



**صندوق سدكو كاپيتال ريت**  
التقرير النصف سنوي  
يونيو 2021

المحتوى

كلمة مدير الصندوق	03
حقائق واستراتيجية الصندوق	04
مستجدات الصندوق ومراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة	04
وصف محفظة الأصول العقارية	05
عقارات الصندوق	06
التوزيعات النقدية	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 عامة على الوضع الاجتماعي والاقتصادي والديموغرافي	15
نظرة عامة على قطاع العقارات	17
مدير الصندوق والمحاسب القانوني	21
القوائم المالية	23

## كلمة مدير الصندوق

إنه لمن دواعي سرورنا أن نقدم إلى السادة مالكي الوحدات التقرير النصف سنوي عن النصف الأول من عام 2021 لصندوق سدكو كابيتال ريت والذي يتضمن أهم النشاطات والإنجازات والنتائج التشغيلية وصورة عامة عن محفظة الصندوق العقارية والقوائم المالية للفترة المنتهية في 30 يونيو 2021.

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% وقطاع السكن والضيافة بـ 6% و 4% على التوالي.

على الرغم من التحديات القصيرة الأجل التي واجهت المحفظة خلال الستة أشهر الماضية، بلغت نسبة الإشغال 89.1% مسجلاً انخفاضاً طفيفاً بنسبة 4.7% مقارنة بشهر ديسمبر 2020، ويعزى الانخفاض بشكل أساسي إلى فسخ عقد إيجار برج الحياة.

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 لانتها عقود الإيجار 4.3 عاماً.

قدّرت متوسط القيمة السوقية العادلة لأصول الصندوق من قبل اثنين من المقيمين المستقلين بقيمة 1,008 مليون ريال سعودي، بانخفاض 2.3% مقارنة بسعر شراء الأصول. كما سجلت حقوق الملكية للوحدة بقيمتها العادلة انخفاضاً لتصل إلى 8.9975 ريال سعودي مقارنة بـ 9.4169 ريال سعودي في ديسمبر 2020.

وبخصوص التوزيعات قام الصندوق بتوزيع أرباح قدرها 0.3050 ريال سعودي للوحدة وإجمالي مبلغ 18,300,000 ريال سعودي للفترة من 1 يناير 2021 إلى 30 يونيو 2021 لتعادل 6.1% على أساس سنوي، الجدير بالذكر أن توزيعات عام 2021 جاءت متوافقة مع العائد المستهدف في شروط وأحكام الصندوق.

وفقاً لاستراتيجية الصندوق، استكملت أعمال التحسينات على مبنى مركز الخالدية للأعمال والتي امتثلت في إنشاء مبنى مواقف يتبع للمركز وإضافة مساحات تأجيرية جديدة، التي من شأنها أن تضيف إلى قيمة وجاذبية المبنى. وبلغت التكلفة الإجمالية لأعمال التحسينات 18 مليون ريال سعودي ومن المتوقع أن يعزز هذا كفاءة العقار ليلبي الطلب المتزايد على المساحات التجارية.

بعد أن مر أكثر من عام منذ أن أثر وباء فايروس كورونا العالمي على الاقتصاد السعودي بدأنا الآن نرى بوادر التعافي، كما أدى التخفيف من الإجراءات الاحترازية المفروضة بسبب جائحة كورونا بالإضافة إلى إطلاق برنامج التطعيم ضد الفايروس على الصعيد الوطني إلى تحفيز النشاط الاقتصادي وتعزيز ثقة المستهلك مما دعم أداء العقارات، وبالتالي بدأنا نشهد انتعاشاً لقطاعات العقارات التقليدية مثل القطاع المكتبي والتجزئة وقطاع الترفيه والضيافة مدعومة بشكل أساسي بالانتعاش الاقتصادي الواسع واستثمارات القطاعين العام والخاص، وبالتالي سنراقب هذه القطاعات لتحديد فرص القيمة والتسعير طوال فترة التعافي هذه.

كما أدى انتشار هذا الوباء العالمي إلى ظهور أبعاد جديدة في قطاعات متخصصة مثل مراكز البيانات والمستودعات الآلية والتخزين البارد والمطابخ الافتراضية حيث أصبح هناك إقبال كبير على هذا النوع من الأصول وذلك مع تبني "الوضع الطبيعي الجديد" للعادات الاجتماعية، وبالتالي توفير فرص جديدة في مجالات التطوير والمعاملات.

ستسمح لنا إستراتيجية سدكو كابيتال الموجهة نحو السوق بالاعتماد على هذه الفرص للاستمرار بإضافة القيمة لمالكي الوحدات على المدى الطويل.

عبد الوهاب عابد  
الرئيس التنفيذي لتطوير الأعمال

خلال النصف الأول من عام 2021، استلم مدير الصندوق عدداً من الطلبات من قبل المستأجرين في قطاع المأكولات والمشروبات للنظر في منحهم خصومات على التزاماتهم التعاقدية الإيجارية نتيجة تداعيات الإجراءات الاحترازية المفروضة من قبل الجهات المعنية للفترة بين 4 فبراير 2021 و 7 مارس 2021.

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

## 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.

## مقائيق أساسية عن الصندوق

حجم الصندوق عند الإيداع	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 الإيداع
التوزيعات المستهدفة	6.10%
التوزيعات الفعلية كما في تاريخ التقرير (على أساس سنوي)	6.10%

## استراتيجية الصندوق

### أهداف الصندوق وسياسة التوزيعات

الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، وتوزيع دخل دوري على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق خلال مدة الصندوق وذلك خلال مدة 90 يوم عمل من تاريخ الإعلان عن التوزيعات، ومن المتوقع أن يقوم مدير الصندوق بالإعلان عن الأرباح وتاريخ استحقاقها وتاريخ توزيعها خلال 40 يوم عمل من نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية، وذلك باستثناء الأرباح 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 متدنية الأداء ولكن واعدة كما يراها مدير الصندوق باعتبار مواقعها أو خصائصها الإنشائية والتصميمية وذلك بهدف زيادة كفاءتها التشغيلية ورفع معدلات عوائدها عما كانت عليه عند الاستحواذ عن طريق تعديل أحد أو بعض الخصائص مثل التصميم، واستراتيجيات التأجير المرتبطة بخليط المستأجرين وسعر التأجير، ودواعي الاستخدام.

- استثمار ما لا يزيد عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في أنشطة التطوير العقاري، سواء كانت العقارات مملوكة من قبله أم لم تكن، أو لتجديد أو لإعادة تطوير تلك العقارات.

## مراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة ومستجدات الصندوق

- بلغ معدل الإشغال للمحفظة العقارية منذ بداية عام 2021 وحتى نهاية شهر يونيو من نفس العام نسبة 89.1% بانخفاض 4.7% مقارنة بشهر ديسمبر 2020، ويعزى الانخفاض بشكل أساسي إلى فسخ عقد إيجار برج الحياة، وتبلغ نسبة الإشغال الحالية للعقار 5%.
- قامت كل من شركتي المكعبات البيضاء ("وايت كيوبز") ("WhiteCubes") ومكتب خبير التقييم ("فاليو سترات") ("ValuStart") بتقييم عقارات صندوق سدكو كابيتال ريت في 30 يونيو 2021 حيث قُدّرت متوسط القيمة السوقية العادلة بـ 1,008 مليون ريال سعودي منخفضة بـ 2.3% مقارنة بسعر شراء الأصول.

- بلغت قيمة الرصيد النقدي للصندوق 19,406,088 ريال في 30 يونيو 2021 شاملاً للإيجارات المحصلة، وسيتم استخدام جزء من الرصيد لتوزيعات الأرباح.

- وفقاً لاستراتيجية الصندوق لا يزال مشروع إنشاء مواقف السيارات في مركز الخالدية للأعمال قيد التنفيذ وفي مراحله النهائية. تم تشغيل مبنى مواقف السيارات في الربع الأول من عام 2021، بينما يتوقع أن يتم الانتهاء من أعمال السطح بحلول الربع الرابع من عام 2021.

- بعد فسخ عقد إيجار برج الحياة، يقوم مدير الصندوق حالياً بدراسة بعض عروض الإيجار.

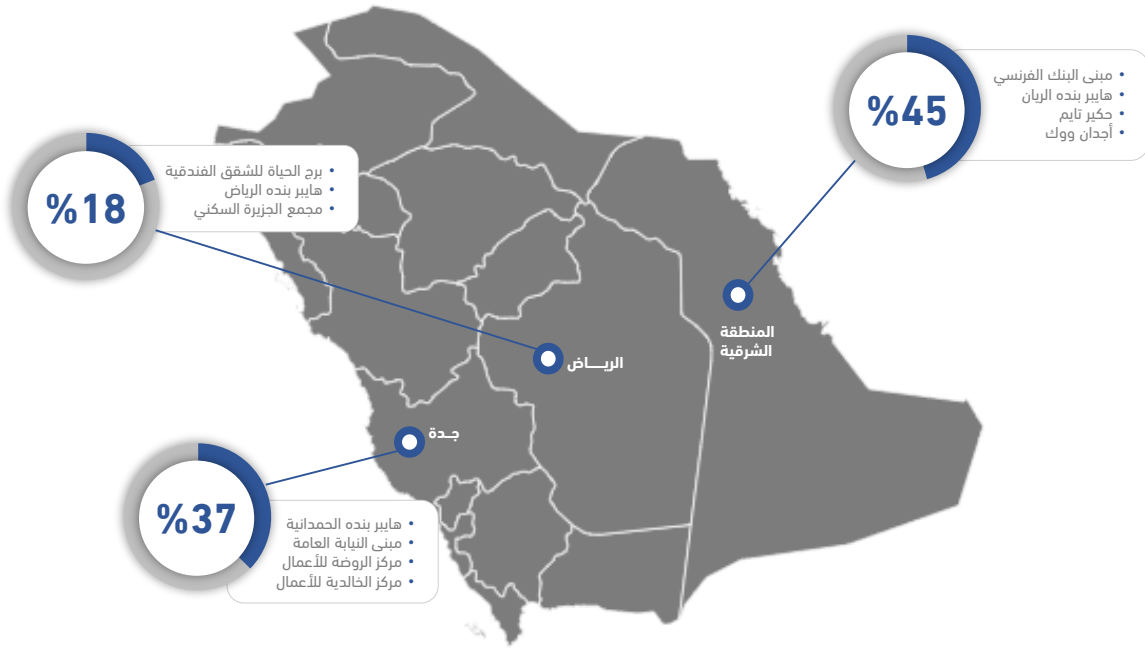
- أعلن مدير الصندوق بتاريخ 26 يوليو 2021 عن عزمه المضي بإجراءات زيادة حجم أصول الصندوق عن طريق شراء 8 عقارات مطورة ومدرة للدخل في قطاعات مختلفة تقع بين الرياض والمنطقة الشرقية، بقيمة حوالي 700 مليون ريال سعودي.

- خلال النصف الأول من عام 2021، استلم مدير الصندوق عدداً من الطلبات من قبل المستأجرين للنظر في خصم أو تعليق أو تأجيل مؤقتة لالتزاماتهم التعاقدية الإيجارية نتيجة تداعيات الإجراءات الاحترازية المفروضة من قبل الجهات المعنية، وبعد دراستها باستيفاء، تم قبول بعضها.

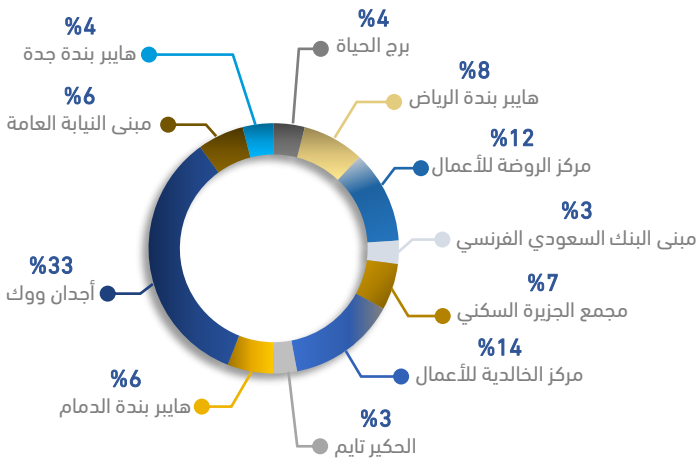
## أصول الصندوق

### التنوع الجغرافي

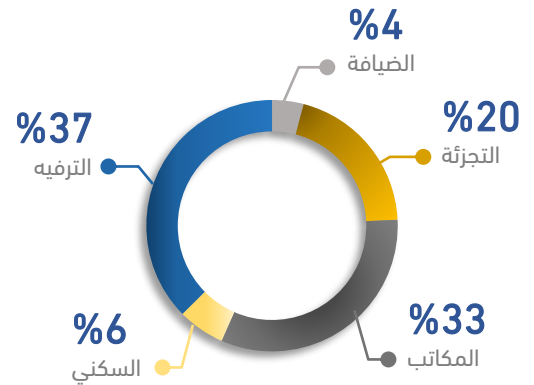
أصول الصندوق موزعة على مدينة الرياض بنسبة 18% ومدينة جدة بنسبة 37% والمنطقة الشرقية بنسبة 45%.



### 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 م <sup>2</sup>
6,574	مساحة البناء م <sup>2</sup>
5%	نسبة الاشغال
250,000 ريال سعودي	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
7 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



برج الحياة للشقق الفندقية

هايبير ماركت في الرياض- فرع حي اشبيلية	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
23,604	مساحة الأرض م <sup>2</sup>
10,784	مساحة البناء م <sup>2</sup>
100%	نسبة الاشغال
5,822,670 ريال سعودي	الدخل السنوي
شركة العزيرة بنده المتحدة	المستأجر الرئيسي
7 سنوات	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 م <sup>2</sup>
12,696	مساحة البناء م <sup>2</sup>
99%	نسبة الاشغال
7,108,500 ريال سعودي	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجرين الرئيسيين
0.6 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 <sup>2</sup>
19,342	مساحة البناء م <sup>2</sup>
%100	نسبة الاشغال
4,400,000 ريال سعودي	الدخل السنوي
هيئة التحقيق والادعاء العام (النيابة العامة)	المستأجر الرئيسي
0.66 سنة	المتوسط الوزني لانتهاج عقد الايجار



مبنى النيابة العامة

مركز إداري وتجاري يقع على شارع الأمير سلطان، حي الخالدية	الوصف
القطاع المكتبي	القطاع
7,903	مساحة الأرض م <sup>2</sup>
24,876	مساحة البناء م <sup>2</sup>
%87	نسبة الاشغال
10,405,437 ريال سعودي	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجرين الرئيسيين
2.6 سنة	المتوسط الوزني لانتهاج عقود الايجار



مركز الخالدية للأعمال

هايبير ماركت يقع على شارع الحمدانية، حي الحمدانية	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
13,686	مساحة الأرض م <sup>2</sup>
5,858	مساحة البناء م <sup>2</sup>
%100	نسبة الاشغال
2,845,151 ريال سعودي	الدخل السنوي
شركة العزيزية بنده المتحدة	المستأجر الرئيسي
6.6 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاج 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 <sup>2</sup>
17,526	مساحة البناء م <sup>2</sup>
%75	نسبة الاشغال
6,841,933 ريال سعودي	الدخل السنوي
متعدد المستأجرين	المستأجرين الرئيسيين
1.4 سنة	المتوسط الوزني لانتهاج 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 م <sup>2</sup>
879	مساحة البناء م <sup>2</sup>
%100	نسبة الاشغال
2,000,000 ريال سعودي	الدخل السنوي
البنك السعودي الفرنسي	المستأجر الرئيسي
4.4 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الایجار



مبنى البنك السعودي الفرنسي

هايبير ماركت يقع على شارع الإمام علي بن أبي طالب بحي الريان في مدينة الدمام	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
18,145	مساحة الأرض م <sup>2</sup>
9,800	مساحة البناء م <sup>2</sup>
%100	نسبة الاشغال
5,228,170 ريال سعودي	الدخل السنوي
شركة العزيزية بنده المتحدة	المستأجر الرئيسي
3.6 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الایجار



هايبير بنده - الدمام

الحكير تايم يقع في الشاطئ الشرقي في مدينة الدمام	الوصف
القطاع الترفيهي	القطاع
5,156	مساحة الأرض م <sup>2</sup>
3,326	مساحة البناء م <sup>2</sup>
%100	نسبة الاشغال
2,200,000 ريال سعودي	الدخل السنوي
شركة مجموعة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتنمية	المستأجر الرئيسي
15.9 سنة	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الایجار



مركز الحكير تايم

أجدان ووك يقع على شارع الأمير تركي في مدينة الخبر	الوصف
القطاع الترفيهي/مكتبي	القطاع
16,966	مساحة الأرض م <sup>2</sup>
32,212	مساحة البناء م <sup>2</sup>
%100	نسبة الاشغال
25,000,000	الدخل السنوي
الشركة الأولى لتطوير العقارات القابضة	المستأجر الرئيسي
7.6 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاه عقد الایجار

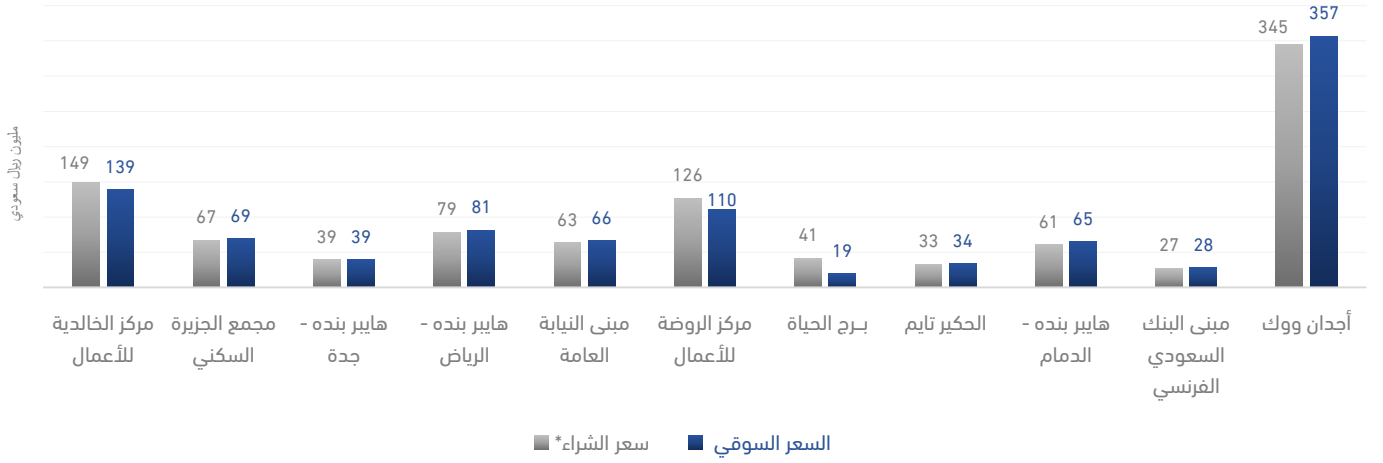


أجدان ووك



القيمة العادلة مقابل تكلفة الشراء

انخفضت القيمة العادلة لأصول الصندوق كما في 30 يونيو 2021 بنسبة 2.3% مقارنة بشهر ديسمبر 2020 لتبلغ 1,008 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). ويعزى الانخفاض بشكل أساسي إلى قيمة برج الحياة نتيجة فسخ عقد الإيجار.



\* سعر الشراء غير شامل تكاليف الاستحواذ

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

العقار	الحالة	نسبة الإشغال	المتوسط الوزني لانتهاه عقود الإيجار (WALE)
برج الحياة للشقق الفندقية	مؤجر	5%	7.0 سنوات
هايير بنده - الرياض	مؤجر	100%	7.0 سنوات
مجمع الجزيرة السكني	مؤجر	99%	0.6 سنة
مبنى النيابة العامة	مؤجر	100%	0.7 سنة
مركز الخالدية للأعمال	مؤجر	87%	2.6 سنوات
هايير بنده - جدة	مؤجر	100%	6.6 سنوات
مركز الروضة للأعمال	مؤجر	75%	1.4 سنة
المبنى المؤجر للبنك السعودي الفرنسي	مؤجر	100%	4.4 سنوات
هايير بنده - الدمام	مؤجر	100%	3.6 سنوات
الحكير تايم	مؤجر	100%	15.9 سنة
أجدان ووك	مؤجر	100%	7.6 سنوات

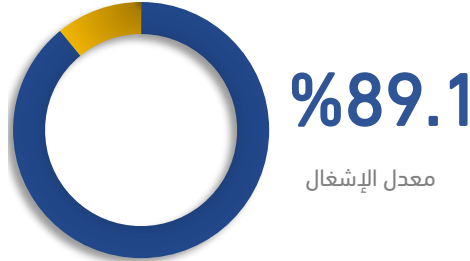
المتوسط الوزني لانتهاه عقود الإيجار للمحفظة 4.3 سنوات

متوسط نسبة إشغال المحفظة 89.1%

100% من عقارات الصندوق مؤجرة ومدرة للدخل

## مستوى الإشغال للمحفظة

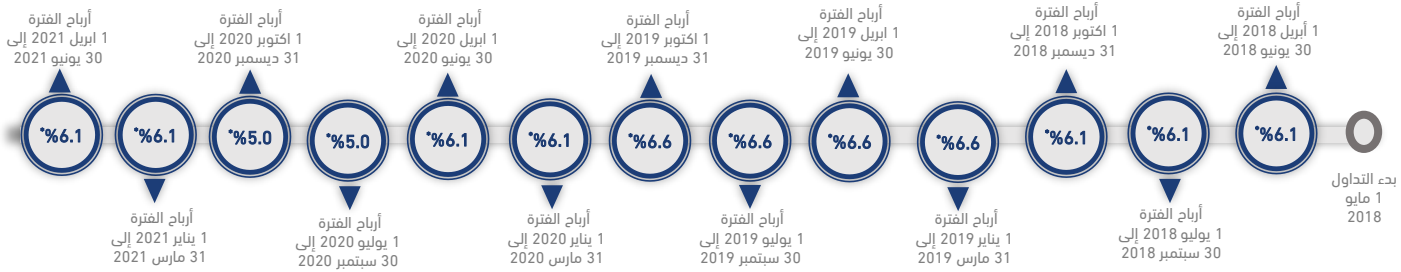
بلغت نسبة إشغال المحفظة 89.1% منذ بداية العام وحتى 30 يونيو 2021 والتي تمثل انخفاضاً بنسبة 4.7% مقارنة بنسبة الإشغال في ديسمبر 2020.



## 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 الإدراج، 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 1.2% من إجمالي إيرادات الصندوق وتمثل عقود الصيانة 6.5% من إجمالي مصاريف الصندوق. ويؤكد مدير الصندوق أن جميع هذه التعاملات والعقود المبرمة قد تمت على مبدأ المساواة بين جميع العملاء ودون أي تفضيل عن باقي العملاء.

الأطراف ذوي العلاقة هم:

- شركة المحمل لخدمات المرافق
- شركة تزويد المهارات

## أحداث جوهرية خلال الفترة

أعلن مدير الصندوق على موقعه الإلكتروني وموقع تداول عن صدور حكم من قبل المحكمة يؤيد فسخ عقد إيجار برج الحياة - الرياض والذي ينتهي بتاريخ 9 ديسمبر 2024م، ولحين صدور أي مستندات بخصوص القضية المنظورة، يعمل مدير الصندوق جاهداً على دراسة جميع الخيارات التشغيلية والتحسينية التي من شأنها زيادة القيمة المضافة للعقار وتقليل الأثر المالي المترتب عن هذا الحدث، حيث يعمل حالياً على مناقشة عدة عروض مع مشغلين متخصصين في القطاع الفندقي والتي من المرجح أن تؤدي إلى رفع الكفاءة التشغيلية للعقار مقارنة بالسابق. ولذلك لا يمكن توقع الأثر الناتج عن هذا الحدث الغير جوهرى على إيرادات الصندوق وذلك حتى بيان الأثر المالي المترتب على الاتفاق مع أحد المشغلين.

## تغييرات حدثت على مستندات الصندوق خلال الفترة

لا يوجد أي تغييرات حدثت على مستندات الصندوق خلال الفترة.

## ملخص أداء الصندوق

استناداً إلى إنجازات الصندوق والنتائج المالية المحققة خلال الفترة، بلغت نسبة التوزيعات للفترة من 1 يناير 2021 إلى 30 يونيو 2021 6.1% على أساس سنوي.

## أحداث لاحقة

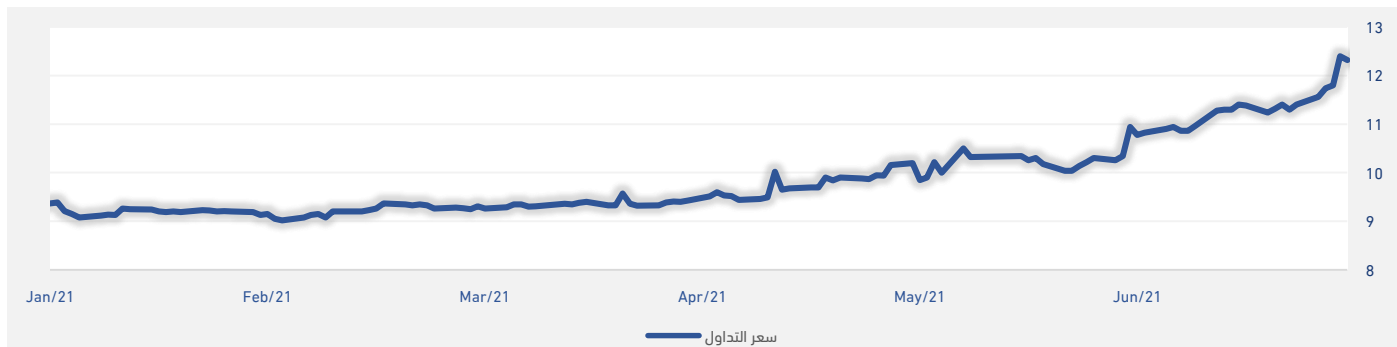
في 26 يوليو 2021 ، أعلن مدير الصندوق عن الإجراءات التي تم اتخاذها للبدء في زيادة إجمالي حجم أصول صندوق سدكو كابيتال ريت:

- توقيع اتفاقية بيع وشراء لمحفظة الأصول العقارية التي يرغب مدير الصندوق الاستحواذ عليها، وتتألف من 8 عقارات مطورة تطويراً إنشائياً ومدرة للدخل بقطاعات مختلفة موزعة بين الرياض والمنطقة الشرقية بقيمة تقارب 700 مليون ريال سعودي.
- إجراء التقصي النافي للجهالة الفني.
- إجراء التقصي النافي للجهالة القانوني.

وحسب تعليمات هيئة السوق المالية، سيسعى مدير الصندوق للحصول على الموافقات اللازمة كموافقة هيئة السوق المالية وتداول السعودية وموافقة أغلبية مالكي الوحدات على زيادة إجمالي حجم أصول صندوق سدكو كابيتال ريت.

## أداء السهم/الوحدة

شهد السهم مستويات مختلفة من التذبذب خلال النصف الأول من العام مسجلاً أعلى سعر له عند مستوى 12.4 ريال سعودي، وكان أدنى سعر سجله السهم خلال الفترة 9.0 ريال سعودي، لينتهي آخر جلسة تداول في 30 يونيو 2021 عند مستوى 12.4 ريال سعودي.



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

الموضوعات	القرارات
القوائم المالية لعام 2020م	الموافقة على مسودة القوائم المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
تقرير مجلس إدارة الصندوق	الموافقة على تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي 2020 والذي تم نشره ضمن التقرير السنوي للصندوق
توزيع أرباح الربع الأول على مالكي وحدات الصندوق	تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الأول من الفترة 1 يناير 2021 إلى 31 مارس 2021. على أن يتم توزيع 9,150,000 ريال سعودي، وتمثل عائد سنوي قدره 6.10%
طلب خصم من الحكير تايم	الموافقة على منح خصم على المستحقات الإيجارية للمستأجر الحكير تايم
ملحق الشروط والأحكام لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	الموافقة على ملحق الشروط والأحكام لزيادة إجمالي حجم أصول الصندوق
عرض إيجار برج الحياة	تمت الموافقة على قبول عرض إيجار بحد أدنى 1.5 مليون ريال سعودي (بما في ذلك وحدات البيع بالتجزئة)، مع مراعاة اتخاذ إجراءات العناية الواجبة لأي مستأجر محتمل
توزيع أرباح الربع الثاني على مالكي وحدات الصندوق	تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الثاني من الفترة 1 أبريل 2021 إلى 30 يونيو 2021. على أن يتم توزيع 9,150,000 ريال سعودي وتمثل عائد سنوي قدره 6.10%.

الأداء المالي

الوصف	كما في 30 يونيو 2021	كما في 31 ديسمبر 2020	كما في 31 ديسمبر 2019
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	539,846,461	565,014,116	589,037,823
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	8.9975	9.4169	9.8173
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	512,723,163	537,948,379	561,523,849
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	8.5454	8.9658	9.3587
أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	8.9975	9.6297	9.9039
أقل صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	8.9975	9.4169	9.8173
توزيع الدخل لكل وحدة	0.60	1.14	1.30
إجمالي نسبة المصروفات	%7.98	9.72%	10.01%
صافي الدخل	(6,925,216)	9,721,346	22,139,932
عائد التوزيع وفقاً للقيمة السوقية لكل وحدة	2.46%	%5.94	%6.63
عدد الوحدات المصدرة	60,000,000	60,000,000	60,000,000

الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق خلال الفترة

الوصف	كما في 30 يونيو 2021	كما في 31 ديسمبر 2020	الحد الأعلى
مصاريف تشغيلية	3,996,765	7,509,250	لا تتجاوز 7% من الدخل التاجيري للعقار
أتعاب الإدارة	2,825,071	5,845,879	1% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية
تكاليف التمويل	6,158,675	18,495,689	لا ينطبق
أتعاب مهنية	282,811	1,199,362	لا ينطبق
مصاريف أخرى	533,374	3,615,774	1% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية
الاستهلاكات والإطفاءات	29,291,166	18,264,914	لا ينطبق
إجمالي المصروفات	43,087,862	54,930,868	لا ينطبق
إجمالي نسبة المصروفات	%7.98	%9.72	لا ينطبق



## سجل الأداء

العائد الإجمالي*	الفترة
%6.08	منذ التأسيس
%5.55	سنة واحدة
%6.08	ثلاث سنوات
لا ينطبق	خمس سنوات

\* على أساس سنوي

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

\* على أساس سنوي

## العمليات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمليات خاصة خلال الفترة.

## استثمار مدير الصندوق

لا يوجد

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

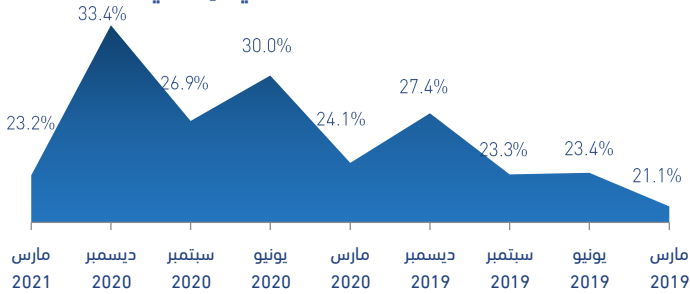
- تبلغ قيمة التمويل الممنوح 490 مليون ريال، ونسبة التمويل 50%.
- استناداً على المعايير الدولية لإعداد القوائم المالية IFRS بلغت قيمة التمويل 487.9 مليون ريال سعودي وعلية بلغت نسبة الرافعة المالية 49%.
- تاريخ الاستحقاق 31 ديسمبر 2024.

## نظرة عامة على الوضع الاجتماعي والاقتصادي والديموغرافي المملكة العربية السعودية

### الاستهلاك العام

شكل الاستهلاك العام للمملكة العربية السعودية نسبة 23.2% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في مارس 2021 مقارنة بـ 33.4% في الربع السابق. علماً أن متوسط حصة الاستهلاك العام في المملكة العربية السعودية من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي 22.4% من مارس 2003 إلى مارس 2021.

#### نسبة الاستهلاك العام من الناتج المحلي الإجمالي



### مؤشر أسعار المستهلك

ارتفع مؤشر أسعار المستهلك بنسبة 6.2% في يونيو 2021 على أساس سنوي. وكان لارتفاع ضريبة القيمة المضافة تأثيراً عاماً على أسعار المستهلك في جميع أنحاء المملكة. وجاء ارتفاع مؤشر أسعار المستهلك متأثراً بارتفاع أسعار المواد الغذائية والمشروبات بنسبة 8.1% والنقل بنسبة 22.6%.

### رؤية المملكة العربية السعودية 2030

تعد "رؤية المملكة العربية السعودية 2030" خطة اقتصادية طويلة الأجل للمملكة العربية السعودية، حيث تدرك أن الاقتصاد المتنوع، والإنتاج المرتفع، والاستثمار في رأس المال البشري هي أمور ضرورية لتحقيق النمو. وتهدف رؤية 2030 إلى خلق فرص نمو في العديد من القطاعات الرئيسية للاقتصاد بمساعدة برامج ومبادرات مختلفة. اطلق برنامج صندوق الاستثمارات العامة برنامج تحقيق الرؤية 2025-2021. كما بلغ إجمالي الأصول المدارة من قبل صندوق الاستثمارات العامة 400 مليار دولار أمريكي، وساهم الصندوق في خلق 331.000 فرصة عمل مباشرة وغير مباشرة بنهاية عام 2020. سيستثمر صندوق الاستثمارات العامة ما لا يقل عن 40 مليار دولار أمريكي سنوياً، وسيساهم بمبلغ 320 مليار دولار أمريكي في الاقتصاد غير النفطي، وسيزيد حجم الأصول تحت الإدارة إلى أكثر من 1.07 تريليون دولار أمريكي، ليتيح 1.8 مليون وظيفة مباشرة وغير مباشرة بحلول نهاية العام 2025.

أطلق ولي العهد الاستراتيجية الوطنية للنقل والخدمات اللوجستية في الأسبوع الأخير من شهر يونيو 2021، والتي تهدف إلى ترسيخ مكانة المملكة كمركز لوجستي عالمي. وتهدف الاستراتيجية إلى جعل المملكة العربية السعودية في المرتبة الخامسة عالمياً في الحركة العابرة للنقل الجوي وزيادة عدد الوجهات الدولية إلى 250. وتهدف الاستراتيجية إلى زيادة قدرات قطاع الشحن الجوي بمضاعفتها لتصل إلى أكثر من 4.5 مليون طن. علاوة على ذلك، ستحقق الإستراتيجية زيادة في مجموع أطوال السكك الحديدية المستقبلية لتصل إلى 8,080 كم. ومن المتوقع أن تعمل هذه المبادرات على تحسين مؤشر الخدمات اللوجستية للمملكة لتكون من بين أفضل 10 دول في العالم. كما تهدف الاستراتيجية إلى زيادة مساهمة قطاع النقل والخدمات اللوجستية للناتج المحلي الإجمالي من 6% إلى 10%.

### اقتصاد المملكة العربية السعودية

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

بعد الانكماش الحاد في عام 2020، من المتوقع أن ينمو الاقتصاد مدفوعاً بزيادة متسارعة في الطلب العالمي على الطاقة ووصول إنتاج النفط السعودي لمستويات تقارب ما كانت عليه في التزامها الأولي مع أوبك+.

ستستمر القطاعات غير النفطية في مسار نموها حيث تم تخفيف القيود المتعلقة بجائحة كورونا، مما يعكس زيادة الاستهلاك، والاستئناف التدريجي للعمرة، وزيادة الإنفاق الحكومي المحلي من خلال استراتيجية صندوق الاستثمارات العامة لمدة خمس سنوات 2025-2021.

### الناتج الإجمالي المحلي

من المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة العربية السعودية بنسبة 2.1% خلال هذا العام و 4.8% في عام 2022، كما انتعش نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي غير النفطي في النصف الثاني من عام 2020، وتشير المؤشرات إلى استمرار الانتعاش في عام 2021. أيضاً نتوقع نمواً غير نفطي بنسبة 3.9% خلال هذا العام و 3.6% في عام 2022 مقارنة بانكماش بنسبة 2.3% في عام 2020. ومن المرجح أن تتوسع قطاعات التمويل والتأمين والعقارات والأعمال في المملكة بنسبة 9% سنوياً ومن المتوقع أن تصل حصة مساهمة قطاعات التجزئة والمطاعم والفنادق للناتج المحلي الإجمالي بـ 16% بحلول عام 2030. ومن المتوقع أن يبلغ متوسط نمو قطاع الخدمات نحو 10% سنوياً.

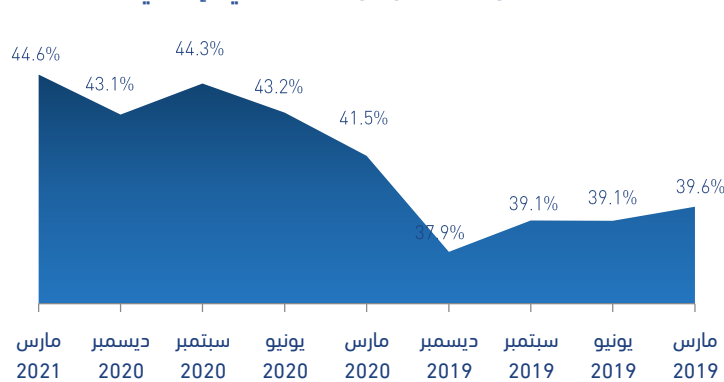
### التضخم

تسارع التضخم لمستوى 5.7% في مايو 2021 ولا يزال متأثراً إلى حد كبير بآثار ارتفاع ضريبة القيمة المضافة العام الماضي، وتعزى أيضاً الزيادة بشكل رئيسي إلى ارتفاع أسعار المواد الغذائية والنقل. من المتوقع أن ينخفض التضخم مع تخفيف النقص في السلع وعودة سلاسل التوريد إلى وضعها الطبيعي في النصف الثاني مع تخفيف القيود على الصعيدين المحلي والعالمي. ومع ذلك، فإن الانتعاش الاقتصادي المستمر وأسعار النفط المرتفعة نسبياً ستسهم في إبقاء التضخم متفائلاً.

### الاستهلاك الخاص

شكل الاستهلاك الخاص للمملكة العربية السعودية نسبة 44.6% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في مارس 2021 مقارنة بـ 43.1% على أساس ربع سنوي. ونمت حصة الاستهلاك الخاص من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في السنوات الأخيرة بنسبة 32.6% من مارس 2003 إلى مارس 2021.

#### نسبة الاستهلاك الخاص من الناتج المحلي الإجمالي



## نظرة عامة على قطاع العقارات الرياض، جدة، الدمام

## السوق العقاري في الرياض



### قطاع الضيافة

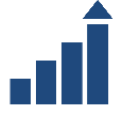
شهد قطاع الضيافة تحسناً في الأداء خلال شهر مايو 2021 بارتفاع متوسط المعدل اليومي إلى 147 دولار أمريكي، بينما انخفض معدل الإشغال بنسبة 17% على أساس سنوي، انخفض مستوى الإيرادات لكل غرفة متاحة إلى 67 دولار أمريكي.

مع بدء رفع قيود السفر اعتباراً من 17 مايو 2021، نتوقع أن يبدأ السوق بانتعاش تدريجي خلال الربع القادم. مع حلول شهر مايو 2021 بلغ إجمالي المعروض من الفنادق عالية الجودة 19,000 غرفة، أما فيما يتعلق بالعقارات قيد الإنشاء من المتوقع تسليم 1,800 مفتاح بحلول النصف الثاني من عام 2021.

## تقييم التوريد



الوحدات المتاحة  
للعرض 19,000



تسليم 1,800 مفتاح  
بحلول النصف الثاني  
من عام 2021

### تغيير مؤشر الأداء الرئيسي مقارنة بالعام الماضي حتى تاريخ مايو 2021



متوسط السعر  
اليومي 147  
دولاً أمريكياً



الإشغال  
-17.0PP



الإيرادات لكل  
غرفة متاحة  
67 دولار أمريكي

## أداء قطاع التجزئة - نسبة الإشغال والإيجار



مراكز التسوق الإقليمية  
-8% على أساس سنوي



مراكز التسوق المحلية  
-2% على أساس سنوي



إجمالي المعروض

المساحة المعروضة للإيجار  
النصف الثاني 2021

## قطاع التجزئة

على الرغم من تأثير قطاع التجزئة بجائحة كورونا، فقد نجح بعض ملاك العقارات بالمحافظة على المستأجرين على خلفية تبنيتهم استراتيجيات جديدة تدعم التحول الرقمي وتوفير تجربة تسوق فريدة للمستهلكين.

اعتباراً من الربع الثاني من عام 2021، تراجع أداء سوق التجزئة في الرياض على جميع المستويات. حيث انخفضت الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية ومراكز التسوق المحلية بنسبة 8% و 2% على التوالي. بصرف النظر عن ذلك، يظل الأداء في مراكز التسوق أكثر مرونة، حيث يواصل المتسوقون قضاء المزيد من الوقت في مراكز التسوق الصغيرة.

بلغ المعروض من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير لقطاع البيع بالتجزئة 3 مليون متر مربع، ومن المتوقع أن تتم إتاحة 220 ألف متر مربع بحلول النصف الثاني من عام 2021.

## القطاع السكني

في الربع الثاني من عام 2021، ارتفعت أسعار بيع الشقق السكنية بنحو 3% بينما ظل متوسط أسعار الإيجارات دون تغيير.

مع حيث الأداء، فزت أسعار بيع الشقق السكنية والفلل بنسبة 10% تقريباً في غرب الرياض مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. وفي الوقت نفسه ارتفعت أيضاً بنسبة 12% تقريباً في شمال المدينة خلال نفس الفترة.

مع استقرار الأوضاع بعد جائحة كورونا، سجلت القروض العقارية السكنية زيادة سنوية بنسبة 48%، بقيمة إجمالية قدرها 71.4 مليار ريال سعودي خلال الأشهر الخمسة الأولى من عام 2021 وفقاً للبنك المركزي السعودي، وهذا نتيجة الدعم الحكومي القوي إلى جانب أسعار الفائدة المنخفضة.

تقدر الوحدات المعروضة في الرياض بـ 1.36 مليون وحدة ومن المتوقع أن ترتفع بحوالي 23,000 وحدة بحلول النصف الثاني من عام 2021.

## أداء القطاع السكني



أسعار بيع الشقق  
السكنية  
3% على أساس  
سنوي



أسعار إيجارات  
الشقق السكنية  
%0 على أساس  
سنوي



إجمالي المعروض

توقعات المساحة المعروضة  
للإيجار في النصف الثاني 2021



## JED السوق العقاري في جدة

### قطاع التجزئة

يركز مطورو العقارات على تطوير مفاهيم جديدة لتشجيع المستهلكين على المكوث فترات أطول في مراكز التسوق وزيادة الإنفاق، لا سيما بين فئة الشباب بغرض التنافس مع سوق التجارة الإلكترونية المتنامي في المملكة.

للمحافظة على أداء قطاع التجزئة في المتاجر التقليدية، يركز المعروض في الفترة القادمة على تحسين تجربة العملاء من خلال تقديم خدمات فريدة في نمط الحياة والمتاجر الإلكترونية لإثراء تجربة التسوق بشكل عام.

خلال العام 2021، انخفض متوسط إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمحلية بنسبة 4% و 6% على التوالي.

بلغ إجمالي المعروض في جدة 1.6 مليون متر مربع، ومن المتوقع أن يرتفع المعروض بمقدار 184 ألف متر مربع بحلول النصف الثاني من عام 2021.

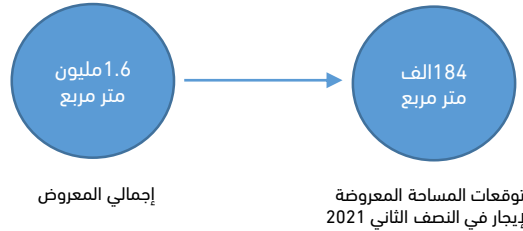
## أداء قطاع التجزئة - نسبة الإشغال والإيجار



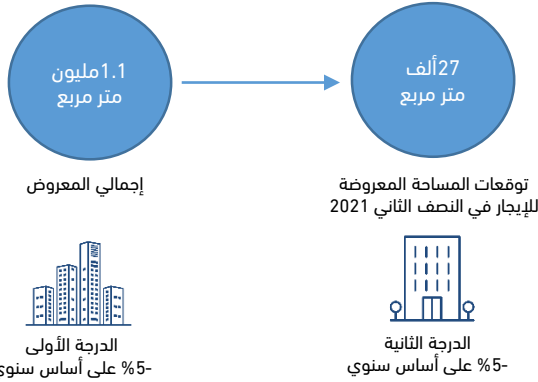
مراكز التسوق الإقليمية  
-4% على أساس سنوي



مراكز التسوق المحلية  
-6% على أساس سنوي



## أداء القطاع المكتبي - نسبة الإشغال والإيجار



## القطاع المكتبي

ظل أداء القطاع المكتبي ضعيفاً في الربع الثاني من عام 2021، وانخفض معدل الشغور للمكاتب من الدرجة الأولى الدرجة الثانية بنسبة 5% على أساس سنوي.

بدأت بعض الشركات بنقل مكاتبها من جدة إلى الرياض واعتماد نماذج عمل جديدة، وأعدت معظم الشركات النظر في مساحات مكاتبها الحالية لتقليص حجمها، و أدى ذلك إلى وضع الملاك تحت ضغط مما أجبر البعض على تقديم التنازلات وخفض الإيجارات أو تقديم حوافز للحفاظ على مستويات الإشغال.

بلغ إجمالي المعروض من العقارات المكتبية للإيجار في مدينة جدة 1.1 مليون متر مربع بنهاية الربع الثاني من عام 2021، ويقدر أن يرتفع المعروض بحوالي 27 ألف متر مربع من المساحة المتاحة للإيجار بنهاية النصف الثاني من عام 2021.

## السوق العقاري في الدمام

### قطاع التجزئة

ترجع أداء سوق التجزئة في الدمام في المراكز التجارية، حيث انخفضت الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية بنسبة 6% في حين انخفضت إيجارات مراكز التسوق المحلية بنسبة 3%.

سجلت مراكز التسوق التي امتنعت عن منح المستأجرين المتأثرين بتداعيات فيروس كورونا أي تخفيض على المستحقات الإيجارية بأعلى معدلات الشواغر.

بلغ معروض التجزئة 1.2 مليون متر مربع في الربع الثاني من عام 2021 من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير، ومن المتوقع أن يشهد المعروض ارتفاعاً بحوالي 161,000 ألف متر مربع.

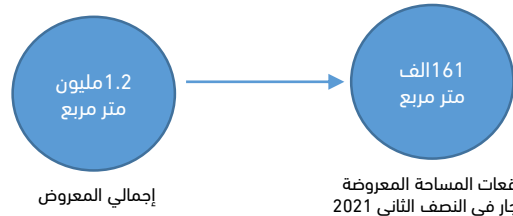
## أداء قطاع التجزئة - نسبة الإشغال والإيجار

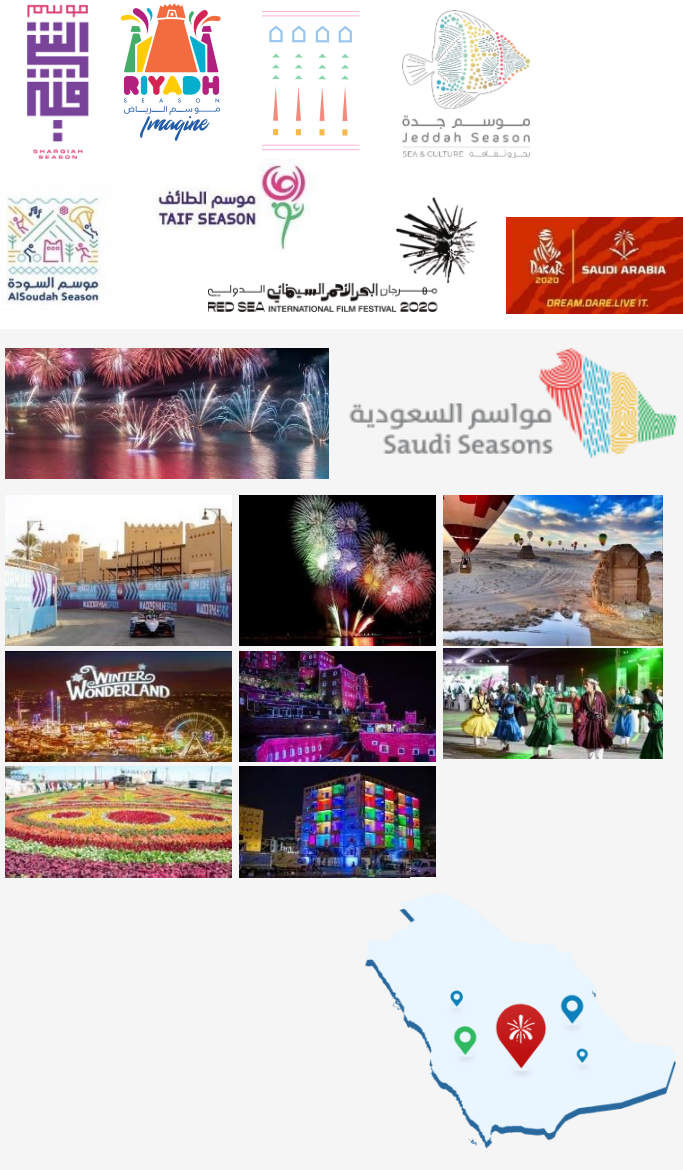


مراكز التسوق الإقليمية  
-6% على أساس سنوي



مراكز التسوق المحلية  
-3% على أساس سنوي





## قطاع الترفيه

بعد الإعلان عن رؤية المملكة العربية السعودية 2030 في عام 2016 اكتسب قطاع الترفيه مكانة بارزة في التحول الاقتصادي للمملكة، حيث تهدف رؤية 2030 إلى زيادة نفقات الأسرة على الترفيه من 2.9% إلى 6.0%.

من المتوقع أن تصل صناعة الترفيه في السعودية إلى 1,170.72 مليون دولار أمريكي بنهاية عام 2030، بزيادة قدرها 47.65% عن 23.77 مليون دولار أمريكي في عام 2020.

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

شهد قطاع الترفيه انخفاضاً في إيراداته بسبب جائحة فيروس كورونا حيث تم إغلاق العديد من الملاهي والمنتزهات بشكل متكرر على مدار الـ 18 شهرًا الماضية من أجل احتواء انتشار الوباء. وبالرغم من ذلك، من المتوقع أن تنتعش صناعة الترفيه قريباً.

أدى نمو قطاع الترفيه إلى تحولات كبيرة في المشهد العقاري والبيئة المبنية. أدت الزيادة في الطلب على التجارب المبتكرة إلى ظهور مساحات ترفيهية غير المنتزهات الترفيهية التقليدية والحدائق المائية.

تقدم المملكة الآن مجموعة متنوعة من المشاريع الجديدة التي تتراوح من المجمعات الرياضية إلى الحدائق الترفيهية ومفاهيم جديدة للأطعمة والمشروبات وحدائق خضراء.

يزوّد المعرض السعودي للترفيه والتسليّة الموردّين على المستويين الإقليمي والعالمي بمنصة فريدة لاستعراض منتجاتهم بدءًا من ألعاب مدن الملاهي ومعدات رياضات المغامرة والمسارح والإضاءة، وصولاً إلى تكنولوجيا الترفيه وذلك في الرياض بين 7 إلى 9 سبتمبر 2021.

يعد المعرض السعودي للترفيه والتسليّة مكانًا رائعًا للمستثمرين في مجال الترفيه أو الذين يملكون منتزهات ترفيهية عائلية أو مشاريع ترفيهية سياحية أو المشاركة في مشاريع ترفيهية قادمة في المملكة.

تسعى المملكة العربية السعودية إلى الاستفادة من المظهر الفريد والخصائص الطبيعية لكل محافظة لتطويرها كمشهد ترفيهي في البلاد، مع تطوير علامات تجارية ضمن مختلف الوجهات.

## مدير الصندوق



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

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

## أمين الحفظ



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

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

## مسؤوليات أمين الحفظ :

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

## المحاسب القانوني



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

بيان حول رأي المحاسب القانوني: "استناداً إلى فحصنا، فلم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة كما في 30 يونيو 2021 م لصندوق سدكو كابيتال ريت غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية".

## 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.
- 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 وأقصى 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 وللإستخدام الخاص للمتلقي. كما أنها لا تمثل عرضاً أو توصية بشراء أو بيع الأوراق المالية أو القيام بعمليات مصرفية كما أنها لا تعني عن استخدام المتلقي لحكمه الخاص. ينصح المتلقي 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 التغيرات التي تطرأ على أسعار العملات بالسلب على قيمة الأوراق المالية أو أسعارها أو دخلها. وفيما يتعلق بالأوراق المالية غير السائلة، فقد يكون من الصعب بالنسبة للمستثمر بيع الورقة المالية أو تحقيق أرباح منها والحصول على معلومات موثوقة حول قيمتها أو مدى المخاطر التي تتعرض لها، وقد يتم تطبيق رسوم / مصاريف إضافية. وقد يتذبذب دخل توزيعات الأرباح كما قد يستخدم جزء من رأس المال المستثمر لدفع دخل توزيعات الأرباح. 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.

### لمزيد من المعلومات

[www.sedcocalpital.com](http://www.sedcocalpital.com)



ص.ب. 13396 جدة 21493  
المملكة العربية السعودية



+966 12 690 6555



[info@sedcocalpital.com](mailto:info@sedcocalpital.com)



ترخيص 37-11157



+966 12 690 6599



## القوائم المالية

للفترة من 1 يناير 2021 إلى 30 يونيو 2021



**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
(مدار من قبل شركة سدكو كابيتال)

القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

مع

تقرير مراجع الحسابات المستقل

عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة الى مالكي الوحدات

## KPMG Professional Services

Zahran Business Center  
Prince Sultan Street  
P.O. Box ٥٥٠٧٨  
Jeddah ٢١٥٣٤  
Kingdom of Saudi Arabia  
Headquarter in Riyadh

Commercial Registration No ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

## كي بي إم جي للاستشارات المهنية

مركز زهران للأعمال  
شارع الأمير سلطان  
ص.ب ٥٥٠٧٨  
جدة ٢١٥٣٤  
المملكة العربية السعودية  
المركز الرئيسي الرياض

سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

# تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

للسادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت

## مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ المرفقة لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") الذي تديره شركة سدكو كابيتال ("مدير الصندوق") والمكونة من:

- قائمة المركز المالي الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م؛
- قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م؛
- قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) الأولية المختصرة العائدة لمالكي الوحدات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م؛
- قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م؛ 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 يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية مراجعة. وبناءً عليه، فلن نُبدي رأي مراجعة.

## الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م المرفقة لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن كي بي إم جي للاستشارات المهنية

ناصر أحمد الشطيبي  
رقم الترخيص ٤٥٤



جدة، في ١٢ أغسطس ٢٠٢١م  
الموافق ٤ محرم ١٤٤٣هـ

KPMG Professional Services, a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia. With the paid-up capital of (١٥٠٠٠٠٠٠٠) SAR. (Previously known as "KPMG Al Fozan & Partners Certified Public Accountants") A non-partner member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية شركة مهنية مساهمة مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية، رأس مالها (١٥٠٠٠٠٠٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل، المسماة سابقاً "شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون كفويزون". وهي عضو غير شريك في الشبكة العالمية لشركات كي بي إم جي المستقلة والتابعة لـ كي بي إم جي العالمية المحدودة، شركة إنجليزية محدودة بضمان. جميع الحقوق محفوظة

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل شركة سدكو كابيتال)

قائمة المركز المالي الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	الإيضاحات	
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
٢٠,٥٨٥,٦٩٨	١٩,٤٠٦,٠٨٨		النقد وما في حكمه
١٥,٩١٩,٦٣٨	١٣,٨٧٩,٨٣٣	٨	إيجارات مستحقة
٦,٢٦٠,٠٤٢	٦,٩٣٨,٠٩٤		مدفوعات مقدما وذمم مدينة أخرى
٤٢,٧٦٥,٣٧٨	٤٠,٢٢٤,٠١٥		إجمالي الموجودات المتداولة
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
١,٠٠٥,٣٧٣,٢٦٣	٩٨١,١١٨,٧٠٢	٩	عقارات استثمارية
١,٠٤٨,١٣٨,٦٤١	١,٠٢١,٣٤٢,٧١٧		إجمالي الموجودات
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
٧,٥٠٠,٠٠٠	٩,١٥٠,٠٠٠	١٠	توزيعات أرباح مستحقة
٦,٩١٥,٠٨٥	٣,٠٨٤,٣٤٩	١١	مستحق إلى طرف ذي علاقة
٢,٧٤٥,٢٧٢	٢,٢١٩,٨٢٣	١٢	مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
٣,٥٢٢,٤٦٤	٤,٦٣٩,٤٤٧	١٣	إيرادات مؤجلة
١,٤٦٨,٥١٨	٢,٩٣٣,٣٢٣	١٤	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
١,٣٠٣,٣٧٠	٩٤٥,٢٠٨	١٥	أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٣,٤٥٤,٧٠٩	٢٢,٩٧٢,١٥٠		إجمالي المطلوبات المتداولة
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٤٨٦,٧٣٥,٥٥٣	٤٨٥,٦٤٧,٤٠٤	١٤	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
٥١٠,١٩٠,٢٦٢	٥٠٨,٦١٩,٥٥٤		إجمالي المطلوبات
٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩	٥١٢,٧٢٣,١٦٣		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٦	وحدات مصدرة (بالعدد)
٨,٩٦٥٨	٨,٥٤٥٤		صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (بالريال السعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل شركة سدكو كابيتال)

قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	الإيضاحات	
٣٧,٥٠٢,٢٥٤	٣٦,١٦٢,٦٤٦		إيرادات إيجارية
١,١٦٧	--		إيرادات مرابحة
٣٧,٥٠٣,٤٢١	٣٦,١٦٢,٦٤٦		
			المصروفات
٨,١٣٢,٢٣٤	٨,٠٨١,٥٨٢		استهلاك
٣,١٠٧,٤٤٩	٢,٩٨١,٣٢٥	٧	أتعاب إدارة ومصروفات إدارية ولجنة شرعية
٣,٦٢٢,٣١٤	٤,٤٠٦,٨٦٤	١٧	مصروفات تشغيل ومصروفات أخرى
١,٥٠٠,٠٠٠	٢٤٩,٨٣٢	١-٨	الانخفاض في قيمة الإيجارات المستحقة
٦,٢٦٣,٨١١	١٩,٩٥٩,٥١١	٩	انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
١,٥١٢,٤٤٤	١,٢٥٠,٠٧٣	١-١٥	خسارة غير محققة على أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١,٥٨٨,٥٧٣	٦,١٥٨,٦٧٥		أتعاب وأعباء تمويلية
٣٥,٧٢٦,٨٢٥	٤٣,٠٨٧,٨٦٢		إجمالي المصروفات
١,٧٧٦,٥٩٦	(٦,٩٢٥,٢١٦)		صافي (خسارة) / ربح الفترة
١,٧٧٦,٥٩٦	(٦,٩٢٥,٢١٦)		إجمالي (الخسارة) الشاملة / الربح للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ  
من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل شركة سدكو كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) الأولية المختصرة العائدة لمالكي الوحدات (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٥٦١,٥٢٣,٨٤٩	٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات في ١ يناير
١,٧٧٦,٥٩٦	(٦,٩٢٥,٢١٦)	إجمالي (الخسارة) الشاملة / الربح للفترة
(٩,١٤٨,٦٨٣)	(١٨,٣٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح (إيضاح ١٠)
<u>٥٥٤,١٥١,٧٦٢</u>	<u>٥١٢,٧٢٣,١٦٣</u>	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣٠ يونيو

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ  
من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.



صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل شركة سدكو كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م  
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م	٣٠ يونيو ٢٠٢١م	الإيضاحات
١,٧٧٦,٥٩٦	(٦,٩٢٥,٢١٦)	صافي (خسارة) / ربح الفترة التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٨,١٣٢,٢٣٤	٨,٠٨١,٥٨٢	٩ تسويات لـ: استهلاك
١,٥٠٠,٠٠٠	٢٤٩,٨٣٢	١-٨ الانخفاض في قيمة الإيجارات المستحقة
٦,٢٦٣,٨١١	١٩,٩٥٩,٥١١	٩ انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
١٧,٦٧٢,٦٤١	٢١,٣٦٥,٧٠٩	
(٣,٨٧١,٦٦٠)	١,٧٨٩,٩٧٣	صافي التغييرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية: إيجارات مستحقة
(٨٢٦,٢٦٤)	(٦٧٨,٠٥٢)	مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى
(٣٣,٠٠٠)	(٢٤,٥٦٤)	إضافات تخص العقارات الاستثمارية خلال الفترة
(١,٦٦٤,٢٤٠)	(٣,٧٦١,٩٦٨)	مدفوعات تخص أعمال تحت التنفيذ
(١,٣٧٠,٤٠٥)	(٣,٨٣٠,٧٣٦)	مستحق إلى طرف ذي علاقة
(٨٦٧,٢٥٤)	(٥٢٥,٤٤٩)	مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
١,٥١٢,٤٤٤	(٣٥٨,١٦٢)	الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣,٢٢٣,١٦٥)	١,١١٦,٩٨٣	الإيرادات المؤجلة
٣,٢٩٩,٩٨٩	٣٧٦,٦٥٦	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
١٠,٦٢٩,٠٨٦	١٥,٤٧٠,٣٩٠	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(١٩,٠٤٨,٦٨٣)	(١٦,٦٥٠,٠٠٠)	١٠ التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٩,٠٤٨,٦٨٣)	(١٦,٦٥٠,٠٠٠)	توزيعات الأرباح المدفوعة خلال الفترة
(٨,٤١٩,٥٩٧)	(١,١٧٩,٦١٠)	صافي التغيير في النقد وما في حكمه:
٣٤,٥٣٤,٠٢٠	٢٠,٥٨٥,٦٩٨	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٢٦,١١٤,٤٢٣	١٩,٤٠٦,٠٨٨	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ  
من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

## صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل شركة سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م  
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

### ١ الصندوق وأنشطته

صندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، تم تأسيسه ویدار من قبل الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("شركة 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 مقفلة سعودية ومرخصة من هيئة السوق المالية كشخص مرخص له بموجب الترخيص رقم ١١١٥٧-٣٧ بتاريخ ٢٣ ربيع الثاني ١٤٣٠هـ (الموافق ١٩ ابريل ٢٠٠٩م)، لتقدير الصندوق. يقوم مدير الصندوق بمزاولة أنشطة الأوراق المالية التالية:

- (أ) التعامل؛
- (ب) الترتيب؛
- (ج) الإدارة؛
- (د) الاستشارات؛ و
- (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 مرابحات قصيرة الأجل بالريال السعودي مع البنوك المرخصة من قبل البنك المركزي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية. كما يجوز للصندوق استثمار حتى ٢٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق في صناديق أسواق المال العامة وودائع المرابحة.

تمت الموافقة على شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية في ١٦ ربيع الأول ١٤٣٩هـ (الموافق ٤ ديسمبر ٢٠١٧م). كانت مدة طرح الوحدات للاكتتاب من ٢٤ يناير ٢٠١٨م إلى ٢٠ فبراير ٢٠١٨م. اشترك 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 ٢٠٠٦-١٩٣-١ بتاريخ ١٩ جمادى الثاني ١٤٢٧هـ ("نظام صناديق الاستثمار العقاري")، وفقاً للتعليمات الصادرة من هيئة السوق المالية فيما يتعلق بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة بموجب القرار رقم ٢٠١٦-١٣٠-٦ بتاريخ ٢٣ محرم ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦م) ("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 شركة سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م  
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

### ٢ أسس الإعداد

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والتفسيرات الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. يجب قراءة هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مع آخر قوائم مالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

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 للمراجعين والمحاسبين.

### 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 الدخل الشامل.

### ٤ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس المواد المتضمنة في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة باستخدام العملة الرئيسية لبيئة العمل الاقتصادية التي يمارس الصندوق فيها نشاطه ("العملة الوظيفية"). تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية وعملة العرض 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 شركة سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م  
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

### 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 مقيّم 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 بإجراء تحليل الحساسية الخاص بها، والذي يتضمن تقييم تأثير التخفيضات المحتملة إلى حد معقول في الإشغال وزيادة المصروفات التشغيلية على التدفقات النقدية المتوقعة لتقييم التأثير على الارتفاع التقديري للحالي للعقارات الاستثمارية.

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

#### الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق، بشكل احترازي، بتقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بموجودات أدواته 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 خلال ثلاثة أشهر أو أقل (إن وجدت) والمتاحة للصندوق دون أي قيود. يتم قيد النقد وما في حكمه بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي الأولية المختصرة.

## صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل شركة سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

### ٦ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### ٦-٢ الأدوات المالية

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

#### الإثبات الأولى

يتم قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي (ما لم تكن إيجارات مستحقة / ذمم مدينة أخرى بدون مكون تمويل جوهري) مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها، بالنسبة لبند غير مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة العائدة مباشرة لعملية الاستحواذ عليه أو إصداره. يتم قياس الإيجارات المستحقة بدون مكون تمويلي جوهري مبدئياً بسعر المعاملة.

#### إلغاء الإثبات

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

#### القياس اللاحق

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

#### ٦-٣ عقارات استثمارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة مقتناة 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 حصيلة البيع والقيمة الدفترية للعقار المستبعد) بقائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة.

#### ٦-٤ مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى

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

#### ٦-٥ 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.

## صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل شركة سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م  
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

### ٦ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### ٦-٦ التمويل

يتم إثبات التمويل ميدنياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة المتحتملة. يتم قياس تسهيلات التمويل لاحقاً بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات أي فرق بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملات) ومبلغ الاسترداد في قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة على مدى فترة التسهيل باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم إثبات الأتعاب المدفوعة عند إنشاء تسهيلات التمويل كتكاليف معاملات للتمويل إلى الحد الذي يكون من المحتمل فيه سحب بعض أو كل التسهيلات. 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.

#### ٦-٧ إثبات الإيرادات

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

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

#### ٦-٨ الزكاة وضريبة الدخل

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

#### 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 المقدره 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 تتخفف القيمة الائتمانية للأصل) أو على 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 مطلباً أو مسموحاً به وفقاً لأحد معايير المحاسبة أو التفسيرات، وكما هو مبين في السياسات المحاسبية للصندوق.

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
(مدار من قبل شركة سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م  
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

**٦ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)**

**٦-١ 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 إدارية وتنظيمية**

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 أداء**

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

**أتعاب ترتيبات تمويلية**

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

**أتعاب الوساطة وأتعاب الاستحواذ**

يحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم سمسرة تصل إلى ٢,٥٠٪ ورسوم شراء بنسبة ٠,٧٥٪ من حصيلة سعر البيع / متحصلات المبيعات لأي عقار عقاري. يتم رسمة 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 اللجنة الشرعية**

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

**رسوم مركز الإيداع**

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



**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
(مدار من قبل شركة سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

**٧ أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى (تابع)**

**أتعاب تداول**

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

**٨ الإيجارات المستحقة**

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	
١٨,٩٥٣,٨٥٩	١٧,١٦٣,٨٨٦	إيجارات مستحقة
(٣,٠٣٤,٢٢١)	(٣,٢٨٤,٠٥٣)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (الإيضاح ٨-١)
<u>١٥,٩١٩,٦٣٨</u>	<u>١٣,٨٧٩,٨٣٣</u>	

**٨-١ الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	
١,٠٣٤,٢٢١	٣,٠٣٤,٢٢١	الرصيد كما في ١ يناير
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٤٩,٨٣٢	المحمل للفترة / للسنة
<u>٣,٠٣٤,٢٢١</u>	<u>٣,٢٨٤,٠٥٣</u>	الرصيد كما في ٣٠ يونيو / ٣١ ديسمبر

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل شركة سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩ العقارات الاستثمارية

٩-١ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م:

القيمة العادلة	صافي القيمة الدفترية	الانخفاض في القيمة			الاستهلاك			التكلفة			النوع	الموقع	الإجمالي
		الإجمالي	المحمل للفترة	الافتتاحي	الإجمالي	المحمل للفترة	الافتتاحي	إضافات خلال الفترة	الافتتاحي	الإجمالي			
١٣٩,٣١١,٠٠٠	١٣٩,٣١١,٠٠٠	٢,٩٨٧,٨٤٢	٦٦٢,٥٥٩	٢,٣٢٥,٢٨٣	٦,٦٨٥,٨٦٤	١,٠١٤,٤٤١	٥,٦٧١,٤٢٣	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	--	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	جدة	تجاري	مركز الخالدية للأعمال
٦٨,٩٤٠,٠٠٠	٦٥,٩٠٢,٧٢٢	--	--	--	١,٧١٤,٥٤٧	٢٦٤,٠٦٨	١,٤٥٠,٤٧٩	٦٧,٦١٧,٢٦٩	١٥,٢٦٠	٦٧,٦٠٢,٠٠٩	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة السكني
٣٩,٣٢٥,٠٠٠	٣٨,٣٩٢,٢٩٤	--	--	--	٩٠٧,٧٠٦	١٣٩,٥٠٠	٧٦٨,٢٠٦	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	--	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	بنده جدة
٨١,١٠٠,٠٠٠	٧٦,٩٣٣,٤٨٥	--	--	--	١,٨٣١,٥١٥	٢٨١,٤٧٥	١,٥٥٠,٠٤٠	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	--	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	بنده الرياض
٦٥,٩٣٥,٠٠٠	٥٩,١٦١,٣٠٠	--	--	--	٤,٢٣٤,٢٨٠	٦٥٠,٨٠٤	٣,٥٨٣,٤٧٦	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	٩,٣٠٤	٦٣,٣٨٦,٢٧٦	جدة	تجاري	مبنى النيابة العامة
١١٠,٣٧١,٠٠٠	١٠٩,٩٣٤,٠٧٦	٧,٨٥٣,٥٥٤	--	٧,٨٥٣,٥٥٤	٨,٧١٥,٣٧٠	١,٣٣٦,٩٢٤	٧,٣٧٨,٤٤٦	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	--	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة التجاري
١٩,٤٠٠,٠٠٠	١٩,٤٠٠,٠٠٠	١٩,٢٩٦,٩٥٢	١٩,٢٩٦,٩٥٢	--	٢,٥٦٣,٠٤٨	٣٩٣,٩٠٠	٢,١٦٩,١٤٨	٤١,٢٦٠,٠٠٠	--	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة (انظر ٦-٩)
٢٨,٠٨٥,٠٠٠	٢٧,٢٠٣,٣١٥	--	--	--	١,٣١٥,٩٧٩	٢٢٣,٩٣١	١,٠٩٢,٠٤٨	٢٨,٥١٩,٢٩٤	--	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى السعودي الفرنسي
٦٥,١٧٥,٠٠٠	٦٠,٣٨٠,٨٧٦	--	--	--	٢,١٦٤,٧٠٤	٣٧٣,٩٣١	١,٧٩٠,٧٧٣	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	--	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	بنده الريان
٣٣,٦٠٠,٠٠٠	٣٢,٩١٠,٥٩٤	--	--	--	١,٢٩٦,٣٤٨	٢٢٣,٩٣١	١,٠٧٢,٤١٧	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	--	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	مبنى الحكير تايم
٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٤٠,٤٢٧,٩١٥	--	--	--	١٥,٨٤٦,٨٠٠	٣,١٧٨,٦٧٧	١٢,٦٦٨,١٢٣	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	--	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبر	تجاري	مشفى أجدان ووك أعمال تحت التنفيذ (انظر ٥-٩)
--	١١,١٦١,١٢٥	--	--	--	--	--	--	١١,١٦١,١٢٥	٣,٧٦١,٩٦٨	٧,٣٩٩,١٥٧			
١,٠٠٨,٢٤٢,٠٠٠	٩٨١,١١٨,٧٠٢	٣٠,١٣٨,٣٤٨	١٩,٩٥٩,٥١١	١٠,١٧٨,٨٣٧	٤٧,٢٧٦,١٦١	٨,٠٨١,٥٨٢	٣٩,١٩٤,٥٧٩	١,٠٥٨,٥٣٣,٢١١	٣,٧٨٦,٥٣٢	١,٠٥٤,٧٤٦,٦٧٩			

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل شركة سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م  
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩ العقارات الاستثمارية (تابع)

٢-٩ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

القيمة العادية	صافي القيمة الدفترية	الانخفاض في القيمة			الاستهلاك			التكلفة			النوع	الموقع	إضافات خلال السنة
		الإقفال	المحمل للسنة	الافتتاحي	الإقفال	المحمل للسنة	الافتتاحي	الإقفال	السنة	الافتتاحي			
١٤٠,٩٨٨,٠٠٠	١٤٠,٩٨٨,٠٠٠	٢,٣٢٥,٢٨٣	٢,٣٢٥,٢٨٣	--	٥,٦٧١,٤٢٣	١,٩٩١,٦١٤	٣,٦٧٩,٨٠٩	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	--	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	جدة	تجاري	مركز الخالدية للأعمال
٦٧,٨٦٠,٠٠٠	٦٦,١٥١,٥٣٠	--	--	--	١,٤٥٠,٤٧٩	٥٢٩,٤١٠	٩٢١,٠٦٩	٦٧,٦٠٢,٠٠٩	٢٩,٩٦٣	٦٧,٥٧٢,٠٤٦	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة السكني
٣٩,٨٢٥,٠٠٠	٣٨,٥٣١,٧٩٤	--	--	--	٧٦٨,٢٠٦	٢٧٩,٠٠٠	٤٨٩,٢٠٦	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	--	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	بنده جدة
٨١,٦٠٠,٠٠٠	٧٧,٢١٤,٩٦٠	--	--	--	١,٥٥٠,٠٤٠	٥٦٢,٩٥٠	٩٨٧,٠٩٠	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	--	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	بنده الرياض
٦٥,٩٣٥,٠٠٠	٥٩,٨٠٢,٨٠٠	--	--	--	٣,٥٨٣,٤٧٦	١,٣٠٧,٣٧٣	٢,٢٧٦,١٠٣	٦٣,٣٨٦,٢٧٦	١١٦,٦٠٠	٦٣,٢٦٩,٦٧٦	جدة	تجاري	مبنى النيابة العامة
١١١,٢٧١,٠٠٠	١١١,٢٧١,٠٠٠	٧,٨٥٣,٥٥٤	١,١٣٠,٦٥٣	٦,٧٢٢,٩٠١	٧,٣٧٨,٤٤٦	٢,٦٢٧,٣٤٧	٤,٧٥١,٠٩٩	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	٨,٠٠٠	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة التجاري
٤٠,٩٠٠,٠٠٠	٣٩,٠٩٠,٨٥٢	--	--	--	٢,١٦٩,١٤٨	٧٨٧,٨٠٠	١,٣٨١,٣٤٨	٤١,٢٦٠,٠٠٠	--	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة
٢٨,٢٨٥,٠٠٠	٢٧,٤٢٧,٢٤٦	--	--	--	١,٠٩٢,٠٤٨	٤٤٧,٨٦٣	٦٤٤,١٨٥	٢٨,٥١٩,٢٩٤	--	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى السعودي الفرنسي
٦٥,١٧٥,٠٠٠	٦٠,٧٥٤,٨٠٧	--	--	--	١,٧٩٠,٧٧٣	٧٤٧,٨٦٣	١,٠٤٢,٩١٠	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	--	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	بنده الريان
٣٣,٦٠٠,٠٠٠	٣٣,١٣٤,٥٢٥	--	--	--	١,٠٧٢,٤١٧	٤٤٧,٨٦٣	٦٢٤,٥٥٤	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	--	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	الحكير تايم
٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٤٣,٦٠٦,٥٩٢	--	--	--	١٢,٦٦٨,١٢٣	٦,٣٥٧,٣٤٩	٦,٣١٠,٧٧٤	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	--	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبر	تجاري	أجدان ووك
--	٧,٣٩٩,١٥٧	--	--	--	--	--	--	٧,٣٩٩,١٥٧	٤,٨٢٣,٠٤٢	٢,٥٧٦,١١٥			أعمال تحت التنفيذ (انظر
١,٠٣٢,٤٣٩,٠٠٠	١,٠٠٥,٣٧٣,٢٦٣	١٠,١٧٨,٨٣٧	٣,٤٥٥,٩٣٦	٦,٧٢٢,٩٠١	٣٩,١٩٤,٥٧٩	١٦,٠٨٦,٤٣٢	٢٣,١٠٨,١٤٧	١,٠٥٤,٧٤٦,٦٧٩	٤,٩٧٧,٦٠٥	١,٠٤٩,٧٦٩,٠٧٤			٥-٩)

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
(مدار من قبل شركة سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م  
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

**٩ العقارات الاستثمارية (تابع)**

٩-٣ 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	
٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩	٥١٢,٧٢٣,١٦٣	صافي الأصول المقرر عنها
٢٧,٠٦٥,٧٣٧	٢٧,١٢٣,٢٩٨	صافي الإرتفاع في القيمة بناءً على التقييم كما في
<u>٥٦٥,٠١٤,١١٦</u>	<u>٥٣٩,٨٤٦,٤٦١</u>	صافي الأصول بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٨,٩٦٥٨	٨,٥٤٥٤	صافي الأصول لكل وحدة، بالتكلفة
<u>٠,٤٥١١</u>	<u>٠,٤٥٢١</u>	التأثير على حقوق الملكية لكل وحدة لإرتفاع القيمة
<u>٩,٤١٦٩</u>	<u>٨,٩٩٧٥</u>	صافي الأصول لكل وحدة بالقيمة العادلة

٩-٤ وفقاً للمادة ٢١ من لائحة 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 ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م من قبل شركة فاليو سترات ووايت كيوبس، وهما 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 ٢٠٢٠م.

٩-٥ الأعمال تحت التنفيذ تمثل مشروع مواقف للسيارات في مركز الخالدية للأعمال. ومن المتوقع أن يكتمل المشروع في الربع الرابع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

٩-٦ يعتبر برج الحياة أحد العقارات المدرة للدخل وعليه تم تقييمه باستخدام طريقة رسمة الدخل، وبذلك تم تسجيل مخصص انخفاض في القيمة. ويعود سبب انخفاض القيمة العادلة (والتي تم الحصول عليها على أساس متوسط القيمة العادلة من المقيمين) بشكل رئيسي إلى إلغاء العقد السابق خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. علماً بأنه تم الأخذ في الاعتبار عند حساب القيمة العادلة عروض الإيجار الجديدة. كما أنه لم يتم توقيع عقد إيجار جديد خلال الفترة المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

**١٠ توزيعات الأرباح المستحقة**

أعلن الصندوق خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م عن توزيع أرباح بلغت ١٨,٣٠ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٠م: ٩,١٥ مليون ريال سعودي). خلال الفترة، قام الصندوق بدفع توزيعات أرباح بمبلغ ١٦,٦٥ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٠م: ١٩,٠٥ مليون ريال سعودي).

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
(مدار من قبل شركة سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

**١١ معاملات وأرصدة مع طرف ذي العلاقة**

تتكون معاملات الطرف ذي العلاقة من المعاملات مع مدير الصندوق والشركات الشقيقة الأخرى لشركة سدكو كابيتال في سياق العمل العادي التي تتم بشروط متفق عليها بشكل متبادل. تمت هذه المعاملات على أساس الشروط والأحكام المعتمدة للصندوق. يتم اعتماد جميع معاملات الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق. تتلخص معاملات الأطراف ذات العلاقة الهامة فيما يلي:

الرصيد كما في	معاملات الفترة المنتهية في		معاملات الفترة المنتهية في		الطرف ذي العلاقة
	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (مراجعة)	
	الإيجار المستلم / من المستأجرين	أتعاب إدارة / أتعاب إدارية	الإيجار المستلم / من لمستأجرين	أتعاب إدارة / أتعاب إدارية	
	سداد الرسوم المدفوعة نيابة عن الصندوق	أتعاب الاستشارات الشرعية	سداد الرسوم المدفوعة نيابة عن الصندوق	أتعاب الاستشارات الشرعية	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)				
٦,٩١٥,٠٨٥	٣,٠٨٤,٣٤٩	٤٧٥,٠٣٣	٣,١٠٧,٤٤٩	--	٢,٩٨١,٣٢٥
					الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("مدير الصندوق")
--	--	٤٤٣,٠٠٠	--	--	
					الإيجارات المستحقة
					شركة المحمل التجارية
١,٤٦٥,٢٧٠	٩٢٢,٨٨٤	--	٢,٢٨٣,٧٨٤	--	٢,٨٢٥,٠٧١
					المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى
٢٢,٥٠٠	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	--	--	٣٠,٠٠٠
					شركة المحمل التجارية مكافآت مجلس إدارة الصندوق

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
(مدار من قبل شركة سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م  
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

**١٢ المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى**

تتكون المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	
٨٧٦,٦٥٤	٨٧٦,٦٥٤	ودائع ضمان
١١٧,١٣٩	٢٢٩,٢١٣	أتعاب حفظ مستحقة
١١٣,٠٠٠	١١٣,٠٠٠	أتعاب تقييم مستحقة
٩٥,٠٠٠	--	أتعاب تداول مستحقة
٥٠,٠٠٠	٣٧,٥٠٠	أتعاب مراجعة مستحقة
١,٤٦٥,٢٧٠	٩٢٢,٨٨٤	أتعاب صيانة مستحقة (إيضاح ١١)
٢٨,٢٠٩	٤٠,٥٧٢	ذمم دائنة أخرى
<b>٢,٧٤٥,٢٧٢</b>	<b>٢,٢١٩,٨٢٣</b>	

**١٣ الإيرادات المؤجلة**

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	
٥,٠٣٣,٥٧١	٣,٥٢٢,٤٦٤	الرصيد كما في ١ يناير
١٤,٤٨٢,٦٩٤	٢٧,٥٦٠,٥١١	إيجار مستلم خلال الفترة / السنة
(١٥,٩٩٣,٨٠١)	(٢٦,٤٤٣,٥٢٨)	الإيراد المعدل مقابل الإيراد المكتسب خلال الفترة / السنة
<b>٣,٥٢٢,٤٦٤</b>	<b>٤,٦٣٩,٤٤٧</b>	الرصيد كما في ٣٠ يونيو / ٣١ ديسمبر

**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 سايبور + ١,٩٪. تم الحصول على القرض من مصرف الراجحي من خلال منشأة معدة لغرض خاص. التسهيلات مضمونة مقابل رسوم على جميع العقارات الاستثمارية باستثناء بنده جده حيث أنه تحت التنفيذ.

خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تفاوض الصندوق للحصول على معدل ربح مخفض يصل إلى ستة أشهر سايبور + ١,٤٥٪. تبقى جميع الشروط الأخرى وفقاً لاتفاقية التسهيلات التمويلية الأصلية كما هي. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ١١٠ مليون ريال سعودي.

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
(مدار من قبل شركة سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م  
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

**١٤ التسهيلات التمويلية من أحد البنوك (تابع)**

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	
٤٨٦,٧٣٥,٥٥٣	٤٨٥,٦٤٧,٤٠٤	مطلوبات غير متداولة
١,٤٦٨,٥١٨	٢,٩٣٣,٣٢٣	المطلوبات المتداولة
<u>٤٨٨,٢٠٤,٠٧١</u>	<u>٤٨٨,٥٨٠,٧٢٧</u>	

تشتمل المطلوبات المتداولة المعروضة أعلاه على ربح مستحق بمبلغ ١,٨٤٥,١٧٣ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١,٤٦٨,٥١٨ ريال سعودي) من تسهيلات تمويلية من أحد البنوك.

**١٥ الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

خلال الفترة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، أبرم الصندوق اتفاقيتين لمقايضة معدلات الربح مع بنك تجاري لمبادلة تعرضه للتغير في التدفقات النقدية الناشئة عن جزء متغير من السعر المتفق عليه (سايبور) على تسهيلات التمويل التي تم الحصول عليها من أحد البنوك (الإيضاح ١٤). تاريخ استحقاق الأداة هو ١٥ أكتوبر ٢٠٢٣م و ١٦ أكتوبر ٢٠٢٣م على التوالي. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، كان لهذه الأدوات المالية المشتقة قيمة عادلة سلبية.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		٣٠ يونيو ٢٠٢١م		
القيمة الاسمية	القيمة العادلة السالبة	القيمة الاسمية	القيمة العادلة السالبة	
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	(٤١٢,٨٤٠)	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢٧٢,٥٨٦)	المقايضة ١
١,٤٣%	٠,٩١%	١,٤٣%	٠,٨٤%	القيمة الاسمية للقرض
				مقايضة معدل الربح
٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	(٨٩٠,٥٣٠)	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	(٦٧٢,٦٢٢)	المقايضة ٢
١,٦٩%	٠,٩١%	١,٦٩%	٠,٨٤%	القيمة الاسمية للقرض
				مقايضة معدل الربح



صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل شركة سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م  
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥ الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تابع)

١-١٥ فيما يلي الحركة في الأدوات المالية المشتقة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	
--	١,٣٠٣,٣٧٠	الرصيد الإفتتاحي كما في ١ يناير
٢,١٧٨,٤٨٣	١,٢٥٠,٠٧٣	خسارة غير محققة من مشتقات الأدوات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المعترف بها خلال الفترة / السنة المدفوعات التي تمت خلال الفترة / السنة
(٨٧٥,١١٣)	(١,٦٠٨,٢٣٥)	التغير في القيمة العادلة والرصيد كما في ٣٠ يونيو / ٣١ ديسمبر
١,٣٠٣,٣٧٠	٩٤٥,٢٠٨	

١٦ الوحدات المصدرة

أصدر الصندوق ٦٠ مليون وحدة بسعر ١٠ ريال سعودي لكل وحدة وخلال الفترة لم تكن هناك حركة في عدد الوحدات وفي ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، بلغ عدد الوحدات ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٦٠,٠٠٠,٠٠٠).

١٧ مصروفات التشغيل والمصروفات الأخرى

تتكون المصروفات التشغيلية والأخرى مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	
٢,٥٢٩,٥٢١	٣,٢٦٤,٠٦٤	مصروفات تشغيلية
٢٧٥,٠٣٣	٤٠٧,٢٠٧	أتعاب تداول وإيداع (إيضاح رقم ٧)
١٢١,٨٩٠	٢٣٧,٨١١	أتعاب مهنية
١١٧,٤٨٥	١١٢,٠٧٤	أتعاب الحفظ (إيضاح رقم ٧)
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة
٥٤٨,٣٨٥	٣٥٥,٧٠٨	مصروفات أخرى
٣,٦٢٢,٣١٤	٤,٤٠٦,٨٦٤	

## صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل شركة سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

### ١٨ إدارة المخاطر المالية

#### ١-١٨ عوامل المخاطر المالية

تعرض 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.

##### (٢) مخاطر أسعار العمولات

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

وتنشأ مخاطر سعر العمولات 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 والعمولات.

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.

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
(مدار من قبل شركة سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

**١٨ إدارة المخاطر المالية (تابع)**

**١٨-١ عوامل المخاطر المالية (تابع)**

**(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 ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	الموجودات النقد وما في حكمه إيجارات مستحقة (الإيضاح ٨)
٢٠,٥٨٥,٦٩٨	١٩,٤٠٦,٠٨٨	
١٨,٩٥٣,٨٥٩	١٧,١٦٣,٨٨٦	
<u>٣٩,٥٣٩,٥٥٧</u>	<u>٣٦,٥٦٩,٩٧٤</u>	

**(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 الأولية المختصرة.

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 شركة سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م  
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٨ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١٨-١٨ عوامل المخاطر المالية (تابع)

جميع المطلوبات المالية للصندوق في تاريخ قائمة المركز المالي متداولة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م

المطلوبات المالية	أقل من ٣ شهور	أقل من سنة	أكثر من سنة	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		
				أقل من ٣ شهور	أقل من سنة	أكثر من سنة	أقل من ٣ شهور	أقل من سنة	أكثر من سنة
توزيعات أرباح مستحقة	٩,١٥٠,٠٠٠	--	--	٩,١٥٠,٠٠٠	٩,١٥٠,٠٠٠	٩,١٥٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠
أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	--	٩٤٥,٢٠٨	--	٩٤٥,٢٠٨	٩٤٥,٢٠٨	٩٤٥,٢٠٨	١,٣٠٣,٣٧٠	١,٣٠٣,٣٧٠	١,٣٠٣,٣٧٠
مستحق إلى طرف ذي علاقة	٣,٠٨٤,٣٤٩	--	--	٣,٠٨٤,٣٤٩	٣,٠٨٤,٣٤٩	٣,٠٨٤,٣٤٩	٦,٩١٥,٠٨٥	٦,٩١٥,٠٨٥	٦,٩١٥,٠٨٥
مصروفات مستحقة ونعم دائنة أخرى	٢,٢١٩,٨٢٣	--	--	٢,٢١٩,٨٢٣	٢,٢١٩,٨٢٣	٢,٢١٩,٨٢٣	٢,٧٤٥,٢٧٢	٢,٧٤٥,٢٧٢	٢,٧٤٥,٢٧٢
إيرادات مؤجلة	٤,٦٣٩,٤٤٧	--	--	٤,٦٣٩,٤٤٧	٤,٦٣٩,٤٤٧	٤,٦٣٩,٤٤٧	٣,٥٢٢,٤٦٤	٣,٥٢٢,٤٦٤	٣,٥٢٢,٤٦٤
تسهيلات تمويلية من أحد البنوك	--	٢,٩٣٣,٣٢٣	٤٨٥,٦٤٧,٤٠٤	٤٨٥,٦٤٧,٤٠٤	٤٨٨,٥٨٠,٧٢٧	٤٨٨,٥٨٠,٧٢٧	١,٤٦٨,٥١٨	٤٨٨,٢٠٤,٠٧١	٤٨٨,٢٠٤,٠٧١
	١٩,٠٩٣,٦١٩	٣,٨٧٨,٥٣١	٤٨٥,٦٤٧,٤٠٤	٥٠٨,٦١٩,٥٥٤	٥٠٨,٦١٩,٥٥٤	٥٠٨,٦١٩,٥٥٤	٢,٧٧١,٨٨٨	٥١٠,١٩٠,٢٦٢	٥١٠,١٩٠,٢٦٢

## صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل شركة 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)

#### ١-١٨ عوامل 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 الائتمان والسيولة والعملات ومخاطر السوق مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

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

#### ٢-١٨ 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 شركة 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)

#### 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 المدفوعة، 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. وتعرض الأدوات المالية للتغير في مخاطر القيمة نتيجة للتغيرات في أسعار العمولة للموجودات والمطلوبات المالية بعمولة متغيرة. وتم ذكر سعر العمولة الفعلي لفترة إعادة التسعير أو استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية في الإيضاحات ذات الصلة.

### ١٩ التعديلات على المعايير والمعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

تطبيق التعديلات التالية على المعايير الحالية ليس له أي تأثير مالي جوهري على القوائم المالية الأولية المختصرة في الفترة الحالية أو الفترات السابقة ومن المتوقع ألا يكون لها تأثير كبير في الفترات المستقبلية:

- المرحلة الثانية من إصلاح معيار سعر الفائدة ( التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ و المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦).
- امتياز الايجار المتعلق بفايروس كورونا (كوفيد - ١٩) (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦).

### الإعلانات الصادرة ولم تصبح سارية المفعول بعد

يسري عدد من التصريحات الجديدة للفتترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١م مع السماح بالتطبيق المبكر، إلا أن المنشأة لم تقم بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة أو المعدلة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

- عقود متوقع خسارتها – تكلفة إتمام العقد (التعديل على معيار المحاسبة الدولي ٣٧).
- التعديلات على مراجع إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي (التعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣).
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨-٢٠٢٠.
- الممتلكات والألات والمعدات: عائدات الاستخدام المقصود ( التعديل على معيار المحاسبة الدولي ١٦).
- عقود التأمين وتعديلاته (المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧).
- تعريف التقدير المحاسبي (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨).
- تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)؛ و
- الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

**صندوق سدكو كابييتال ريت**  
(مدار من قبل شركة سدكو كابييتال)

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

**٢٠ أثر كوفيد - ١٩**

تفشى فيروس كورونا (كوفيد - ١٩) في بداية عام ٢٠٢٠م وانتشر عبر البر الرئيسي للصين ثم تسبب في تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية على مستوى العالم بما في ذلك المملكة العربية السعودية. أعلنت منظمة الصحة العالمية أن كوفيد - ١٩ جائحة في مارس ٢٠٢٠م، مع إصدار الحكومات لوائح وإرشادات صارمة لسكانها وشركاتها. وقد تطلب من الصندوق إعادة تقييم أحكامه والمصادر الرئيسية للتقدير المطبقة على القوائم المالية الأولية المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

خلال هذه الفترة، قامت الإدارة بتقييم التأثير العام على عمليات الصندوق وجوانب الأعمال التجارية وأخذت في الاعتبار عوامل مثل التأثيرات على إمكانية استرداد الإيجارات عند استحقاقها. ومع ذلك، فإن الصندوق يراقب الوضع باستمرار من خلال فرقة العمل الخاصة به الموكل إليها بمسؤولية الوصول باستمرار إلى الأحداث النامية، وتخفيف أكبر قدر ممكن من التأثير السلبي وتوجيه المنظمة نحو التكيف مع الواقع الحالي. وفقاً لذلك، تتم مراقبة المخاطر المحتملة حول إمكانية استرداد الإيجارات بسبب عمليات الإغلاق العشوائية والممتدة باستمرار ويتم إطلاع أصحاب المصلحة على أي انحرافات جوهرية في الوقت المناسب.

بناءً على هذا التقييم، لم تكن هناك حاجة إلى تعديلات جوهرية في القوائم المالية الأولية المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. ومع ذلك، في ضوء حالة عدم اليقين المستمرة، فإن أي تغيير مستقبلي في الافتراضات والتقييمات قد يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديل جوهرية على القيم الدفترية للأصول و / أو المطلوبات في الفترات المستقبلية. بما أن الوضع يتطور بسرعة مع عدم اليقين في المستقبل، ستستمر الإدارة في تقييم التأثير بناءً على التطورات المحتملة.

**٢١ آخر يوم تقييم**

آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (٢٠٢٠م: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م).

**٢٢ أحداث لاحقة بعد انتهاء فترة التقرير**

لا توجد أحداث لاحقة لتاريخ قائمة المركز المالي تتطلب تعديلات عليها أو الإفصاح عنها في القوائم المالية أو الإيضاحات.

**٢٣ اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة**

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١١ أغسطس ٢٠٢١م الموافق ٣ محرم ١٤٤٣هـ.