

صندوق سدكو كابيتال ريت

التقرير النصف سنوي
2024

يونيو 2024



المحتوى

كلمة مدير الصندوق	03
حقائق واستراتيجية الصندوق	04
مستجدات الصندوق ومراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة	04
وصف محفظة الأصول العقارية	05
عقارات الصندوق	06
القيمة العادلة مقابل تكلفة الشراء والقيمة الدفترية وملخص العقارات المؤجرة وغير المؤجرة ونسبة إشغالها والمتوسط الوزني لانتهاء عقود الإيجار	13
التوزيعات النقدية	14
أحداث جوهرية حدثت خلال الفترة	15
تغييرات حدثت على مستندات الصندوق خلال الفترة والأحداث اللاحقة	15
مخلص أداء الصندوق	15
أداء السهم/الوحدة	15
الموضوعات الرئيسية التي تمت مناقشتها وملخص القرارات الصادرة عن مجلس إدارة الصندوق	15
الأداء المالي	16
نظرة عامة على الوضع الاجتماعي والاقتصادي والديموغرافي	18
نظرة عامة على قطاع العقارات	20
مدير الصندوق وأمين الحفظ والمحاسب القانوني	25
القوائم المالية	27



التقرير النصف سنوي يونيو 2024

كلمة مدير الصندوق

مع دخولنا النصف الثاني من عام 2024، يشهد السوق العقاري السعودي نقطة تحول نظراً لمرونة الاقتصاد المحلي وتقلبات الاقتصاد الكلي بشكل عام. يتجه السوق العقاري نحو نقلة نوعية مدفوعةً بالمبادرات الوطنية الاستراتيجية وبالأحداث الضخمة القادمة مثل كأس آسيا 2027، ودورة الألعاب الآسيوية الشتوية 2029، ومعرض إكسبو 2030، وترشح المملكة العربية السعودية كمرشح وحيد لاستضافة كأس العالم لكرة القدم 2034. من المتوقع أن يكون لهذه المبادرات الطموحة تأثير كبير على مختلف القطاعات العقارية، بما في ذلك قطاع السياحة والضيافة والتجزئة والترفيه، مما يوفر فرصاً للتطورات والاستثمارات الجديدة.

يشهد الاقتصاد السعودي تحولات إيجابية ملحوظة خلال العام الحالي 2024م، على الرغم من التقلبات التي يشهدها الاقتصاد العالمي. وفي ظل التحديات المحتملة في الاقتصاد العالمي مثل مخاطر التضخم والركود، تبنت المملكة سياسات نقدية فعالة وإصلاحات جوهرية في إطار رؤية 2030م تحمي السوق السعودي ضد هذه التقلبات. ومن المتوقع أن تستقر أسعار الفائدة بعد أن بلغت ذروتها، مما يخلق بيئة مواتية للاستثمار والتطور.

يمر سوق العقارات السعودي بفترة تحول كبيرة. فقد أوشكت أسعار الفائدة المرتفعة التي شهدناها في الفترة الماضية على الانتهاء، مما يمهّد الطريق لمرحلة جديدة من النمو الاقتصادي. من المتوقع أن يؤدي عودة التضخم إلى طبيعته واستقرار بيئة السياسة النقدية إلى استعادة القدرة على التنبؤ بتكاليف التمويل وتكاليف البناء وتسعير العقارات، مما يعود بالنفع على استقرار القطاع بشكل عام.

ينطوي الطريق أمام السوق العقاري المحلي الاستفادة من فرص الأحداث العالمية المحتملة والتحديات المستمرة للتحويلات الاقتصادية العالمية. سيكون التخطيط الاستراتيجي والقدرة على التكيف مع تقلبات السوق أمراً بالغ الأهمية للمستثمرين الذين يهدفون إلى الاستفادة من تحركات السوق المتنامية.

بصفتنا مدير الصندوق، يتركز نهجنا الاستثماري على تحديد الفرص التي تحركها ديناميكيات السوق. نحن ملتزمون بالسعي وراء الفرص الاستثمارية التي تحقق عوائد قوية وتتماشى مع أهدافنا للنمو المستدام. ومن خلال تنويع محفظتنا الاستثمارية، فإننا نخفف من المخاطر ونعزز قدرتنا على تلبية احتياجات العملاء. وهذا يعكس إمكانياتنا على التكيف في ظل تقلبات السوق. //

عبد الوهاب أحمد عابد
الرئيس التنفيذي المُكلف

إنه لمن دواعي سرورنا أن نقدم إلى السادة مالكي الوحدات التقرير النصف سنوي لصندوق سدكو كابيتال ريت، يسلط هذا التقرير الضوء على الأنشطة الرئيسية والإنجازات والنتائج التشغيلية والآراء العامة فيما يتعلق بالصندوق إلى جانب البيانات المالية للفترة المنتهية في 30 يونيو 2024م.

تتكون المحفظة الحالية لصندوق سدكو كابيتال ريت من 21 أصل عقاري مدر للدخل ذات تنوع جغرافي بين المنطقة الشرقية 32% وجدة 37% والرياض 31%. كما تتمتع المحفظة بمزيج قطاعي متنوع بين القطاع الترفيهي 44%، القطاع المكتبي 14%، وقطاع التجزئة 20%، وقطاع التعليم 17% والقطاع السكني 3% وقطاع الضيافة 2%.

على الرغم من التحديات التي واجهت المحفظة خلال الستة أشهر الماضية، بلغ معدل نسبة الإشغال 96%، مسجلةً انخفاضاً طفيفاً بنسبة 1% مقارنةً بنهاية 31 ديسمبر 2023م.

تمثل العقارات أحادية المستأجرين نسبة 54% من المحفظة يعقود إيجار طويلة الأجل ومتميزة لتحقيق الاستقرار، و46% مؤجرة يعقود متعددة المستأجرين ومتعددة الفترات لتحقيق النمو. كما بلغ المتوسط الوزني لانتهاء عقود الإيجار 6.8 عاماً.

قدّرت متوسط القيمة السوقية العادلة لأصول الصندوق من قبل اثنين من المقيمين المستقلين بقيمة 2,340 مليون ريال سعودي، بانخفاض طفيف بنسبة 0.4% مقارنةً بسعر شراء الأصول.

وبخصوص التوزيعات قام الصندوق خلال الفترة بتوزيع أرباح قدرها 0.125 ريال سعودي للوحدة وبإجمالي مبلغ 23,368,055.50 ريال سعودي للفترة من 1 يناير 2024 إلى 31 مارس 2024 لتعادل 5.00% على أساس سنوي.

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

التقرير النصف سنوي يونيو 2024

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.

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.
- 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 فوائم مالية مدققة في أنشطة التطوير العقاري، سواء كانت العقارات مملوكة من قبله أم لم تكن، أو لتجديد أو لإعادة تطوير تلك العقارات.

مراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة ومستجدات الصندوق

- بلغ معدل نسبة الإشغال للمحفظة 96%، مسجلةً انخفاضاً طفيفاً بنسبة 1% مقارنةً بنهاية 31 ديسمبر 2023م..
- قامت كل من شركتي جي إل إل وإسناد بتقييم عقارات صندوق سدكو كابيتال ريت في 30 يونيو 2024 حيث انخفضت القيمة العادلة لأصول الصندوق بشكل طفيف بنسبة 0.1% لتصل إلى 2,340 ريال سعودي مقارنةً بشهر ديسمبر 2023.
- بلغت قيمة الرصيد النقدي للصندوق 54,676,838 ريال سعودي في 30 يونيو 2024 شاملاً الإيجارات المحصلة وودائع المرابحة، وسيتم استخدام جزء من الرصيد لتوزيعات الأرباح ودفع التزامات الصندوق

حقائق أساسية عن الصندوق

حجم الصندوق عند الإدراج	600,000,000 ريال سعودي
عدد الوحدات عند الإدراج	60,000,000 وحدة
حجم الصندوق بعد زيادة حجم الأصول	1,869,444,440 ريال سعودي
عدد الوحدات بعد زيادة حجم الأصول	186,944,444 وحدة
عملة الصندوق	الريال السعودي
المقر الرئيسي	جدة، المملكة العربية السعودية
تاريخ بدء العمليات	1 أبريل 2018
تاريخ إدراج الصندوق في السوق المالية	1 مايو 2018
مدة الصندوق	99 عاماً من تاريخ الإدراج
التوزيعات المستهدفة	6.10%

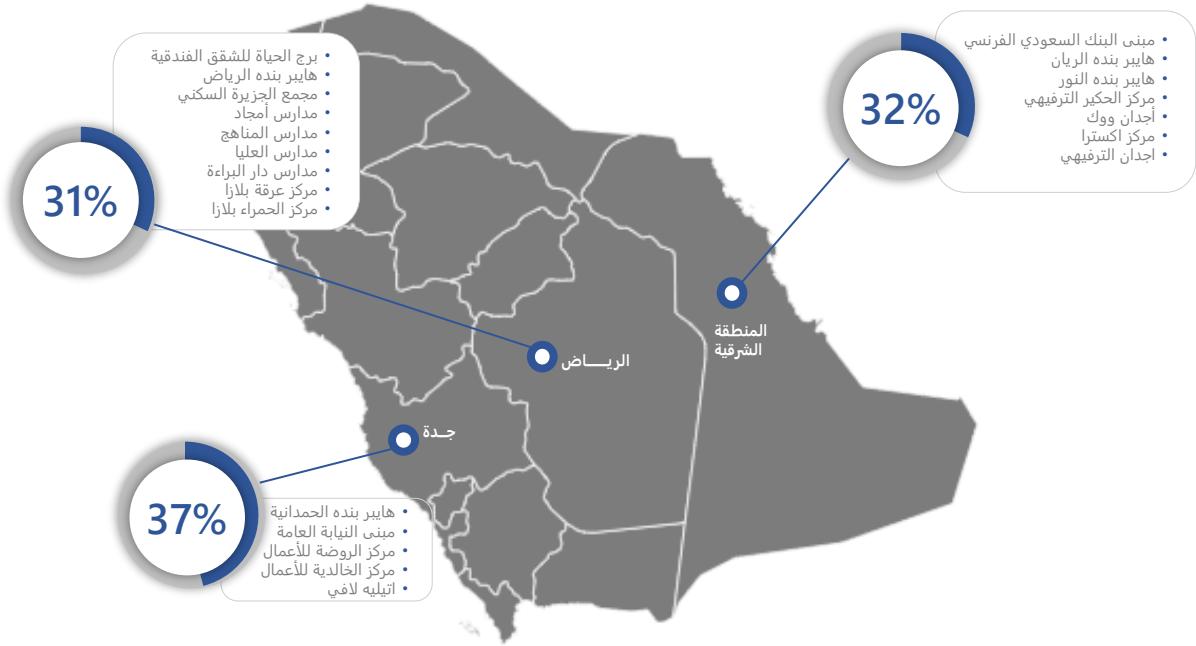
استراتيجية الصندوق

أهداف الصندوق وسياسة التوزيعات

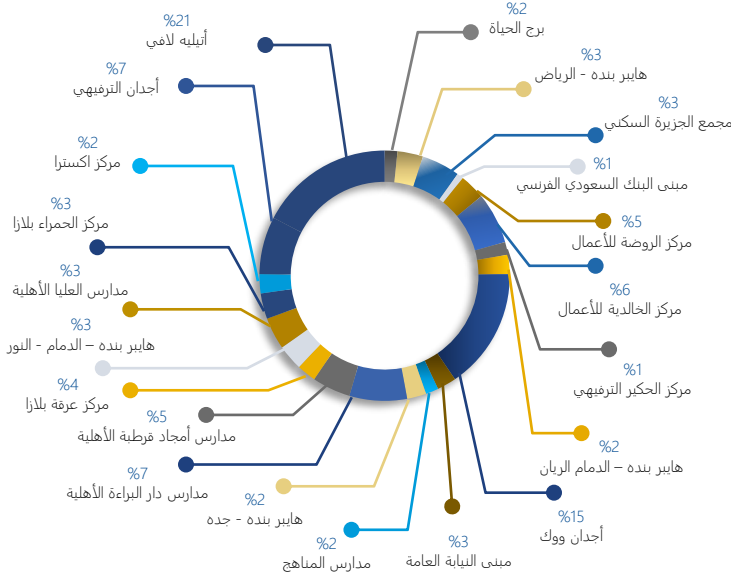
الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري وتوزيع دخل دوري على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق خلال مدة الصندوق وذلك خلال مدة 90 يوم عمل من تاريخ الإعلان عن التوزيعات، ومن المتوقع أن يقوم مدير الصندوق بالإعلان عن الأرباح وتاريخ استحقاقها وتاريخ توزيعها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

أصول الصندوق

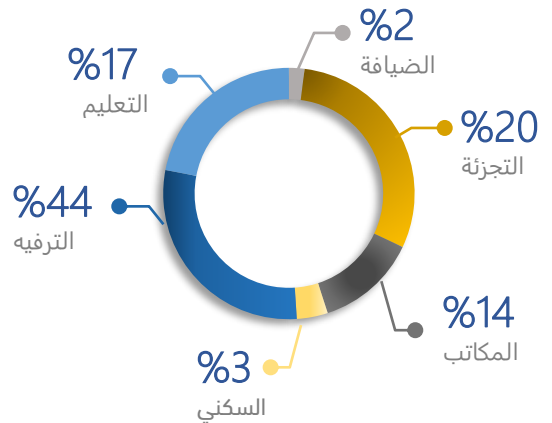
التنوع الجغرافي:
أصول الصندوق موزعة ما بين مدينة جدة بنسبة 37% والمنطقة الشرقية بنسبة 32% ومدينة الرياض بنسبة 31%.



توزيع أصول المحفظة



التنوع القطاعي للمحفظة



شقق فندقية تقع على شارع كعب بن مالك، حي المعذر	الوصف
قطاع الضيافة	القطاع
1,495	مساحة الأرض م2
6,574	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
1,500,000 ريال سعودي تمثل 0.86% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
مؤسسة الحفلة الرائعة للشقق الفندقية	المستأجر الرئيسي
2.5 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



برج الحياة للشقق الفندقية

هايبير ماركت في الرياض - فرع حي اشبيلية	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
23,604	مساحة الأرض م2
10,784	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
6,116,250 ريال سعودي تمثل 3.52% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
شركة بنده للتجزئة	المستأجر الرئيسي
4.0 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



هايبير بنده - الرياض

مجمع سكني يقع في وسط الرياض على شارع مشاجع بن سعود، حي السلمانية	الوصف
القطاع السكني	القطاع
20,758	مساحة الأرض م2
12,696	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
7,714,750 ريال سعودي تمثل 4.44% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجرين الرئيسيين
0.5 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الايجار



مجمع الجزيرة السكني

مركز الحمراء يقع في وسط الرياض على شارع البطحة، حي المنصورة	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
21,120	مساحة الأرض م2
13,021	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
5,432,000 ريال سعودي تمثل 3.13% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
مركز شركة الموحدة للتطوير العقاري	المستأجرين الرئيسيين
1.5 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الأيجار



مركز عرقة يقع على شارع مشعل بن عبدالعزيز، حي العرقة	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
14,269	مساحة الأرض م2
9,148	مساحة البناء م2
%99.8	نسبة الاشغال
7,156,854 ريال سعودي تمثل 4.12% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجرين الرئيسيين
8.1 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الأيجار



مدارس المناهج تقع على الدائري الشمالي، حي الغدير	الوصف
قطاع التعليم	القطاع
9,200	مساحة الأرض م2
17,058	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
4,240,000 ريال سعودي تمثل 2.44% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
شركة نبعة التعليمية	المستأجرين الرئيسيين
8.9 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الأيجار



التقرير النصف سنوي يونيو 2024

أصول الصندوق - الرياض

مدارس دار البراءة



الوصف	القطاع
مدارس دار البراءة تقع على شارع السنبله، حي النرجس	قطاع التعليم
مساحة الأرض م2	15,385
مساحة البناء م2	33,429
نسبة الاشغال	%100
الدخل السنوي	12,134,063 ريال سعودي تمثل 6.98% من إجمالي الدخل التاجيري
المستأجرين الرئيسين	شركة المصيف التعليمية
المتوسط الوزني لانتهاه عقود الايجار	17.3 سنوات

مدارس العليا



الوصف	القطاع
مدارس العليا تقع على شارع عبدالعزيز أبو حسين، حي المرسلات	قطاع التعليم
مساحة الأرض م2	10,500
مساحة البناء م2	12,314
نسبة الاشغال	%100
الدخل السنوي	5,180,116 ريال سعودي تمثل 2.98% من إجمالي الدخل التاجيري
المستأجرين الرئيسين	شركة تدريس المحدودة
المتوسط الوزني لانتهاه عقود الايجار	9.0 سنوات

مدارس أمجاد قرطبة



الوصف	القطاع
مدارس أمجاد قرطبة تقع على شارع الدمام، حي قرطبة	قطاع التعليم
مساحة الأرض م2	14,300
مساحة البناء م2	34,231
نسبة الاشغال	%100
الدخل السنوي	8,427,452 ريال سعودي تمثل 4.85% من إجمالي الدخل التاجيري
المستأجر الرئيسي	شركة أمجاد قرطبة للخدمات التعليمية
المتوسط الوزني لانتهاه عقد الايجار	7.9 سنوات

مبنى النيابة العامة، يقع على طريق الرحمانية، حي الريان

الوصف

القطاع المكتبي

القطاع

4,767

مساحة الأرض م²

19,342

مساحة البناء م²

%100

نسبة الاشغال

4,620,000 ريال سعودي تمثل 2.66% من إجمالي الدخل التأجيري

الدخل السنوي

النيابة العامة

المستأجر الرئيسي

0.7 سنة

المتوسط الوزني لانتها
عقد الاليجار



مبنى النيابة العامة

مركز إداري وتجاري يقع على شارع الأمير سلطان، حي الخالدية

الوصف

القطاع المكتبي

القطاع

7,903

مساحة الأرض م²

26,713

مساحة البناء م²

%69

نسبة الاشغال

8,877,433 ريال سعودي تمثل 5.11% من إجمالي الدخل التأجيري

الدخل السنوي

متعدد المستأجرين

المستأجرين الرئيسيين

0.9 سنة

المتوسط الوزني لانتها
عقود الاليجار



مركز الخالدية للأعمال

هايزر ماركت يقع على شارع الحمدانية، حي الحمدانية

الوصف

قطاع التجزئة

القطاع

13,686

مساحة الأرض م²

مساحة البناء م²

%100

نسبة الاشغال

2,988,845 ريال سعودي تمثل 1.72% من إجمالي الدخل التأجيري

الدخل السنوي

شركة بندة للتجزئة

المستأجر الرئيسي

3.6 سنوات

المتوسط الوزني لانتها
عقود الاليجار



هايزر بندة - جدة

أصول الصندوق - جدة

مركز اداري وتجاري يقع على شارع الأمير سعود الفيصل، حي الروضة	الوصف
القطاع المكثبي	القطاع
2,463	مساحة الأرض م ²
17,526	مساحة البناء م ²
%100	نسبة الاشغال
7,636,217 ريال سعودي تمثل 4.40% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
1.3 سنة	المتوسط الوزني لانتهاء عقود الايجار



مركز الروضة للأعمال

مركز أتيليه لافي يقع على شارع الملك عبدالعزيز	الوصف
القطاع الترفيهي	القطاع
29,745	مساحة الأرض م ²
27,489	مساحة البناء م ²
%88	نسبة الاشغال
34,741,541 ريال سعودي تمثل 20.00% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
3.2 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاء عقود الايجار



مركز أتيليه لافي

أصول الصندوق - الدمام والخبر

مبنى مؤجر للبنك السعودي الفرنسي يقع على شارع الإمام علي بن أبي طالب بحي الريان في مدينة الدمام	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
5,191	مساحة الأرض م ²
879	مساحة البناء م ²
%100	نسبة الاشغال
2,000,000 ريال سعودي تمثل 1.15% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
البنك السعودي الفرنسي	المستأجر الرئيسي
9.5 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاء عقد الايجار



مبنى البنك السعودي الفرنسي

أصول الصندوق - الدمام والخبر

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 3.01% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
شركة بنده للتجزئة	المستأجر الرئيسي
5.6 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



هايبير بنده - الدمام الريان

مركز الحكير الترفيهي 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 1.27% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
شركة مجموعة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية	المستأجر الرئيسي
12.9 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



مركز الحكير الترفيهي

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
26,250,000 ريال سعودي تمثل 15.11% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
الشركة الأولى لتطوير العقارات القابضة	المستأجر الرئيسي
4.6 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



أجدان ووك

هايبير ماركت يقع على شارع الملك سعود بحي النور في مدينة الدمام	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
13,807	مساحة الأرض م ²
5,348	مساحة البناء م ²
100%	نسبة الاشغال
5,021,569 ريال سعودي تمثل 2.89% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
شركة بنده للتجزئة	المستأجر الرئيسي
10.4 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



هايبير بنده - الدمام النور

مركز اكسترا يقع على شارع الخليج بحي الريان في مدينة الدمام	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
8,258	مساحة الأرض م ²
4,404	مساحة البناء م ²
100%	نسبة الاشغال
3,937,024 ريال سعودي تمثل 2.27% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
الشركة المتحدة للإلكترونيات	المستأجر الرئيسي
9.1 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



مركز اكسترا

مجمع اجدان الترفيهي يقع على شارع الأمير تركي في الخبر	الوصف
قطاع الترفيه	القطاع
6,866	مساحة الأرض م ²
16,093.4	مساحة البناء م ²
100%	نسبة الاشغال
12,341,838 ريال سعودي تمثل 7.10% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
12.3 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



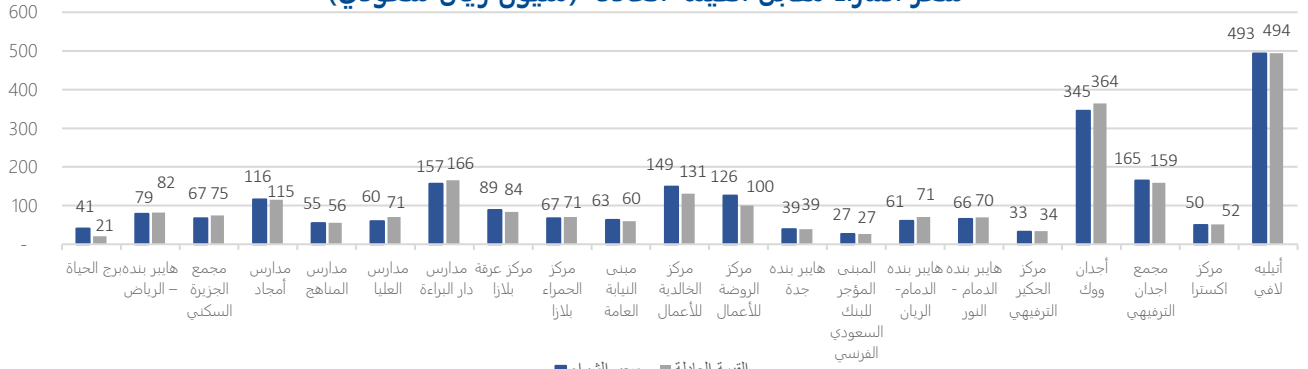
اجدان الترفيهي

التقرير النصف سنوي يونيو 2024

القيمة العادلة مقابل تكلفة الشراء والقيمة الدفترية

حسب تقييم نهاية يونيو 2024 من قبل اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين وهما جي إل إل ("JLL") و ("إيسناد") ("ESNAD")، سجلت القيمة العادلة لأصول الصندوق انخفاضاً طفيفاً بنسبة 0.1% مقارنة بشهر ديسمبر 2023. سجلت المحفظة انخفاضاً بنسبة 0.4% مقارنة بإجمالي تكلفة الشراء (غير شاملة لتكاليف الاستحواذ). وتقدر القيمة العادلة لإجمالي أصول الصندوق 2,340 مليون ريال سعودي كما في 30 يونيو 2024.

سعر الشراء مقابل القيمة العادلة (مليون ريال سعودي)



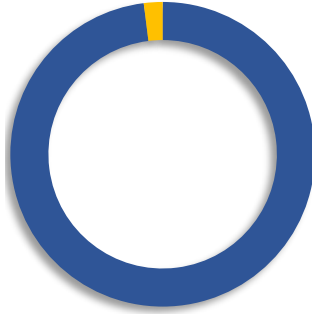
* سعر الشراء غير شامل مصاريف الاستحواذ

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	2.5 سنوات
هايبر بنده الرياض	مؤجر	%100	4.0 سنوات
مجمع الجزيرة السكني	مؤجر	%100	0.5 سنوات
مبنى النيابة العامة	مؤجر	%100	0.7 سنوات
مركز الخالدية للأعمال	مؤجر	%69	0.9 سنوات
هايبر بنده جدة	مؤجر	%100	3.6 سنوات
مركز الروضة للأعمال	مؤجر	%84	1.3 سنوات
المبنى المؤجر للبنك السعودي الفرنسي	مؤجر	%100	9.5 سنوات
هايبر بنده الدمام - الريان	مؤجر	%100	5.6 سنوات
مركز الحكير الترفيهي	مؤجر	%100	12.9 سنوات
أجدان ووك	مؤجر	%100	4.6 سنوات
مدارس المناهج	مؤجر	%100	8.9 سنوات
مدارس دار البراءة الأهلية	مؤجر	%100	17.3 سنوات
مركز اكسترا	مؤجر	%100	9.1 سنوات
مركز الحمراء بلازا	مؤجر	%100	1.5 سنوات
مدارس العليا الأهلية	مؤجر	%100	9.0 سنوات
هايبر بنده الدمام - النور	مؤجر	%100	10.4 سنوات
مدارس أمجاد قرطبة الأهلية	مؤجر	%100	7.9 سنوات
مركز عرفة بلازا	مؤجر	%99.8	8.1 سنوات
مجمع اجدان الترفيهي	مؤجر	%100	12.3 سنوات
مركز أنبلية لافي	مؤجر	%88	3.2 سنوات
100% من عقارات الصندوق مؤجرة ومدرة للدخل	متوسط نسبة إشغال المحفظة	المتوسط الوزني لانتهاء عقود الإيجار للمحفظة	6.3 سنوات
	%96		

نسبة الإشغال للمحفظة

بلغت نسبة إشغال المحفظة 96% كما في 30 يونيو 2024م مسجلةً انخفاضاً طفيفاً بنسبة 1% مقارنةً بنهاية 31 ديسمبر 2023م.



%96
معدل الإشغال

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.

ملخص توزيعات الأرباح لعام 2024م

جميع التوزيعات المشار إليها أدناه هي من متحصلات التأجير ولم يسبق للصندوق إجراء توزيعات من متحصلات البيع.

الوصف	الربع الأول	الربع الثاني*
العائد على أساس سنوي	5.00%	5.00%
مجموع الأرباح الموزعة خلال الفترة	23,368,056	23,368,056
الربح الموزع لكل وحدة	0.125	0.125
عدد الوحدات القائمة	186,944,444	186,944,444

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

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 0.61% من إجمالي إيرادات الصندوق وتمثل عقود الصيانة 2.27% 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

التقرير النصف سنوي يونيو 2024

تغييرات أساسية أو غير أساسية حدثت على مستندات الصندوق خلال الفترة

لا يوجد تغييرات أساسية أو غير أساسية حدثت على مستندات الصندوق خلال الفترة

ملخص أداء الصندوق

وفيما يتعلق بتوزيع الأرباح، قام الصندوق بتوزيع 0.125 ريال سعودي لكل وحدة بقيمة 23,368,055.50 ريال سعودي للفترة من 1 يناير 2024 إلى 31 مارس 2024 أي ما يعادل 5.00% على أساس سنوي.

أحداث جوهرية حدثت خلال الفترة

خلال الفترة، أعلن مدير الصندوق عن تمديد فترة مذكرة التفاهم لشراء عقار مجمع تعليمي ("العقار") بدولة الامارات العربية المتحدة لمدة 30 يوم عمل إضافية تنتهي بتاريخ 1446/02/01 هـ الموافق 2024/08/05م وذلك لغرض اكمال الفحص النافي للجهالة القانوني والفني للعقار. علماً بأنه قد تم تمديد مذكرة التفاهم في فترات سابقة وقد تم الاعلان عن ذلك في حينه بتاريخ 1445 / 6 / 27 هـ الموافق 2024 / 01 / 09 م وبتاريخ 1445/09/08 هـ الموافق 2024/03/18م

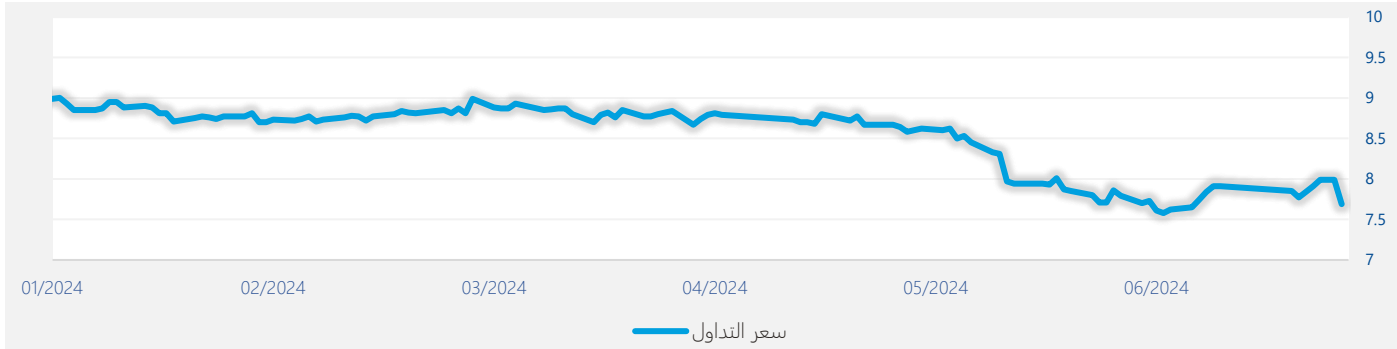
أحداث لاحقة بعد تاريخ التقرير اثرت على اداء الصندوق

لا يوجد احداث لاحقة بعد تاريخ التقرير اثرت على اداء الصندوق

أداء السهم/الوحدة

شهد السهم مستويات مختلفة من التذبذب خلال العام مسجلاً أعلى سعر له عند مستوى 9.00 ريال سعودي، وكان أدنى سعر سجله السهم خلال الفترة 7.58 ريال سعودي، لينتهي آخر جلسة تداول في 30 يونيو 2024 عند مستوى 7.69 ريال سعودي.

أداء السهم/الوحدة



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

الموضوعات	القرارات
<ul style="list-style-type: none"> مسودة القوائم المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 	<ul style="list-style-type: none"> تمت الموافقة على القوائم المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م
<ul style="list-style-type: none"> تغيير مدير العقارات في اتيليه لافي 	<ul style="list-style-type: none"> وافق مجلس إدارة الصندوق على تغيير مدير عقار اتيليه لافي ضمن صندوق سدكو كابيتال ريت
<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 2024 إلى 31 مارس 2024. بإجمالي قدره 23,368,056 ريال سعودي وتمثل عائداً سنوياً قدره 5.00%.

التقرير النصف سنوي يونيو 2024

الأداء المالي

الوصف	كما في 30 يونيو 2024	كما في 31 ديسمبر 2023	كما في 31 ديسمبر 2022	كما في 31 ديسمبر 2021
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	1,631,990,551	1,619,968,000	1,032,202,870	1,062,310,241
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	8.7298	8.6655	8.7847	9.0409
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	1,527,638,943	1,533,218,570	997,395,948	1,039,710,604
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	8.1716	8.2015	8.4885	8.8486
أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	8.7298	8.6655	8.8489	9.0409
أقل صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	8.7298	8.6390	8.7847	8.9975
توزيع الدخل لكل وحدة	0.48	0.87	1.35	0.62
إجمالي نسبة المصروفات من صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق (القيمة العادلة)	4.38%	7.96%	11.43%	10.20%
صافي الدخل / (الخسارة)	17,788,429	33,561,234	41,110,344	(35,437,775)
عائد التوزيع وفقاً للقيمة السوقية لكل وحدة	1.63%	6.37%	6.88%	2.54%
عدد الوحدات المصدرة	186,944,444	186,944,444	117,500,000	117,500,000

الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية خلال الفترة

الوصف	كما في 30 يونيو 2024	كما في 31 ديسمبر 2023	الحد الأعلى
مصاريف تشغيلية	4,669,006	13,768,872	لا تتجاوز 7% من الدخل التاجيري للعقار
أتعاب الإدارة	8,099,840	13,292,704	1% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية
تكاليف التمويل	29,193,963	54,129,449	لا ينطبق
أتعاب مهنية	568,678	1,315,867	لا ينطبق
مصاريف أخرى	4,297,390	7,089,222	1% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية
الاستهلاكات والإطفاءات	24,689,856	39,356,940	لا ينطبق
إجمالي المصروفات	71,518,733	128,953,054	-
إجمالي نسبة المصروفات من إجمالي قيمة الأصول (القيمة العادلة)	2.89%	5.22%	-
نسبة المصاريف غير النقدية إلى صافي الدخل / (الخسارة) للصندوق	128%	117%	-

- لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال الفترة
- لا توجد أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء عن أي رسوم أو تخفيضها

سجل الأداء

الفترة	العائد الإجمالي*
منذ التأسيس	%6.24
سنة واحدة	%5.72
ثلاث سنوات	%6.39
خمس سنوات	%6.24

* على أساس سنوي

الفترة	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
العائد الإجمالي السنوي**	%6.60	%5.55	%6.30	%7.10	%6.03	%5.00

* حتى تاريخ التقرير

** على أساس سنوي

نسبة الاصول المقترضة من اجمالي قيمة الاصول

الوصف	كما في 30 يونيو 2024	كما في 31 ديسمبر 2023	كما في 31 ديسمبر 2022	كما في 31 ديسمبر 2021
قيمة الاقتراض (مليون ريال سعودي)	800	800	800	625
نسبة الاقتراض من اجمالي قيمة أصول الصندوق	%33	%33	%42	%36
مدة انكشاف القرض	4.3 سنوات	4.8 سنوات	5.8 سنوات	6.8 سنوات
تاريخ استحقاق القرض	16 أكتوبر 2028	16 أكتوبر 2028	16 أكتوبر 2028	31 ديسمبر 2024

استثمار مدير الصندوق

يملك مدير الصندوق عدد 678,307.00 وحدة كما في 30 يونيو 2024م.

نظرة عامة على الوضع الاجتماعي والاقتصادي
والديموغرافي
المملكة العربية السعودية



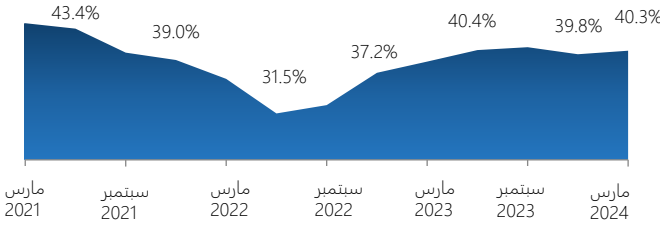
التقرير النصف سنوي يونيو 2024

اقتصاد المملكة العربية السعودية

يُصنف اقتصاد المملكة العربية السعودية ضمن أكبر الاقتصادات في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، حيث تمتلك ما يقدر بـ 17% من احتياطات النفط في العالم، مما يجعلها عضواً مؤثراً ليس فقط في المنطقة، وإنما على نطاق عالمي. أطلقت المملكة العربية السعودية رؤية 2030 كاستراتيجية شاملة للتنمية الاقتصادية وتقليل الاعتماد على النفط. وتتضمن هذه الخطة العديد من الإصلاحات الاقتصادية والمالية بهدف تحويل الاقتصاد السعودي إلى اقتصاد متنوع ومستدام. ووفقاً لتقديرات الهيئة العامة للإحصاء، انخفض الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية بنسبة 1.7% في الربع الأول من عام 2024، ويعزى ذلك في المقام الأول إلى التأثير المستمر لخفض إنتاج النفط على الاقتصاد. واستمر هذا الانحياز التنافسي في الربع الثاني، حيث تشير البيانات الأولية إلى تراجع الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 0.4% على أساس سنوي. ويعزى الانخفاض في الربع الثاني بشكل رئيسي إلى انخفاض الأنشطة النفطية بنسبة 8.5%.

رفع البنك الدولي توقعاته لنمو الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية لعام 2025 إلى 5.9%، مقابل 4.2% في يناير. وفي حين تم تعديل توقعات نمو اقتصاد السعودية لعام 2024 إلى 2.5% مقابل 4.1% في يناير، من المتوقع أن ينمو القطاع الخاص (غير النفطي) بنسبة 4.8% بفضل السياسات المالية التوسعية.

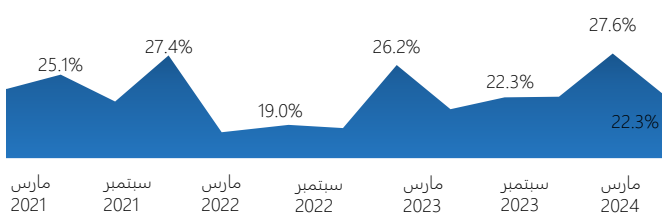
نسبة الاستهلاك الخاص من الناتج المحلي الإجمالي



الاستهلاك العام

شكل الاستهلاك العام 22.3% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في يونيو 2024، مقارنة بـ 27.6% في الربع السابق. حيث بلغ متوسط حصة الاستهلاك العام 24.1% من مارس 2003 إلى مارس 2024.

نسبة الاستهلاك العام من الناتج المحلي الاجمالي



رؤية المملكة العربية السعودية 2030

مع تقدم المملكة العربية السعودية في منتصف رحلة رؤية 2030، أبرزت مؤشرات الأداء من المستوى الأول والثاني تقدماً ملحوظاً نحو أهدافها لعام 2030، وتجاوزت بعض المؤشرات أهدافها.

تزامناً مع العام الثامن لإطلاق رؤية المملكة الطموحة، يسלט التقرير السنوي لرؤية المملكة 2030 الضوء على التقدم الكبير في تنفيذ برامج الرؤية. فمن أصل 1,064 مبادرة تم التخطيط لها لعام 2023، تم إنجاز 87% من المبادرات المخطط لها لعام 2023. ويتضمن التقرير 243 مؤشر أداء رئيسي، حيث حققت 81% من مؤشرات الأداء من المستوى الثالث أهدافها، وتجاوزت 105 مؤشرات أهدافها المستقبلية لعام 2024/2025.

حققت رؤية 2030 إنجازاً كبيراً بفوز الرياض بحقوق استضافة معرض إكسبو 2030. بلغت نسبة مساهمة القطاع الخاص في الناتج المحلي الإجمالي 45%، محققاً هدف عام 2023. ويمثل ذلك زيادة ملحوظة مقارنة بخط الأساس 40.3%. وتعد خطوة مهمة نحو تحقيق هدف رؤية 2030 البالغ 65%. ارتفعت معدلات ملكية المنازل إلى 63.74%، متجاوزة هدف عام 2023 ومتجاوزة خط الأساس 47% مع هدف الوصول إلى 70%. وتغطي الخدمات الصحية الآن 96.41% من المراكز السكنية متجاوزة هدف عام 2023 البالغ 96% ومتقدمة عن خط الأساس 84.13% مع هدف الوصول إلى 99.5%. بلغت نسبة البالغين الذين يمارسون 150 دقيقة من النشاط البدني أسبوعياً إلى 62.3%. وهي نسبة قريبة من الهدف 64% متجاوزة خط الأساس 49% ومتجاوزة هدف عام 2023 البالغ 51%.

أصبح صندوق الاستثمارات العامة قوة اقتصادية رئيسية، حيث ارتفعت أصوله إلى 2.81 تريليون ريال سعودي، متجاوزاً الهدف المحدد لعام 2023 البالغ 2.7 تريليون ريال سعودي بخط الأساس البالغ 0.7 تريليون ريال سعودي. هدف رؤية 2030 هو 10 تريليون ريال سعودي. في عام 2023، أنشأت شركات محفظة صندوق الاستثمارات العامة 93 شركة جديدة ووفرت 644,000 وظيفة، مقارنة بـ 71 شركة و500,000 وظيفة في عام 2022.

الناتج المحلي الإجمالي

تراجع الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي في المملكة العربية السعودية بنسبة 0.4% على أساس سنوي في الربع الثاني من عام 2024، وفقاً للبيانات الأولية الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء. ويعزى هذا الانخفاض في المقام الأول إلى انخفاض الأنشطة النفطية بنسبة 8.5%، مما حد من النمو الإجمالي لعدة فترات.

وفي الربع الأول من عام 2024، انخفض الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 1.7%، مع استمرار التخفيضات المستمرة في إنتاج النفط في التأثير على اقتصاد الدولة المصدرة للنفط. وشهدت الأنشطة غير النفطية زيادة بنسبة 3.4% على أساس سنوي و9.0% على أساس ربع سنوي. وارتفعت الأنشطة الحكومية بنسبة 2.0% على أساس سنوي لكنها انخفضت بنسبة 1.1% على أساس ربع سنوي. وفي الوقت نفسه، انخفضت الأنشطة النفطية بنسبة 11.2% على أساس سنوي، وارتفعت بنسبة 1.7% على أساس ربع سنوي.

رفع البنك الدولي توقعاته للنمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية في عام 2025 إلى 5.9%، زيادة قدرها 1.7% مقابل توقعاته في شهر يناير عند 4.2%. ومع ذلك، خفض البنك توقعاته للنمو خلال العام الجاري 2024 إلى 2.5%، مقابل توقعاته في شهر يناير عند 4.1%. تسلط التقارير المحدثة الضوء على أنه من المتوقع أن تنمو الأنشطة غير النفطية في المملكة العربية السعودية بنسبة 4.8% هذا العام، مدفوعةً بالسياسات المالية التوسعية. وبالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أن ينمو نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 0.5% في عام 2024، وهو ما يمثل تحسناً كبيراً عن نسبة الانخفاض التي بلغت 2.8% في العام الماضي.

وأشار البنك الدولي إلى أن السعودية تمكنت من احتواء التضخم من خلال سياسات نقدية متشددة ودعم كبير للمواد الغذائية والطاقة.

التضخم

ارتفع معدل التضخم السنوي في المملكة العربية السعودية إلى 1.5% في يونيو 2024 مقارنةً بشهر يونيو 2023. ويعزى ذلك بشكل رئيسي لارتفاع أسعار السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى بنسبة 8.4% على أساس سنوي، بالإضافة إلى ارتفاع أسعار الأغذية والمشروبات بنسبة 1.1% على أساس سنوي. في المقابل، انخفضت أسعار النقل بنسبة 2.7% مقارنةً بشهر يونيو 2023.

ومقارنةً بشهر يونيو 2023، ارتفعت إيجارات المساكن بنسبة 10.1% في يونيو 2024، بسبب ارتفاع إيجارات الفلل بنسبة 7.9%. كما ارتفعت أسعار الأغذية والمشروبات (1.1%) والمطاعم والفنادق (2.4%) والتعليم (1.1%).

من جهة أخرى، انخفضت أسعار المفروشات وتجهيزات المنزل بنسبة 3.7%، متأثرة بانخفاض تكلفة الأثاث والسجاد والأرضيات بنسبة 6.0%.

استهلاك القطاع الخاص

شكل الاستهلاك الخاص 40.3% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في يونيو 2024، مقارنة بـ 39.8% في الربع السابق. كما ارتفعت حصة الاستهلاك الخاص في السنوات الأخيرة، حيث بلغ متوسط حصة الاستهلاك 39.9% من مارس 2020 إلى مارس 2024.

نظرة عامة على قطاع العقارات
الرياض، جدة، الدمام



السوق العقاري في الرياض



قطاع الضيافة

أعلنت الهيئة العامة للطيران المدني في المملكة العربية السعودية عن ارتفاع إجمالي أعداد المسافرين بنسبة 20.0% لهذا العام. ويأتي هذا النمو في أعقاب ارتفاع أعداد المسافرين بنسبة 26.0% في عام 2023، في حين بلغ إجمالي عدد المسافرين 111 مليون. كما تحسنت قدرة المملكة على الربط الجوي بنسبة 48% بسبب إضافة 148 وجهة محلية ودولية جديدة في عام 2023، وبالنسبة للرياض، اعتباراً من بداية العام حتى يونيو 2024، أظهرت مؤشرات الأداء الرئيسية في قطاع الضيافة أداءً متفاوتاً. انخفض متوسط معدل الإشغال في الرياض بنسبة 1.5%. ومع ذلك، ارتفع متوسط السعر اليومي في المدينة بشكل ملحوظ بنسبة 25.5%. وأدى هذا الارتفاع الكبير في متوسط السعر اليومي إلى زيادة ملحوظة بنسبة 22.4% في الإيرادات لكل غرفة متاحة.

أداء قطاع الضيافة



معدل الإشغال
1.5% على أساس
سنوي



متوسط السعر
اليومي
25.5+ على
أساس سنوي



الإيرادات لكل غرفة
متاحة
22.4% على أساس
سنوي

أداء القطاع المكبتي - نسبة الإشغال والإيجار

نسبة الإشغال - الدرجة الأولى
100%



نسبة الإشغال - الدرجة الثانية
99.4%

أسعار الإيجارات



الدرجة الأولى
2,050 ريال سعودي لكل
متر مربع
11.5+ على أساس سنوي



الدرجة الثانية
1,686 ريال سعودي لكل
متر مربع
14.6+ على أساس سنوي

القطاع المكبتي

حافظ سوق المكاتب في الرياض على أدائه القوي في الربع الثاني من عام 2024، مما يدل على قوة القطاع غير النفطي. ارتفعت إيجارات المكاتب الدرجة الأولى في الرياض بنسبة 10.7% على أساس سنوي، بمتوسط 2,767 ريال سعودي للمتر المربع. شهدت مكاتب الدرجة الأولى ارتفاعاً بنسبة 11.5%، حيث بلغ متوسط الإيجارات 2,050 ريال سعودي للمتر المربع. وشهدت مكاتب الدرجة الثانية أعلى زيادة سنوية بنسبة 14.6% ليصل متوسط الإيجارات إلى 1,686 ريال سعودي للمتر المربع. وفيما يتعلق بمعدلات الإشغال، ظلت نسبة إشغال المكاتب من الدرجة الثانية مستقرة عند 99.4%، في حين شهدت مكاتب الدرجة الأولى والدرجة الثانية ارتفاعاً في الإشغال بنسبة 4.5% و0.1%، لتصل إلى 94.7% و0.1% على التوالي. ونظراً للطلب القوي، من المتوقع حدوث زيادة كبيرة في المعروض من المساحات المكتبية من الدرجة الأولى بحلول نهاية عام 2025.

ومن المتوقع أن يؤدي هذا الفائض الذي تجاوز 650 ألف متر مربع من المساحات الجديدة، إلى تعزيز خيارات المستأجرين والحد من ارتفاع الإيجارات، حتى لو استمر ارتفاع الطلب. كما تم ملاحظة زيادة في نشاط التأجير خلال الربع الثاني من عام 2024، مدفوعاً بقطاعات مختلفة مثل التكنولوجيا والإعلام والاتصالات والاستشارات والهندسة والتصنيع وتكنولوجيا المعلومات.

القطاع السكني

في النصف الأول من عام 2024، ارتفع إجمالي المعاملات السكنية في المملكة بنسبة 9.3%، بإجمالي 278,556 صفقة. وتصدرت الرياض بنسبة 37% من الصفقات في المملكة العربية السعودية، ثم مكة المكرمة بنسبة 18%، ثم المنطقة الشرقية بنسبة 17%، والمدينة المنورة بنسبة 10%، وفي الربع الثاني من عام 2024. شهدت المدينة المنورة زيادة ملحوظة في معاملات المبيعات السكنية، حيث ارتفعت بنسبة 51.6% على أساس سنوي، بإجمالي 18,500 صفقة. وقد أدى هذا الارتفاع الكبير في النشاط إلى وصول قيمة الصفقات الكبيرة إلى 26.6 مليار ريال سعودي. في قطاع الشقق، برزت الرياض من بين المدن الرئيسية التي تم تتبعها، حيث كانت الموقع الوحيد الذي شهد ارتفاعاً في متوسط أسعار الشقق. فقد ارتفع متوسط أسعار الشقق في الرياض بنسبة 6.6% مقارنة بالربع المماثل من العام الماضي، ليصل إلى 4,971 ريال سعودي للمتر المربع. وفي الخیر، استقر متوسط أسعار الشقق عند 3,415 ريال سعودي للمتر المربع. وفي الوقت نفسه، شهد متوسط أسعار الشقق في جدة والدمام انخفاضاً طفيفاً بنسبة 0.9% و0.6% على التوالي. كما أظهر قطاع الفلل أيضاً اتجاهًا إيجابيًا في الرياض، حيث ارتفع متوسط أسعار الفلل بنسبة 3.3% خلال الأشهر الـ 12 الماضية. وأدت هذه الزيادة إلى ارتفاع متوسط أسعار الفلل في الرياض لتصل إلى 5,824 ريال سعودي للمتر المربع.

المعاملات السكنية



الحجم
18,500



القيمة
26.6 مليار ريال
سعودي

أسعار المبيعات



الشقق
6.6+ على أساس
سنوي



الفلل
3.3% على أساس سنوي

التقرير النصف سنوي يونيو 2024

السوق العقاري في جدة



القطاع السكني

في الربع الثاني من عام 2024، أظهر سوق العقارات في جدة نموًا قويًا مدفوعًا بارتفاع عدد المعاملات السكنية بنسبة 43.2% إجمالي 9,392 صفقة. وبلغت قيمة هذه الصفقات 14.5 مليار ريال سعودي. وفي قطاع الشقق، شهدت جدة تراجعاً طفيفاً في الأسعار. وبالمقارنة مع الربع المماثل من العام الماضي، انخفض متوسط أسعار الشقق بنسبة 0.9%، حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع 3,945 ريال سعودي. وبأثر ذلك في أعقاب انخفاض الربع الأول من عام 2024 بنسبة 1.1%، حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع 3,952 ريال سعودي. وفي قطاع الفلل، أظهرت جدة اتجاهًا إيجابيًا. خلال الأشهر الـ 12 الماضية، حيث ارتفع متوسط أسعار الفلل بنسبة 0.8%، ليصل إلى 5,707 ريال سعودي للمتر المربع.

المعاملات السكنية



الحجم
9,392



القيمة
14.5 مليار ريال
سعودي

أسعار المبيعات



الشقق
-0.9% على أساس
سنوي



الفلل
+0.8% على أساس
سنوي

أداء القطاع المكثبي - نسبة الإشغال والإيجار



نسبة الإشغال - الدرجة الأولى
93.1%

نسبة الإشغال - الدرجة الثانية
88.0%

أسعار الإيجارات



الدرجة الأولى
1,419 ريال سعودي لكل متر
مربع
+8.1% على أساس سنوي



الدرجة الثانية
800 ريال سعودي لكل متر
مربع
+13.1% على أساس سنوي

القطاع المكثبي

في سوق جدة، أظهر سوق إيجارات المكاتب في جدة تحسناً ملحوظاً في كل من فئتي الدرجة الأولى والدرجة الثانية في العام الذي يسبق الربع الثاني من عام 2024. وعلى وجه التحديد، شهد متوسط أسعار الإيجارات للمساحات المكثبية من الدرجة الأولى زيادة كبيرة بنسبة 8.1%، ليصل متوسط الإيجار إلى 1,419 ريال سعودي للمتر المربع. ويشير هذا الارتفاع إلى ارتفاع الطلب على المساحات المكثبية المتميزة في المدينة. وبالمثل، شهدت المساحات المكثبية من الدرجة الثانية ارتفاعاً ملحوظاً في أسعار الإيجارات بنسبة 13.1%، ليصل متوسط الإيجار إلى 800 ريال سعودي للمتر المربع. كما أظهرت معدلات الإشغال لكل من مكاتب الدرجة الأولى والدرجة الثانية اتجاهات إيجابية. فبالنسبة لمكاتب الدرجة الأولى، ارتفع متوسط معدل الإشغال بنسبة 0.6%، مما أدى إلى نمو ملحوظ في معدل الإشغال بزيادة قدرها 93.1%. من ناحية أخرى، شهدت مكاتب الدرجة الثانية نمواً ملحوظاً في معدل الإشغال، مع زيادة قدرها 8.0% مما أدى إلى ارتفاع متوسط معدل الإشغال إلى 88.0%.

السوق العقاري في الدمام



القطاع المكثبي

شهد سوق المكاتب في الدمام زيادات ملحوظة في أسعار إيجارات المكاتب من الدرجة الأولى والدرجة الثانية في العام الذي يسبق الربع الثاني من عام 2024. وعلى وجه التحديد، ارتفع متوسط إيجار المساحات المكثبية من الدرجة الأولى بنسبة 13.3% على أساس سنوي، ليصل إلى 1,067 ريال سعودي لكل متر مربع. كما شهدت مكاتب الدرجة الثانية أيضاً تحسناً في أسعار الإيجارات، حيث ارتفع متوسط أسعار الإيجارات بنسبة 6.2%، ليصل متوسط الإيجار إلى 567 ريال سعودي لكل متر مربع. كما شهدت مستويات الإشغال في كل من الدمام والخبر تحسناً ملحوظاً. في الخبر، حققت مكاتب الدرجة الأولى ارتفاعاً في متوسط معدل الإشغال بنسبة 86.3%، مسجلة زيادة سنوية ملحوظة بنسبة 5.3%. وفي الدمام، شهدت مكاتب الدرجة الأولى والدرجة الثانية زيادة في معدلات الإشغال. وارتفعت مكاتب الدرجة الأولى بنسبة 5.0%. حيث بلغ معدل الإشغال 87.2%. كما ارتفعت مكاتب الدرجة الثانية بشكل ملحوظ، حيث ارتفع معدل الإشغال بنسبة 4.0% ليصل إلى 71.6%.

أداء القطاع المكثبي - نسبة الإشغال والإيجار



نسبة الإشغال - الدرجة الأولى
87.2%

نسبة الإشغال - الدرجة الثانية
71.6%

أسعار الإيجارات



الدرجة الأولى
1,067 ريال سعودي لكل متر
مربع
+13.3% على أساس سنوي



الدرجة الثانية
567 ريال سعودي لكل متر
مربع
+6.2% على أساس سنوي

التقرير النصف سنوي يونيو 2024

القطاع التعليمي



يشهد قطاع التعليم في المملكة العربية السعودية تحولاً كبيراً، مدفوعاً بالنمو السكاني الكبير والتزام الحكومة الراسخ بتوفير فرص تعليمية عالية المستوى. ويمثل قطاع التعليم 16% من نفقات ميزانية 2024، ومن المتوقع أن يحصل على مخصصات بقيمة 195 مليار ريال.

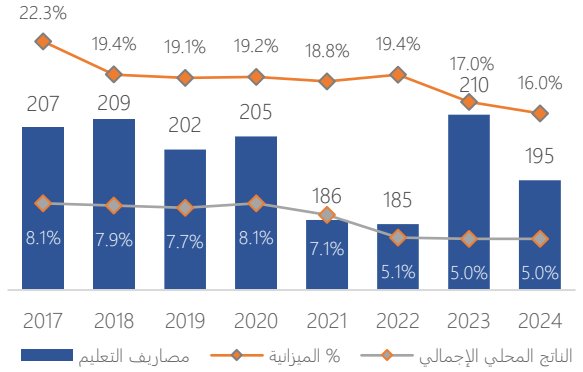
التحق أكثر من 7 مليون طالب وطالبة في المملكة العربية السعودية في بداية العام الدراسي الجديد. وتشير التقارير إلى أن أكثر من 6 ملايين طالب وطالبة التحقوا بالتعليم العام، ونحو 1,360,000 طالب وطالبة التحقوا في برامج التعليم العالي والتدريب التقني والمهني. بالإضافة إلى ذلك، استأنف أكثر من نصف مليون معلم وموظف إداري ومترجم مهامهم مع بدء العام الدراسي الجديد.

انتهت الإدارة العامة للتعليم في الرياض استعداداتها لاستقبال أكثر من 1.2 مليون طالب وطالبة في أكثر من 6,000 مدرسة في مختلف المراحل التعليمية. وتصدر الرياض القائمة في عدد الطلاب والطالبات، تليها جدة بـ 700,000، ثم المنطقة الشرقية بـ 500,000، ثم مكة المكرمة بـ 422,000، ثم المدينة المنورة بـ 350,000، ثم عسير بـ 280,000، ثم تبوك والطائف والفصيم بـ 200,000 لكل منها، ثم جازان بـ 190,000، ثم نجران بـ 161,000، ثم منطقة الحدود الشمالية بـ 100,000.

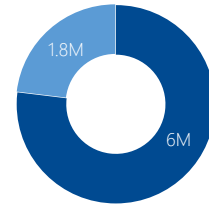
الاتجاهات الرئيسية التي تشكل قطاع التعليم

- التحول الرقمي:** يؤدي الاعتماد على التقنيات الرقمية إلى حدوث ثورة في أساليب التعليم والتعلم. ومن المتوقع أن يؤدي ارتفاع الاستثمارات في منصات التعلم الإلكتروني والفصول الدراسية الافتراضية والمحتوى الرقمي إلى إعادة تشكيل أسلوب التعليم وإمكانية الوصول إليه على الصعيد الوطني.
- تعليم العلوم والتكنولوجيا والهندسة والرياضيات:** هناك تركيز متزايد على تعليم العلوم والتكنولوجيا والهندسة والرياضيات لتلبية متطلبات الاقتصاد القائم على المعرفة. تهدف المبادرات التي تعزز تنمية مهارات العلوم والتكنولوجيا والهندسة والرياضيات إلى تزويد الطلاب السعوديين بالخبرات اللازمة للازدهار في العصر الرقمي.
- التوسع في التعليم العالي:** تعمل المملكة العربية السعودية على تعزيز البنية التحتية للتعليم العالي من خلال إنشاء جامعات ومراكز أبحاث جديدة وشراكات مع مؤسسات دولية. ويهدف هذا التوسع إلى استيعاب عدد كبير من الطلاب وتعزيز القدرات البحثية في التخصصات الرئيسية.
- برامج تنمية المهارات:** تكتسب برامج التعليم المهني والتقني أهمية لسد الفجوة بين التعليم الأكاديمي ومتطلبات السوق. وتهدف هذه المبادرات إلى تطوير قوى عاملة ماهرة قادرة الابتكار ودفع عجلة النمو الاقتصادي.
- الشراكة مع القطاع الخاص:** إن تشجيع الحكومة لمشاركة القطاع الخاص في التعليم يعزز المنافسة والابتكار داخل القطاع. والاستثمارات الخاصة ضرورية لتوسيع العروض التعليمية وتحسين تقديم الخدمات.

نسبة الإنفاق على التعليم من إجمالي الناتج المحلي ونسبة الميزانية

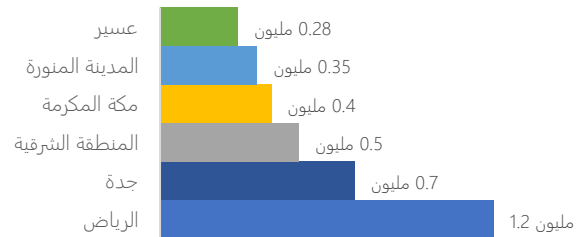


عدد الطلاب الملتحقين بالدورات الأكاديمية 2024-2023



■ المؤسسة العامة للتدريب التقني والمهني ■ التعليم العام

المملكة العربية السعودية - عدد الطلاب



التحديات الأخيرة

- أعلنت مؤسسة الملك عبد العزيز ورجاله للموهبة والإبداع (موهبة) ووزارة التعليم عن تسجيل رقم قياسي في عدد الطلاب والطالبات المسجلين في الأولمبياد الوطني للإبداع العلمي (إبداع 2024)، حيث بلغ عدد الطلبة 210,448 طالباً وطالبة. ويمثل هذا الرقم زيادة بنسبة 44% عن العام السابق، مما يدل على توسع تأثير المسابقة في 48 منطقة في المملكة العربية السعودية.
- تاريخياً، كان المنهج الأمريكي هو الأكثر شعبية في المملكة العربية السعودية. في الآونة الأخيرة، تم إنشاء أربع مدارس عالمية تقدم المناهج البريطانية في الرياض: كلية كينغز كوليدج الرياض، وداون هاوس الرياض، وألدنهام الرياض، ومدرسة ريجنت جرامر. بالإضافة إلى ذلك، تقدم مدرسة ون وورلد العالمية منهج البكالوريا الدولية / المنهج الأمريكي.

التقرير النصف سنوي يونيو 2024

قطاع الترفيه



تعتبر التطورات الأخيرة أن المملكة العربية السعودية تتقدم بقوة نحو التحول إلى وجهة رئيسية للترفيه والتسليّة الفاخرة، وتستهدف في المقام الأول الزوار الأثرياء. وبعد هذا التحول جزءاً من استراتيجية أوسع نطاقاً لتنويع اقتصاد المملكة ورفع مستوى جاذبيتها الثقافية على مستوى العالم، واستقبلت المملكة 106 مليون زائر في عام 2023، بما في ذلك 27.4 مليون سائح وافد، مما يجعلها ثاني أسرع الوجهات السياحية نمواً في العالم، ومن المتوقع أن يشهد القطاع ارتفاعاً كبيراً في الإنفاق الاستهلاكي في المملكة العربية السعودية، والذي قد يصل إلى 5 تريليون دولار أمريكي بحلول عام 2028.

يُعدّ الازدهار الحالي في قطاع الترفيه في المملكة العربية السعودية إلى الإقبال المتزايد على الأعلام والحفلات الموسيقية وغيرها من الأنشطة داخل المجتمع السعودي. في السابق، كان المشهد الثقافي في المملكة العربية السعودية ضئيلاً، حيث كان موسم الحج هو العامل الرئيسي الجاذب للزوار في مكة المكرمة.

من التطورات الرئيسية التي شهدتها قطاع الترفيه في المملكة العربية السعودية تأسيس شركة مشاريع الترفيه السعودية (سفن) في عام 2017، بدعم من صندوق الاستثمارات العامة. تخطط شركة سفن لاستثمار 13.3 مليار دولار أمريكي مع شركاء عالميين لبناء 21 وجهة ترفيهية تضم أكثر من 150 معلم ترفيهي في 14 مدينة بحلول عام 2030. وفي عام 2023، استحوذت شركة سفن على 85 شاشة سينما تابعة للشركة أي إس بي في المملكة العربية السعودية، كما دخلت شراكة مع شركة هاسبرو لإطلاق مراكز ترفيهية بطابع بلاي دو. بالإضافة إلى ذلك، اندمجت شركة سفن مع شركة القدية للاستثمار في مايو للمضي قدماً في تطوير مشروع القدية الذي تبلغ تكلفته مليارات الدولارات.

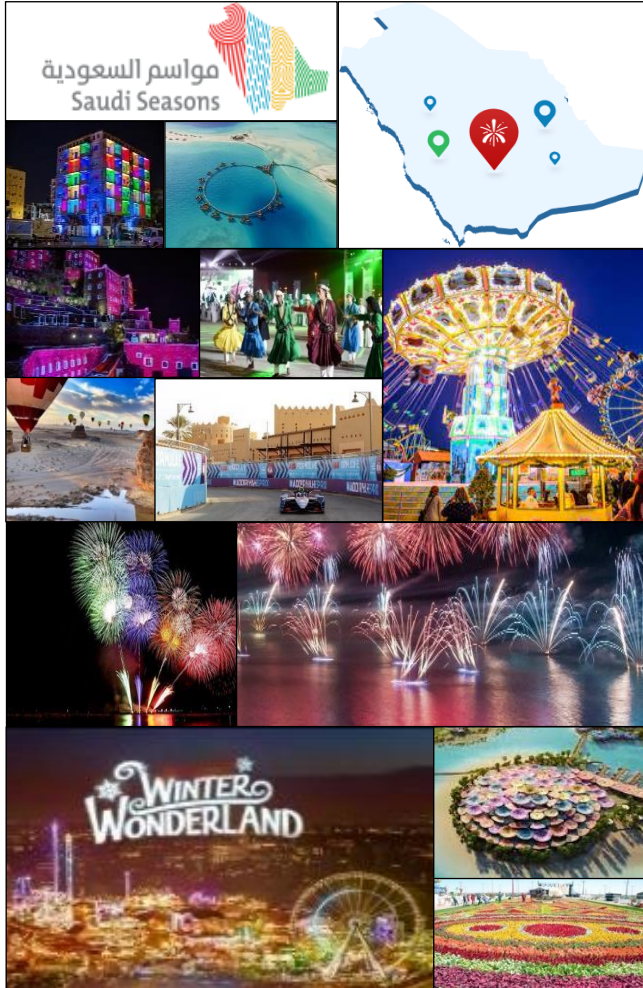
منذ افتتاح أول دار عرض سينمائي في المملكة العربية السعودية في عام 2018، ارتفع القطاع بشكل ملحوظ، حيث حقق 240 مليون دولار أمريكي في عام 2023. كما ارتفع عدد شاشات السينما من الصفر إلى أكثر من 600 شاشة عرض، مما جعل سوق السينما في المملكة العربية السعودية يحتل المرتبة الـ 15 على مستوى العالم. وعلى الرغم من التحديات التي فرضتها جائحة كوفيد-19، ضاعفت المملكة عدد شاشات السينما في عام 2020، ووسعت نطاق حضور السينما إلى 22 مدينة.

تسلط مجموعة بوسطن الاستشارية الضوء على الفرص الكبيرة المتاحة للشركات الأجنبية في قطاع الترفيه سريعة النمو في المملكة العربية السعودية. ومع تطور القطاع، هناك إمكانات كبيرة عبر سلسلة القيمة بأكملها - من التصميم والتطوير إلى العمليات التشغيلية. وقد خطت علامات تجارية راسخة مثل "فوكس سينما" التابعة لمجموعة ماجد الفطيم و"ماجيك بلانيت" خطوات كبيرة بالفعل من خلال جلب مفاهيمها الشهيرة إلى المملكة.

وبالإضافة إلى هذه المشاركات، تقوم الشركات بتوقيع شراكات محلية وإطلاق ملكيات فكرية شهيرة لتوسيع حضورها في السوق. ومن الأمثلة على ذلك مناطق الجذب السياحي المستوحاة من لعبة دراغون بول في مدينة القدية وتعاون شركة ماتيل مع شركة سفن، مما يعكس تفاعل العلامات التجارية العالمية مع المشهد الترفيهي في المملكة العربية السعودية.

ومن المقرر أن تستقطب المشاريع الكبرى مثل مدينة القدية التي تضم متنزه دراغون بول وسيكس فلانجز إلى جانب أكبر حديقة مائية في الشرق الأوسط إلى استقطاب ملايين الزوار كل عام. تؤكد هذه التطورات على التوجه الاستراتيجي للمملكة العربية السعودية لتصبح مركزاً ترفيهياً عالمياً رائداً، مما يعكس التزامها بالتنويع الاقتصادي والتقدم الثقافي.

المصادر: منصة الاستثمارات في الشرق الأوسط، عرب نيوز، لينكد إن، مجموعة بوسطن الاستشارية، وزارة المالية، كولور، إدارة التجارة الدولية، نايت فراك، سي بي آر إي، البنك الدولي، زاوية



مدير الصندوق

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



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

أمين الحفظ



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

مسؤوليات أمين الحفظ :

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

المحاسب القانوني



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

تقرير الصندوق متاح عند الطلب وبدون مقابل

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

إشعارات هامة

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

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

لمزيد من المعلومات

www.sedccapital.com



ص.ب. 13396 جدة 21493
المملكة العربية السعودية



+966 12 690 6555



info@sedccapital.com



ترخيص 37-11157



+966 12 690 6599



القوائم المالية

للفترة المنتهية في 30 يونيو 2024



صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

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

لفترة الستة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

الصفحة

المحتويات

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

رقم السجل التجاري: ٤٠٣٠٢٧٦٦٤٤

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

ev.ksa@sa.ey.com
ev.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
نبتني عالمياً
أفضل للعمل

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

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") المدار من قبل سدكو كابيتال ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، والقوائم المالية الأولية الموجزة للدخل والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات، والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول نتيجة الفحص لهذه المعلومات المالية الأولية الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

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

نتيجة الفحص

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

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



أحمد إبراهيم رضا
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٣٥٦)

جدة: ٤ صفر ١٤٤٦ هـ
(٨ أغسطس ٢٠٢٤م)

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٢,٢٥٧,٧٥٠,٥٠٢	٢,٢٣٥,٤٤٣,٣٩٢	٣	عقارات استثمارية
<u>٢,٢٥٧,٧٥٠,٥٠٢</u>	<u>٢,٢٣٥,٤٤٣,٣٩٢</u>		مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
٦٣,١٤٩,٤٨٧	٧٥,٧١١,٥١٤	٤	إيجار مستحق الاستلام
٤,٧٨١,٠٤٣	٣,٤٥٣,٣٢٩		مبالغ مدفوعة مقدماً وضم مدينة أخرى
٥٨,٦٩٣,٧١٣	٥٤,٦٧٦,٨٣٨	٥	النقد وما في حكمه
<u>١٢٦,٦٢٤,٢٤٣</u>	<u>١٣٣,٨٤١,٦٨١</u>		مجموع الموجودات المتداولة
<u>٢,٣٨٤,٣٧٤,٧٤٥</u>	<u>٢,٣٦٩,٢٨٥,٠٧٣</u>		مجموع الموجودات
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣	٧٨٤,١٢١,٩٤٩	٦	تسهيل تمويلي من بنك
<u>٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣</u>	<u>٧٨٤,١٢١,٩٤٩</u>		مجموع المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
٢٧,٢١٥,٤٢٧	٢٣,٣٦٧,٧٤٠	٧	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
١٥,٣٥٤,٤٧٨	٨,٥٠٣,٢١٤	٨	مستحق إلى جهة ذات علاقة
٦,٩٥١,٠٠٨	٦,٤٧٩,٤٦٠	٩	مصرفات مستحقة الدفع وضم دائنة أخرى
٨,٦٨٢,٤٢٨	٨,٤٢٣,٩٠٥	١٠	إيرادات مؤجلة
١٠,٦٩٨,٨٩١	١٠,٧٤٩,٨٦٢	٦	الجزء المتداول من التسهيل التمويلي من البنك
<u>٦٨,٩٠٢,٢٣٢</u>	<u>٥٧,٥٢٤,١٨١</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
<u>٨٥١,١٥٦,١٧٥</u>	<u>٨٤١,٦٤٦,١٣٠</u>		مجموع المطلوبات
<u>١,٥٣٣,٢١٨,٥٧٠</u>	<u>١,٥٢٧,٦٣٨,٩٤٣</u>		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
<u>١٨٦,٩٤٤,٤٤٤</u>	<u>١٨٦,٩٤٤,٤٤٤</u>	١١	الوحدات المصدرة
<u>٨,٢٠١٥</u>	<u>٨,١٧١٦</u>		صافي الموجودات لكل وحدة (بالريال السعودي)

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م ريال سعودي	لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م ريال سعودي	إيضاح	
			الدخل / (الخسارة)
٧٣,٨١٧,٨١٦	٨٨,٣٠٩,٣٥٣		دخل إيجار
١,٦٤٠,٨٦٣	٩٩٧,٨٠٩	٥	دخل مراهبة
(٣,٢٨٨,٦٩٨)	-		صافي خسارة أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٧٢,١٦٩,٩٨١	٨٩,٣٠٧,١٦٢		مجموع الدخل
			المصروفات
١٤,٨٤٣,١٤٤	١٧,٠٨٧,٤٠٣		استهلاك
٥,٤٣٤,٠٦٥	٨,٥١٩,٨٣٢	٨	أتعاب إدارة وتنظيم وشريعة
١٠,١٣٧,٣٨١	٩,١١٥,٠٨٢	١٢	مصروفات تشغيل ومصروفات أخرى
٣٦,٨٣٥,٥٢٥	٥,٧٣٤,٤٤٧		محمل الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٢٧,٠٩٣,٣٥٠	٣١,٠٦١,٩٦٩	٦	أتعاب تمويلية ورسوم بنكية
٩٤,٣٤٣,٤٦٥	٧١,٥١٨,٧٣٣		مجموع المصروفات
(٢٢,١٧٣,٤٨٤)	١٧,٧٨٨,٤٢٩		صافي الدخل / (الخسارة) للفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(٢٢,١٧٣,٤٨٤)	١٧,٧٨٨,٤٢٩		مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة الى مالكي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ريال سعودي	
٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨	١,٥٣٣,٢١٨,٥٧٠	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في ١ يناير
(٢٢,١٧٣,٤٨٤)	١٧,٧٨٨,٤٢٩	مجموع الدخل / (الخسارة) الشامل للفترة
٦٩٤,٤٤٤,٤٤٠	-	إصدار وحدات إضافية خلال الفترة (إيضاح ١١)
(٩٤,٤٤٤,٤٤٠)	-	الخصم عند إصدار الوحدات (إيضاح ١١)
(١٨,٣٥٩,٣٧٥)	(٢٣,٣٦٨,٠٥٦)	توزيعات أرباح (إيضاح ٧)
<u>١,٥٥٦,٨٦٣,٠٨٩</u>	<u>١,٥٢٧,٦٣٨,٩٤٣</u>	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣٠ يونيو

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ريال سعودي	ايضاح
(٢٢,١٧٣,٤٨٤)	١٧,٧٨٨,٤٢٩	الأنشطة التشغيلية صافي دخل / (خسارة) الفترة
١٤,٨٤٣,١٤٤	١٧,٠٨٧,٤٠٣	تعديلات لتسوية صافي (الخسارة) / الدخل إلى صافي النقد من الأنشطة التشغيلية:
٣٦,٨٣٥,٥٢٥	٥,٧٣٤,٤٤٧	استهلاك
٣,٢٨٨,٦٩٨	-	الانخفاض في القيمة للعقارات الاستثمارية
٢٧,٠٩٣,٣٥٠	٣١,٠٦١,٩٦٩	صافي الخسارة عن أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
		أتعاب تمويلية ورسوم بنكية
٥٩,٨٨٧,٢٣٣	٧١,٦٧٢,٢٤٨	
(٣٧,١٥٨,٨٨٤)	(١٢,٥٦٢,٠٢٧)	صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١٠٥,٠٥٥)	١,٣٢٧,٧١٤	إيجار مستحق الاستلام
٨,٤٠٦,٠٦٥	(٦,٨٥١,٢٦٤)	مبالغ مدفوعة مقدما ودمم مدينة أخرى
١٠,٥٦٤,٩١٧	(٤٧١,٥٤٨)	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٥,٨٠٢,٩٠٦	-	مستحق إلى جهة ذات علاقة
(٥,١٠٧,٨٣٢)	(٢٥٨,٥٢٣)	مصروفات مستحقة الدفع ودمم دائنة أخرى
		إيرادات مؤجلة
٤٢,٢٨٩,٣٥٠	٥٢,٨٥٦,٦٠٠	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
(٥٣١,٢٨٤,٣٧٥)	-	الأنشطة الاستثمارية
(٤٩٣,٠٦٣)	(٥١٤,٧٤٠)	مدفوعات لاستحواذ عقارات استثمارية
		مدفوعات للأعمال قيد التنفيذ
(٥٣١,٧٧٧,٤٣٨)	(٥١٤,٧٤٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	الأنشطة التمويلية
(٢٤,٨٢١,١٢٧)	(٢٩,١٤٢,٩٩٢)	متحصلات من اصدار وحدات جديدة
(٣٩,٦٤٤,٦٢٤)	(٢٧,٢١٥,٧٤٣)	مدفوعات قرض اساسي والفائدة
		توزيعات أرباح مدفوعة خلال الفترة
٥٣٥,٥٣٤,٢٤٩	(٥٦,٣٥٨,٧٣٥)	صافي النقد (المستخدم في) / من الأنشطة التمويلية
٤٦,٠٤٦,١٦١	(٤,٠١٦,٨٧٥)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٦,٥٥٠,٩٢٠	٥٨,٦٩٣,٧١٣	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٧٢,٥٩٧,٠٨١	٥٤,٦٧٦,٨٣٨	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

١- الصندوق وأنشطته

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٢ - أسس الإعداد

أ) بيان الالتزام

تم إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة كما في لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن المعلومات 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 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
٢ - أسس الإعداد (تتمة)

ب) أسس القياس

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

ج) العملة الوظيفية والعرض

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

د) الأحكام والتقدير والافتراضات الهامة

وتتوافق الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة في إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

هـ) السياسات المحاسبية الهامة

تتماشى السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ م كما هو مفصّل عنها في الإيضاح ٢ (و) أدناه.

و) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل الصندوق

لم يقدّم الصندوق بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة وغير سارية المفعول بعد. يسري مفعول العديد من التعديلات لأول مرة في عام ٢٠٢٤ م، ولكن ليس لها أي أثر على المعلومات المالية الأولية الموجزة للصندوق.

المعيار والتفسير والتعديل الوصف تاريخ السريان

المعيار والتفسير والتعديل	الوصف	تاريخ السريان
معايير التقرير المحاسبية والمالية		
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "التزامات عقد الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار"	وتشمل هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة الاستئجار في ١ يناير ٢٠٢٤ م للموردين وأثارها على التزامات الشركة وتدفعاتها النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة. كما أن متطلبات الإفصاح هي استجابة مجلس معايير المحاسبة الدولية لما يقلق المستثمرين من أن ترتيبات التمويل للموردين لدى بعض الشركات غير واضحة بشكل كافٍ، مما يعوق تحليل المستثمرين.	١ يناير ٢٠٢٤ م
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) ترتيبات تمويل المعاملات مع المورد	وتتطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات التمويل للموردين وأثارها على التزامات الشركة وتدفعاتها النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة. كما أن متطلبات الإفصاح هي استجابة مجلس معايير المحاسبة الدولية لما يقلق المستثمرين من أن ترتيبات التمويل للموردين لدى بعض الشركات غير واضحة بشكل كافٍ، مما يعوق تحليل المستثمرين.	١ يناير ٢٠٢٤ م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات	توضح هذه التعديلات كيف تؤثر الشروط، التي يجب على المنشأة الامتثال لها في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير، على تصنيف الالتزام. كما تهدف التعديلات إلى تحسين المعلومات التي تقدمها المنشأة فيما يتعلق بالالتزامات الخاضعة لهذه الشروط.	١ يناير ٢٠٢٤ م

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

٢ - أسس الإعداد (تتمة)

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

المعايير الأخرى

المعيار الدولي للتقرير المالي يتضمن هذا المعيار إطار العمل الأساسي للإفصاح عن المعلومات تخضع للتطبيق في ١
إفصاحات الاستدامة (١)، الجوهرية حول المخاطر المتعلقة بالاستدامة والفرص عبر سلسلة يناير ٢٠٢٤م من قبل
"المطلبات العامة للإفصاح عن القيمة للمنشأة". الهيئة السعودية
المعلومات المالية المتعلقة
بالاستدامة"

المعيار الدولي للتقرير المالي أول معيار موضوعي تم إصداره ويحدد متطلبات الكيانات للكشف تخضع للتطبيق في ١
إفصاحات الاستدامة (٢)، عن المعلومات حول المخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ. يناير ٢٠٢٤م من قبل
"الإفصاحات المتعلقة بالمناخ". الهيئة السعودية
للمراجعين والمحاسبين

(ز) المعايير الصادرة ولكنها لم تدخل حيز التنفيذ بعد

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

المعيار والتفسير والتعديل الوصف تاريخ السريان

تعديلات على معيار المحاسبة
الدولي (٢١) - عدم القابلية
للسندوق
قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل معيار المحاسبة الدولي ١ يناير ٢٠٢٥م
(٢١) لإضافة متطلبات للمساعدة في تحديد إمكانية القابلية للسندوق،
وسعر الصرف الفوري الذي ينبغي استخدامه عندما لا تكون قابلية
للسندوق. وحدد التعديل إطارا يمكن بموجبه تحديد سعر الصرف
الفوري في تاريخ القياس باستخدام سعر صرف الذي يمكن ملاحظته
دون تعديل أو دون طريقة تقدير أخرى.

التعديلات على المعيار الدولي
للتقرير المالي (١٠) ومعيار
المحاسبة الدولي (٢٨) - بيع
الأصول أو المساهمة بها بين
المنشأة المستثمرة ومنشأتها
الزميلة أو مشروعها المشترك
ينطبق الاعتراف الجزئي بالربح أو الخسارة للمعاملات بين المستثمر تم تأجيل تاريخ
وشركته الزميلة أو المشروع المشترك فقط على الربح أو الخسارة السريان لتاريخ غير
الناتجة عن بيع الأصول أو المساهمة بها التي لا تشكل نشاطا تجاريا محدد
على النحو المحدد في المعيار الدولي للمعيار الدولي (٣) "تجميع
الأعمال" ويتم الاعتراف بالكامل بالربح أو الخسارة الناتجة عن بيع
الأصول أو المساهمة بها في شركة زميلة أو مشروع مشترك التي
تشكل نشاطا تجاريا على النحو المحدد في المعيار الدولي للتقرير
المالي (٣).

المعيار الدولي للتقرير المالي
(١٨) - العرض والإفصاح في
القوائم المالية
سيحل المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) محل معيار المحاسبة ١ يناير ٢٠٢٧م
الدولي (١)؛ تم الإبقاء على العديد من المبادئ الأخرى القائمة في
معيار المحاسبة الدولي (١)، مع تغييرات محدودة. لن يؤثر المعيار
الدولي للتقرير المالي (١٨) على الاعتراف بالبنود أو قياسها في
القوائم المالية، ولكنه قد يغير ما تبلغ عنه المنشأة على أنه "ربح أو
خسارة تشغيلية". سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨)
على فترات التقرير التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧م وينطبق أيضا
على معلومات المقارنة. وقد تتطلب التغييرات في العرض والإفصاح
المطلوب بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) تغييرات في
النظام والعملية للعديد من المنشآت.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

٣- العقارات الاستثمارية

١-٣ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م:

النوع	الموقع	الرصيد الافتتاحي ريال سعودي	إضافات خلال الفترة ريال سعودي	محول ريال سعودي	التكلفة		الاستهلاك		الانخفاض في القيمة			القيمة العادلة (غير مراجعة) ريال سعودي	
					الرصيد الختامي ريال سعودي	مخصص الافتتاح ريال سعودي	محمل على الفترة ريال سعودي	مخصص الختامي ريال سعودي	مخصص الافتتاح ريال سعودي	عكس قيد للفترة ريال سعودي	الرصيد الختامي للانخفاض في القيمة ريال سعودي		صافي القيمة الدفترية (غير مراجعة) ريال سعودي
مركز الخالدية للأعمال	تجاري	جدة	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	-	-	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	(١١,٧٩٣,١٠٥)	(١,٠٣٢,٢٨٧)	(١٢,٨٢٥,٣٩٢)	(١٨,٥٧٦,٨٥٩)	(٣,٦١٠,٧١٣)	(٢٢,١٨٧,٥٧٢)	١٣١,٤١٣,٠٠٠
مجمع الجزيرة السكني	سكني	الرياض	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	-	-	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	(٣,١١٠,٠٤٢)	(٢٦٥,٥٤٣)	(٣,٣٧٥,٥٨٥)	-	-	-	٧٥,٠٥١,٥٠٠
هايلبر بنده	تجاري	جدة	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	(١,٦٠٥,٢٠٦)	(١٣٩,٥٠٠)	(١,٧٤٤,٧٠٦)	-	-	-	٣٩,١٤٨,٠٠٠
هايلبر بنده	تجاري	الرياض	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	-	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	(٣,٢٣٨,٨٩٠)	(٢٨١,٤٧٥)	(٣,٥٢٠,٣٦٥)	-	-	-	٨١,٥٥٣,٥٠٠
مبنى النيبالية العامة	تجاري	جدة	٦٤,٠٩١,٢٠٢	-	-	٦٤,٠٩١,٢٠٢	(٧,١٩٩,٢٦٣)	(٦٩٢,٠٦١)	(٧,٨٩١,٣٢٤)	-	-	-	٥٦,١٩٩,٨٧٨
مركز الروضة للأعمال	تجاري	جدة	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	-	-	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	(١٥,٤٠٤,٩٥٠)	(١,٢٦٩,٧٠٩)	(١٦,٦٧٤,٦٥٩)	(١٢,٣٣٤,٥٤٩)	٢,٠٨١,٧٠٨	(١٠,٢٥٢,٨٤١)	٩٩,٥٧٥,٥٠٠
برج الحياة للشقق الفندقية	تجاري	الرياض	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	(٣,٤١٢,٧٨٦)	(١٣٧,٩٧٤)	(٣,٥٥٠,٧٦٠)	(١٧,٠٦١,٧١٤)	(١٢,٠٢٦)	(١٧,٠٧٣,٧٤٠)	٢٠,٦٣٥,٥٠٠
مبنى البنك السعودي الفرنسي	تجاري	الدمام	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	(٢,٤٣٥,٦٣٧)	(٢٢٣,٩٣١)	(٢,٦٥٩,٥٦٨)	-	-	-	٢٧,٣٨١,٥٠٠
هايلبر بنده	تجاري	الدمام	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	(٤,٠٣٤,٣٦٢)	(٣٧٣,٩٣١)	(٤,٤٠٨,٢٩٣)	-	-	-	٧٠,٥٩٠,٠٠٠
مركز الحكير تايم	تجاري	الدمام	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	(٢,٤١٦,٠٠٦)	(٢٢٣,٩٣١)	(٢,٦٣٩,٩٣٧)	-	-	-	٣٣,٩٩٩,٠٠٠
أجدان ووك هايلبر بنده (الفرع)	تجاري	الخير	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	(٣١,٧٤٠,٦٦٧)	(٣,١٧٨,٦٧٥)	(٣٤,٩١٨,٨٤٢)	-	-	-	٣٦٤,٢٤٩,٥٠٠
ومواقف السيارات)	تجاري	الدمام	٧٠,٢٧٤,٩٢٩	-	-	٧٠,٢٧٤,٩٢٩	(٢,٣١٠,٥٠٩)	(٦١٨,٤٥٦)	(٢,٩٢٨,٩٦٥)	-	-	-	٧٠,٠٧٧,٥٠٠
مدرسة العليا	تجاري	الرياض	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	(٢,٠٥٠,٣٥٤)	(٥٤٥,٢٠٣)	(٢,٥٩٥,٥٥٧)	-	-	-	٧٠,٧٣٠,٠٠٠
اكسترا ستور	تجاري	الدمام	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	(١,٠٦٨,٣٣١)	(٣٠٣,٣٠٥)	(١,٣٧١,٦٣٦)	(٢٦٣,٨٥٠)	٢٦٣,٨٥٠	-	٥٢,٦١٢,٥٤٥
عرقه بلازا	تجاري	الرياض	٩٣,٩٥٥,٦١٤	٢,٠٦٣,١٧٢	-	٩٦,٠١٨,٧٨٦	(١,٦١٠,٦٦٢)	(٣٥٩,٠٢٠)	(١,٩٦٩,٦٨٢)	(١,٠٠٢,٩٥٢)	(٢٩٥,٦٥٢)	(١٠,٣١٦,٦٠٤)	٨٣,٧٣٢,٥٠٠
الحمراء بلازا	تجاري	الرياض	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	(١,٠٩٠,٠٦٣)	(٣٢٣,١٩٠)	(١,٤١٣,٢٥٣)	-	-	-	٧٠,٥٨٥,٠٠٠
مدرسة دار البراءة	تجاري	الرياض	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	-	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	(٧,٣١٢,٠١٥)	(١,٩١٠,٨٢٥)	(٩,٢٢٢,٨٤٠)	-	-	-	١٦٥,٩٧٤,٥٠٠
مدرسة المناهج	تجاري	الرياض	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	(١,٤٧٣,٦٥١)	(٤٠٨,٦٧٦)	(١,٨٨٢,٣٢٧)	(١,٤٠٧,٦٢٣)	٧٩٥,١٧٧	(٦١٢,٤٤٦)	٥٥,٩٦٢,٥٠٠
مدرسة أمجاد قرظية	تجاري	الرياض	١٢٢,٢٧١,١٨٨	-	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	(٣,٣٣١,٧٦٠)	(٨٥٩,٤٦٥)	(٤,١٩١,٢٢٥)	(٦,٧٩٧,٤٢٧)	٣,٣٣٦,٤٦٤	(٣,٤٦٠,٩٦٣)	١١٤,٦١٩,٠٠٠
أجدان للترفيه	تجاري	الخير	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	(٦,٦٥٥,٥٣٨)	(١,٦٣٥,٩٥٣)	(٨,٣١١,٤٩١)	(٧,٣٣٧,٣٦٩)	(٤,٠٢٨,٥٤٧)	(١١,٣١٥,٩١٦)	١٥٨,٧٣٣,٥٠٠
أنتيليه لافى أعمال تحت التنفيذ (إيضاح ٣,٦)	تجاري	جدة	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	-	-	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	(٣,١٧٢,٤٧٦)	(٢,٣٠٤,٢٩٣)	(٥,٤٧٦,٧٦٩)	(٢٧,٦٦٤,٨٩٨)	(٤,٢٦٤,٧٠٨)	(٣١,٩٢٩,٦٠٦)	٤٩٣,٨٧٨,٠٠٠
			-	(٢,٠٦٣,١٧٢)	٥١٤,٧٤٠	١,٥٤٨,٤٣٢	-	-	-	-	-	-	-
			٢,٤٧٦,٢١٦,٢٥٦	-	٥١٤,٧٤٠	٢,٤٧٥,٧٠١,٥١٦	(١١٦,٤٨٥,٧٧٣)	(١٧,٠٨٧,٤٠٣)	(١٣٣,٥٧٣,١٧٦)	(١٠١,٤٦٥,٢٤١)	(٥,٧٣٤,٤٤٧)	(١٠٧,١٩٩,٦٨٨)	٢,٣٣٩,٧٩٥,٠٠٠

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

٣- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٢-٣ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م:

القيمة العادلة ريال سعودي	القيمة الدفترية ريال سعودي	الانخفاض في القيمة				الاستهلاك		التكلفة		النوع	الموقع			
		الرصيد الختامي للاتخفاض في القيمة ريال سعودي	الرصيد الختامي (محمل عكس قيد للسنة ريال سعودي	الرصيد الافتتاحي ريال سعودي	الرصيد الختامي ريال سعودي	محمل على السنة ريال سعودي	الرصيد الافتتاحي ريال سعودي	إضافات خلال السنة ريال سعودي	الرصيد الختامي ريال سعودي					
١٣٦,٠٥٦,٠٠٠	١٣٦,٠٥٦,٠٠٠	(١٨,٥٧٦,٨٥٩)	١,٣٩٣,٧٦٠	(١٩,٩٧٠,٦١٩)	(١١,٧٩٣,١٠٥)	(٢,٠٢٢,٧٦٠)	(٩,٧٧٠,٣٤٥)	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	-	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	جدة	تجاري	مركز الخالدية للأعمال	
٧٢,٧٥٢,٠٠٠	٦٤,٥٩٢,٨٤٣	-	-	-	(٣,١١٠,٠٤٢)	(٥٣١,٠٨٦)	(٢,٥٧٨,٩٥٦)	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	-	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة	
٣٩,١٥٤,٥٠٠	٣٧,٦٩٤,٧٩٤	-	-	-	(١,٦٠٥,٢٠٦)	(٢٧٩,٠٠٠)	(١,٣٢٦,٢٠٦)	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	هايبير بنده	
٨٠,٧٢٣,٠٠٠	٧٥,٥٢٦,١١٠	-	-	-	(٣,٢٣٨,٨٩٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	(٢,٦٧٥,٩٤٠)	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	هايبير بنده	
٥٩,٦٧٧,٠٠٠	٥٦,٨٩١,٩٣٩	-	٤,٦٢٠,٧٩٩	(٤,٦٢٠,٧٩٩)	(٧,١٩٩,٢٦٣)	(١,١٧٤,٤٨٠)	(٦,٠٢٤,٧٨٣)	٦٤,٠٩١,٢٠٢	٦٩٥,٦٢٢	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	جدة	تجاري	مبنى النياحة العامة	
٩٨,٧٦٣,٥٠٠	٩٨,٧٦٣,٥٠١	(١٢,٣٣٤,٥٤٩)	(٣,١٨٦,٤٨٧)	(٩,١٤٨,٠٦٢)	(١٥,٤٠٤,٩٥٠)	(٢,٦٣٥,٠١٢)	(١٢,٧٦٩,٩٣٨)	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	-	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة للأعمال	
٢٠,٧٨٥,٥٠٠	٢٠,٧٨٥,٥٠٠	(١٧,٠٦١,٧١٤)	١,٣٦٠,٦٣٠	(١٨,٤٢٢,٣٤٤)	(٣,٤١٢,٧٨٦)	(٢٣٥,١٣٠)	(٣,١٧٧,٦٥٦)	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة للشقق الفندقية	
٢٧,٠٩٤,٠٠٠	٢٦,٠٨٣,٦٥٧	-	-	-	(٢,٤٣٥,٦٣٧)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٩٨٧,٧٧٤)	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	السعودي الفرنسي	
٧٠,٢١٥,٠٠٠	٥٨,٥١١,٢١٨	-	-	-	(٤,٠٣٤,٣٦٢)	(٧٤٧,٨٦٣)	(٣,٢٨٦,٤٩٩)	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	هايبير بنده	
٣٣,٩٩٩,٠٠٠	٣١,٧٩٠,٩٣٦	-	-	-	(٢,٤١٦,٠٠٦)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٩٦٨,١٤٣)	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	مركز الحكير تايم	
٣٦٢,٤٢٤,٥٠٠	٣٢٤,٥٣٤,٥٤٨	-	-	-	(٣١,٧٤٠,١٦٧)	(٦,٣٥٧,٣٤٩)	(٢٥,٣٨٢,٨١٨)	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبر	تجاري	أجدان ووك هايبير بنده (الفرع)	
٦٩,٥٩٢,٥٠٠	٦٧,٩٦٤,٤٢٠	-	١,٥٥٠,٢٦٢	(١,٥٥٠,٢٦٢)	(٢,٣١٠,٥٠٩)	(١,١٨٩,٨١٣)	(١,١٢٠,٦٩٦)	٧٠,٢٧٤,٩٢٩	١٠٣,٩٧١	٧٠,١٧٠,٩٥٨	الدمام	تجاري	ومواقف السيارات)	
٦٩,٥٨٧,٥٠٠	٦١,٧٢٦,٥٠٩	-	٩١٩,٣٣٥	(٩١٩,٣٣٥)	(٢,٠٥٠,٣٥٤)	(١,٠٦٢,٨٢٦)	(٩٨٧,٥٢٨)	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	الرياض	تجاري	مدرسة العليا	
٥١,٦٥٢,٠٠٠	٥١,٦٥٢,٠٠٠	(٢٦٣,٨٥٠)	٢,٢١٧,٠٩٧	(٢,٤٨٠,٩٤٧)	(١,٠٦٨,٣٣١)	(٥٤٠,٠٩٧)	(٥٢٨,٢٣٤)	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	الدمام	تجاري	اكسترا ستور	
٨٢,٣٢٤,٠٠٠	٨٢,٣٢٤,٠٠٠	(١٠,٠٢٠,٩٥٢)	(٩٠٥,٧٨٧)	(٩,١١٥,١٦٥)	(١,٦١٠,٦٦٢)	(٧٤٥,٢١٣)	(٨٦٥,٤٤٩)	٩٣,٩٥٥,٦١٤	-	٩٣,٩٥٥,٦١٤	الرياض	تجاري	عرقه بلازا	
٧٠,٤١٨,٠٠٠	٧٠,٢٥٥,٩٦٩	-	٢,٨٦٦,٣٥٩	(٢,٨٦٦,٣٥٩)	(١,٠٩٠,٠٦٣)	(٥٦٠,٣٩٠)	(٥٢٩,٦٧٣)	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	الرياض	تجاري	الحمراء بلازا	
١٦٥,١٨٠,٥٠٠	١٥٨,٤٩٥,١٢٥	-	٢,٢٢٠,١٧٠	(٢,٢٢٠,١٧٠)	(٧,٣١٢,٠١٥)	(٣,٧٥٥,٠٤٥)	(٣,٥٥٦,٩٧٠)	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	الرياض	تجاري	مدرسة دار البراءة	
٥٥,٥٧٦,٠٠٠	٥٥,٥٧٥,٩٩٩	(١,٤٠٧,٦٢٣)	٣,٦١٩,٧٦٠	(٥,٠٢٧,٣٨٣)	(١,٤٧٣,٦٥١)	(٧٠٨,٧٦١)	(٧٦٤,٨٩٠)	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	الرياض	تجاري	مدرسة المناهج	
١١٢,١٤٢,٠٠٠	١١٢,١٤٢,٠٠١	(٦,٧٩٧,٤٢٧)	٣,٧٤٣,٦٢٠	-	(١٠,٥٤١,٠٤٧)	(٣,٣٣١,٧٦٠)	(١,٦٠٦,٦١٩)	١٢٢,٢٧١,١٨٨	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	الرياض	تجاري	مدرسة أمجاد قرطبة	
١٦٤,٣٨٨,٠٠٠	١٦٤,٣٨٨,٠٠٠	(٧,٣٣٧,٣٦٩)	٢,٩٤٦,٥١١	(١٠,٢٨٣,٨٨٠)	(٦,٦٧٥,٥٣٨)	(٣,١٨٣,٥١١)	(٣,٤٩٢,٠٢٧)	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	الخبر	تجاري	أجدان للترفيه (إيضاح ٦-٥)	
٥٠٠,٤٤٧,٠٠٠	٥٠٠,٤٤٧,٠٠١	(٢٧,٦٦٤,٨٩٨)	(٢٧,٦٦٤,٨٩٨)	-	(٣,١٧٢,٤٧٦)	(٣,١٧٢,٤٧٦)	-	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	-	جدة	تجاري	أنتيليه لافي (إيضاح ٦-٥)	
-	١,٥٤٨,٤٣٢	-	-	-	-	-	-	١,٥٤٨,٤٣٢	١,٥٤٨,٤٣٢	-	-	-	-	أعمال قيد التنفيذ (إيضاح ٧-٥)
٢,٣٤٢,٩٥١,٥٠٠	٢,٢٥٧,٧٥٠,٥٠٢	(١٠١,٤٦٥,٢٤١)	(٤,٢٩٨,٨٦٩)	(٩٧,١٦٦,٣٧٢)	(١١٦,٤٨٥,٧٧٣)	(٣١,٩٦٦,١٠٧)	(٨٤,٥١٩,٦٦٦)	٢,٤٧٥,٧٠١,٥١٦	٥٣٣,٦٣٢,٤٠٠	١,٩٤٢,٠٦٩,١١٦	-	-	-	

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

٣- العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	
١,٥٣٣,٢١٨,٥٧٠	١,٥٢٧,٦٣٨,٩٤٣	صافي الموجودات كما وردت
٨٦,٧٤٩,٤٣٠	١٠٤,٣٥١,٦٠٨	صافي الزيادة في القيمة بناء على التقييم
<u>١,٦١٩,٩٦٨,٠٠٠</u>	<u>١,٦٣١,٩٩٠,٥٥١</u>	صافي الموجودات بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٨,٢٠١٥	٨,١٧١٦	صافي الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة
٠,٤٦٤٠	٠,٥٥٨٢	التأثير على صافي الموجودات لكل وحدة لتقدير القيمة
<u>٨,٦٦٥٥</u>	<u>٨,٧٢٩٨</u>	صافي الموجودات للوحدة الواحدة بالقيمة العادلة

٤-٣ يقوم مدير الصندوق بتحديد الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات الاستثمارية لأغراض حساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو البلى الطبيعي. تقدر الأعمار الإنتاجية للمباني في العقارات الاستثمارية بـ ٣٣ عامًا. إن الأراضي والاعمال تحت التنفيذ لا تستهلك.

٥-٣ وفقا للمادة ٣٦ من أحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقدير القيمة العادلة لموجودات الصندوق العقارية على أساس تقييمين أحدهما مقيمون مستقلون. تم إجراء تقييمات العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م من قبل شركة جونز لانج لاسال السعودية وشركة إسناد (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: شركة جونز لانج لاسال السعودية وشركة إسناد)، وهما مقيمان معتمدان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). يتم تسجيل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كمتوسط القيمة بين المقيمين المعتمدين. تشمل الافتراضات الرئيسية لإجراء التقييم إيرادات الإيجار ومعدلات الإشغال والتصاعديات وعائد الإغلاق ومعدلات الخصم.

٦-٣ تم الانتهاء من الأعمال الجارية المتعلقة بترميم الأرضية في عرقة بلازا خلال هذه الفترة.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

٤- الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة) ريال سعودي	
٨٦,٤٩٥,٥٦٧	٧٣,٩٣٣,٥٤٠	إجمالي الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات مخصص خسائر انتمان متوقعة
(١٠,٧٨٤,٠٥٣)	(١٠,٧٨٤,٠٥٣)	
<u>٧٥,٧١١,٥١٤</u>	<u>٦٣,١٤٩,٤٨٧</u>	

٥- النقد وما في حكمه

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة) ريال سعودي	
٤,٦٧٦,٨٣٨	٦,١٩٣,٧١٣	أرصدة بنكية ودائع مرابحة بفترة استحقاق أصلية تبلغ أقل من ثلاثة شهور (الإيضاح (أ) أدناه)
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٢,٥٠٠,٠٠٠	
<u>٥٤,٦٧٦,٨٣٨</u>	<u>٥٨,٦٩٣,٧١٣</u>	

(أ) خلال الفترة، حقق الصندوق إيرادات تمويل بقيمة ٩٩٧,٨٠٩ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م: ١,٦٤٠,٨٦٣ ريال سعودي) بمعدل عوائد يتراوح ما بين ٥,٣٥% إلى ٥,٦٥% (٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م: من ٣,٦٠% إلى ٥,٨٠%).

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

٦- التسهيلات التمويلية من البنك

خلال عام ٢٠٢٢م، أبرم الصندوق اتفاقية تسهيل تمويلي مع بنك تجاري محلي بحد معتمد قدره ١,١٧٥ مليون ريال سعودي. خلال عام ٢٠٢٣م، ارتفع الحد المعتمد إلى ١,٧١٦ مليون ريال سعودي.

يحمل التسهيل الجديد عمولة قدرها ثلاثة أشهر من +١٪ تدفع كل ثلاثة أشهر ويتم سداد رأس المال دفعة واحدة في ١٦ أكتوبر ٢٠٢٨م. التسهيلات مضمونة ضد جميع العقارات الاستثمارية القائمة.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، كان لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٩١٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٩١٦ مليون ريال سعودي). سجل الصندوق رسوم تمويل على أساس طريقة معدل العمولة الفعلي بقيمة ٣١,٠٦ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٣م: ٢٧,٠٩ مليون ريال سعودي).

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

٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٤م	٢٠٢٣م	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٨٤,١٢١,٩٤٩	٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣	مطلوبات غير متداولة
١٠,٧٤٩,٨٦٢	١٠,٦٩٨,٨٩١	مطلوبات متداولة – الجزء المتداول من التمويل من البنك
<u>٧٩٤,٨٧١,٨١١</u>	<u>٧٩٢,٩٥٢,٨٣٤</u>	

يمثل الجزء المتداول من التمويل من أحد البنوك الوارد أعلاه عمولة مستحقة الدفع تبلغ ١٠,٧٤٩,٨٦٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١٠,٦٩٨,٨٩١ ريال سعودي).

٧- توزيعات الأرباح مستحقة الدفع

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، أعلن مجلس الصندوق ووافق على توزيع أرباح نقدية بقيمة ٢٣,٣٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٩٧,٧٤ مليون ريال سعودي). وخلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، قام الصندوق بدفع مبلغ ٢٧,٢٢ مليون ريال سعودي لمالكي وحدات الصندوق (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٩١,٨٢ مليون ريال سعودي). وبعد نهاية الفترة، أعلن الصندوق عن توزيع أرباح نقدية بقيمة ٢٣,٣٧ مليون ريال سعودي. تفاصيل التوزيعات على النحو التالي:

تاريخ قرار مجلس الإدارة	الفترة المدفوع من أجلها	المبلغ لكل وحدة (مقربة)	المجموع
٤ مايو ٢٠٢٣	١ يناير ٢٠٢٣ – ٣١ مارس ٢٠٢٣	٠,١٥٦٣	١٨,٣٥٩,٣٧٥
٢٦ يوليو ٢٠٢٣	١ أبريل ٢٠٢٣ – ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٠,١٣٤١	٢٥,٠٧١,٨٧٥
١٧ أكتوبر ٢٠٢٣	١ يوليو ٢٠٢٣ – ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٠,١٤٥٠	٢٧,١٠٦,٩٤٤
٢٦ ديسمبر ٢٠٢٣	١ أكتوبر ٢٠٢٣ – ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٠,١٤٥٥	٢٧,٢٠٠,٤١٨
١٥ مايو ٢٠٢٤	١ يناير ٢٠٢٤ – ٣١ مارس ٢٠٢٤	٠,١٢٥٠	٢٣,٣٦٨,٠٥٦
٩ يوليو ٢٠٢٤	١ أبريل ٢٠٢٤ – ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٠,١٢٥٠	٢٣,٣٦٨,٠٥٦

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

٨- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

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

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

الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملة	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة) ريال سعودي
سدكو كابيتال مدير الصندوق	أتعاب الإدارة أتعاب التنظيم أتعاب الشريعة رسوم وساطة واستحواذ دفع أتعاب مدير الصندوق ورداد الرسوم المدفوعة نيابة عن الصندوق	٥,١٦١,٠١٤ ٢٥٨,٠٥١ ١٥,٠٠٠ ١٤,١٥٩,٣٧٥ (٩,٠٢٨,٥٢٣)	٨,٠٩٩,٨٤٠ ٤٠٤,٩٩٢ ١٥,٠٠٠ - (١٥,٣٧١,٠٩٦)
شركة المحمل التجارية (التابعة لمدير الصندوق)	دخل إيجار إدارة العقارات ورسوم تحصيل الإيجارات	٥٠٢,٠٥٥ ١,٢١٥,٨٧٣	٥٣٧,٤١٧ ١,٤٢٧,٧١٣
شركة الإنماء للاستثمار (أمين الحفظ)	رسوم الحفظ (إيضاح ١٢)	٢٠٨,٥٦٢	٣٢٣,٩٩٤
مجلس إدارة الصندوق	أجور مجلس الإدارة (إيضاح ١٢)	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠

بلغ الرصيد المستحق لطرف ذي علاقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م مبلغ ٨,٥٠٣,٢١٤ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١٥,٣٥٤,٤٧٨ ريال سعودي) وهو ما يمثل المبلغ المستحق لمدير الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، بلغ الرصيد المستحق لشركة المحمل التجارية مبلغ ١,٦٢٣,٠٨٤ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١,٦١٠,١١٢ ريال سعودي) يمثل المبلغ المستحق الدفع لرسوم إدارة الممتلكات وتحصيل الإيجار والذي يتم إدراجه تحت بند المصاريف المستحقة وغيرها من مستحقات الدفع (إيضاح ١٠). علاوة على ذلك، بلغ الرصيد المستحق لأمين الصندوق ٦٤٥,٥٣٧ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٣٢١,٥٤٣ ريال سعودي)، والذي يتم إدراجه تحت بند المصروفات المستحقة وغيرها من المبالغ المستحقة الدفع (إيضاح ٩).

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

٩- المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى

فيما يلي المصروفات المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) ريال سعودي	
١,٦٢٣,٠٨٤	١,٦١٠,١١٢	رسوم صيانة مستحقة الدفع (إيضاح ٨)
٢,٨٩٠,٢١١	٤,٤٦٩,٠٢٤	ودائع تأمين
٦٤٥,٥٣٧	٣٢١,٥٤٣	أتعاب حفظ مستحقة الدفع (إيضاح ٨)
٤٢٥,٧١٩	٤٢٨,٤٥٣	أتعاب تقييم مستحقة الدفع
٢١٠,٠٠٠	-	رسوم تداول مستحقة الدفع
١٠٧,٦٠٨	٩٣,٥٦٥	رسوم مراجعة مستحقة الدفع
٥٧٧,٣٠١	٢٨,٣١١	ذمم دائنة أخرى
٦,٤٧٩,٤٦٠	٦,٩٥١,٠٠٨	

١٠- الإيرادات المؤجلة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) ريال سعودي	
٨,٦٨٢,٤٢٨	١٣,٤٨٢,٦٨٥	الرصيد في ١ يناير
٤٧,٣٥٤,١٠٥	٦٠,٠٢٣,٤٣٥	إيجارات مستلمة خلال الفترة / السنة
(٤٧,٦١٢,٦٢٨)	(٦٤,٨٢٣,٦٩٢)	إيرادات معدلة مقابل إيرادات مكتسبة خلال الفترة / السنة
٨,٤٢٣,٩٠٥	٨,٦٨٢,٤٢٨	الرصيد في ٣٠ يونيو / ٣١ ديسمبر

١١- الوحدات المصدرة

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

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

١٢- المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى

تشمل المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى ما يلي:

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٢,٧٢٣,٠٥٣	٦,٥٩٥,٠٤٦	مصروفات التشغيل والصيانة
٢,٦٩٣,٥٠٠	-	الجزيرة كابيتال (أتعاب مدير الاكتتاب)
١,٨٤٠,٠٠٠	-	رسوم استلام البنوك (بنك الرياض - بنك الراجحي - البنك الأهلي السعودي)
١,٣٥٩,٣٢٣	٣٦٠,١٥٥	مصروفات تداول وإيداع
٥٥٩,٩٧٥	٥٢٣,٦٧٨	أتعاب مهنية
٢٥٨,٧٥٠	-	أتعاب المستشار القانوني
٢٠٨,٥٦٢	٣٢٣,٩٩٤	أتعاب حفظ (إيضاح ٨)
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	مكافأة مجلس الإدارة (إيضاح ٨)
٤٦٤,٢١٨	١,٢٨٢,٢٠٩	مصروفات أخرى
<u>١٠,١٣٧,٣٨١</u>	<u>٩,١١٥,٠٨٢</u>	

١٣- قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

١٣- قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

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

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

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

١٤- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (٢٠٢٣: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م).

١٥- اعتماد المعلومات المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٨ أغسطس ٢٠٢٤ م، (الموافق ٤ صفر ١٤٤٦ هـ).