



صندوق سدكو كابتال ريت
التقرير النصف السنوي
يونيو 2020

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	10
تغييرات حدثت على مستندات الصندوق خلال الفترة	11
الموضوعات الرئيسية التي تمت مناقشتها وملخص القرارات الصادرة عن مجلس إدارة الصندوق	12
الأداء المالي	13
نظرة على السوق العقاري	14
منظور سدكو كابيتال للاقتصاد الكلي	15
منظور سدكو كابيتال للقطاع العقاري	16
القوائم المالية	18

لا شك أن جائحة كورونا سيكون لها أثرها على عوائد المحفظة بسبب ضغطها على المستأجرين من مجمل القطاعات، ولكننا نتوقع أن نهجنا الاستثماري الذي يركز على التنوع القطاعي والجغرافي والموازنة بين عقود الإيجار القصيرة والطويلة من خلال التنوع بين عقارات أحادية ومتعددة المستأجرين، وكذلك مبادراتنا حيال إدارة الرفع المالي والسيولة من خلال التحوط وتوظيف النقد الغائض، سيثبت فاعليته وقدرته في تحجيم هذا الأثر ودعم استقرار صافي الدخل التشغيلي للمحفظة على المدى المتوسط

ياسر الساسي
رئيس العقارات الإقليمية

كلمة مدير الصندوق

إنه لشرف لنا أن نقدم إلى السادة مالكي الوحدات تقرير 30 يونيو 2020 لصندوق سدكو كابيتال ريت والذي يتضمن أهم النشاطات والإنجازات والنتائج التشغيلية وصورة عامة عن محفظة الصندوق العقارية والقوائم المالية للفترة المنتهية في 30 يونيو 2020.

تتكون المحفظة الحالية لصندوق سدكو كابيتال ريت من 11 أصل عقاري مدر للدخل ذات تنوع جغرافي بين المنطقة الشرقية 45% وجدة 37% والرياض 18%. كما تتمتع المحفظة بمزيج قطاعي متنوع بين القطاع الترفيهي 37%، القطاع المكتبي 33%، وقطاع التجزئة 20% و قطاع السكن والضيافة إلى 6% و 4% على التوالي.

على الرغم من التحديات القصيرة الأجل التي تواجه المحفظة حالياً نتيجة الإجراءات الاحترازية التي اتخذتها حكومتنا الرشيدة للسيطرة على تفشي جائحة كورونا، بلغت نسبة الإشغال 91% وهي نسبة مقاربة من نسبة إشغال العام السابق البالغة 92% وذلك لقدرة مدير الصندوق على الاستجابة لمتغيرات السوق بكفاءة ومهنية وعالية. تمثل العقارات أحادية المستأجرين نسبة 67% من المحفظة بعقود إيجار طويلة الأجل ومتزايدة لتحقيق الاستقرار، و 33% مؤجرة بعقود متعددة المستأجرين والمدد لتحقيق النمو. كما بلغ المتوسط الوزني لانتهاء عقود الإيجار 4.74 عاماً.

فدّرت متوسط القيمة السوقية العادلة لأصول الصندوق من قبل اثنين من المقيمين المستقلين بقيمة 1,031 مليون ريال سعودي، بانخفاض 0.06% مقارنة بسعر شراء الأصول. كما سجلت حقوق الملكية للوحدة بقيمتها العادلة انخفاضاً طفيفاً لتصل إلى 9.6297 ريال سعودي مقارنة بـ 9.8173 ريال سعودي في ديسمبر 2019.

وفيما يتعلق بأبرز الزيادات للقيم الإيجارية، تشهد القيمة الإيجارية لبعض العقود في عام 2020 زيادات تعاقدية، منها المبنى المؤجر للبنك السعودي الفرنسي بنسبة 33.3% وبرج الحياة بنسبة 5.9% وبندة حي الريان بالدمام بنسبة 5.3% والذي من المتوقع أن يساهم بطريقة إيجابية في توزيع عوائد مستدامة لمالكي الوحدات.

وبخصوص التوزيعات فقد تم الإعلان عن توزيعات أرباح قدرها 0.305 ريال سعودي للوحدة بمبلغ 18,300,000 ريال سعودي للفترة من 1 يناير 2020 إلى 30 يونيو 2020 لتبلغ 6.1% على أساس سنوي، الجدير بالذكر أن توزيعات عام 2020 جاءت متوافقة مع العائد المستهدف في شروط وأحكام الصندوق والبالغ 6.1% سنوياً.

وفقاً لاستراتيجية الصندوق، استكملت أعمال التحسينات على مبنى مركز الخالدية للأعمال والتي امتثلت في إنشاء مبنى مواقف يتبع للمركز وإضافة مساحات تأجيرية جديدة والتي من المتوقع أن تضيف إلى قيمة وجاذبية المبنى. وبلغت التكلفة الإجمالية لأعمال التحسينات 16 مليون ريال سعودي ومن المتوقع اكتمال أعمال التحسينات نهاية عام 2020.

ووفقاً لاستراتيجية الصندوق في إدارة النقد لما يحقق مصالح مالكي الوحدات، فقد قام الصندوق باستثمار المبالغ النقدية المتوفرة في عمليات مرابحة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مما نتج عنه

أرباح بقيمة 1,167 ريال سعودي خلال الفترة من 1 يناير 2020 إلى 30 يونيو 2020.

استلم مدير الصندوق عدداً من الطلبات من قبل مستأجرين متعددين للنظر في خصم أو تعليق أو تأجيل مؤقت لالتزاماتهم التعاقدية الإيجارية نتيجة تداعيات فايروس كورونا المستجد، ويقوم مدير الصندوق بتقييم الأثر المترتب ومقدار الضرر الفعلي لكل حالة على حدة، وسيستمر مدير الصندوق بمتابعة المستجدات بهذا الشأن ويسعى جاهداً للحفاظ على استمرارية التوزيعات النقدية بشكل مستقر وفق ما جاء في مذكرة شروط وأحكام الصندوق.

كما قام مدير الصندوق في الربع الثاني من هذا العام ببعض المبادرات لتحسين الأداء التشغيلي للصندوق وحفظ مصالح مالكي الوحدات، حيث تم خفض رسوم التمويل لإجمالي التسهيلات الممنوحة للصندوق من مصرف الراجحي بمقدار 45 نقطة أساس مع التحول من سايبور سنوي إلى نصف سنوي. كما قام مدير الصندوق بإبرام عقد تحوط متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي لتثبيت سعر السايبور وتقليل مخاطر تقلبات أسعار الفائدة والاستفادة من انخفاض سعره الحالي، حيث تم تثبيت سعر السايبور لـ 49% من إجمالي التسهيلات الممنوحة للصندوق بنسبة ثابتة مقدارها 1.69% سنوياً وتم تثبيت سعر السايبور لـ 51% من إجمالي التسهيلات الممنوحة للصندوق بنسبة ثابتة مقدارها 1.43% سنوياً وينتهي عقد التحوط في شهر أكتوبر من عام 2023.

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

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.

مفاتيح أساسية عن الصندوق

حجم الصندوق عند الإدراج	600 مليون ريال سعودي
عدد الوحدات المدرجة	60 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	6.1%
التوزيعات الفعلية كما في تاريخ التقرير (على أساس سنوي)	6.1%

استراتيجية الصندوق

أهداف الصندوق وسياسة التوزيعات

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

الأصول التي يهدف الصندوق الاستثمار فيها

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

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

- الاستثمار في عقارات متجنية الأداء ولكن واعدة كما يراها مدير الصندوق باعتبار مواقعها أو خصائصها الإنشائية والتصميمية وذلك بهدف زيادة كفاءتها التشغيلية ورفع معدلات عوائدها عما كانت عليه عند الاستحواذ عن طريق تعديل أحد أو بعض الخصائص مثل التصميم، واستراتيجيات التأجير المرتبطة بخليط المستأجرين وسعر التأجير، ودواعي الاستخدام.
- استثمار ما لا يزيد عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في أنشطة التطوير العقاري، سواء كانت العقارات مملوكة من قبله أم لم تكن، أو لتجديد أو لإعادة تطوير تلك العقارات.

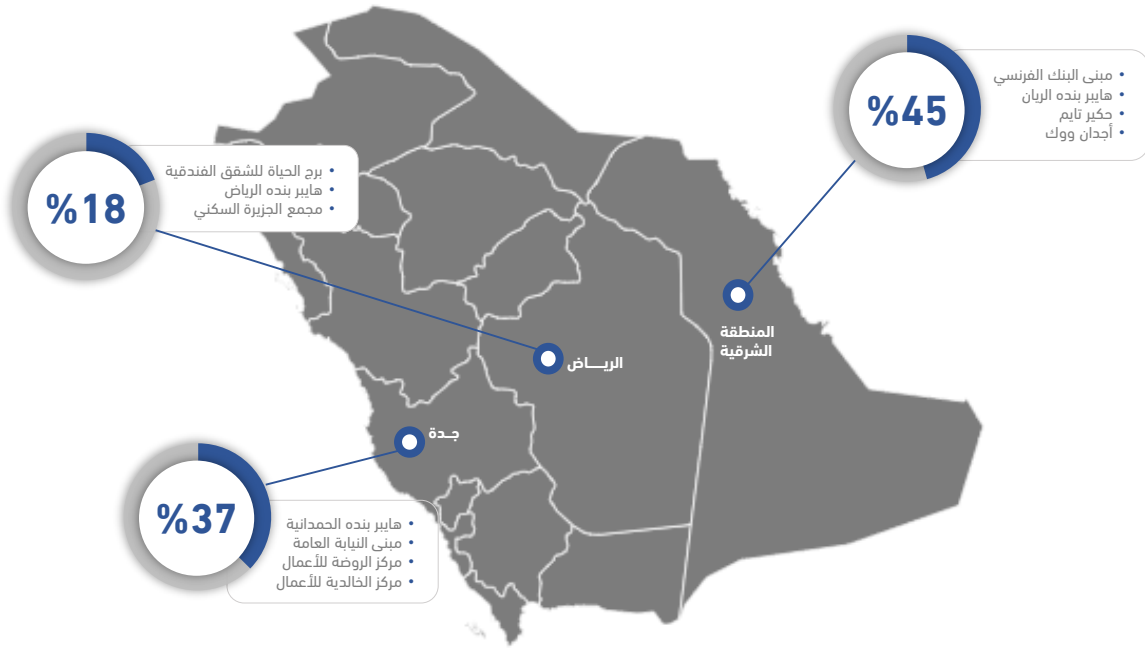
مراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة ومستجدات الصندوق

- بلغ معدل الإشغال للمحفظة العقارية منذ بداية عام 2020 وحتى نهاية شهر يونيو من نفس العام نسبة 91% بانخفاض 1% مقارنة بنفس الفترة من العام السابق.
- قامت كل من شركتي المكعبات البيضاء ("وايت كيوبز") ("WhiteCubes") ومكتب خبير التقييم ("فاليو سترات") ("ValuStart") بتقييم عقارات صندوق سدكو كابيتال ريت في 30 يونيو 2020 حيث قدرت متوسط القيمة السوقية العادلة بقيمة 1,031 مليون ريال سعودي بانخفاض 0.06% مقارنة بسعر شراء الأصول.
- بلغت قيمة الرصيد النقدي للصندوق 26,114,423 ريال في 30 يونيو 2020 يشمل الإيجارات المحصلة، وسيتم استخدام جزء من الرصيد لتوزيعات الأرباح.
- قام الصندوق باستثمار المبالغ النقدية المتوفرة في عمليات مرابحة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مما نتج عنه أرباح بقيمة 1,167 ريال سعودي خلال الفترة من 1 يناير 2020 إلى 30 يونيو 2020.
- وفقاً لاستراتيجية الصندوق استكملت أعمال تحسينات مبنى مركز الخالدية للأعمال والتي أتمثلت في إنشاء مبنى مواقف يتبع للمركز وإضافة مساحات تأجيرية إضافية من المتوقع أن تضيف قيمة مضافة للمبنى وتكلفة تصل إلى 16 مليون ريال سعودي، ومن المتوقع اكتمالها نهاية عام 2020.
- استلم مدير الصندوق عدداً من الطلبات من قبل مستأجرين متعددين للنظر في خصم أو تعليق أو تأجيل مؤقت لالتزاماتهم التعاقدية الإيجارية نتيجة تداعيات فيروس كورونا المستجد، ويقوم مدير الصندوق بتقييم الأثر المترتب ومقدار الضرر الفعلي لكل حالة على حدة، وسيستمر مدير الصندوق بمتابعة المستجدات بهذا الشأن ويسعى جاهداً للحفاظ على استمرارية للتوزيعات النقدية بشكل مستمر وفق ما جاء في مذكرة شروط وأحكام الصندوق.
- كما قام مدير الصندوق في الربع الثاني من هذا العام ببعض المبادرات لتحسين الأداء التشغيلي للصندوق وحفظ مصالح مالكي الوحدات، حيث تم خفض رسوم التمويل لإجمالي التسهيلات الممنوحة للصندوق من مصرف الراجحي بمقدار 45 نقطة أساس مع التحول من سايبور سنوي إلى نصف سنوي. كما قام مدير الصندوق بإبرام عقد تحوط متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي لتثبيت سعر السايبور وتقليل مخاطر تقلبات أسعار الفائدة والاستفادة من انخفاض سعره الحالي، حيث تم تثبيت سعر السايبور لـ 49% من إجمالي التسهيلات الممنوحة للصندوق بنسبة ثابتة مقدارها 1.69% سنوياً وتم تثبيت سعر السايبور لـ 51% من إجمالي التسهيلات الممنوحة للصندوق بنسبة ثابتة مقدارها 1.43% سنوياً، وينتهي عقد التحوط في شهر أكتوبر من عام 2023.

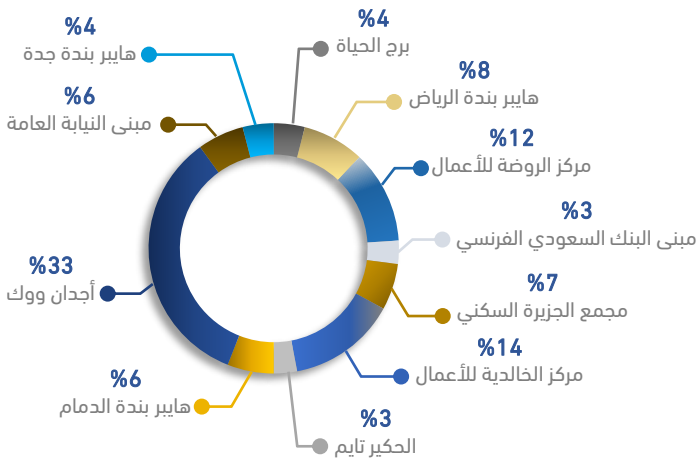
أصول الصندوق

التنوع الجغرافي

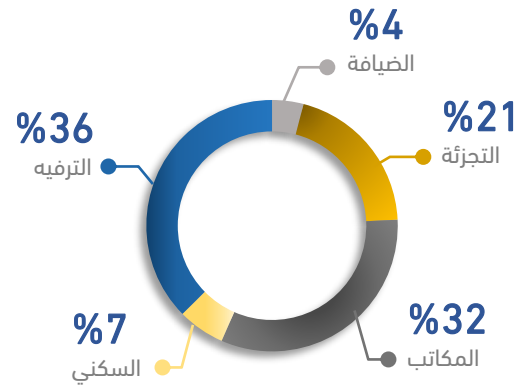
أصول الصندوق موزعة على مدينة الرياض بنسبة 18% ومدينة جدة بنسبة 37% والمنطقة الشرقية بنسبة 45%.



نسبة الأصول الموزعة



التنوع القطاعي للمحفظة



أصول الصندوق - الرياض

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
3,400,000 ريال سعودي	الدخل السنوي
شركة دار المسارات العربية المحدودة	المستأجر الرئيسي
4.5 سنة	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
5,822,670 ريال سعودي	الدخل السنوي
شركة العزيزة بنده المتحدة	المستأجر الرئيسي
8.0 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



هايبير بنده - الرياض

مجمع سكني يقع في وسط الرياض على شارع مشاجع بن سعود، حي السليمانية	الوصف
القطاع السكني	القطاع
20,758	مساحة الأرض م2
12,696	مساحة البناء م2
%98	نسبة الاشغال
6,897,000 ريال سعودي	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجرين الرئيسين
0.5 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الايجار



مجمع الجزيرة السكني

أصول الصندوق - جدة

مبنى النيابة العامة، يقع على طريق الرحمانية، حي الريان	الوصف
القطاع المكتبي	القطاع
4,767	مساحة الأرض م ²
19,342.1	مساحة البناء م ²
%100	نسبة الاشغال
5,500,000 ريال سعودي	الدخل السنوي
هيئة التحقيق والادعاء العام (النيابة العامة)	المستأجر الرئيسي
0.7 سنة	المتوسط الوزني لانتهاء عقد الايجار



مبنى النيابة العامة

مركز إداري وتجاري يقع على شارع الأمير سلطان، حي الخالدية	الوصف
القطاع المكتبي	القطاع
7,903	مساحة الأرض م ²
24,876.51	مساحة البناء م ²
%72	نسبة الاشغال
9,386,282 ريال سعودي	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجرين الرئيسيين
2.2 سنة	المتوسط الوزني لانتهاء عقود الايجار



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	الدخل السنوي
شركة العزيزية بنده المتحدة	المستأجر الرئيسي
7.6 سنة	المتوسط الوزني لانتهاء عقود الايجار



هايبير بنده - جدة

مركز اداري وتجاري يقع على شارع الأمير سعود الفيصل، حي الروضة	الوصف
القطاع المكتبي	القطاع
2,463	مساحة الأرض م ²
17,526	مساحة البناء م ²
%62	نسبة الاشغال
6,253,076 ريال سعودي	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجرين الرئيسيين
1.0 سنة	المتوسط الوزني لانتهاء عقود الايجار



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
1,500,000 ريال سعودي	الدخل السنوي
البنك السعودي الفرنسي	المستأجر الرئيسي
5.4 سنة	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الايجار



مبنى البنك السعودي الفرنسي

هاير 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	الدخل السنوي
شركة العزيزية بنده المتحدة	المستأجر الرئيسي
4.6 سنة	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الايجار



هاير بنده - الدمام

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	الدخل السنوي
شركة مجموعة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتنمية	المستأجر الرئيسي
16.9 سنة	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الايجار



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	الدخل السنوي
الشركة الأولى لتطوير العقارات القابضة	المستأجر الرئيسي
8.6 سنة	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الايجار

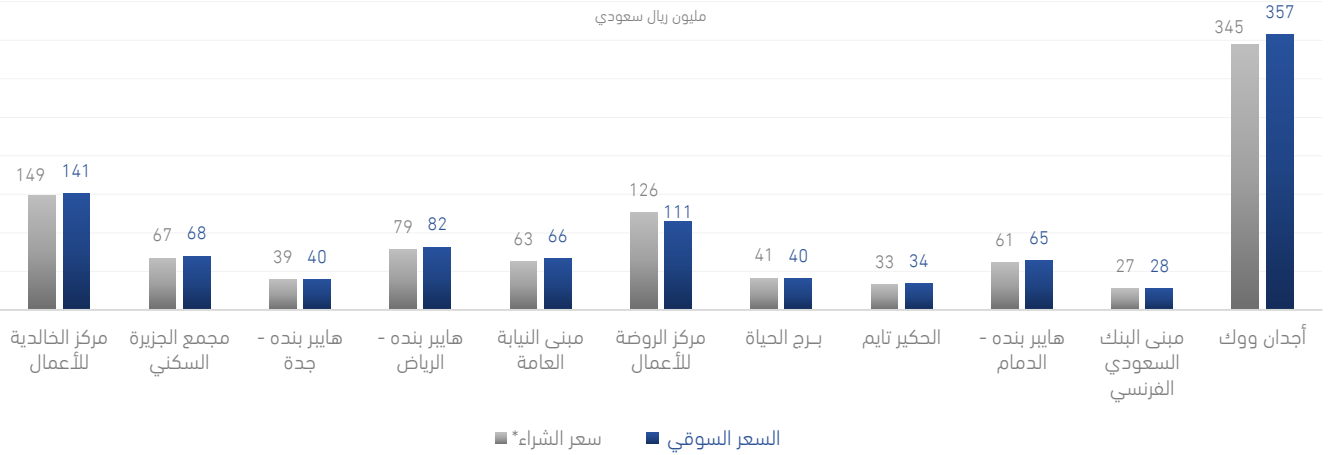


أجدان ووك

القيمة العادلة مقابل تكلفة الشراء

انخفضت القيمة العادلة لأصول الصندوق كما في 30 يونيو 2020 بنسبة 0.06% لتبلغ 1,031 مليون سعودي حسب متوسط اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين وهما وايت كيوبز (White Cubes) و فاليوسترات (Valustrat) مقارنة بتكلفة شراء الأصول (غير شاملة مصاريف الاستحواذ).

مليون ريال سعودي



* سعر الشراء غير شامل تكاليف الاستحواذ

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

العقار	الحالة	نسبة الإشغال	المتوسط الوزني لانتهاة عقود الإيجار (WALE)
برج الحياة للشقق الفندقية	مؤجر	100%	4.5 سنوات
هايير بنده - الرياض	مؤجر	100%	8.0 سنوات
مجمع الجزيرة السكني	مؤجر	98%	0.5 سنة
مبنى النيابة العامة	مؤجر	100%	0.7 سنة
مركز الخالدية للأعمال	مؤجر	72%	2.2 سنة
هايير بنده - جدة	مؤجر	100%	7.6 سنوات
مركز الروضة للأعمال	مؤجر	62%	1.0 سنة
المبنى المؤجر للبنك السعودي الفرنسي	مؤجر	100%	5.4 سنوات
هايير بنده - الدمام	مؤجر	100%	4.6 سنوات
الحكير تايم	مؤجر	100%	16.9 سنة
أجدان ووك	مؤجر	100%	8.6 سنوات

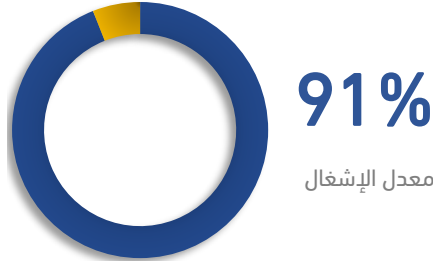
المتوسط الوزني لانتهاة عقود الإيجار للمحفظة
4.74 سنوات

متوسط نسبة إشغال
المحفظة 91%

100% من عقارات الصندوق مؤجرة ومدرة للدخل

مستوى الإشغال للمحفظة

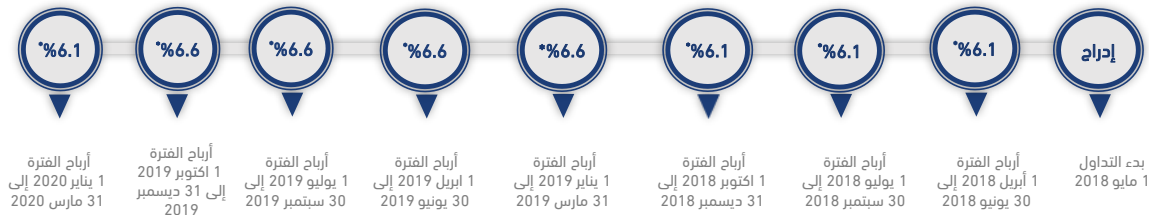
بلغت نسبة إشغال المحفظة 91% منذ بداية العام وحتى 30 يونيو 2020 والتي تمثل انخفاضًا بنسبة 1% مقارنة بنسبة الإشغال عام 2019.



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:



* 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 وهي مجمع الجزيرة السكني ومركز الخالدية للأعمال ومركز الروضة للأعمال.
- تمثل الإيجارات مع الأطراف ذات العلاقة 1% من إجمالي إيرادات الصندوق وتمثل عقود الصيانة 13% 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 ترفيه العربية المحدودة
- شركة المحمل لخدمات المرافق
- شركة تزويد المهارات

أحداث لاحقة

أحداث جوهرية خلال الفترة

- أعلن مدير الصندوق على موقعه الإلكتروني وموقع تداول عن صدور موافقة مجلس إدارة الصندوق على اتخاذ الإجراءات اللازمة للبدء في زيادة رأس مال الصندوق والذي يتطلب الحصول على موافقة كل من هيئة السوق المالية، شركة السوق المالية السعودية (تداول)، وأغلبية مالكي الوحدات. حيث يستهدف الصندوق الاستحواذ على محفظة عقارية بقيمة تفوق 900 مليون ريال، تتألف من عشرة عقارات مطورة تطويراً إنشائياً ومدرة للدخل بقطاعات مختلفة موزعة بين الرياض والمنطقة الشرقية.

استلم مدير الصندوق عدداً من الطلبات من قبل مستأجرين متعددين للنظر في خصم أو تعليق أو تأجيل مؤقت لالتزاماتهم التعاقدية الإيجارية نتيجة تداعيات فايروس كورونا المستجد، ويقوم مدير الصندوق بتقييم الأثر المترتب ومقدار الضرر الفعلي لكل حالة على حدة، وسيستمر مدير الصندوق بمتابعة المستجندات بهذا الشأن ويسعى جاهداً للحفاظ على استمرارية التوزيعات النقدية بشكل مستقر وفق ما جاء في مذكرة شروط وأحكام الصندوق.

كما قام مدير الصندوق في الربع الثاني من هذا العام ببعض المبادرات لتحسين الأداء التشغيلي للصندوق وحفظ مصالح مالكي الوحدات، حيث تم خفض رسوم التمويل لإجمالي التسهيلات الممنوحة للصندوق من مصرف الراجحي بمقدار 45 نقطة أساس مع التحول من سايبور سنوي إلى نصف سنوي. كما قام مدير الصندوق بإبرام عقد تحوط متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي لتثبيت سعر السايبور وتقليل مخاطر تقلبات أسعار الفائدة والاستفادة من انخفاض سعره الحالي، حيث تم تثبيت سعر السايبور لـ 4.9% من إجمالي التسهيلات الممنوحة للصندوق بنسبة ثابتة مقدارها 1.69% سنوياً وتم تثبيت سعر السايبور لـ 5.1% من إجمالي التسهيلات الممنوحة للصندوق بنسبة ثابتة مقدارها 1.43% سنوياً، وينتهي عقد التحوط في شهر أكتوبر من عام 2023.

وزع الصندوق يوم 11 أغسطس 2020 أرباح نقدية على مالكي الوحدات عن الفترة من 1 أبريل 2020م إلى 30 يونيو 2020م بقيمة 9,150,000 ريال سعودي حيث بلغت قيمة الربح الموزع 0.1525 ريال سعودي لكل وحدة، ونسبتها إلى السعر الأولي للوحدة هو 1.525% أي ما يعادل 6.10% على أساس سنوي.

تغييرات حدثت على مستندات الصندوق خلال الفترة

- تم تعديل الأهداف الاستثمارية في ملخص الصندوق لتتضمن سياسة توزيع الأرباح المحدثة.
- تم تعديل سياسة وتوقيت توزيع الأرباح في ملخص الصندوق.
- تم تعديل بند أهداف الصندوق ليتضمن سياسة توزيع الأرباح المحدثة.
- تم تعديل بند وصف لأغراض الصندوق وأهدافه الاستثمارية ليتضمن سياسة توزيع الأرباح المحدثة.
- تم تعديل بند توزيعات الأرباح والتوزيعات الأخرى.
- تم تعديل بند كيفية الإعلان عن قيمة صافي أصول الوحدة الواحدة.
- تم تعديل بند مجلس الإدارة وذلك لاستقالة العضو نواف مجموع وتعيين العضو عبدالوهاب عابد كعضو غير مستقل بديلاً عنه.
- تعديل بند مجلس إدارة الصندوق - تم تحديث جدول الصناديق الأخرى المدارة من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
- تم تعديل بند القوائم المالية.

ملخص أداء الصندوق

استناداً إلى إنجازات الصندوق والنتائج المالية المحققة خلال الفترة، بلغت نسبة التوزيعات للفترة من 1 يناير 2020 إلى 30 يونيو 2020 6.1% على أساس سنوي، والجدير بالذكر أن توزيعات عام 2020 جاءت متوافقة مع العائد المستهدف في شروط وأحكام الصندوق والبالغ 6.1% سنوياً.

أداء السهم/الوحدة

شهد السهم مستويات مختلفة من التذبذب خلال النصف الأول من السنة مسجلاً أعلى سعر له عند مستوى 9.94 ريال سعودي، وكان أدنى سعر سجله السهم خلال الفترة 8.01 ريال سعودي، لينتهي آخر جلسة تداول في 30 يونيو 2020 عند مستوى 8.22 ريال سعودي.



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

التاريخ	الموضوعات	القرارات
10 فبراير 2020	• تعيين ممثلي المصدر	• تنفيذاً لما تنص عليه قواعد الإدراج، تمت الموافقة على تعيين كل من المهندس نواف جمجوم والسيد سلطان سكر لتمثيل المصدر لدى تداول لجميع الأغراض المتعلقة بقواعد الإدراج.
26 فبراير 2020 (الاجتماع السادس لمجلس إدارة الصندوق)	• زيادة رأس مال الصندوق	• الموافقة على زيادة رأس مال الصندوق وإتمام صفقة الاستحواذ. • الموافقة على تعيين المستشار القانوني المشرف على إجراءات صفقة الاستحواذ. • الموافقة (إن دعت الحاجة)، على التواصل مع موفري الخدمات مثل التعهد بالتغطية، المستشار المالي، مستشار الزكاة والضريبة، والمقيمين العقاريين المعتمدين.
19 مارس 2020	• القوائم المالية المدققة	• تمت الموافقة على مسودة القوائم المالية المدققة للصندوق والمعدّة من قبل المحاسب القانوني للصندوق عن الفترة من 1 يناير 2019 إلى 31 ديسمبر 2019.
24 مارس 2020	• تقرير مجلس إدارة الصندوق	• الموافقة على تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي والذي تم نشره ضمن التقرير السنوي للصندوق.
31 مارس 2020	• رفع حد التسهيلات البنكية	• الموافقة على رفع حد التسهيلات البنكية. • الموافقة على الرسوم الإدارية المتعلقة بعملية رفع حد التسهيلات البنكية. • الموافقة على تعيين المستشار القانوني المشرف على العملية.
6 أبريل 2020	• توزيع أرباح على مالكي وحدات الصندوق	• تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع المنتهي بتاريخ 31 مارس 2020.
13 أبريل 2020	• طلبات الخصومات من المستأجرين المتأثرين بتداعيات فايروس كورونا	• الموافقة على وضع الحدود القصوى للخصومات التي قد يمنحها مدير الصندوق لبعض المستأجرين المتأثرين بتداعيات جائحة فايروس كورونا المستجد.
12 مايو 2020	• تحديث مذكرة شروط وأحكام الصندوق	• الموافقة على النسخة المحدّثة من مذكرة شروط وأحكام الصندوق.
12 مايو 2020 (الاجتماع السابع لمجلس إدارة الصندوق)	• اتفاقية التحوط	• الموافقة على توقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة وذلك لتثبيت رسوم التمويل السنوية لجزء من التسهيلات الممنوحة للصندوق.
31 مايو 2020	• تعيين ممثلي المصدر	• تنفيذاً لما تنص عليه قواعد الإدراج، تمت الموافقة على تعيين كل من السيد عبد الوهاب عابد والسيد سلطان سكر لتمثيل المصدر لدى تداول لجميع الأغراض المتعلقة بقواعد الإدراج.
17 يونيو 2020	• اتفاقية التحوط	• الموافقة على توقيع اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الشريعة وذلك لتثبيت رسوم التمويل السنوية للجزء المتبقي من التسهيلات الممنوحة للصندوق.

الأداء المالي

الوصف	كما في 31 ديسمبر 2018	كما في 31 ديسمبر 2019	كما في 30 يونيو 2020
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	602,081,783	589,037,823	577,781,541
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	10.0347	9.8173	9.6297
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	578,983,917	561,523,849	554,151,762
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	9.6497	9.3587	9.2359
أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	10.0347	9.9039	9.6297
أقل صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	9.8281	9.8173	9.6297
توزيع الدخل لكل وحدة	0.46	1.30	0.63
إجمالي نسبة المصروفات	%3.54	%10.01	4.84%
صافي الدخل	6,433,917	22,139,932	1,776,596
عائد التوزيع وفقاً للقيمة السوقية لكل وحدة	%6.10	%6.63	%5.87
عدد الوحدات المصدرة	60,000,000	60,000,000	60,000,000

سجل الأداء

الفترة	العائد الإجمالي
منذ التأسيس	6.35% على أساس سنوي
سنة واحدة	6.43% على أساس سنوي
ثلاث سنوات	لا ينطبق
خمس سنوات	لا ينطبق

الفترة	2018	2019	يونيو 2020
العائد الإجمالي السنوي	6.10% على أساس سنوي	6.60% على أساس سنوي	6.43% على أساس سنوي

الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق

الوصف	كما في 31 ديسمبر 2019	كما في 30 يونيو 2020
مصاريف تشغيلية	7,640,683	2,813,535
أتعاب الإدارة	5,981,591	2,945,189
تكاليف التمويل	26,963,654	11,523,500
أتعاب مهنية	452,873	329,463
مصاريف أخرى	1,828,087	2,206,650
الاستهلاكات والإطفاءات	16,122,408	15,908,489
إجمالي المصروفات	58,989,296	35,726,825

العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال الفترة.

استثمار مدير الصندوق

يبلغ استثمار مدير الصندوق عدد 2,474,341 وحدة وتمثل نسبة ملكيته 4.12%.

الرفع المالي

- تبلغ قيمة التمويل الممنوح 490 مليون ريال، ونسبة التمويل 49%.
- استناداً على المعايير الدولية لإعداد القوائم المالية IFRS بلغت قيمة التمويل 487.9 مليون ريال سعودي وعلية بلغت نسبة الرافعة المالية 49%.

السوق العقاري في الرياض*

قطاع الضيافة

بلغ إجمالي المعروض من الفنادق الفاخرة في مارس 2020 ما مقداره 16,476 غرفة. وبالافتقار بالنظر إلى المشاريع التي تم استهلالها، من المتوقع أن يرتفع هذا الرقم بنسبة 33% بحلول نهاية عام 2022. وعلى الرغم من الانخفاض الحاد في الأداء في مارس، فقد ارتفعت مستويات إيرادات الغرف المتاحة حتى تاريخه بنسبة 8.6% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2020. ومنذ ذلك الحين، تدهورت مؤشرات الأداء الرئيسية من حيث الإشغال والإيرادات خلال النصف الأول من العام، ويعزى ذلك إلى تمديد مبادرة موسم الرياض والتباين الطفيف في فترات الإجازات المدرسية، وتجلي ذلك في انخفاض مستويات إيرادات الغرف المتاحة على مستوى السوق بنسبة 39.3% على أساس سنوي اعتباراً من مارس 2020. ومن المتوقع أن تشهد المؤشرات الرئيسية مزيداً من موجات الانخفاض في الأشهر المقبلة بسبب ظروف السوق الحالية.

قطاع التجزئة

بلغ إجمالي المعروض للبيع بالتجزئة في الرياض في الربع الأول من عام 2020 ما مقداره 2.78 مليون متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير، ومن المتوقع أن يصل إلى 3.51 مليون متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بحلول عام 2022. أظهر سوق البيع بالتجزئة أداءً ضعيفاً في الربع الأول من عام 2020، حيث ظل متوسط الإيجارات للمراكز التجارية الإقليمية/الإقليمية الكبرى مستقرًا عند 2,764 ريال سعودي لكل متر مربع، في حين انخفض متوسط الإيجارات للمراكز التجارية المحلية بنسبة 3% إلى 2,040 ريال سعودي لكل متر مربع. وارتفعت معدلات الشغور على مستوى السوق بنسبة 2% لتصل إلى 17% في الربع الأول من عام 2020. وفي حين أن متوسط معدل الشغور في المراكز التجارية الإقليمية/الإقليمية الكبرى ظل مستقرًا نسبيًا، سجلت المراكز التجارية المحلية ومراكز البيع بالتجزئة من الدرجة الثانية ارتفاعاً في معدلات الشغور. وفي المقابل، ارتفع العدد الإجمالي لمعاملات البيع بالتجزئة في نقاط البيع للربع الأول من عام 2020 بنسبة 0.44% على أساس ربع سنوي إلى 176.02 مليون معاملة تم إجراؤها عبر أجهزة بلغ عددها 143,578 جهازًا.

القطاع السكني

فُقد المعروض من المساكن في الرياض اعتباراً من الربع الأول من عام 2020 بنحو 1.25 مليون وحدة ومن المتوقع أن يصل إلى 1.34 مليون وحدة بحلول نهاية عام 2022. ويشمل الجزء الأكبر من المعروض الإضافي شققاً ومنارل، بما يتماشى مع التغييرات في القدرة على الدفع ومتطلبات التصميم في العاصمة. ارتفعت أسعار بيع الشقق والفلل السكنية بنسبة 4.2% و6.3% على التوالي في الربع الأول من 2020، ويعزى ذلك بشكل كبير إلى المبادرات الحكومية المختلفة مثل التوسع في سوق التمويل العقاري وزيادة مشاركة القطاع الخاص في سوق الإسكان. وفي الوقت ذاته، انخفض إجمالي حجم وقيمة المعاملات السكنية بالتساوي بنسبة 22% خلال نفس الفترة.

السوق العقاري في الدمام*

القطاع المكتبي

واصل سوق العقارات المكتبية في الدمام تراجعها في الربع الأول من عام 2020، حيث انخفضت إيجارات العقارات من الدرجة الأولى بنسبة 3% إلى 933 ريال سعودي لكل متر مربع، كما انخفضت إيجارات العقارات من الدرجة الثانية بنسبة 6% إلى 624 ريال سعودي لكل متر مربع. وارتفعت معدلات الشغور في العقارات من الدرجة الأولى بنسبة 3% على أساس سنوي إلى 28%، كما زادت كذلك معدلات الشغور في العقارات من الدرجة الثانية بنسبة 4% على أساس سنوي إلى 37%. وبعد إنجاز أحد المشاريع الكبرى الذي أضاف 37,800 متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في الربع الأول من عام 2020، بلغ إجمالي معروض العقارات المكتبية في المدينة 1.16 مليون متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ويُقدّر أن يصل إلى 1.47 مليون متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بحلول عام 2022.

قطاع الترفيه

من المتوقع في ضوء ما واجهه قطاع الترفيه في المملكة العربية السعودية من تداعيات اقتصادية على إثر صدمات أسعار النفط وجائحة فيروس كورونا المستجد أن تعود التطلعات المتوخاة للقطاع لعام 2020 أدرجها في فترة ما بعد التعافي. وانطلاقاً من الإرشادات التي أعلنتها الهيئة العامة للترفيه لاستئناف الأنشطة الترفيهية، عاد الإنفاق على قطاعي السياحة والترفيه إلى مساره الصحيح في سبيل تحقيق هدف رؤية 2030 المتمثل في زيادة نصيب الفرد من الإنفاق الأسري في هذين القطاعين. وبموجب هذه الإرشادات الصحية، ستطبق بروتوكولات تعنى بفيروس كورونا المستجد بما يتوافق مع حملة "نعود بحدرك" التي تركز على التباعد الاجتماعي والأبعاد التنظيمية والوقائية، كل ذلك من خلال ضبط معدل تدفق الحشود وترتيبات الجلوس التي تنص على أن يتباعد الأفراد عن بعضهم بعضاً مسافة مترين. وعلى النقيض من ذلك، تشمل المشاريع التي تأخرت بفعل استمرار الجائحة افتتاح مهرجان البحر الأحمر السينمائي الدولي، وهو أول مهرجان سينمائي يتم تدشينه في المملكة العربية السعودية، وكان من المقرر عقده في 12 مارس. كان من المتوقع أن يضم المهرجان البالغ مدته 10 أيام والمقرر استضافته في جدة عددًا من الأعلام الإقليمية والدولية والضيوف، بما في ذلك المخرج الأمريكي الحائز على جائزة الأوسكار "سبايك لي". علاوة على ذلك، تأثرت الفعاليات الرياضية المقرر إقامتها في المملكة؛ على سبيل المثال، تأجل سباق بطولة العالم للفورمولا 1 للزوارق السريعة إلى أجل غير مسمى.

السوق العقاري في جدة*

القطاع المكتبي

أظهر سوق العقارات المكتبية في جدة أداءً ضعيفاً في الربع الأول من عام 2020، حيث انخفضت إيجارات العقارات من الدرجة الأولى بنسبة 6% إلى 1,038 ريال سعودي لكل متر مربع، كما انخفضت إيجارات عقارات الدرجة الثانية بنسبة 7% إلى 714 ريال سعودي لكل متر مربع. وفي الربع ذاته من العام، ارتفع معدل الشغور في العقارات من الدرجة الأولى بنسبة 4% على أساس سنوي ليصل إلى 16%، وكذا ارتفع معدل الشغور في العقارات من الدرجة الثانية بنسبة 7% على أساس سنوي ليصل إلى 28%. وبعد تسليم حوالي 19,000 متر مربع من المساحات المكتبية الإجمالية القابلة للتأجير في الربع الأول من عام 2020، بلغ إجمالي المعروض من العقارات المكتبية في مدينة جدة 1.23 مليون متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ويُقدّر أن يرتفع ليصل إلى 1.68 مليون متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بحلول عام 2022.

قطاع التجزئة

واصلت إيجارات سوق البيع بالتجزئة في جدة تراجعها في الربع الأول من عام 2020، حيث انخفض متوسط الإيجارات للمراكز التجارية الإقليمية/الإقليمية الكبرى بنسبة 3% إلى 2,870 ريال سعودي لكل متر مربع، كما انخفض متوسط الإيجارات للمراكز التجارية المحلية بنسبة 4% إلى 1,785 ريال سعودي لكل متر مربع. وشهد معدل الشغور على مستوى السوق انخفاضاً بنسبة 3% إلى 10%، وهو اتجاه لوحظ بشكل أساسي في المراكز التجارية التي تتبنى مفاهيمًا جديدة للبيع بالتجزئة، إلى جانب خيارات التأجير التي تتسم بالمرونة بغية الاحتفاظ بالمستأجرين. واعتباراً من الربع الأول من عام 2020، بلغ المعروض من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للبيع بالتجزئة 1.86 مليون متر مربع، ومن المتوقع أن يصل إلى 2.77 مليون متر بحلول عام 2022. ومع ذلك، من المتوقع أن تتأخر بعض المشاريع بسبب ضعف ظروف السوق والأعمال. ارتفع العدد الإجمالي لمعاملات البيع بالتجزئة في نقاط البيع بنسبة 7.86% على أساس ربع سنوي إلى 75.15 مليون معاملة تم إجراؤها عبر أجهزة بلغ عددها 73,543 جهازًا.

منظور سدكو كابيتال للاقتصاد الكلي*

يعاني الاقتصاد السعودي من التباطؤ نتيجة التقلبات في قطاع النفط من جهة والاضطراب الناجم عن الجائحة في القطاع غير النفطي من جهة أخرى. هذا واستمرت إيرادات قطاع النفط في المملكة بالانخفاض، حيث وصلت أسعار النفط إلى أدنى مستوياتها على مدار تاريخها (وصلت عقود خام غرب تكساس الوسيط إلى أدنى مستوى لها على الإطلاق في أبريل بواقع 37.6 دولاراً أمريكياً للبرميل)، وأعقب ذلك موجة من التعافي في يونيو حيث ارتفعت الأسعار لتصل إلى 41 دولاراً أمريكياً للبرميل في ضوء نجاح الاتفاق بين كل من السعودية وروسيا على تحديد تخفيضات إنتاج النفط وحث المنتجين الآخرين على الوفاء بتعهداتهم. تراجعت عائدات صادرات النفط السعودية في الربع الأول من عام 2020 بنسبة 21.9% على أساس ربع سنوي، لتصل إلى 149.95 مليار ريال سعودي. ونظراً للغموض المتعلق بأسعار النفط فضلاً عن جائحة فيروس كورونا المستجد، تتوقع وزارة المالية أن يبلغ عجز الميزانية العامة نسبة قدرها 9% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2020 مقارنة بالعجز المتوقع سابقاً والبالغ 187 مليار ريال سعودي لعام 2020 و131 مليار ريال سعودي لعام 2019، وتتعهد بأن تفي بكل ما هو مطلوب للخروج من هذه الأزمة.

انخفضت إيرادات القطاعات غير النفطية للربع الأول من عام 2020 بنسبة 17.0% على أساس ربع سنوي لتصل إلى 63.6 مليار ريال سعودي. وسجل إنتاج القطاع الخاص غير النفطي أدنى مستوى قياسي له وافتقر ذلك بانخفاض عام بسبب عمليات حظر التجول وتوقف الأعمال التجارية والإغلاق إثر تداعيات فيروس كورونا المستجد. ومن المتوقع أن يشهد القطاع غير النفطي نمواً ضعيفاً في عام 2020 جراء انخفاض الطلب المحلي في أعقاب توقف الأعمال في قطاعات الاقتصاد الرئيسية بسبب جائحة فيروس كورونا المستجد.

تمكنت المملكة من جمع أموال بلغت قيمتها 9 مليارات ريال سعودي في يونيو، كما أصدرت سندات بقيمة 26 مليار ريال سعودي في أبريل 2020 وذلك بعد ارتفاع سقف ديونها إلى 50% من الناتج المحلي الإجمالي مقارنة بنسبة 30% السابقة المسجلة في مارس 2020. ومن المتوقع أن تصدر الحكومة ديوناً إضافية بقيمة 100 مليار ريال سعودي في عام 2020، مع الحفاظ على معدلات سحبا من الاحتياطيات بواقع 120 مليار ريال سعودي على النحو المقرر أصلاً في الميزانية. ويبلغ صافي الإقراض/الافتراض الحكومي العام المقدر (كنسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي) ما مقداره 12.6% في عام 2020، مسجلاً بذلك انخفاضاً عن النسبة المسجلة في عام 2019 والبالغة 4.5%، ومن المتوقع أن يصل إلى ما نسبته 9% في عام 2021.

انخفض مؤشر أسعار الجملة بنسبة 2.1% على أساس سنوي في مايو 2020، ووصل إلى أدنى مستوى له طيلة 15 شهراً، مقارنة بزيادة بلغت نسبتها 0.6% في أبريل 2020، ويرجع هذا الانخفاض في المقام الأول إلى تراجع أسعار المنتجات البترولية المكررة (-20.9% على أساس سنوي)، الأمر الذي قابله جزئياً زيادة في أسعار المنتجات الزراعية (9.9% على أساس سنوي)، والحيوانات الحية والمنتجات الحيوانية (22.5% على أساس سنوي). كشف تقرير الكتاب السنوي للتنافسية العالمية لعام 2020 الصادر عن المعهد الدولي للإدارة طول المملكة في المرتبة 24 من بين 63 دولة وفق مؤشر أسعار المستهلك العالمي متقدمة بذلك مرتبتين عن عام 2019 الذي حلت فيه بالمرتبة 26. في إطار الاستجابة للآثار الاقتصادية التي ترتبت على أزمة جائحة فيروس كورونا المستجد، أعلنت الحكومة زيادة ضريبة القيمة المضافة إلى 15.0% من 10.0% اعتباراً من 1 يوليو بالإضافة إلى وقف بدل غلاء المعيشة لموظفي الحكومة اعتباراً من يونيو.

على الرغم من أن الاستثمار الأجنبي المباشر على مستوى العالم شهد انخفاضاً في الربع الأول من عام 2020 إلى أدنى مستوى له منذ عقدين (حيث تراجع ليصل إلى 40%)، فقد

نما الاستثمار الأجنبي المباشر في المملكة العربية السعودية بأسرع وتيرة له منذ عقد من الزمان، حيث زاد عدد الشركات الأجنبية الناشئة خلال هذا الربع بنسبة 19.0% على أساس ربع سنوي، وحصل أكثر من 70% من هذه الشركات على تراخيص استثمارية بملكية أجنبية كاملة، وكانت النسبة المتبقية عبارة عن شركات مشاريع مشتركة مع شركاء محليين. تم إصدار تراخيص استثمارية لما يقرب من 348 شركة أجنبية خلال هذه الفترة، وكانت الهند (41 شركة) والولايات المتحدة (37 شركة) في طليعة الدول التي حصلت على تراخيص من هذا القبيل، تليهما دول مثل لبنان والمملكة المتحدة ومصر، كما أطلقت الصين 11 شركة بالمملكة. وتمحور تركيز هذه الشركات على القطاعات الناشئة مثل التمويل والتعليم والسياحة والحج.

من المتوقع أن ينخفض نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 6.8% على أساس سنوي في عام 2020 بسبب التأثير الشديد لإغلاق الأعمال وتوقفها عن النشاط الاقتصادي، بيد أنه سيرتفع ليصل إلى 3.1% على أساس سنوي في عام 2021 مقارنة بالزيادة البالغ نسبتها 0.3% على أساس سنوي في عام 2019.

علاوة على ذلك، استمر التدفق الخارجي للوافدين مع توقع مغادرة ما يقدر بنحو 1.2 مليون عامل وافد المملكة العربية السعودية بنهاية عام 2020، واستقر معدل البطالة بنسبة 5.7% في الربع الأول من عام 2020 مقارنة بالربع ذاته من عام 2019.

تراجع التضخم بالمملكة إلى ما نسبته 1.1% على أساس سنوي في مايو 2020 مقارنة بنسبة 1.3% على أساس سنوي في أبريل 2020. وكان قطاع الأطعمة والمشروبات هو المساهم الأكبر في هذا الصدد بمتوسط زيادة بلغت نسبته 7.4% على أساس سنوي. ومن المتوقع أن يصل معدل التضخم إلى 0.9% في عام 2020 وأن يرتفع ليصل إلى 2.0% في عام 2021 مقارنة بالانخفاض المسجل بنسبة 1.2% في عام 2019.

ألغت المملكة العربية السعودية الإغلاق بشكل كامل اعتباراً من 21 يونيو بعد الانتهاء من المرحلة الثالثة من خطة إعادة الافتتاح التي شرعت المملكة في تنفيذها في 28 مايو.

تسببت قيود الإغلاق الجزئي والكلّي التي فرضت على إثر تفشي جائحة فيروس كورونا المستجد في حدوث اضطراب كبير في الأعمال والأنشطة التجارية في كامل القطاعات بالمملكة. وأعلنت الحكومة عن حزم من التدابير والإجراءات السياسية والمحفزات بهدف إنعاش السوق ودعم الأعمال، بالإضافة إلى ذلك، خفض البنك المركزي أسعار الفائدة الرئيسية بمقدار 50 نقطة أساس في مارس، كما خفضت مؤسسة النقد العربي السعودي معدل اتفاقيات إعادة الشراء بواقع 50 نقطة أساس إلى 1.75% وكذا معدل اتفاقيات إعادة الشراء المعاكس بواقع 50 نقطة أساس إلى 1.25%. وفي إطار تدعيم الحفاظ على الاستقرار النقدي، خفضت مؤسسة النقد العربي السعودي أسعار الفائدة بمقدار 75 نقطة أساس (0.75%)، حيث خفضت معدل اتفاقيات إعادة الشراء إلى 1.00% وكذا معدل اتفاقيات إعادة الشراء المعاكس إلى 0.5%.

أطلقت مؤسسة النقد العربي السعودي مجموعة من حزم الدعم لدعم القطاع الخاص بما يقرب من 61 مليار دولار أمريكي بهدف مساعدة مؤسسات القطاع الخاص المتضررة من الاضطرابات الاقتصادية الناجمة عن الجائحة. وفي يونيو، أطلقت الدولة حزمة تحفيز جديدة بقيمة 36 مليار ريال سعودي لدعم الشركات الصغيرة والمتوسطة العاملة في قطاع البناء.

*المصدر: بيان الميزانية العامة للدولة 2020 - وزارة المالية، الاستثمارات في السعودية شتاء 2020 - استثمر في السعودية، نظرة على الصناديق العقارية المتداولة في السعودية في الربع الرابع من عام 2019 - نايت فرانك، نظرة على القطاع العقاري السعودي في الربع الرابع من عام 2019 - نايت فرانك، تقرير برنامج سكني إصدار 15 يناير 2020 - سكني، سوق العقارات المملكة العربية السعودية حصاد عام 2019، ج1، التقرير المالي الشهري يناير 2020 - مؤسسة النقد العربي السعودي، مسح القوى العاملة - الهيئة العامة للإحصاء، القطاع الترفيهي في المملكة - سي بي آر إي، ** أوليك + هو تحالف تشكل بين أوليك (منظمة البلدان المصدرة للبترول) والمنتجين من خارج أوليك في عام 2016 في محاولة للسيطرة على الإمدادات في أسواق النفط، وبالتالي دعم أسعار النفط. المنتجون من خارج أوليك في أوليك + هم أذربيجان والبحرين وبنما وكازاخستان وماليزيا والمكسيك وعمان وروسيا وجنوب السودان والسودان.

منظور سدكو كابيتال للقطاع العقاري*

شهدت مؤشرات صناديق الاستثمار العقاري والعقارات انخفاضاً في النصف الأول من عام 2020، تماشيًا مع الأداء العام للسوق. وتم إدراج 17 صندوقًا للاستثمار العقاري في تداول حتى الآن بقيمة سوقية إجمالية بلغت 13.6 مليار ريال سعودي في يونيو 2020. مقارنة بالقيمة المسجلة بواقع 13.9 مليار ريال سعودي في ديسمبر 2019. انخفض مؤشر صناديق الاستثمار العقاري إلى 3,682 نقطة في يونيو 2020 مقارنة بما مقداره 4,198 نقطة في ديسمبر 2019، وجاء ذلك تماشيًا مع تراجع مؤشر العقارات الذي انخفض إلى 2,486 نقطة في يونيو 2020 مقارنة بما مقداره 3,132 نقطة في ديسمبر 2019. ومع ذلك، نظرًا للتقلبات التي مُنيت بها الأسواق، فقد ارتفعت قيمة صناديق الاستثمار العقاري وحجمها ومعاملاتها المتداولة بنسبة 1.5% و 11.0% و 43.7% على التوالي على مدار الفترة الممتدة بين الربع الأخير من عام 2019 والربع الثاني من عام 2020، كما ارتفعت كذلك قيمة مؤشر العقارات وحجمه ومعاملاته المتداولة بنسبة 128.5% و 260.0% و 122.4% على التوالي لنفس الفترة. تراوحت عوائد توزيعات الأرباح السنوية لصناديق الاستثمار العقاري بين 5.3% و 9.8%. وبلغ متوسط العائد اعتبارًا من يوليو 2020 ما نسبته 7.2%. شهدت المملكة العربية السعودية خمسة اختبارات عامة في عام 2020 حتى الآن، بما في ذلك إدراج شركة عقارية وهي شركة سمو العقارية، وتوقع أن يتم تأجيل الاكتتابات الأولية المقررة في بداية العام نتيجة التأثير الذي أوقعه كل من فيروس كورونا المستجد وتقلب أسعار النفط في السوق.

مع بداية الجائحة، تأثر قطاع الضيافة في المملكة بسبب القيود المفروضة على السفر، حيث أثر تعليق الرحلات الجوية وموسم العمرة وتقليص عدد الحجاج الوافدين إلى المملكة لأداء فريضة الحج في عام 2020 على السياحة، مما أثر بدوره بالسلب على قطاع الضيافة. انخفض معدل الإشغال السنوي في مكة المكرمة إلى 41% منذ بداية مايو 2020 مقارنة بما نسبته 70% لنفس الفترة من عام 2019. ومع ذلك، من المتوقع أن تتطور التركيبة السكانية السياحية للمملكة على المدى الطويل بقيادة مبادرات رؤية 2030 التي دشنتها الحكومة بهدف تعزيز السياحة (مثل إطلاق التأشيرات الإلكترونية السياحية الدولية لمواطني 49 دولة في عام 2019).

انخفضت إيجارات العقارات من الدرجتين الأولى والثانية في قطاع العقارات المكتنية في الرياض وحدة بنسبة 1% و 3.5% على التوالي. ولم تسلم أي مساحات إجمالية جديدة قابلة للتأجير من العقارات المكتنية في المدن السعودية الأربع الرئيسية. علاوة على ذلك، أصدرت وزارة المالية قرارها بمنع أي تجديدات لعقود الإيجار للجهات الحكومية ما لم تُخفّض أسعار الإيجارات بنسبة 20%.

ومع ذلك، واصلت المملكة العربية السعودية مساعيها الاستثمارية لزيادة حصة السياحة الحالية من الناتج المحلي الإجمالي من 2% إلى 10% بحلول عام 2030 وإضافة ما يتراوح بين 400,000 إلى 500,000 وظيفة للسعوديين في القطاع في إطار مستهدفات رؤية 2030. وأعلنت وزارة السياحة في يونيو 2020 إطلاق المملكة صندوق التنمية السياحية برأس مال أولي قدره 4 مليارات دولار أمريكي لتطوير قطاع السياحة. ويعد هذا الإعلان، في ظل السيناريو الحالي المحفوف بالتحديات التي تواجه القطاع على مستوى العالم، شهادة على ثقة المستثمرين والقطاع الخاص في مستقبل قطاع السياحة في المملكة على المدى الطويل. وتشمل بعض مناطق الجذب السياحي الرئيسية واحة نخيل الهفوف، ومواقع الدرعية والعللا المدرجة ضمن قائمة اليونسكو لمواقع التراث العالمي، وقصر المصمك وبوابة مكة. بالإضافة إلى ذلك، تروج المملكة لسباق الخيل والجمال ومزايين الإبل "موسم صيف السعودية" الذي يتضمن 10 وجهات سياحية تتسم بالتنوع المناخي، كما تقوم الحكومة بإحياء الحرف اليدوية للمجتمعات المحلية لجذب السياح.

في ضوء تركيز الحكومة على زيادة ملكية المنازل بين السعوديين، نجحت المملكة في تحقيق النسبة المستهدفة البالغ قدرها 60% لعام 2020، وتوسع سعيًا حثيئًا إلى زيادة ملكية المنازل إلى 70% في عام 2030. تمكّن برنامج سكني الذي يندرج ضمن إطار رؤية 2030 من تسليم نحو 7500 وحدة في الرياض و1800 وحدة في جدة في الربع الأول من عام 2020. إلى جانب ذلك، قدم برنامج سكني 2,300 قطعة أرض من خلال 7 مخططات، كما أطلق مشروعًا سكنيًا يضم 115 فيلا للمواطنين في الربع الثاني من عام 2020. وأوقفت وزارة الإسكان طلبات الدعم في إطار برنامج سكني اعتبارًا من 31 مايو. بلغ إجمالي قيمة عقود التمويل العقاري السكني للأفراد في الربع الثاني من عام 2020 ما مقداره 58,836 مليون وبلغ عددها 128,498 عقدًا، وهو ما يمثل زيادة قدرها 102% من حيث القيمة و99% من حيث العدد مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وتوقع أن تتأخر المشاريع السكنية قيد الإنشاء أو التنفيذ بسبب الاضطرابات قصيرة وطويلة الأجل الناجمة عن فيروس كورونا المستجد، فضلًا عن زيادة ضريبة القيمة المضافة، الأمر الذي سيؤدي إلى ارتفاع تكلفة أعمال التطوير السكنية وأسعار البيع، كما يُرجح أن يترتب على ذلك انخفاض الطلب وتباطؤ الاستيعاب.

ارتفع متوسط أسعار بيع الوحدات السكنية في الربع الثاني من عام 2020 بنسبة 3.5% على أساس سنوي في الرياض، بينما انخفض بنسبة 6% على أساس سنوي في جدة. وانخفض متوسط أسعار الإيجارات لنفس الفترة في الرياض وحدة بنسبة 1% و 5% على التوالي. هذا ويتجلى مدى تأثير الإغلاق في تراجع حجم المعاملات.

*المصدر: ميزانية المملكة العربية السعودية لعام 2020 - وزارة المالية، الهيئة العامة للإحصاء - صندوق النقد الدولي - www.zawya.com - www.reuters.com - مؤسسة النقد العربي السعودي - مبادرة «استثمر في السعودية»: رؤى صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية للربع الأخير من عام 2019 - نايت فرانك: نظرة عامة على سوق العقارات في المملكة العربية السعودية - نايت فرانك: تقرير برنامج سكني بتاريخ 15 يناير 2020 - برنامج سكني: نظرة عامة على سوق العقارات في المملكة العربية السعودية لعام 2019 - شركة جيه إل إل: تقرير النشرة الشهرية بتاريخ يناير 2020 - مؤسسة النقد العربي السعودي: مسح القوى العاملة - الهيئة العامة للإحصاء: قطاع الترفيه بالمملكة العربية السعودية لعام 2020.

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 "شخص مرخص له" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 37-11157 بتاريخ 1430/04/23 هـ (الموافق 2009/04/19 م) لمزاولة نشاط إدارة الصناديق، وتقديم خدمات الحفظ وتقديم المشورة والترتيب بصفة أصيل والتعهد بالتغطية وإدارة محافظ العملاء. توفر الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (سدكو كابيتال) لعملائها الإقليميين والدوليين من الشركات إضافة إلى الأفراد أصحاب الثروات مجموعة متنوعة من الخدمات والحلول المالية بما في ذلك الاستشارات المالية، وخدمات الترتيب، والحفظ، والتعامل وإدارة الأصول.

أمين الحفظ



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

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

مسؤوليات أمين الحفظ:

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

المحاسب القانوني



كي بي إم جي الفوزان وشركاه
مبنى كي بي إم جي
شارع صلاح الدين
ص.ب. 92876 الرياض 11663
المملكة العربية السعودية

بيان حول رأي المحاسب القانوني: "استناداً إلى فحصنا، فلم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة كما في 30 يونيو 2020 م لصندوق سدكو كابيتال ريت غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية".

القوائم المالية

للفترة من 1 يناير 2020 إلى 30 يونيو 2020

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل علي الفحص
إلى مالكي الوحدات

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

لسادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م المرفقة لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") الذي تديره شركة سدكو كابيتال ("مدير الصندوق") والمكونة من:

- قائمة المركز المالي المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م؛
- قائمة الدخل الشامل المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م؛
- قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م؛
- قائمة التدفقات النقدية المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م؛ و
- الايضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة.

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية من توجيه استفسارات بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها طبقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لن تمكنا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية مراجعته. وبناءً عليه، فلن نُبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م لصندوق سدكو كابيتال ريت غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن/ كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

ناصر أحمد الشاطيري
رقم الترخيص ٤٥٤



جدة في ١٦ ذو الحجة ١٤٤١ هـ
الموافق ٦ أغسطس ٢٠٢٠م

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة المركز المالي الأولية المختصرة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
بالريال السعودي

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	الإيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة
٣٤,٥٣٤,٠٢٠	٢٦,١١٤,٤٢٣		النقد وما في حكمه
٧,٦٣٤,٤٣٢	١٠,٠٠٦,٠٩٢	٨	إيجارات مستحقة
٦,٢٦٤,٣٠٨	٧,٠٩٠,٥٧٢		مدفوعات مقدما وذمم مدينة أخرى
٤٨,٤٣٢,٧٦٠	٤٣,٢١١,٠٨٧		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١,٠١٩,٩٣٨,٠٢٦	١,٠٠٧,٢٣٩,٢٢١	٩	عقارات استثمارية
١,٠٦٨,٣٧٠,٧٨٦	١,٠٥٠,٤٥٠,٣٠٨		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
٩,٩٠٠,٠٠٠	--	١٠	توزيعات أرباح مستحقة
٥,٠٥٣,٥١٣	٣,٦٨٣,١٠٨	١١	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٣٠٠,٥٩٨	١,٤٣٣,٣٤٤	١٢	مصرفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
٥,٠٣٣,٥٧١	١,٨١٠,٤٠٦	١٣	إيرادات مؤجلة
--	١,٥١٢,٤٤٤	١٥	أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٥,٣٢٦,٨٦٣	١,٦٦٧,٧٦٥	١٤	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
٤٧,٦١٤,٥٤٥	١٠,١٠٧,٠٦٧		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٤٥٩,٢٣٢,٣٩٢	٤٨٦,١٩١,٤٧٩	١٤	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
٥٠٦,٨٤٦,٩٣٧	٤٩٦,٢٩٨,٥٤٦		إجمالي المطلوبات
٥٦١,٥٢٣,٨٤٩	٥٥٤,١٥١,٧٦٢		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٦	وحدات مصدرة (العدد)
٩,٣٥٨٧	٩,٢٣٥٩		صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (بالريال السعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٢ جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة .

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
بالريال السعودي

٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	الإيضاح
٣٧,٧٤٧,٨٠٧	٣٧,٥٠٢,٢٥٤	إيرادات إيجارية
٨٤٢,٣١٧	١,١٦٧	إيرادات مرابحة
٣٨,٥٩٠,١٢٤	٣٧,٥٠٣,٤٢١	
المصروفات		
٨,٠٧١,٧٢٨	٨,١٣٢,٢٣٤	استهلاك
٣,١٩٠,٩٢٩	٣,١٠٧,٤٤٩	٧ أتعاب إدارة ومصروفات إدارية ولجنة شرعية
٣,٦٢٢,٥٠٥	٣,٦٢٢,٣١٤	١٧ مصروفات تشغيل ومصروفات أخرى
--	١,٥٠٠,٠٠٠	١-٨ الانخفاض في قيمة الإيجارات المستحقة
--	٦,٢٦٣,٨١١	٩ انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
--	١,٥١٢,٤٤٤	١٥ خسارة غير محققة على أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٣,٧٨٦,٦٧٠	١١,٥٨٨,٥٧٣	أتعاب وأعباء تمويلية
٢٨,٦٧١,٨٣٢	٣٥,٧٢٦,٨٢٥	إجمالي المصروفات
٩,٩١٨,٢٩٢	١,٧٧٦,٥٩٦	صافي ربح الفترة
--	--	الدخل الشامل الآخر للفترة
٩,٩١٨,٢٩٢	١,٧٧٦,٥٩٦	إجمالي الدخل الشامل للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٢ جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) الأولية المختصرة العائدة لمالكي الوحدات (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
بالريال السعودي

<u>٢٠١٩م</u>	<u>٢٠٢٠م</u>	
٥٧٨,٩٨٣,٩١٧	٥٦١,٥٢٣,٨٤٩	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات في ١ يناير
٩,٩١٨,٢٩٢	١,٧٧٦,٥٩٦	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(١٩,٨٠٠,٠٠٠)	(٩,١٤٨,٦٨٣)	توزيعات أرباح
<u>٥٦٩,١٠٢,٢٠٩</u>	<u>٥٥٤,١٥١,٧٦٢</u>	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣٠ يونيو



تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٢ جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة .

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
بالريال السعودي

٣٠ يونيو ٢٠١٩م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م	الإيضاح
٩,٩١٨,٢٩٢	١,٧٧٦,٥٩٦	صافي ربح الفترة التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٨,٠٧١,٧٢٨	٨,١٣٢,٢٣٤	٩ استهلاك
--	١,٥٠٠,٠٠٠	١-٨ الانخفاض في قيمة الإيجارات المستحقة
--	٦,٢٦٣,٨١١	٩ انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
--	١,٥١٢,٤٤٤	١٥ خسارة غير محققة على أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٧,٩٩٠,٠٢٠	١٩,١٨٥,٠٨٥	
٢,١٧١,٠٦٦	(٣,٨٧١,٦٦٠)	صافي التغييرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٩٠,٠٧٦,٢٠٨)	--	إيجارات مستحقة
١٥,٧٢٦,٩٧٤	(٨٢٦,٢٦٤)	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
(٧٨٠,٣٤٦)	(١,٦٩٧,٢٤٠)	مدفوعات مقدما ودمم مدينة أخرى
(١٣,٥١٧,٥٠٧)	(١,٣٧٠,٤٠٥)	عقارات استثمارية
(٩٨٤,٩١٧)	(٨٦٧,٢٥٤)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٢,٦٣٩,٧١٠	(٣,٢٢٣,١٦٥)	مصروفات مستحقة ودمم دائنة أخرى
(٥٦,٨٣١,٢٠٨)	٧,٣٢٩,٠٩٧	الإيرادات المؤجلة
		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
٧٣٩,٩٧٢	٣,٢٩٩,٩٨٩	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٩,٠٥٠,٠٠٠)	(١٩,٠٤٨,٦٨٣)	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
(١٨,٣١٠,٠٢٨)	(١٥,٧٤٨,٦٩٤)	توزيعات الأرباح المدفوعة خلال الفترة
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٧٥,١٤١,٢٣٦)	(٨,٤١٩,٥٩٧)	صافي التغيير في النقد وما في حكمه:
١١١,٩٥٥,٦٤٤	٣٤,٥٣٤,٠٢٠	صافي النقص في النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٣٦,٨١٤,٤٠٨	٢٦,١١٤,٤٢٣	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٢ جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة .

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

١ الصندوق وأنشطته

صندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، تم تأسيسه ويدار من قبل الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("سدكو كابيتال" أو "مدير الصندوق")، إحدى الشركات لشركة سدكو 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 كشخص مرخص له بموجب الترخيص رقم ١١١٥٧-٣٧ بتاريخ ٢٣/٤/١٤٣٠هـ الموافق ١٩ أبريل ٢٠٠٩م، لتدير الصندوق. يقوم مدير الصندوق بمزاولة أنشطة الأوراق المالية التالية:

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

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

يستثمر الصندوق بشكل رئيسي في الموجودات العقارية المدرة للدخل. يمكن للصندوق استثمار جزء من موجوداته والفائض النقدي في مباحث قصيرة الأجل بالريال السعودي مع البنوك المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية. كما يجوز للصندوق استثمار حتى ٢٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق في صناديق أسواق المال العامة ووديعة مريحة.

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 مالكي 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 موافقة هيئة سوق المال.

تم إنشاء الصندوق وطرح الوحدات وفقاً لأنظمة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١٩٣-١-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩/٦/١٤٢٧هـ ("نظام صناديق الاستثمار العقاري")، ووفقاً للتعليمات الصادرة من هيئة السوق المالية فيما يتعلق بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة بموجب القرار رقم ١٣٠-٦-٢٠١٦ بتاريخ ٢٣/١/١٤٣٨هـ الموافق ٢٤/١٠/٢٠١٦هـ ("توجيهات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة") التي توضح المتطلبات التفصيلية لجميع صناديق الاستثمار العقاري المتداولة داخل المملكة العربية السعودية.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

٢ أسس الإعداد

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والتفسيرات الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. يجب قراءة هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مع آخر قوائم مالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة جميع المعلومات المالية والإفصاح المطلوب في القوائم المالية السنوية وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية وإعلانات المعايير الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٣ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية باستثناء الأدوات المالية المشتقة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة

٤ عملة العرض والعرض

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

٥ التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

٥ التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

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

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

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

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

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

٦ السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المطبقة على هذه القوائم المالية الأولية المختصرة هي نفس تلك المطبقة على القوائم المالية للسنة السابقة.

٦-١ النقد وما في حكمه

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

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
بالريال السعودي

٦. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٦ الأدوات المالية

الإثبات الأولى

يتم تسجيل الإيجارات المستحقة مبدئياً عند نشأتها. يتم إثبات جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولي للأصل المالي (ما لم تكن مستحقات إيجار دون عنصر تمويل جوهري) أو المطلوبات المالية المالي بالقيمة العادلة زاندا تكاليف المعاملة التي تنسب مباشرة إلى اقتناؤه أو إصداره، بالنسبة للبند غير المصنف بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم قياس الإيجارات المدينة بدون مكون تمويلي كبير مبدئياً بسعر المعاملة.

التصنيف والقياس اللاحق

الموجودات المالية

عند الإثبات الأولى، يتم تصنيف الموجودات المالية على أنها موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – استثمارات في أدوات الدين، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – استثمارات في أدوات حقوق الملكية، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يقاس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا ما استوفى الشرطين التاليين وهو غير محدد بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ به ضمن نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- تنشأ شروطها التعاقدية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات من أصل المبلغ وفائدة على أصل المبلغ القائم.

المطلوبات المالية

يتم تصنيف المطلوبات المالية باعتبارها محسوبة بالتكلفة على أنها محسوبة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم تصنيف الالتزام المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا تم تصنيفه كمحتفظ به بغرض المتاجرة، أو كان أحد المشتقات أو تم تصنيفه على هذا النحو عند الإثبات الأولى. يتم إثبات المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي مصروفات فائدة، في قائمة الربح أو الخسارة. يتم بعد ذلك قياس المطلوبات المالية الأخرى بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم إثبات مصروفات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في الربح أو الخسارة. يتم إثبات أي ربح أو خسارة أيضاً في الربح أو الخسارة.

إلغاء الإثبات

الموجودات المالية

يقوم الصندوق بإلغاء إثبات الأصل المالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي أو تحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة يتم بموجبها انتقال كافة المخاطر والمزايا الخاصة بملكية أصل مالي أو التي لا تقوم فيها الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

يجري الصندوق معاملات يقوم فيها بتحويل الموجودات المثبتة في قائمة مركزها المالي، إلا أنها تحتفظ بجميع أو جزء من المخاطر والمزايا للأصل المحول. وفي هذه الحالات، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المحولة.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

٦. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٢ الأدوات المالية (تابع)

إلغاء الإثبات (تابع)

المطلوبات المالية

يقوم الصندوق بإلغاء إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد التزاماته التعاقدية أو إلغاؤها أو انقضاء مدتها. يقوم الصندوق أيضا بإلغاء إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وتختلف التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة بشكل جوهري، وفي هذه الحالة يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة بناءً على الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

عند إلغاء إثبات مطلوبات مالية، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات مفترضة) في الربح أو الخسارة.

المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما يكون للصندوق في الوقت الحالي الحق النافذ بموجب القانون في عمل مقاصة للمبالغ وتعزّم إما عمل تسوية على أساس الصافي أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزامات في ذات الوقت.

الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يحتفظ الصندوق بأدوات مالية مشتقة للتحوط من تعرضه لمخاطر معدل الربح. ومع ذلك، لم يعين الصندوق أدوات المشتقات كأدوات تحوط.

يتم قياس المشتقات مبدئياً بالقيمة العادلة. وبعد الإثبات الأولي، يتم قياس المشتقات بالقيمة العادلة ويتم إثبات التغييرات التي تطرأ عليها بصورة عامة في الربح أو الخسارة. يتم الحصول على القيم العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المدرجة و / أو نماذج التقييم حسب الاقتضاء.

الإنخفاض في القيمة

يقوم الصندوق بإثبات مخصصات الخسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. يقوم الصندوق أيضاً بإثبات مخصصات خسائر الائتمانية المتوقعة على مستحقات الإيجار، والتي يتم الإفصاح عنها كجزء من الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى.

يقوم الصندوق بقياس مخصصات الخسارة بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

يتم قياس مخصصات الخسارة للذمم المدينة التجارية (بما في ذلك مستحقات عقود الإيجار) الموجودات العقود دائماً بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة للعمر الكلي.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

٦. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٦ عقارات استثمارية

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

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

٤-٦ مصروفات مستحقة ودمم دائنة أخرى

يتم إثبات المصروفات المستحقة والدمم الدائنة الأخرى بشكل مبدئي بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلية.

٥-٦ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يكون لدى الصندوق التزام قانوني أو التزام مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق موارد تمثل منافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام. لا يتم إثبات مخصصات لخسائر التشغيل المستقبلية.

٦-٦ التمويل

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

٧-٦ إثبات الإيرادات

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

٨-٦ الزكاة وضريبة الدخل

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

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

٦. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٩ توزيعات أرباح مستحقة

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

٦-١٠ إيرادات عمولات ومصروفات

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

- إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي؛ أو
- التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية.

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

٦-١١ المقاصة

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

٦-١٢ صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة عن طريق قسمة حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات المدرجة في قائمة المركز المالي على عدد الوحدات المصدرة.

٧. أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

أتعاب إدارة

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب إدارية وتنظيمية بنسبة ٠,٠٥٪ و ١٪ على التوالي من القيمة العادلة للصندوق سنوياً محسوبة في بداية كل فترة كل نصف سنة.

أتعاب الأداء

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

أتعاب ترتيبات تمويلية

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

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
بالريال السعودي

٧ أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى (تابع)

أتعاب الوساطة وأتعاب الشراء

يحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم سمسرة تصل إلى ٢,٥٪ ورسوم شراء بنسبة ٠,٧٥٪ من حصيللة سعر البيع / متحصلات المبيعات لأي عقار عقاري. يتم رسملة أتعاب السمسرة والشراء كجزء من تكلفة العقار.

أتعاب الحفظ

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

أتعاب إيداع

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

أتعاب تداول

يحق لـ "تداول" الحصول على رسم لمرة واحدة لإدراج الصندوق يساوي ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي ورسم سنوي قدره ٠,٠٣٪ من القيمة السوقية لوحدة الصندوق لاستمرار إدراج الصندوق.

٨ الإيجارات المستحقة

تتمثل في إيجارات مستحقة من عقارات الاستثمار وفقاً للشروط المتفق عليها في عقود الإيجار. الإيجارات المدينة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	إيجارات مستحقة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (الإيضاح ٨-١)
٨,٦٦٨,٦٥٣ (١,٠٣٤,٢٢١)	١٢,٥٤٠,٣١٣ (٢,٥٣٤,٢٢١)	
٧,٦٣٤,٤٣٢	١٠,٠٠٦,٠٩٢	

٨-١ الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	الرصيد في ١ يناير المحمل للسنة الرصيد في ٣٠ يونيو / ٣١ ديسمبر
٤٦٤,٧٦٣	١,٠٣٤,٢٢١	
٥٦٩,٤٥٨	١,٥٠٠,٠٠٠	
١,٠٣٤,٢٢١	٢,٥٣٤,٢٢١	

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
بالريال السعودي

٩ العقارات الاستثمارية

٩-١ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م:

القيمة العادلة	صافي القيمة الدفترية	الانخفاض في القيمة			الاستهلاك			التكلفة			النوع	الموقع	إضافات خلال الفترة
		الإقفال	المحمل للفترة	الافتتاحي	الإقفال	المحمل للفترة	الافتتاحي	الإقفال	الافتتاحي	الافتتاحي			
١٤٠,٦٨٨,٠٠٠	١٤٠,٦٨٨,٠٠٠	٣,٥٦٧,٥٧٦	٣,٥٦٧,٥٧٦	--	٤,٧٢٩,١٣٠	١,٠٤٩,٣٢١	٣,٦٧٩,٨٠٩	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	--	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	جدة	تجاري	مركز أعمال الخالدية
٦٧,٨٤٠,٠٠٠	٦٦,٣٨٦,٢١٦	--	--	--	١,١٨٥,٨٣٠	٢٦٤,٧٦١	٩٢١,٠٦٩	٦٧,٥٧٢,٠٤٦	--	٦٧,٥٧٢,٠٤٦	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة السكني
٣٩,٨٢٥,٠٠٠	٣٨,٦٧١,٢٩٤	--	--	--	٦٢٨,٧٠٦	١٣٩,٥٠٠	٤٨٩,٢٠٦	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	--	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	بنده جدة
٨١,٦٠٠,٠٠٠	٧٧,٤٩٦,٤٣٥	--	--	--	١,٢٦٨,٥٦٥	٢٨١,٤٧٥	٩٨٧,٠٩٠	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	--	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	بنده الرياض
٦٥,٩٣٥,٠٠٠	٦٠,٣٧٧,٥٢٨	--	--	--	٢,٩٢٥,١٤٨	٦٤٩,٠٤٥	٢,٢٧٦,١٠٣	٦٣,٣٠٢,٦٧٦	٣٣,٠٠٠	٦٣,٢٦٩,٦٧٦	جدة	تجاري	مبنى النيابة العامة
١١٠,٩٧١,٠٠٠	١١٠,٩٧١,٠٠١	٩,٤١٩,١٣٦	٢,٦٩٦,٢٣٥	٦,٧٢٢,٩٠١	٦,١٠٤,٨٦٣	١,٣٥٣,٧٦٤	٤,٧٥١,٠٩٩	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	--	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة التجاري
٤٠,٣٥٠,٠٠٠	٣٩,٤٨٤,٧٥٢	--	--	--	١,٧٧٥,٢٤٨	٣٩٣,٩٠٠	١,٣٨١,٣٤٨	٤١,٢٦٠,٠٠٠	--	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة
٢٧,٨٨٥,٠٠٠	٢٧,٦٥١,١٧٨	--	--	--	٨٦٨,١١٦	٢٢٣,٩٣١	٦٤٤,١٨٥	٢٨,٥١٩,٢٩٤	--	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى السعودي الفرنسي
٦٥,١٧٥,٠٠٠	٦١,١٢٨,٧٣٩	--	--	--	١,٤١٦,٨٤١	٣٧٣,٩٣١	١,٠٤٢,٩١٠	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	--	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	بنده الريان
٣٣,٦٠٠,٠٠٠	٣٣,٣٥٨,٤٥٧	--	--	--	٨٤٨,٤٨٥	٢٢٣,٩٣١	٦٢٤,٥٥٤	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	--	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	مبنى الحكير تاجم
٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٤٦,٧٨٥,٢٦٦	--	--	--	٩,٤٨٩,٤٤٩	٣,١٧٨,٦٧٥	٦,٣١٠,٧٧٤	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	--	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبر	تجاري	ممشى أجدان ووك
--	٤,٢٤٠,٣٥٥	--	--	--	--	--	--	٤,٢٤٠,٣٥٥	١,٦٦٤,٢٤٠	٢,٥٧٦,١١٥	--	--	أعمال تحت التنفيذ
١,٠٣٠,٨٦٩,٠٠٠	١,٠٠٧,٢٣٩,٢٢١	١٢,٩٨٦,٧١٢	٦,٢٦٣,٨١١	٦,٧٢٢,٩٠١	٣١,٢٤٠,٣٨١	٨,١٣٢,٢٣٤	٢٣,١٠٨,١٤٧	١,٠٥١,٤٦٦,٣١٤	١,٦٩٧,٢٤٠	١,٠٤٩,٧٦٩,٠٧٤			

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
بالريال السعودي

٩ العقارات الاستثمارية (تابع)

٩-٢ تفاصيل العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

القيمة العادلة	صافي القيمة للفترة	الانخفاض في القيمة			الاستهلاك			التكلفة			النوع	الموقع	الإفتتاحي
		الإقفال	المعكوس خلال السنة	الإفتتاحي	الإقفال	المحمل للفترة	الإفتتاحي	الإقفال	إضافات خلال الفترة	الإفتتاحي			
١٥١,٣٢١,٠٠٠	١٤٥,٣٠٤,٨٩٧	--	--	--	٣,٦٧٩,٨٠٩	٢,٠٩٨,٦٤١	١,٥٨١,١٦٨	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	--	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	جدة	تجاري	مركز أعمال الخالدية
٦٩,٨٦٠,٠٠٠	٦٦,٦٥٠,٩٧٧	--	--	--	٩٢١,٠٦٩	٥٢٦,٣١٢	٣٩٤,٧٥٧	٦٧,٥٧٢,٠٤٦	١٠٧,٠٤٦	٦٧,٤٦٥,٠٠٠	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة السكني
٣٩,٨٠٠,٠٠٠	٣٨,٨١٠,٧٩٤	--	--	--	٤٨٩,٢٠٥	٢٧٩,٠٠٠	٢١٠,٢٠٦	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	--	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	بنده جدة
٨١,٦٠٠,٠٠٠	٧٧,٧٧٧,٩١٠	--	--	--	٩٨٧,٠٩٠	٥٦٢,٩٥٠	٤٢٤,١٤٠	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	--	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	بنده الرياض
٦٧,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٩٩٣,٥٧٣	--	--	--	٢,٢٧٦,١٠٣	١,٢٩٨,٠٩٠	٩٧٨,٠١٣	٦٣,٢٦٩,٦٧٦	--	٦٣,٢٦٩,٦٧٦	جدة	تجاري	مبنى النيابة العامة
١١٥,٠٢١,٠٠٠	١١٥,٠٢١,٠٠٠	٦,٧٢٢,٩٠١	(٣,٠٧٥,٨٢٨)	٩,٧٩٨,٧٢٩	٤,٧٥١,٠٩٩	٢,٦١٥,٢٥٣	٢,١٣٥,٨٤٦	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	--	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة التجاري
٤٠,٣٥٠,٠٠٠	٣٩,٨٧٨,٦٥٢	--	--	--	١,٣٨١,٣٤٨	٧٨٧,٨٠٠	٥٩٣,٥٤٨	٤١,٢٦٠,٠٠٠	--	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة
٢٨,١٠٠,٠٠٠	٢٧,٨٧٥,١٠٩	--	--	--	٦٤٤,١٨٥	٤٤٧,٨٦٢	١٩٦,٣٢٣	٢٨,٥١٩,٢٩٤	--	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى السعودي الفرنسي
٦٣,٥٠٠,٠٠٠	٦١,٥٠٢,٦٧٠	--	--	--	١,٠٤٢,٩١٠	٧٤٧,٨٦٣	٢٩٥,٠٤٧	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	--	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	بنده الريان
٣٣,٩٠٠,٠٠٠	٣٣,٥٨٢,٣٨٨	--	--	--	٦٢٤,٥٥٤	٤٤٧,٨٦٣	١٧٦,٦٩١	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	--	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	مبنى الحكير تلجم
٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٤٩,٩٦٣,٩٤١	--	--	--	٦,٣١٠,٧٧٤	٦,٣١٠,٧٧٤	--	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	١,٥٥٢,٥٠٠	٣٥٤,٧٢٢,٢١٥	الخبر	تجاري	ممشى أجدان ووك
--	٢,٥٧٦,١١٥	--	--	--	--	--	--	٢,٥٧٦,١١٥	٢,٥٧٦,١١٥	--	--	--	أعمال تحت التنفيذ
١,٠٤٧,٤٥٢,٠٠٠	١,٠١٩,٩٣٨,٠٢٦	٦,٧٢٢,٩٠١	(٣,٠٧٥,٨٢٨)	٩,٧٩٨,٧٢٩	٢٣,١٠٨,١٤٧	١٦,١٢٢,٤٠٨	٦,٩٨٥,٧٣٩	١,٠٤٩,٧٦٩,٠٧٤	٤,٢٣٥,٦٦١	١,٠٤٥,٥٣٣,٤١٣			

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

٩. العقارات الاستثمارية (تابع)

٣-٩ في تاريخ التقرير، إذا تم إدراج العقارات الاستثمارية بقيمتها العادلة، فإن صافي قيمة الأصل وقيمة كل وحدة من وحدات الصندوق يجب أن تكون كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)
٥٥٤,١٥١,٧٦٢	٥٦١,٥٢٣,٨٤٩
٢٣,٦٢٩,٧٧٩	٢٧,٥١٣,٩٧٤
٥٧٧,٧٨١,٥٤١	٥٨٩,٠٣٧,٨٢٣
٩,٢٣٥٩	٩,٣٥٨٧
٠,٣٩٣٨	٠,٤٥٨٦
٩,٦٢٩٧	٩,٨١٧٣

حقوق الملكية المقرر عنها

صافي السعر في القيمة بناءً على التقييم كما في

حقوق الملكية بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

حقوق الملكية لكل وحدة، بالتكلفة

التأثير على حقوق الملكية لكل وحدة لتقدير القيمة

حقوق الملكية لكل وحدة بالقيمة العادلة

٤-٩ وفقاً للمادة ٢١ من نظام صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم القيمة العادلة لموجودات الصندوق العقارية بناءً على تقييمين أحدهما المقيمون المستقلون لتقييم الانخفاض في القيمة الدفترية لأي عقار. ومع ذلك، ووفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإن الاستثمارات في العقارات يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم ناقصاً الانخفاض في القيمة في هذه القوائم المالية.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م من قبل شركة فاليو سترات ووايت كيوبس، وهي شركات تقييم معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). تشمل الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم إيرادات الإيجار ومعدلات الإشغال والتصعيد وعائد الخروج ومعدلات الخصم، والتي كانت بشكل عام في نفس نطاق الافتراضات المستخدمة في التقييمات المنفذة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

١٠. توزيعات الأرباح المستحقة

أعلن الصندوق خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م عن توزيع أرباح بلغت ٩,١٥ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠١٩م: ٩,٩ مليون ريال سعودي). خلال الفترة، قام الصندوق بتوزيع أرباح بمبلغ ١٩ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠١٩م: ٣٩,٦ مليون ريال سعودي).

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

١١ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

تتكون معاملات الأطراف ذات العلاقة من المعاملات مع مدير الصندوق والشركات الشقيقة الأخرى لشركة سدكو كابيتال في سياق العمل العادي التي تتم بشروط متفق عليها بشكل متبادل. يتم اعتماد جميع معاملات الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق. تتلخص معاملات الأطراف ذات العلاقة الهامة فيما يلي:

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	مبلغ المعاملة في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)	مبلغ المعاملة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	طبيعة المعاملة	العلاقة	الطرف ذو العلاقة	المستحق إلى طرف ذي علاقة
		٣,٠١٠,٤٠٩	٢,٩٤٥,١٨٩	أتعاب إدارة	مدير الصندوق	الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("مدير الصندوق")	
		١٥٠,٢٥٠	١٤٧,٢٦٠	أتعاب إدارية أتعاب الهيئة الشرعية			
		١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	تعويض أتعاب مدفوعة بالنيابة عن الصندوق			
٥,٠٥٣,٥١٣	٣,٦٨٣,١٠٨	١٩,٨٢٦,٠٠١	٤٧٥,٠٣٣				
--	--	٤٤٣,٠٠٠	٤٤٣,٠٠٠	دخل من الإيجار	شركة شقيقة	الإيجارات المستحقة شركة المحمل التجارية	
--	٢٦٠,٤٥٢				(انظر الإيضاح ١٢)	المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى	
١,٠٥٠,٨٧٣	١٢,٩٨٥	٤,٣٣٦,٩٧١	٢,٢٨٣,٧٨٤	أتعاب إدارة عقارات وتحصيل إيجار	شركة شقيقة	شركة المحمل التجارية	
--	--	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	مكافآت	مجلس إدارة الصندوق	مكافآت مجلس إدارة الصندوق	

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
بالريال السعودي

١٢ المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

تتكون المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	
٨٧٦,٦٥٤	٨٧٦,٦٥٤	ودائع ضمان
٢٣٧,٩٦٠	١٢٠,٤٧٥	أتعاب حفظ مستحقة
١١٠,٦٢١	٦٢,٧٨٥	أتعاب تقييم مستحقة
٩٥,٠٠٠	٩٥,٠٠٠	أتعاب تداول مستحقة
٣٧,٥٠٠	٣٦,٢٥٠	أتعاب مراجعة مستحقة
١٢,٩٨٥	١,٠٥٠,٨٧٣	أتعاب صيانة مستحقة
٦٢,٦٢٤	٥٨,٥٦١	ذمم دائنة أخرى
<u>١,٤٣٣,٣٤٤</u>	<u>٢,٣٠٠,٥٩٨</u>	

١٣ الإيرادات المؤجلة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	
٥,٠٣٣,٥٧١	٢,٦٦٤,٠١٣	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٤,٦٢٢,١٣١	٢٣,٣١٠,٢٥٠	إيجار مستلم خلال الفترة
(٧,٨٤٥,٢٩٦)	(٢٠,٩٤٠,٦٩٢)	الإيراد المعدل مقابل الإيراد المكتسب
<u>١,٨١٠,٤٠٦</u>	<u>٥,٠٣٣,٥٧١</u>	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

١٤ التسهيلات التمويلية من أحد البنوك

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

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، تفاوض الصندوق للحصول على معدل ربح مخفض يصل إلى ستة أشهر سبباً + ١,٤٥٪. وتبقى جميع الشروط الأخرى وفقاً لاتفاقية التسهيلات التمويلية الأصلية كما هي. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ١١٠ مليون ريال سعودي.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
بالريال السعودي

١٤ التسهيلات التمويلية من أحد البنوك (تابع)

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	
٤٨٦,١٩١,٤٧٩	٤٥٩,٢٣٢,٣٩٢	مطلوبات غير متداولة
١,٦٦٧,٧٦٥	٢٥,٣٢٦,٨٦٣	المطلوبات المتداولة
<u>٤٨٧,٨٥٩,٢٤٤</u>	<u>٤٨٤,٥٥٩,٢٥٥</u>	

تشتمل المطلوبات المتداولة المعروضة أعلاه على ربح مستحق من تسهيلات تمويلية من أحد البنوك.

١٥ الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

خلال الفترة ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، أبرم الصندوق اتفاقيتين لمقايضة معدلات الربح مع بنك تجاري لمبادلة تعرضه للتغير في التدفقات النقدية الناشئة عن جزء متغير من السعر المتفق عليه (سايبور) على تسهيلات التمويل التي تم الحصول عليها من أحد البنوك (الإيضاح ١٤). تاريخ استحقاق الأداة هو ١٥ أكتوبر ٢٠٢٣م و ١٦ أكتوبر ٢٠٢٣م على التوالي. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، كان لهذه الأدوات المالية المشتقة قيمة عادلة سلبية.

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م		٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		
القيمة العادلة السالبة	القيمة الاسمية	القيمة العادلة السالبة	القيمة الاسمية	
(٤٨٧,٨٨٠)	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	--	--	١ المقايضة
%١,٢٣	%١,٤٣	--	--	القيمة الاسمية للقرض
		--	--	مقايضة معدل الربح
(١,٠٢٤,٥٦٤)	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	--	--	٢ المقايضة
%١,٢٣	%١,٦٩	--	--	القيمة الاسمية للقرض
		--	--	مقايضة معدل الربح

فيما يلي الحركة في الأدوات المالية المشتقة:

٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٢٠١٩م (مراجعة)	
١,٥١٢,٤٤٤	--	التغير في القيمة العادلة والرصيد في ٣٠ يونيو

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

١٦ الوحدات المصدرة

أصدر الصندوق ٦٠ مليون وحدة خلال الفترة ولم تكن هناك حركة في عدد الوحدات.

١٧ مصرفات التشغيل والمصرفات الأخرى

تتكون المصرفات التشغيلية والأخرى مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	
٣,٠٣٤,٢٨٠	٢,٥٢٩,٥٢١	مصرفات تشغيلية
١٧٥,١٧٨	٢٧٥,٠٣٣	أتعاب تداول وإيداع
١٠٤,٣٣٥	١٢١,٨٩٠	أتعاب مهنية
٣٠,٨٢٩	١١٧,٤٨٥	أتعاب الحفظ
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة
٢٤٧,٨٨٣	٥٤٨,٣٨٥	مصرفات أخرى
<u>٣,٦٢٢,٥٠٥</u>	<u>٣,٦٢٢,٣١٤</u>	

١٨ إدارة المخاطر المالية

١-١٨ عوامل المخاطر المالية

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

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

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

(أ) مخاطر السوق

(١) مخاطر الصرف الأجنبي

مخاطر العملات الأجنبية هي المخاطر المتمثلة في تعرض قيمة التدفقات النقدية المستقبلية للتذبذب نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية وتنشأ من الأدوات المالية التي تتم بعملة أجنبية.

لا يواجه الصندوق أي مخاطر هامة للصرف الأجنبي حيث أن معظم معاملاته بالريال السعودي.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

١٨ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١٨-١ إدارة المخاطر المالية (تابع)

(أ) مخاطر السوق (تابع)

(٢) مخاطر أسعار العملات

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

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

(٣) مخاطر الأسعار

مخاطر الأسعار هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق نتيجة للتغيرات في أسعار السوق بسبب عوامل أخرى غير تحركات أسعار العملات الأجنبية والعملات.

تنشأ مخاطر الأسعار بشكل أساسي من عدم التأكد بشأن الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يمتلكها الصندوق. وكما في تاريخ قائمة المركز المالي، فإن الصندوق غير معرض لمخاطر الأسعار.

(ب) مخاطر الائتمان

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

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

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

التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان كما في تاريخ القوائم المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	الموجودات النقد وما في حكمه إيجارات مستحقة (انظر الإيضاح ٨)
٣٤,٥٣٤,٠٢٠	٢٦,١١٤,٤٢٣	
٨,٦٦٨,٦٥٣	١٢,٥٤٠,٣١٣	
<u>٤٩,٢٠٢,٦٧٣</u>	<u>٣٨,٦٥٤,٧٣٦</u>	

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

١٨ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١٨-١ إدارة المخاطر المالية (تابع)

(ج) مخاطر السيولة

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

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

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، بشكل أساسي من خلال إيرادات الإيجار، أو عن طريق أخذ قروض قصيرة / طويلة الأجل من المؤسسات المالية.

جميع الموجودات والمطلوبات المالية للصندوق في تاريخ قائمة المركز المالي متداولة.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
بالريال السعودي

١٨ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-١٨ إدارة المخاطر المالية (تابع)

جميع المطلوبات المالية للصندوق في تاريخ قائمة المركز المالي متداولة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م						كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م						المطلوبات المالية
القيمة الدفترية	مطلوبات تعاقبية	أكثر من سنة	أقل من سنة	أقل من ٣ شهور	عند الطلب	القيمة الدفترية	مطلوبات تعاقبية	أكثر من سنة	أقل من سنة	أقل من ٣ شهور	عند الطلب	
٩,٩٠٠,٠٠٠	٩,٩٠٠,٠٠٠	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	توزيعات أرباح مستحقة
--	--	--	--	--	--	١,٥١٢,٤٤٤	١,٥١٢,٤٤٤	--	١,٥١٢,٤٤٤	--	--	أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥,٠٥٣,٥١٣	٥,٠٥٣,٥١٣	--	--	٥,٠٥٣,٥١٣	--	٣,٦٨٣,١٠٨	٣,٦٨٣,١٠٨	--	--	٣,٦٨٣,١٠٨	--	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٣٠٠,٥٩٨	٢,٣٠٠,٥٩٨	--	--	٢,٣٠٠,٥٩٨	--	١,٤٣٣,٣٤٤	١,٤٣٣,٣٤٤	--	--	١,٤٣٣,٣٤٤	--	مصرفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
٥,٠٣٣,٥٧١	٥,٠٣٣,٥٧١	--	--	٥,٠٣٣,٥٧١	--	١,٨١٠,٤٠٦	١,٨١٠,٤٠٦	--	--	١,٨١٠,٤٠٦	--	إيرادات مؤجلة
٤٨٤,٥٥٩,٢٥٥	٤٨٤,٥٥٩,٢٥٥	٤٥٩,٢٣٢,٣٩٢	٢٥,٣٢٦,٨٦٣	--	--	٤٨٧,٨٥٩,٢٤٤	٤٨٧,٨٥٩,٢٤٤	٤٨٦,١٩١,٤٧٩	١,٦٦٧,٧٦٥	--	--	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
٥٠٦,٨٤٦,٩٣٧	٥٠٦,٨٤٦,٩٣٧	٤٥٩,٢٣٢,٣٩٢	٢٥,٣٢٦,٨٦٣	١٢,٣٨٧,٦٨٢	--	٤٩٦,٢٩٨,٥٤٦	٤٩٦,٢٩٨,٥٤٦	٤٨٦,١٩١,٤٧٩	٣,١٨٠,٢٠٩	٦,٩٢٦,٨٥٨	--	

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

١٨ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-١٨ إدارة المخاطر المالية (تابع)

(د) المخاطر التشغيلية

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

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

٢-١٨ تقدير القيمة العادلة

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

- في السوق الرئيسية للأصل أو المطلوبات، أو
- في أفضل سوق مناسبة للأصل أو الالتزام في غياب سوق رئيسية.

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

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

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

القيم العادلة للأدوات المالية

يتعرض الصندوق لمخاطر نتيجة استخدام الأدوات المالية. وفيما يلي توضيح لأهداف الصندوق وسياساته وعملياته لإدارة هذه المخاطر والطرق المستخدمة لقياسها بالإضافة إلى المعلومات الكمية المتعلقة بهذه المخاطر في القوائم المالية المرفقة.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
بالريال السعودي

١٨ إدارة المخاطر المالية (تابع)

٢-١٨ تقدير القيمة العادلة

لم تكن هناك تغييرات كبيرة قد تعرض الصندوق لمخاطر الأدوات المالية من خلال أهدافه وسياساته وعملياته لإدارة هذه المخاطر والطرق المستخدمة التي تختلف عما تم استخدامه في السنوات السابقة ما لم يذكر خلاف ذلك.

تعتبر إدارة الصندوق القيمة العادلة للقرض، وأرصدة الأطراف ذات العلاقة، والإيجارات المدينة، والأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والمستحقات والمبالغ المستحقة الأخرى تقارب قيمتها الدفترية بسبب قصر آجال الأدوات المالية.

لم يكن هناك تحويلات بين المستوى ١ و ٢ و ٣ خلال فترة التقرير. وتتعرض الأدوات المالية للتغير في مخاطر القيمة نتيجة للتغيرات في أسعار العمولة للموجودات والمطلوبات المالية بعمولة متغيرة. وتم ذكر سعر العمولة الفعلي وفترة إعادة التسعير أو استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية في الإيضاحات ذات الصلة.

١٩ المعايير الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد

المتطلبات الجديدة السارية حاليًا: يسرد هذا الجدول التغييرات الأخيرة على المعايير المطلوبة لتطبيقها من قبل الصندوق بالتقرير السنوي في ١ يناير ٢٠٢٠م.

تاريخ السريان	المعايير الجديدة أو التعديلات
١ يناير ٢٠٢٠م	التعديلات على مراجع إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي
	تعريف تجميع الأعمال (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣)
	تعريف الأهمية النسبية (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨)
	إصلاح معيار سعر الفائدة (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧)

تعتقد الإدارة أن هذه التغييرات اعلاه ليس لها تأثير جوهري على هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

المتطلبات القادمة:

تاريخ السريان	المعايير الجديدة أو التعديلات
١ يناير ٢٠٢٣م	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - عقود التأمين
١ يناير ٢٠٢٣م	تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)
متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى	بيع أو مساهمات الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

٢٠ الأحداث اللاحقة

في مطلع سنة ٢٠٢٠م، تأكد انتشار فيروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩) عبر مناطق جغرافية متعددة، مما تسبب في اضطراب في الأنشطة التجارية والنشاط الاقتصادي. ونتيجة لذلك، تعرضت بعض العقارات الاستثمارية للصندوق للانخفاض في قيمتها، وتم مراعاة تأثير ذلك في هذه القوائم المالية. ومع ذلك، نظرًا لأن مدى ومدة هذه التأثيرات لا تزال غير مؤكدة وتعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في الوقت الحالي، سيستمر مدير الصندوق في مراقبة الوضع مع التركيز على توافر أرصدة نقدية كافية للصندوق، وبالتالي إطلاع مالكي الوحدات عن الانحرافات الجوهرية. وقد تتطلب التغييرات في الظروف إفصاحات محسنة أو إثبات تعديلات في القوائم المالية للصندوق لاحقًا.

٢١ آخر يوم تقييم

آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (٢٠١٩م: ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م).

٢٢ اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٥ ذو الحجة ١٤٤١ هـ، الموافق ٥ أغسطس ٢٠٢٠م.

تقرير الصندوق متاج 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.
- لم يرق مدير الصندوق بالإعفاء عن أي رسوم أو تخفيضها.
- أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء عن الرسوم أو تخفيضها: لا ينطبق

إشعارات هامة

هذا الوثيقة تم اعدادها من قبل سدكو كابييتال، الاسم التجاري للشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (تعرف فيما بعد "سدكو كابييتال") بأعلى درجات الاهتمام وبأقصى درجات المعرفة ولكن على الرغم من ذلك فإن سدكو كابييتال لا تقدم أي ضمانات بخصوص المحتوى واكتماله كما أنها لا تقبل بتحمل المسؤولية عن أي خسارة قد تكون نجمت من استخدام المعلومات الواردة فيه. الآراء المعبر عنها في هذه الوثيقة هي لسدكو كابييتال في وقت كتابتها وهي قابلة للتغيير في أي وقت دون سابق انذار. وما لم يذكر خلاف ذلك فإن كل الأرقام في هذه الوثيقة هي غير مدققة. تم تقديم هذه الوثيقة بغرض إتاحة المعلومات فقط للاستخدام الخاص للمتلقى. كما أنها لا تمثل عرضاً أو توصية بشراء أو بيع الأوراق المالية أو القيام بعمليات مصرفية كما أنها لا تعني عن استخدام المتلقى لحكمه الخاص. ينصح المتلقى بشكل خاص بأن يقوم بمراجعة ما اذا كانت المعلومات الواردة تتوافق مع ظروفه الخاصة فيما يخص اي جانب قانوني أو تنظيمي أو ضريبي أو أي عواقب أخرى مع استشارة خبير (عند الحاجة). لا يسمح بإعادة إنتاج هذه الوثيقة جزئياً أو كلياً بغير موافقة خطية من سدكو كابييتال.

لا يمثل هذا المستند عرض بيع أو مشاركة في الصندوق بأي طريقة، كما يجب ألا يشكل كله (أو أي جزء منه) أساس إبرام أي عقد أيا كان. أو أن يعتمد عليه فيما يتصل بذلك أو أن يكون حافزاً لذلك. ويعتبر هذا المستند سري بطبيعته ويعني إلا بالمستثمرين المتقدمين المختارين، إذا كنت قد تسلمت هذا المستند عن طريق الخطأ. فأنت مطالب بموجب هذه الملاحظة بتجاهل محتوياته وإعادته لسدكو كابييتال أو إتلافه، ولا يعتبر الأداء السابق ضماناً للنتائج المستقبلية. فقد تنخفض قيمة الوحدات، وتوزيعات الأرباح، وأسعار الصناديق وعملياتها كما يمكن أن ترتفع أيضاً، وقد يحصل المستثمرون على مبالغ أقل من تلك التي استثمروها في الأصل. 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.

ولضمان فهمك الجيد للصندوق ومدى مناسبته لك وفقاً لدرجة المخاطر لديك، ننصحك باستشارة مستشار استثماري خبير. ويتوافر المزيد من المعلومات حول الصندوق في مذكرة طرح الاكتتاب الخاص المعمول بها والتي ينبغي قراءتها بعناية قبل الاستثمار.

20C82

لمزيد من المعلومات

www.sedcocapital.com



ص.ب. 13396 جدة 21493
المملكة العربية السعودية



+966 12 690 6555



info@sedcocapital.com



ترخيص 37-11157



+966 12 690 6599

