



صندوق سدكو كابتال ريت

التقرير السنوي
2021

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
التوزيعات النقدية	13
تغييرات حدثت على مستندات الصندوق خلال الفترة	14
الموضوعات الرئيسية التي تمت مناقشتها وملخص القرارات الصادرة عن مجلس إدارة الصندوق	15
الأداء المالي	16
تقرير تقييم المخاطر	18
نظرة عامة على الوضع الاجتماعي والاقتصادي والديموغرافي بالمملكة العربية السعودية	21
نظرة عامة على قطاع العقارات	23
القوائم المالية	30

كلمة مدير الصندوق

إنه لمن دواعي سرورنا أن نقدم إلى السادة مالكي الوحدات التقرير السنوي لصندوق سدكو كابيتال ريت والذي يتضمن أهم النشاطات والإنجازات والنتائج التشغيلية عن محفظة الصندوق العقارية بالإضافة إلى القوائم المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

قام مدير الصندوق بإتمام عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بنجاح من خلال الاستحواذ على 8 عقارات مدرة للدخل وهي: مدارس المناهج، مدارس دار البراءة الأهلية، مركز أكسترا، مركز الحمراء بللازا، مدارس العليا الأهلية، هايبر بنده، ومدارس أمجاد قرطبة الأهلية ومركز عرقة بللازا. تتكون المحفظة حالياً من 19 عقار مدراً للدخل، موزعة جغرافياً بين الرياض (43%) والمنطقة الشرقية (35%) وجدة (22%). تتمتع المحفظة بتنوع قطاعي حيث تضم قطاعات التجزئة (28%) والتعليم (23%) والترفيه (22%) والمكاتب (20%) والسكنية (4%) والضيافة (3%).

على الرغم من التحديات التي واجهت المحفظة خلال العام، بلغ متوسط نسبة الإشغال 98.5% أي بزيادة قدرها 4.5% مقارنة بنهاية ديسمبر 2020.

تمثل العقارات أجنبية المستأجر ما يعادل 74% من المحفظة بعقود إيجار طويلة الأجل ومتزايدة لتحقيق الاستقرار، و 26% مؤجرة بعقود متعددة المستأجرين مما يدعم فرص النمو. كما بلغ المتوسط الوزني لانتهاء عقود الإيجار 8.8 أعوام.

قدّرت متوسط القيمة السوقية العادلة لأصول الصندوق من قبل اثنين من المقيمين المستقلين بقيمة 1,656.6 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2021. وتعزى الزيادة بشكل رئيسي إلى الزيادة في القيمة الإجمالية لأصول الصندوق من خلال الاستحواذ على 8 عقارات مدرة للدخل.

وبخصوص التوزيعات خلال العام، فقد تم توزيع أرباح قدرها 37,800,000 ريال سعودي أي بما يعادل 0.63 ريال سعودي للوحدة* والذي يمثل عائداً قدره 6.3% على أساس سنوي.

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

لقد مضى أكثر من عامين منذ اندلاع الوباء العالمي وامتداد تأثيره على الاقتصاد السعودي، إلا أننا نشهد الآن تعافياً قوياً وتحسناً شاملاً على صعيد الأنشطة التجارية، مما كان له الأثر الإيجابي على جميع قطاعات السوق العقارية. بالرغم من أن الأداء الإيجابي مرتبط بالانتعاش العالمي، إلا أنه لا يمكن التغاضي عن بعض المبادرات الحكومية الرئيسية التي كانت دافعاً وراء هذا النمو. فالعاصمة الرياض تشهد تحولاً وتطوراً كبيرين في جميع أبحاثها. بالإضافة إلى برنامج المقرات الإقليمية الذي يدعو الشركات العالمية إلى نقل مقرّاتها الإقليمية إلى المملكة العربية السعودية والذي من شأنه تعزيز الطلب في جميع قطاعات السوق العقارية، وعلى الأخص المساحات المكتبية والسكنية. أما بالنسبة لمدينة جدة فإننا نشهد جهوداً تنموية ضخمة في أجزاء مختلفة من المدينة، فالإعلان عن مشروع "وسط جدة" ونجاح فعالية سباق الجائزة الكبرى للفورمولا 1 أدى إلى زيادة ثقة المستثمرين بمستقبل المدينة الساحلية. بدأنا نرى أثر برنامج رسوم الأراضي البيضاء في جميع أنحاء المملكة. ولذلك نتوقع أن نشهد ارتفاعاً في أنشطة السوق العقاري من حيث تطوير مواقع الحقول الخضراء وكذلك صفقات الأراضي. كما أدى رفع الإجراءات الاحترازية والتطبيق الناجح لبرنامج التطعيم ضد فيروس كورونا إلى تنشيط السياحة المحلية والدولية.

بشكل عام، أدت التغييرات التنظيمية إلى نمو سوق العقارات، ونحن نتابع بشكل استباقي الفرص للاستفادة من هذا النمو. في الوقت نفسه نشهد تزايد الضغوط من أثر التضخم. إلا أننا ما زلنا نعتقد أن قطاع العقارات يوفر تحوطاً مناسباً ضد التضخم في المستقبل. وبدورنا ما زلنا نبحث عن الفرص التي من شأنها أن تجنبنا مخاطر التضخم التي قد نواجهها في المستقبل.

عبد الوهاب عابد

الرئيس التنفيذي لتطوير الأعمال وعضو مجلس إدارة الصندوق

* عدد الوحدات قبل زيادة القيمة الإجمالية لأصول الصندوق (60 مليون وحدة).

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.

مفاتيح أساسية عن الصندوق

حجم الصندوق عند الإدراج	600 مليون ريال سعودي
عدد الوحدات المدرجة	60 مليون وحدة
حجم الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	1,175 مليون ريال سعودي
عدد الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	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)	6.30%

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 المالية 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.

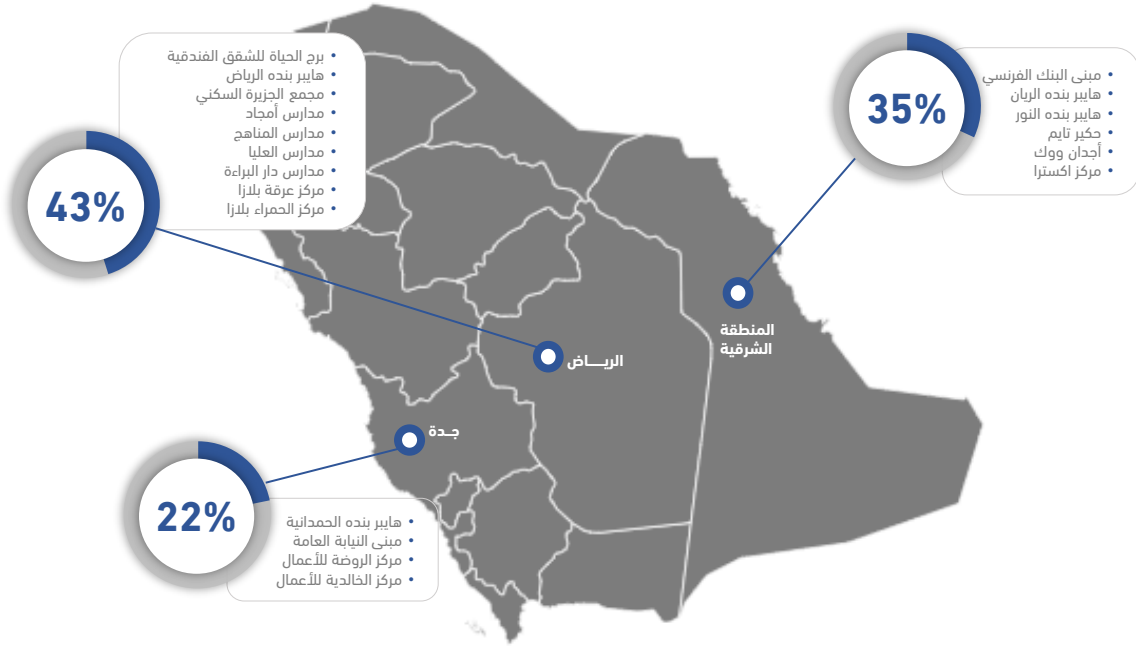
مراجعة لآلية الاستثمار خلال الفترة ومستجدات الصندوق

- قام مدير الصندوق بإتمام عملية زيادة إجمالي حجم أصول الصندوق بنجاح من خلال الاستحواذ على 8 عقارات مدرجة للدخل وهي مدارس المناهج، مدارس دار البراءة الأهلية، مركز إكسترا، مركز الحمراء بلذا، مدارس العليا الأهلية، هايبر بنده، مدارس أمجاد قرطبة الأهلية ومركز عرقة بلذا. تتوزع العقارات جغرافياً بين الرياض والدمام، وعلى خلفية إتمام صفقة الاستحواذ، أضيف قطاع التعليم كقطاع جديد لمحفظه عقارات الصندوق.
- بلغ معدل الإشغال للمحفظة العقارية بنسبة 98.5% مرتفعاً بنسبة 4.5% مقارنة بنفس الفترة من العام السابق.
- قامت كل من شركتي المكعبات البيضاء ("وايت كيوبز") ("WhiteCubes") ومكتب خبير التقييم ("فاليو ستارت") ("ValuStart") بتقييم عقارات صندوق سدكو كابيتال ريت، حيث سجلت القيمة العادلة لعقارات الصندوق ارتفاعاً لتصل إلى 1,656.6 مليون ريال بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- بلغت قيمة الرصيد النقدي للصندوق 62,053,842 ريال سعودي في 31 ديسمبر 2021 يشمل ذلك الإيجارات المحصلة. وسيتم استخدام جزء من الرصيد لتغطية توزيعات الأرباح وسداد التزامات الصندوق.
- وفقاً لاستراتيجية الصندوق لا يزال مشروع مبنى مواقف مركز الخالدية للأعمال قيد التنفيذ وفي مراحله النهائية، حيث يُتوقع الانتهاء من الأعمال خلال الربع الأول من عام 2022.
- تم توقيع عقد إيجار جديد لعقار برج الحياة بمدة قدرها 5 سنوات ابتداءً من تاريخ 1 يناير 2022 وبقيمة إيجارية سنوية قدرها 1,500,000 ريال سعودي، مع زيادة إيجارية بنسبة 6.7% في السنة الرابعة ليصبح قيمة الإيجار السنوي 1,600,000 ريال سعودي.

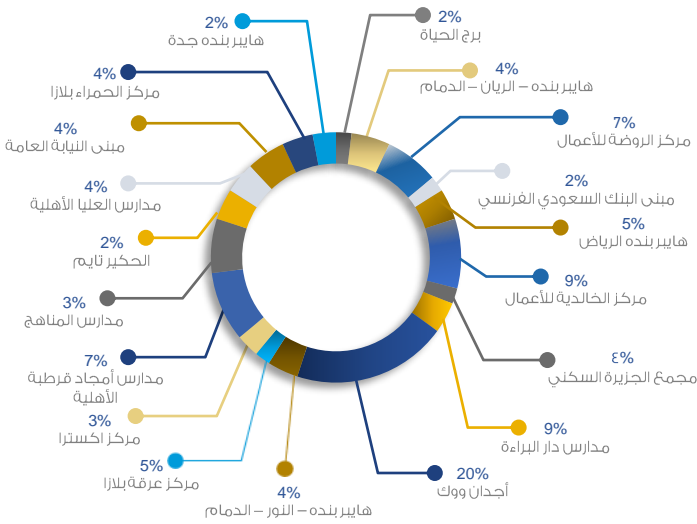
أصول الصندوق

التنوع الجغرافي

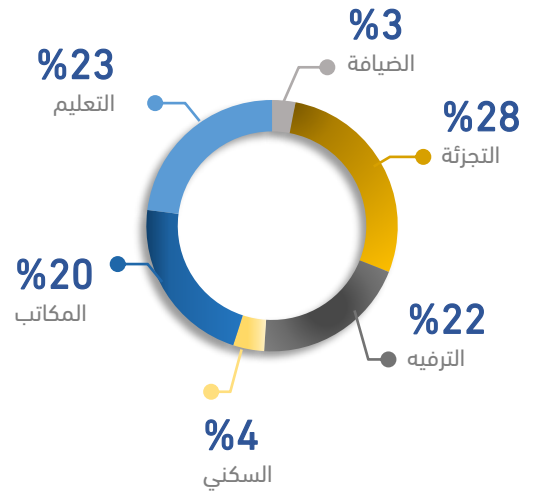
أصول الصندوق موزعة ما بين مدينة الرياض بنسبة 43% والمنطقة الشرقية بنسبة 35% ومدينة جدة بنسبة 22%.



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 1.21% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
0.6010%	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
مؤسسة الحفلة الرائعة للشقق الفندقية	المستأجر الرئيسي
5 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الایجار



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 4.69% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة بنده للتجزئة	المستأجر الرئيسي
6.5 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الایجار



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
7,350,500 ريال سعودي تمثل 5.92% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجرين الرئيسين
0.6 سنة	المتوسط الوزني لانتهاه عقود الایجار



مجمع الجزيرة السكني

أصول الصندوق - الرياض

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 4.38% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
1.1337%	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
مركز شركة الموحدة للتطوير العقاري	المستأجرين الرئيسيين
4.1 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الایجار



مركز الحمراء بلدا- جديد

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 5.49% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
0.85 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الایجار



مركز عرقة بلدا- جديد

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 3.22% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
0.6096%	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة نبعة التعليمية	المستأجر الرئيسي
11.2 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الایجار



مدارس المناهج - جديد

أصول الصندوق - الرياض

مدارس دار البراءة - جديد



مدارس دار البراءة تقع على شارع السنبلية، حي النرجس	الوصف
قطاع التعليم	القطاع
15,385	مساحة الأرض م2
33,429	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
11,287,500 ريال سعودي تمثل 9.10% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة المصيف التعليمية	المستأجرين الرئيسيين
19.8 سنوات	المتوسط الوزني لانتهااء عقود الاليجار

مدارس أمجاد قرطبة - جديد



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 6.71% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
%1.8062	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة أمجاد قرطبة للخدمات التعليمية	المستأجر الرئيسي
10.2 سنوات	المتوسط الوزني لانتهااء عقد الاليجار

مدارس العليا - جديد



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 3.83% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة تدريس المحدودة	المستأجرين الرئيسيين
11.5 سنوات	المتوسط الوزني لانتهااء عقود الاليجار

أصول الصندوق - جدة

مبنى النيابة العامة، يقع على طريق الإحمامية، حي الريان	الوصف
القطاع المكتبي	القطاع
4,767	مساحة الأرض م ²
19,342	مساحة البناء م ²
%100	نسبة الاشغال
4,400,000 ريال سعودي تمثل 3.55% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
%0.0230	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
النيابة العامة	المستأجر الرئيسي
1.2 سنة	المتوسط الوزني لانتهاء عقد الایجار



مبنى النيابة العامة

مركز إداري وتجاري يقع على شارع الأمير سلطان، حي الخالدية	الوصف
القطاع المكتبي	القطاع
7,903	مساحة الأرض م ²
26,713	مساحة البناء م ²
%87	نسبة الاشغال
10,176,737 ريال سعودي تمثل 8.20% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
%3.6066	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجر ين الرئيسي
2.5 سنة	المتوسط الوزني لانتهاء عقود الایجار



مركز الخالدية للأعمال

هايبير ماركت يقع على شارع الحمدانية، حي الحمدانية	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
13,686	مساحة الأرض م ²
5,858	مساحة البناء م ²
%100	نسبة الاشغال
2,845,151 ريال سعودي تمثل 2.29% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة بنده للتجزئة	المستأجر الرئيسي
6.1 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاء عقود الایجار



هايبير بنده - جدة

أصول الصندوق - جدة

مركز اداري وتجاري يقع على شارع الأمير سعود الفيصل، حي الروضة	الوصف
القطاع المكتبي	القطاع
2,463	مساحة الأرض م²
17,526	مساحة البناء م²
90%	نسبة الاشغال
8,179,143 ريال سعودي تمثل 6.59% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
6.5048%	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجر ين الرئيسين
1.4 سنة	المتوسط الوزني لانتهاء عقود الایجار



مركز الروضة للأعمال

أصول الصندوق - المنطقة الشرقية

مبنى مؤجر للبنك السعودي الفرنسي يقع على شارع الإمام علي بن أبي طالب بحي الريان في مدينة الدمام	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
5,191	مساحة الأرض م²
879	مساحة البناء م²
100%	نسبة الاشغال
2,000,000 ريال سعودي تمثل 1.61% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
البنك السعودي الفرنسي	المستأجر الرئيسي
3.9 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاء عقد الایجار



مبنى البنك السعودي الفرنسي

هايير 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 4.21% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
2.5885%	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة بندة للتجزئة	المستأجر الرئيسي
3 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاء عقد الایجار



هايير بندة - الدمام

أصول الصندوق - المنطقة الشرقية

الحكير تايم يقع في الشاطئ الشرقي في مدينة الدمام	الوصف
القطاع الترفيهي	القطاع
5,156	مساحة الأرض م2
3,326	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
2,200,000 ريال سعودي تمثل 1.77% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
%0.0413	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة مجموعة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتنمية	المستأجر الرئيسي
15.9 سنة	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الاليجار



مركز الحكير تايم

أجدان ووك يقع على شارع الأمير تركي في مدينة الخبر	الوصف
القطاع الترفيهي / مكتبي	القطاع
16,966	مساحة الأرض م2
32,212	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
25,000,000 ريال سعودي تمثل 20.17% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
%1.5111	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
الشركة الأولى لتطوير العقارات الفايزة	المستأجر الرئيسي
7.1 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الاليجار



أجدان ووك

هايبير ماركت يقع على شارع الملك سعود بحي النور في مدينة الدمام	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
13,807	مساحة الأرض م2
5,348	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
4,975,500 ريال سعودي تمثل 4.01% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة بندة للتجزئة	المستأجر الرئيسي
12.9 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الاليجار



هايبير بندة

مركز اكسترا يقع على شارع الخليج بحي الريان في مدينة الدمام	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
8,258	مساحة الأرض م2
4,404	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
3,785,600 ريال سعودي تمثل 3.05% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
الشركة المتحدة للإلكترونيات	المستأجر الرئيسي
11.7 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الاليجار

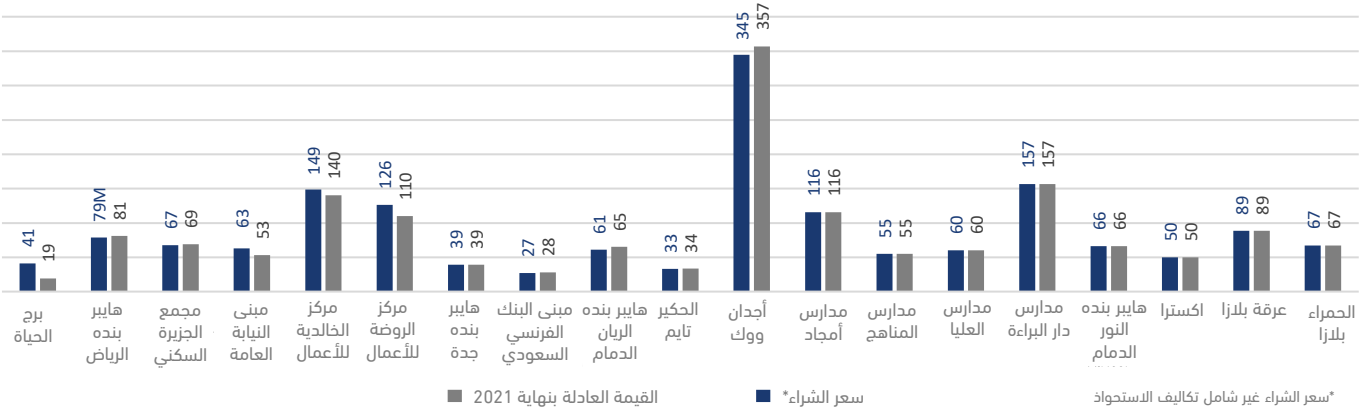


مركز اكسترا

القيمة العادلة مقابل تكلفة الشراء والقيمة الدفترية

حسب تقييم نهاية العام من قبل اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين وهما وايت كيوبز (White Cubes) و فاليوسترات (Valustrat)، سجلت القيمة العادلة لأصول الصندوق (المحفظة الأولية) انخفاضاً طفيفاً بنسبة 3.5% مقارنة بذات الفترة من العام الماضي، وبنسبة 2.1% مقارنة بتكلفة الشراء - غير شاملة مصاريف الاستحواذ - لتبلغ 996.5 مليون ريال سعودي (باستثناء الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق). ويعود سبب انخفاض التقييم بشكل أساسي إلى انخفاض تقييم برج الحياة على خلفية إنهاء عقد الإيجار السابق، وانخفاض قيمة مبنى النيابة العامة بسبب خفض الإيجار بنسبة 20% تماشياً مع تعميم وزارة المالية رقم 73938 بتاريخ 24 / 06 / 2020م. و بلغت القيمة العادلة لأصول الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق 1,656.6 مليون ريال سعودي.

مليون ريال سعودي



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

العقار	الحالة	نسبة الإشغال	المتوسط الوزني لانتهاء عقود الإيجار (WALE)
برج الحياة للشقق الفندقية	مؤجر	100%	5.0 سنوات
هايبير بنده - الرياض	مؤجر	100%	6.5 سنوات
مجمع الجزيرة السكني	مؤجر	100%	0.6 سنة
مبنى النيابة العامة	مؤجر	100%	1.2 سنة
مركز الخالدية للأعمال	مؤجر	87%	2.5 سنة
هايبير بنده - جدة	مؤجر	100%	6.1 سنوات
مركز الروضة للأعمال	مؤجر	90%	1.4 سنة
المبنى المؤجر للبنك السعودي الفرنسي	مؤجر	100%	3.9 سنوات
هايبير بنده - الدمام	مؤجر	100%	3.0 سنوات
الحكير تايم	مؤجر	100%	15.9 سنوات
أجدان ووك	مؤجر	100%	7.1 سنوات
العقارات التي تم الاستحواذ عليها مؤخراً			
مدارس المناهج	مؤجر	100%	11.2 سنوات
مدارس دار البراءة الأهلية	مؤجر	100%	19.8 سنوات
مركز اكسترا	مؤجر	100%	11.7 سنوات
مركز الحمراء بللزا	مؤجر	100%	4.1 سنوات
مدارس العليا الأهلية	مؤجر	100%	11.5 سنوات
هايبير بنده - النور - الدمام	مؤجر	100%	12.9 سنوات
مدارس أمجاد قرطبة الأهلية	مؤجر	100%	10.2 سنوات
مركز عرقة بللزا	مؤجر	97%	0.8 سنة

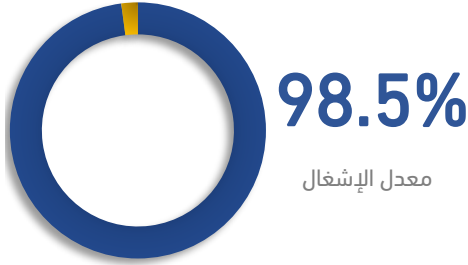
المتوسط الوزني لانتهاء عقود الإيجار للمحفظة 8.8 سنوات

متوسط نسبة إشغال المحفظة 98.5%

100% من عقارات الصندوق مؤجرة ومدرة للدخل

نسبة الإشغال للمحفظة

بلغت نسبة إشغال المحفظة 98.5% بنهاية 31 ديسمبر 2021، والتي تمثل ارتفاعاً بنسبة 4.5% مقارنة بالعام السابق.



التوزيعات النقدية

يستهدف مدير الصندوق توزيع دخل دوري لمالكي 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.

منذ الإدراج، 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

* نسبة التوزيعات إلى سعر الوحدة الأولي (على أساس سنوي)

تعاملات مع جهات ذات العلاقة

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

- تأجير وحدات في مركز الخالدية للأعمال.
- عقود صيانة وتشغيل لثلاثة من عقارات الصندوق .

تمثل الإيجارات مع الأطراف ذات العلاقة 0.8% من إجمالي إيرادات الصندوق وتمثل عقود الصيانة 8.4% 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

أحداث لاحقة

أعلن مدير الصندوق في فترة لاحقة لتاريخ هذا التقرير عن إتمام عملية زيادة حد التسهيلات الممنوحة للصندوق من قبل شريكها الاستراتيجي مصرف الراجحي بمبلغ 450,000,000 ريال سعودي. ليصبح إجمالي حجم التسهيلات الممنوحة للصندوق 1,050,000,000 ريال سعودي.

كما تم الإعلان عن 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 مبلغاً وقدره 1,500,000 ريال سعودي لترتفع بنسبة 6.7% وصولاً إلى 1,600,000 ريال سعودي في السنتين الرابعة والخامسة.

ملخص أداء الصندوق

استناداً إلى الإنجازات والنتائج المالية المحققة خلال العام، نجح مدير الصندوق في تحقيق هدفه من خلال توزيع أرباح نسبتها 6.3% على أساس سنوي للفترة ما بين 1 يناير 2021 و 31 ديسمبر 2021.

تغييرات حدثت على مستندات الصندوق خلال الفترة

تمت إتاحة ملحق الشروط والأحكام المتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وإتاحته على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وتداول خلال الفترة.

أحداث جوهرية خلال الفترة

أعلن مدير الصندوق عن حصوله على موافقة هيئة السوق المالية على الملحق التكميلي للشروط والأحكام المتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بـ 701,951,750 ريال سعودي بغرض الاستحواذ على محفظة عقارية مكونة من ثمانية عقارات مطورة تطويراً إنشائياً ومدرة للدخل بقطاعات مختلفة وموزعة بين الرياض والمنطقة الشرقية.

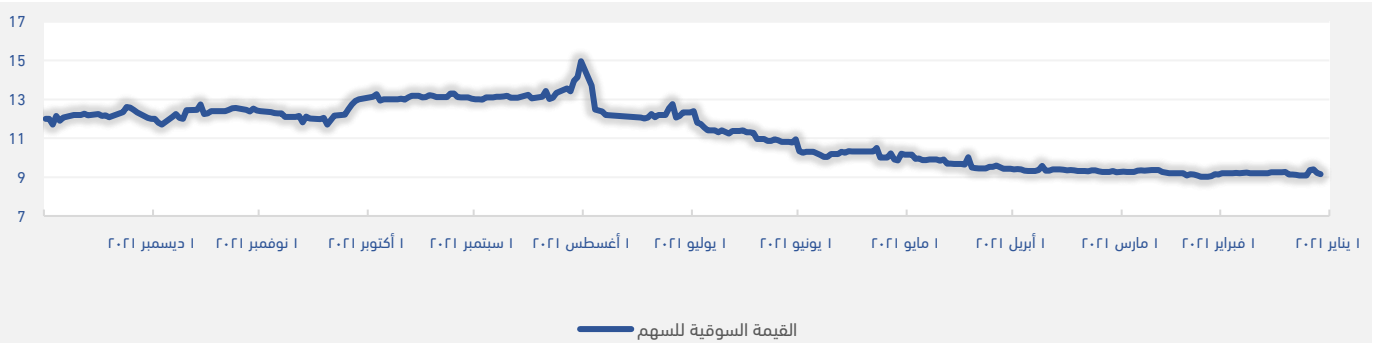
قام مدير الصندوق بدعوة مالكي وحدات الصندوق لحضور اجتماع للتصويت على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وعلى الملحق التكميلي لشروط وأحكام الصندوق، وصدرت النتائج بموافقة الأغلبية على بنود الاجتماع.

انطلقت عملية الاشتراك في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق لمدة خمسة أيام عمل ابتداءً من 12 / 12 / 2021م، وبلغت إجمالي قيمة الطلبات 848 مليون ريال سعودي، وبلغت نسبة التغطية 339.22%، وشهدت شريحة المكتتبين مشاركة مستثمرين أفراد ومستثمرين ذوي طابع مؤسسي بإجمالي 227,192 مشترك وعدد طلبات يساوي 78,231 طلب.

أخيراً، أعلن مدير الصندوق عن إتمام الاستحواذ على المحفظة العقارية الجديدة.

أداء السهم/الوعدة

شهد السهم مستويات مختلفة من التذبذب خلال العام مسجلاً أعلى سعر له عند مستوى 15.04 ريال سعودي، وكان أدنى سعر سجله السهم خلال الفترة 9.02 ريال سعودي، لينتهي آخر جلسة تداول في 31 ديسمبر 2021 عند مستوى 12.00 ريال سعودي.



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

الموضوعات	القرارات
<ul style="list-style-type: none"> القوائم المالية لعام 2020م 	<ul style="list-style-type: none"> الموافقة على مسودة القوائم المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.
<ul style="list-style-type: none"> تقرير مجلس إدارة الصندوق 	<ul style="list-style-type: none"> الموافقة على تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي 2020.
<ul style="list-style-type: none"> توزيع أرباح لمالكي وحدات الصندوق 	<ul style="list-style-type: none"> تمت الموافقة على توزيع أرباح لمالكي وحدات الصندوق للفترة من 1 يناير 2021 إلى 31 مارس 2021. بلغ إجمالي الأرباح الموزعة 9,150,000 ريال سعودي، وتمثل عائد سنوي قدره 6.10%.
<ul style="list-style-type: none"> طلب خصم - الحكير تايم 	<ul style="list-style-type: none"> الموافقة على خصم يعادل إيجار مدة 30 يومًا للمستأجر الحكير تايم.
<ul style="list-style-type: none"> ملحق الشروط والأحكام لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق 	<ul style="list-style-type: none"> الموافقة على ملحق الشروط والأحكام لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
<ul style="list-style-type: none"> عرض إيجار برج الحياة 	<ul style="list-style-type: none"> تمت الموافقة على الحد الأدنى لقبول العروض من المستأجرين المحتملين، مع مراعاة اتخاذ إجراءات العناية الواجبة.
<ul style="list-style-type: none"> توزيع أرباح لمالكي وحدات الصندوق 	<ul style="list-style-type: none"> تمت الموافقة على توزيع أرباح لمالكي وحدات الصندوق للفترة من 1 أبريل 2021 إلى 30 يونيو 2021. بلغ إجمالي الأرباح الموزعة 9,150,000 ريال سعودي، وتمثل عائد سنوي قدره 6.10%.
<ul style="list-style-type: none"> طلب خصم - أجدان ووك 	<ul style="list-style-type: none"> الموافقة على خصم يعادل قيمة إيجار 15 يومًا للمستأجر أجدان ووك.
<ul style="list-style-type: none"> القوائم المالية الأولية 	<ul style="list-style-type: none"> تمت الموافقة على مسودة القوائم المالية الأولية للصندوق والمعدّة من قبل المحاسب القانوني للفترة من 1 يناير 2021 إلى 30 يونيو 2021.
<ul style="list-style-type: none"> توزيع أرباح لمالكي وحدات الصندوق 	<ul style="list-style-type: none"> تمت الموافقة على توزيع أرباح لمالكي وحدات الصندوق للفترة من 1 يوليو 2021 إلى 30 سبتمبر 2021. بلغ إجمالي الأرباح الموزعة 9,750,000 ريال سعودي، وتمثل عائد سنوي قدره 6.50%.
<ul style="list-style-type: none"> الموافقة على تعيين ممثلي المصدر 	<ul style="list-style-type: none"> تنفيذاً لما تنص عليه قواعد الإدراج، تمت الموافقة على تعيين كل من السيد عبد الوهاب عابد والسيد سلطان سكر لتمثيل المصدر لدى تداول لجميع الأغراض المتعلقة بقواعد الإدراج.
<ul style="list-style-type: none"> توزيع أرباح لمالكي وحدات الصندوق 	<ul style="list-style-type: none"> تمت الموافقة على توزيع أرباح لمالكي وحدات الصندوق للفترة من 1 أكتوبر 2021 إلى 31 ديسمبر 2021. بلغ إجمالي الأرباح الموزعة 9,750,000 ريال سعودي وتمثل عائد سنوي قدره 6.50%.

الأداء المالي

وصف	كما في 31 ديسمبر 2021	كما في 31 ديسمبر 2020	كما في 31 ديسمبر 2019	كما في 31 ديسمبر 2018
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق (القيمة العادلة)	1,062,310,241	565,014,116	589,037,823	602,081,783
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق لكل وحدة (القيمة العادلة)	9.0409	9.4169	9.8173	10.0347
صافي قيمة أصول الصندوق (القيمة الدفترية)	1,039,710,604	537,948,379	561,523,849	578,983,917
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (القيمة الدفترية)	8.8486	8.9658	9.3587	9.6497
أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	9.0409	9.6297	9.9039	10.0347
أقل صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	8.9975	9.4169	9.8173	9.8281
توزيع الدخل لكل وحدة *	0.62	1.14	1.30	0.46
إجمالي نسبة المصروفات	%10.20	%9.72	%10.01	%3.54
صافي الدخل **	(35,437,775)	9,721,346	22,139,932	6,433,917
عائد التوزيع وفقاً للقيمة السوقية لكل وحدة	%2.54	%5.94	%6.63	%6.10
عدد الوحدات المصدرة	117,500,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000

* يعود سبب الانخفاض في توزيع الدخل للوحدة نتيجة إلى إصدار وحدات جديدة متمثلة في زيادة أصول الصندوق بنهاية العام.
** يعود سبب الارتفاع في صافي الخسارة لعام 2021 بشكل أساسي إلى تسجيل انخفاض في قيمة العقارات الثمانية الجديدة، وذلك بسبب رسملة تكاليف الاستحواذ الإضافية التي تم تكديدها (ضريبة التصرفات العقارية ورسوم مدير الصندوق). علماً أن الانخفاض في القيمة يمثل خسارة غير محققة (غير نقدية) في قيمة الأصول.

الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق

الوصف	القيمة	النسبة لإجمالي الأصول	الحد الأعلى
مصاريف تشغيلية	8,233,950	%0.47	لا تتجاوز 7% من الدخل التاجيري للعقار
أتعاب الإدارة	5,524,303	%0.32	1% من صافي أصول الصندوق حسب آخر تقييم وفقاً لآخر قوائم مالية
تكاليف التمويل	12,480,293	%0.71	لا ينطبق
أتعاب مهنية	3,255,174	%0.19	لا ينطبق
مصاريف أخرى	1,280,520	%0.07	1% من صافي أصول الصندوق حسب آخر تقييم وفقاً لآخر قوائم مالية
الاستهلاك والإطفاءات	77,573,811	%4.43	لا ينطبق
إجمالي المصروفات	108,348,051	%6.18	-

نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي خسارة الصندوق
%186

سجل الأداء

الفترة	العائد الإجمالي
منذ التأسيس	6.14% على أساس سنوي
سنة واحدة	6.30% على أساس سنوي
ثلاث سنوات	6.15% على أساس سنوي
خمس سنوات	لا ينطبق

* على أساس سنوي

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

* على أساس سنوي

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

- تبلغ قيمة التمويل 625 مليون ريال، وتمثل 36% من إجمالي قيمة الأصول.
- تاريخ الاستحقاق 31 ديسمبر 2024.

العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق

بناءً على ما ورد في الملحق التكميلي لشروط وأحكام الصندوق، وعلى خلفية نجاح عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، حصل مدير الصندوق على الأتعاب التالية:

- 2% رسوم اشتراك
- 1% رسوم ترتيب التمويل
- 0.75% رسوم الاستحواذ

استثمار مدير الصندوق

يملك مدير الصندوق عدد 376,651 وحدة كما في نهاية العام 2021م.

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 بفترة 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، الخ.	يراقب مدير الصندوق بانتظام التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وأسواق العقارات المحلية بما في ذلك معدل الرسملة ومعدل التضخم والضرائب والتقييمات والمنافسة من الأصول المشابهة وعوامل أخرى مختلفة. بالنظر إلى هذه العوامل، يرى مدير الصندوق أنه يمكن التخفيف من تأثير عوامل السوق الحالية من خلال تنويع فئات الأصول التي تضيف الاستقرار إلى المحفظة العقارية مع الحد من التعرض للتقلبات الاقتصادية. إضافة إلى ذلك، تدار مخاطر الشواغر من خلال نهج استباقي لإدارة الأصول. 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 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 الربح/الفائدة قد تمثل تحدياً، يمكن للاستثمارات العقارية أن تحقق أداءً جيداً في بيئة ارتفاع الأسعار بسبب عوامل مختلفة، مثل زيادة دخل 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 التنويع الجغرافي والتنويع في مزيج المستأجرين وفئات الأصول المختلفة وإجراء تقييمات ائتمانية مستمرة على المستأجرين. بالنسبة لعقود الإيجار الجديدة، يتم إجراء تقييم الائتمان على أساس مستمر، كما تتم مراقبة ائتمان المستأجر والمتأخرات عن كُتب من قبل مدير الصندوق.
المخاطر البيئية والاجتماعية والحوكمة، ولا سيما المخاطر المناخية	وتشير المخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة إلى العوامل الثلاثة في قياس استدامة الاستثمار وأثره المجتمعي. ويمكن لمعايير (ESG) أن تساعد على تحديد الأداء المالي للشركات في المستقبل (العائد والمخاطر). وأي مسائل بيئية تتعلق بالامتلاكات، مثل استخدام المواد الخطرة، يمكن أن تؤثر سلباً على قيمتها. وكجزء من مخاطر المبادئ البيئية، قد تؤدي المخاطر المناخية إلى زيادة التعرض للخسارة عندما تصبح الأصول أقل سيولة، أو تدر دخلاً أقل، أو قد تخضع للتنظيم البيئي. إضافة إلى ذلك، فإن تغير المناخ قد يجعل التأمين مكلفاً للغاية.	يقيم مدير الصندوق المخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة في تحليل فرص الاستثمار وفي رصدها وفقاً لسياساتها الاستثمارية المسؤولة. ومن واقع خبرة المدير، يمكن أن يكمل تقييم الهيئة التحليل المالي التقليدي والعناية الواجبة. وقد نفذ مدير الصندوق عمليات وإجراءات ووظائف للمساعدة في التخفيف من حدة هذه المخاطر. غير أن هذه التدابير، فضلاً عن زيادة وعيها بمخاطر المبادئ البيئية والمالية، لا تضمن ألا تتأثر نتائجها المالية سلباً بوقوع أي حدث من هذا القبيل.
المخاطر المتصلة بالأحداث الجيوسياسية والكوارث الطبيعية والإرهاب والأوبئة الصحية	قد تؤثر الأحداث الجيوسياسية وعدم الاستقرار والإرهاب والكوارث الطبيعية والأوبئة الصحية سلباً على الأصول من ناحية التقييم وكذلك الدخل.	قد يعكس تصاعد النزاعات الجيوسياسية، مثل حرب أوكرانيا على الأصول ذات المخاطر العالمية، وبالتالي قد يؤثر على أداء الصندوق. ونظراً لأن هذه الأحداث غير مؤكدة ولا يمكن التنبؤ بها، فإن الصندوق ومدير الصندوق قد يتأثران سلباً بوقوع أي حدث من هذا القبيل.

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
المخاطر التشغيلية	مخاطر الخسارة الناجمة عن فشل العمليات الداخلية، والإجراءات التشغيلية، والأحداث الخارجية، وفقدان الموظفين الرئيسيين، ومقدمي الخدمات، فضلاً عن مخاطر استمرارية الاعمال.	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 تغرات 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.
مخاطر السيولة	مخاطر السيولة لها أبعاد كثيرة مثل عدم القدرة على الوفاء بالالتزامات الإيجارية أو الخروج من العقارات وفقاً للاتفاق التعاقدية.	يمثل التدفق النقدي المتولد من تشغيل المحفظة العقارية المصدر الرئيسي للسيولة المستخدمة لتسديد الفوائد الدورية المترتبة عن التمويل والمصروفات العامة والإدارية للصندوق. ولذلك، يحرص مدير الصندوق على وجود أموال كافية لسداد جميع الالتزامات في الوقت المناسب وبطريقة فعالة من حيث التكلفة. إضافة إلى ذلك، يقوم مدير الصندوق بربط المبالغ المالية الزائدة بودائع قصيرة الأجل وفقاً لسياسات وإجراءات إدارة النقد. وقد يؤثر انخفاض السيولة في سوق العقارات على التقييمات.
المخاطر التنظيمية	يعمل الصندوق ضمن المبادئ التوجيهية والضوابط على النحو المبين في اللوائح ذات الصلة والصادرة عن هيئة السوق المالية. ويمكن أن يكون هناك مزيد من المخاطر التنظيمية المتعلقة بسوق العقارات أو السياسة العامة.	التخارج من إحدى العقارات بأقل من تكلفة الاستحواذ (شاملة التكلفة الناشئة عن الاستحواذ) قد يخفض العوائد المتوقعة على المستثمرين.
المخاطر القانونية	المخاطر التي تنطوي عليها الترتيبات القانونية والعقود والاتفاقات والالتزامات.	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.
مخاطر الجرائم المعلوماتية	الجرائم الإلكترونية مثل حوادث الأمن السيبراني ويتضمن أي حدث قد يؤثر سلباً أو يهدد سرية وسلامة و/أو توافر موارد المعلومات الخاصة بالشركة مما قد يسبب خسائر مادية.	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.
مخاطر التقييم	التعارض بشكل ملحوظ مع أسعار السوق الفعلية.	اتخذ مدير الصندوق الإجراءات والتدابير اللازمة للرصد والحد من هذه المخاطر، ولكن فضلاً عن شمولية هذه التدابير، إلا أنها لا تضمن عدم تأثر النتائج المالية بصورة سلبية في حال حدوث أي من الانتهاكات أو الاختراقات للأنظمة والحسابات لا سمح الله.
مخاطر توظيف وإعادة الاستثمار	مخاطر التأخر في توظيف الأموال في الأصول الجيدة.	يقوم مدير الصندوق بتقييم الأصول العقارية للصندوق استناداً إلى تقييم معج 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.
المخاطر العامة المتعلقة العقارية المتداولة (ريت)	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.	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 والحديد من العوامل الأخرى الخارجة عن سيطرة مدير الصندوق.

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
القيود المرتبطة بالأوبئة	يمكن أن يؤثر خطر حدوث موجات جديدة من العدوى سلباً على الاقتصاد الكلي.	يدرك مدير الصندوق أن ظهور إصابات جديدة من فيروس كورونا تلوح في الأفق من جميع جوانب الاقتصاد. ومع ذلك، منذ بداية الوباء تم تحقيق المزيد من المرونة. قامت دول عدة بالتنازل عن القيود المفروضة للحد من انتشار الوباء أو بتخفيفها بشكل ملحوظ. وتشير التوقعات إلى أن مزيداً من الدول ستتبع هذه الموجة على الصعيدين الإقليمي والعالمي.
مخاطر إدارة العقارات	مخاطر انخفاض الدخل (أي العائد على الاستثمار) بسبب إدارة الممتلكات بطريقة غير ملائمة أو غير فعّالة، مما قد يؤدي إلى ارتفاع معدلات الشغور ونفقات التشغيل وانخفاض الإيرادات من الإيجار، إلخ.	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.
المخاطر المتعلقة بالتضخم و قضايا 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. قد يؤدي التخفيف من القيود الوبائية إلى تخفيف بعض الاضطرابات في سلسلة التوريد التي كانت سبباً للتضخم.

نظرة عامة على الوضع الاجتماعي والاقتصادي والديموغرافي المملكة العربية السعودية

الاستهلاك العام

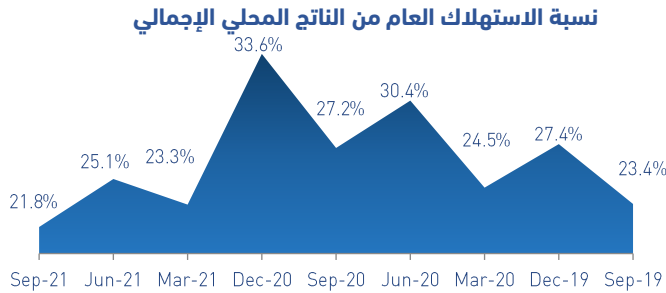
اقتصاد المملكة العربية السعودية

شكل الاستهلاك العام للمملكة العربية السعودية نسبة 21.8% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في سبتمبر 2021، مقارنة بـ 25.1% في الربع السابق. بلغ متوسط حصة الاستهلاك العام في المملكة العربية السعودية من نسبة الناتج المحلي الإجمالي الاسمي 22.4% من مارس 2003 إلى سبتمبر 2021.

تمتلك المملكة العربية السعودية ما يقدر بـ 15% من احتياطات النفط المؤكدة في العالم كما أنها تمثل أكبر اقتصاد في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، مما يجعلها لاعباً مؤثراً في المنطقة والعالم.

تجذب المملكة العربية السعودية اهتماماً دولياً نظراً للتحول الاجتماعي والاقتصادي السريع الذي تشهده وذلك كجزء من مخطط التنمية لرؤية 2030. بعد الانكماش الحاد في عام 2020، من المتوقع أن ينمو الاقتصاد بعد اتفاق أعضاء أوبك+ تحديد مستويات الإنتاج حتى ديسمبر 2021، لينتعش بشكل كبير في عام 2022 مع انتهاء اتفاق خفض الإنتاج. في حين تستمر القطاعات غير النفطية في النمو، في الوقت الذي أصبحت فيه جربات لقاخ كورونا عاملاً أساسياً في تخفيف القيود الاحترازية، مما يعكس زيادة الاستهلاك المحلي، والاستئناف التدريجي للحج والعمرة، وزيادة الإنفاق الرأسمالي المحلي المشار إليه من خلال استراتيجية الاستثمار الوطنية، والتي تستهدف رفع صافي تدفقات الاستثمار إلى 12 تريليون ريال سعودي على مدى السنوات العشر القادمة.

الناتج الإجمالي المحلي



نما الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة العربية السعودية بنسبة 3.3% في عام 2021 مقارنة بانخفاض قدره 4.1% في عام 2020. وكان النمو مدفوعاً بالانتعاش الاقتصادي بعد جائحة كورونا من خلال نمو الأنشطة غير النفطية بنسبة 6.6%. كما زادت أنشطة الخدمات الحكومية بنسبة 1.5%. ونمت الأنشطة النفطية بنسبة 0.2%. في حين تتوقع الحكومة أن يتسارع الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي إلى 7.4% في عام 2022. وكانت الدوافع الأساسية للتوقعات هي استمرار تنفيذ خطط رؤية 2030، والمشاريع الضخمة والإنفاق المحلي من قبل صندوق الاستثمارات العامة إلى جانب ارتفاع إنتاج النفط لدعم التعافي في القطاع المحلي غير النفطي.

مؤشر أسعار المستهلك

ارتفع مؤشر أسعار المستهلك بنسبة 1.2% في يناير 2022 على أساس سنوي. وجاء ارتفاع مؤشر أسعار المستهلك مدعوماً بشكل أساسي بالزيادة في أسعار النقل (+2.0%). ارتفعت أسعار النقل بشكل رئيسي نتيجة ارتفاع أسعار الوقود بنسبة 34.5%.

التضخم

نما معدل التضخم إلى 1.2% في يناير 2022 وذلك بسبب تكاليف النقل والغذاء. حيث سجلت مجموعة الأغذية والمشروبات (التي لها وزن 19% في مؤشر أسعار المستهلك العام) ارتفاعاً إلى 2.1% مقارنة بـ 1.1% في ديسمبر. في حين تباطأ النمو في أسعار النقل إلى 4.9% من 7.2% في ديسمبر 2021. ومن المتوقع أن يتسارع التضخم بشكل طفيف في الربع الأول من عام 2022 على أساس سنوي، بسبب التحسن المستمر في الطلب المحلي وارتفاع مستوى التضخم على مستوى العالم.

الاستهلاك الخاص

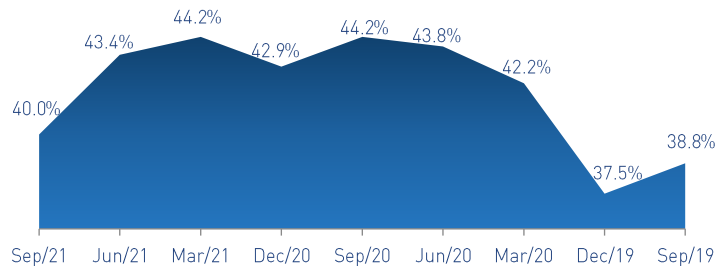
شكل الاستهلاك الخاص للمملكة العربية السعودية نسبة 40.0% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في سبتمبر مقارنة بـ 43.2% على أساس ربع سنوي. ونمت حصة الاستهلاك الخاص من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في السنوات الأخيرة، حيث بلغت 32.9% من مارس 2003 إلى سبتمبر 2021.

رؤية المملكة العربية السعودية 2030

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

في يناير 2022، استضافت المملكة العربية السعودية مؤتمر معادن المستقبل، والذي ركز على تنمية الموارد المعدنية الغنية للدرع العربي الواقعة في الأجزاء الغربية والوسطى من المملكة العربية السعودية. حيث تقدر الموارد الغير مستغلة بنحو 1.3 تريليون دولار أمريكي. يهدف المؤتمر إلى إنشاء صناعة تعدين حديثة من خلال تسليط الضوء على الفرص المتاحة في المملكة العربية السعودية ومنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا. كجزء من رؤية المملكة العربية السعودية 2030، تم التخطيط لإصلاحات هيكلية كبيرة في قطاع التعدين، بما في ذلك بناء قاعدة بيانات للموارد المعدنية في المملكة، ومراجعة إجراءات الترخيص، والاستثمار في البنية التحتية، واستثمارات القطاع الخاص، وتطوير طرق التمويل، وتشكيل شركات دولية لزيادة مساهمة القطاع السنوية في الناتج المحلي الإجمالي من 17 مليار دولار أمريكي إلى 64 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2030.

نسبة الاستهلاك الخاص من الناتج المحلي الإجمالي



نظرة عامة على قطاع العقارات الرياض، جدة، الدمام



السوق العقاري في الرياض

قطاع الضيافة

سجلت معدلات الإشغال ارتفاعاً بنسبة 8% منذ بداية العام 2021 وحتى شهر نوفمبر مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي مدعومة بانطلاق موسم الرياض وانتعاش الأنشطة السياحية في المدينة. نظراً لاستقرار متوسط السعر اليومي (ADR) عند 144 دولاراً أمريكياً، أدى ارتفاع معدل الإشغال إلى زيادة الإيرادات لكل غرفة متاحة (RevPAR) لتصل إلى 81 دولاراً أمريكياً (+16% على أساس سنوي). تتوقع قطاعات الضيافة انتعاشاً تدريجياً على المدى القصير، وذلك بسبب مزيج من الترويج لقطاع السياحة على مستوى العالم ومواسم الترفيه القادمة في جميع أنحاء البلاد، اعتباراً من نوفمبر 2021، قد بلغ إجمالي المعروض من الفنادق عالية الجودة 20,000 غرفة. عند احتساب العقارات قيد الإنشاء حالياً، من المتوقع أن يزداد المعروض الفندقي من خلال تسليم 4,000 مفتاح إضافي في عام 2022 وذلك بافتراض عدم حدوث مزيد من التأخير.

تقييم التوريد



تغيير مؤشر الأداء الرئيسي مقارنة بالعام الماضي حتى تاريخ 21 نوفمبر



أداء قطاع التجزئة - نسبة الإشغال والإيجار



مراكز التسوق الإقليمية
+1% على أساس سنوي



مراكز التسوق المحلية
-3% على أساس سنوي



إجمالي المعروض



عمليات التسليم
المتوقعة خلال 2022

قطاع التجزئة

قامت الحكومة تدريجياً خلال عام 2021 بتخفيف الإجراءات الاحترازية تزامناً مع توسع حملة جرعات اللقاح بشكل كبير في أنحاء المملكة. ومع ذلك، أدى ظهور متحور أوميكرون في نهاية عام 2021 إلى إعادة بعض القيود والتي كانت بمثابة عائق أمام قطاع التجزئة. في الربع الثاني من عام 2021 منحت الحكومة 174 ترخيصاً جديداً للشركات الأجنبية للقيام بمشاريع استثمارية في قطاع التجزئة والتجارة الإلكترونية. كما وارتفع متوسط إيجارات مراكز التسوق الإقليمية الكبيرة بنسبة 1% على أساس سنوي اعتباراً من الربع الرابع من عام 2021، بينما سجلت مراكز التسوق الإقليمية انخفاضاً بنسبة 3%. كما ارتفع معدل الشغور إلى 21%. وبلغ المعروض الحالي 3.2 مليون متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير لقطاع البيع بالتجزئة في حين أنه من المتوقع أن يتم توفير 235,000 متر مربع في عام 2022، وذلك نظراً للوضع الاقتصادي المتقلب بالإضافة مستويات العرض. ومن المتوقع أن يظل السوق متحيزاً لصالح المستأجرين مما قد يؤدي إلى ممارسة المزيد من الضغوطات على مالكي العقارات القديمة.

أداء القطاع السكني



الفلل السكنية
+2.0% على أساس
سنوي



الشقق السكنية
+1% على أساس
سنوي



إجمالي المعروض

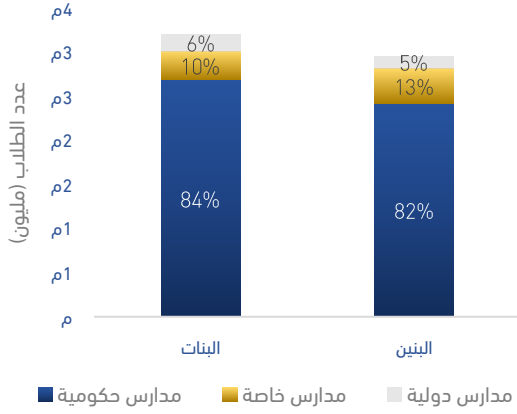


عمليات التسليم
المتوقعة خلال 2022

القطاع السكني

ارتفع متوسط أسعار البيع بالقطاع السكني في الرياض بنسبة 6% في عام 2021، بينما ارتفع متوسط أسعار الإيجارات بنسبة 1%. ساعدت رؤية الحكومة في تحويل الرياض إلى مركز أعمال عالمي يجذب القوى العاملة بشكل مستمر إلى العاصمة مما يبعث التفاؤل على صعيد القطاع السكني. تشتمل معظم المعروضات القادمة في العاصمة على مشاريع رئيسية لتطوير مجتمعات متكاملة. ومن المتوقع أن يتم إتاحة 49,000 وحدة خلال العام 2022، أي ما يعادل 3.2% من العرض الحالي. يقدر المعروض السكني الحالي في الرياض بإجمالي 1.3 مليون وحدة مع استكمال 31 ألف وحدة سكنية خلال الـ 12 شهراً الماضية.

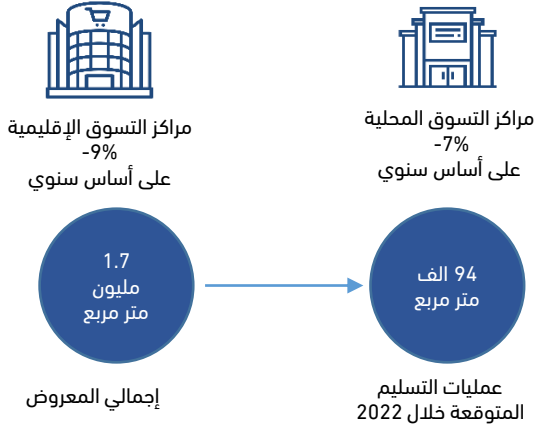
قطاع التعليم - طلاب الصف 1-12 حسب نوع المدرسة



قطاع التعليم
ما يزال قطاع التعليم أحد القطاعات الرئيسية التي تحظى باهتمام وتركيز كبيرين من حكومة المملكة العربية السعودية، حيث حظي بأعلى نصيب من الإنفاق الحكومي على مر السنوات الخمس الماضية عدا عامين. في عام 2020، تأثر قطاع التعليم بشكل كبير بسبب جائحة كورونا وتحولت المؤسسات التعليمية إلى التعليم عن بعد وقدمت خصومات على الرسوم الدراسية، مما أثر سلباً على نتائجها المالية. في حين أنه قد بدء تنفيذ خطط العودة بشكل طبيعي للدراسة حضورياً للسنة الدراسية التي تبدأ في سبتمبر 2021، وتزامناً مع ذلك من المتوقع عودة الرسوم الدراسية إلى مستويات ما قبل الوباء تدريجياً، مما يشير إلى أن القطاع يستعد للتعافي في العام الدراسي 2021-2022. تبلغ ميزانية الحكومة المخصصة للتعليم 185 مليار ريال لعام 2022 وسيكون الإنفاق متماشياً مع التخطيط طويل الأجل المتوافق مع أهداف رؤية 2030. وسينصب التركيز على توسيع برامج التلمذة الصناعية وتعزيز القدرات البحثية في مراحل التعليم العالي. في مارس 2022، أفادت وزارة الصحة أن معدلات التطعيم بين الطلاب من سن 12 عامًا فأكثر وصلت إلى 99%. في غضون ذلك، بلغت معدلات التطعيم بين المعلمين 96% في المملكة اعتباراً من ديسمبر 2021، وفقاً لمنظمة اليونسكو.

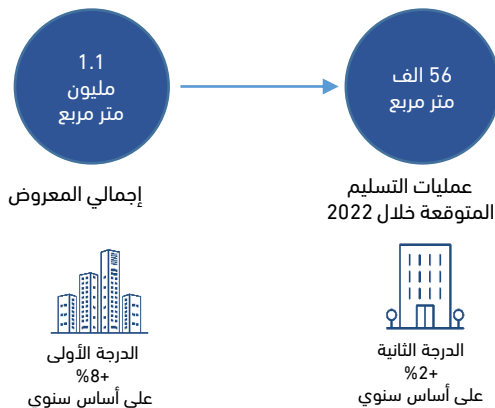
JED السوق العقاري في جدة

أداء قطاع التجزئة - نسبة الإشغال والإيجار



قطاع التجزئة
تماشياً مع الصيحات التي نشهدها عالمياً، تعمل بعض مراكز البيع بالتجزئة في المملكة على تطوير عروض المأكولات والمشروبات لديها لخلق تجربة اجتماعية فريدة لزوارها. عند مقارنتها بالمراكز التقليدية، تحظى المراكز الجديدة بزيادة عالية في الإقبال فضلاً عن زيادة الإنفاق الاستهلاكي. سجلت مساحات البيع بالتجزئة الجديدة التي تمت إتاحتها خلال عام 2021 ارتفاعاً عن العام السابق لتصل إلى 195,000 متر مربع اعتباراً من الربع الرابع من عام 2021، في حين انخفض متوسط إيجارات مراكز التسوق الإقليمية الكبرى ومراكز التسوق الإقليمية بنسبة 9% و 7% على التوالي. وارتفع معدل الشغور إلى 13%. بلغ المعرض من مساحات التجزئة المتاحة للتأجير في جدة 1.7 مليون متر مربع، ومن المتوقع أن ترتفع بمقدار 94 ألف متر مربع بنهاية عام 2022.

أداء القطاع المكتبي - نسبة الإشغال والإيجار



القطاع المكتبي
في الربع الرابع من عام 2021، ارتفع متوسط الإيجار لكل من مكاتب الدرجة أ و ب بنسبة 2% و 8% على التوالي على أساس سنوي. وذلك بسبب محدودية المساحات المكتبية المعروضة من الدرجة الأولى إضافة إلى الطلب المتزايد، لا سيما من الجهات الحكومية والجهات التابعة لها حيث بلغ متوسط الإيجار لمكاتب الدرجة الأولى 1,036 ريال سعودي للمتر المربع سنوياً. انخفض معدل الشواغر في المدينة بنسبة 5% على أساس سنوي ليصل إلى 13%. بلغ إجمالي المعرض من المكاتب 1.1 مليون متر مربع كما في الربع الرابع من عام 2021. ومن المتوقع أن يزداد العرض بمقدار 56 ألف متر مربع بنهاية عام 2022.



السوق العقاري في الدمام

أداء قطاع التجزئة - نسبة الإشغال والإيجار



مراكز التسوق الإقليمية الكبرى
-2%
على أساس سنوي



مراكز التسوق الإقليمية
-2%
على أساس سنوي

قطاع التجزئة
تراجعت جميع قطاعات سوق التجزئة في الدمام حيث انخفض متوسط أسعار الإيجارات بنسبة 2% على أساس سنوي لكل من مراكز التسوق الإقليمية و مراكز التسوق الإقليمية الكبرى. في حين ظل معدل الشواغر في الدمام مستقرًا عند 11% حيث يعتبر السوق الوحيد الذي لم يشهد أي تغيير في معدل الشغور خلال الربع الرابع من عام 2021. بلغ المعروض من مساحات البيع بالتجزئة 1.2 مليون متر مربع بحلول نهاية عام 2022، ومن المتوقع إتاحة مساحات جديدة تقدر بـ 175,000 متر مربع.



إجمالي المعروض



عمليات التسليم
المتوقعة خلال 2022

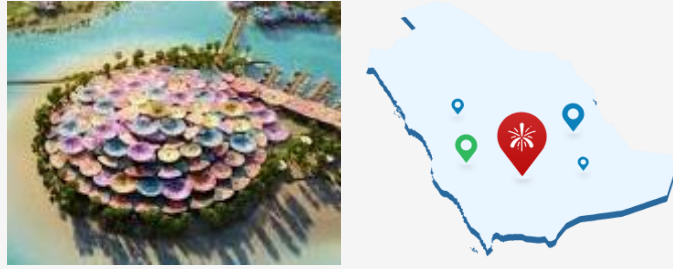
قطاع الترفيه

بعد الإعلان عن رؤية المملكة العربية السعودية 2030 في عام 2016، اكتسب قطاع الترفيه مكانة بارزة في التحول الاقتصادي للمملكة. حيث تهدف رؤية 2030 إلى زيادة معدل إنفاق الأسرة على الأنشطة الثقافية والترفيهية داخل المملكة من 2.9% إلى 6.0%، من المتوقع أن تنهض صناعة الترفيه السعودية بمعدل 47.65% لتصل إلى 1,170.72 مليون دولار أمريكي بنهاية عام 2030، مقارنة بـ 23.77 مليون دولار أمريكي في عام 2020. لعبت الحكومة السعودية دورًا أساسيًا في دفع عجلة نمو قطاع الترفيه من خلال تأسيس الهيئة العامة للترفيه والتي تم إنشاؤها تحت إشراف صندوق الاستثمارات العامة، بالإضافة إلى ذلك من المتوقع أن يساعد تدشين التأشيرة السياحية الجديدة في نمو قطاع الترفيه.

وتتق المملكة العربية السعودية في قطاع الترفيه لديها حيث أنها تعزز استثمار 64 مليار دولار لتحويل البلاد إلى وجهة سياحية من الدرجة الأولى وجعلها الوجهة الأولى لحور السينما في الشرق الأوسط، حيث يعتبر هذا التوجه جزء بسيط من خطة تخفيف اعتماد الاقتصاد على النفط. بحلول عام 2030، يُتوقع افتتاح أكثر من 350 دار سينما و 2,500 شاشة. حيث تم ترخيص 11 مشغل للسينما في السنوات الثلاث الماضية منهم 9 مشغلين دوليين، لتشغيل دور السينما في جميع أنحاء المملكة. حتى سبتمبر 2021، تعمل أكثر من 34 دار سينما في 12 مدينة بكامل طاقتها، بإجمالي عدد 342 شاشة وأكثر من 35,000 مقعد.

بسبب جائحة كورونا، شهدت صناعة الترفيه في المملكة العربية السعودية انخفاضًا في إيراداتها. من أجل احتواء انتشار الوباء، علفت العديد من المتنزهات الترفيهية أنشطتها عدة مرات. ومع ذلك، من المتوقع أن تنتعش صناعة الترفيه قريبًا. حيث أدى نمو قطاع الترفيه إلى تحولات كبيرة في المشهد العقاري والبيئة المرتبطة به. وأدت الزيادة في الطلب على التجارب المبتكرة إلى ظهور مساحات ترفيهية فريدة تختلف عن المدن الترفيهية وأماكن الألعاب المائية التقليدية. وتقدم المملكة الآن مجموعة متنوعة من المشاريع الجديدة التي تضم مجمعات رياضية وحدائق ترفيهية ونباتية وصيحات جديدة في عالم الأطعمة والمشروبات.

سينطلق في الرياض المعرض السعودي للترفيه والتسليه، والذي يعتبر أول حدث من نوعه في المملكة لقطاع الترفيه والتسليه، في الفترة من 16 إلى 18 مايو 2022. يوفر المعرض منصة للمشغلين الإقليميين والدوليين لعرض المنتجات والخدمات لجهات رائدة في مجال صناعة الترفيه.



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/إدارة الاستثمارات والترتيب وتقديم المشورة.

أمين الحفظ



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

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

مسؤوليات أمين الحفظ:

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

المحاسب القانوني



كي بي إم جي للاستشارات المهنية
مركز زهران للأعمال
شارع الأمير سلطان
ص.ب. 55078 جدة 21534
المملكة العربية السعودية

بيان حول رأي المحاسب القانوني: "لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة سدكو كابيتال ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2021م، وقوائم الدخل الشامل، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في 31 ديسمبر 2021م، 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 للمحاسبين".

- 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

إخلاء المسؤولية

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 حافزًا 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 وعملائها، كما يمكن أن ترتفع أيضًا، وقد تؤثر التغيرات التي تطرأ على أسعار العملات بالسلب على قيمة الأوراق المالية أو أسعارها أو دخلها. وفيما يتعلق بالأوراق المالية غير السائلة، فقد يكون من الصعب بالنسبة للمستثمر بيع الورقة المالية أو تحقيق الأرباح 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.

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 2021

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل
إلى مالكي الوحدات

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

الصفحات

الفهرس

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



KPMG Professional Services

Zahran Business Center
Prince Sultan Street
P.O. Box ٥٥٠٧٨
Jeddah ٢١٥٣٤
Kingdom of Saudi Arabia
Commercial Registration No ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

Headquarters in Riyadh

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

مركز زهران للأعمال
شارع الأمير سلطان
ص.ب. ٥٥٠٧٨
جده ٢١٥٣٤
المملكة العربية السعودية
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢
المركز الرئيسي في الرياض

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") المدار من قبل سدكو كابيتال ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، الدخل الشامل، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تُعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، 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

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

أمر المراجعة الرئيسية

أمر المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي اعتبرناها، بحسب حكمنا المهني، الأكثر أهمية عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولا نبيدي رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا
الإيرادات: بلغت الإيرادات من العقارات ٧٢.٩ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. بشكل عام، يتم إثبات الإيرادات من العقارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ويشمل ذلك نشر حوافز المستأجرين والزيادات المضمونة. وتتطلب هذه الأرصدة تعديلات يتم إجراؤها على إيرادات عقود الإيجار لضمان تسجيلها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦: "عقود الإيجار".	الإيرادات: شملت إجراءات مراجعتنا في هذا النطاق، من بين أمور أخرى: • تقييم مدى ملاءمة سياسة إثبات إيرادات عقود الإيجار لتقييم ما إذا كانت تتفق مع المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦: "عقود الإيجار". • تقييم تصميم وتنفيذ الضوابط الداخلية الرئيسية للإدارة على مدى اكتمال ووجود ودقة إيرادات عقود الإيجار مع التركيز بشكل محدد على ما إذا كانت إيرادات عقود الإيجار مسجلة بطريقة ملائمة على مدى فترة الإيجار وفقاً لشروط عقد الإيجار.

KPMG Professional Services, a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia. With the paid-up capital of (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) SAR. (Previously known as "KPMG Al Fozan & Partners Certified Public Accountants") A non-partner member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية شركة مهنية مساهمة مغلقة، مسجلة في المملكة العربية السعودية، رأس ماله (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل، المسماة سابقاً "شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون". و هي عضو غير شريك في الشبكة العالمية للشركات كي بي إم جي المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي العالمية المحدودة، شركة انجليزية محدودة بضمان. جميع الحقوق محفوظة

تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت (يتبع)

أمور المراجعة الرئيسية (يتبع)

كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p style="text-align: center;">الإيرادات (يتبع)</p> <ul style="list-style-type: none"> • إجراء اختبار تفصيلي على أساس العينة من معاملات إيرادات عقود الإيجار لمراجعة عقود الإيجار المبرمة مع العملاء لتقييم ما إذا كانت إيرادات عقود إيجار مسجلة وفقاً لشروط العقد ولتحديد أي شروط إيجار غير قياسية ولتقييم مدى ملاءمة المحاسبة عن إيرادات الإيجار. • تنفيذ إجراءات تحليلية جوهرية مفصلة لإيرادات الإيجار وتوقيت إثباتاتها. • تقييم مدى ملاءمة واكتمال الإفصاحات المطلوبة للإيرادات من العقارات الاستثمارية. <p style="text-align: center;">العقارات الاستثمارية:</p> <p>تتكون إجراءات مراجعتنا استجابةً للمخاطر المقدرة للتحريف الجوهرية في تقييم العقارات الاستثمارية من:</p> <ul style="list-style-type: none"> • الحصول على فهم لعمليات الإدارة لتحديد مخاطر التقييم والتخفيف منها؛ • إجراء اختبار للتفاصيل عن التكاليف المرسلة وضمان أن يتم رسلة جميع التكاليف بشكل مناسب؛ • تقييم ملاءمة واكتمال العوامل التي يراعيها مدير الصندوق في تقييمات مؤشر الانخفاض في القيمة؛ و • بالنسبة للعقارات الاستثمارية حيث توجد هنالك مؤشرات للانخفاض في القيمة، نقوم بتنفيذ الإجراءات التالية: <ul style="list-style-type: none"> - الحصول على تقارير التقييم التي أعدها مقيمين مستقلين وتقييم، من خلال تضمين مختصين، مدى ملاءمة الافتراضات الأساسية بما في ذلك معدل الخصم ومعدل عائد الخروج وإيرادات الإيجار السنوية ونفقات التشغيل والإشغال والتصعيد ومعدلات التضخم. علاوة على ذلك، إجراء تحليل حساسية، بما في ذلك تقييم تأثير التخفيضات المحتملة المعقولة في الإشغال والزيادات في النفقات التشغيلية على التدفقات النقدية المتوقعة لتقييم التأثير؛ و - تقييم كفاية الإفصاحات عن القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات عن الافتراضات والأحكام الرئيسية. 	<p style="text-align: center;">الإيرادات (يتبع)</p> <p>يعتبر إثبات الإيرادات من أمور المراجعة الرئيسية نظراً لخطر قيام الإدارة بتجاوز الضوابط من خلال التحريف المتعمد لمعاملات الإيرادات من أجل تحقيق أهداف مالية، إما من خلال تعديل التقديرات في نهاية الفترة أو تسجيل معاملات وهمية في الأعمال.</p> <p style="text-align: center;">العقارات الاستثمارية:</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية التي يملكها الصندوق ١,٦٣٤ مليون ريال سعودي.</p> <p>يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة مبدئياً ومن ثم يتم قياسها بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة إن وجدت. ومع ذلك، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بالإضافة إلى تأثيرها على صافي الموجودات لكل وحدة.</p> <p>وفقاً لمتطلبات معايير المحاسبة ذات الصلة، يتعين على الصندوق تقييم مؤشرات انخفاض قيمة عقاراته في تاريخ كل تقرير. في حال تم تحديد هذه المؤشرات، يجب تحديد المبلغ القابل للاسترداد من هذه العقار.</p> <p>كجزء من تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بمراجعة كلاً من المؤشرات الداخلية والخارجية للانخفاض في القيمة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، صافي التدفقات النقدية الخارجة أو الخسائر التشغيلية والتلف المادي للموجودات والتغيرات أو الظروف السلبية في السوق. علاوة على ذلك، يستلزم تقييم المبالغ القابلة للاسترداد استخدام تقنيات تقييم معقدة وأحكام هامة للإدارة بخصوص الافتراضات الرئيسية. وبناءً عليه، فقد تم تحديد هذا الأمر كأمر مراجعة رئيسي.</p>

تقرير مراجع الحسابات المستقل

لسادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت (يتبع)

المعلومات الأخرى

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

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ولا يُبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك. وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري. عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

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

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

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

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

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

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

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابييتال ريت (يتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (يتبع)

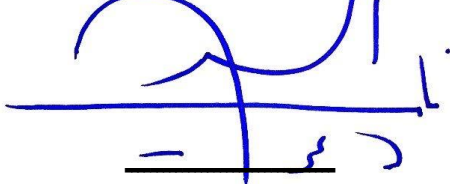
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة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

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

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

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

كي بي إم جي للاستشارات المهنية



ناصر أحمد الشطيبي
ترخيص رقم ٤٥٤



جدة، في ٢٨ مارس ٢٠٢٢ م
الموافق ٢٥ شعبان ١٤٤٣ هـ

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	الإيضاحات	الموجودات
			الموجودات المتداولة
٢٠,٥٨٥,٦٩٨	٦٢,٠٥٣,٨٤٢		نقد لدى البنوك
١٥,٩١٩,٦٣٨	٢٧,٥٠٠,٧٢٦	٨	إيجارات مستحقة
٦,٢٦٠,٠٤٢	٥,١٦٩,٤٧٦	٩	مدفوعات مقدماً وضم مدينة أخرى
--	٨٥٢,٠١٤	١٦	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٢,٧٦٥,٣٧٨	٩٥,٥٧٦,٠٥٨		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١,٠٠٥,٣٧٣,٢٦٣	١,٦٣٣,٩٦٥,٨٦٣	١٠	العقارات الاستثمارية
١,٠٤٨,١٣٨,٦٤١	١,٧٢٩,٥٤١,٩٢١		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
٧,٥٠٠,٠٠٠	٩,٧٥٠,٠٠٠	١٢	توزيعات أرباح مستحقة
٦,٩١٥,٠٨٥	٤,٥٠٠,٠٠٠	١٣	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٧٤٥,٢٧٢	٣٨,٦٥٥,١٥٥	١٤	مصروفات مستحقة وضم دائنة أخرى
٣,٥٢٢,٤٦٤	١٧,٢٧٣,٠٣١	١٥	إيرادات مؤجلة
١,٣٠٣,٣٧٠	--	١٦	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٤٦٨,٥١٨	٤,١٤١,٩٢٩	١٧	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
٢٣,٤٥٤,٧٠٩	٧٤,٣٢٠,١١٥		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٤٨٦,٧٣٥,٥٥٣	٦١٥,٥١١,٢٠٢	١٧	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
٥١٠,١٩٠,٢٦٢	٦٨٩,٨٣١,٣١٧		إجمالي المطلوبات
٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩	١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤		صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١١٧,٥٠٠,٠٠٠	١٨	وحدات مصدره (العدد)
٨,٩٦٥٨	٨,٨٤٨٦	٤-١٠	صافي الموجودات لكل وحدة (بالريال السعودي)

S. Al-AW

AT

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

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	الإيضاحات	
			الإيرادات
			إيرادات الإيجار
			إيرادات من ودائع المرابحة
٦٨,١٠٤,٩٠٠	٧٢,٨٩٨,٩٦٢		
٣,٢٥٠	١١,٣١٤		
<u>٦٨,١٠٨,١٥٠</u>	<u>٧٢,٩١٠,٢٧٦</u>		
			المصروفات
			أتعاب إدارة وأتعاب المدير الإداري وأتعاب المدير الشرعي ٧ و ١٣
٦,١٦٧,٥٨٤	٥,٨٣٠,٥١٨		
			استهلاك
١٦,٠٨٦,٤٣٢	١٦,١٩٤,٦٣٨	١٠	
			انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٣,٤٥٥,٩٣٦	٦٠,١٤٧,٧١٩	١٠	
			خسائر ائتمانية متوقعة
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٤٩,٨٣٢	٨	
			خسارة من أدوات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,١٧٨,٤٨٣	١,٢٣١,٤٥٤	١٦	
			أتعاب وأعباء تمويلية
١٨,٤٩٥,٦٨٩	١٢,٤٨٠,٢٩٣	١٧	
			مصروفات تشغيلية ومصروفات أخرى
١٠,٠٠٢,٦٨٠	١٢,٢١٣,٥٩٧	١٩	
<u>٥٨,٣٨٦,٨٠٤</u>	<u>١٠٨,٣٤٨,٠٥١</u>		إجمالي المصروفات
			صافي (خسارة) / ربح السنة
٩,٧٢١,٣٤٦	(٣٥,٤٣٧,٧٧٥)		
--	--		الدخل الشامل الآخر
			إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
<u>٩,٧٢١,٣٤٦</u>	<u>(٣٥,٤٣٧,٧٧٥)</u>		

S. Al-AW

AT

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

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٥٦١,٥٢٣,٨٤٩	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في ١ يناير ٢٠٢٠ م
٩,٧٢١,٣٤٦	إجمالي الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
<u>(٣٣,٢٩٦,٨١٦)</u>	توزيعات أرباح (إيضاح ١٢)
٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
<u>(٣٥,٤٣٧,٧٧٥)</u>	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
	مساهمات مالكي الوحدات:
٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠	إصدار الوحدات خلال السنة
<u>(٣٧,٨٠٠,٠٠٠)</u>	توزيعات أرباح (إيضاح ١٢)
<u>١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤</u>	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

S. Abu AW

AT

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

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	الإيضاحات
٩,٧٢١,٣٤٦	(٣٥,٤٣٧,٧٧٥)	صافي (خسارة) / ربح السنة التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
		<u>تسويات لـ:</u>
١٦,٠٨٦,٤٣٢	١٦,١٩٤,٦٣٨	١٠ استهلاك
٣,٤٥٥,٩٣٦	٦٠,١٤٧,٧١٩	١٠ الانخفاض في القيمة
٢,١٧٨,٤٨٢	٨٥٢,٠١٤	خسارة غير محققة من مشتقات مالية
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٤٩,٨٣٢	٨ خسائر ائتمانية متوقعة
٣٣,٤٤٢,١٩٦	٤٢,٠٠٦,٤٢٨	
(١٠,٢٨٥,٢٠٦)	(١١,٨٣٠,٩٢٠)	صافي التغييرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٤,٢٦٦	١,٠٩٠,٥٦٦	إيجارات مستحقة
١,٨٦١,٥٧٢	(٢,٤١٥,٠٨٥)	مدفوعات مقدما وذمم مدينة أخرى
٤٤٤,٦٧٤	٢,٩٠٦,٢٥٨	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٨٧٥,١١٢)	(٣,٠٠٧,٣٩٨)	مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
(١,٥١١,١٠٧)	١٣,٧٥٠,٥٦٧	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٣,٠٨١,٢٨٣	٤٢,٥٠٠,٤١٦	إيرادات مؤجلة
		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
--	(٣٤٠,٧٦٥,٦٢٥)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(٤,٩٧٧,٦٠٥)	(٦,١٦٥,٧٠٧)	مدفوعات لشراء عقارات استثمارية
(٤,٩٧٧,٦٠٥)	(٣٤٦,٩٣١,٣٣٢)	مدفوعات للأعمال تحت التنفيذ
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
--	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
--	١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	متحصلات من إصدار الوحدات الجديدة
٣,٦٤٤,٨١٦	(٣,٥٥٠,٩٤٠)	متحصلات من القروض والسلف
(٣٥,٦٩٦,٨١٦)	(٣٥,٥٥٠,٠٠٠)	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
(٣٢,٠٥٢,٠٠٠)	٣٤٥,٨٩٩,٠٦٠	١٢ توزيعات الأرباح المدفوعة خلال السنة
		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(١٣,٩٤٨,٣٢٢)	٤١,٤٦٨,١٤٤	صافي التغيير في النقد لدى البنوك
٣٤,٥٣٤,٠٢٠	٢٠,٥٨٥,٦٩٨	النقد لدى البنوك في بداية السنة
٢٠,٥٨٥,٦٩٨	٦٢,٠٥٣,٨٤٢	النقد لدى البنوك في نهاية السنة
		معاملات غير نقدية:
--	٣٣,٠٠٣,٦٢٥	١٤ تتكون المعاملات الرئيسية غير النقدية بشكل أساسي مما يلي:
--	٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠	١٨ - ضريبة التصرفات العقارية
		- مساهمات عينية

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

S. Abu AW

AT

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(بالريال السعودي)

١. الصندوق وأنشطته

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

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

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

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

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

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

خلال العام الحالي ٢٠٢١م، بدأ الصندوق في عملية زيادة رأس المال للاستحواذ على ٨ عقارات استثمارية جديدة من صندوق يديره نفس مدير الصندوق. (انظر الإيضاح ١٨).

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

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار ("اللائحة") الصادرة من هيئة السوق المالية طبقاً للقرار رقم ١/٢١٩/٢٠٠٦ الصادر في ٣ ذو الحجة ١٤٢٧هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦م)، والتي تم تعديلها وفقاً لقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢٢-٢٠٢١-٢٠٢١ وتاريخ ١٢-٧-١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤-٢-٢٠٢١م)، والذي يورد بالتفصيل متطلبات صناديق الاستثمار في المملكة العربية السعودية.

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(بالريال السعودي)

٢. أسس المحاسبة

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

٣. أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية باستثناء أدوات الاستثمارات المالية المشتقة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المقاسة بالقيمة العادلة.

٤. عملة النشاط والعرض

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

المعاملات والأرصدة

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

٥. التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

٥. التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

في تاريخ كل تقرير مالي، يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على الانخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد من العقارات الاستثمارية بواسطة مقيمين مستقلين.

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

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

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

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

٦. السياسات المحاسبية الهامة

باستثناء ما تم ذكره في الإيضاح (٢٠)، فإن السياسات المحاسبية المطبقة على هذه القوائم المالية هي نفس تلك المطبقة على القوائم المالية للسنة السابقة. فيما يلي أهم السياسات المحاسبية التي يطبقها الصندوق:

٦-١ نقد لدى البنوك

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، يتكون النقد لدى البنوك من الأرصدة لدى البنوك والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة الأخرى ذات الاستحقاق الأصلي لثلاثة أشهر أو أقل والمتاحة للصندوق دون أي قيود. يتم قيد النقد لدى البنوك بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

٦. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٦-٢ الأدوات المالية

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

الإثبات الأولى

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

إلغاء الإثبات

يتم إلغاء إثبات الموجودات، عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية. لا يمكن إلغاء إثبات الالتزام المالي (أو جزء منه) إلا عند إطفائه، أي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

القياس اللاحق

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

الأدوات المالية المشتقة

يدخل الصندوق في مشتقات الأدوات المالية المحتفظ بها لإدارة تعرضه لمخاطر أسعار الفائدة؛ مخاطر الائتمان؛ ومخاطر سعر الصرف الأجنبي. المشتقات المحتفظ بها تشمل المقايضات.

يتم إثبات المشتقات أولاً بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم لاحقاً إعادة قياسها بقيمتها العادلة في تاريخ كل قائمة مركز مالي. يتم إثبات المكاسب / الخسائر الناتجة في قائمة الدخل على الفور.

يتم إثبات المشتقات ذات القيمة العادلة الموجبة كموجودات مالية بينما يتم إثبات المشتقات ذات القيمة العادلة السالبة كمطلوبات مالية.

٦-٣ العقارات الاستثمارية

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

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

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(بالريال السعودي)

٦. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٦ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة بالمبلغ الذي تزيد فيه القيمة الدفترية للموجودات عن قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة للموجودات ناقص تكلفة البيع والقيمة في الاستخدام، أيهما أعلى.

تتم مراجعة الموجودات غير المالية التي تعرضت لانخفاض في القيمة لاحتمال عكس الانخفاض في القيمة بتاريخ كل تقرير. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للموجودات القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك أو الإطفاء، إذا لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة كإيراد في قائمة الدخل الشامل.

٥-٦ مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى

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

٦-٦ مخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يكون لدى الصندوق التزام قانوني حالي أو ضمني نتيجة لأحداث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق موارد تمثل منافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام، ويمكن إجراء تقدير موثوق للمبلغ. لا يتم إثبات مخصصات لخسائر التشغيل المستقبلية.

٧-٦ التمويل

يتم إثبات التمويل مبدئياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة المتوقعة. يتم قياس تسهيلات التمويل لاحقاً بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات أي فرق بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملات) ومبلغ الاسترداد في الربح أو الخسارة على مدى فترة التسهيل باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم إثبات الأتعاب المدفوعة عند إنشاء تسهيلات التمويل كتكاليف معاملات للتمويل إلى الحد الذي يكون من المحتمل فيه سحب بعض أو كل التسهيل. في هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم لحين إجراء السحب. إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على أنه من المحتمل سحب بعض أو كل التسهيلات، يتم رسملة الرسوم كدفعة مسبقة لخدمات السيولة ويتم إهلاكها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها.

٨-٦ إثبات الإيرادات

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

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

٩-٦ الزكاة وضريبة الدخل

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

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

٦. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٦-١٠ توزيعات أرباح مستحقة

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

٦-١١ إيرادات ومصروفات العمولات

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

- إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية؛ أو
- التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية.

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

٦-١٢ المقلصة

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

٦-١٣ صافي الموجودات لكل وحدة

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

٧. أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

أتعاب الإدارة وأتعاب المدير الإداري

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب الإدارة وأتعاب المدير الإداري بنسبة ٠,٠٥٪ و ١٪ على التوالي من القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق سنوياً محسوبة في بداية كل فترة كل نصف سنة.

أتعاب أداء

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب الأداء فيما يتعلق بنسبه ٢٠٪ من أي توزيعات أرباح نقدية تزيد عن ٧٪ سنوياً و ١٠٪ من أي ربح رأسمالي محقق من بيع الموجودات العقارية.

أتعاب ترتيبات تمويلية

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

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(بالريال السعودي)

٧. أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى (يتبع)

أتعاب الوساطة وأتعاب الاستحواذ

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب وساطة تصل إلى ٢,٥٠٪ وأتعاب استحواذ بنسبة ٠,٧٥٪ من سعر الشراء / متحصلات البيع لأي عقار. يتم رسملة أتعاب الوساطة والاستحواذ كجزء من تكلفة العقار.

أتعاب الحفظ

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

أتعاب اللجنة الشرعية

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

أتعاب مركز الإيداع

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

أتعاب تداول

يحق لـ "تداول" الحصول على رسوم لمرة واحدة لإدراج الصندوق يساوي ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي ورسوم سنوية قدرها ٠,٠٣٪ من القيمة السوقية لوحة الصندوق لاستمرار إدراج الصندوق.

٨. إيجارات مستحقة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
١٨,٩٥٣,٨٥٩	٣٠,٧٨٤,٧٧٩	الإيجارات المستحقة
(٣,٠٣٤,٢٢١)	(٣,٢٨٤,٠٥٣)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
<u>١٥,٩١٩,٦٣٨</u>	<u>٢٧,٥٠٠,٧٢٦</u>	

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(بالريال السعودي)

٨. إيجارات مستحقة (يتبع)

الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

<u>٢٠٢٠م</u>	<u>٢٠٢١م</u>	
١,٠٣٤,٢٢١	٣,٠٣٤,٢٢١	الرصيد كما في ١ يناير
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٤٩,٨٣٢	المحمل خلال السنة
<u>٣,٠٣٤,٢٢١</u>	<u>٣,٢٨٤,٠٥٣</u>	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

٩. مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى

تتكون المدفوعات مقدماً والذمم المدينة الأخرى مما يلي:

٣١ ديسمبر <u>٢٠٢٠م</u>	٣١ ديسمبر <u>٢٠٢١م</u>	
٦,١٣٣,٧٣٦	٥,٠٦٦,٠٣١	ضريبة قيمة مضافة مدينة
١٢٦,٣٠٦	١٠٣,٤٤٥	تأمين مدفوع مقدماً
<u>٦,٢٦٠,٠٤٢</u>	<u>٥,١٦٩,٤٧٦</u>	

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(بالريال السعودي)

١٠. العقارات الاستثمارية

فيما يلي تفاصيل العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م:

القيمة العادلة	صافي القيمة الدفترية	أفقال انخفاض القيمة	/ (الانخفاض)		انخفاض القيمة الافتتاحي	الاستهلاك خلال السنة	الاستهلاك الافتتاحي	تكلفة الإفقال	إضافات خلال		النوع	الموقع	التكلفة الافتتاحية	السنة
			عكس في القيمة خلال السنة	انخفاض القيمة الافتتاحي					إضافات خلال السنة	التكلفة الإفتتاحية				
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	مركز الخالدية للأعمال (انظر ١٠-٣)	
٦٩,٣٢٠,٠٠٠	٦٥,٦٦٩,٧٥٣	--	--	--	(١,٩٧٩,٢٤٣)	(٥٢٨,٧٦٤)	(١,٤٥٠,٤٧٩)	٦٧,٦٤٨,٩٩٦	٤٦,٩٨٧	٦٧,٦٠٢,٠٠٩	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة السكني	
٣٩,٣٢٥,٠٠٠	٣٨,٢٥٢,٧٩٤	--	--	--	(١,٠٤٧,٢٠٦)	(٢٧٩,٠٠٠)	(٧٦٨,٢٠٦)	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	--	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	بنده جدة	
٨١,١٠٠,٠٠٠	٧٦,٦٥٢,٠١٠	--	--	--	(٢,١١٢,٩٩٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	(١,٥٥٠,٠٤٠)	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	--	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	بنده الرياض	
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	جدة	تجاري	مبنى النيابة العامة (انظر ١٠-٣)	
١١٠,٠٥٧,٠٠٠	١١٠,٠٥٧,٠٠٠	(٦,٣٩٣,٧٠٦)	١,٥٩٩,٨٤٨	(٧,٨٥٣,٥٥٤)	(١٠,٠٥٢,٢٩٤)	(٢,٦٧٣,٨٤٨)	(٧,٣٧٨,٤٤٦)	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	--	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة التجاري (انظر ١٠-٣)	
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	برج الحياة (انظر ١٠-٣)	
٢٨,٠٨٥,٠٠٠	٢٦,٩٧٩,٣٨٣	--	--	--	(١,٠٣٩,٩١١)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٠٩٢,٠٤٨)	٢٨,٥١٩,٢٩٤	--	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى السعودي الفرنسي	
٦٥,١٧٥,٠٠٠	٦٠,٠٠٦,٩٤٤	--	--	--	(٢,٥٣٨,٦٣٦)	(٧٤٧,٨٦٣)	(١,٧٩٠,٧٧٣)	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	--	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	بنده الرياض	
٣٣,٦٠٠,٠٠٠	٣٢,٦٨٦,٦٦٢	--	--	--	(١,٥٢٠,٢٨٠)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٠٧٢,٤١٧)	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	--	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	الحكير تايم	
٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٣٧,٢٤٩,٢٤٣	--	--	--	(١٩,٠٢٥,٤٧٢)	(٦,٣٥٧,٣٤٩)	(١٢,٦٦٨,١٢٣)	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	--	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبر	تجاري	أجدان ووك	
٦٦,٢٨٥,٠٠٠	٦٦,٢٨٥,٠٠٠	(٣,٨٨٢,٥٧٧)	(٣,٨٨٢,٥٧٧)	--	(٣,٣٨١)	(٣,٣٨١)	--	٧٠,١٧٠,٩٥٨	٧٠,١٧٠,٩٥٨	--	الدمام	تجاري	بنده الدمام (انظر ١٠-٧)	
٦٠,٢٤٥,٠٠٠	٦٠,٢٤٥,٠٠٠	(٣,٥٢٨,٨٧٥)	(٣,٥٢٨,٨٧٥)	--	(٢,٩٨٨)	(٢,٩٨٨)	--	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	--	الرياض	تجاري	مدرسة العليا (انظر ١٠-٧)	
٥٠,٠٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٥٠,٠٠٠	(٢,٩٣٢,٤٩٨)	(٢,٩٣٢,٤٩٨)	--	(١,٦٨٣)	(١,٦٨٣)	--	٥٢,٩٨٤,١٨١	٥٢,٩٨٤,١٨١	--	الدمام	تجاري	اكسترا الدمام (انظر ١٠-٧)	
٨٨,٧٥٢,٥٠٠	٨٨,٧٥٢,٥٠٠	(٥,٢٠٠,٣٢٤)	(٥,٢٠٠,٣٢٤)	--	(٢,٧٩٠)	(٢,٧٩٠)	--	٩٣,٩٥٥,٦١٤	٩٣,٩٥٥,٦١٤	--	الرياض	تجاري	عرقلة بلازا (انظر ١٠-٧)	
٦٧,٣٩٥,٠٠٠	٦٧,٣٩٥,٠٠٠	(٣,٩٤٩,٢٦٢)	(٣,٩٤٩,٢٦٢)	--	(١,٧٧٠)	(١,٧٧٠)	--	٧١,٣٤٦,٠٣٢	٧١,٣٤٦,٠٣٢	--	الرياض	تجاري	الحمراء بلازا (انظر ١٠-٧)	
١٥٦,٦٢٥,٠٠٠	١٥٦,٦٢٥,٠٠٠	(٩,١٧١,٦٧٠)	(٩,١٧١,٦٧٠)	--	(١٠,٤٧٠)	(١٠,٤٧٠)	--	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	--	الرياض	تجاري	مدرسة دار البراءة (انظر ١٠-٧)	
٥٥,٢٢٠,٠٠٠	٥٥,٢٢٠,٠٠٠	(٣,٢٣٤,٩١٨)	(٣,٢٣٤,٩١٨)	--	(٢,٣٥٥)	(٢,٣٥٥)	--	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	--	الرياض	تجاري	مدرسة المناهج (انظر ١٠-٧)	
١١٥,٥٠٠,٠٠٠	١١٥,٥٠٠,٠٠٠	(٦,٧٦٥,٩٢٠)	(٦,٧٦٥,٩٢٠)	--	(٥,٢٦٨)	(٥,٢٦٨)	--	١٢٢,٢٧١,١٨٨	١٢٢,٢٧١,١٨٨	--	الرياض	تجاري	امجاد قرطية (انظر ١٠-٧)	
--	١٣,٥٠٨,٥٧٤	--	--	--	--	--	--	١٣,٥٠٨,٥٧٤	٦,١٠٩,٤١٧	٧,٣٩٩,١٥٧				أعمال تحت التنفيذ (انظر ١٠-٦)
١,٦٥٦,٥٦٥,٥٠٠	١,٦٣٣,٩٦٥,٨٦٣	(٧٠,٣٢٦,٥٥٦)	(٦٠,١٤٧,٧١٩)	(١٠,١٧٨,٨٣٧)	(٥٥,٣٨٩,٢١٧)	(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
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

١٠. العقارات الاستثمارية (يتبع)

فيما يلي تفاصيل العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م:

النوع	الموقع	التكلفة الافتتاحية	إضافات خلال السنة	تكلفة الإقفال	الاستهلاك الافتتاحي	الاستهلاك خلال السنة	انخفاض القيمة الافتتاحي	الانخفاض في القيمة خلال السنة	اقفال انخفاض القيمة	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة
مركز الخالدية للأعمال (انظر ٣-١٠)	جدة	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	--	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	(٣,٦٧٩,٨٠٩)	(١,٩٩١,٦١٤)	--	(٢,٣٢٥,٢٨٣)	(٢,٣٢٥,٢٨٣)	١٤٠,٩٨٨,٠٠٠	١٤٠,٩٨٨,٠٠٠
مجمع الجزيرة السكني (انظر ٣-١٠)	الرياض	٦٧,٥٧٢,٠٤٦	٢٩,٩٦٣	٦٧,٦٠٢,٠٠٩	(٩٢١,٠٦٩)	(٥٢٩,٤١٠)	--	--	--	٦٦,١٥١,٥٣٠	٦٧,٨٦٠,٠٠٠
بنده جدة	جدة	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	--	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	(٤٨٩,٢٠٦)	(٢٧٩,٠٠٠)	--	--	--	٣٨,٥٣١,٧٩٤	٣٩,٨٢٥,٠٠٠
بنده الرياض	الرياض	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	--	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	(٩٨٧,٠٩٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	--	--	--	٧٧,٢١٤,٩٦٠	٨١,٦٠٠,٠٠٠
مبنى النيابة العامة	جدة	٦٣,٢٦٩,٦٧٦	١١٦,٦٠٠	٦٣,٣٨٦,٢٧٦	(٢,٢٧٦,١٠٣)	(١,٣٠٧,٣٧٣)	--	--	--	٥٩,٨٠٢,٨٠٠	٦٥,٩٣٥,٠٠٠
مركز الروضة التجاري (انظر ٣-١٠)	جدة	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	٨,٠٠٠	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	(٤,٧٥١,٠٩٩)	(٢,٦٢٧,٣٤٧)	(٦,٧٢٢,٩٠١)	(٧,٣٧٨,٤٤٦)	(٧,٣٧٨,٤٤٦)	١١١,٢٧١,٠٠٠	١١١,٢٧١,٠٠٠
برج الحياة	الرياض	٤١,٢٦٠,٠٠٠	--	٤١,٢٦٠,٠٠٠	(١,٣٨١,٣٤٨)	(٧٨٧,٨٠٠)	--	--	--	٣٩,٠٩٠,٨٥٢	٤٠,٩٠٠,٠٠٠
مبنى السعودي الفرنسي	الدمام	٢٨,٥١٩,٢٩٤	--	٢٨,٥١٩,٢٩٤	(٦٤٤,١٨٥)	(٤٤٧,٨٦٣)	--	--	--	٢٧,٤٢٧,٢٤٦	٢٨,٢٨٥,٠٠٠
بنده الريان	الدمام	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	--	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	(١,٠٤٢,٩١٠)	(٧٤٧,٨٦٣)	--	--	--	٦٠,٧٥٤,٨٠٧	٦٥,١٧٥,٠٠٠
الحكير تليم (انظر ٣-١٠)	الدمام	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	--	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	(٦٢٤,٥٥٤)	(٤٤٧,٨٦٣)	--	--	--	٣٣,١٣٤,٥٢٥	٣٣,٦٠٠,٠٠٠
أجدان ووك أعمال تحت التنفيذ (انظر ٦-١٠)	الخبر	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	--	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	(٦,٣١٠,٧٧٤)	(٦,٣٥٧,٣٤٩)	--	--	--	٣٤٣,٦٠٦,٥٩٢	٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠
		٢,٥٧٦,١١٥	٤,٨٢٣,٠٤٢	٧,٣٩٩,١٥٧	--	--	--	--	--	٧,٣٩٩,١٥٧	--
		١,٠٤٩,٧٦٩,٠٧٤	٤,٩٧٧,٦٠٥	١,٠٥٤,٧٤٦,٦٧٩	(٢٣,١٠٨,١٤٧)	(١٦,٠٨٦,٤٣٢)	(٣٩,١٩٤,٥٧٩)	(٦,٧٢٢,٩٠١)	(٣,٤٥٥,٩٣٦)	١,٠٠٥,٣٧٣,٢٦٣	١,٠٣٢,٤٣٩,٠٠٠

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(بالريال السعودي)

١٠ العقارات الاستثمارية (يتبع)

٣-١٠ للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، سجل الصندوق خسارة انخفاض في القيمة قدرها ٦٠,١ مليون ريال سعودي على أساس الصافي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٣,٤ مليون ريال سعودي).

يتم تحديد الانخفاض في قيمة العقار الاستثماري استناداً إلى تقييم من قبل اثنين من المقيمين المستقلين (راجع ١٠-٥). تشمل الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم إيرادات الإيجار ومعدلات الإشغال والتصعيد وعائد الخروج ومعدلات الخصم، والتي كانت بشكل عام في نفس نطاق الافتراضات المستخدمة في التقييمات المنفذة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩	١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤	صافي الموجودات المقرر عنها
٢٧,٠٦٥,٧٣٧	٢٢,٥٩٩,٦٣٧	صافي الزيادة في القيمة بناءً على التقييم كما في
<u>٥٦٥,٠١٤,١١٦</u>	<u>١,٠٦٢,٣١٠,٢٤١</u>	صافي الموجودات بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٨,٩٦٥٨	٨,٨٤٨٦	صافي الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة
٠,٤٥١١	٠,١٩٢٣	التأثير على صافي الموجودات لكل وحدة لتقدير القيمة
<u>٩,٤١٦٩</u>	<u>٩,٠٤٠٩</u>	صافي الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٥-١٠ وفقاً للمادة ٣٥ من نظام صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم القيمة العادلة لموجودات الصندوق العقارية بناءً على تقييمين معده من قبل مقيمين مستقلون. تم تقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من قبل شركة فاليو سترات ووايت كيوبس، وهي شركات تقييم معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). يتم تسجيل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كمتوسط القيمة بين فاليو سترات ووايت كيوبس.

٦-١٠ الأعمال تحت التنفيذ تتمثل في مشروع مواقف للسيارات في مركز الخالدية للأعمال. ومن المتوقع أن يكتمل المشروع في الربع الأول من عام ٢٠٢٢م. التكلفة المتوقعة للاكتمال ١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

٧-١٠ يعود الانخفاض في قيمة العقارات الجديدة الثمانية التي تم الاستحواذ عليها من قبل الصندوق خلال السنة من خلال زيادة رأس المال (إيضاح ١٨) إلى رسملة تكاليف الاستحواذ الإضافية المتكبدة المتعلقة بضريبة التصرفات العقارية وأتعاب مدير الصندوق.

١١ القطاعات التشغيلية

يحتوي الصندوق على قطاع تقرير واحد يتمثل في خدمات تأجير العقارات، مع وجود إيرادات وأرصدة مرتبطة بها في المملكة العربية السعودية.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

١٢. توزيعات أرباح المستحقة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، أعلن الصندوق عن توزيعات أرباح نقدية بمبلغ ٣٧,٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ٣٣,٣ مليون ريال سعودي). خلال السنة المنتهية، دفع الصندوق مبلغ ٣٥,٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ٣٥,٧ مليون ريال سعودي) إلى مالكي الوحدات ومبلغ ٩,٨ مليون ريال سعودي تم توزيعه لاحقاً لنهاية السنة.

١٣. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تتكون المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من المعاملات مع مدير الصندوق والشركات الشقيقة الأخرى لشركة سدكو كابيتال في سياق الأعمال الاعتيادية التي تتم بشروط متفق عليها بصورة متبادلة. يتم اعتماد جميع المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق. بالإضافة إلى المعاملات المفصح عنها، إن وجدت، في أي مكان آخر في هذه القوائم المالية، تتلخص معاملات الأطراف ذات العلاقة الهامة فيما يلي:

الرصيد في ٢٠٢٠ م	الرصيد في ٢٠٢١ م	مبلغ المعاملة ٢٠٢٠ م	مبلغ المعاملة ٢٠٢١ م	طبيعة المعاملة	العلاقة	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
		٥,٨٤٥,٨٧٩	٥,٥٢٤,٣٠٣	أتعاب إدارة أتعاب المدير الإداري	مدير الصندوق	الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("مدير الصندوق")
		٢٩١,٧٠٥	٢٧٦,٢١٥	استشارات شرعية		
		٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	أتعاب ترتيبات تمويلية		
		--	--	تعويض أتعاب مدفوعة بالنيابة عن الصندوق		
٦,٩١٥,٠٨٥	٤,٥٠٠,٠٠٠	٤,٣٠٦,٠١٢	٨,٢٤٥,٦٠٣			
				إيراد من الإيجار	(الإيضاح ٨) شركة شقيقة	إيجارات مستحقة شركة المحمل التجارية
--	--	(٨٨٦,٠٠٠)	(٨٨٦,٠٠٠)			
				أتعاب إدارة عقارات وتحصيل إيجار	(الإيضاح ١٣) شركة شقيقة	مصرفات مستحقة وذمم دائنة أخرى شركة المحمل التجارية
١,٤٦٥,٢٧٠	١,٢٣٠,٦٠٢	٥,٠٦٥,٢١٩	٤,٩٢٩,١٢٣			
٢٢,٥٠٠	--	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	مكافآت مكافآت	مجلس إدارة الصندوق	مكافآت مجلس إدارة الصندوق

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(بالريال السعودي)

١٣. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

يتم تكوين الرصيد المستحق للأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من الرسوم المدفوعة لمدير الصندوق مقابل الزيادة في تسهيلات القرض البنكي وفقاً لاتفاقية الاستثمار المتوقعة. وبناءً عليه يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب بمبلغ ٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

١٤. مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى

تتكون المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
--	٣٣,٠٠٣,٦٢٥	ضريبة التصرفات العقارية*
--	٢,٥٣٢,٥٠٠	تكاليف الاكتتاب
١,٤٦٥,٢٧٠	١,٢٣٠,٦٠٢	أتعاب صيانة مستحقة (الإيضاح ١٣)
٨٧٦,٦٥٤	٨٣١,١٥٤	ودائع ضمان
١١٧,١٣٩	١٠٨,٨٥٧	أتعاب حفظ مستحقة
١١٣,٠٠٠	١١٣,٠٠٠	أتعاب تقييم مستحقة
٩٥,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	أتعاب تداول مستحقة
٥٠,٠٠٠	٥٧,٥٠٠	أتعاب مراجعة مستحقة
٢٨,٢٠٩	٢٧٧,٩١٧	ذمم دائنة أخرى
<u>٢,٧٤٥,٢٧٢</u>	<u>٣٨,٦٥٥,١٥٥</u>	

* ضريبة التصرفات العقارية هي الضريبة المفروضة على استحواد ٨ عقارات استثمارية جديدة في العام الحالي (راجع إيضاح ١٠).

١٥. إيرادات موجلة

تتمثل في إيرادات الإيجار المستلمة مقدماً المتعلقة بالعقارات الاستثمارية. فيما يلي الحركة في الإيرادات الموجلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
٥,٠٣٣,٥٧١	٣,٥٢٢,٤٦٤	الرصيد كما في بداية السنة
١٤,٤٨٢,٦٩٤	٣٣,٤١٤,٩٩٧	الإيجار المستلم خلال السنة
(١٥,٩٩٣,٨٠١)	(١٩,٦٦٤,٤٣٠)	المعدل مقابل الإيراد المكتسب
<u>٣,٥٢٢,٤٦٤</u>	<u>١٧,٢٧٣,٠٣١</u>	الرصيد كما في نهاية السنة

١٦. أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، أبرم الصندوق اتفاقيتين لمقايضة معدلات الربح مع بنك تجاري لمبادلة تعرضه للتغير في التدفقات النقدية الناشئة عن جزء متغير من السعر المتفق عليه (سايبور) على تسهيلات التمويل التي تم الحصول عليها من أحد البنوك (إيضاح ١٧). تاريخ استحقاق الأداة هو ١٥ أكتوبر ٢٠٢٣م و١٦ أكتوبر ٢٠٢٣م على التوالي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، كان لهذه الأدوات المشتقة قيمة عادلة موجبة.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(بالريال السعودي)

١٦. أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (بتبع)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		
القيمة الاسمية	القيمة العادلة السالبة	القيمة الاسمية	القيمة العادلة (السالبة) الموجبة	
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	(٤١٢,٨٤٠)	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٦٦,٦٧٥	المقايضة ١
١,٤٣%	٠,٩١%	١,٤٣%	١,٨٥%	القيمة الاسمية للقرض
				مقايضة معدل الربح
٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	(٨٩٠,٥٣٠)	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢١٤,٦٦١)	المقايضة ٢
١,٦٩%	٠,٩١%	١,٦٩%	١,٦٠%	القيمة الاسمية للقرض
				مقايضة معدل الربح

بلغت خسائر الصندوق المحققة من صفقة المقايضة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مبلغ ٢,٠٨٣,٤٦٨ ريال سعودي (٢٠٢٠م: ٨٧٥,١١٢ ريال سعودي). المكاسب (الخسائر) غير المحققة من صفقة المقايضة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م تبلغ ٨٥٢,٠١٤ ريال سعودي (٢٠٢٠م: (١,٣٠٣,٣٧٠) ريال سعودي).

١٧. تسهيلات تمويلية من أحد البنوك

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

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تفاوض الصندوق للحصول على معدل ربح مخفض يصل إلى ستة أشهر سايبور + ١,٤٥٪ مع إبقاء جميع الشروط الأخرى وفقاً لاتفاقية التسهيلات التمويلية الأصلية.

خلال عام ٢٠٢١م، رفع الصندوق التسهيلات التمويلية إلى ١,٠٥٠ مليون ريال. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٤٢٥ مليون ريال سعودي.

قام الصندوق بحجز مصاريف تمويل على أساس طريقة الفائدة الفعلية تبلغ ١٢,٤٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: ١٨,٤٩ مليون ريال سعودي).

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
٤٨٦,٧٣٥,٥٥٣	٦١٥,٥١١,٢٠٢	مطلوبات غير متداولة
١,٤٦٨,٥١٨	٤,١٤١,٩٢٩	المطلوبات المتداولة
٤٨٨,٢٠٤,٠٧١	٦١٩,٦٥٣,١٣١	

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(بالريال السعودي)

١٨. الوحدات قيد الإصدار

أصدر الصندوق ٦٠ مليون وحدة بسعر ١٠ ريال للوحدة. خلال السنة بدأ الصندوق في عملية زيادة رأس المال من أجل الاستحواذ على ٨ عقارات استثمارية من صندوق آخر مدار من نفس مدير الصندوق. ولهذا الغرض أصدر الصندوق ٥٧,٥ مليون وحدة إضافية منها ٣٢,٥ مليون وحدة خصصت للمشاركين العينيين والمتبقي للمساهمين النقديين بسعر ١٠ ريال للوحدة.

١٩. مصروفات تشغيلية ومصروفات أخرى

تتكون المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى مما يلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
٧,٣٩٣,٠٨٨	٧,١٠١,١٠٧	مصروفات تشغيلية
١,١٠٩,٣٦١	٣,١٦٥,١٧٤	أتعاب مهنية
٤٩٨,٧٨٥	١,٠٠١,٩٠٤	أتعاب تداول وإيداع (الإيضاح ٧)
٢٣٥,٦٦٩	٢٢٣,٤١٣	أتعاب الحفظ (الإيضاح ٧)
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة
٧٠٥,٧٧٧	٦٦١,٩٩٩	مصروفات أخرى
<u>١٠,٠٠٢,٦٨٠</u>	<u>١٢,٢١٣,٥٩٧</u>	

٢٠. إدارة المخاطر المالية

١-٢٠ عوامل المخاطر المالية

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

يتحمل مدير الصندوق مسؤولية تحديد ومراقبة المخاطر. يشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول في النهاية عن الإدارة العامة للصندوق.

يتم تحديد مخاطر المراقبة والتحكم في المقام الأول على أساس الحدود الموضوعية من قبل مجلس إدارة الصندوق. لدى الصندوق وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به التي تحدد استراتيجيات أعماله العامة، ومدى تحمله للمخاطر وفلسفته العاملة في إدارة المخاطر وهو ملزم باتخاذ إجراءات لإعادة توازن المحفظة بما يتماشى مع إرشادات الاستثمار. يستخدم الصندوق طرقاً مختلفة لقياس وإدارة مختلف أنواع المخاطر التي يتعرض لها الصندوق؛ وهذه الطرق مشروحة أدناه.

(أ) مخاطر السوق

(١) مخاطر سعر الصرف الأجنبي

مخاطر سعر الصرف الأجنبي هي المخاطر المتمثلة في تعرض قيمة التدفقات النقدية المستقبلية من أداة مالية للتذبذب نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية وتنشأ من الأدوات المالية التي تتم بعملة أجنبية. لا يواجه الصندوق أي مخاطر هامة للصرف الأجنبي حيث أن معظم معاملاته بالريال السعودي.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(بالريال السعودي)

٢٠. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١-٢٠ عوامل المخاطر المالية (يتبع)

(٢) مخاطر أسعار العملات

مخاطر أسعار العملات هي المخاطر المتمثلة في تذبذب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية أو أن تتذبذب القيم العادلة لأدوات مالية ذات كوبون ثابت بسبب التغيرات في أسعار العملات السوقية.

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

يحلل الصندوق تعرضه لأسعار العمولة على أساس منتظم من خلال مراقبة اتجاهات أسعار العملات ويعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس هاماً على الصندوق.

حساسية أسعار العملات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تشير التقديرات إلى أن الزيادة / النقصان العام بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة المتغيرة على التسهيلات التمويلية، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة سوف يزيد / ينقص من صافي موجودات الصندوق تقريباً بمبلغ ١٠,٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: ٥,٣ مليون ريال سعودي).

(٣) مخاطر الأسعار

مخاطر الأسعار هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق نتيجة للتغيرات في أسعار السوق بسبب عوامل أخرى غير تحركات أسعار العملات الأجنبية والعملات. تنشأ مخاطر الأسعار بشكل أساسي من عدم التأكد بشأن الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يمتلكها الصندوق. كما في تاريخ قائمة المركز المالي، الصندوق غير معرض بشكل كبير لمخاطر الأسعار.

(ب) مخاطر الائتمان

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

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

وكما في تاريخ التقرير، فإن أقصى تعرض للصندوق لمخاطر الائتمان يتمثل في القيم الدفترية لموجوداته المالية المعرضة لمخاطر الائتمان وهي كما يلي:

التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان كما في تاريخ القوائم المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	الموجودات نقد لدى البنوك إيجارات مستحقة (إيضاح ٨)
٢٠,٥٨٥,٦٩٨	٦٢,٠٥٣,٨٤٢	
١٨,٩٥٣,٨٥٩	٣٠,٧٨٤,٧٧٩	
<u>٣٩,٥٣٩,٥٥٧</u>	<u>٩٢,٨٣٨,٦٢١</u>	

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(بالريال السعودي)

٢٠. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١-٢٠ عوامل المخاطر المالية (يتبع)

(ج) مخاطر الائتمان (يتبع)

طبق الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ الذي يقيس احتمالية التخلف عن السداد لجميع الذمم المدينة التجارية.

لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، يتم تجميع جميع الذمم المدينة التجارية معاً بناءً على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وأعمار هذه الذمم المدينة، إن معدلات الخسائر المتوقعة معقولة تقريباً فيما يتعلق بخسائر الذمم المدينة التجارية.

تم إعداد معدلات الخسارة المتوقعة بناءً على مدفوعات / تحصيل الذمم المدينة التجارية في بيانات سنتين وخسائر الائتمان المماثلة التي تم تكبدها خلال هذه الفترة. تمت مراجعة الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات من عوامل الاقتصاد الكلي والباحثين التي تؤثر على قدرة المستأجرين على تسوية المستحقات.

(د) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته بالكامل عند استحقاقها أو القيام بذلك فقط بشروط غير ملائمة بشكل جوهري.

تسمح شروط وأحكام الصندوق باسترداد الوحدات عند تصفية الصندوق. تتكون المطلوبات المالية للصندوق بشكل رئيسي في الذمم الدائنة التي من المتوقع تسويتها خلال شهر واحد من تاريخ قائمة المركز المالي.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، بشكل أساسي من خلال إيرادات الإيجار، أو عن طريق أخذ قروض قصيرة / طويلة الأجل من المؤسسات المالية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، لدى الصندوق تسهيل ائتماني غير مستخدم من بنك بمبلغ ٤٢٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١١٠ مليون ريال سعودي).

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

٢٠. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١-٢٠ عوامل المخاطر المالية (يتبع)

(ج) مخاطر السيولة (يتبع)

المطلوبات المالية	عند الطلب	أقل من ٣ شهور	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م		عند الطلب	القيمة الدفترية	مطلوبات تعاقبية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		عند الطلب	القيمة الدفترية
			أقل من ١ سنة	أكثر من ١ سنة				أقل من ١ سنة	أكثر من ١ سنة		
أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	١,٣٠٣,٣٧٠
توزيعات أرباح مستحقة مستحق إلى أطراف ذات علاقة	--	--	--	--	--	٩,٧٥٠,٠٠٠	٩,٧٥٠,٠٠٠	--	--	--	٧,٥٠٠,٠٠٠
مصروفات مستحقة وضم دانة أخرى	--	--	--	--	--	٤,٥٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠	--	--	--	٦,٩١٥,٠٨٥
إيرادات مؤجلة	--	--	--	--	--	٣٨,٦٥٥,١٥٥	٣٨,٦٥٥,١٥٥	--	--	--	٢,٧٤٥,٢٧٢
تسهيلات تمويلية من أحد البنوك	--	--	--	--	--	١٧,٢٧٣,٠٣١	١٧,٢٧٣,٠٣١	--	--	--	٣,٥٢٢,٤٦٤
	--	--	--	--	--	٦١٩,٦٥٣,١٣١	٦١٩,٦٥٣,١٣١	٦١٥,٥١١,٢٠٢	٤,١٤١,٩٢٩	--	٤٨٨,٢٠٤,٠٧١
إجمالي المطلوبات المالية	--	٧٠,١٧٨,١٨٦	٦١٥,٥١١,٢٠٢	٤,١٤١,٩٢٩	--	٦٨٩,٨٣١,٣١٧	٦٨٩,٨٣١,٣١٧	٦١٥,٥١١,٢٠٢	٤,١٤١,٩٢٩	--	٥١٠,١٩٠,٢٦٢

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(بالريال السعودي)

٢٠. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١-٢٠ عوامل المخاطر المالية (يتبع)

(د) مخاطر تشغيلية

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

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

٢-٢٠ تقدير القيمة العادلة

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

• في السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام، أو

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

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

يستخدم الصندوق أساليب التقييم المناسبة للظروف والتي تتوفر بها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتزيد من استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة ويقلل من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة. يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات المالية التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة. يتم توضيح هذا، على النحو التالي، على أساس أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ - أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة.
- المستوى ٢ - تقنيات التقييم التي يمكن عندها ملاحظة أدنى مستوى دخل هام لقياس القيمة العادلة بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى ٣ - طرق تقييم يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي)

٢٠. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

٢-٢٠ تقدير القيمة العادلة (يتبع)

المجموع	القيمة العادلة			من خلال الربح أو الخسارة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١		
٨٥٢,٠١٤	--	٨٥٢,٠١٤	--	٨٥٢,٠١٤	الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة المشتقات المالية
٨٥٢,٠١٤	--	٨٥٢,٠١٤	--	٨٥٢,٠١٤	

لم تكن هناك تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ خلال عام ٢٠٢١ م.

الموجودات والمطلوبات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة:

الإجمالي	القيمة العادلة			القيمة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١		
--	--	--	--	٦٢,٠٥٣,٨٤٢	موجودات مالية: نقد لدى البنوك
--	--	--	--	٢٧,٥٠٠,٧٢٦	إيجارات مستحقة
--	--	--	--	٨٩,٥٥٤,٥٦٨	
--	--	--	--	٩,٧٥٠,٠٠٠	مطلوبات مالية: توزيعات أرباح مستحقة
--	--	--	--	٤,٥٠٠,٠٠٠	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
--	--	--	--	٤,١٤١,٩٢٩	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
--	--	--	--	١٨,٣٩١,٩٢٩	

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(بالريال السعودي)

٢٠. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

٢٠-٢. تقدير القيمة العادلة (يتبع)

المجموع	القيمة العادلة			القيمة الدفترية من خلال الربح أو الخسارة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١		
١,٣٠٣,٣٧٠	--	١,٣٠٣,٣٧٠	--	١,٣٠٣,٣٧٠	المطلوبات المالية
١,٣٠٣,٣٧٠	--	١,٣٠٣,٣٧٠	--	١,٣٠٣,٣٧٠	المقاسة بالقيمة العادلة
					المشتقات المالية
الإجمالي	القيمة العادلة			القيمة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١		
--	--	--	--	٢٠,٥٨٥,٦٩٨	موجودات مالية:
--	--	--	--	١٥,٩١٩,٦٣٨	نقد لدى البنوك
--	--	--	--	٣٦,٥٠٥,٣٣٦	إيجارات مستحقة
--	--	--	--	٧,٥٠٠,٠٠٠	مطلوبات مالية:
--	--	--	--	٦,٩١٥,٠٨٥	توزيعات أرباح مستحقة
--	--	--	--	١,٤٦٨,٥١٨	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
--	--	--	--	١٥,٨٨٣,٦٠٣	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(بالريال السعودي)

٢١. المعايير الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة على السنوات ابتداءً من أو بعد ١ يناير ٢٠٢١ م مع إمكانية التطبيق المبكر، ومع ذلك لم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر لها عند إعداد هذه القوائم المالية.

تاريخ السريان	المعايير الجديدة أو التعديلات
١ يناير ٢٠٢١ م	العقود المرهقة - تكلفة تنفيذ العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧)
	امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد ١٩ لما بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦)
	تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨)
	الرجوع إلى الإطار المفاهيمي (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣)

تعتقد الإدارة أن البيان أعلاه ليس له تأثير جوهري على القوائم المالية.

المتطلبات القادمة:

تاريخ السريان	المعايير الجديدة أو التعديلات
١ يناير ٢٠٢٢ م	التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨ م - ٢٠٢٠ م
١ يناير ٢٠٢٢ م	الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦)
١ يناير ٢٠٢٢ م	تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)
١ يناير ٢٠٢٣ م	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - عقود التأمين والتعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - عقود التأمين
١ يناير ٢٠٢٣ م	الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢)
١ يناير ٢٠٢٣ م	الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية للتقرير المالي)
متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى	بيع أو مساهمات الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)

٢٢. آخر يوم تقييم

كان آخر يوم للتقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (٢٠٢٠ م: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م).

٢٣. الأحداث اللاحقة بعد نهاية فترة التقرير

لا يوجد أحداث لاحقة من تاريخ قائمة المركز المالي تتطلب تسوية أو إفصاح في القوائم المالية أو إيضاحاتها.

٢٤. اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٤ مارس ٢٠٢٢ م الموافق ٢١ شعبان ١٤٤٣ هـ.