

صندوق سدكو كابيتال ريت

البيان الربع سنوي
الربع الثالث 2025





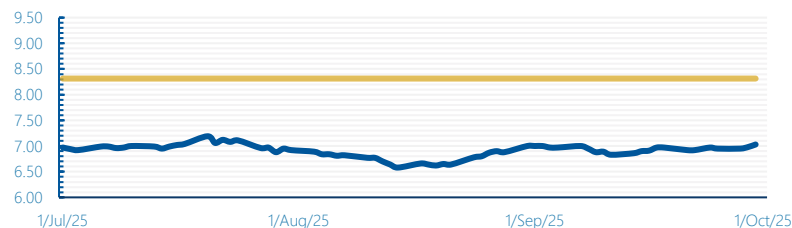
صندوق سدكو كابيتال ريت

البيان الربع سنوي - الربع الثالث 2025

أهداف الصندوق وسياسة التوزيعات

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

أداء سعر الوحدة



السعر السوقي للوحدة القيمة الاسترشادية للوحدة

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



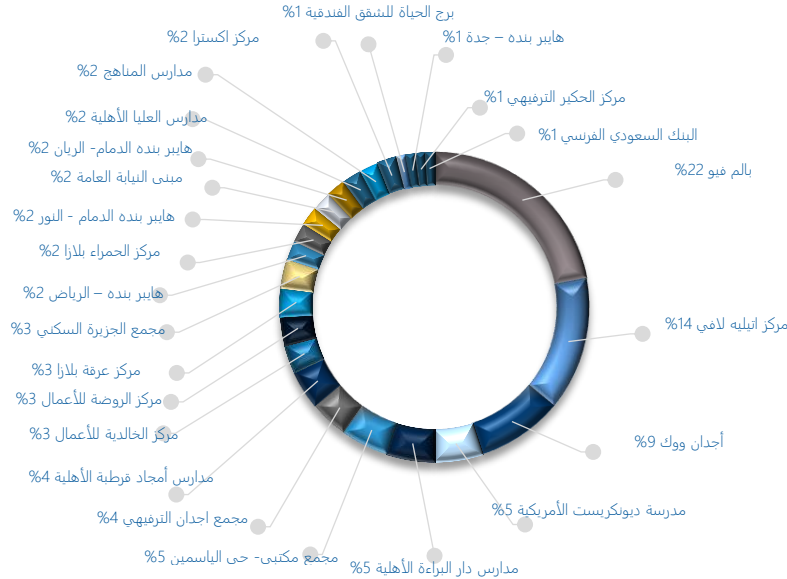
صندوق سدكو كابيتال ريت

البيان الربع سنوي - الربع الثالث 2025

نسبة الإشغال

#	العقار	نسبة الإشغال
1	برج الحياة للشقق الفندقية	%100
2	هاوير بنده - الرياض	%100
3	مجمع الجزيرة السكني	%99
4	مبنى النيابة العامة	%100
5	مركز الخالدية للأعمال	%62
6	هاوير بنده - جدة	%100
7	مركز الروضة للأعمال	%94
8	المبنى المؤجر للبنك السعودي الفرنسي	%100
9	هاوير بنده الدمام - الرياض	%100
10	مركز الحكير الترفيهي	%100
11	أجدان ووك	%100
12	مدارس المناهج	%100
13	مدارس دار البراءة الأهلية	%100
14	مركز اكسترا	%100
15	مركز الحمراء بلذا	%100
16	مدارس العليا الأهلية	%100
17	هاوير بنده الدمام - النور	%100
18	مدارس أمجاد قرطبة الأهلية	%100
19	مركز عرفة بلذا	%98
20	مجمع اجدان الترفيهي	%100
21	مركز اتيليه لافي	%92
22	مدرسة ديونكريست الأمريكية	%100
23	بالم فيو	%100
24	مجمع مكتبي- حي الياسمين*	%100

نسبة قيمة العقار من إجمالي الأصول



* عقارات تم الإستحواذ عليها خلال الربع، تفاصيل العقارات في ملحق (1)



صندوق سدكو كابيتال ريت

البيان الربع سنوي - الربع الثالث 2025

الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات

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

الربع الثالث 2024	الربع الرابع 2024	الربع الأول 2025	الربع الثاني 2025	
23,368,056	23,368,056	23,368,056	24,536,458	إجمالي الأرباح الموزعة في الربع
186,944,444	186,944,444	186,944,444	186,944,444	عدد الوحدات القائمة
0.125	0.125	0.125	0.131	قيمة الربح الموزع لكل وحدة
%1.43	%1.43	%1.52	%1.60	نسبة التوزيع من صافي أصول الصندوق
21 نوفمبر 2024	31 ديسمبر 2024	01 مايو 2025	24 يوليو 2025	تاريخ الاستحقاق

المصروفات والأتعاب الإجمالية

الوصف	القيمة	النسبة لإجمالي الأصول	الحد الأعلى
مصاريف تشغيلية	4,667,018	%0.13	لا تتجاوز 7% من الدخل التأجيري للعقار
أتعاب الإدارة	4,066,832	%0.12	1% من صافي أصول الصندوق حسب آخر تقييم وفقاً لآخر قوائم مالية
تكاليف التمويل	30,553,287	%0.87	لا ينطبق
أتعاب مهنية	313,733	%0.01	لا ينطبق
مصاريف أخرى	4,214,851	%0.12	1% من صافي أصول الصندوق حسب آخر تقييم وفقاً لآخر قوائم مالية
الاستهلاكات والإطفاءات	36,855,064	%1.05	لا ينطبق
إجمالي المصروفات	80,670,785	%2.29	-



صندوق سدكو كابيتال ريت

البيان الربع سنوي - الربع الثالث 2025

المؤشرات المالية

7.03	سعر الوحدة بنهاية الربع
0.35	الدخل التأجيلي للوحدة
9,222,764	الدخل التأجيلي على سعر الوحدة
5.68%	نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية إلى صافي قيمة أصول وحدات الصندوق
2.29%	نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
50% مدة انكشافها: لا ينطبق تاريخ استحقاقها: أكتوبر 2028	نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها**
1,420,440,968	صافي قيمة أصول وحدات الصندوق " القيمة الدفترية "
7.5982	صافي قيمة أصول الصندوق للوحدة " القيمة الدفترية "
1,554,112,906	صافي قيمة أصول وحدات الصندوق بالقيمة العادلة للإستثمارات العقارية*
8.3132	صافي قيمة أصول الصندوق للوحدة " القيمة العادلة "
3,516,638,905	إجمالي قيمة أصول الصندوق

* صافي قيمة أصول الصندوق بالقيمة العادلة مبنية على آخر تقييمات معلنة للاستثمارات العقارية كما في 30 يونيو 2025م.
** يتم استخدام القروض لتمويل صفقات الإستحواذ على العقارات

تغييرات أساسية أو غير أساسية تؤثر في عمل الصندوق

- تمت الموافقة على زيادة حد التسهيلات المصرفية المقدمة من بنك الجزيرة من 1,716,000,000 ريال سعودي إلى 1,869,000,000 ريال سعودي على أن يتيح حد التسهيلات الإضافية إمكانية الإستحواذ على أصول عقارية جديدة لصالح الصندوق.
- تم توقيع إتفاقية شراء مجمع مكبتي في مدينة الرياض وذلك بتاريخ 06 يوليو 2025م، حيث بلغت قيمة الإستحواذ 135 مليون ريال سعودي وقد تم تمويل الصفقة عن طريق التسهيلات الممنوحة للصندوق.
- تم توقيع عقد بيع عقار انتيله لافي بمدينة جدة بتاريخ 27 يوليو 2025م، بقيمة 515,000,000 ريال سعودي (غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية واي رسوم متعلقة بالبيع)، وقد قام المشتري بسداد مبلغ عربون غير مسترد بقيمة 5,000,000 ريال سعودي، على أن يتم إستكمال إجراءات سداد باقي ثمن الشراء وإتمام عملية الإفراغ خلال 60 يوم عمل قابلة للتتمديد بإتفاق كتابي بين الطرفين.

إشعارات هامة: لا يمثل هذا المستند عرض أو مشاركة أو توصية من جانب مدير الصندوق للمشاركة في الصندوق بأي طريقة، كما يجب ألا يشكل كله (أو أي جزء منه) أساس إيراد أي عقد آيا كان. أو أن يعتمد عليه فيما يتعلق بذلك أو أن يكون حافز لإبرام أي إتفاقية 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 يولي مسؤولية عن أي نغبات 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 تخضع قيمة الوحدات، وتوزيعات الأرباح، وأسعار الصناديق وعملائها، كما يمكن أن ترتفع أيضاً، وقد تؤثر التغيرات التي تطرأ على أسعار العملات بالسلب على قيمة الأوراق المالية أو أسعارها أو دواخلها. 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. بعد الاستثمار في الصندوق إقرار من المستثمر بإطلاع على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.

ملحق 1

تفاصيل الأصول العقارية التي تم الإستحواذ عليها خلال الفترة



أ) الأصول العقارية التي تم تملكها خلال الفترة:

1. بيان تفصيلي عن الأصول العقارية

مجمع ياسمين المكثبي:

- مجمع مكثبي يقع في مدينة الرياض، حي الياسمين، طريق الملك عبدالعزيز.
- صافي المساحة التأجيرية: حوالي 5,420 متر مربع.
- مدة عقد الإيجار: 5 سنوات ميلادية.
- القيمة الإيجارية السنوية: 11,761,400 ريال سعودي.
- عائد إجمالي سنوي للعقار: 8.71%.
- قيمة الاستحواذ: 135 مليون ريال سعودي (غير شاملة أي رسوم تتعلق بعملية الاستحواذ).
- تم تمويل الصفقة عن طريق تسهيلات مصرفية حصل عليها الصندوق.

2. معلومات عن العقار

إسم العقار	مجمع مكثبي- حي الياسمين
معلومات مالك العقار	الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية
نوع العقار	مجمع مكثبي
عنوان العقار	الرياض - طريق الملك عبدالعزيز، حي الياسمين
مخطط كربوكي للموقع	https://maps.app.goo.gl/oDEuahPBxHPuseSXZ
مساحة الأرض	3,850 متر مربع
مساحة البناء	13,460 متر مربع
عدد الأدوار	3 ادوار
أنواع الوحدات وأعدادها	مكثبي، 16 مكتب
نسبة إشغال العقار	100%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام المبنى)	2025/03/12م
تكلفة شراء العقار	135 مليون ريال سعودي
نبذة عن العقود الإيجارية الحالية	5 سنوات
إيرادات آخر 3 سنوات (إن وجدت)	لا يوجد
معلومات إضافية	لا يوجد

3. مصدر التمويل /آلية الإستحواذ على الأصل العقاري

تم تمويل الصفقات عن طريق التسهيلات الممنوحة للصندوق.

4. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة للعقار ونسبتها من إجمالي الدخل التأجيري

تبلغ العوائد الإيجارية المستهدفة للعقار مبلغ وقدره 11.7 مليون ريال سعودي للسنة الإيجارية الواحدة والتي تمثل ما نسبته 4.6% من إجمالي الدخل التأجيري للصندوق.

5. تقييم العقارات

إسم العقار	مجمع مكابي - حي الياسمين
أسم المقيمين المعتمدين	خير التثمين، اسناد
تاريخ تقرير التقييم	2025/06/29
متوسط التقييم	140.38 مليون
سعر الشراء	135 مليون

ب) المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة قروض الصندوق لا ينطبق

ج) التأمين (تفاصيل التأمين ومدى تغطيته)

- تأمين المباني ضد جميع المخاطر
- نسبة التغطية: 100%

د) أي معلومات أخرى

لا يوجد

هـ) الشركة التي تتولى إدارة الأموال

لا يوجد