



صندوق سدكو كاييتال ريت
التقرير النصف سنوي
يونيو 2022

المحتوى

كلمة مدير الصندوق	03
حقائق واستراتيجية الصندوق	04
مستجدات الصندوق ومراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة	04
وصف محفظة الأصول العقارية	05
عقارات الصندوق	06
التوزيعات النقدية	14
تغييرات حدثت على مستندات الصندوق خلال الفترة	15
الموضوعات الرئيسية التي تمت مناقشتها وملخص القرارات الصادرة عن مجلس إدارة الصندوق	16
الأداء المالي	17
نظرة عامة على الوضع الاجتماعي والاقتصادي والديموغرافي	19
نظرة عامة على قطاع العقارات	21
مدير الصندوق والمحاسب القانوني	26
القوائم المالية	28

كلمة مدير الصندوق

إنه لمن دواعي سرورنا أن نقدم إلى السادة مالكي الوحدات التقرير النصف سنوي عن النصف الأول من عام 2022م لصندوق سدكو كابيتال ريت والذي يتضمن أهم النشاطات والإنجازات والنتائج التشغيلية وصورة عامة عن محفظة الصندوق العقارية والقوائم المالية للفترة المنتهية في 30 يونيو 2022م.

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

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

تمثل العقارات أحادية المستأجرين نسبة 69% من المحفظة بعقود إيجار طويلة الأجل ومتزايدة لتحقيق الاستقرار، و 31% مؤجرة بعقود متعددة المستأجرين والمدد لتحقيق النمو. كما بلغ المتوسط الوزني لانتهااء عقود الإيجار 7.46 عاماً.

فدّرت متوسط القيمة السوقية العادية لأصول الصندوق من قبل اثنين من المقيمين المستقلين بقيمة 1,778.4 مليون ريال سعودي، بانخفاض 6.1% مقارنة بسعر شراء الأصول.

وبخصوص التوزيعات قام الصندوق بتوزيع أرباح قدرها 0.1725 ريال سعودي للوحدة وإجمالي مبلغ 20,268,750 ريال سعودي للفترة من 1 يناير 2022 إلى 30 يونيو 2022 لتعادل 6.90% على أساس سنوي، الجدير بالذكر أن توزيعات عام 2022 جاءت متوافقة مع العائد المستهدف في شروط وأحكام الصندوق.

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

بدأ تأثير جائحة كورونا بالتراجع في معظم أنحاء العالم وخاصةً في السعودية، بفضل جهود حكومة المملكة العربية السعودية في السيطرة على الوباء. ومع ذلك، شهد الربع الثاني من عام 2022 تحديات اقتصادية مختلفة.

شهدت معظم دول العالم ارتفاعاً في معدلات التضخم نتيجة لأسباب جيوسياسية، والقيود المفروضة بسبب جائحة كورونا في الصين بالإضافة إلى الاضطرابات المستمرة في سلسلة التوريد. وقد أدى ذلك إلى رفع أسعار الفائدة من قبل البنوك المركزية، وبشكل أساسي في الولايات المتحدة، مما أثر بدوره على أسعار الفائدة في السعودية.

مع ذلك، تظل العوامل الداعمة لقطاع العقارات كما هي، وهناك سيولة وفيرة متاحة في أسواق الأسهم والديون.

في الوقت نفسه قد حقق سوق العقارات في المملكة العربية السعودية انتعاشاً قوياً بعد الركود الناجم عن فيروس كورونا، كما ساهمت الإجراءات المختلفة التي اتخذتها الحكومة مثل الزامية وجود مقر إقليمي للشركات الأجنبية في المملكة قوة دفع جديدة لهذا القطاع، وقد عزز هذا الانتعاش المبادرات الحكومية الأخرى مثل "سكني" الذي يمكّن المواطنين السعوديين من امتلاك منزلهم الأول، بالإضافة إلى "وافي" الذي يتيح بيع وتأجير العقارات على الخارطة لتسهيل الطلب على الإسكان الميسور التكلفة في المملكة.

وبالمثل فمن المتوقع أن يستمر أداء العقارات التجارية متصمناً، المكاتب والضيافة والتجزئة والترفيه في المملكة العربية السعودية في التحسن على مدار عام 2022، بسبب تخفيف قيود السفر، والعديد من الأحداث المحلية والعالمية المخطط لها خلال العام مثل: سباق الجائزة الكبرى للفورملا1 و المواسم السعودية، والمبادرات التي تقودها السياحة، بالإضافة إلى استئناف رحلات العمل المحلية والدولية. ▀

عبد الوهاب عابد
الرئيس التنفيذي لتطوير الأعمال

اسم الصندوق

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

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.

حقائق 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)	6.90%

مراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة ومستجدات الصندوق

- تمت موافقة مجلس إدارة الصندوق على البدء باتخاذ الإجراءات اللازمة لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق الاستحواذ على عقارين مطورين تطويراً إنشائياً ومدبرين للدخل موزعة بين الرياض وجدة، وتتطلب الإجراءات الحصول على موافقة كل من هيئة السوق المالية، السوق المالية السعودية (تداول السعودية)، ومالكي الوحدات، وأي متطلبات نظامية أخرى.
- بلغ معدل الإشغال للمحفظة 98.6% بزيادة قدرها 0.1% مقارنة بشهر ديسمبر 2021.
- قامت كل من شركتي جي إل إل ("JLL") و ("فاليو ستارت") ("ValuStart") بتقييم عقارات صندوق سدكو كابيتال ريت في 30 يونيو 2022 حيث انخفضت القيمة العادلة لأصول الصندوق بنسبة 2.58% لتصل إلى 1,613.8 مليون ريال سعودي باستثناء آخر عقار تم الاستحواذ عليه (مجمع أجدان الترفيهي).
- بلغت قيمة الرصيد النقدي للصندوق 27,595,363 ريال في 30 يونيو 2022 شاملاً الإيجارات المحصلة، وسيتم استخدام جزء من الرصيد لتوزيعات الأرباح ودفعة التزامات الصندوق.

استراتيجية الصندوق

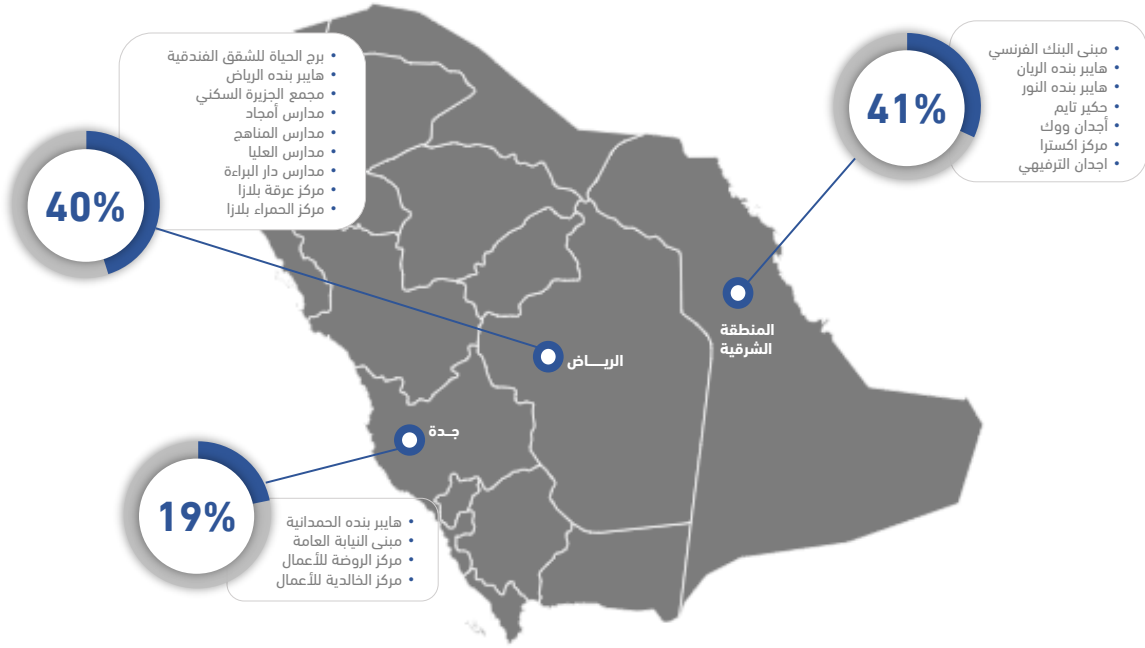
أهداف الصندوق وسياسة التوزيعات

- 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 الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات.

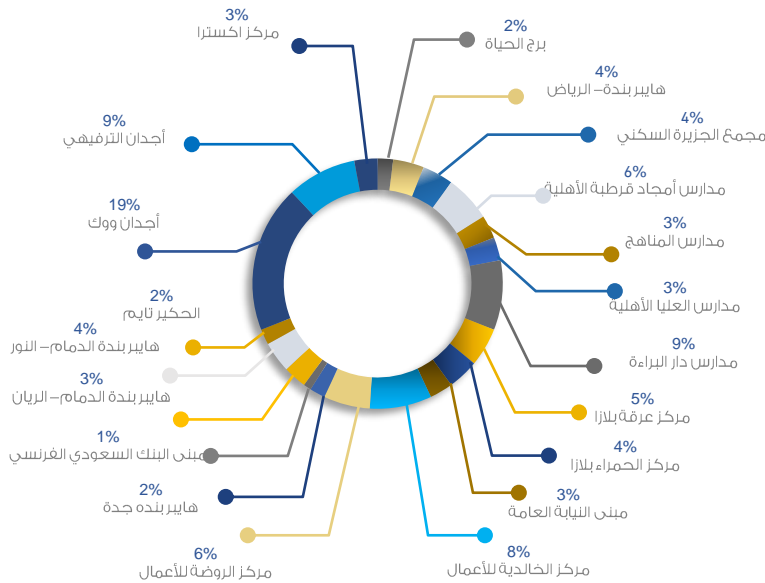
أصول الصندوق

التنوع الجغرافي

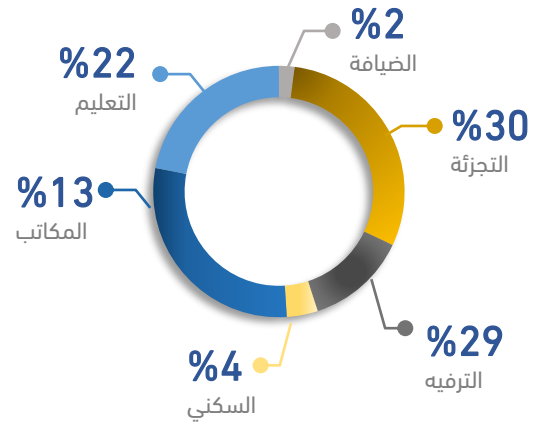
أصول الصندوق موزعة ما بين المنطقة الشرقية بنسبة 41% و مدينة الرياض بنسبة 40% ومدينة جدة بنسبة 19%.



توزيع أصول المحفظة



التنوع القطاعي للمحفظة



أصول الصندوق - الرياض

شقق فندقية تقع على شارع كعب بن مالك، حي المعذر	الوصف
قطاع الضيافة	القطاع
1,495	مساحة الأرض م ²
6,574	مساحة البناء م ²
%100	نسبة الاشغال
1,500,000 ريال سعودي تمثل 1.11% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
مؤسسة الحفلة الرائعة للشقق الفندقية	المستأجر الرئيسي
4.5 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاج 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 4.29% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة بنده للتجزئة	المستأجر الرئيسي
5.9 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاج 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
7,301,000 ريال سعودي تمثل 5.50% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
%0.70	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجرين الرئيسيين
0.6 سنة	المتوسط الوزني لانتهاج 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 4.00% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
2.08%	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
مركز شركة الموحدة للتطوير العقاري	المستأجرين الرئيسيين
3.5 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود اليجار



مركز الحمراء بلذرا

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
6,187,040 ريال سعودي تمثل 4.56% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
0.65%	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
9.64 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد اليجار



مركز عرقة بلذرا

مدارس المناهج تقع في الدائري الشمالي، حي الغدير	الوصف
قطاع التعليم	القطاع
9,200	مساحة الأرض م2
17,058	مساحة البناء م2
100%	نسبة الاشغال
4,000,000 ريال سعودي تمثل 2.95% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
0.77%	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة نبعة التعليمية	المستأجر الرئيسي
10.8 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد اليجار



مدارس المناهج

أصول الصندوق - الرياض

مدارس دار البراءة



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 8.32% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة المصيف التعليمية	المستأجرين الرئيسيين
19.1 سنوات	المتوسط الوزني لانتها عقود الياجار

مدارس العليا



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 3.50% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة تدريس المحدودة	المستأجرين الرئيسيين
10.9 سنوات	المتوسط الوزني لانتها عقود الياجار

مدارس أمجاد قرطبة



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 6.14% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
%1.60	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة أمجاد قرطبة للخدمات التعليمية	المستأجر الرئيسي
9.8 سنوات	المتوسط الوزني لانتها عقد الياجار

أصول الصندوق - جدة

مبنى النيابة العامة، يقع على طريق الإحمانية، 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 3.24% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
النيابة العامة	المستأجر الرئيسي
0.7 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
9,926,736 ريال سعودي تمثل 7.32% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
%0.98	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجر ين الرئيسي
2.0 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 2.10% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
%0.31	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة بنده للتجزئة	المستأجر الرئيسي
5.5 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 6.03% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
0.78%	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجر ين الرئيسين
1.1 سنة	المتوسط الوزني لانتهاء عقود الابطار



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 1.47% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
البنك السعودي الفرنسي	المستأجر الرئيسي
3.3 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاء عقد الابطار



مبنى البنك السعودي الفرنسي

هايبير ماركت يقع على شارع الإمام علي بن أبي طالب بحي الريان في مدينة الدمام	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
18,145	مساحة الأرض م²
9,800	مساحة البناء م²
100%	نسبة الاشغال
5,228,170 ريال سعودي تمثل 3.85% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة بندة للتجزئة	المستأجر الرئيسي
2.5 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاء عقد الابطار



هايبير 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 1.62% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
%0.24	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة مجموعة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتنمية	المستأجر الرئيسي
14.7 سنة	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الایجار



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 18.43% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
الشركة الأولى لتطوير العقارات الفايزة	المستأجر الرئيسي
2.5 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الایجار



أجدان ووك

هايبر 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 3.67% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
شركة بندة للتجزئة	المستأجر الرئيسي
12.6 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الایجار



هايبر بندة

أصول الصندوق - المنطقة الشرقية

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 2.79% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
لا ينطبق	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
الشركة المتحدة للإلكترونيات	المستأجر الرئيسي
11.0 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



مركز اكسترا

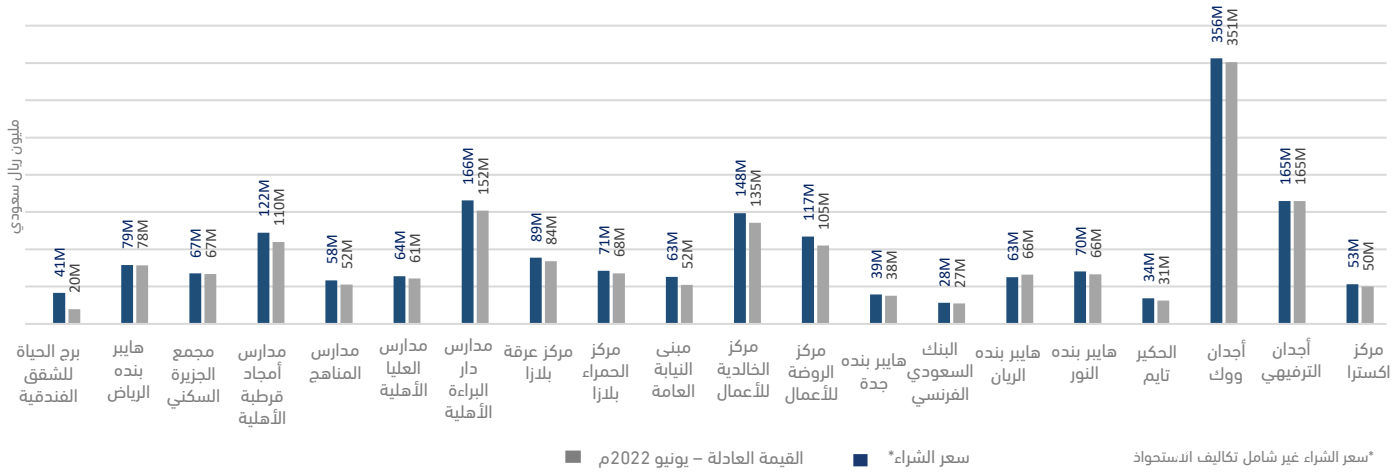
مجمع اجدان الترفيهي يقع على شارع الأمير تركي في الخبر	الوصف
قطاع الترفيه	القطاع
6,866	مساحة الأرض م2
16,093.4	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
12,341,838 ريال سعودي تمثل 9.10% من إجمالي الدخل التآجيري	الدخل السنوي
%1.20	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
13.9 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



اجدان الترفيهي - جديد

القيمة العادلة مقابل تكلفة الشراء والقيمة الدفترية

حسب تقييم نهاية يونيو 2022م من قبل اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين وهما جي إل إل ("JLL") و ("فاليو ستارت") ("ValuStart")، سجلت القيمة العادلة لأصول الصندوق (المحفظة الأولية) انخفاضاً بنسبة 2.58% مقارنة بشهر ديسمبر 2021م، وإنخفاضاً بنسبة 6.11% مقارنة بتكلفة الشراء - غير شاملة مصاريف الاستحواذ- لتبلغ 1,613.8 مليون ريال سعودي (باستثناء آخر عقار تم الاستحواذ عليه "أجدان الترفيهي")، وتقدر القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بعد الاستحواذ على مجمع أجدان الترفيهي 1,778.4 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	4.5 سنوات
هايبير بنده - الرياض	مؤجر	%100	5.9 سنوات
مجمع الجزيرة السكني	مؤجر	%100	0.6 سنة
مبنى النيابة العامة	مؤجر	%100	0.7 سنة
مركز الخالدية للأعمال	مؤجر	%87	2.0 سنة
هايبير بنده - جدة	مؤجر	%100	5.5 سنوات
مركز الروضة للأعمال	مؤجر	%90	1.1 سنة
المبنى المؤجر للبنك السعودي الفرنسي	مؤجر	%100	3.3 سنوات
هايبير بنده الدمام- الريان	مؤجر	%100	2.5 سنوات
الحكير تايم	مؤجر	%100	14.7 سنوات
أجدان ووك	مؤجر	%100	2.5 سنوات
مدارس المناهج	مؤجر	%100	10.8 سنوات
مدارس دار البراءة الأهلية	مؤجر	%100	19.1 سنوات
مركز اكسترا	مؤجر	%100	11.0 سنوات
مركز الحمراء بلذا	مؤجر	%100	3.5 سنوات
مدارس العليا الأهلية	مؤجر	%100	10.9 سنوات
هايبير بنده الدمام - النور	مؤجر	%100	12.6 سنوات
مدارس أمجاد قرطبة الأهلية	مؤجر	%100	9.8 سنوات
مركز عرقة بلذا	مؤجر	%97	9.6 سنة
العقارات التي تم الاستحواذ عليها مؤخراً			
مجمع اجدان الترفيهي	مؤجر	%100	13.9 سنوات
100% من عقارات الصندوق مؤجرة ومدرة للدخل			
متوسط نسبة إشغال المحفظة		%98.6	المتوسط الوزني لانتهاء عقود الإيجار للمحفظة 7.46 سنوات



نسبة الإشغال للمحفظة
بلغت نسبة إشغال المحفظة 98.6% بنهاية 30 يونيو 2022م مسجلة ارتفاعاً نسبته 0.1% مقارنة بنهاية 31 ديسمبر 2021م.

التوزيعات النقدية

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

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

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	
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

2022	الربع الأول
*العائد	%6.90
المبلغ الإجمالي	20,268,750
الربح الموزع لكل وحدة	0.1725
عدد الوحدات	117,500,000

* 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 0.26% من إجمالي إيرادات الصندوق وتمثل عقود الصيانة 1.78% من إجمالي مصاريف الصندوق. ويؤكد مدير الصندوق أن جميع هذه التعاملات والعقود المبرمة قد تمت على مبدأ المساواة بين جميع العملاء ودون أي تفضيل عن باقي العملاء.

الأطراف ذوي العلاقة هم:

- شركة المحمل لخدمات المرافق
- شركة تزويد المهارات

أحداث جوهرية خلال الفترة

- قام مدير الصندوق بالإعلان 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 هو 1,050,000,000 ريال سعودي.
- كما تم توقيع عقد إيجار لعقار برج الحياة بمدينة الرياض مع أحد المشغلين المحليين لمدة 5 سنوات ابتداءً من تاريخ 01 / 01 / 2022م على أن تكون قيمة الإيجار السنوي خلال السنوات الثلاثة الأولى مبلغ وقدره 1,500,000 ريال سعودي وترتفع بنسبة 6.7% لتصل إلى 1,600,000 ريال سعودي للسنتين الرابعة والخامسة.
- تم خلال الفترة توقيع اتفاقية الاستحواذ على مجمع أجدان الترفيهي بمدينة الخبر بقيمة 164,750,000 ريال سعودي.
- أخيراً، قام مدير الصندوق خلال الفترة بالإعلان عن موافقة مجلس إدارة الصندوق على تعيين شركة ارنست ويونغ للخدمات المهنية كمحاسب قانوني للصندوق بديلاً عن كي بي إم جي، ويشمل ذلك تغيير أتعاب المحاسب القانوني لتصبح 140,000 ريال سعودي سنوياً.

تغييرات حدثت على مستندات الصندوق خلال الفترة

- تم تحديث قائمة العقارات التي تم الاستحواذ عليها لتشمل جميع العقارات المملوكة حالياً لصندوق سدكو كابيتال ريت.
- تم تحديث بند التطهير.
- تم تحديث بند انتهاء الصندوق.
- تم تحديث مسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة.
- تم تحديث مسؤوليات مدير الصندوق .
- تم تحديث معلومات مدير الصندوق.
- تم تحديث بند عزل واستبدال مدير الصندوق.
- تم تحديث بند عزل واستبدال أمين حفظ الصندوق.
- تم تحديث بند رفع التقارير لمالكي الوحدات.
- تم تحديث بند عقد اجتماع مالكي الوحدات.

ملخص أداء الصندوق

استناداً إلى إنجازات الصندوق والنتائج المالية المحققة خلال الفترة، بلغت نسبة التوزيعات للفترة من 1 يناير 2022 إلى 30 يونيو 2022 6.90% على أساس سنوي.

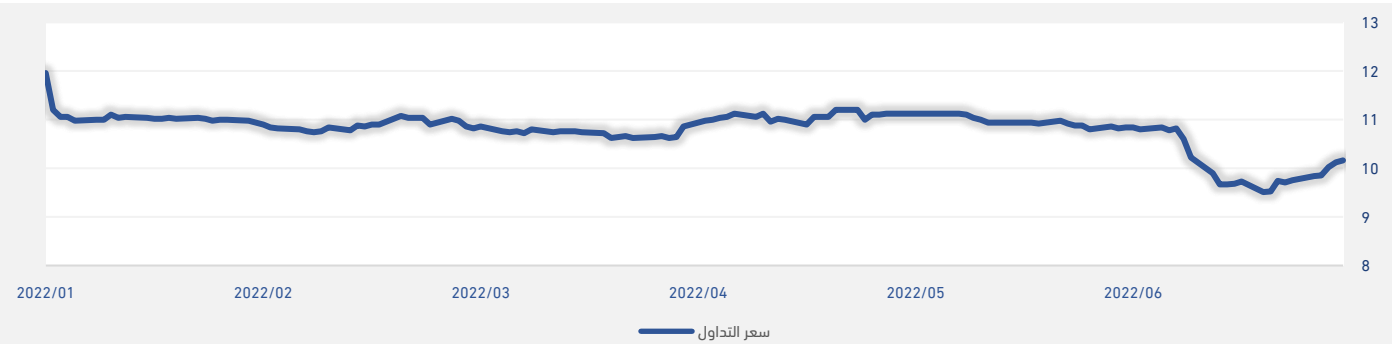
أداء السهم/الوحدة

شهد السهم مستويات مختلفة من التذبذب خلال النصف الأول من العام مسجلاً أعلى سعر له عند مستوى 11.96 ريال سعودي، وكان أدنى سعر سجله السهم خلال الفترة 9.51 ريال سعودي، لينتهي آخر جلسة تداول في 30 يونيو 2022 عند مستوى 10.16 ريال سعودي.

أحداث لاحقة

- وافق مجلس إدارة الصندوق على البدء باتخاذ الإجراءات اللازمة لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق الاستحواذ على عقارين مطورين تطويراً انشائياً ومدريين للدخل موزعة بين الرياض وجدة، وتتطلب الإجراءات الحصول على موافقة كل من هيئة السوق المالية، السوق المالية السعودية (تداول السعودية)، ومالكي الوحدات، إضافة إلى بعض المتطلبات النظامية الأخرى.
- أعلن مدير الصندوق في فترة لاحقة لتاريخ هذا التقرير عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت للفترة من 1 أبريل 2022 إلى 30 يونيو 2022، بإجمالي توزيعات أرباح بقيمة 20,562,500 ريال سعودي، حيث بلغت قيمة الربح الموزع 0.1750 ريال سعودي لكل وحدة، و نسبته إلى السعر الأولي للوحدة هو 1.750%، أي ما يعادل 7.00% على أساس سنوي.

أداء السهم/الوحدة



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

الموضوعات	القرارات
<ul style="list-style-type: none"> تحديث مذكرة شروط وأحكام الصندوق 	<ul style="list-style-type: none"> الموافقة على مذكرة الشروط والأحكام المحدثة.
<ul style="list-style-type: none"> تجديد اتفاقية الخدمة مع مركز المحمل 	<ul style="list-style-type: none"> الموافقة على تجديد اتفاقية الخدمة مع شركة المحمل لخدمات التسهيلات كمدير تسهيلات لمركز الروضة للأعمال بمبلغ سنوي قدره 491,952 ريال سعودي ومركز الخالدية للأعمال بمبلغ سنوي قدره 753,264 ريال سعودي ومجمع الجزيرة السكني بمبلغ سنوي قدره 1,817,460 ريال سعودي.
<ul style="list-style-type: none"> استحواذ محتمل على مجمع سكني 	<ul style="list-style-type: none"> تمت الموافقة على توقيع مذكرة تفاهم غير ملزمة بغرض الاستحواذ على مجمع سكني نيابة عن صندوق سدكو كابيتال ريت، حيث تبلغ قيمة الاستحواذ المتفق عليه مبلغاً وقدره 165,000,000 ريال سعودي (غير شاملة لتكاليف الاستحواذ).
<ul style="list-style-type: none"> توزيع أرباح الربع الأول على مالكي وحدات الصندوق 	<ul style="list-style-type: none"> تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الأول من الفترة 1 يناير 2022 إلى 31 مارس 2022. بإجمالي قدره 20,268,750 ريال سعودي وتمثل عائداً سنوياً قدره 6.90%.
<ul style="list-style-type: none"> الاستحواذ على مجمع أجدان الترفيهي 	<ul style="list-style-type: none"> الموافقة على استحواذ مجمع أجدان الترفيهي، حيث تبلغ قيمة الاستحواذ المتفق عليه مبلغاً وقدره 164,750,000 ريال سعودي (غير شامل لتكاليف الاستحواذ).
<ul style="list-style-type: none"> تعيين شركة ارنست ويونغ كمحاسب قانوني للصندوق 	<ul style="list-style-type: none"> الموافقة على تعيين شركة ارنست ويونغ للخدمات المهنية كمحاسب قانوني للصندوق بدلاً عن كي بي إم جي مقابل رسوم قدرها 140,000 ريال سعودي سنوياً.
<ul style="list-style-type: none"> توزيع أرباح الربع الثاني على مالكي وحدات الصندوق 	<ul style="list-style-type: none"> تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الثاني من الفترة 1 أبريل 2022 إلى 30 يونيو 2022، بإجمالي قدره 20,562,500 ريال سعودي وتمثل عائداً سنوياً قدره 7.00%.

الأداء المالي

الوصف	كما في 30 يونيو 2022	كما في 31 ديسمبر 2021	كما في 31 ديسمبر 2020	كما في 31 ديسمبر 2019
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	1,039,748,490	1,062,310,241	565,014,116	589,037,823
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	8.8489	9.0409	9.4169	9.8173
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	1,026,217,715	1,039,710,604	537,948,379	561,523,849
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	8.7338	8.8486	8.9658	9.3587
أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	8.8489	9.0409	9.6297	9.9039
أقل صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	8.8489	8.9975	9.4169	9.8173
توزيع الدخل لكل وحدة	0.67	0.62	1.14	1.30
إجمالي نسبة المصروفات	6.91%	10.20%	9.72%	10.01%
صافي الدخل	6,775,861	(35,437,775)	9,721,346	22,139,932
عائد التوزيع وفقاً للقيمة السوقية لكل وحدة	1.70%	2.54%	5.94%	6.63%
عدد الوحدات المصدرة	117,500,000	117,500,000	60,000,000	60,000,000

الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق خلال الفترة

الوصف	كما في 30 يونيو 2022	كما في 31 ديسمبر 2021	الحد الأعلى
مصاريف تشغيلية	4,966,437	8,233,950	لا تتجاوز 7% من الدخل التاجيري للعقار
أتعاب الإدارة	5,311,551	5,524,303	1% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية
تكاليف التمويل	12,673,571	12,480,293	لا ينطبق
أتعاب مهنية	482,245	3,255,174	لا ينطبق
مصاريف أخرى	772,524	1,280,520	1% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية
الاستهلاك والإطفاءات	47,653,611	77,573,811	لا ينطبق
إجمالي المصروفات	71,859,939	108,348,051	-
إجمالي نسبة المصروفات	6.91%	6.18%	-

نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي دخل الصندوق %66

سجل الأداء

العائد الإجمالي*	الفترة
%6.19	منذ التأسيس
%6.63	سنة واحدة
%6.14	ثلاث سنوات
لا ينطبق	خمس سنوات

* على أساس سنوي

2018	2019	2020	2021	يونيو 2022	الفترة
%6.10	%6.60	%5.55	%6.30	%6.90	العائد الإجمالي السنوي*

* على أساس سنوي

العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال الفترة.

استثمار مدير الصندوق

يملك مدير الصندوق عدد 376,651 وحدة كما في 30 يونيو 2022م.

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

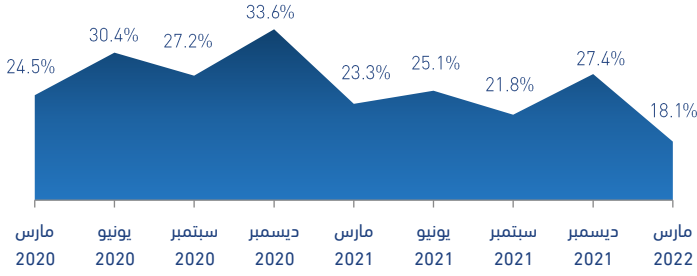
- تبلغ قيمة التمويل 800 مليون ريال، وتمثل 43% من إجمالي قيمة الأصول.
- تاريخ الاستحقاق 31 ديسمبر 2023.

نظرة عامة على الوضع الاجتماعي والاقتصادي والديموغرافي المملكة العربية السعودية

الاستهلاك العام

شكل الاستهلاك العام 18.1% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في مارس 2022، مقارنة بـ 27.4% في الربع السابق، حيث بلغ متوسط حصة الاستهلاك العام 22.4% من مارس 2003 إلى مارس 2022.

نسبة الاستهلاك الخاص من الناتج المحلي الإجمالي



رؤية المملكة العربية السعودية 2030

تعد "رؤية المملكة العربية السعودية 2030" خطة اقتصادية طويلة الأجل للمملكة العربية السعودية، حيث تدرك أن الاقتصاد المتنوع، والإنتاج المرتفع، والاستثمار في رأس المال البشري هي أمور ضرورية لتحقيق النمو. وتهدف رؤية 2030 إلى خلق فرص نمو في العديد من القطاعات الرئيسية للاقتصاد بمساعدة برامج ومبادرات مختلفة. أطلق برنامج صندوق الاستثمارات العامة برنامج تحقيق الرؤية 2025-2021. كما بلغ إجمالي الأصول المدارة من قبل صندوق الاستثمارات العامة 500 مليار دولار أمريكي، وساهم الصندوق في خلق 450 فرصة عمل مباشرة وغير مباشرة بنهاية عام 2021 حيث مثل إجمالي أصول الصندوق 57% من الناتج المحلي الإجمالي الوطني في نهاية عام 2021. يخطط صندوق الاستثمارات العامة لاستثمار ما لا يقل عن 40 مليار دولار أمريكي سنوياً، وسيساهم بمبلغ قدره 320 مليار دولار أمريكي في الاقتصاد 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.

استضافت المملكة العربية السعودية منتدى مستقبل العقار في فبراير 2022، الذي يهدف إلى تحسين أداء المؤسسات العقارية مع التركيز على الشركات الصغيرة والمتوسطة، من خلال مناقشة اللوائح والحلول المالية والسلامة والاستدامة. جمع المنتدى الجهات الفاعلة الرئيسية في القطاع العقاري العام والخاص، وشهد مشاركة متحدثين محليين ودوليين وخبراء في قطاع الاستثمار العقاري، بالإضافة إلى رجال الأعمال والمستثمرين الرئيسيين. كما تم الإعلان عن ما يقدر بـ 1 تريليون دولار أمريكي من المشاريع العقارية والبنية التحتية في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية منذ عام 2016 كجزء من رؤية المملكة العربية السعودية 2030. وأخيراً وليس آخراً فقد تم تحديد أعداد وقيم المشاريع الضخمة المخصصة لتغيير طبيعة البيئة العقارية في المملكة، بالإضافة إلى مستوى المعيشة ونمط الحياة.

اقتصاد المملكة العربية السعودية

يصف اقتصاد المملكة العربية السعودية ضمن أكبر الاقتصادات في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، حيث تمتلك ما يقدر بـ 15% من احتياطات النفط في العالم، مما يجعلها عضواً مؤثراً ليس فقط في المنطقة، وإنما على نطاق عالمي. تجذب المملكة العربية السعودية الاهتمام الدولي للتحوّل الاجتماعي والاقتصادي السريع كجزء من مخطط التنمية لرؤية 2030.

لا يزال الاقتصاد يسجل تعافياً ملحوظاً منذ بداية العام مواصلاً مسيرة الانتعاش المتوقعة في عام 2021، مدفوعاً بارتفاع أسعار النفط وزيادة قوة الإنتاج ونمو الأنشطة غير النفطية، بالإضافة إلى تقلص المخاوف والضغوطات حول فيروس كورونا. أدت التداعيات الاقتصادية في أسواق النفط بسبب الحرب الأوكرانية إلى تعزيز التوقعات المالية والخارجية على المدى المتوسط.

من المتوقع أن تستمر القطاعات غير النفطية في مسار نموها لتصل إلى 4% في عام 2022 و 3.2% على المدى المتوسط، على الرغم من توقعات السياسات المالية والنقدية المتشددة، من المتوقع ازدياد الاستهلاك الخاص، وانتعاش السياحة الدينية بالإضافة إلى ارتفاع الإنفاق الرأسمالي المحلي.

الناتج المحلي الإجمالي

ارتفع الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة العربية السعودية بنسبة 3.2% خلال عام 2021 مقارنة بانخفاض قدرة 4.1% في عام 2020، مدفوعاً بالتعافي الاقتصادي من تداعيات فيروس كورونا وذلك من خلال نمو الأنشطة غير النفطية بنسبة 6.1%، والخدمات الحكومية بنسبة 1.5%، ونمو الأنشطة النفطية بنسبة 0.2%. في حين ارتفع الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 11.8% على أساس سنوي في الربع الثاني من عام 2022 مقارنة بـ 9.9% في الربع الأول من عام 2022، ويرجع ذلك إلى زيادة الأنشطة النفطية بنسبة 23.1% على أساس سنوي. كما سجلت الأنشطة غير النفطية والخدمات الحكومية نمواً بنسبة 5.4% و 2.2% على أساس سنوي على التوالي. من المتوقع أن ينمو الاقتصاد بنسبة 7.0% في عام 2022، قبل أن يستقر عند 3.8% و 3.0% في 2023 و 2024 على التوالي. ويعزز هذه التوقعات الإيجابية التنفيذ المستمر لرؤية 2030 والإنفاق المحلي من قبل صندوق الاستثمارات العامة والجهات الحكومية الأخرى، إلى جانب ارتفاع إنتاج النفط الذي من المتوقع أن ينمو بنسبة 13% في عام 2022 بعد انتهاء تقليص إنتاج أوبك+ في ديسمبر 2022.

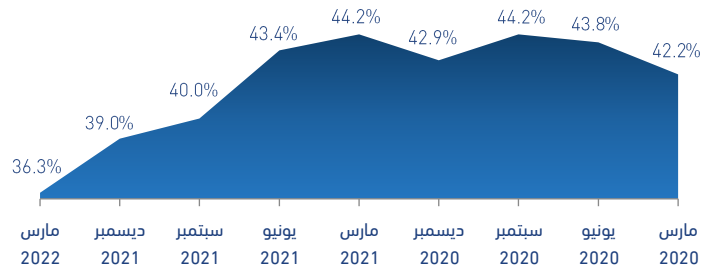
التضخم

ارتفع التضخم السنوي بنسبة 2.3% في يونيو 2022 مقارنة بـ 2.2% في مايو 2022، مدفوعاً بارتفاع أسعار المواد الغذائية والمشروبات نظراً لأهميتها النسبية العالية في سلة المستهلك السعودي (حوالي 18.8%). كان ارتفاع أسعار المواد الغذائية والمشروبات (+ 4.4%) والنقل (+ 2.5%) السبب الرئيسي في ارتفاع التضخم، حيث ارتفعت أسعار المواد الغذائية والمشروبات بسبب ارتفاع أسعار اللحوم (+ 4.5%)، في حين ارتفعت أسعار النقل على حساب زيادة أسعار شراء السيارات (+ 3.3%). من المتوقع أن يتسارع التضخم إلى حوالي 2.6% بحلول أغسطس 2022 بسبب الحرب في أوكرانيا والتي من المتوقع أن تحافظ على ارتفاع معدل تضخم الغذاء، كما أنه من المتوقع أن ينخفض التضخم السنوي بعد شهر أغسطس إلى حوالي 1.5% - 2.0% خلال عامي 2022 و 2023، بسبب التحسن المستمر في الطلب المحلي وارتفاع مستوى التضخم على مستوى العالم.

الاستهلاك الخاص

شكل الاستهلاك الخاص 36.3% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في مارس 2022، مقارنة بـ 39.0% في الربع السابق، كما ارتفعت حصة الاستهلاك الخاص في السنوات الأخيرة حيث بلغ متوسط حصة الاستهلاك الخاص 33.2% من مارس 2003 إلى سبتمبر 2021.

نسبة الاستهلاك الخاص من الناتج المحلي الإجمالي



نظرة عامة على قطاع العقارات الرياض، جدة، الدمام

السوق العقاري في الرياض



قطاع الضيافة

ساهم موسم الرياض الترفيهي بتعزيز قطاع الضيافة وارتفاع السياحة في المدينة حيث استقبلت أكثر من 15 مليون زائر خلال الموسم الذي استمر لخمسة أشهر وانتهى في مارس. في النصف الثاني من عام 2022، ارتفع معدل الإشغال في المدينة بشكل ملحوظ إلى 62% بين يناير ومايو من 46% في نفس الفترة من العام الماضي، وارتفع متوسط المعدل اليومي بنسبة 23% إلى 179 دولاراً أمريكياً. وارتفعت الإيرادات لكل غرفة متاحة إلى 111 دولاراً أمريكياً.

قطاع الضيافة في المملكة العربية السعودية في طريقه للتعافي بعد الوباء على خلفية مواسم الترفيه القادمة وتعزيز صناعة السياحة، وزيادة ثقة المستهلك في السفر. وبلغ إجمالي المعروض من الفنادق 20000 غرفة كما في مارس 2022 مع 4000 مفتاح قيد الإنشاء ومن المتوقع تسليمها بحلول نهاية عام 2022.

تقييم التوريد



الوحدات المتاحة
للعرض 20,000



تسليم 4,000 وحدة
بحلول النصف الثاني
من عام 2022

تغيير مؤشر الأداء الرئيسي مقارنة بالعام الماضي حتى تاريخ مايو 2022



متوسط السعر
اليومي 144
دولار أمريكي



الاشغال
62% (+16 PP)



الإيرادات لكل
غرفة متاحة
111 دولار
أمريكي

أداء قطاع التجزئة - نسبة الإشغال والإيجار



مراكز التسوق الإقليمية
-4% على أساس سنوي



مراكز التسوق المحلية
-7% على أساس سنوي



إجمالي المعروض



المساحة المعروضة للإيجار
النصف الثاني 2022

قطاع التجزئة

بعد تخفيف قيود الإجراءات الاحترازية، شهد قطاع التجزئة في المملكة العربية السعودية زيادة في مساحات التجزئة وانتعاشاً قوياً في الطلب المحلي خلال النصف الأول من عام 2022. وللمرة الأولى منذ أكثر من عامين، سمحت المملكة لأكثر من مليون حاج بأداء فريضة الحج، لتستضيف بذلك المزيد من الزوار مما سيكون له أثراً إيجابياً على السوق. كما تشير أحدث البيانات الصادرة عن مؤسسة النقد العربي السعودي إلى إنفاق المستهلكين القوي على معاملات نقاط البيع في جميع أنحاء المملكة، حيث ارتفع بنسبة 16.0% على أساس سنوي لشهر أبريل ومايو 2022 إلى 91.8 مليار ريال سعودي.

ساهم الارتفاع في الطلب والزوار في ارتفاع معدلات الإشغال في الرياض خلال النصف الأول من عام 2022، وعلى الرغم من الانخفاض الفصلي في معدل الشواغر، إلا أن الرقم يعتبر محدود الأثر. كما ظل متوسط قيمة الإيجارات تحت ضغط سلبي، حيث انخفضت بنسبة 4% و 7% لكل من مراكز التسوق الإقليمية والمحلية على أساس سنوي على التوالي. كانت مساحات البيع بالتجزئة سبباً رئيسياً لانخفاض قيم الإيجارات. بلغ المعروض الحالي للتجزئة 3.3 مليون متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير مع توقع تسليم 180,000 ألف متر مربع إضافية بحلول نهاية عام 2022.

القطاع السكني

شهدت المعاملات السكنية في الرياض انخفاضاً في الأشهر الأخيرة، مدفوعة بضعف الطلب الذي انعكس على أداء الأسعار عبر قطاعي الشقق والفلل، والذي انخفض في المتوسط بنسبة 2.0% على أساس سنوي في الربع الثاني من عام 2022. وعلى الرغم من ذلك، فإن الإيجارات سجلت ارتفاع بسبب مرونة سوق العمل في المدينة. لا يزال الطلب الأساسي على العقارات السكنية قوياً في الرياض ومن المتوقع أن يستمر في التحسن على المدى الطويل حيث تمضي الحكومة قدماً في خططها لجعل الرياض واحدة من أكبر 10 مدن في العالم بحلول عام 2030. حيث تشهد المواقع القريبة من المناطق التجارية نمواً قوياً في الطلب، ومع ذلك، يعاني السوق السكني حالياً من نقص في العقارات السكنية المطورة. في النصف الأول من عام 2022، استحوذت الرياض على أكبر حصة من الوحدات السكنية الجديدة التي تم تسليمها في جميع أنحاء المملكة. ومن المتوقع أن يقدر المعروض السكني الحالي في الرياض بـ 1.4 مليون وحدة سكنية في النصف الثاني من عام 2022 مع وجود حوالي 16,000 وحدة أي ما يعادل 1.1% من المعروض الحالي المقرر تسليمها بحلول نهاية عام 2022.

أداء القطاع السكني



أسعار بيع الشقق
السكنية
+6% على أساس
سنوي



أسعار إيجارات
الشقق السكنية
+1% على أساس
سنوي



إجمالي المعروض



توقعات المساحة المعروضة
للإيجار في النصف الثاني 2022

السوق العقاري في جدة



قطاع التجزئة

تمت إضافة حوالي 16,000 متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير لقطاع البيع بالتجزئة في جدة في النصف الأول من عام 2022، لتصل إلى 1.7 مليون متر مربع. و من المتوقع تسليم حوالي 118,000 متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير لقطاع البيع بالتجزئة في الأشهر الستة المتبقية من عام 2022.

ارتفع متوسط إيجارات مراكز التسوق الإقليمية والمحلية بنسبة 3٪. مع تخفيف القيود المرتبطة بالإجراءات الاحترازية، حيث يشهد قطاع التجزئة في المملكة العربية السعودية انتعاشًا قويًا في الطلب المحلي.

يستعد قطاع التجزئة لمواصلة انتعاشه مع قرار الحكومة بالسماح لأكثر من مليون حاج بأداء فريضة الحج في عام 2022، إلى جانب تخفيف القيود المفروضة على أداء العمرة وزيادة الطلب وإنفاق المستهلك.

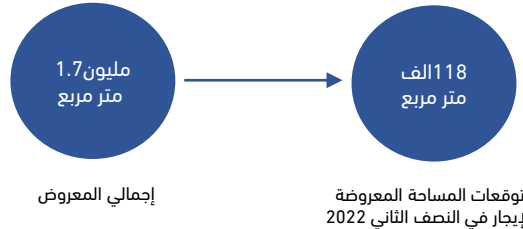
أداء قطاع التجزئة - نسبة الإشغال والإيجار



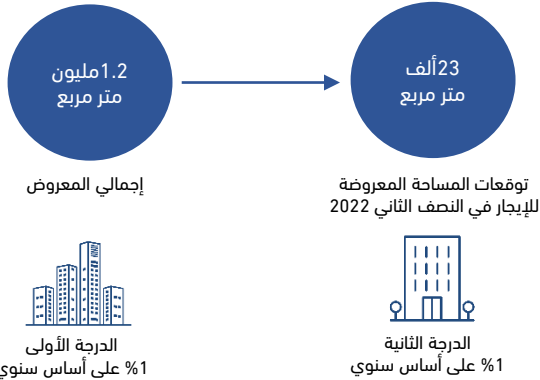
مراكز التسوق الإقليمية
3% على أساس سنوي



مراكز التسوق المحلية
3% على أساس سنوي



أداء القطاع المكتبي - نسبة الإشغال والإيجار



القطاع المكتبي

تحسن أداء القطاع المكتبي في جدة في الربع الثاني من عام 2022، حيث ارتفع متوسط إيجارات المباني المكتبية من الدرجة الأولى بنسبة 7٪ حوالي 1,060 ريال سعودي لكل متر مربع على أساس سنوي على التوالي، وانخفض معدل الشواغر على مستوى السوق بنسبة 9٪. حيث لا يزال استمرار الطلب على المكاتب في الارتفاع مع انخفاض توافر مساحات المكاتب المصنفة من الدرجة الأولى. علاوة على ذلك استقطبت المشاريع قيد الإنشاء في وسط جدة والمنطقة التاريخية جهات حكومية وشبه حكومية. كما تم تسجيل طلب مرتفع للمكاتب التي تحتوي على مرافق شاسعة وألواح أرضية مرنة لتلبية متطلبات مجموعة من المستأجرين.

مع احتمال 16,000 متر مربع في النصف الأول من عام 2022، ارتفع إجمالي المعرض من المكاتب في المدينة إلى حوالي 1.2 مليون متر مربع ومن المقرر تسليم مساحات إضافية تقدر بـ 23 ألف متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بحلول نهاية النصف الثاني من عام 2022.

السوق العقاري في الدمام



قطاع التجزئة

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

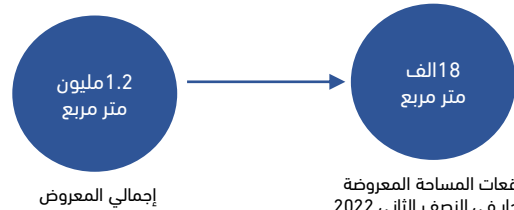
أداء قطاع التجزئة - نسبة الإشغال والإيجار



مراكز التسوق الإقليمية
2% على أساس سنوي



مراكز التسوق المحلية
1% على أساس سنوي



القطاع التعليمي



قطاع التجزئة

يعد قطاع التعليم أحد أهم ركائز "رؤية المملكة العربية السعودية 2030"، والتي تهدف من خلالها إلى تحقيق التوسع الاقتصادي وتحقيق النمو المستدام. تشكلت رؤية 2030 مع خطة لتقليل اعتماد المملكة على النفط، وتنويع اقتصادها، وتطوير قطاعات الخدمات العامة.

تهدف رؤية 2030 إلى زيادة حصة التعليم الخاص إلى 25% بحلول عام 2030. ولتحقيق ذلك، سمحت المملكة بملكية الأعمال الأجنبية بنسبة 100% في عام 2017، لتخفيف قيود الملكية على الشركات الأجنبية.

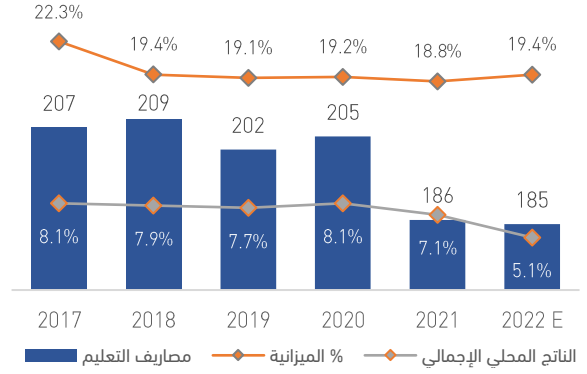
إن الطلب المتزايد على التعليم عالي الجودة بمثابة حافز للحكومة للارتقاء بقطاع التعليم، منذ عام 2018، خصصت الحكومة نسبة أعلى من الميزانية لقطاع التعليم لتسهيل البيئة للاستثمار.

سوق التعليم قطاعًا رئيسيًا في المملكة العربية السعودية، حيث يمثل أعلى نسبة من الإنفاق الحكومي في جميع السنوات الخمس الماضية باستثناء عامين. بالنسبة لعام 2022، خصصت الحكومة 185 مليار ريال سعودي لميزانية الإنفاق على التعليم أي ما يعادل 19.4% من إجمالي الميزانية. من المتوقع أن يتماشى الإنفاق مع الخطة طويلة الأجل المتوافقة مع أهداف رؤية 2030 مع التركيز على توسيع برامج التدريب المهني وتعزيز القدرات البحثية في التعليم العالي.

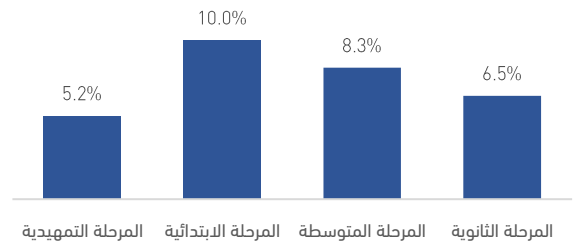
من المتوقع أن يتضاعف سوق التعليم الخاص في المملكة العربية السعودية ويشهد معدل نمو أعلى خلال السنوات القادمة، بسبب عوامل مثل مبادرة رؤية 2030 التعليمية (مخصصة القطاع)، والحاجة إلى تحسين جودة التعليم، وزيادة في عدد الطلاب الذين يفضلون المدارس الخاصة. بعد تنفيذ المبادرة التعليمية لرؤية 2030، من المتوقع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

الدافع الرئيسي لنمو سوق التعليم في المملكة العربية السعودية هو ارتفاع نسبة السكان الملتحقين بالمدارس، مقارنة بدول مجلس التعاون الخليجي الأخرى. في الوقت الحالي، يشكل الطلاب السعوديون حوالي 40% من المسجلين في مدارس تعليم دولية في المرحلة التعليمية من رياض الأطفال إلى الصف الثاني عشر وهم القوة الدافعة للطلب. على الرغم من أن الزيادة في الالتحاق بالمدارس في المملكة العربية السعودية منخفضة نسبيًا على مستوى المرحلة التمهيديّة، فإن رؤية 2030 ووزارة التربية والتعليم قد أطلقت العديد من المبادرات لتحسين الوضع.

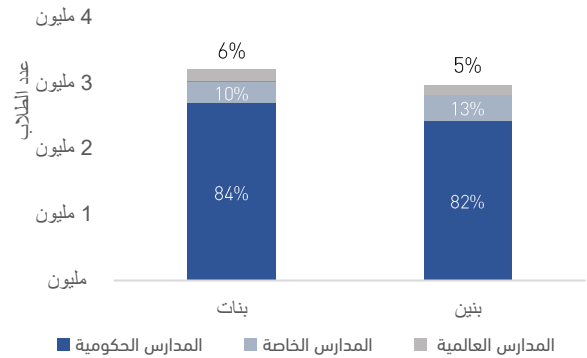
نسبة الإنفاق على التعليم من إجمالي الناتج المحلي ونسبة الميزانية



نسبة الطلاب من إجمالي السكان



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



التحديثات الأخيرة

وقعت وزارة التعليم في المملكة العربية السعودية 89 اتفاقية في معرض المؤتمر الدولي للتعليم 2022 في الرياض في مايو 2022. تغطي الاتفاقيات ومذكرات التفاهم الموقعة من قبل الوزارات والجامعات والمؤسسات المحلية والدولية مجالات تشمل تطوير التعليم في المملكة، حوافز للاستثمار في التعليم، وتحسين كفاءة المؤسسات التعليمية، والوصول إلى المعايير والمؤشرات الدولية، وتحقيق أهداف رؤية المملكة 2030.

تهدف الاتفاقيات إلى تعزيز التكامل بين الكيانات ذات الأهداف المشتركة - سواء كانت محلية أو دولية - من خلال تطوير نظام التعليم في المملكة العربية السعودية.

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 نفقات الأسرة على الأنشطة الترفيهية من 2.9% إلى 6.0%.

لعبت الحكومة السعودية دوراً أساسياً في دفع عجلة نمو قطاع الترفيه من خلال إنشاء الهيئة العامة للترفيه تحت إشراف صندوق الاستثمارات العامة. بالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أن يساعد إطلاق التأشيرة السياحية الجديدة في نمو قطاع الترفيه.

تخطط الحكومة لاستثمار 64 مليار دولار أمريكي في صناعة الترفيه كجزء من جهد أوسع لتحويل نفسها إلى مركز سينمائي رئيسي في الشرق الأوسط. حيث يمكن فتح أكثر من 350 دار سينما و 2,500 شاشة بحلول عام 2030. من المتوقع أن تصل صناعة الترفيه السعودية إلى 1,170.7 مليون دولار أمريكي بنهاية عام 2030، بزيادة قدرها 47.7% من 23.8 مليون دولار أمريكي في عام 2020.

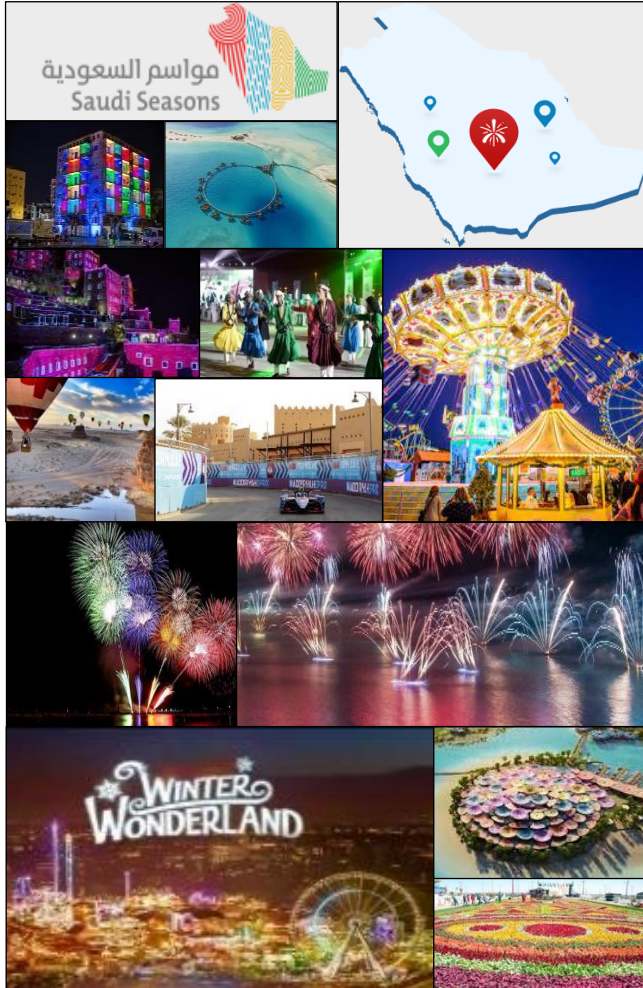
حقق قطاع الترفيه نموًا ملحوظاً على مدار السنوات الخمس الماضية من خلال إصدار 2,189 رخصة جديدة و 1,809 تصريحاً جديداً وأكثر من 2,500 حدث استقطب أكثر من 80 مليون زائر بحلول نهاية عام 2021. كما تشهد المملكة العربية السعودية نموًا في سوق السينما بينما تواجه العديد من البلدان الأخرى في جميع أنحاء العالم تباطؤاً بسبب الإجراءات الاحترازية. بعد التعافي السريع، من المتوقع أن تصبح الصناعة الأكبر في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا بحلول عام 2025.

بحلول نهاية عام 2021، تم تسجيل أكثر من 34 دار سينما في 12 مدينة إجمالي عدد 342 شاشة وأكثر من 35,000 مقعد. أدى نمو قطاع الترفيه إلى تحولات كبيرة في المشهد العقاري والبيئة المبنية. كما أدت الزيادة في الطلب على التجارب المبتكرة إلى ظهور مساحات ترفيهية غير الملهي التقليدية والمتنزهات المائية. تقدم المملكة الآن مجموعة متنوعة من المشاريع الجديدة التي تتراوح بين المجمعات الرياضية والحدائق الترفيهية ومفاهيم جديدة للأطعمة والمشروبات وحدائق خضراء.

لتعزيز الجهود المبذولة لتنويع الاقتصاد، أطلقت الحكومة العديد من المشاريع الترفيهية في جميع أنحاء المملكة مثل حديقة الملك سلمان، شارع الرياضة، الرياض الخضراء، القدية، جدة داون تاون الجديدة، نيوم. من المتوقع أن تؤدي مثل هذه المشاريع إلى تعزيز صناعة الترفيه.

أدى النمو التدريجي لقطاع الترفيه إلى إيجاد فرص لبناء دور السينما ومتنزهات ترفيهية فعاليت ضخمة وتحسين البنية التحتية للمنشآت الرياضية. من المتوقع أن تزداد فرص الاستثمار في تطوير الملاعب وحلول الألعاب الإلكترونية، مما يخلق المزيد من الفرص للشراكات الخاصة والأجنبية.

سيقام مهرجان البحر الأحمر السينمائي في عام 2022 في الفترة من 1 إلى 10 ديسمبر وهو أول مهرجان سينمائي دولي في المملكة العربية السعودية تم إطلاقه في عام 2019. في عام 2021، تضمن المهرجان 138 فيلماً قصيراً من 67 دولة بـ 34 لغة، 27 منها من المملكة العربية السعودية.



مدير الصندوق



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

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال) هي شركة مساهمة مغلقة مسجلة بموجب سجل تجاري رقم 4030194994 ومرخصة كـ "مؤسسة سوق مالية" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 37-11157 بتاريخ 14/04/2019 هـ (الموافق 19/04/2009م) لمزاولة نشاط التعامل والحفظ وإدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق والترتيب وتقديم المشورة.

أمين الحفظ



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

مسؤوليات أمين الحفظ :

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

المحاسب القانوني



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

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

إشعارات هامة

لا يمثل هذا المستند عرض بيع أو مشاركة أو توصية من جانب مدير الصندوق، للمشاركة في الصندوق، بأي طريقة، كما يجب ألا يشكل كله (أو أي جزء منه) أساس إبرام أي عقد آيا كان، أو أن يعتمد عليه فيما يتعلق بذلك أو أن يكون حافز لإبرام أي اتفاقية ناشئة من ذلك.

ويجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام كاملة والأخذ باستشارة مستشار استثماري مؤهل بمدى تناسب هذا الصندوق كفرصة استثمارية قبل اتخاذ أي قرار استثماري. حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على بعض المخاطر، وقد لا يناسب جميع المستثمرين. ومن ثم يجب على المستثمرين المحتملين أن يكون لديهم الاستعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بأي استثمار في الصندوق.

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

لمزيد من المعلومات

www.sedccapital.com



ص.ب. 13396 جدة 21493
المملكة العربية السعودية



+966 12 690 6555



info@sedccapital.com



ترخيص 37-11157



+966 12 690 6599



القوائم المالية

للفترة من 1 يناير 2022 إلى 30 يونيو 2022

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

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

لفترة الستة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م

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

رقم السجل التجاري: ٤٠٣٠٢٧٦٦٤٤

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

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

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

EY
نبني عالماً
أفضل للعمل

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

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") المدار من قبل سدكو كابيتال ("مدير الصندوق")، كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م، والقوائم الأولية الموجزة للدخل والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص المعلومات المالية الأولية من طرح استفسارات، بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات الفحص التحليلي وغيرها من إجراءات الفحص. ويُعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نُبدى أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

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

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من قبل مراجع آخر والذي أبدى رأياً غير معدل حول تلك القوائم المالية في تاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢٢م (الموافق ٢٥ شعبان ١٤٤٣هـ). إضافة إلى ذلك، تم فحص القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م من قبل مراجع آخر، والذي أبدى استنتاجاً غير معدل حول تلك القوائم المالية الأولية الموجزة في تاريخ ١٢ أغسطس ٢٠٢١م (الموافق ٤ محرم ١٤٤٣هـ).

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



أحمد إبراهيم رضا
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٣٥٦

جدة: ١٧ محرم ١٤٤٤هـ
١٥ أغسطس ٢٠٢٢م

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
			العقارات الاستثمارية
١,٦٣٣,٩٦٥,٨٦٣	١,٧٦٤,٨٣٩,٢٢٥	٣	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٨٥٢,٠١٤	١٤,١٠٥,٢٠٤	٥	مجموع الموجودات غير المتداولة
<u>١,٦٣٤,٨١٧,٨٧٧</u>	<u>١,٧٧٨,٩٤٤,٤٢٩</u>		
			الموجودات المتداولة
			إيجارات مستحقة
٢٧,٥٠٠,٧٢٦	٣١,٧٧٧,٣٥٠	٤	مبالغ مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
٥,١٦٩,٤٧٦	٢,٦٧١,٣٩١		النقد وما في حكمه
٦٢,٠٥٣,٨٤٢	٢٧,٥٩٥,٣٦٣		مجموع الموجودات المتداولة
٩٤,٧٢٤,٠٤٤	٦٢,٠٤٤,١٠٤		مجموع الموجودات
<u>١,٧٢٩,٥٤١,٩٢١</u>	<u>١,٨٤٠,٩٨٨,٥٣٣</u>		
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٦١٥,٥١١,٢٠٢	٧٩٣,٠٦٠,٨٧٧	٦	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
<u>٦١٥,٥١١,٢٠٢</u>	<u>٧٩٣,٠٦٠,٨٧٧</u>		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٩,٧٥٠,٠٠٠	٣٠,٣٠٥	٧	توزيعات أرباح مستحقة
٤,٥٠٠,٠٠٠	٥,٦١٤,١٥٢	٨	مستحق إلى جهة ذات علاقة
٣٨,٦٥٥,١٥٥	١,٨٠٤,٧٨٨	٩	مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
١٧,٢٧٣,٠٣١	٩,١٢٣,٠٠٨	١٠	إيرادات مؤجلة
٤,١٤١,٩٢٩	٥,١٣٧,٦٨٨	٦	الجزء المتداول من التسهيلات التمويلية من أحد البنوك
٧٤,٣٢٠,١١٥	٢١,٧٠٩,٩٤١		مجموع المطلوبات المتداولة
٦٨٩,٨٣١,٣١٧	٨١٤,٧٧٠,٨١٨		مجموع المطلوبات
١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤	١,٠٢٦,٢١٧,٧١٥		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
١١٧,٥٠٠,٠٠٠	١١٧,٥٠٠,٠٠٠	١١	وحدات مصدرة
<u>٨,٨٤٨٦</u>	<u>٨,٧٣٣٨</u>		صافي الموجودات لكل وحدة (بالريال السعودي)

S. Al-AW
AT

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م ريال سعودي	إيضاح
٣٦,١٦٢,٦٤٦	٦٦,٨٦٤,٢٤٠	
-	٢٤٢,٣١١	
(١,٢٥٠,٠٧٣)	١١,٥٢٩,٢٤٩	
٣٤,٩١٢,٥٧٣	٧٨,٦٣٥,٨٠٠	
		الدخل / (الخسارة)
		إيرادات إيجار
		إيرادات من ودائع المرابحة
		صافي ربح / (خسارة) عن أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
		إجمالي الدخل
		المصروفات
		استهلاك
		٦ أتعاب تمويلية وأعباء بنكية
		٨ أتعاب إدارة وأتعاب المدير الإداري وأتعاب المدير الشرعي
		١٢ مصروفات تشغيلية ومصروفات أخرى
		١-٤ انخفاض في قيمة الإيجارات المستحقة
		٥-٣ انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٨,٠٨١,٥٨٢	١٤,٥٣٠,١٠٣	
٦,١٥٨,٦٧٥	١٢,٦٧٣,٥٧١	
٢,٩٨١,٣٢٥	٥,٥٩٢,١٢٩	
٤,٤٠٦,٨٦٤	٥,٩٤٠,٦٢٨	
٢٤٩,٨٣٢	-	
١٩,٩٥٩,٥١١	٣٣,١٢٣,٥٠٨	
٤١,٨٣٧,٧٨٩	٧١,٨٥٩,٩٣٩	
(٦,٩٢٥,٢١٦)	٦,٧٧٥,٨٦١	
-	-	
(٦,٩٢٥,٢١٦)	٦,٧٧٥,٨٦١	
		إجمالي المصروفات
		صافي دخل / (خسارة) الفترة
		الدخل الشامل الآخر
		إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة) للفترة

S. Abu AW

AT

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة الى مالكي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م ريال سعودي
٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩	١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤
(٦,٩٢٥,٢١٦)	٦,٧٧٥,٨٦١
(١٨,٣٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٢٦٨,٧٥٠)
<u>٥١٢,٧٢٣,١٦٣</u>	<u>١,٠٢٦,٢١٧,٧١٥</u>

صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في ١ يناير
إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة) للفترة
توزيعات أرباح (إيضاح ٧)

صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣٠ يونيو

S. Al. Ak

AT

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م ريال سعودي	إيضاح
(٦,٩٢٥,٢١٦)	٦,٧٧٥,٨٦١	الأنشطة التشغيلية صافي دخل / (خسارة) للفترة
تعديلات لمطابقة صافي الدخل إلى صافي النقد من الأنشطة التشغيلية:		
٨,٠٨١,٥٨٢	١٤,٥٣٠,١٠٣	٣ استهلاك
٢٤٩,٨٣٢	-	١-٤ الانخفاض في قيمة الإيجارات المستحقة
١٩,٩٥٩,٥١١	٣٣,١٢٣,٥٠٨	٥-٣ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
١,٢٥٠,٠٧٣	(١١,٥٢٩,٢٤٩)	صافي ربح / (خسارة) غير محقق عن أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٦,١٥٨,٦٧٥	١٢,٦٧٣,٥٧١	أتعاب تمويلية وأعباء بنكية
٢٨,٧٧٤,٤٥٧	٥٥,٥٧٣,٧٩٤	
١,٧٨٩,٩٧٣	(٤,٢٧٦,٦٢٤)	صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٦٧٨,٠٥٢)	٢,٤٩٨,٠٨٥	إيجارات مستحقة
(١,٦٠٨,٢٣٥)	(١,٧٢٣,٩٤١)	مبالغ مدفوعة مقدماً وضم مدينة أخرى
(٣,٨٣٠,٧٣٦)	١,١١٤,١٥٢	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٥٢٥,٤٤٩)	(٣٦,٨٥٠,٣٦٧)	مُستحق إلى جهة ذات علاقة
١,١١٦,٩٨٣	(٨,١٥٠,٠٢٣)	مصروفات مستحقة وضم دائنة أخرى
٢٥,٠٣٨,٩٤١	٨,١٨٥,٠٧٦	إيرادات مؤجلة
		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
-	(١٧٨,٤٠٠,٩٠٧)	الأنشطة الاستثمارية
(٣,٧٨٦,٥٣٢)	(١٢٦,٠٦٦)	مدفوعات لشراء عقارات استثمارية
(٣,٧٨٦,٥٣٢)	(١٧٨,٥٢٦,٩٧٣)	مدفوعات للأعمال تحت التنفيذ
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(١٦,٦٥٠,٠٠٠)	(٢٩,٩٨٨,٤٤٥)	الأنشطة التمويلية
-	١٧٥,٠٠٠,٠٠٠	توزيعات أرباح مدفوعة خلال الفترة
(٥,٧٨٢,٠١٩)	(٩,١٢٨,١٣٧)	متحصلات من القروض والسلف
(٢٢,٤٣٢,٠١٩)	١٣٥,٨٨٣,٤١٨	مدفوعات عمولات على تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
		صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(١,١٧٩,٦١٠)	(٣٤,٤٥٨,٤٧٩)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٠,٥٨٥,٦٩٨	٦٢,٠٥٣,٨٤٢	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
١٩,٤٠٦,٠٨٨	٢٧,٥٩٥,٣٦٣	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

S. Abu AW

AT

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م

١ - الصندوق وأنشطته

صندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. تم تأسيس الصندوق وإدارته 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 ٣٧-١١١٥٧ بتاريخ ٢٣ ربيع الثاني ١٤٣٠هـ، الموافق ١٩ أبريل ٢٠٠٩م. يقوم مدير الصندوق بمزاولة أنشطة الأوراق المالية التالية:

- أ) التعامل؛
- ب) الترتيب؛
- ج) الإدارة وتشغيل الصناديق؛
- د) الاستشارات؛ و
- 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 العقارات المطورة 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. بدأ الصندوق أنشطته في ١ أبريل ٢٠١٨م ("تاريخ التأسيس").

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

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية طبقاً للقرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ الصادر في ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦م)، والتي تم تعديلها وفقاً لقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢-٢٢-٢٠٢١ وتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١م)، والذي يورد بالتفصيل متطلبات صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية.

تم انشاء منشأة لأغراض خاصة، الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية (شركة ذات مسؤولية محدودة) لتقوم بامتلاك وحياسة العقارات نيابة عن الصندوق بشكل قانوني ولصالح مالكي الوحدات.

٢ - أساس الإعداد

(أ) بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموجزة كما في ولفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي (٣٤)" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. إن القوائم المالية الأولية الموجزة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية الخاصة بالصندوق كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

(ب) أساس القياس

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

(ج) عملة التشغيل والعرض

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

(د) التقديرات والافتراضات الجوهرية

تتماشى السياسات المحاسبية المستخدمة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

(هـ) السياسات المحاسبية الهامة

تتماشى السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢م كما هو مفصّل عنها في الإيضاح ٢ (و) أدناه.

(و) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل الصندوق

لم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة وغير سارية المفعول بعد. يسري مفعول العديد من التعديلات لأول مرة في عام ٢٠٢٢م، ولكن ليس لها أي أثر على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) ، " عقود الإيجار " - تمديد امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد ١٩ للملاءمة العملية (سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ أبريل ٢٠٢١م).
- عدد من التعديلات ضيقة النطاق على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) ومعيار المحاسبة الدولي (١٦) ومعيار المحاسبة الدولي (٣٧) وبعض التحسينات السنوية على المعيار الدولي للتقرير المالي (١) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ومعيار المحاسبة الدولي (٤١) والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) (تسري للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢م أو بعده).
- تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) "تجميع الأعمال" وتحديث الإشارة إلى مفهوم الإطار العام للتقارير المالية دون أي تغيير في المتطلبات المحاسبية لتجميع الأعمال.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٢ - أساس الإعداد (تتمة)

(و) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل الصندوق (تتمة)

- تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "الممتلكات والآلات والمعدات" والتي تمنع المنشآت الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات ، واي متحصلات من بيع السلع التي يتم انتاجها أثناء احضار ذلك الأصل للغرض المعد من أجله. بدلا من ذلك، سنتبث الشركة عائدات المبيعات هذه والتكلفة ذات العلاقة في قائمة الدخل.
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٣٧) "المخصصات والالتزامات المحتملة والموجودات المحتملة" لتحديد أي التكاليف التي تقوم الشركة بتضمينها عند تقدير ما إذا كان العقد يؤدي إلى خسائر.
- أدت التحسينات السنوية للقيام بعمل تعديلات بسيطة على المعيار الدولي للتقرير المالي (١) "التطبيق لأولي للمعايير الدولية للتقرير المالي" والمعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية" ومعيار المحاسبة الدولي (٤١) "الزراعة" والأمثلة التوضيحية التي تصاحب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦): "عقود الإيجار".

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٣ - العقارات الاستثمارية

١-٣ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م:

		الانخفاض في القيمة			الاستهلاك			التكلفة				
		/ (محمل)										
صافي القيمة الدفترية (غير مراجعة) ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية (غير مراجعة) ريال سعودي	إقفال انخفاض القيمة ريال سعودي	عكس قيد للسنة ريال سعودي	الافتتاح ريال سعودي	محمل على الفترة ريال سعودي	الافتتاح ريال سعودي	الإقفال ريال سعودي	إضافات خلال السنة ريال سعودي	الافتتاح ريال سعودي	الموقع	نوع العلاقة	
١٣٥,٣٣٠,٠٠٠	١٣٥,٣٣٠,٠٠٠	(٤,٩١٩,٣٨٠)	(٣,٩٦٥,٩٨٠)	(٩٥٣,٤٠٠)	(٨,٧٣٥,٣٢٦)	(١,٠٣٥,٠٢٠)	(٧,٧٠٠,٣٠٦)	-	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	جدة	مركز الخالدية للأعمال	
٦٦,٦٠٥,٠٠٠	٦٥,٤٠٥,٠١٨	-	-	-	(٢,٢٤٣,٩٧٨)	(٢٦٤,٧٣٥)	(١,٩٧٩,٢٤٣)	-	٦٧,٦٤٨,٩٩٦	الرياض	مجمع الجزيرة سكني	
٣٧,٧٢٠,٠٠٠	٣٧,٧٢٠,٠٠٠	(٣٩٣,٢٩٤)	(٣٩٣,٢٩٤)	-	(١,١٨٦,٧٠٦)	(١٣٩,٥٠٠)	(١,٠٤٧,٢٠٦)	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	بنده جدة تجاري	
٧٨,٤٢٠,٠٠٠	٧٦,٣٧٠,٥٣٥	-	-	-	(٢,٣٩٤,٤٦٥)	(٢٨١,٤٧٥)	(٢,١١٢,٩٩٠)	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	بنده الرياض تجاري	
٥٢,٣٠٠,٠٠٠	٥٢,٣٠٠,٠٠٠	(٥,٦٤٠,٥٧٦)	(٢٣٠,٢٢٢)	(٥,٤١٠,٣٥٤)	(٥,٤٥٥,٠٠٤)	(٥٦٩,٧٧٨)	(٤,٨٨٥,٢٢٦)	-	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	جدة	مبنى النياية العامة تجاري	
١٠٥,١٠٠,٠٠٠	١٠٥,٠٩٩,٩٩٩	(٩,٩٩١,٨٨٥)	(٣,٥٩٨,١٧٩)	(٦,٣٩٣,٧٠٦)	(١١,٤١١,١١٦)	(١,٣٥٨,٨٢٢)	(١٠,٠٥٢,٢٩٤)	-	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	جدة	مركز الروضة التجاري تجاري	
١٩,٦٢٥,٠٠٠	١٩,٦٢٥,٠٠٠	(١٨,٥٦٧,٦٩٨)	٣٣٥,٣٥٤	(١٨,٩٠٣,٠٥٢)	(٣,٠٦٧,٣٠٢)	(١١٠,٣٥٤)	(٢,٩٥٦,٩٤٨)	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	برج الحياة تجاري	
٢٧,١٧٥,٠٠٠	٢٦,٧٥٥,٤٥٢	-	-	-	(١,٧٦٣,٨٤٢)	(٢٢٣,٩٣١)	(١,٥٣٩,٩١١)	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	مبنى السعودي الفرنسي تجاري	
٦٦,١٢٥,٠٠٠	٥٩,٦٣٣,٠١٣	-	-	-	(٢,٩١٢,٥٦٧)	(٣٧٣,٩٣١)	(٢,٥٣٨,٦٣٦)	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	بنده الريان تجاري	
٣١,٢٩٠,٠٠٠	٣١,٢٩٠,٠٠٠	(١,١٧٢,٧٣١)	(١,١٧٢,٧٣١)	-	(١,٧٤٤,٢١١)	(٢٢٣,٩٣١)	(١,٥٢٠,٢٨٠)	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	الحكير تليم تجاري	
٣٥١,٠٧٥,٠٠٠	٣٣٤,٠٧٠,٥٦٨	-	-	-	(٢٢,٢٠٤,١٤٧)	(٣,١٧٨,٦٧٥)	(١٩,٠٢٥,٤٧٢)	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبر	أجدان ووك تجاري	
٦٦,٤٥٠,٠٠٠	٦٦,٤٥٠,٠٠٠	(٣,١٥٨,٩٢٠)	٧٢٣,٦٥٧	(٣,٨٨٢,٥٧٧)	(٥٦٢,٠٣٨)	(٥٥٨,٦٥٧)	(٣,٣٨١)	-	٧٠,١٧٠,٩٥٨	الدمام	بنده الدمام تجاري	
٦٠,٨٤٥,٠٠٠	٦٠,٨٤٥,٠٠٠	(٢,٤٣٦,٦٠٥)	١,٠٩٢,٢٧٠	(٣,٥٢٨,٨٧٥)	(٤٩٥,٢٥٨)	(٤٩٢,٢٧٠)	(٢,٩٨٨)	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	الرياض	مدرسة العليا تجاري	
٤٩,٩٢٠,٠٠٠	٤٩,٩٢٠,٠٠٠	(٢,٧٩٩,٢٢٣)	١٣٣,٢٧٥	(٢,٩٣٢,٤٩٨)	(٢٦٤,٩٥٨)	(٢٦٣,٢٧٥)	(١,٦٨٣)	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	الدمام	اكسترا الدمام تجاري	
٨٣,٩١٥,٠٠٠	٨٣,٩١٥,٠٠٠	(٩,٦٠٦,٤٩٥)	(٤,٤٠٦,١٧١)	(٥,٢٠٠,٣٢٤)	(٤٣٤,١١٩)	(٤٣١,٣٢٩)	(٢,٧٩٠)	-	٩٣,٩٥٥,٦١٤	الرياض	عرقه بلازا تجاري	
٦٧,٦٠٥,٠٠٠	٦٧,٦٠٥,٠٠٠	(٣,٤٧٥,٣١٠)	٤٧٣,٩٥٢	(٣,٩٤٩,٢٦٢)	(٢٦٥,٧٢٢)	(٢٦٣,٩٥٢)	(١,٧٧٠)	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	الرياض	الحمراء بلازا تجاري	
١٥١,٨٧٠,٠٠٠	١٥١,٨٧٠,٠٠٠	(١٢,١٥٣,٤٢٠)	(٢,٩٨١,٧٥٠)	(٩,١٧١,٦٧٠)	(١,٧٨٣,٧٢٠)	(١,٧٧٣,٢٥٠)	(١٠,٤٧٠)	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	الرياض	مدرسة دار البراءة تجاري	
٥٢,٤٨٥,٠٠٠	٥٢,٤٨٥,٠٠٠	(٥,٥٨٨,٦٥١)	(٢,٣٥٣,٧٣٣)	(٣,٢٣٤,٩١٨)	(٣٨٣,٦٢٢)	(٣٨١,٢٦٧)	(٢,٣٥٥)	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	الرياض	مدرسة المناهج تجاري	
١٠٩,٨٩٥,٠٠٠	١٠٩,٨٩٥,٠٠٠	(١,٥١٠,٩٨٣)	(٤,٧٤٥,٠٦٣)	(٦,٧٦٥,٩٢٠)	(٨٦٥,٢٠٥)	(٨٥٩,٩٢٧)	(٢٠,٢٦٨)	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	الرياض	مدرسة امجاد قرطبة تجاري	
١٦٤,٦٢٠,٠٠٠	١٦٤,٦٢٠,٠٠٠	(١٢,٠٣٤,٨٩٣)	(١٢,٠٣٤,٨٩٣)	-	(١,٧٤٦,٠١٤)	(١,٧٤٦,٠١٤)	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	الخبر	أجدان الترفيهي أعمال تحت التنفيذ (إيضاح ٦-٣)	
-	١٣,٦٣٤,٦٤٠	-	-	-	-	-	-	١٣,٦٣٤,٦٤٠	١٢٦,٠٦٦	١٢,٥٠٨,٥٧٤		
١,٧٧٨,٣٧٠,٠٠٠	١,٧٦٤,٨٣٩,٢٥٥	(١٠,٣,٤٥٠,٠٦٤)	(٣٣,١٢٣,٥٠٨)	(٧٠,٣٢٦,٥٥٦)	(١٩,٩١٩,٣٢٠)	(١٤,٥٣٠,١٠٣)	(٥٥,٣٨٩,٢١٧)	١,٩٣٨,٢٠٨,٦٠٩	١٧٨,٥٢٦,٩٧٣	١,٧٥٩,٦٨١,٦٣٦		

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٣ - العقارات الاستثمارية (تتمة)

٢-٣ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م:

القيمة العادلة (مراجعة)	صافي القيمة الدفترية (مراجعة)	الانخفاض في القيمة		الاستهلاك			التكلفة			العلاقة	نوع الموقع	إضافات خلال السنة
		إقفال	(محمل) / عكس قيد السنة	الإقفال	محمل على الفترة	الإقفال	الإقفال	الإقفال	الإقفال			
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
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	مركز الخالدية للأعمال
٦٩,٣٢٠,٠٠٠	٦٥,٦٦٩,٧٥٣	-	-	-	(١,٩٧٩,٢٤٣)	(٥٢٨,٧٦٤)	(١,٤٥٠,٤٧٩)	٦٧,٦٤٨,٩٩٦	٤٦,٩٨٧	٦٧,٦٠٢,٠٠٩	الرياض	مجمع الجزيرة السكني
٣٩,٣٢٥,٠٠٠	٣٨,٢٥٢,٧٩٤	-	-	-	(١,٠٤٧,٢٠٦)	(٢٧٩,٠٠٠)	(٧٦٨,٢٠٦)	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	بنده جدة تجاري
٨١,١٠٠,٠٠٠	٧٦,٦٥٢,٠١٠	-	-	-	(٢,١١٢,٩٩٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	(١,٥٥٠,٠٤٠)	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	بنده الرياض تجاري
٥٣,١٠٠,٠٠٠	٥٣,١٠٠,٠٠٠	(٥,٤١٠,٣٥٤)	(٥,٤١٠,٣٥٤)	-	(٤,٨٨٥,٢٢٦)	(١,٣٠١,٧٥٠)	(٣,٥٨٣,٤٧٦)	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	٩,٣٠٤	٦٣,٣٨٦,٢٧٦	جدة	مبنى النياية العامة تجاري
١١٠,٠٥٧,٠٠٠	١١٠,٠٥٧,٠٠٠	(٦,٣٩٣,٧٠٦)	١,٤٥٩,٨٤٨	(٧,٨٥٣,٥٥٤)	(١٠,٠٥٢,٢٩٤)	(٢,٦٧٣,٨٤٨)	(٧,٣٧٨,٤٤٦)	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	-	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	جدة	مركز الروضة التجاري تجاري
١٩,٤٠٠,٠٠٠	١٩,٤٠٠,٠٠٠	(١٨,٩٠٣,٠٥٢)	(١٨,٩٠٣,٠٥٢)	-	(٢,٩٥٦,٩٤٨)	(٧٨٧,٨٠٠)	(٢,١٦٩,١٤٨)	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	برج الحياة تجاري
٢٨,٠٨٥,٠٠٠	٢٦,٩٧٩,٣٨٣	-	-	-	(١,٥٣٩,٩١١)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٠٩٢,٠٤٨)	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	مبنى السعودي الفرنسي تجاري
٦٥,١٧٥,٠٠٠	٦٠,٠٠٦,٩٤٤	-	-	-	(٢,٥٣٨,٦٣٦)	(٧٤٧,٨٦٣)	(١,٧٩٠,٧٧٣)	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	بنده الريان تجاري
٣٣,٦٠٠,٠٠٠	٣٢,٦٨٦,٦٦٢	-	-	-	(١,٥٢٠,٢٨٠)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٠٧٢,٤١٧)	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	الحكبير تائم تجاري
٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٣٧,٢٤٩,٢٤٣	-	-	-	(١٩,٠٢٥,٤٧٢)	(٦,٣٥٧,٣٤٩)	(١٢,٦٦٨,١٢٣)	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبير	أجدان ووك تجاري
٦٦,٢٨٥,٠٠٠	٦٦,٢٨٥,٠٠٠	(٣,٨٨٢,٥٧٧)	(٣,٨٨٢,٥٧٧)	-	(٣,٣٨١)	(٣,٣٨١)	-	٧٠,١٧٠,٩٥٨	٧٠,١٧٠,٩٥٨	-	الدمام	بنده الدمام تجاري
٦٠,٢٤٥,٠٠٠	٦٠,٢٤٥,٠٠٠	(٣,٥٢٨,٨٧٥)	(٣,٥٢٨,٨٧٥)	-	(٢,٩٨٨)	(٢,٩٨٨)	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	الرياض	مدرسة العليا تجاري
٥٠,٠٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٥٠,٠٠٠	(٢,٩٣٢,٤٩٨)	(٢,٩٣٢,٤٩٨)	-	(١,٦٨٣)	(١,٦٨٣)	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	الدمام	اكسترا الدمام تجاري
٨٨,٧٥٢,٥٠٠	٨٨,٧٥٢,٥٠٠	(٥,٢٠٠,٣٢٤)	(٥,٢٠٠,٣٢٤)	-	(٢,٧٩٠)	(٢,٧٩٠)	-	٩٣,٩٥٥,٦١٤	٩٣,٩٥٥,٦١٤	-	الرياض	عرة بلازا تجاري
٦٧,٣٩٥,٠٠٠	٦٧,٣٩٥,٠٠٠	(٣,٩٤٩,٢٦٢)	(٣,٩٤٩,٢٦٢)	-	(١,٧٧٠)	(١,٧٧٠)	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	الرياض	الحمراء بلازا تجاري
١٥٦,٦٢٥,٠٠٠	١٥٦,٦٢٥,٠٠٠	(٩,١٧١,٦٧٠)	(٩,١٧١,٦٧٠)	-	(١٠,٤٧٠)	(١٠,٤٧٠)	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	-	الرياض	مدرسة دار البراءة تجاري
٥٥,٢٢٠,٠٠٠	٥٥,٢٢٠,٠٠٠	(٣,٢٣٤,٩١٨)	(٣,٢٣٤,٩١٨)	-	(٢,٣٥٥)	(٢,٣٥٥)	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	الرياض	مدرسة المناهج تجاري
١١٥,٥٠٠,٠٠٠	١١٥,٥٠٠,٠٠٠	(٦,٧٦٥,٩٢٠)	(٦,٧٦٥,٩٢٠)	-	(٥,٢٦٨)	(٥,٢٦٨)	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	١٢٢,٢٧١,١٨٨	-	الرياض	مدرسة امجاد قرطبة تجاري
-	١٣,٥٠٨,٥٧٤	-	-	-	-	-	-	١٣,٥٠٨,٥٧٤	٦,١٠٩,٤١٧	٧,٣٩٩,١٥٧	-	أعمال تحت التنفيذ (إيضاح ١-٣)
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 الأولية الموجزة (غير مراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٣ - العقارات الاستثمارية (تتمة)

٣-٣ في تاريخ التقرير المالي، إذا تم ادراج العقارات الاستثمارية بقيمتها العادلة، فإن صافي الموجودات وقيمة كل وحدة من وحدات الصندوق سيكون كما يلي:

٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٠٢٦,٢١٧,٧١٥	١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤	صافي الموجودات كما وردت
١٣,٥٣٠,٧٧٥	٢٢,٥٩٩,٦٣٧	صافي الزيادة في القيمة بناءً على التقييم كما في
١,٠٣٩,٧٤٨,٤٩٠	١,٠٦٢,٣١٠,٢٤١	صافي الموجودات بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٨,٧٣٣٨	٨,٨٤٨٦	صافي الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة
٠,١١٥١	٠,١٩٢٣	التأثير على صافي الموجودات لكل وحدة لتقدير القيمة
٨,٨٤٨٩	٩,٠٤٠٩	صافي الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٤-٣ يحدد مدير الصندوق الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصول والتلف المادي. الأعمار الإنتاجية المقدرة للمباني في العقارات الاستثمارية هي ٣٣ سنة. لا يتم استهلاك الأرض.

٥-٣ وفقاً للمادة ٣٦ من نظام صناديق الاستثمار العقاري الصادر عن هيئة السوق المالية في 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م من قبل شركة فاليو سترات وجونز لانج لاسال السعودية (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: شركة فاليو سترات ووايت كيوبس)، وهي شركات تقييم معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). يتم تسجيل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كمتوسط القيمة بين المقيمين المعتمدين. وتشمل الافتراضات الرئيسية المتخذة للتقييم إيرادات الإيجار ومعدلات الإشغال والتصعيدات وعائد الخروج ومعدلات الخصم، والتي كانت على نطاق واسع مع الافتراضات المتخذة في التقييمات التي أجريت في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م، بلغ انخفاض القيمة المتراكمة مقابل العقارات الاستثمارية ١٠٣,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٧٠,٣ مليون ريال سعودي). حركة انخفاض القيمة مقابل العقارات الاستثمارية هي كما يلي:

لفترة الستة أشهر المنتهية في	لفترة الستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠,١٧٨,٨٣٧	٧٠,٣٢٦,٥٥٦	الرصيد كما في ١ يناير
١٩,٩٥٩,٥١١	٣٣,١٢٣,٥٠٨	انخفاض في قيمة المخصص المحمل للفترة
٣٠,١٣٨,٣٤٨	١٠٣,٤٥٠,٠٦٤	الرصيد في نهاية السنة

٦-٣ الأعمال تحت التنفيذ تتمثل في مشروع موقف سيارات في مركز الخالدية للأعمال. ومن المتوقع أن يكتمل المشروع في النصف الثاني من عام ٢٠٢٢ م. التكلفة المتوقعة لإكمال المشروع هي ٣,٥ مليون ريال سعودي.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٤ - إيجارات مستحقة

تتمثل في إيجارات مستحقة من العقارات الاستثمارية وفقا للشروط المتفق عليها في اتفاقيات الإيجار.

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة) ريال سعودي
٣٥,٠٦١,٤٠٣	٣٠,٧٨٤,٧٧٩
(٣,٢٨٤,٠٥٣)	(٣,٢٨٤,٠٥٣)
<u>٣١,٧٧٧,٣٥٠</u>	<u>٢٧,٥٠٠,٧٢٦</u>

إجمالي الإيجارات المستحقة
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ٤-١)

إن رصيد إجمالي الإيجارات المستحقة متداول ولم يتأخر عن موعد استحقاقه باستثناء رصيد الذمم المدينة البالغ ٣,٢٨ مليون ريال سعودي والذي تم تسجيل له مخصص خسائر الائتمان بالكامل. بناءً على التعاملات التاريخية، لا يلزم وجود مخصص خسائر للذمم المدينة التي تكون مستحقة لمدة اقل عن ٣٠ يوم.

٤-١ الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة) ريال سعودي
٣,٢٨٤,٠٥٣	٣,٠٣٤,٢٢١
-	٢٤٩,٨٣٢
<u>٣,٢٨٤,٠٥٣</u>	<u>٣,٢٨٤,٠٥٣</u>

الرصيد كما في ١ يناير
المحمل خلال الفترة
الرصيد في نهاية الفترة

٥ - الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

يتم الاعتراف بالمشتقات في البداية بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقا إلى قيمتها العادلة في كل تاريخ مركز مالي. يتم الاعتراف بالربح او الخسارة الناتجة في قائمة الدخل والدخل الشامل الاخر.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، أبرم الصندوق اتفاقيتين لمقايضة أسعار العمولات مع أحد البنوك التجارية لمقايضة تعرضه للتقلبات في التدفقات النقدية الناشئة عن جزء متغير من السعر المتفق عليه (سايبور) على تسهيلات التمويل التي تم الحصول عليها من أحد البنوك (انظر الايضاح ٦). وتاريخ استحقاق الاتفاقيتين هما ١٥ أكتوبر ٢٠٢٣ م و ١٦ أكتوبر ٢٠٢٣ م على التوالي.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٥ - الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م		٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م		
القيمة العادلة	القيمة العادلة	القيمة العادلة	القيمة العادلة	
الموجبة / (السالبة)	الموجبة / (السالبة)	الموجبة / (السالبة)	الموجبة / (السالبة)	
القيم الاسمية (مراجعة)	القيم الاسمية (مراجعة)	القيم الاسمية (مراجعة)	القيم الاسمية (مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
				المقايضة ١
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٦٦,٦٧٥	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٧,٦٥٨,٧٣٤	القيمة الاسمية للقرض
				المقايضة ٢
٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢١٤,٦٦١)	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٤٤٦,٤٧٠	القيمة الاسمية للقرض
٤٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٥٢,٠١٤	٤٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤,١٠٥,٢٠٤	الإجمالي

٦ - تسهيلات تمويلية من أحد البنوك

أبرم الصندوق اتفاقية تسهيلات تمويلية مع بنك الراجحي بحد معتمد قدره ١,٠٥٠ مليون ريال سعودي قابلة للسداد في دفعة واحدة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م وتحمل سعر عمولة بمعدل سايبور ستة أشهر + ١,٤٥٪. التسهيلات مضمونة مقابل رسوم على جميع العقارات الاستثمارية.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م، مبلغ التسهيلات غير المسحوبة ٢٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٤٢٥ مليون ريال سعودي).

قام الصندوق بتسجيل أتعاب تمويلية بناء على طريقة معدل العمولة الفعال التي تبلغ ١٢,٦٧ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢١ م: ٦,١٦ مليون ريال سعودي).

وقد أفصح عن ترتيب التمويل المذكور أعلاه في قائمة المركز المالي الأولية الموجزة على النحو التالي:

٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٩٣,٠٦٠,٨٧٧	٦١٥,٥١١,٢٠٢	المطلوبات غير المتداولة
٥,١٣٧,٦٨٨	٤,١٤١,٩٢٩	المطلوبات المتداولة - الجزء الجاري من التمويل من البنك
٧٩٨,١٩٨,٥٦٥	٦١٩,٦٥٣,١٣١	

يشمل الجزء الجاري من التمويل المقدم من أحد البنوك المعروضة أعلاه عمولة مستحقة بقيمة ٥,١٣٧,٦٦٨ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٤,١٤١,٩٢٩ ريال سعودي).

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٧ - توزيعات أرباح مستحقة

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م، أعلن الصندوق عن توزيعات الأرباح نقدية بقيمة ٢٠,٢٧ مليون ريال (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٧,٨ مليون ريال سعودي؛ ٣٠ يونيو ٢٠٢١: ١٨,٣٠ مليون ريال سعودي). وخلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م، دفع الصندوق مبلغ ٢٩,٩٩ مليون ريال سعودي لحاملي وحدات الصندوق (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٥,٦ مليون ريال سعودي؛ ٣٠ يونيو ٢٠٢١: ١٦,٦٥ مليون ريال سعودي). وبعد انتهاء الفترة، أعلن الصندوق عن توزيعات أرباح نقدية بقيمة ٢٠,٥٦ مليون ريال سعودي.

٨ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تشمل معاملات الجهات ذات العلاقة المعاملات مع مدير الصندوق والشركات التابعة الأخرى لمدير الصندوق في سياق العمل العادي، والتي تتم وفقا لشروط متفق عليها بشكل متبادل. وقد نفذت هذه المعاملات على أساس أحكام الصندوق وشروطه المعتمدة. ووافق مجلس الصندوق على جميع معاملات الجهات ذات العلاقة.

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال الفترة:

جهة ذات علاقة	طبيعة المعاملة	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة) ريال سعودي
سدكو كابيتال (مدير الصندوق)	أتعاب الإدارة الرسوم الإدارية أتعاب المدير الشرعي تعويض أتعاب مدفوعة نيابة عن الصندوق	٢,٨٢٥,٠٧١ ١٤١,٢٥٤ ١٥,٠٠٠	٥,٣١١,٥٥١ ٢٦٥,٥٧٨ ١٥,٠٠٠
شركة المحمل التجارية	رسوم إدارة الممتلكات وتحصيل الإيجار	٢,٤٤١,٦٨٥	٨,٧٦٩,٥٥٤
مجلس إدارة الصندوق	مكافآت مجلس الإدارة	١,٨٢٦,٣٢٠	١,٢٧٨,٥٩٧
		٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠

بلغ الرصيد المستحق لجهة ذات علاقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م مبلغ ٥,٦١٤,١٥٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) وهو ما يمثل المبالغ المستحقة الدفع إلى مدير الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، بلغ الرصيد المستحق لشركة المحمل التجارية مبلغ ١٢٨,٢٧٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١,٢٣٠,٦٠٢ ريال سعودي) وهو ما يمثل المبلغ المستحق عن رسوم إدارة الممتلكات وتحصيل الإيجار والتي يتم عرضها كأتعاب صيانة مستحقة تحت بند المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ٩).

صندوق سدكو كابييتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابييتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٩ - المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى

فيما يلي المصروفات المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة) ريال سعودي	
٨١١,١٥٤	٨٣١,١٥٤	ودائع ضمان
٢٥٨,٠٠٠	١١٣,٠٠٠	أتعاب تقييم مستحقة
٢٣٩,٤٩٥	٥٠٠,٠٠٠	أتعاب تداول مستحقة
١٩٤,٣٨٨	١٠٨,٨٥٧	أتعاب حفظ مستحقة
١٢٨,٢٧٥	١,٢٣٠,٦٠٢	أتعاب صيانة مستحقة (إيضاح ٨)
٩٥,٠٠٠	٥٧,٥٠٠	أتعاب مهنية مستحقة
-	٣٣,٠٠٣,٦٢٥	ضريبة التصرفات العقارية
-	٢,٥٣٢,٥٠٠	تكاليف الاكتتاب
٧٨,٤٧٦	٢٧٧,٩١٧	ذمم دائنة أخرى
<u>١,٨٠٤,٧٨٨</u>	<u>٣٨,٦٥٥,١٥٥</u>	

١٠ - إيرادات مؤجلة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة) ريال سعودي	
١٧,٢٧٣,٠٣١	٣,٥٢٢,٤٦٤	الرصيد كما في ١ يناير
٢٠,٦٤٥,٥٩٤	٣٣,٤١٤,٩٩٧	إيجار مستلم خلال الفترة / السنة
(٢٨,٧٩٥,٦١٧)	(١٩,٦٦٤,٤٣٠)	المعدل مقابل الإيراد المكتسب خلال الفترة / السنة
<u>٩,١٢٣,٠٠٨</u>	<u>١٧,٢٧٣,٠٣١</u>	الرصيد في ٣٠ يونيو / ٣١ ديسمبر

١١ - الوحدات قيد الإصدار

أصدر الصندوق في البداية ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بسعر ١٠ ريال سعودي للوحدة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، بدأ الصندوق عملية زيادة رأس المال وأصدر ٥٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة إضافية بسعر ١٠ ريال سعودي ليصل إجمالي عدد الوحدات المصدرة إلى ١١٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة. خلال الفترة الحالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م، لم يكن هناك حركة في عدد الوحدات.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

١٢- المصروفات التشغيلية ومصروفات أخرى

تشمل المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى ما يلي:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٤,٣٣٢,٤٠٧	٣,٢٦٤,٠٦٤	مصروفات التشغيل
٥٩٠,٦٥٨	٤٠٧,٢٠٧	أتعاب تداول وإبداع
٤٣٧,٢٤٥	٢٣٧,٨١١	أتعاب مهنية
٢١٠,٧١٦	١١٢,٠٧٤	أتعاب حفظ
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة (إيضاح ٨)
٣٣٩,٦٠٢	٣٥٥,٧٠٨	مصروفات أخرى
<u>٥,٩٤٠,٦٢٨</u>	<u>٤,٤٠٦,٨٦٤</u>	

١٣- قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. إن قياس القيمة العادلة يستند إلى افتراض أن المعاملة ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.

تتكون الموجودات المالية الخاصة بالصندوق من النقد وما في حكمه، إيجارات مستحقة، أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل والذمم المدينة الأخرى. بينما تتكون المطلوبات المالية من تسهيلات تمويلية من أحد البنوك، المبالغ المستحقة إلى الجهة ذات العلاقة والذمم الدائنة الأخرى. تم تصنيف جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م و٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالتكلفة المطفأة باستثناء أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل التي جرى تصنيفها وقياسها بالقيمة العادلة.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تصنف كافة الأدوات المالية التي يتم إثباتها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل، على النحو التالي:

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

١٣- قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

لا تختلف القيم العادلة المقدرة للموجودات والمطلوبات المالية للصندوق اختلافاً جوهرياً عن قيمها الدفترية. تستند القيمة العادلة للأدوات المشتقة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل إلى المدخلات الهامة التي يمكن ملاحظتها، وبالتالي فهي مصنفة ضمن المستوى ٢ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م و٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

١٤- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم للتقييم هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (٢٠٢١ م: ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م).

١٥- الأحداث التي وقعت بعد نهاية فترة التقرير المالي

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

١٦- أرقام المقارنة

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

١٧- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٥ أغسطس ٢٠٢٢ م (الموافق ١٧ محرم ١٤٤٤ هـ).