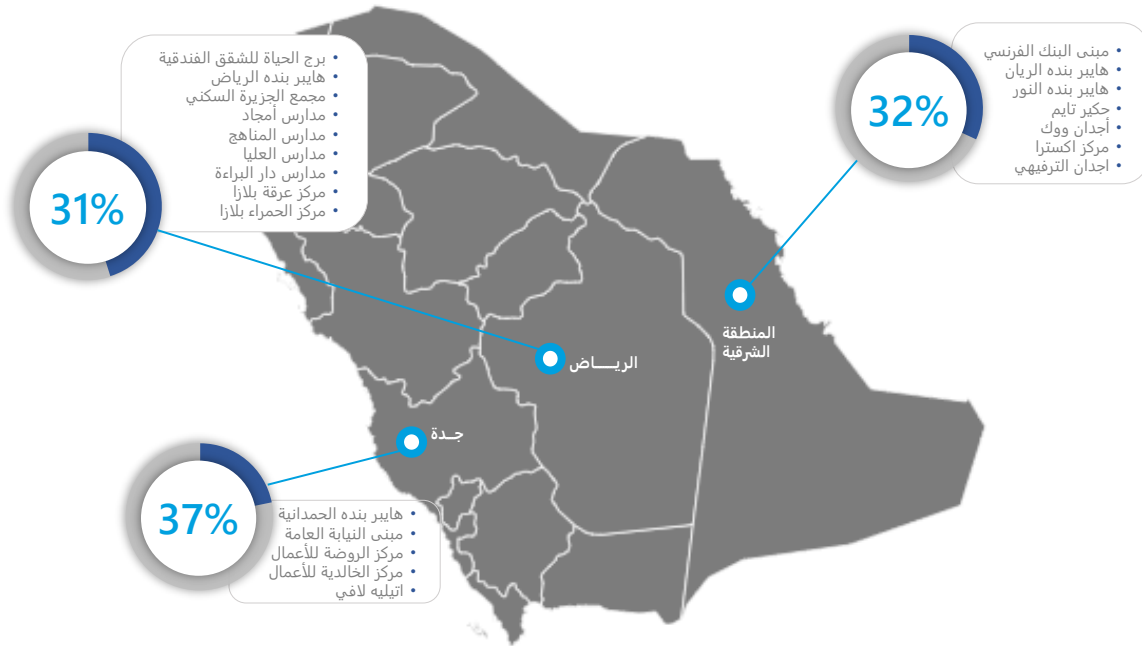
مراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة ومستجدات الصندوق

- خلال الفترة، قام مدير الصندوق بإتمام عملية زيادة إجمالي حجم أصول الصندوق بنجاح وذلك للاستحواذ على عقار مدر للدخل ("أتيليه لافي") بمدينة جدة.
- بلغ معدل الإشغال للمحفظة 97.0% بانخفاض طفيف قدره 1.6% مقارنة بشهر ديسمبر 2022.
- قامت كل من شركتي جي إل إل ("JLL") و ("إسناد") ("ESNAD") بتقييم عقارات صندوق سدكو كابيتال ريت في 30 يونيو 2023 حيث ارتفعت القيمة العادلة لأصول الصندوق بشكل طفيف بنسبة قدرها 0.89% مقارنة بشهر ديسمبر 2022 (باستثناء آخر عقار تم الاستحواذ عليه خلال العام 2023 "أتيليه لافي").
- بلغت قيمة الرصيد النقدي للصندوق 72,597,081 ريال في 30 يونيو 2023 شاملاً الإيجارات المحصلة وودائع المراجعة، وسيتم استخدام جزء من الرصيد لتوزيعات الأرباح ودفع التزامات الصندوق.

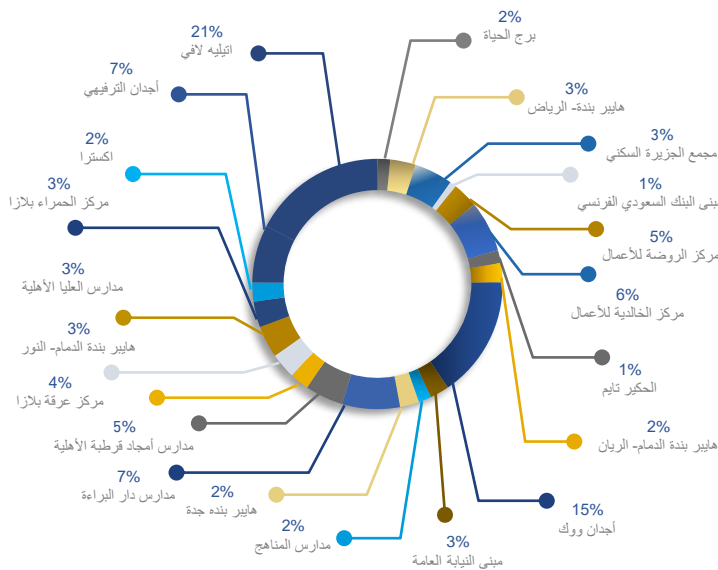
أصول الصندوق

التنوع الجغرافي:

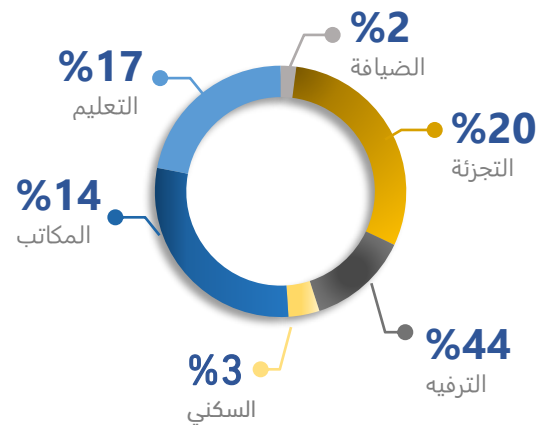
أصول الصندوق موزعة ما بين المنطقة الشرقية بنسبة 32% و مدينة الرياض بنسبة 31% ومدينة جدة بنسبة 37%.



توزيع أصول المحفظة



التنوع القطاعي للمحفظة



أصول الصندوق - الرياض

برج الحياة للشقق الفندقية



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 0.88% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
مؤسسة الحفلة الرائعة للشقق الفندقية	المستأجر الرئيسي
3.5 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار

هاير بنده - الرياض



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
6,116,250 ريال سعودي تمثل 3.58% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
شركة بنده للتجزئة	المستأجر الرئيسي
4.9 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار

مجمع الجزيرة السكني



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
7,529,000 ريال سعودي تمثل 4.41% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجرين الرئيسيين
0.5 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الايجار

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 3.18% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
مركز شركة الموحدة للتطوير العقاري	المستأجرين الرئيسيين
2.5 سنوات	المتوسط الوزني لانتهااء عقود 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
%95	نسبة الاشغال
6,046,175 ريال سعودي تمثل 3.54% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
8.7 سنة	المتوسط الوزني لانتهااء 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 2.34% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
شركة نبعة التعليمية	المستأجر الرئيسي
9.6 سنوات	المتوسط الوزني لانتهااء عقد الايجار

التقرير النصف سنوي يونيو 2023

أصول الصندوق - الرياض

مدارس دار البراءة تقع على شارع السنيلة، حي النرجس	الوصف
قطاع التعليم	القطاع
15,385	مساحة الأرض م2
33,429	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
12,134,063 ريال سعودي تمثل 7.11% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
شركة المصيف التعليمية	المستأجرين الرئيسيين
18.3 سنوات	المتوسط الوزني لانتهااء عقود الايجار



مدارس دار البراءة

مدارس العليا تقع على شارع عبدالعزيز أبو حسين، حي المرسلات	الوصف
قطاع التعليم	القطاع
10,500	مساحة الأرض م2
12,314	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
4,752,400 ريال سعودي تمثل 2.78% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
شركة تدريس المحدودة	المستأجرين الرئيسيين
10.0 سنوات	المتوسط الوزني لانتهااء عقود الايجار



مدارس العليا

مدارس أمجاد قرطبة تقع على شارع الدمام، حي قرطبة	الوصف
قطاع التعليم	القطاع
14,300	مساحة الأرض م2
34,231	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
8,328,394 ريال سعودي تمثل 4.88% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
شركة أمجاد قرطبة للخدمات التعليمية	المستأجر الرئيسي
8.7 سنوات	المتوسط الوزني لانتهااء عقد الايجار



مدارس أمجاد قرطبة



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 2.58% من إجمالي الدخل التأجيري
المستأجر الرئيسي	النيابة العامة
المتوسط الوزني لانتهااء عقد الالجار	0.7 سنة



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	%83
الدخل السنوي	10,102,524 ريال سعودي تمثل 5.92% من إجمالي الدخل التأجيري
المستأجر ين الرئيسين	متعدد المستأجرين
المتوسط الوزني لانتهااء عقود الالجار	1.4 سنة



الوصف	هايبير 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	2,988,845 ريال سعودي تمثل 1.75% من إجمالي الدخل التأجيري
المستأجر الرئيسي	شركة بنده للتجزئة
المتوسط الوزني لانتهااء عقود الالجار	4.6 سنوات

التقرير النصف سنوي يونيو 2023

أصول الصندوق - جدة

الوصف	مركز اداري وتجاري يقع على شارع الأمير سعود الفيصل، حي الروضة
القطاع	القطاع المكتبي
مساحة الأرض م ²	2,463
مساحة البناء م ²	17,526
نسبة الاشغال	80%
الدخل السنوي	7,250,543 ريال سعودي تمثل 4.25% من إجمالي الدخل التأجيري
المستأجر بن الرئيسين	متعدد المستأجرين
المتوسط الوزني لانتهااء عقود الايجار	1.4 سنة



مركز الروضة للأعمال

الوصف	مركز أتيليه لافي يقع على شارع الملك عبدالعزيز
القطاع	القطاع الترفيهي
مساحة الأرض م ²	29,745
مساحة البناء م ²	27,489
نسبة الاشغال	89%
الدخل السنوي	34,646,265 ريال سعودي تمثل 20.29% من إجمالي الدخل التأجيري
المستأجر بن الرئيسين	متعدد المستأجرين
المتوسط الوزني لانتهااء عقود الايجار	3.3 سنوات



مركز أتيليه لافي

أصول الصندوق - الدمام والخبر

الوصف	مبنى مؤجر للبنك السعودي الفرنسي يقع على شارع الإمام علي بن أبي طالب بحي الريان في مدينة الدمام
القطاع	قطاع التجزئة
مساحة الأرض م ²	5,191
مساحة البناء م ²	879
نسبة الاشغال	100%
الدخل السنوي	2,000,000 ريال سعودي تمثل 1.17% من إجمالي الدخل التأجيري
المستأجر الرئيسي	البنك السعودي الفرنسي
المتوسط الوزني لانتهااء عقد الايجار	2.3 سنوات



مبنى البنك السعودي الفرنسي

هايبير ماركت يقع على شارع الإمام علي بن أبي طالب بحي الريان في مدينة الدمام	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
18,145	مساحة الأرض م ²
9,800	مساحة البناء م ²
100%	نسبة الاشغال
5,228,170 ريال سعودي تمثل 3.06% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
شركة بنده للتجزئة	المستأجر الرئيسي
6.6 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



هايبير بنده - الدمام

الحكير 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 1.29% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
شركة مجموعة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتنمية	المستأجر الرئيسي
14.3 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



مركز الحكير 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 14.64% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
الشركة الأولى لتطوير العقارات القابضة	المستأجر الرئيسي
5.6 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



أجدان ووك

هايبير 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 2.91% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
شركة بنده للتجزئة	المستأجر الرئيسي
11.4 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



هايبير بنده

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 2.22% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
الشركة المتحدة للإلكترونيات	المستأجر الرئيسي
10.1 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



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 7.23% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
13.2 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



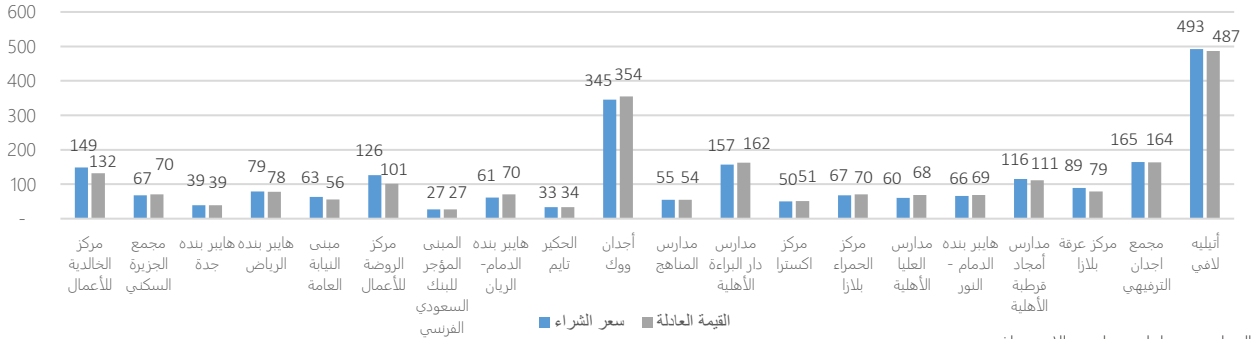
اجدان الترفيهي - جديد

التقرير النصف سنوي يونيو 2023

القيمة العادلة مقابل تكلفة الشراء والقيمة الدفترية

حسب تقييم نهاية يونيو 2023 من قبل اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين وهما جي إل إل ("JLL") و ("إسناد") ("ESNAD")، سجلت القيمة العادلة لأصول الصندوق ارتفاعاً بنسبة 0.89% مقارنة بشهر ديسمبر 2022 (باستثناء آخر عقار تم الاستحواذ عليه خلال العام 2023 "أثليبه لافي"). سجلت المحفظة انخفاضاً بنسبة 2.16% مقارنة بإجمالي تكلفة الشراء (غير شاملة لتكاليف الاستحواذ). وتقدر القيمة العادلة لإجمالي أصول الصندوق 2,298.1 مليون ريال سعودي كما في 30 يونيو 2023.

سعر الشراء مقابل القيمة العادلة (مليون ريال سعودي)

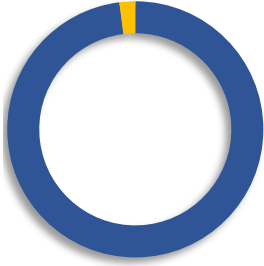


*سعر الشراء غير شامل مصاريف الاستحواذ

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

العقار	الحالة	نسبة الإشغال	المتوسط الوزني لانتهاه عقود الإيجار (WALE)
برج الحياة للشقق الفندقية	مؤجر	%100	3.5 سنوات
هايبير بنده - الرياض	مؤجر	%100	4.9 سنوات
مجمع الجزيرة السكني	مؤجر	%100	0.5 سنة
مبنى النياحة العامة	مؤجر	%100	0.7 سنة
مركز الخالدية للأعمال	مؤجر	%83	1.4 سنوات
هايبير بنده - جدة	مؤجر	%100	4.6 سنوات
مركز الروضة للأعمال	مؤجر	%80	1.4 سنة
المبنى المؤجر للبنك السعودي الفرنسي	مؤجر	%100	2.3 سنوات
هايبير بنده الدمام-الريان	مؤجر	%100	6.6 سنوات
الحكير تايم	مؤجر	%100	14.3 سنوات
أجدان ووك	مؤجر	%100	5.6 سنوات
مدارس المناهج	مؤجر	%100	9.6 سنوات
مدارس دار البراءة الأهلية	مؤجر	%100	18.3 سنوات
مركز أكسترا	مؤجر	%100	10.1 سنوات
مركز الحمراء بلذا	مؤجر	%100	2.5 سنوات
مدارس العليا الأهلية	مؤجر	%100	10.0 سنوات
هايبير بنده الدمام - النور	مؤجر	%100	11.4 سنوات
مدارس أمجاد قرطبة الأهلية	مؤجر	%100	8.7 سنوات
مركز عرقة بلذا	مؤجر	%95	8.7 سنوات
مجمع اجدان الترفيهي	مؤجر	%100	13.2 سنوات
أثليبه لافي	مؤجر	%89	3.3 سنوات
100% من عقارات الصندوق مؤجرة ومدرة للدخل		متوسط نسبة إشغال المحفظة %97.0	المتوسط الوزني لانتهاه عقود الإيجار للمحفظة 7.2 سنوات

التقرير النصف سنوي يونيو 2023



97.0%
معدل الإشغال

نسبة الإشغال للمحفظة

بلغت نسبة إشغال المحفظة 97.0% كما في 30 يونيو 2023 مسجلة ارتفاعاً بشكل طفيف نسبته 1.6% مقارنة بشهر ديسمبر 2022.

التوزيعات النقدية

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

منذ الادرار، قام الصندوق بالإعلان عن التوزيعات النقدية التالية:

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

2023	الربع الأول	الربع الثاني**
العائد*	6.25%	5.65%
المبلغ الإجمالي	18,359,375	25,071,875
الربح الموزع لكل وحدة	0.15625	0.13411
عدد الوحدات	117,500,00	186,944,44

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

** تم الإعلان عن توزيع أرباح الربع الثاني في فترة لاحقة من تاريخ هذا التقرير.

الأطراف ذوي العلاقة هم:

- شركة المحمل لخدمات المرافق
- شركة تزويد المهارات

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 0.68% من إجمالي إيرادات الصندوق وتمثل عقود الصيانة 2.43% 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.

التقرير النصف سنوي يونيو 2023

أحداث جوهرية حدثت خلال الفترة

- حصل مدير الصندوق على موافقة هيئة السوق المالية بتاريخ 1444/09/11 هـ الموافق 2023/04/02 م على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال طرح وحدات إضافية وذلك للاستحواذ على عقار أتيليه لافي في مدينة جدة.
- قام مدير الصندوق بدعوة مالكي وحدات الصندوق لحضور اجتماع للتصويت على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وعلى الملحق التكميلي لشروط وأحكام الصندوق، وصدرت النتائج بموافقة الأغلبية على بنود الاجتماع.
- انطلقت عملية الاشتراك في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق لمدة عشرة أيام عمل ابتداءً من 11 / 10 / 1444 هـ الموافق 01 / 05 / 2023م، وبلغت إجمالي قيمة الطلبات 855.7 مليون ريال سعودي، وبلغت نسبة التغطية 141.0%، وشهدت شريحة المكتتبين مشاركة مستثمرين أفراد ومستثمرين ذوي طابع مؤسسي بإجمالي 135,852 مشترك وعدد طلبات يساوي 65,230 طلب.
- أعلن مدير الصندوق عن وفاة المهندس / سعيد مبارك باعارمة أحد أعضاء مجلس إدارة صندوق سككو كابيتال ريت.
- بناءً على قرار مجلس هيئة السوق المالية الصادر بتاريخ 1444/09/11 هـ الموافق 2023/04/02م بالموافقة على طلب الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية زيادة قيمة إجمالي أصول "صندوق سككو كابيتال ريت" بإصدار وحدات إضافية بغرض الاستحواذ على عقار أتيليه لافي، أعلنت السوق المالية السعودية (تداول) خلال الفترة أن تداول الوحدات الجديدة سيبدأ يوم الأحد الموافق 02/07/2023.

تغييرات حدثت على مستندات الصندوق خلال الفترة

- 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

وفيما يتعلق بتوزيع الأرباح، قام الصندوق بتوزيع 0.15625 ريال سعودي لكل وحدة بقيمة 18,359,375 ريال سعودي للفترة من 1 يناير 2023 إلى 31 مارس 2023 أي ما يعادل 6.25% على أساس سنوي.

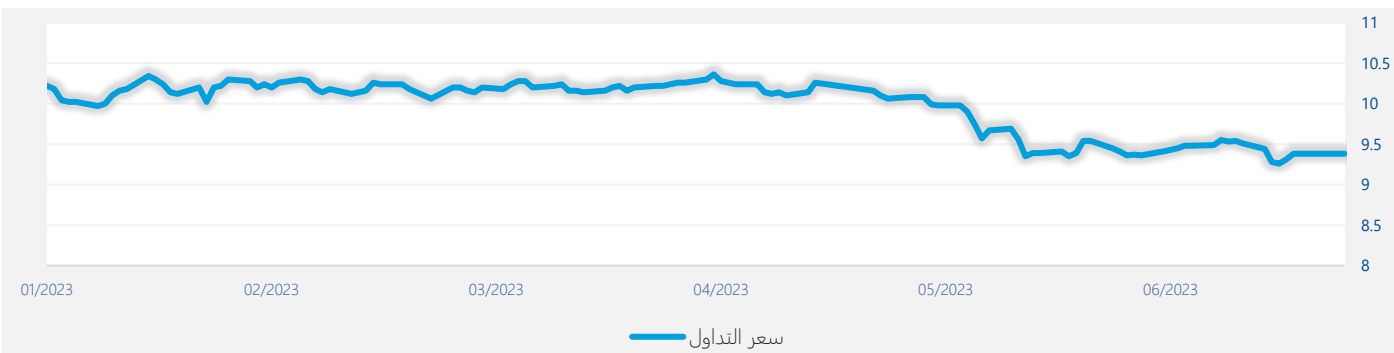
أحداث لاحقة

- أعلن مدير الصندوق عن تغيير في مجلس إدارة صندوق سككو كابيتال ريت بسبب استقالة رئيس مجلس إدارة الصندوق الاستاذ/ طارق حسين لنجاوي في فترة لاحقة من تاريخ التقرير
- كما أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح بقيمة 0.13411 ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ 25,071,875 ريال سعودي للفترة من 1 أبريل 2023 إلى 30 يونيو 2023 في فترة لاحقة من تاريخ هذا التقرير أي ما يعادل 5.65% على أساس سنوي.

أداء السهم/الوحدة

شهد السهم مستويات مختلفة من التذبذب خلال العام مسجلاً أعلى سعر له عند مستوى 10.36 ريال سعودي، وكان أدنى سعر سجله السهم خلال الفترة 9.26 ريال سعودي، لينتهي آخر جلسة تداول في 29 يونيو 2023 عند مستوى 9.38 ريال سعودي.

أداء السهم/الوحدة



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

الموضوعات	القرارات
<ul style="list-style-type: none"> • تقرير مجلس الإدارة السنوي لعام 2022 	<ul style="list-style-type: none"> • الموافقة على تقرير مجلس الإدارة السنوي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.
<ul style="list-style-type: none"> • مسودة القوائم المالية المدققة للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 	<ul style="list-style-type: none"> • تمت الموافقة على القوائم المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.
<ul style="list-style-type: none"> • توزيع أرباح الربع الأول على مالكي وحدات الصندوق 	<ul style="list-style-type: none"> • تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الأول من الفترة 1 يناير 2023 إلى 31 مارس 2023، بإجمالي قدره 18,359,375 ريال سعودي وتمثل عائداً سنوياً قدره 6.25%.
<ul style="list-style-type: none"> • تشكيل مجلس إدارة صندوق سدكو كابيتال ريت 	<ul style="list-style-type: none"> • الموافقة على تحديث أعضاء مجلس إدارة صندوق سدكو كابيتال ريت.

الأداء المالي

الوصف	كما في 30 يونيو 2023	كما في 31 ديسمبر 2022	كما في 31 ديسمبر 2021	كما في 31 ديسمبر 2020
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	1,615,018,305	1,032,202,870	1,062,310,241	565,014,116
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	8.639	8.7847	9.0409	9.4169
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	1,556,863,089	997,395,948	1,039,710,604	537,948,379
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	8.3279	8.4885	8.8486	8.9658
أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	8.639	8.8489	9.0409	9.6297
أقل صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	8.639	8.7847	8.9975	9.4169
توزيع الدخل لكل وحدة	0.39	1.35	0.62	1.14
إجمالي نسبة المصروفات	6.05%	11.43%	10.20%	9.72%
صافي الدخل / (الخسارة)	(22,173,484)	41,110,344	(35,437,775)	9,721,346
عائد التوزيع وفقاً للقيمة السوقية لكل وحدة	1.67%	6.88%	2.54%	5.94%
عدد الوحدات المصدرة	186,944,444	117,500,000	117,500,000	60,000,000

الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق خلال الفترة

الوصف	كما في 30 يونيو 2023	كما في 31 ديسمبر 2022	الحد الأعلى
مصاريف تشغيلية	4,200,600	14,042,280	لا تتجاوز 7% من الدخل التاجيري للعقار
أتعاب الإدارة	5,161,014	10,568,854	1% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية
تكاليف التمويل	25,869,392	34,525,866	لا ينطبق
أتعاب مهنية	604,976	1,434,607	لا ينطبق
مصاريف أخرى	5,604,857	1,478,865	1% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية
الاستهلاكات والإطفاءات	56,191,325	55,970,265	لا ينطبق
إجمالي المصروفات	97,632,164	118,020,737	-
إجمالي نسبة المصروفات	6.05%	6.24%	-
نسبة المصاريف غير النقدية إلى صافي الدخل / (الخسارة) للصندوق	(253%)	136%	-

سجل الأداء

الفترة	العائد الإجمالي*
منذ التأسيس	%6.34
سنة واحدة	%6.94
ثلاث سنوات	%6.33
خمس سنوات	%6.34

* على أساس سنوي

الفترة	2019	2020	2021	2022	2023
العائد الإجمالي السنوي*	%6.60	%5.55	%6.30	%7.10	%6.25

* 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 1,488,107 وحدة كما في 30 يونيو 2023م.

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

- تبلغ قيمة التمويل 800 مليون ريال، وتمثل 33% من إجمالي قيمة الأصول.
- تاريخ الاستحقاق 16 أكتوبر 2028.

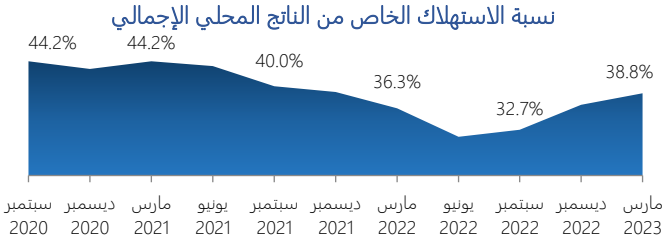
نظرة عامة على الوضع الاجتماعي والاقتصادي
والديموغرافي
المملكة العربية السعودية



التقرير النصف سنوي يونيو 2023

اقتصاد المملكة العربية السعودية

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 لتتوسع الاقتصاد بعيداً عن اعتمادها على النفط. يشهد الاقتصاد حالة من الازدهار بفضل ارتفاع أسعار النفط والتحسين القوي في مستويات الاستثمار الخاص وتنفيذ الإصلاحات. فقد بلغ فائض الحساب الجاري أعلى مستوياته خلال عشر سنوات، كما أمكن احتواء التضخم في عام 2022، صنفت المملكة العربية السعودية باعتبارها الأسرع نمواً بين اقتصادات مجموعة العشرين بمعدل نمو إجمالي بلغ 8.7%. وحسب التقديرات، أمكن سد فجوة الناتج خلال عام 2022، ولا يزال الزخم مستمرا خلال عام 2023، حيث تشير التنبؤات الآتية إلى تجاوز النمو غير النفطي 5% في النصف الأول من عام 2023.



الاستهلاك العام

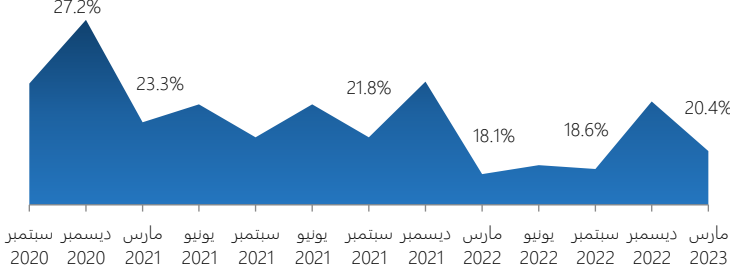
شكل الاستهلاك العام 20.4% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في مارس 2023 مقابل 25.4% في الربع السابق. بلغ الاستهلاك العام 205.12 مليار ريال سعودي للربع الأول من عام 2023.

الناتج المحلي الإجمالي

ارتفع الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة العربية السعودية بنسبة 1.1% في الربع الثاني من عام 2023 مقارنة بالربع نفسه من عام 2022، مدفوعاً بنمو الأنشطة غير النفطية بنسبة 5.5%، وارتفعت أنشطة الخدمات الحكومية بنسبة 2.7% ومع ذلك، انخفضت الأنشطة النفطية بنسبة 4.2% على أساس سنوي. توسع الاقتصاد السعودي بنسبة 8.7% في عام 2022، وهو الأسرع بين دول مجموعة العشرين، حيث عزز ارتفاع أسعار النفط الإيرادات وأدى إلى تحقيق أول فائض في ميزانية المملكة منذ ما يقرب من 10 سنوات.

ومع ذلك، تشير تقديرات البنك الدولي إلى أنه بعد التوسع المذهل في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 8.7% في عام 2022، من المتوقع أن يشهد الاقتصاد السعودي تباطؤاً بمعدل نمو متوقع يبلغ 2.2% في عام 2023 ويعزى ذلك في المقام الأول إلى انخفاض إنتاج النفط حيث تلتزم المملكة العربية السعودية بتقيضات الإنتاج المتفق عليها من قبل منظمة أوبك + والتي من المرجح أن تؤدي إلى انكماش الناتج المحلي الإجمالي لقطاع النفط بنسبة 2%. ومع ذلك، من المتوقع أن يخف تأثير هذا الانكماش بسبب ارتفاع أسعار النفط، إلى جانب السياسات المالية المخففة والنمو القوي في الائتمان الخاص.

نسبة الاستهلاك العام من الناتج المحلي الإجمالي



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 700 مليار دولار أمريكي، مقارنة بـ 580 مليار دولار أمريكي في فبراير 2022. وساهم صندوق الاستثمارات العامة في خلق 500 ألف فرصة عمل من خلال 84 شركة تعمل في 13 قطاعاً. أعربت المملكة العربية السعودية مؤخراً عن هدفها بأن تصبح واحدة من أكثر الاقتصادات تقدماً من الناحية التكنولوجية في العالم، وهي ملتزمة بزيادة استثماراتها في البحث والتطوير والابتكار إلى 2.5% من الناتج المحلي الإجمالي بحلول عام 2040.

أظهرت رؤية 2030 نجاحاً ملحوظاً في الحد من اعتماد الاقتصاد الكبير على النفط كمصدر رئيسي للإيرادات الوطنية، حيث لعب التعافي الاقتصادي والنمو في المملكة في أعقاب الوباء العالمي دوراً حاسماً في تحقيق الأهداف لمشاريع التنمية الضخمة. وتجدر الإشارة إلى أن مدينة نيوم التي تبلغ قيمتها 500 مليار دولار هي أحد هذه المشاريع التي خطت خطوات كبيرة نحو أهدافها، بهدف أن تصبح مدينة مستقبلية خالية من انبعاثات الكربون.

كان للإصلاحات المملكة العربية السعودية تأثير واسع النطاق على الحياة العامة والخاصة، بما في ذلك الرياضة والسياحة والترفيه والفنون والثقافة. وصلت مشاركة النساء في العمالة إلى 37% بحلول عام 2022، متجاوزة هدف 30% المحدد لعام 2030.

التضخم

ارتفع التضخم السنوي بنسبة 2.7% في يونيو 2023، وهو أقل من الشهر الماضي حيث كان 2.8%. كان الدافع الرئيسي وراء التضخم في يونيو 2023 هو أسعار الإيجارات نظراً لأهميتها النسبية العالية في مؤشر سلة المستهلك السعودي 21.0%. مقارنة بشهر يونيو 2022، ارتفعت الإيجارات الفعلية للمساكن بنسبة 10.8% في يونيو 2023، مما يعكس زيادة إيجارات الشقق بنسبة 22.8%. كما ارتفعت أسعار المواد الغذائية والمشروبات بنسبة 1.0% والنقل 1.6% والمطاعم والفنادق 4.3% والتعليم 3.0% والترفيه والثقافة 2.6%.

وفي المقابل، انخفضت أسعار المفروشات والمعدات المنزلية والصيانة بنسبة 2.3% نتيجة لانخفاض الأثاث والمفروشات والسجاد وأعطية الأرضيات الأخرى (-4.6%). كما انخفضت أسعار الملابس والأحذية بنسبة 2.9% نتيجة لانخفاض أسعار الملابس (-4.6%).

الاستهلاك الخاص

شكل الاستهلاك الخاص 38.8% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في سبتمبر 2022 مقارنة بـ 36.9% في الربع السابق. بلغ الاستهلاك الخاص 389.50 مليار ريال سعودي للربع الأول من عام 2023.

نظرة عامة على قطاع العقارات الرياض، جدة، الدمام



التقرير النصف سنوي يونيو 2023

السوق العقاري في الرياض



قطاع الضيافة

لم يتم الانتهاء من أي تطوير فندقي جديد في العاصمة في الربع الأول من عام 2023، مما أدى إلى استقرار إجمالي المخزون البالغ 21000 غرفة. ومع ذلك، اتخذت الحكومة خطوات مهمة من أجل تعزيز السياحة في المملكة وتحقيق هدف 100 مليون زيارة سنوية بحلول عام 2030. أطلقت مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة تسمى طيران الرياض، والتي سيكون مقرها في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. علاوة على ذلك، قدمت الحكومة خيار تأشيرة جديد للمسافرين مع الخطوط الجوية الوطنية الحالية السعودية وطيران ناس. من المتوقع أن يكون لهذه المبادرات تأثير إيجابي على صناعة الضيافة وأن تكون المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية بارزة على المدى الطويل.

ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 76٪ وارتفع متوسط السعر اليومي إلى 212 دولارًا أمريكيًا للعام منذ بداية العام وحتى تاريخ فبراير 2023 مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.



تقييم التوريد



تغيير مؤشر الأداء الرئيسي مقارنة بالعام الماضي حتى تاريخ فبراير 2023

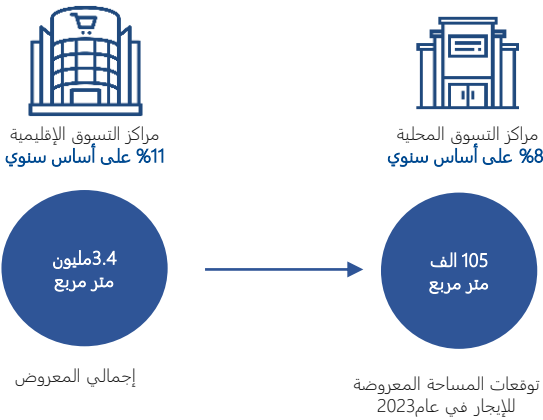


أداء قطاع التجزئة - نسبة الإشغال والإيجار

قطاع التجزئة

في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من مشروعين جديدين في قطاع البيع بالتجزئة في الرياض، إضافة ما يقرب من 84000 متر مربع من مساحات التجزئة ورفع إجمالي المعروض إلى 3.4 مليون متر مربع. والجدير بالذكر أن مراكز التجزئة الصغيرة والمراكز المحلية تفوقت في أدائها على المراكز التجارية الإقليمية الكبرى. في السوق، أظهر المستأجرون تفضيلًا قويًا للمناطق التي تقع على الزاوية التي توفر إطلالة واضحة على الشارع. بالإضافة إلى ذلك، أصبحت مناطق الجلوس الخارجية مهمة لتجار التجزئة للأطعمة والمشروبات، حيث اكتسبت شعبية بين المستهلكين. لطالما كانت قطاعات الطعام والمشروبات والترفيه نقطة جذب رئيسية مع التركيز بشكل أكبر على قطاع البيع بالتجزئة التجريبي.

علاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب الداخلين إلى السوق دون وجود كيان محلي في البلاد. بالنظر إلى أداء الإيجارات، من الناحية السنوية، ارتفعت إيجارات مراكز التسوق الإقليمية والمحلية بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الرياض في الربع الأول من هذا العام.



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. تعمل الحكومة على دعم القطاع السكني من خلال إطلاق مشاريع مختلفة مثل ضاحية الفرسان والمرحلة الثانية من ضاحية خزام المدعومة من الحكومة. ومن أهم التطورات الرئيسية إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض، والذي يهدف إلى أن يصبح أحد أكبر مناطق الداون تاون في العالم مما يساهم في تعزيز ملكية المنازل بين المواطنين السعوديين وتقوية سوق العقارات، حيث أدخلت الحكومة تدابير لتسريع العملية. وبالتالي، يرتفع الطلب على المساكن بشكل منتظم ومن المتوقع أن يستمر في هذا الاتجاه التصاعدي. استجابة لارتفاع أسعار الأراضي والمساكن، خصصت الحكومة 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى. حيث تهدف هذه الخطوة إلى السيطرة على السوق ومنع الارتفاع المفرط في الأسعار. في الربع الأول من عام 2023، شهد متوسط أسعار البيع والإيجارات في الرياض زيادة سنوية بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي.



أسعار بيع الشقق
السكنية
7%+ على أساس
سنوي



أسعار إيجارات
الشقق السكنية
2%+ على أساس
سنوي



التقرير النصف سنوي يونيو 2023

السوق العقاري في جدة

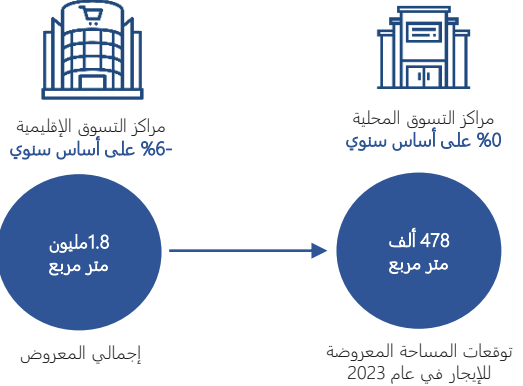


قطاع التجزئة

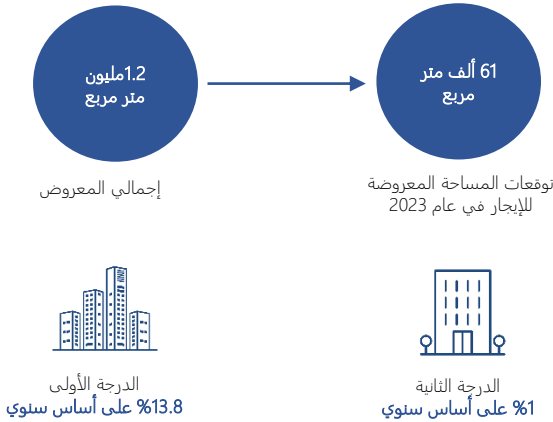
في الربع الأول من عام 2023 تمت إضافة حوالي 46,000 متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير لقطاع البيع بالتجزئة في جدة ليصل إلى الآن 1.8 مليون متر مربع. ومن المتوقع إضافة 478 ألف متر مربع أخرى في الأشهر التسعة المتبقية من العام. ومع ذلك، مع تراجع سوق التجزئة في جدة، يتوخى الخبراء الحذر فيما يتعلق بإجاز المشاريع المستقبلية في الوقت المناسب. بشكل عام، أظهر قطاع البيع بالتجزئة ومراكز التسوق المحلية أداءً أفضل مقارنةً بمراكز التسوق الإقليمية. كانت غالبية الاستفسارات الواردة تتعلق بالمساحات الصغيرة في جدة، حيث تتراوح المساحات المطلوبة من 8 متر مربع إلى 120 مترًا مربعًا.

على الرغم من أن قطاعي المأكولات والمشروبات والترفيه قد برزا كمحركين مهمين للإقبال، مع التركيز المتزايد على قطاع البيع بالتجزئة التجريبي في جدة. يتبنى الملاك نهجًا أكثر حذرًا ويركزون على جذب العلامات التجارية المعروفة للتخفيف من المخاطر المرتبطة بالداخلين إلى السوق.

أداء قطاع التجزئة - نسبة الإشغال والإيجار



أداء القطاع المكثبي - نسبة الإشغال والإيجار



القطاع المكثبي

في الربع الأول من عام 2023، لم يكن هناك مكاتب مضافة في جدة، وبالتالي ظل إجمالي مساحة المكاتب القابلة للتأجير في المدينة ثابتًا عند 1.2 مليون متر مربع. ومن المتوقع أن تنضم مساحة إضافية تبلغ 61 ألف متر مربع من إجمالي مساحة المكاتب القابلة للتأجير إلى السوق في جدة في الأشهر التسعة المتبقية من هذا العام. يظهر قطاع المكاتب في جدة بوادر تباطؤ. ومع ذلك، هناك طلب قوي على المساحات المكثبية عالية الجودة والمدارة بشكل جيد. ارتفع متوسط إيجارات المكاتب في جدة من الدرجة الأولى بنسبة 13.8٪ خلال العام حتى الربع الأول من عام 2023، ليصل إلى 1,238 ريال سعودي للمتر المربع. علاوة على ذلك، بلغ متوسط معدل إيجارات المكاتب من الدرجة الثانية 707 ريال سعودي لكل متر مربع، مما يعكس نموًا سنويًا بنسبة 1.0٪ على نطاق واسع، تقوده الشركات المحلية والشركات العالمية إلى مناطق جديدة باتجاه الشمال والغرب. وفقًا لذلك، بلغ متوسط الشواغر على مستوى المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.

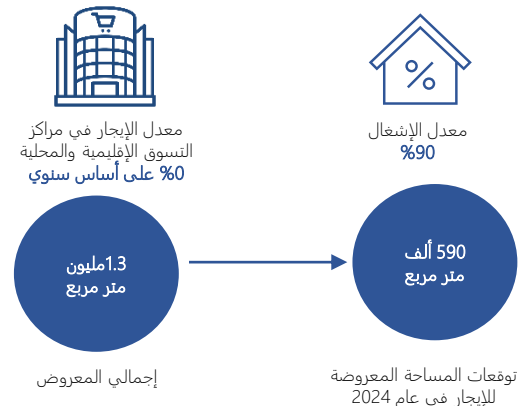
السوق العقاري في الدمام



قطاع التجزئة

يستمر الطلب على قطاع التجزئة في الانخفاض في منطقة السوق المحددة، مع تركيز الطلب على مراكز التسوق الإقليمية الرئيسية. ومع ذلك، لا تزال مراكز التسوق الكبيرة والمدارة بشكل جيد تشهد طلبًا مستدامًا، مما يؤكد الأهمية التي يولها تجار التجزئة لإدارة الممتلكات والمرافق بكفاءة، لا سيما للعلامات التجارية العالمية. يركز الملاك والمطورين اهتمامهم على جذب المستأجرين من خلال تسليط الضوء على عروض الترفيه والأطعمة والمشروبات. ومن الأمثلة البارزة على هذا الاتجاه مشروع تطوير مدينة الخير الذي تم الانتهاء منه مؤخرًا والذي تبلغ مساحته 15,000 متر مربع، والذي يقال إنه حصل على عقود إيجار بعد فترة وجيزة من افتتاحه. من المرجح أن يتم تسليم 590,000 متر مربع بحلول عام 2024، مع تطوير مشاريع تبلغ 150,000 متر مربع مثل الشيبلي جرانند مول.

أداء قطاع التجزئة - نسبة الإشغال والإيجار



التقرير النصف سنوي يونيو 2023

القطاع التعليمي



في عام 2023، تلقى قطاع التعليم ثاني أكبر جزء من الإنفاق العام في المملكة العربية السعودية. تم تخصيص 189 مليار ريال سعودي لقطاع التعليم في الميزانية العامة للمملكة لعام 2023، مما يجعله ثاني أعلى مخصصات بين جميع القطاعات الأساسية في الدولة.

وتشمل هذه الميزانية مبادرات مختلفة مثل إنشاء المدارس والكليات والجامعات، والإشراف على برامج المنح الخارجية التي يرعاها خادم الحرمين الشريفين، ودعم البحث والتطوير والابتكار، وإنشاء مستشفيات جامعية، وتعزيز مصادر المعرفة.

في عام 2020، لم يتمكن حوالي 1.5 مليون طالب من الالتحاق بالمدارس بسبب الوباء. لضمان استمرار التعليم دون انقطاع، تبنت المؤسسات تقنيات ذكية. لذلك، يعتمد التحقيق الناجح لرؤية 2030 أيضًا على التحول الرقمي لقطاع التعليم، بهدف تزويد الشباب في المملكة بالمهارات اللازمة لسوق العمل المستقبلي.

كجزء من خطط التحول الاقتصادي، تركز الحكومة على زيادة مشاركة القطاع الخاص في قطاع التعليم، بما في ذلك التعليم العالي، لتلبية متطلبات المستقبل. تشير تقديرات كوليرز أن المملكة ستحتاج إلى أكثر من 0.9 مليون مقعد إضافي في التعليم العالي بحلول عام 2030.

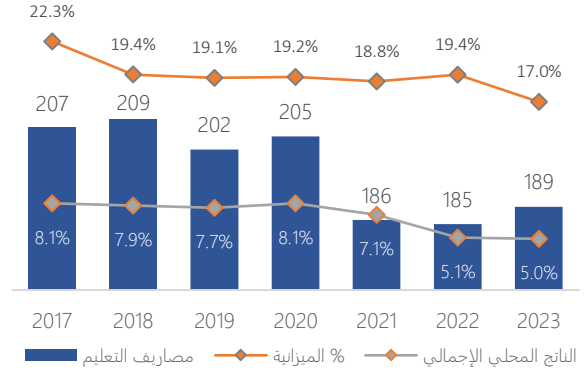
بالنسبة لأهداف التعليم العالي، كان الهدف لعام 2030 هو تصنيف خمس جامعات سعودية ضمن أفضل 200 جامعة في العالم وفقًا لتصنيفات جامعة تايمز للتعليم العالي. في عام 2022، كان التقدم نحو هذا الهدف واضحًا حيث حصلت 22 جامعة من المملكة العربية السعودية على مكان في القائمة.

وتركز السلطات أيضًا على تعزيز إمكانية الوصول ومستوى المؤسسات التعليمية للجيل القادم من السعوديين. ويتجلى ذلك في تخصيص ما يقرب من 7 مليار دولار أمريكي كجزء من خطة التحول الوطني لبناء مدارس وجامعات جديدة في جميع أنحاء المملكة.

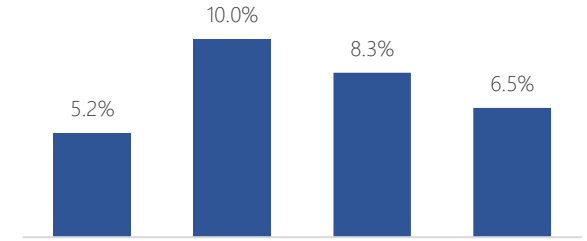
عدد الملتحقين بالمدارس في المملكة أكبر بثلاث مرات تقريبًا من نظيره في بقية دول مجلس التعاون الخليجي. إلى جانب الاهتمام المتزايد بالتعليم الخاص والقبول الأكبر للمناهج الأجنبية، يقدم قطاع التعليم فرصة للاستثمار والمشاريع التجارية في المملكة.

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

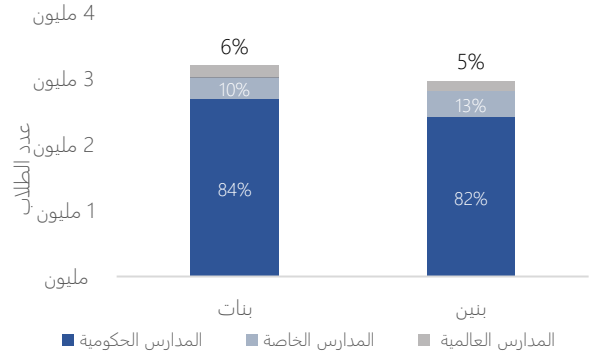


نسبة الطلاب من إجمالي السكان



المرحلة الثانوية المرحلة المتوسطة المرحلة الابتدائية المرحلة التمهيديّة

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



التحديات الأخيرة

وقعت شركة تطوير لتقنيات التعليم (تيبتكو)، الشركة الحكومية المكرسة لدعم التقنيات التعليمية بحلول وخدمات عالية الجودة، مذكرة تفاهم مع شركة لينوفو، بهدف دفع عجلة التحول الرقمي في قطاع التعليم. يتماشى هذا التعاون مع رؤية المملكة العربية السعودية 2030 وأهدافها لدعم رقمنة قطاع التعليم.

يعد قطاع التدريب التقني والمهني حجر الأساس في خطة التنوع الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، والتي تهدف إلى خلق ملايين من فرص العمل في السنوات الثماني المقبلة حتى عام 2030.

التقرير النصف سنوي يونيو 2023

قطاع الترفيه



تسعى رؤية المملكة العربية السعودية 2030 إلى تحويل البلاد إلى واحدة من أكثر الأماكن المرغوبة للعيش والزيارة في العالم، وتلعب الاستثمارات الكبيرة في مجال الترفيه والثقافة دورًا محوريًا في تحقيق هذا الهدف.

تعد الفعاليات مثل جائزة المملكة العربية السعودية الكبرى ومباريات الملاكمة والحفلات الموسيقية وتطوير وجهات سياحية عالمية المستوى هي رمز لظهور مركز ثقافي جديد داخل المملكة.

يفقد هذا التحول الهيئة العامة للترفيه، التي أسستها الحكومة في عام 2016 والتي وتلعب دورًا حاسمًا في تحقيق رؤية 2030 الطموحة، وإعادة تصور المجتمع والاقتصاد في المملكة العربية السعودية.

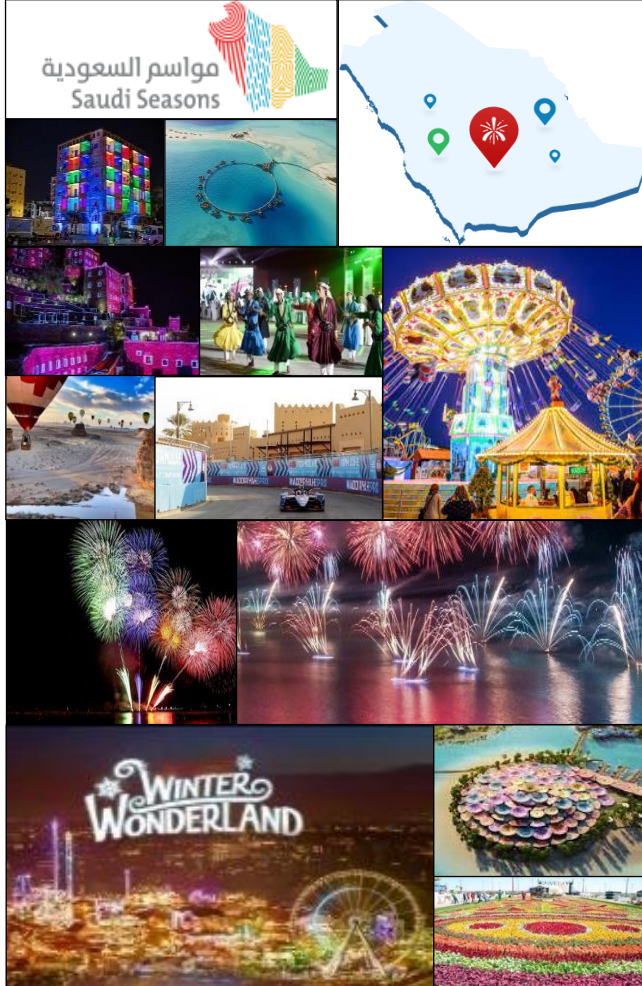
من بين المبادرات المبكرة التي أطلقتها الهيئة العامة هو موسم الرياض، الذي امتد حوالي خمسة أشهر، هو بمثابة عرض نابض بالحياة للمملكة العربية السعودية الحديثة. يمثل موسم الرياض والمبادرات المماثلة ركيزة أساسية لرؤية 2030 - برنامج جودة الحياة. يمثل هذا البرنامج تحولًا كبيرًا في بلد كان يقيد سابقًا عروض الأفلام والموسيقى العامة. من خلال رعاية المواهب المحلية وتعزيز البنية التحتية المادية للمملكة، يهدف برنامج جودة الحياة إلى إنشاء نظام بيئي يخلق فرص للمواطنين والمقيمين والمستثمرين على حد سواء.

تعهدت شركة المشاريع الترفيهية السعودية، وهي شركة مملوكة بالكامل لصندوق الاستثمارات العامة بتخصيص 50 مليار ريال سعودي أي ما يعادل (13.3 مليار دولار أمريكي) لتطوير 21 وجهة ترفيهية متكاملة في 14 مدينة في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية. ستوفر هذه الوجهات الترفيهية، التي تم تطويرها بالتعاون مع العلامات التجارية العالمية الشهيرة للزوار أكثر من 150 منطقة جذب مبتكرة. وقعت شركة سفن شراكات مع شركات بارزة مثل وايزر بروس ديسكفري و كليب أند كلب و مانل (لعلامتها التجارية هوت ويلز) و هاسبرو (لعلامتها التجارية ترانزفورمرز و بلاي دوه).

بدأ تشييد الوجهة الترفيهية الافتتاحية لشركة سفن في حي الحمراء بالرياض (مشروع الحمراء). بتكلفة تقديرية حوالي 3 مليارات ريال سعودي أي (800 مليون دولار أمريكي)، سيتم تطويره على مساحة أرض شاسعة تزيد عن 90 ألف متر مربع، تهدف إلى جذب 6 ملايين زائر سنويًا من خلال مناطق الجذب الترفيهية الرائدة عالميًا.

تسعى الحكومة إلى تسريع التقدم من خلال إشراك القطاع الخاص وكبار رجال الأعمال السعوديين المؤثرين مثل مشعل بن عميرة، الرئيس التنفيذي لمجموعة العثيم للاستثمار وهي شركة رائدة في السوق في إنشاء وإدارة وتشغيل مراكز التسوق الكبيرة في المملكة العربية السعودية والتي تستقطب خمسين مليون زائر سنويًا لمجمعاتها. تتمحور رؤيتهم حول إنشاء وجهات مميزة متعددة الاستخدامات تجمع بين العقارات السكنية والمطاعم ومناطق الجذب السياحي ودور السينما لإثراء التجربة الشاملة لكل من المقيمين والزوار.

لتعزيز السياحة، أعلنت الحكومة أيضًا عن نظام تأشيرات جديد في سبتمبر 2019، وفتح أبوابها أمام السياح الأجانب لـ91 دولة. الهدف هو زيادة مساهمة قطاع السياحة إلى 10٪ من الناتج المحلي الإجمالي بحلول عام 2030.



مدير الصندوق

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("سدكو كابيتال").
البرج الجنوبي - الطابق الثاني
أسواق البحر الأحمر
بين البوابة 7 والبوابة 8
ص.ب 13396 جدة 21493
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 12 690 6555
فاكس: +966 12 690 6599
الموقع الإلكتروني: www.sedcocapital.com
البريد الإلكتروني: info@sedcocapital.com



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

أمين الحفظ



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

مسؤوليات أمين الحفظ :

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

المحاسب القانوني



شركة ارنست ويونغ للخدمات المهنية
برج طريق الملك - الدور الثالث عشر
طريق الملك عبدالعزيز (طريق الملك)
ص.ب. 1994
جدة 21441
المملكة العربية السعودية

تقرير الصندوق متاح عند الطلب وبدون مقابل

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

إشعارات هامة

لا يمثل هذا المستند عرض بيع أو مشاركة أو توصية من جانب مدير الصندوق للمشاركة في الصندوق بأي طريقة، كما يجب ألا يشكل كله (أو أي جزء منه) أساس إبرام أي عقد أيًا 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 ضمانًا للنتائج المستقبلية. فقد تنخفض قيمة الوحدات، وتوزيعات الأرباح، وأسعار الصناديق وعملياتها، كما يمكن أن ترتفع أيضًا، 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

للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023



صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة
وتقرير فحص المراجع المستقل الى مالكي الوحدات

لفترة الستة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

الصفحة

المحتويات

١	تقرير فحص المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٣	قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة الى مالكي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
١٧ - ٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

رقم السجل التجاري: ٤٠٣٠٢٧٦٦٤٤

هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٢٢١ ٨٤٠٠
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٦٤ ٤٤٠٨

ey.ksa@sa.ey.com
ey.com

شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهيئة ذات مسؤولية محدودة)
رأس المال المدفوع (٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي - خمسة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي)
برج طريق الملك - الدور الثالث عشر
طريق الملك عبد العزيز (طريق الملك)
ص.ب. ١٩٩٤
جدة ٢١٤٤١
المملكة العربية السعودية
المركز الرئيسي - الرياض



تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموجزة إلى مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") المدار من قبل سدكو كابيتال ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، والقوائم المالية الأولية الموجزة للدخل والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات، والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول نتيجة الفحص لهذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشتمل فحص القوائم المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص إلى حد كبير أقل نطاقاً من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. وعليه، فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

نتيجة الفحص

بناءً على فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



أحمد إبراهيم رضا
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٣٥٦)

جدة: ٢٧ محرم ١٤٤٥ هـ
١٤ أغسطس ٢٠٢٣ م

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

٣١ ديسمبر م ٢٠٢٢ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو م ٢٠٢٣ (غير مراجعة) ريال سعودي	ايضاح	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
١,٧٦٠,٣٨٣,٠٧٨	٢,٢٤٠,٤٨١,٨٤٧	٣	عقارات استثمارية
<u>١,٧٦٠,٣٨٣,٠٧٨</u>	<u>٢,٢٤٠,٤٨١,٨٤٧</u>		مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
٢١,٦٤٥,٣٢٢	٩,٩٥٠,٥٥٩	٤	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢٩,٥٧٧,٦٦١	٦٦,٧٣٦,٥٤٥	٥	إيجار مستحق الاستلام
٦,٢٧٥,٣٩٦	٦,٣٨٠,٤٥١		مبالغ مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
٢٦,٥٥٠,٩٢٠	٧٢,٥٩٧,٠٨١	٦	النقد وما في حكمه
<u>٨٤,٠٤٩,٢٩٩</u>	<u>١٥٥,٦٦٤,٦٣٦</u>		مجموع الموجودات المتداولة
<u>١,٨٤٤,٤٣٢,٣٧٧</u>	<u>٢,٣٩٦,١٤٦,٤٨٣</u>		مجموع الموجودات
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠	٧٨٧,١٤٨,٤٣٧	٧	تسهيل تمويلي من بنك
<u>٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠</u>	<u>٧٨٧,١٤٨,٤٣٧</u>		مجموع المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
٢١,٢٩٦,٨٧٥	١١,٦٢٦	٨	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
١٥,٣٢٢,٣٩٢	٢٥,٨٨٧,٣٠٩	٩	مستحق إلى جهة ذات علاقة
٢,٧١٦,٢٥٨	٨,٥١٩,١٦٤	١٠	مصرفات مستحقة الدفع وذمم دائنة أخرى
١٣,٤٨٢,٦٨٥	٨,٣٧٤,٨٥٣	١١	إيرادات مؤجلة
٨,٢٩٣,٧٣٩	٩,٣٤٢,٠٠٥	٧	الجزء المتداول من التسهيل التمويلي من البنك
<u>٦١,١١١,٩٤٩</u>	<u>٥٢,١٣٤,٩٥٧</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
<u>٨٤٧,٠٣٦,٤٢٩</u>	<u>٨٣٩,٢٨٣,٣٩٤</u>		مجموع المطلوبات
<u>٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨</u>	<u>١,٥٥٦,٨٦٣,٠٨٩</u>		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
<u>١١٧,٥٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٨٦,٩٤٤,٤٤٤</u>	١٢	الوحدات المصدرة
<u>٨,٤٨٨٥</u>	<u>٨,٣٢٧٩</u>		صافي الموجودات لكل وحدة (بالريال السعودي)

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م ريال سعودي	ايضاح	
٦٦,٨٦٤,٢٤٠	٧٣,٨١٧,٨١٦		الدخل / (الخسارة)
٢٤٢,٣١١	١,٦٤٠,٨٦٣	٦	دخل إيجار
			دخل مرابحة
١١,٥٢٩,٢٤٩	(٣,٢٨٨,٦٩٨)		صافي مكسب / (خسارة) أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٧٨,٦٣٥,٨٠٠	٧٢,١٦٩,٩٨١		مجموع الدخل
٥,٥٩٢,١٢٩	٥,٤٣٤,٠٦٥	٩	المصروفات
١٤,٥٣٠,١٠٣	١٤,٨٤٣,١٤٤		أتعاب إدارة وتنظيم وشريعة استهلاك
١٢,٦٧٣,٥٧١	٢٧,٠٩٣,٣٥٠	٧	أتعاب تمويلية ورسوم بنكية
٣٣,١٢٣,٥٠٨	٣٦,٨٣٥,٥٢٥		محمل الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٥,٩٤٠,٦٢٨	١٠,١٣٧,٣٨١	١٣	مصروفات تشغيل ومصروفات أخرى
٧١,٨٥٩,٩٣٩	٩٤,٣٤٣,٤٦٥		مجموع المصروفات
٦,٧٧٥,٨٦١	(٢٢,١٧٣,٤٨٤)		صافي (الخسارة) / الدخل للفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٦,٧٧٥,٨٦١	(٢٢,١٧٣,٤٨٤)		مجموع (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة الى مالكي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م ريال سعودي	
١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤	٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في ١ يناير
٦,٧٧٥,٨٦١	(٢٢,١٧٣,٤٨٤)	مجموع (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة
(٢٠,٢٦٨,٧٥٠)	(١٨,٣٥٩,٣٧٥)	توزيعات أرباح (إيضاح ٨)
-	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	إصدار وحدات إضافية خلال الفترة (إيضاح ١٢)
<u>١,٠٢٦,٢١٧,٧١٥</u>	<u>١,٥٥٦,٨٦٣,٠٨٩</u>	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣٠ يونيو

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م ريال سعودي	ايضاح
٦,٧٧٥,٨٦١	(٢٢,١٧٣,٤٨٤)	الأنشطة التشغيلية صافي (خسارة) / دخل الفترة
		تعديلات لتسوية صافي (الخسارة) / الدخل إلى صافي النقد من الأنشطة التشغيلية:
١٤,٥٣٠,١٠٣	١٤,٨٤٣,١٤٤	استهلاك
٣٣,١٢٣,٥٠٨	٣٦,٨٣٥,٥٢٥	الانخفاض في القيمة للعقارات الاستثمارية
(١١,٥٢٩,٢٤٩)	٣,٢٨٨,٦٩٨	صافي خسارة / (مكسب) عن أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١٢,٦٧٣,٥٧١	٢٧,٠٩٣,٣٥٠	أتعاب تمويلية ورسوم بنكية
٥٥,٥٧٣,٧٩٤	٥٩,٨٨٧,٢٣٣	
(٤,٢٧٦,٦٢٤)	(٣٧,١٥٨,٨٨٤)	صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٢,٤٩٨,٠٨٥	(١٠٥,٠٥٥)	إيجار مستحق الاستلام
(١,٧٢٣,٩٤١)	٨,٤٠٦,٠٦٥	مبالغ مدفوعة مقدما ودمم مدينة أخرى
١,١١٤,١٥٢	١٠,٥٦٤,٩١٧	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٣٦,٨٥٠,٣٦٧)	٥,٨٠٢,٩٠٦	مستحق إلى جهة ذات علاقة
(٨,١٥٠,٠٢٣)	(٥,١٠٧,٨٣٢)	مصرفات مستحقة الدفع ودمم دائنة أخرى
٨,١٨٥,٠٧٦	٤٢,٢٨٩,٣٥٠	إيرادات مؤجلة
		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
(١٧٨,٤٠٠,٩٠٧)	(٥٣١,٢٨٤,٣٧٥)	الأنشطة الاستثمارية
(١٢٦,٠٦٦)	(٤٩٣,٠٦٣)	مدفوعات لاستحواذ عقارات استثمارية
		مدفوعات للأعمال قيد التنفيذ
(١٧٨,٥٢٦,٩٧٣)	(٥٣١,٧٧٧,٤٣٨)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
-	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢ متحصلات من اصدار وحدات جديدة
(٢٩,٩٨٨,٤٤٥)	(٣٩,٦٤٤,٦٢٤)	٨ توزيعات أرباح مدفوعة خلال الفترة
١٧٥,٠٠٠,٠٠٠	-	متحصلات من تسهيلات التمويل من البنك
(٩,١٢٨,١٣٧)	(٢٤,٨٢١,١٢٧)	حركة في تسهيلات التمويل من البنك
١٣٥,٨٨٣,٤١٨	٥٣٥,٥٣٤,٢٤٩	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
(٣٤,٤٥٨,٤٧٩)	٤٦,٠٤٦,١٦١	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٦٢,٠٥٣,٨٤٢	٢٦,٥٥٠,٩٢٠	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٢٧,٥٩٥,٣٦٣	٧٢,٥٩٧,٠٨١	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

١- الصندوق وأنشطته

صندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري متداول مقفل 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 مغلقة 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:

- المتاجرة
- الترتيب
- إدارة وتشغيل الصناديق
- الاستثمارات و
- 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 المربحة 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 المربحة.

تم اعتماد أحكام وشروط الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٦ ربيع الأول ١٤٣٩ هـ (الموافق ٤ ديسمبر ٢٠١٧ م). وكانت سنة الطرح في اكتتابات الوحدات من ٢٤ يناير ٢٠١٨ م إلى ٢٠ فبراير ٢٠١٨ م. اشترك مالكو الوحدات في وحدات الصندوق خلال سنة الطرح وتم الاحتفاظ بالنقد في حساب تحصيل للأهلي كابيتال. بدأ الصندوق أنشطته في ١ أبريل ٢٠١٨ م ("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 الأولية الموجزة كما في ولفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين والالتزام بالأحكام المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق. إن القوائم المالية الأولية الموجزة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية الخاصة بالصندوق كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

٢ - أسس الإعداد (تتمة)

(ب) أسس القياس

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

(ج) العملة الوظيفية والعرض

يتم قياس البنود المدرجة في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الأولية التي يعمل فيها الصندوق ("العملة الوظيفية"). يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية وطريقة العرض الخاصة بالصندوق.

(د) الأحكام والتفديرات والافتراضات الهامة

وتتوافق الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة في إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

(هـ) السياسات المحاسبية الهامة

تتماشى السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣م كما هو مفصّل عنها في الإيضاح ٢ (و) أدناه.

(و) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل الصندوق

لم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة وغير سارية المفعول بعد. يسري مفعول العديد من التعديلات لأول مرة في عام ٢٠٢٣م، ولكن ليس لها أي أثر على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

المعيار، التعديل أو التفسيرات	وصف	إعتباراً من التاريخ
تعديلات على نطاق ضيق على معيار المحاسبة الدولي (١)، بيان الممارسة (٢) ومعيار المحاسبة الدولي (٨)	تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م.
تعديل معيار المحاسبة الدولي (١٢) - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة فردية	تتطلب هذه التعديلات من الشركات الاعتراف بالضريبة المؤجلة على المعاملات التي ينتج عنها عند الاعتراف الأولي بمبالغ متساوية من الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة والخصم	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م.
المعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم (١٧) "عقود التأمين"، كما هو معدل في ديسمبر ٢٠٢١	يحل هذا المعيار محل المعيار الدولي للتقرير المالي (٤) والذي يسمح حالياً بمجموعة واسعة من الممارسات في المحاسبة لعقود التأمين. سيغير المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) بشكل جوهري المحاسبة من قبل جميع المنشآت التي تصدر عقود التأمين وعقود الاستثمار مع ميزات تشاركية تقديرية.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

٢ - أسس الإعداد (تتمة)

(ز) المعايير الصادرة ولكنها لم تدخل حيز التنفيذ بعد

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعايير والتعديلات التالية التي ستصبح سارية المفعول في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. وقد اختار الصندوق عدم اعتماد هذه التصريحات في وقت مبكر وليس لها تأثير كبير على القوائم المالية الأولية الموجزة المختصرة للصندوق.

المعيار، التعديل أو التفسيرات وصف	إعتبارا من التاريخ
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١)، عرض القوائم المالية، بشأن تصنيف المطلوبات	مؤجلة حتى فترات محاسبية التي لا تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤ م.
وتوضح هذه التعديلات الضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي (١)، "عرض القوائم المالية"، أن المطلوبات تصنف إما على أنها متداولة أو غير متداولة، استنادا الى الحقوق القائمة في نهاية فترة التقرير. لا يتأثر التصنيف بتوقعات المنشأة أو الأحداث بعد تاريخ التقرير (على سبيل المثال، استلام تنازل أو انتهاك أي تعهد). ويوضح التعديل أيضا ما يعنيه معيار المحاسبة الدولي (١) عندما يشير إلى "تسوية" التزام. يرجى الملاحظة أن مجلس معايير المحاسبة الدولي قد أصدر مسودة عرض جديدة تقترح إجراء تغييرات على هذا التعديل.	
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨)	ممنح للتطبيق الاختياري / تأجيل تاريخ النفاذ لأجل غير مسمى
بيع ومشاركة الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشاريع المشتركة	١ يناير ٢٠٢٤ م
تعديل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالي رقم (١٦)، التزامات عقد الإيجار في عملية بيع وإعادة الاستئجار	١ يناير ٢٠٢٤ م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١)، المطلوبات غير المتداولة مع العهود تؤدي لتعديل معيار المحاسبة الدولي (١) "عرض القوائم المالية". تعمل التعديلات على تحسين المعلومات التي تقدمها المنشأة عندما يكون حقها في تأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهرا على الأقل خاضعا للامتنال للتعهدات. كما تستجيب التعديلات أيضا لمخاوف أصحاب المصلحة بشأن تصنيف هذا الالتزام على أنه متداول أو غير متداول.	١ يناير ٢٠٢٤ م

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٣- العقارات الاستثمارية

١-٣ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م:

القيمة العادلة (غير مراجعة) ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية (غير مراجعة) ريال سعودي	الانخفاض في القيمة				الاستهلاك		التكلفة			النوع	الموقع	
		الرصيد الختامي للالانخفاض في القيمة ريال سعودي	(محمل) عكس قيد للفترة ريال سعودي	مخصص الافتتاح ريال سعودي	المخصص الختامي ريال سعودي	محمل على الفترة ريال سعودي	مخصص الافتتاح ريال سعودي	إضافات خلال الفترة ريال سعودي	الرصيد الختامي ريال سعودي	الرصيد الافتتاحي ريال سعودي			
١٣١,٨٢٣,٥٠٠	١٣١,٨٢٣,٥٠٠	(٢٣,٨٢٠,٧٣٩)	(٣,٨٥٠,١٢٠)	(١٩,٩٧٠,٦١٩)	(١٠,٧٨١,٧٢٥)	(١,٠١١,٣٨٠)	(٩,٧٧٠,٣٤٥)	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	-	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	جدة	تجاري	مركز الخالدية للأعمال
٧٠,١٨٩,٥٠٠	٦٤,٨٥٨,٣٨٥	-	-	-	(٢,٨٤٤,٥٠٠)	(٢٦٥,٥٤٤)	(٢,٥٧٨,٩٥٦)	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	-	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة السكني
٣٩,٠١٤,٠٠٠	٣٧,٨٣٤,٢٩٤	-	-	-	(١,٤٦٥,٧٠٦)	(١٣٩,٥٠٠)	(١,٣٢٦,٢٠٦)	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	هايلبر بنده
٧٨,٣٨٣,٠٠٠	٧٥,٨٠٧,٥٨٦	-	-	-	(٢,٩٥٧,٤١٤)	(٢,٦٧٥,٩٤٠)	(٢,٦٧٥,٩٤٠)	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	هايلبر بنده
٥٥,٩٣٧,٥٠٠	٥٥,٩٣٧,٥٠٠	(٨٥١,٦٧٦)	٣,٧٦٩,١٢٣	(٤,٦٢٠,٧٩٩)	(٦,٦٠٦,٤٠٤)	(٥٨١,٦٢١)	(٦,٠٢٤,٧٨٣)	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	-	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	جدة	تجاري	مبنى النياحة العامة
١٠١,١١٢,٥٠٠	١٠١,١١٢,٥٠٠	(١١,٣٠٣,٠٥٦)	(٢,١٥٤,٩٩٤)	(٩,١٤٨,٠٦٢)	(١٤,٠٨٧,٤٤٤)	(١,٣١٧,٥٠٦)	(١٢,٧٦٩,٩٣٨)	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	-	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة للأعمال
١٩,٨٩٥,٥٠٠	١٩,٨٩٥,٥٠٠	(١٨,٠٦٩,٢٧٨)	٣٥٣,٠٦٦	(١٨,٤٢٢,٣٤٤)	(٣,٢٩٥,٢٢٢)	(١١٧,٥٦٦)	(٣,١٧٧,٦٥٦)	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة للشقق الفندقية
٢٦,٥٨١,٥٠٠	٢٦,٣٠٧,٥٨٩	-	-	-	(٢,٢١١,٧٠٥)	(٢٢٣,٩٣١)	(١,٩٨٧,٧٧٤)	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى البنك السعودي الفرنسي
٧٠,١٦٥,٠٠٠	٥٨,٨٨٥,١٥٠	-	-	-	(٣,٦٦٠,٤٣٠)	(٣٧٣,٩٣١)	(٣,٢٨٦,٤٩٩)	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	هايلبر بنده
٣٣,٨٥٨,٠٠٠	٣٢,٠١٤,٨٦٨	-	-	-	(٢,١٩٢,٠٧٤)	(٢٢٣,٩٣١)	(١,٩٦٨,١٤٣)	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	مركز الحكير تائم
٣٥٤,٤٦١,٠٠٠	٣٢٧,٧١٣,٢٢٠	-	-	-	(٢٨,٥٦١,٤٩٥)	(٣,١٧٨,٦٧٧)	(٢٥,٣٨٢,٨١٨)	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبر	تجاري	أجدان ووك هايلبر بنده (الفرع ومواقف السيارات)
٦٩,٠٦٢,٠٠٠	٦٨,٤٥٦,٦٢١	-	١,٥٥٠,٢٦٢	(١,٥٥٠,٢٦٢)	(١,٧١٤,٣٣٧)	(٥٩٣,٦٤١)	(١,١٢٠,٦٩٦)	٧٠,١٧٠,٩٥٨	-	٧٠,١٧٠,٩٥٨	الدمام	تجاري	الدمام
٦٨,٤٧١,٠٠٠	٦٢,٥٧٧,٩٢٣	-	٩١٩,٣٣٥	(٩١٩,٣٣٥)	(١,٥١٨,٩٤٠)	(٥٣١,٤١٢)	(٩٨٧,٥٢٨)	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	الرياض	تجاري	مدرسة العليا
٥١,٢٣٧,٠٠٠	٥١,٢٣٧,٠٠٠	(٩٤٨,٨٩٨)	١,٥٣٢,٠٤٩	(٢,٤٨٠,٩٤٧)	(٧٩٨,٢٨٣)	(٢٧٠,٠٤٩)	(٥٢٨,٢٣٤)	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	الدمام	تجاري	اكسترا ستور
٧٨,٦٣١,٥٠٠	٧٨,٦٣١,٥٠٠	(١٤,٠٨٦,٠٥٩)	(٤,٩٧٠,٨٩٤)	(٩,١١٥,١٦٥)	(١,٢٣٨,٠٥٥)	(٣٧٢,٦٠٦)	(٨٦٥,٤٤٩)	٩٣,٩٥٥,٦١٤	-	٩٣,٩٥٥,٦١٤	الرياض	تجاري	عرقه بلازا
٧٠,٣١٢,٠٠٠	٧٠,٣١٢,٠٠٠	(٢٢٤,١٦٣)	٢,٦٤٢,١٩٦	(٢,٨٦٦,٣٥٩)	(٨٠٩,٨٦٩)	(٢٨٠,١٩٦)	(٥٢٩,٦٧٣)	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	الرياض	تجاري	الحمرات بلازا
١٦٢,٤٧٨,٥٠٠	١٦٠,٣٧٢,٦٤٨	-	٢,٢٢٠,١٧٠	(٢,٢٢٠,١٧٠)	(٥,٤٣٤,٤٩٢)	(١,٨٧٧,٥٢٢)	(٣,٥٥٦,٩٧٠)	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	الرياض	تجاري	مدرسة دار البراءة
٥٤,٤٦٩,٥٠٠	٥٤,٤٦٩,٥٠٠	(٢,٨٦٨,٥٠٣)	٢,١٥٨,٨٨٠	(٥,٠٢٧,٣٨٣)	(١,١١٩,٢٧٠)	(٣٥٤,٣٨٠)	(٧٦٤,٨٩٠)	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	الرياض	تجاري	مدرسة المناهج
١١١,٢٥٧,٠٠٠	١١١,٢٥٧,٠٠٠	(٨,٤٨٥,٧٣٧)	٢,٠٥٥,٣١٠	(١٠,٥٤١,٠٤٧)	(٢,٥٢٨,٤٥١)	(٨٠٣,٣١٠)	(١,٧٢٥,١٤١)	١٢٢,٢٧١,١٨٨	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	الرياض	تجاري	مدرسة أمجاد قرطبة
١٦٣,٨١٢,٠٠٠	١٦٣,٨١٢,٠٠٠	(٩,٥٠٥,١٢٤)	٧٧٨,٧٥٦	(١٠,٢٨٣,٨٨٠)	(٥,٠٨٣,٧٨٣)	(١,٥٩١,٧٥٦)	(٣,٤٩٢,٠٢٧)	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	الخبر	تجاري	أجدان للترفيه
٤٨٦,٩٩٢,٥٠٠	٤٨٦,٩٩٢,٥٠٠	(٤٣,٨٣٨,٦٦٤)	(٤٣,٨٣٨,٦٦٤)	-	(٤٥٣,٢١١)	(٤٥٣,٢١١)	-	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	-	جدة	تجاري	أنيليه لافي (إيضاح ٣,٦) أعمال تحت التنفيذ
-	٤٩٣,٠٦٣	-	-	-	-	-	-	٤٩٣,٠٦٣	٤٩٣,٠٦٣	-	-	-	-
٢,٢٩٨,١٤٤,٠٠٠	٢,٢٤٠,٤٨١,٨٤٧	(١٣٤,٠٠١,٨٩٧)	(٣٦,٨٣٥,٥٢٥)	(٩٧,١٦٦,٣٧٢)	(٩٩,٣٦٢,٨١٠)	(١٤,٨٤٣,١٤٤)	(٨٤,٥١٩,٦٦٦)	٢,٤٧٣,٨٤٦,٥٥٤	٥٣١,٧٧٧,٤٣٨	١,٩٤٢,٠٦٩,١١٦	-	-	-

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

٣- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٢-٣ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م:

النوع	الموقع	الرصيد الافتتاحي ريال سعودي	إضافات خلال السنة ريال سعودي	تحويلات ريال سعودي	الرصيد الختامي ريال سعودي	التكلفة		الاستهلاك		الانخفاض في القيمة		القيمة العادلة ريال سعودي
						مخصص الافتتاح ريال سعودي	محمل على السنة ريال سعودي	مخصص الافتتاح ريال سعودي	محمل على السنة ريال سعودي	مخصص الافتتاح ريال سعودي	محمل على السنة ريال سعودي	
مركز الخالدية للأعمال	جدة	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	-	١٧,٤٤١,٢٥٨	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	(٧,٧٠٠,٣٠٦)	(٧,٧٠٠,٣٩٩)	(٧,٧٠٠,٣٩٩)	(٧,٧٠٠,٣٩٩)	(١٩,٠١٧,٢١٩)	(١٩,٩٧٠,٦١٩)	١٣٦,٦٨٥,٠٠٠
مجمع الجزيرة السكني	الرياض	٦٧,٦٤٨,٩٩٦	٥٣,٨٨٩	-	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	(١,٩٧٩,٢٤٣)	(٥٩٩,٧١٣)	(١,٩٧٩,٢٤٣)	(٥٩٩,٧١٣)	-	-	٦٧,٦٦٠,٠٠٠
هايلبر بنده	جدة	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	(١,٠٤٧,٢٠٦)	(٢٧٩,٠٠٠)	(١,٠٤٧,٢٠٦)	(٢٧٩,٠٠٠)	-	-	٣٨,٧٧٥,٠٠٠
هايلبر بنده	الرياض	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	-	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	(٢,١١٢,٩٩٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	(٢,١١٢,٩٩٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	-	-	٧٧,٤٨٥,٠٠٠
مبنى النيابة العامة	جدة	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	-	-	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	(٤,٨٨٥,٢٢٦)	(١,١٣٩,٥٥٧)	(٤,٨٨٥,٢٢٦)	(١,١٣٩,٥٥٧)	(٦,٠٢٤,٧٨٣)	(٤,٦٢٠,٧٩٩)	٥٢,٧٥٠,٠٠٠
مركز الروضة للأعمال	جدة	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	-	-	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	(١,٠٠٢,٢٩٤)	(٢,٧١٧,٦٤٤)	(١,٠٠٢,٢٩٤)	(٢,٧١٧,٦٤٤)	(٦,٣٩٣,٧٠٦)	(٦,٣٩٣,٧٠٦)	١٠٤,٥٨٥,٠٠٠
برج الحياة للشقق الفندقية	الرياض	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	(٢,٩٥٦,٩٤٨)	(٢٢٠,٧٠٨)	(٢,٩٥٦,٩٤٨)	(٢٢٠,٧٠٨)	(١٨,٩٠٣,٠٥٢)	(١٨,٩٠٣,٠٥٢)	١٩,٦٦٠,٠٠٠
مبنى البنك السعودي الفرنسي	الدمام	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	(١,٥٣٩,٩١١)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٥٣٩,٩١١)	(٤٤٧,٨٦٣)	-	-	٢٧,٠٦٥,٠٠٠
هايلبر بنده	الدمام	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	(٢,٥٣٨,٦٣٦)	(٧٤٧,٨٦٣)	(٢,٥٣٨,٦٣٦)	(٧٤٧,٨٦٣)	-	-	٦٧,٥٩٥,٠٠٠
مركز الحكير تايم	الدمام	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	(١,٥٢٠,٢٨٠)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٥٢٠,٢٨٠)	(٤٤٧,٨٦٣)	-	-	٣٢,٩٩٠,٠٠٠
أجدان ووك	الخبر	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	(١٩,٠٢٥,٤٧٢)	(٦,٣٥٧,٣٤٦)	(١٩,٠٢٥,٤٧٢)	(٦,٣٥٧,٣٤٦)	-	-	٣٥١,٣٤٥,٠٠٠
هايلبر بنده (الفرع ومواقف السيارات)	الدمام	٧٠,١٧٠,٩٥٨	-	-	٧٠,١٧٠,٩٥٨	(٣,٣٨١)	(١,١١٧,٣١٥)	(٣,٣٨١)	(١,١١٧,٣١٥)	(١,١٢٠,٦٩٦)	(١,١٢٠,٦٩٦)	٦٧,٠٠٠,٠٠٠
مدرسة العليا	الرياض	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	(٢,٩٨٨)	(٩٨٤,٥٤٠)	(٢,٩٨٨)	(٩٨٤,٥٤٠)	(٣,٥٢٨,٨٧٥)	(٣,٥٢٨,٨٧٥)	٦١,٨٧٠,٠٠٠
اكسترا ستور	الدمام	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	(١,٦٨٣)	(٥٢٦,٥٥١)	(١,٦٨٣)	(٥٢٦,٥٥١)	(٢,٩٣٢,٤٩٨)	(٢,٩٣٢,٤٩٨)	٤٩,٩٧٥,٠٠٠
عرقه بلازا	الرياض	٩٣,٩٥٥,٦١٤	-	-	٩٣,٩٥٥,٦١٤	(٢,٧٩٠)	(٨٦٢,٦٥٩)	(٢,٧٩٠)	(٨٦٢,٦٥٩)	(٥,٢٠٠,٣٢٤)	(٣,٩١٤,٨٤١)	٨٣,٩٧٥,٠٠٠
الحمره بلازا	الرياض	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	(١,١٧٠)	(٥٢٧,٩٠٣)	(١,١٧٠)	(٥٢٧,٩٠٣)	(٣,٩٤٩,٢٦٣)	(٣,٩٤٩,٢٦٣)	٦٧,٩٥٠,٠٠٠
مدرسة دار البراءة	الرياض	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	-	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	(١٠,٤٧٠)	(٣,٥٥٦,٩٧٠)	(١٠,٤٧٠)	(٣,٥٥٦,٩٧٠)	(٩,١٧١,٦٧٠)	(٩,١٧١,٦٧٠)	١٦٠,٠٣٠,٠٠٠
مدرسة المناهج	الرياض	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	(٢,٣٥٥)	(٧٦٢,٥٣٥)	(٢,٣٥٥)	(٧٦٢,٥٣٥)	(٣,٢٢٤,٩١٨)	(٣,٢٢٤,٩١٨)	٥٢,٦٦٥,٠٠٠
مدرسة أمجاد قرطبة	الرياض	١٢٢,٢٧١,١٨٨	-	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	(٥,٢٦٨)	(١,٧١٩,٨٧٣)	(٥,٢٦٨)	(١,٧١٩,٨٧٣)	(٦,٧٦٥,٩٢٠)	(٦,٧٦٥,٩٢٠)	١١٠,٠٠٥,٠٠٠
أجدان للترفيه	الخبر	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	(٣,٤٩٢,٠٢٧)	-	(٣,٤٩٢,٠٢٧)	-	(١٠,٢٨٣,٨٨٠)	١٦٤,٦٢٥,٠٠٠
أعمال تحت التنفيذ		١٣,٥٠٨,٥٧٤	٣,٩٣٢,٦٨٤	(١٧,٤٤١,٢٥٨)	-	-	-	-	-	-	-	-
		١,٧٥٩,٦٨١,٦٣٦	١٨٢,٣٨٧,٤٨٠	-	١,٩٤٢,٠٦٩,١١٦	(٥٥,٣٨٩,٢١٧)	(٢٩,١٣٠,٤٤٩)	(٥٥,٣٨٩,٢١٧)	(٢٩,١٣٠,٤٤٩)	(٧٠,٣٢٦,٥٥٦)	(٧٠,٣٢٦,٥٥٦)	١,٧٩٥,١٩٠,٠٠٠

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

٣- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٣-٣ 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 ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨	١,٥٥٦,٨٦٣,٠٨٩	صافي الموجودات كما وردت
٣٤,٨٠٦,٩٢٢	٥٨,١٥٥,٢١٦	صافي الزيادة في القيمة بناء على التقييم
<u>١,٠٣٢,٢٠٢,٨٧٠</u>	<u>١,٦١٥,٠١٨,٣٠٥</u>	صافي الموجودات بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٨,٤٨٨٥	٨,٣٢٧٩	صافي الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة
٠,٢٩٦٢	٠,٣١١١	التأثير على صافي الموجودات لكل وحدة لتقدير القيمة
<u>٨,٧٨٤٧</u>	<u>٨,٦٣٩٠</u>	صافي الموجودات للوحدة الواحدة بالقيمة العادلة

٤-٣ 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.

٥-٣ 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 مقبومون مستقلون. تم إجراء تقييمات العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م من قبل شركة جونز لانج لاسال السعودية وشركة إسناد (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: شركة جونز لانج لاسال السعودية وشركة فاليو سترات للاستشارات)، 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 والتصاعديت وعائد الإغلاق ومعدلات الخصم والتي كانت على نطاق واسع مع الافتراضات المأخوذة في التقييمات التي أجريت في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

٦-٣ ان انخفاض قيمة العقار الجديد الذي استحوذ عليه الصندوق خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م، يعود إلى رسملة تكاليف الشراء الإضافية المتكبدة فيما يتعلق بضريبة المعاملات العقارية ورسوم مدير الصندوق ذات الصلة.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

٤- 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 ٢٠٢٠م، أبرم الصندوق اتفاقين لمقايضة أسعار العمولة مع بنك تجاري لمقايضة تعرضه للتغير في التدفقات النقدية الناشئة عن الجزء المتغير من السعر المنفق عليه (سايبور) على تسهيلات التمويل التي تم الحصول عليها من البنك (الإيضاح ٧). 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:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		
القيمة العادلة	القيم الاسمية (غير مراجعة)	القيمة العادلة	القيم الاسمية (مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٥,٢٢٢,١٨١	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١١,٤١٠,١٨٧	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	المقايضة ١ قيمة القرض الاسمية
٤,٧٢٨,٣٧٨	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٢٣٥,١٣٥	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	المقايضة ٢ قيمة القرض الاسمية
٩,٩٥٠,٥٥٩	٤٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٦٤٥,٣٢٢	٤٩٠,٠٠٠,٠٠٠	المجموع

٥- الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات

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

٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٣,٥٢٠,٥٩٨	٣٦,٣٦١,٧١٤	إجمالي الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات مخصص خسائر ائتمان متوقعة
(٦,٧٨٤,٠٥٣)	(٦,٧٨٤,٠٥٣)	
٦٦,٧٣٦,٥٤٥	٢٩,٥٧٧,٦٦١	

إجمالي رصيد الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات جاري ولم يتأخر موعد استحقاقه باستثناء رصيد الذمم المدينة البالغ ٨,٦٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٦,٧٨ مليون ريال سعودي). وبلغ إجمالي مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ٦,٧٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٦,٧٨ مليون ريال سعودي) والتي يتم الاحتفاظ بها ضد الأطراف المتعثر.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

٦- النقد وما في حكمه

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي	أرصدة بنكية ودائع مراوحة بفترة استحقاق أصلية تبلغ أقل من ثلاثة شهور (الإيضاح (أ) أدناه)
٢,٥٩٧,٠٨١	١,٥٥٠,٩٢٠	
٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	
<u>٧٢,٥٩٧,٠٨١</u>	<u>٢٦,٥٥٠,٩٢٠</u>	

(أ) خلال الفترة، حقق الصندوق إيرادات تمويل بقيمة ١,٦٤٠,٨٦٣ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م: ٢٤٢,٣١١ ريال سعودي) بمعدل عوائد يتراوح ما بين ٣,٦٠٪ إلى ٥,٨٠٪ (٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م: من ٠,٥٠٪ إلى ١,٨٠٪).

٧- التسهيلات التمويلية من البنك

خلال ٢٠٢٢ م، 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 ٢٠٢٨ م. تم ضمان التسهيل مقابل جميع العقارات الاستثمارية الحالية.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م، كان لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٣٧٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٣٧٥ مليون ريال سعودي). سجل الصندوق رسوم تمويل بناءً على طريقة سعر العملة الفعلي بلغت ٢٧,٠٩ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م: ١٢,٦٧ مليون ريال سعودي).

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي	مطلوبات غير متداولة مطلوبات متداولة – الجزء المتداول من التمويل من البنك
٧٨٧,١٤٨,٤٣٧	٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠	
٩,٣٤٢,٠٠٥	٨,٢٩٣,٧٣٩	
<u>٧٩٦,٤٩٠,٤٤٢</u>	<u>٧٩٤,٢١٨,٢١٩</u>	

يمثل الجزء المتداول من التمويل من أحد البنوك الوارد أعلاه عمولة مستحقة الدفع تبلغ ٩,٣٤٢,٠٠٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٨,٢٩٣,٧٣٩ ريال سعودي).

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

٨- توزيعات الأرباح مستحقة الدفع

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م، أعلن واعتمد مجلس إدارة الصندوق توزيعات أرباح نقدية بقيمة ١٨,٣٦ مليون ريال سعودي، ١٥٦٢,٠ ريال سعودي لكل وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٨٣,٤٢ مليون ريال، ١,٨١٢,٠ ريال سعودي لكل وحدة؛ ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م: ٢٠,٢٧ مليون ريال سعودي، ١,٧٢٥,٠ ريال سعودي لكل وحدة). خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م، دفع الصندوق مبلغ ٣٩,٦٤ مليون ريال سعودي لمالكي وحدات الصندوق (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٧١,٨٨ مليون ريال سعودي؛ ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م: ٢٩,٩٩ مليون ريال سعودي). وبعد انتهاء الفترة، أعلن الصندوق عن توزيع أرباح نقدية بقيمة ٢٥ مليون ريال سعودي، ١,٣٤١,٠ ريال سعودي لكل وحدة.

٩ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تتكون المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من المعاملات مع مدير الصندوق وشركة الإنماء للاستثمار (أمين الحفظ في الصندوق) ومجلس إدارة 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 الفترة:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملة	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) ريال سعودي
سدكو كابيتال مدير الصندوق	أتعاب الإدارة أتعاب التنظيم أتعاب الشريعة رسوم وساطة واستحواذ مدفوعات سددت نيابة عن الصندوق تسوية لمدير الصندوق	٥,١٦١,٠١٤ ٢٥٨,٠٥١ ١٥,٠٠٠ ١٤,١٥٩,٣٧٥ - (٩,٠٢٨,٥٢٣)	٥,٣١١,٥٥١ ٢٦٥,٥٧٨ ١٥,٠٠٠ ٦,١٥٧,٥٣١ ٢,٦١٢,٠٢٣ (١٣,٢٤٧,٥٣١)
شركة المحمل التجارية (التابعة لمدير الصندوق)	دخل إيجار إدارة العقارات ورسوم تحصيل الإيجارات	٥٠٢,٠٥٥ ١,٢١٥,٨٧٣	٤٤٣,٠٠٠ ١,٢٧٨,٥٩٧
شركة الإنماء للاستثمار (أمين الحفظ)	رسوم الحفظ	٢٠٨,٥٦٢	٢١٠,٧١٦
مجلس إدارة الصندوق	أجور مجلس الإدارة	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠

بلغ الرصيد المستحق لطرف ذي علاقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م مبلغ ٢٥,٨٨٧,٣٠٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١٥,٣٢٢,٣٩٢ ريال سعودي) وهو ما يمثل المبلغ المستحق لمدير الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، بلغ الرصيد المستحق لشركة المحمل التجارية مبلغ ١,٤١٧,٠٣٨ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١,١١٥,٩٢٩ ريال سعودي) يمثل المبلغ المستحق الدفع لرسوم إدارة الممتلكات وتحصيل الإيجار والذي يتم إدراجه تحت بند المصاريف المستحقة وغيرها من مستحقات الدفع (إيضاح ١٠). علاوة على ذلك، بلغ الرصيد المستحق لأمين الصندوق ٢٠٤,٧٤٤ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٢٠٧,٣٣٦ ريال سعودي)، والذي يتم إدراجه تحت بند المصروفات المستحقة وغيرها من المبالغ المستحقة الدفع (إيضاح ١٠). علاوة على ذلك، بلغ الرصيد المستحق لمجلس الصندوق ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: لا شيء) والذي يتم عرضه تحت بند المصروفات المستحقة وغيرها من المبالغ المستحقة الدفع (إيضاح ١٠).

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

١٠- المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى

فيما يلي المصروفات المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	
-	٢,٦٩٣,٥٠٠	أتعاب مدير الاكتتاب
-	١,٨٤٠,٠٠٠	رسوم استلام البنوك
١,١١٥,٩٢٩	١,٤١٧,٠٣٨	رسوم صيانة مستحقة الدفع (إيضاح ٩)
-	٧٨٦,٥٠٠	رسوم تداول مستحقة الدفع
٧٦٦,٦٢١	٧٤١,٦٢١	تأمينات نقدية
٣٩٢,٣٧٢	٣٦٥,٠٩١	أتعاب تقييم مستحقة الدفع
-	٢٥٨,٧٥٠	أتعاب المستشار القانوني
٢٠٧,٣٣٦	٢٠٤,٧٤٤	أتعاب حفظ مستحقة الدفع (إيضاح ٩)
١٦٢,٥٠٠	٩٩,٠٠٢	رسوم مهنية مستحقة الدفع
٧١,٥٠٠	٨٢,٩١٨	ذمم دائنة أخرى
-	٣٠,٠٠٠	أجور مجلس الإدارة (إيضاح ٩)
٢,٧١٦,٢٥٨	٨,٥١٩,١٦٤	

١١- الإيرادات المؤجلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	
١٧,٢٧٣,٠٣١	١٣,٤٨٢,٦٨٥	الرصيد في ١ يناير
٧٦,٥٨٨,٧٠٤	١٤,٣٥٩,٧٤٩	إيجارات مستلمة خلال الفترة / السنة
(٨٠,٣٧٩,٠٥٠)	(١٩,٤٦٧,٥٨١)	إيرادات معدلة مقابل إيرادات مكتسبة خلال الفترة / السنة
١٣,٤٨٢,٦٨٥	٨,٣٧٤,٨٥٣	الرصيد في ٣٠ يونيو / ٣١ ديسمبر

١٢- الوحدات المصدرة

أصدر الصندوق في البداية ما مجموعه ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بسعر ١٠ ريال سعودي للوحدة. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، بدأ الصندوق في زيادة رأس المال وإصدار ٥٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة إضافية بسعر ١٠ ريال سعودي لكل وحدة ليصل إجمالي عدد الوحدات المصدرة إلى ١١٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة. علاوة على ذلك، خلال الفترة الحالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م، شرع الصندوق في زيادة رأس المال وأصدر ٦٩,٤٤٤,٤٤٤ وحدة إضافية بسعر مخفض قدره ٨,٦٤ ريال سعودي للوحدة. وبلغ صافي عائدات زيادة رأس المال ٦٠٠ مليون ريال سعودي. إجمالي عدد الوحدات المصدرة في نهاية الفترة ١٨٦,٩٤٤,٤٤٤ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١١٧,٥٠٠,٠٠٠).

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

١٣- المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى

تشمل المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى ما يلي:

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٤,٣٣٢,٤٠٧	٢,٧٢٣,٠٥٣	مصروفات التشغيل
-	٢,٦٩٣,٥٠٠	أتعاب مدير الاككتاب
-	١,٨٤٠,٠٠٠	رسوم استلام البنوك
٥٩٠,٦٥٨	١,٣٥٩,٣٢٣	مصروفات تداول وإيداع
٤٣٧,٢٤٥	٥٥٩,٩٧٥	أتعاب مهنية
-	٢٥٨,٧٥٠	أتعاب المستشار القانوني
٢١٠,٧١٦	٢٠٨,٥٦٢	أتعاب حفظ (إيضاح ٩)
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	مكافأة مجلس الإدارة (إيضاح ٩)
٣٣٩,٦٠٢	٤٦٤,٢١٨	مصروفات أخرى
<u>٥,٩٤٠,٦٢٨</u>	<u>١٠,١٣٧,٣٨١</u>	

١٤- 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.

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.

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

١٤- قياس القيمة العادلة (تتمة)

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.

ويتاريخ 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

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	القيمة الدفترية ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي
أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	٩,٩٥٠,٥٥٩	٩,٩٥٠,٥٥٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	القيمة الدفترية ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي
أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	٢١,٦٤٥,٣٢٢	٢١,٦٤٥,٣٢٢

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.

١٥- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢).

١٦- أرقام مقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام الفترة السابقة لتتوافق مع العرض للفترة الحالية، والتي ليست جوهرياً في طبيعتها للقوائم المالية الأولية الموجزة ككل.

١٧- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٣ أغسطس ٢٠٢٣ م (الموافق ٢٦ محرم ١٤٤٥هـ).