

# صندوق سدكو كابيتال ريت

التقرير السنوي - 2024



المحتوى

رقم الصفحة	الموضوع	#
03	كلمة مدير الصندوق	01
04	حقائق واستراتيجية الصندوق	02
04	مستجدات الصندوق ومراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة	03
05	وصف محفظة الأصول العقارية	04
06	عقارات الصندوق	05
13	القيمة العادلة مقابل تكلفة الشراء والقيمة الدفترية وملخص العقارات المؤجرة وغير المؤجرة ونسبة إشغالها والمتوسط الوزني لانتهاء عقود الإيجار	06
14	التوزيعات النقدية	07
15	أحداث جوهرية حدثت خلال العام	08
15	تغييرات حدثت على مستندات الصندوق خلال الفترة والأحداث اللاحقة	09
15	مخلص أداء الصندوق	10
15	أداء السهم/الوحدة	11
16	الموضوعات الرئيسية التي تمت مناقشتها وملخص القرارات الصادرة عن مجلس إدارة الصندوق	12
17	الأداء المالي	13
19	تقرير تفويم المخاطر	14
23	نظرة عامة على الوضع الاجتماعي والاقتصادي والديموغرافي	15
25	نظرة عامة على قطاع العقارات	16
30	مدير الصندوق وأمين الحفظ والمحاسب القانوني	17
32	القوائم المالية	18

مع نهاية عام 2024م واصل السوق العقاري السعودي إظهار مرونته في مواجهة التغيرات الاقتصادية العالمية وذلك رغم الحذر الذي ساد في بداية العام إلا أن استقرار أسعار الفائدة وتحسن اشتراطات التمويل ساهم في تعزيز جاذبية البيئة الإستثمارية في حين لا يزال قطاع العقارات في المملكة يمثل أحد الركائز الرئيسية للنمو الاقتصادي لكونه مدعوماً بأسس قوية ومبادرات طموحة ضمن رؤية 2030.

على مدار العام شهدنا انتعاشاً تدريجياً في النشاط الإستثماري العقاري لا سيما في قطاع العقارات المدرة للدخل حيث حافظت المجمعات السكنية وخاصة المؤجرة منها على معدلات إشغال مرتفعة ونمو في الإيجارات بالمدن الرئيسية وفي الوقت ذاته فقد استقطب قطاع العقارات التجارية بما في ذلك مجمعات الأعمال المكتبية من الفئة الأولى والمشاريع متعددة الإستخدامات في الرياض وجدة والمنطقة الرئيسية بالدمام اهتماماً واسعاً وذلك نتيجة للتوسع المؤسسي والمشاريع الحكومية في البنية التحتية وفي الوقت نفسه قد واصل قطاع العقارات الصناعية واللوجستية زخمهما مستفيدين من جهود المملكة لتنويع اقتصادها وتعزيز قدراتها في سلاسل الإمداد.

حافظت سدكو كابيتال على نهج استباقي في تحديد وتنفيذ الإستثمارات الإستراتيجية المتماشية مع أهداف الصندوق فقد تمكنا بفضل التزامنا بإستراتيجية إستثمارية صلبة تركز على الأصول عالية الجودة وذات الأسس القوية من التكيف مع ظروف السوق المتغيرة وضمان تحقيق عوائد مستقرة وقيمة مستدامة للمستثمرين.

### التوقعات لعام 2025م

مع دخولنا عام 2025م نتوقع مزيداً من التحسن في ظروف السوق نظراً لإستمرار التنوع الاقتصادي وارتفاع تدفقات الإستثمار الأجنبي المباشر بالإضافة إلى إمكانية تسير السياسة النقدية ومن المرجح أن يساهم إنخفاض أسعار الفائدة المتوقعة في تقليل تكاليف التمويل مما يعزز جاذبية الإستثمارات العقارية ودعم سيولة السوق.

سيظل تركيزنا منصّباً على تحديد الأصول الواعدة وتعزيز أداء المحفظة ومحاولة اغتنام الفرص الاستثمارية الناشئة كما سنواصل مواصلة إستراتيجيتنا مع الاتجاهات السوقية المتغيرة ليظل صندوق سدكو كابيتال ريت أحد أفضل الخيارات للمستثمرين لتحقيق نمو مستدام وتقديم قيمة طويلة الأجل.

نقدر ثقتكم المستمرة في سدكو كابيتال ونتطلع إلى عام جديد حافل بالفرص الواعدة. //

عبد الوهاب أحمد عابد  
الرئيس التنفيذي  
سدكو كابيتال

إنه لمن دواعي سرورنا أن نقدم إلى السادة مالكي الوحدات التقرير السنوي لصندوق سدكو كابيتال ريت، يسلط هذا التقرير الضوء على الأنشطة الرئيسية والإنجازات والنتائج التشغيلية والآراء العامة فيما يتعلق بالصندوق إلى جانب البيانات المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

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

على الرغم من التحديات التي واجهت المحفظة خلال العام، بلغت نسبة الإشغال 97.2% لتسجل ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 0.2% مقارنة بنهاية ديسمبر 2023.

تمثل العقارات أحادية المستأجرين نسبة 54% من المحفظة بعقود إيجار طويلة الأجل ومتزايدة لتحقيق الاستقرار، و46% مؤجرة بعقود متعددة المستأجرين ومتعددة الفترات لتحقيق النمو. كما بلغ المتوسط الوزني لانتهاء عقود الإيجار 5.6 عاماً.

بلغ متوسط القيمة السوقية العادلة لأصول الصندوق من قبل اثنين من المقيمين المستقلين بقيمة 2,282 مليون ريال سعودي، بإنخفاض قدره 2.8% مقارنة بسعر شراء الأصول.

وبخصوص التوزيعات فقد قام الصندوق بتوزيع أرباح قدرها 0.50 ريال سعودي للوحدة وإجمالي مبلغ 93,472,224 ريال سعودي للفترة من 1 يناير 2024 إلى 31 ديسمبر 2024 لتعادل 5.000% على أساس سنوي.

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 مقفل ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، تم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.

## الأصول التي يهدف الصندوق الاستثمار فيها

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

- الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري.
- إعادة استثمار صافي الدخل السنوي المحتفظ به (10%) إجمالي الدخل السنوي) والأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، وذلك بعد توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية على مالكي الوحدات.
- الاستثمار في عقارات متدنية الأداء ولكن وإعادة 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 97.2% بارتفاع طفيف قدره 0.2% مقارنة بنهاية ديسمبر 2023.
- قامت كل من شركتي جي إل إل وإسناد بتقييم عقارات صندوق سدكو كابيتال ريت في 31 ديسمبر 2024 حيث انخفضت القيمة العادلة لأصول الصندوق بنسبة 2.5% لتصل إلى 2,282 ريال سعودي مقارنة بشهر يونيو 2024.
- بلغت قيمة الرصيد النقدي للصندوق 1,299,076 ريال سعودي في 31 ديسمبر 2024. تم إيداع مبلغ 182,000,000 ريال سعودي في ودائع المراهبة ليستحق في الربع الأول من عام 2025م. وسيتم استخدام الأرصدة النقدية للعمليات التشغيلية ولسداد التزامات الصندوق.

## حقائق أساسية عن الصندوق

حجم الصندوق عند الإدراج	600,000,000 ريال سعودي
عدد الوحدات عند الإدراج	60,000,000 وحدة
حجم الصندوق بعد زيادة حجم الأصول	1,869,444,440 ريال سعودي
عدد الوحدات بعد زيادة حجم الأصول	186,944,444 وحدة
عملة الصندوق	الريال السعودي
المقر الرئيسي	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 الفعلية كما في تاريخ التقرير (على أساس سنوي)	5.00%

## استراتيجية الصندوق

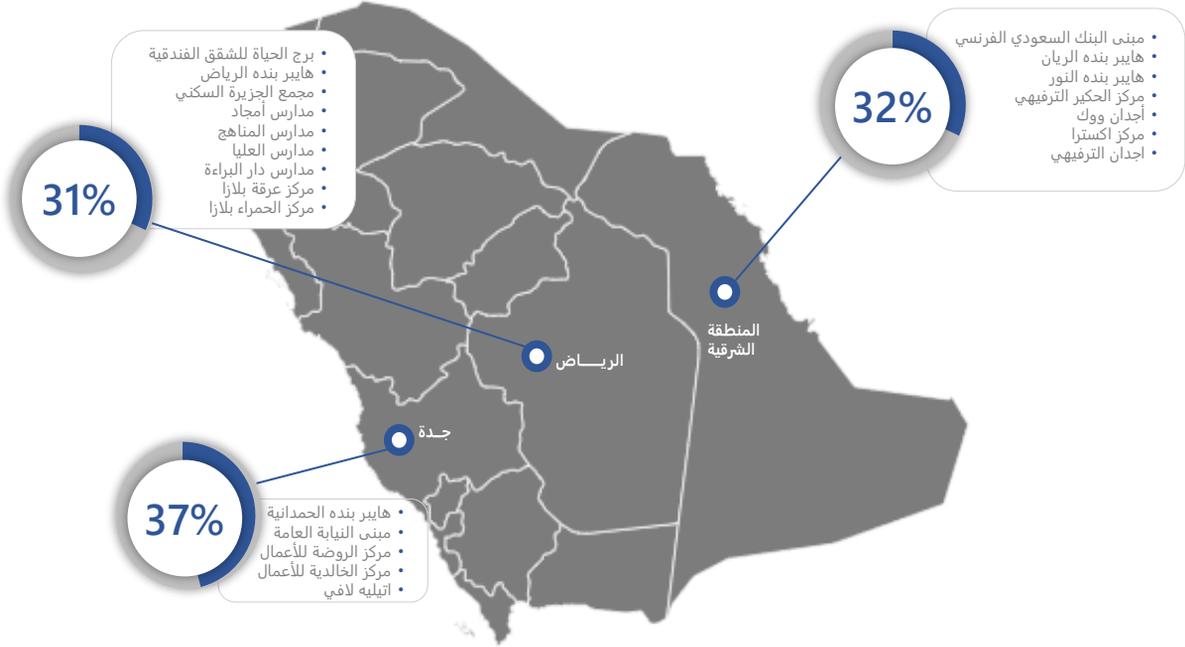
### أهداف الصندوق وسياسة التوزيعات

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.

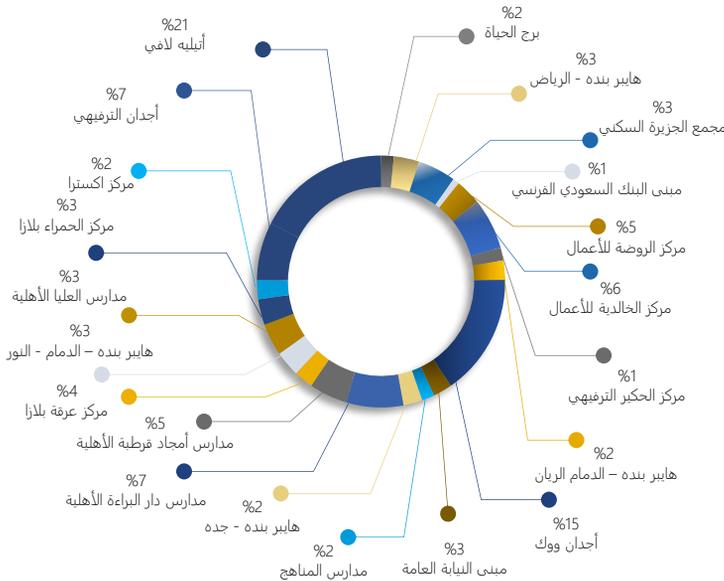
## وصف محافظة الأصول العقارية

التنوع الجغرافي:

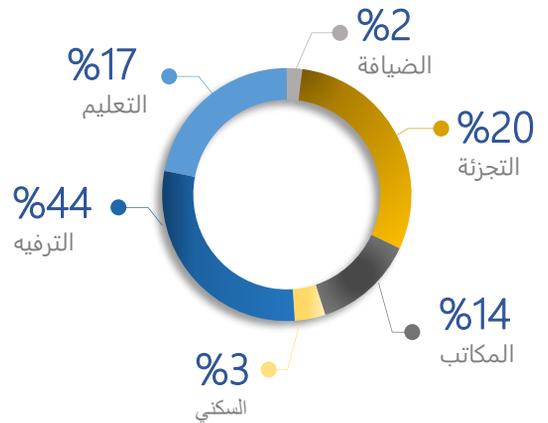
أصول الصندوق موزعة ما بين مدينة جدة بنسبة 37% والمنطقة الشرقية بنسبة 32% ومدينة الرياض بنسبة 31%.



### توزيع أصول المحافظة



### التنوع القطاعي للمحافظة



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>
100%	نسبة الاشغال
1,500,000 ريال سعودي تمثل 0.87% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
0.84%	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
مؤسسة الحفلة الرائعة للشقق الفندقية	المستأجر الرئيسي
2.0 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
6,116,250 ريال سعودي تمثل 3.56% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا يوجد	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة بندة للتجزئة	المستأجر الرئيسي
3.4 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



هايبير بندة - 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>
97%	نسبة الاشغال
7,864,000 ريال سعودي تمثل 4.58% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
0.29%	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
0.5 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الايجار



مجمع الجزيرة السكني

أصول الصندوق - الرياض

الوصف	يقع في وسط الرياض على شارع البطحة، حي المنصورة
القطاع	قطاع التجزئة
مساحة الأرض م <sup>2</sup>	21,120
مساحة البناء م <sup>2</sup>	13,021
نسبة الاشغال	%100
الدخل السنوي	5,432,000 ريال سعودي تمثل 3.16% من إجمالي الدخل التاجيري
الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	لا يوجد
المستأجر الرئيسي	الموحدة للتطوير العقاري
المتوسط الوزني لانتهااء عقود الياجار	1.0 سنة



مركز الحمراء بلذرا

الوصف	مركز عرقة يقع على شارع مشعل بن عبدالعزيز، حي العرقة
القطاع	قطاع التجزئة
مساحة الأرض م <sup>2</sup>	14,269
مساحة البناء م <sup>2</sup>	9,148
نسبة الاشغال	%97
الدخل السنوي	6,851,699 ريال سعودي تمثل 3.99% من إجمالي الدخل التاجيري
الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	%0.59
المستأجرين الرئيسيين	متعدد المستأجرين
المتوسط الوزني لانتهااء عقد الياجار	2.0 سنوات



مركز عرقة بلذرا

الوصف	مدارس المناهج تقع في الدائري الشمالي، حي الغدير
القطاع	قطاع التعليم
مساحة الأرض م <sup>2</sup>	9,200
مساحة البناء م <sup>2</sup>	17,058
نسبة الاشغال	%100
الدخل السنوي	4,240,000 ريال سعودي تمثل 2.47% من إجمالي الدخل التاجيري
الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	%1.37
المستأجر الرئيسي	شركة نبعة التعليمية
المتوسط الوزني لانتهااء عقد الياجار	8.4 سنوات



مدارس المناهج

أصول الصندوق - الرياض

الوصف	القطاع
مدارس دار البراءة تقع على شارع السنيلة، حي النرجس	قطاع التعليم
15,385	مساحة الأرض م2
33,429	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
12,134,063 ريال سعودي تمثل 7.06% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
%5.30	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة المصيف التعليمية	المستأجر الرئيسي
16.8 سنوات	المتوسط الوزني لانتهااء عقود الايجار



مدارس دار البراءة

الوصف	القطاع
مدارس العليا تقع على شارع عبدالعزيز أبو حسين، حي المرسلات	قطاع التعليم
10,500	مساحة الأرض م2
12,314	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
5,180,116 ريال سعودي تمثل 3.01% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
%0.11	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة تدريس المحدودة	المستأجر الرئيسي
8.5 سنوات	المتوسط الوزني لانتهااء عقود الايجار



مدارس العليا

الوصف	القطاع
مدارس أمجاد قرطبة تقع على شارع الدمام، حي قرطبة	قطاع التعليم
14,300	مساحة الأرض م2
34,231	مساحة البناء م2
%100	نسبة الاشغال
8,427,542 ريال سعودي تمثل 4.90% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
%5.06	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة أمجاد قرطبة للخدمات التعليمية	المستأجر الرئيسي
7.4 سنوات	المتوسط الوزني لانتهااء عقد الايجار



مدارس أمجاد قرطبة

أصول الصندوق - جدة

الوصف	مبنى النيابة العامة، يقع على طريق الرحمانية، حي الريان
القطاع	القطاع المكتبي
مساحة الأرض م <sup>2</sup>	4,767
مساحة البناء م <sup>2</sup>	19,342
نسبة الاشغال	100%
الدخل السنوي	4,620,000 ريال سعودي تمثل 2.69% من إجمالي الدخل التأجيري
الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	2.37%
المستأجر الرئيسي	النيابة العامة
المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار	0.2 سنة



مبنى النيابة العامة

الوصف	مركز إداري وتجاري يقع على شارع الأمير سلطان، حي الخالدية
القطاع	القطاع المكتبي
مساحة الأرض م <sup>2</sup>	7,903
مساحة البناء م <sup>2</sup>	26,713
نسبة الاشغال	74%
الدخل السنوي	9,294,083 ريال سعودي تمثل 5.41% من إجمالي الدخل التأجيري
الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	3.80%
المستأجر الرئيسي	متعدد المستأجرين
المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الايجار	0.9 سنة



مركز الخالدية للأعمال

الوصف	هايبير بنده يقع على شارع الحمدانية، حي الحمدانية
القطاع	قطاع التجزئة
مساحة الأرض م <sup>2</sup>	13,686
مساحة البناء م <sup>2</sup>	5,858
نسبة الاشغال	100%
الدخل السنوي	2,988,844 ريال سعودي تمثل 1.74% من إجمالي الدخل التأجيري
الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	لا يوجد
المستأجر الرئيسي	شركة بنده للتجزئة
المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الايجار	3.1 سنوات



هايبير بنده - جدة

أصول الصندوق - جدة

مركز اداري وتجاري يقع على شارع الأمير سعود الفيصل، حي الروضة	الوصف
القطاع المكتبي	القطاع
2,463	مساحة الأرض م <sup>2</sup>
17,526	مساحة البناء م <sup>2</sup>
%100	نسبة الاشغال
8,661,687 ريال سعودي تمثل 5.04% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
%8.00	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
2.1 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاء عقود الياجار



مركز الروضة للأعمال

مركز أتيليه لافي يقع على شارع الملك عبدالعزيز	الوصف
القطاع الترفيهي	القطاع
29,746	مساحة الأرض م <sup>2</sup>
27,489	مساحة البناء م <sup>2</sup>
%87	نسبة الاشغال
33,351,737 ريال سعودي تمثل 19.41% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
%11.13	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
2.6 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاء عقود الياجار



مركز أتيليه لافي

أصول الصندوق – الدمام والخبر

مبنى مؤجر للبنك السعودي الفرنسي يقع على شارع الإمام علي بن أبي طالب بحي الريان في مدينة الدمام	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
5,191	مساحة الأرض م <sup>2</sup>
879	مساحة البناء م <sup>2</sup>
%100	نسبة الاشغال
2,000,000 ريال سعودي تمثل 1.16% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا يوجد	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
البنك السعودي الفرنسي	المستأجر الرئيسي
9.0 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاء عقد الياجار



مبنى البنك السعودي الفرنسي

أصول الصندوق – الدمام والخبر

هايير بنده – الدمام الريان

هايير بنده 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 تمثل 3.04% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
1.51%	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة بنده للتجزئة	المستأجر الرئيسي
5.1 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



مركز الحكير الترفيهي

مركز الحكير الترفيهي يقع على 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 تمثل 1.28% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
2.66%	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة مجموعة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية	المستأجر الرئيسي
12.3 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



أجدان ووك

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
26,250,000 ريال سعودي تمثل 15.28% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
8.31%	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
الشركة الأولى لتطوير العقارات الفايزة	المستأجر الرئيسي
5.1 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



أصول الصندوق – الدمام والخبر

هايبر بنده – الدمام النور



هايبر بنده يقع على شارع الملك سعود بحي النور في مدينة الدمام	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
13,806	مساحة الأرض م <sup>2</sup>
5,348	مساحة البناء م <sup>2</sup>
100%	نسبة الاشغال
5,021,569 ريال سعودي تمثل 2.92% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا يوجد	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة بنده للتجزئة	المستأجر الرئيسي
9.9 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار

مركز اكسترا



مركز اكسترا يقع على شارع الخليج بحي الريان في مدينة الدمام	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
8,258	مساحة الأرض م <sup>2</sup>
4,404	مساحة البناء م <sup>2</sup>
100%	نسبة الاشغال
3,937,024 ريال سعودي تمثل 2.29% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا يوجد	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
الشركة المتحدة للإلكترونيات	المستأجر الرئيسي
8.6 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار

مجمع أجدان الترفيهي

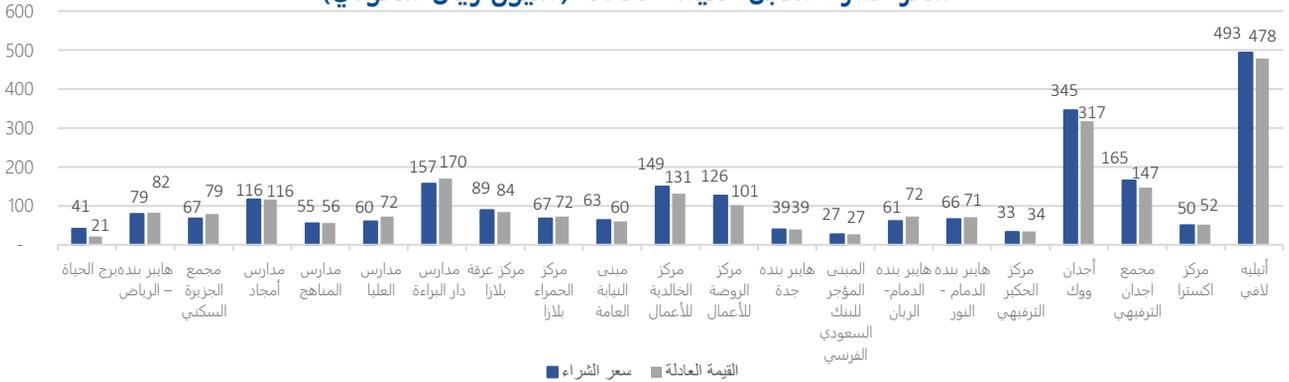


مجمع أجدان الترفيهي يقع على شارع الأمير تركي في الخبر	الوصف
قطاع الترفيه	القطاع
6,866	مساحة الأرض م <sup>2</sup>
16,093	مساحة البناء م <sup>2</sup>
100%	نسبة الاشغال
10,521,700 ريال سعودي تمثل 6.12% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
11.44%	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
11.9 سنوات	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار

القيمة العادلة مقابل تكلفة الشراء والقيمة الدفترية

بناء على متوسط التقييم المصدر بنهاية ديسمبر 2024 من قبل اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين وهما جي إل إل ("JLL") و ("إسناد") ("ESNAD")، سجلت القيمة العادلة لأصول الصندوق انخفاضاً بنسبة 2.5% مقارنة بشهر يونيو 2024. سجلت المحفظة انخفاضاً بنسبة 2.8% مقارنة بإجمالي تكلفة الشراء (غير شاملة لتكاليف الاستحواذ). وتقدر القيمة العادلة لإجمالي أصول الصندوق 2,282 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2024.

سعر الشراء مقابل القيمة العادلة (مليون ريال سعودي)



\* سعر الشراء غير شامل مصاريف 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	100%	2.0 سنوات
هاير بنده - الرياض	مؤجر	100%	3.4 سنوات
مجمع الجزيرة السكني	مؤجر	97%	0.5 سنوات
مبنى النيابة العامة	مؤجر	100%	0.2 سنوات
مركز الخالدية للأعمال	مؤجر	74%	0.9 سنوات
هاير بنده - جدة	مؤجر	100%	3.1 سنوات
مركز الروضة للأعمال	مؤجر	100%	2.1 سنوات
المبنى المؤجر للبنك السعودي الفرنسي	مؤجر	100%	9.0 سنوات
هاير بنده الدمام - الريان	مؤجر	100%	5.1 سنوات
مركز الحكير الترفيهي	مؤجر	100%	12.3 سنوات
أجدان ووك	مؤجر	100%	5.1 سنوات
مدارس المناهج	مؤجر	100%	8.4 سنوات
مدارس دار البراءة الأهلية	مؤجر	100%	16.8 سنوات
مركز اكسترا	مؤجر	100%	8.6 سنوات
مركز الحمراء بلازا	مؤجر	100%	1.0 سنوات
مدارس العليا الأهلية	مؤجر	100%	8.5 سنوات
هاير بنده الدمام - النور	مؤجر	100%	9.9 سنوات
مدارس أمجاد قرطبة الأهلية	مؤجر	100%	7.4 سنوات
مركز عرفة بلازا	مؤجر	97%	2.0 سنوات
مجمع اجدان الترفيهي	مؤجر	100%	11.9 سنوات
مركز أتيليه لافي	مؤجر	87%	2.6 سنوات
100% من عقارات الصندوق مؤجرة ومدرة للدخل	متوسط نسبة إشغال المحفظة	97.2%	المتوسط الوزني لانتهاه عقود الإيجار للمحفظة 5.8 سنوات



### نسبة الإشغال للمحفظة

بلغت نسبة إشغال المحفظة 97.2% كما في 31 ديسمبر 2024م مسجلةً ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 0.2% مقارنةً بنهاية 31 ديسمبر 2023م.

### التوزيعات النقدية

يهدف مدير الصندوق إلى بتوزيع أرباح نصف سنوية على المستثمرين بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق 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.

منذ الادراج، قام الصندوق بالإعلان عن التوزيعات النقدية التالية:

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

الربع الرابع	الربع الثالث	الربع الثاني	الربع الأول	2018
العائد*	العائد*	العائد*	العائد*	العائد*
6.1%	6.1%	6.1%	6.1%	6.1%
المبلغ الإجمالي				
9,150,000	9,150,000	9,150,000	9,150,000	9,150,000
الربح الموزع لكل وحدة				
0.1525	0.1525	0.1525	0.1525	0.1525
عدد الوحدات				
60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000

الربع الرابع	الربع الثالث	الربع الثاني	الربع الأول	2021
العائد*	العائد*	العائد*	العائد*	العائد*
6.5%	6.5%	6.1%	6.1%	6.1%
المبلغ الإجمالي				
9,750,000	9,750,000	9,150,000	9,150,000	9,150,000
الربح الموزع لكل وحدة				
0.1625	0.1625	0.1525	0.1525	0.1525
عدد الوحدات				
60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000

الربع الرابع	الربع الثالث	الربع الثاني	الربع الأول	2020
العائد*	العائد*	العائد*	العائد*	العائد*
5.0%	5.0%	6.1%	6.1%	6.1%
المبلغ الإجمالي				
7,500,000	7,500,000	9,150,000	9,150,000	9,150,000
الربح الموزع لكل وحدة				
0.125	0.125	0.1525	0.1525	0.1525
عدد الوحدات				
60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000

الربع الرابع	الربع الثالث	الربع الثاني	الربع الأول	2023
العائد*	العائد*	العائد*	العائد*	العائد*
6.13%	6.11%	5.65%	6.25%	6.25%
المبلغ الإجمالي				
27,200,418	27,106,944	25,071,875	18,359,375	18,359,375
الربح الموزع لكل وحدة				
0.14550001	0.145000	0.13411404	0.15625	0.15625
عدد الوحدات				
186,944,444	186,944,444	186,944,444	117,500,000	117,500,000

الربع الرابع	الربع الثالث	الربع الثاني	الربع الأول	2022
العائد*	العائد*	العائد*	العائد*	العائد*
7.25%	7.25%	7.0%	6.9%	6.9%
المبلغ الإجمالي				
21,296,875	21,296,875	20,562,500	20,268,750	20,268,750
الربح الموزع لكل وحدة				
0.18125	0.18125	0.1750	0.1725	0.1725
عدد الوحدات				
117,500,000	117,500,000	117,500,000	117,500,000	117,500,000

\* على أساس سنوي

الربع الرابع	الربع الثالث	الربع الثاني	الربع الأول	2024
العائد*	العائد*	العائد*	العائد*	العائد*
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
المبلغ الإجمالي				
23,368,056	23,368,056	23,368,056	23,368,056	23,368,056
الربح الموزع لكل وحدة				
0.125	0.125	0.125	0.125	0.125
عدد الوحدات				
186,944,444	186,944,444	186,944,444	186,944,444	186,944,444

## أحداث جوهرية حدثت خلال العام

خلال العام، أعلن مدير الصندوق عن تمديد فترة مذكرة التفاهم لشراء عقار مجمع تعليمي ("العقار") بدولة الامارات العربية المتحدة وذلك لغرض اكمال الفحص النافى للجهالة القانوني والفني للعقار. علماً بأنه قد تم تمديد مذكرة التفاهم في فترات سابقة وقد تم الاعلان عن ذلك في حينه.

## أحداث لاحقة بعد تاريخ التقرير آثرت على أداء الصندوق

لا يوجد

## تغييرات حدثت على مستندات الصندوق خلال العام

لا يوجد

## ملخص أداء الصندوق

استناداً إلى إنجازات الصندوق والنتائج المالية المحققة خلال الفترة، بلغت نسبة التوزيعات للفترة من 1 يناير 2024م إلى 31 ديسمبر 2024م 5.00% على أساس سنوي.

## أداء السهم/الوحدة

شهد السهم مستويات مختلفة من التذبذب خلال العام مسجلاً أعلى سعر له عند مستوى 9.00 ريال سعودي، وكان أدنى سعر سجله السهم خلال العام 7.30 ريال سعودي، لينتهي آخر جلسة تداول في 31 ديسمبر 2024 عند مستوى 8.39 ريال سعودي.

## أداء السهم/الوحدة



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

التاريخ	الموضوعات	القرارات
28 مارس 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>مسودة القوائم المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تمت الموافقة على القوائم المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م</li> </ul>
30 ابريل 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>تغيير مدير العقارات في اتلييه لافي</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>وافق مجلس إدارة الصندوق على تغيير مدير عقار اتلييه لافي ضمن صندوق سدكو كابيتال ريت</li> </ul>
15 مايو 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>توزيع أرباح الربع الأول على مالكي وحدات الصندوق</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الأول من الفترة 1 يناير 2024 إلى 31 مارس 2024. بإجمالي قدره 23,368,056 ريال سعودي وتمثل عائداً سنوياً قدره 5.00%.</li> </ul>
9 يوليو 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>توزيع أرباح الربع الثاني على مالكي وحدات الصندوق</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الأول من الفترة 1 ابريل 2024 إلى 30 يونيو 2024. بإجمالي قدره 23,368,056 ريال سعودي وتمثل عائداً سنوياً قدره 5.00%.</li> </ul>
8 اغسطس 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>مسودة القوائم المالية للفترة المنتهية في 30 يونيو 2024</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تمت الموافقة على القوائم المالية للفترة المنتهية في 30 يونيو 2024</li> </ul>
29 اكتوبر 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>مدرسة دونكريست الأمريكية - دبي</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>الاستحواذ على مدرسة دونكريست الأمريكية في دبي (العقار محل الاستحواذ) نيابة عن صندوق سدكو كابيتال ريت بسعر شراء أقصى يبلغ 158.0 مليون درهم إماراتي (أو 161.2 مليون ريال سعودي) باستثناء تكاليف الإستحواذ.</li> <li>سحب مبالغ التسهيلات المطلوبة من التسهيلات البنكية الحالية المتاحة لتمويل المعاملة.</li> </ul>
13 نوفمبر 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>توزيع أرباح الربع الثالث على مالكي وحدات الصندوق</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الثالث من الفترة 1 يوليو 2024 إلى 30 سبتمبر 2024. بإجمالي قدره 23,368,056 ريال سعودي وتمثل عائداً سنوياً قدره 5.00%.</li> </ul>
26 ديسمبر 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>توزيع أرباح الربع الرابع على مالكي وحدات الصندوق</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تمت الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الثالث من الفترة 1 اكتوبر 2024 إلى 31 ديسمبر 2024. بإجمالي قدره 23,368,056 ريال سعودي وتمثل عائداً سنوياً قدره 5.00%.</li> </ul>

الأداء المالي

الوصف	كما في 31 ديسمبر 2024	كما في 31 ديسمبر 2023	كما في 31 ديسمبر 2022	كما في 31 ديسمبر 2021
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	1,535,042,887	1,619,968,000	1,032,202,870	1,062,310,241
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	8.2112	8.6655	8.7847	9.0409
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	1,454,156,186	1,533,218,570	997,395,948	1,039,710,604
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	7.7785	8.2015	8.4885	8.8486
أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	8.7298	8.6655	8.8489	9.0409
أقل صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	8.2112	8.6390	8.7847	8.9975
توزيع الدخل لكل وحدة	0.95	0.87	1.35	0.62
نسبة التكاليف من إجمالي قيمة الأصول	%10.57	%7.96	%11.43	%10.20
صافي الدخل / (الخسارة)	14,409,840	33,561,234	41,110,344	(35,437,775)
عائد التوزيع وفقاً للقيمة السوقية لكل وحدة	%5.96	%6.37	%6.88	%2.54
عدد الوحدات المصدرة	186,944,444	186,944,444	117,500,000	117,500,000

الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق خلال الفترة

الوصف	كما في 31 ديسمبر 2024	كما في 31 ديسمبر 2023	الحد الأعلى
مصاريف تشغيلية	16,223,413	13,768,872	لا تتجاوز 7% من الدخل التأجيري للعقار
أتعاب الإدارة	16,259,793	13,292,704	1% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية
تكاليف التمويل	59,563,337	54,129,449	لا ينطبق
أتعاب مهنية	1,213,026	1,315,867	لا ينطبق
مصاريف أخرى	7,119,909	7,089,222	1% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية
الاستهلاكات والإطفاءات	61,926,746	39,356,940	لا ينطبق
إجمالي المصروفات	162,306,224	128,953,054	لا ينطبق
إجمالي نسبة المصروفات	%6.34	%5.22	لا ينطبق
نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي دخل الصندوق	%404	%117	لا ينطبق

## سجل الأداء

العائد الإجمالي لسنة واحدة، ثلاث سنوات ، خمس سنوات:

الفترة	منذ التأسيس	سنة واحدة	ثلاث سنوات	خمس سنوات
العائد الإجمالي السنوي	%6.10	%5.00	%6.05	%6.00

العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية الماضية (منذ التأسيس):

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

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

الوصف	كما في 31 ديسمبر 2024	كما في 31 ديسمبر 2023	كما في 31 ديسمبر 2022	كما في 31 ديسمبر 2021
قيمة الاقتراض (مليون ريال سعودي)	967.5	800	800	625
نسبة الاقتراض من إجمالي قيمة أصول الصندوق	%38	%33	%42	%36
مدة انكشاف القرض	3.8 سنوات	4.8 سنوات	5.8 سنوات	6.8 سنوات
تاريخ استحقاق القرض	16 أكتوبر 2028	16 أكتوبر 2028	16 أكتوبر 2028	31 ديسمبر 2024

**العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق**

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال الفترة.

**استثمار مدير الصندوق**

يملك مدير الصندوق عدد 678,307 وحدة كما في 31 ديسمبر 2024م.

**تعاملات مع جهات ذات العلاقة**

لدى مدير الصندوق تعاملات مع جهات ذات علاقة بمدير الصندوق تتمثل فيما يلي:

- تأجير وحدات في مركز الخالدية للأعمال.
- عقود صيانة وتشغيل لثلاثة من عقارات الصندوق .
- تمثل الإيجارات مع الأطراف ذات العلاقة 0.62% من إجمالي إيرادات الصندوق وتمثل عقود الصيانة 1.71% 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

تنطوي الأنشطة التي قام بها الصندوق على مجموعة متنوعة من عوامل المخاطر الخارجية مثل مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة والمخاطر المتعلقة بالعملية التشغيلية. علاوة على ذلك، هناك مخاطر تتعلق بفئة الأصول بحد ذاتها. ويركز برنامج الإدارة الشاملة لمخاطر الصندوق على إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى التقليل من الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق. وبناء على ذلك، تركز عملية تقييم المخاطر على أهم عوامل المخاطر، التي تشمل على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
مخاطر السوق	تنشأ مخاطر السوق من عوامل خارجية مثل ظروف الاقتصاد الكلي والمنافسة والعرض والطلب والتغيرات السياسية والعملات الأجنبية وما إلى ذلك.	يراقب مدير الصندوق بانتظام التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وأسواق العقارات المحلية بما في ذلك معدل الرسملة ومعدل التضخم والضرائب والتقييمات والمنافسة من الأصول المشابهة وعوامل أخرى مختلفة. بالنظر إلى هذه العوامل، يرى مدير الصندوق أنه يمكن التخفيف من تأثير عوامل السوق الحالية من خلال تنوع فئات الأصول التي تضيف الاستقرار إلى المحفظة العقارية مع الحد من التعرض للتقلبات الاقتصادية. إضافة إلى ذلك، تدار أخطار الشواغر من خلال نهج استباقي لإدارة الأصول. وتجري بحوث السوق لتجنب أي قيود اقتصادية قدر الإمكان.
المخاطر المتعلقة بالتمويل البنكي	يؤدي استخدام التمويل البنكي إلى مخاطر مثل التحديات مع فترات (ممتدة) من ارتفاع مستويات أسعار الفائدة. والرافعة المالية المتعلقة بمخاطر إعادة التمويل. مخاطر أسعار الفائدة هي احتمالية حدوث خسارة مالية ناجمة عن الزيادات في أسعار الفائدة والتي تؤثر في النهاية سلبًا على شروط تمويل الصندوق.	يستخدم مدير الصندوق التمويل البنكي بهدف تعزيز العوائد على المستثمرين. واستناداً إلى الاتجاه المتوقع لأسعار الفائدة، قد يلجأ مدير الصندوق إلى أدوات مالية أخرى لإدارة التحوط من هذه المخاطر. ويدرك مدير الصندوق أن رفع نسبة الرافعة المالية قد يؤدي إلى خسائر غير متوقعة.
مخاطر الائتمان	تنشأ مخاطر الائتمان من احتمالية تعرض المستأجرين لصعوبات مالية وعدم قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم المتعلقة بالإيجار.	بالإضافة إلى ذلك، في حين أن زيادة معدلات الربح/الفائدة قد تمثل تحديًا، يمكن للاستثمارات العقارية أن تحقق أداءً جيدًا في بيئة ارتفاع الأسعار بسبب عوامل مختلفة، مثل زيادة إيرادات الإيجار والطلب والأسعار.
مخاطر التطوير	مخاطر التطوير المرتبطة بالمشاريع العقارية تحت التطوير وتشمل: التأخير في التشييد والبناء وأثرها على الأداء المالي، وتجاوز التكاليف القيم المخططة لها والتي قد تؤثر على الربحية و/أو الجدوى المالية للمشروع، وعدم القدرة على الوفاء بتوقعات الإيرادات عند الانجاز. وقد يؤدي التأخير إلى مخاطر قانونية.	يتم تخفيف مخاطر الائتمان عن طريق التنوع الصناعي والجغرافي والتنوع في مزيج المستأجرين وفئات الأصول المختلفة وإجراء تقييمات ائتمانية مستمرة على المستأجرين. بالنسبة لعقود الإيجار الجديدة، يتم إجراء تقييم الائتمان وعلى أساس مستمر، كما تتم مراقبة ائتمان المستأجر والمتأخرات عن كتب من قبل مدير الصندوق.

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
المخاطر التشغيلية	مخاطر الخسارة الناجمة عن فشل العمليات الداخلية، والإجراءات التشغيلية، والأحداث الخارجية، وفقدان الموظفين الرئيسيين، ومقدمي الخدمات، فضلاً عن مخاطر استمرارية الأعمال.	وضع مدير الصندوق إطاراً لرصد ومراقبة الأنشطة اليومية للتخفيف من المخاطر التشغيلية. ويشمل ذلك عقد اجتماعات دورية لتحديد المخاطر التشغيلية المحتملة، واستعراض المسائل التشغيلية وحلها. كما يتبع مدير الصندوق نهجاً مدروساً لمراقبة وتحديد ورصد وإدارة المخاطر التشغيلية المرتبطة بالإدارة اليومية والصيانة لمحفظة الصندوق العقارية. وتجري عمليات المراجعة الداخلية للحسابات بصورة دورية لاستعراض الامتثال للعمليات، وتحديد وتصحيح أي ثغرات في الإجراءات. وقد وضعت خطة لاستمرارية الأعمال للتخفيف من مخاطر استمرار الأعمال الناجمة عن الانقطاع أو الخسائر الكارثية. كما يقوم مدير الصندوق بانتظام بمراقبة أداء مقدمي الخدمات. علاوة على ذلك، فإن قدرة المدير على الحفاظ على سمعة قوية وتعزيز العلاقات القوية مع مقدمي الخدمات الآخرين تضمن حصول المدير على دعم موثوق متاح عند الحاجة.
مخاطر السيولة	مخاطر السيولة لها أبعاد كبيرة مثل عدم القدرة على الوفاء بأي التزامات سداد مقابل الخارج من العقارات وفقاً للخطة.	يمثل التدفق النقدي المتولد من تشغيل المحفظة العقارية المصدر الرئيسي للسيولة المستخدمة لتسديد الفوائد الدورية المترتبة عن التمويل والمصروفات العامة والإدارية للصندوق. ولذلك، يحرص مدير الصندوق على وجود أموال كافية لسداد جميع الالتزامات في الوقت المناسب وبطريقة فعالة من حيث التكلفة. يستخدم مدير الصندوق نهجاً شاملاً من خلال إنشاء سيناريوهات متعددة وتقييم القرص بعناية على مستوى الصندوق من أجل التخفيف من المخاطر. بالإضافة إلى ذلك، لدى مدير الصندوق أيضاً عملية إدارة النقد، حيث يكون لديه خيار استخدام أي فائض نقدي للودائع قصيرة الأجل. وأي انخفاض في السيولة في سوق العقارات السعودي قد يؤثر على التقييمات. أي خروج أقل من تكلفة الاستحواذ (بما في ذلك تكلفة المعاملة) يمكن أن يؤدي إلى خفض العوائد
المخاطر التنظيمية	يعمل الصندوق ضمن المبادئ التوجيهية المنصوص عليها في "تعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة" والصادرة عن هيئة السوق المالية. ويمكن أن يكون هناك مزيد من المخاطر التنظيمية المتعلقة بسوق العقارات أو السياسة العامة التي تشمل الضرائب الجديدة ومتطلبات قانون البناء، معايير كفاءة الطاقة، ومتطلبات تحسين التشغيل، إلخ. يمكن أن يؤدي تغيير اللوائح إلى مخاطر كبيرة ووقت وتكلفة بالإضافة إلى قيود تشغيلية جديدة ومرهقة في كثير من الأحيان على الممتلكات الحالية.	اتباع مدير الصندوق نهجاً فعالاً لمراقبة ورصد المتطلبات التنظيمية في كل الأنشطة المتعلقة بإدارة الصندوق مثل المطابقة والالتزام وإدارة المخاطر والتي تهدف إلى ترسيخ وتأكيد وجود ضوابط مناسبة لتجنب عدم الالتزام.
المخاطر القانونية	المخاطر التي تنطوي عليها الترتيبات القانونية والعقود والاتفاقات والالتزامات.	لدى مدير الصندوق إدارات وأقسام متخصصة في الشؤون القانونية والالتزام، وهذه الإدارات تتولى مسؤولية التوجيه والارشاد لضمان التقيد بجميع المسائل التنظيمية والمسائل المتعلقة بالمطابقة والالتزام. وفيما يتعلق بالدعاوى القانونية، قد يكون لأي حكم قضائي تأثيراً سلبياً على الصندوق.
مخاطر الجرائم المعلوماتية	تشمل الجرائم الإلكترونية مثل حوادث الأمن السيبراني ويتضمن أي حدث جوهري قد يؤثر سلباً أو يهدد سرية وسلامة و/أو توافر موارد المعلومات الخاصة بالشركة مما قد يسبب خسائر مادية.	اتخذ مدير الصندوق الإجراءات والتدابير اللازمة للرصد والحد من هذه المخاطر، ولكن فضلاً عن شمولية هذه التدابير، إلا أنها لا تضمن عدم تأثر النتائج المالية بصورة سلبية في حال حدوث أي من الانتهاكات أو الاختراقات للأنظمة والحسابات لا سمح الله.
مخاطر التقييم	التعارض بشكل ملحوظ مع أسعار السوق الفعلية.	يقوم مدير الصندوق بتقييم الأصول العقارية للصندوق استناداً إلى تقييم معي من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ويؤخذ بمتوسط قيمتي التقييمين، أما في حال وجود اختلاف كبير بين القيمتين، سيقوم مدير الصندوق بتعيين مقيّم ثالث.

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
مخاطر توظيف الأموال وإعادة الاستثمار	مخاطر التأخر في توظيف الأموال في الأصول الجيدة.	هناك تخفيف ملحوظ للمخاطر حاليًا نظرًا لأن مدير الصندوق قد قام بتوظيف رأس ماله إلى حد كبير. ومع ذلك، قد تؤدي أي إجراءات لإعادة توازن المحفظة مستقبلاً إلى مخاطر التوظيف و/أو إعادة الاستثمار.
المخاطر العامة المتعلقة بفترة الصناديق العقارية المتداولة (ريت)	تتضمن المخاطر العامة لفتة الأصول، وتشمل على سبيل المثال تقلب سعر الوحدة، والتفاوت المحتمل بين صافي قيمة الأصول وسعر الوحدة في السوق، والانخفاض المحتمل في سعر الوحدة ومخاطر السيولة.	قد يتأثر سعر السوق للوحدات بالتغيرات في ظروف السوق العامة والتقلبات في أسواق الأوراق المالية والعديد من العوامل الأخرى الخارجة عن سيطرة مدير الصندوق.
المخاطر البيئية والاجتماعية والحوكمة، ولا سيما المخاطر المناخية	وتشير المخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة إلى العوامل الثلاثة في قياس استدامة الاستثمار وأثره المجتمعي. ويمكن لمعايير (ESG) أن تساعد على تحديد الأداء المالي للشركات في المستقبل (العائد والمخاطر). وأي مسائل بيئية تتعلق بالمثلكات، مثل استخدام المواد الخطرة، يمكن أن تؤثر سلباً على قيمتها. وكجزء من مخاطر المبادئ البيئية، قد تؤدي المخاطر المناخية إلى زيادة التعرض للخسارة عندما تصبح الأصول أقل سيولة، أو تدر دخلاً أقل، أو قد تخضع للتنظيم البيئي. إضافة إلى ذلك، فإن تغير المناخ قد يجعل التأمين مكلفاً للغاية. قد تؤدي اللوائح الجديدة لتخفيف انبعاثات الكربون إلى متطلبات نفقات رأسمالية مستقبلية و/أو انخفاض قيم سوق العقارات.	يقم مدير الصندوق بتقييم المخاطر البيئية والاجتماعية ومخاطر الحوكمة في تحليل فرص الاستثمار ورصدها وفقاً لسياساتها الاستثمارية المسؤولة. ومن واقع خبرة المدير، يمكن أن يكمل تقييم الهيئة التحليل المالي التقليدي والعناية الواجبة. وقد نفذ مدير الصندوق عمليات وإجراءات وضوابط للمساعدة في التخفيف من حدة هذه المخاطر. غير أن هذه التدابير، فضلاً عن زيادة وعيها بمخاطر المبادئ البيئية والمالية، لا تضمن ألا تتأثر نتائجها المالية سلباً بوقوع أي حدث من هذا القبيل.
المخاطر المتصلة بالأحداث الجيوسياسية والكوارث الطبيعية والإرهاب والأوبئة الصحية	قد تؤثر الأحداث الجيوسياسية وعدم الاستقرار والإرهاب والكوارث الطبيعية والأوبئة الصحية سلباً على الأصول من ناحية التقييم وكذلك الدخل.	قد ينعكس تصاعد النزاعات الجيوسياسية، على الأصول ذات المخاطر العالمية، وبالتالي قد يؤثر على أداء الصندوق. ونظراً لأن هذه الأحداث غير مؤكدة ولا يمكن التنبؤ بها، فإن الصندوق ومدير الصندوق قد يتأثران سلباً بوقوع أي حدث من هذا القبيل.
مخاطر إدارة العقارات	مخاطر انخفاض الدخل (أي العائد على الاستثمار) بسبب إدارة الممتلكات بطريقة غير ملائمة أو غير فعالة، مما قد يؤدي إلى ارتفاع معدلات الشعور ونفقات التشغيل وانخفاض الإيرادات من الإيجار، وما إلى ذلك.	يدرك مدير الصندوق أن الإدارة ضرورية للنجاح في الاستثمار العقاري، وبالتالي للتخفيف من هذه المخاطر، يجب الاستعانة بمديري عقارات مؤهلين وذوي خبرة. وبهذا الصدد، يجب تحديد الأدوار والمسؤوليات بوضوح والاتفاق عليها من خلال الوثائق القانونية، مثل الاتفاقيات والعقود وما إلى ذلك. أيضاً، نفذ مدير الصندوق العمليات اللازمة للتخفيف من أوجه القصور المتعلقة بإدارة الممتلكات. على وجه الخصوص، قد تؤدي زيادة تكاليف الطاقة إلى زيادة التركيز على كفاءة استخدام الطاقة في المباني، بسبب التأثير على فواتير المستأجرين.

المخاطر الرئيسية	الوصف	التقييم
المخاطر المتعلقة بالتضخم وقضايا سلسلة التوريد	من المرجح أن تؤدي الاضطرابات في سلسلة الإنتاج والتوريد إلى مستوى غير متوقع من التضخم.	بينما يعتبر التضخم عامل خطر، إلا أن هناك بعض التدابير التي تحد من التضخم من خلال زيادة أسعار الإيجارات في عقود الإيجار. بناءً على البيانات التاريخية، توفر صناديق الاستثمار العقارية حماية معقولة ضد التضخم لأن الإيجارات ليست ثابتة مثل المعدلات الأخرى. قد يؤدي التخفيف من القيود الوثائية إلى تخفيف بعض الاضطرابات في سلسلة التوريد التي كانت سبباً للتضخم.
مخاطر التركيز	يحدث هذا النوع من المخاطر عندما يتم استثمار رأس مال كبير في نوع واحد من العقارات أو في موقع جغرافي واحد.	يدرك مدير الصندوق أن تنوع المحفظة لإدارة مخاطر التركيز تنطوي على توزيع رأس المال الاستثماري عبر عقارات ومواقع جغرافية مختلفة. ويعد تنوع المستأجرين عاملاً مهماً لمدير الصندوق. يمكن أن تقلل هذه الممارسة من مخاطر التركيز وتقليل التعرض لتقلبات السوق أو انخفاض قيمة الأصول.
مخاطر الركود العالمي	خطر حدوث ركود إقليمي أو عالمي وسلسلة من الأزمات المالية في الأسواق الناشئة والاقتصادات النامية من شأنها أن تلحق بهم ضرراً دائماً.	في حين أن هذه العوامل خارجة عن سيطرة المدير، يجب وضع خطة عمل استباقية لأي تباطؤ محتمل للأعمال.
مخاطر زيادة إنتاجية الذكاء الاصطناعي	مخاطر تعطيل الممارسات العقارية التقليدية من خلال تبسيط العمليات وخفض التكاليف وزيادة الكفاءة. قد يؤدي هذا الاضطراب أيضاً إلى تقليل الوظائف وتوحيد السوق، مما يؤثر على العاملين في مجال العقارات والشركات الصغيرة. بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي اعتماد الذكاء الاصطناعي في العقارات إلى توسيع الفوارق الاقتصادية من خلال تفضيل الشركات والمستثمرين الأكبر حجماً الذين لديهم إمكانية الوصول إلى تقنيات الذكاء الاصطناعي المتقدمة وقدرات تحليل البيانات.	ويدرك مدير الصندوق أنه كلما زاد الاستثمار والسرعة في التقنيات الجديدة، زاد التأثير المحتمل على الإنتاجية. ومع ذلك، فقد لوحظت تغييرات في الإنتاجية قبل بضع سنوات. ولذلك فإن أي تطور في هذا المجال يجب أن تتم مراقبته عن كثب من قبل مدير الصندوق.

نظرة عامة على الوضع الاجتماعي والاقتصادي  
والديموغرافي  
المملكة العربية السعودية

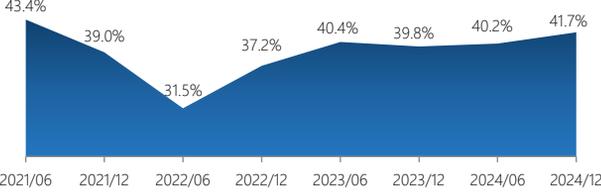


## التقرير السنوي - ديسمبر 2024

### الاستهلاك الخاص

شكل الاستهلاك الخاص 41.7% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في ديسمبر 2024، مقارنة بـ 42.8% في الربع السابق. وارتفعت حصة الاستهلاك الخاص في السنوات الأخيرة، حيث بلغ متوسط النسبة 40.1% من مارس 2020 إلى ديسمبر 2024.

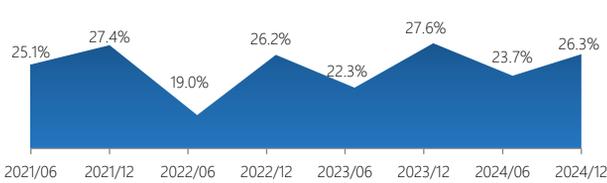
#### نسبة الاستهلاك الخاص من الناتج المحلي الإجمالي



### الاستهلاك العام

شكل الاستهلاك العام 26.3% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في ديسمبر 2024، مقارنة بـ 23.9% في الربع السابق. وبلغ متوسط حصة الاستهلاك العام 24.2% من الاستهلاك العام في الفترة من مارس 2020 إلى ديسمبر 2024.

#### نسبة الاستهلاك العام من الناتج المحلي الإجمالي



### رؤية المملكة العربية السعودية 2030

منذ إطلاق رؤية المملكة العربية السعودية 2030 في عام 2016، خطت المملكة خطوات كبيرة في تنوع اقتصادها بما يتجاوز الاعتماد على النفط. ومن الجدير بالذكر أدت إصلاحات سوق العمل في إطار رؤية 2030 إلى ارتفاع حاد في مشاركة القوى العاملة النسائية لتصل إلى 30.7% في الربع الأول من عام 2024، بعد أن كانت 25.5% في عام 2011، في حين بلغت نسبة مشاركة الإناث في القوى العاملة 35.8%. كما توسع القطاع الخاص أبحاثًا، مع زيادة تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر، مدفوعًا بمبادرات مثل الاستراتيجية الوطنية للاستثمار والمشاريع الكبرى مثل نيوم واستثمارات صندوق الاستثمارات العامة.

منذ إطلاق رؤية 2030 في عام 2016، ضاعفت المملكة العربية السعودية حجم استثماراتها ليصل إلى 1.2 تريليون ريال سعودي (320 مليار دولار أمريكي) بنهاية العام الماضي، مع توسع الاقتصاد إلى 4 تريليون ريال سعودي. وقد لعب صندوق الاستثمارات العامة دورًا محوريًا، حيث ارتفع إنفاقه على المحتوى المحلي من 69 مليار ريال سعودي في عام 2020 إلى 153 مليار ريال سعودي في عام 2023، أي بزيادة 122%. بالإضافة إلى ذلك، ارتفع عدد الشركات العالمية التي تأسس مقرات إقليمية لها في المملكة العربية السعودية إلى ما يقرب من 600 شركة.

### اقتصاد المملكة العربية السعودية

يصنف اقتصاد المملكة العربية السعودية ضمن أكبر الاقتصادات في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، حيث تمتلك ما يقدر بـ 17% من احتياطيات النفط في العالم، مما يجعلها عضوًا مؤثرًا ليس فقط في المنطقة، وإنما على نطاق عالمي.

أطلقت المملكة العربية السعودية رؤية 2030 كاستراتيجية شاملة لتعزيز التنمية الاقتصادية وتقليل الاعتماد على النفط. وتتضمن هذه الخطة الحكمة العديد من الإصلاحات الاقتصادية والمالية بهدف تحويل الاقتصاد السعودي إلى اقتصاد متنوع ومستدام.

وفقًا لتقديرات الأمانة العامة للإحصاء، شهد الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة العربية السعودية ارتفاعاً بنسبة 1.3% في عام 2024 مقارنة بالعام السابق. ويعزى هذا النمو ارتفاع الأنشطة غير النفطية بنسبة 4.3% وزيادة الأنشطة الحكومية بنسبة 2.6%، بينما انخفضت الأنشطة النفطية بنسبة 4.5%.

ومع ذلك، فقد خفض صندوق النقد الدولي توقعات النمو في المملكة العربية السعودية لعام 2025 بسبب تمديد خفض إنتاج النفط، مما يؤثر على التوقعات الإقليمية بينما تواصل المملكة جهودها لتنويع اقتصادها.

### الناتج المحلي الإجمالي

كشفت البيانات الصادرة عن الحكومة أن الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة سجل في الربع الرابع من عام 2024 أعلى معدل نمو ربع سنوي له منذ عامين، حيث ارتفع بنسبة 4.4% مقارنة بالربع الرابع من عام 2023. وجاء هذا النمو مدفوعًا بالزيادات التي شهدتها جميع القطاعات الاقتصادية الرئيسية، حيث توسعت الأنشطة غير النفطية بنسبة 4.6% والأنشطة النفطية بنسبة 3.4% والأنشطة الحكومية بنسبة 2.2% على أساس سنوي.

توسع الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 2.8% في الربع الثالث من عام 2024 مقارنةً بالفترة نفسها من عام 2023، بينما ارتفع الناتج المحلي الإجمالي المعدل موسميًا بنسبة 0.9% عن الربع الثاني من عام 2024. نمت الأنشطة غير النفطية بنسبة 4.3% على أساس سنوي و0.7% على أساس ربع سنوي. وارتفعت الأنشطة الحكومية بنسبة 3.1% على أساس سنوي، ولكنها انخفضت بنسبة 0.3% عن الربع السابق. سجلت الأنشطة النفطية نموًا طفيفًا بنسبة 0.05% على أساس سنوي و1.2% على أساس ربع سنوي.

توقع المحللون زيادة كبيرة في النمو الاقتصادي للمملكة العربية السعودية في عام 2025، بعد عامين من التوسع المتواضع. ومع ذلك، أدى التأخير في زيادة إنتاج النفط إلى تعديل التوقعات الاقتصادية. حيث قام صندوق النقد الدولي بمراجعة تقديراته لنمو الناتج المحلي الإجمالي للمملكة لعام 2025 إلى 3.3%، بانخفاض عن التوقعات السابقة التي كانت تشير إلى 4.6%. ويرجع ذلك في المقام الأول إلى تمديد تخفيضات إنتاج النفط من قبل منظمة أوبك+.

وعلى الرغم من هذه التحديات، تواصل المملكة العربية السعودية تنفيذ خطط لتنويع اقتصادها وتعزيز النمو غير النفطي.

### التضخم

في عام 2024، بلغ متوسط معدل التضخم السنوي لأسعار المستهلكين في المملكة العربية السعودية 1.7% مقارنة بالعام السابق، وكانت هذه الزيادة مدفوعة في المقام الأول بارتفاع أسعار السكن والمياه والكهرباء والغاز والوقود بنسبة 8.8%، إلى جانب ارتفاع أسعار الأغذية والمشروبات بنسبة 0.8% والتي شكلت أكبر ضغط تصاعدي على التضخم.

ارتفعت أسعار المواد الغذائية والمشروبات بنسبة 0.8%، مدفوعة بزيادة قدرها 2.9% في أسعار اللحوم والدواجن. وشهدت أسعار السلع والخدمات الشخصية ارتفاعًا بنسبة 2.2% متأثرة بزيادة بنسبة 20.2% في أسعار المجوهرات والساعات والتحف. كما ارتفعت أسعار المطاعم والفنادق بنسبة 0.9%، وارتفعت أسعار خدمات الفنادق والشقق المفروشة بنسبة 2.3%.

في ديسمبر 2024، بلغ معدل التضخم السنوي في المملكة 1.9% مقارنة بالشهر نفسه من عام 2023. وكان هذا مدفوعًا بشكل رئيسي بارتفاع أسعار السكن والمياه والكهرباء والغاز والوقود بنسبة 8.9%، إلى جانب ارتفاع أسعار الأغذية والمشروبات بنسبة 0.8% وأسعار السلع والخدمات الشخصية بنسبة 2.2%. في المقابل، انخفضت أسعار النقل بنسبة 2.5%.

---

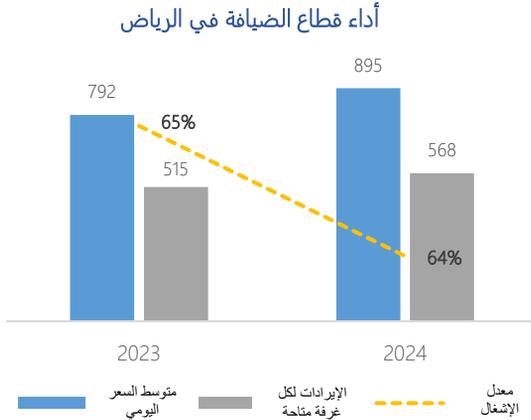
## نظرة عامة على قطاع العقارات الرياض، جدة، الدمام



نظرة عامة على سوق العقارات – الرياض

قطاع الضيافة

يشهد قطاع الضيافة في المملكة العربية السعودية نموًا سريعًا مدفوعًا بتطور ديناميكيات السوق وتغير رغبات المستهلكين. ومن أبرز التوجهات التي تشكل هذا التحول التركيز المتزايد على الفنادق المشتركة والوحدات السكنية ذات العلامات التجارية. ويهدف هذا النهج إلى دمج الإقامة الفاخرة بسلاسة مع المعيشة السكنية المتميزة، لتلبية الطلب المتزايد من أصحاب الثروات الكبيرة في المنطقة. في الرياض، أظهر قطاع الضيافة أداءً قوياً بين عامي 2023 و2024، حيث عكست مؤشرات الأداء الرئيسية نموًا إيجابيًا. وظل معدل الإشغال في المدينة مستقرًا عند 64%، بينما ارتفع متوسط السعر اليومي إلى 895 ريال سعودي. ويعود هذا التوجه التصاعدي بشكل كبير إلى افتتاح فنادق جديدة من فئة 5 نجوم، ومشاريع كبرى مثل بوابة الدرعية، وزيادة الطلب الناتج عن موسم الرياض. وتستمر هذه العوامل في ترسيخ مكانة الرياض كوجهة رائدة للمسافرين بغرض العمل والترفيه على حد سواء.



القطاع المكثبي

لا يزال سوق المكاتب في الرياض قوياً، مدفوعاً بارتفاع الطلب ومحدودية المعروض من المكاتب المتاحة للتأجير الفوري. وبنهاية العام، بلغ إجمالي المعروض من المكاتب في الرياض 6.4 مليون متر مربع - متجاوزاً بشكل كبير جدة التي بلغت 2.2 مليون متر مربع و1.5 مليون متر مربع في حاضرة الدمام. وساهمت المشاريع البارزة مثل ليسن وادي والمرحلة الأولى من مشروع ميدان شركة الاتصالات السعودية ومشروع الشرق الأوسط الجديد بمساحة إجمالية قابلة للتأجير بلغت 146,000 متر مربع. كما تم تسليم جزء كبير من المساحات المكثبية في مركز الملك عبد الله المالي بنجاح، وهو ما يؤكد الارتفاع الملحوظ في معدلات التأجير المسبق. ويعكس التوسع المستمر في الرياض، خاصة من خلال تطوير مساحات مكثبية جديدة من الدرجة الأولى، إلى زيادة الطلب على المخزون القديم في المناطق الثانوية. وعلى الرغم من ارتفاع التكاليف، لا تزال الشركات والمستثمرون الأجانب ينجذبون إلى المملكة، مدعومين بالنمو المستمر لتراخيص المقرات الإقليمية. بينما يشهد خط التوريد طويل الأجل توسعاً بفضل المشاريع الكبرى، من المتوقع أن يأتي معظم المعروض الجديد في عامي 2025 و2026 من مطورين من القطاع الخاص، بما في ذلك ميدان شركة الاتصالات السعودية والأبراج التجارية الأخرى على طول شارع العليا وطريق الملك فهد.

أداء القطاع المكثبي – نسبة الإيجار والإشغال

نسبة تأجير المكاتب من الدرجة الأولى  
17% على أساس سنوي



تأجير المكاتب من الدرجة الأولى  
2,100 ريال سعودي للمتر المربع



5% من المعروض في المكاتب على أساس سنوي



6.4 مليون متر مربع

إجمالي المعروض

أداء قطاع التجزئة – نسبة الإيجار والإشغال

مراكز التسوق الإقليمية والمحلية  
1% على أساس سنوي



مراكز التسوق الإقليمية والمحلية  
1,800 – 4,000 ريال سعودي للمتر المربع



5% من المعروض في التجزئة على أساس سنوي



3.9 مليون متر مربع

إجمالي المعروض

قطاع التجزئة

يستمر سوق التجزئة في الرياض في التوسع، مدفوعاً بالإفراق الاستهلاكي القوي والمشاريع الكبيرة القادمة. في عام 2024، سجّل قطاع التجزئة في المملكة العربية السعودية مبيعات بلغت حوالي 670 مليار ريال سعودي، بزيادة سنوية قدرها 9% مقارنةً بـ 614 مليار ريال سعودي في عام 2023. ومع ذلك، تباطأ نمو قطاع الأغذية والمشروبات، حيث ارتفع بنسبة 7% على أساس سنوي مقارنةً بـ 14% في 2023. تتجه عدة مشاريع تجزئة كبرى إلى إعادة تشكيل مشهد التسوق في الرياض، حيث يوشك سوليتير مول على الانتهاء، في حين من المتوقع افتتاح مجمع ذا 25 مول ومجمع الحمراء الترفيهي في نهاية 2025 وبداية 2026 على التوالي. بالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أن يبدأ مول جوهرية الرياض التابع لمجموعة سينومي عملياته في أوائل عام 2026، يليه مول الأفنيوز في بداية عام 2027. وستوفر هذه المشاريع مجتمعة في إضافة أكثر من 600,000 متر مربع من إجمالي المساحات القابلة للتأجير في السوق. كما من المتوقع أن يعزز إطلاق مترو الرياض من حركة الزوار للمراكز التجارية، خصوصاً تلك القريبة من محطات المترو، في الوقت الذي تسعى فيه المدينة للتعامل مع تحديات الازدحام. وفي حين أن معدلات الإيجار والإشغال شهدت نمواً ثابتاً، إلا أن مجموعة كبيرة من مساحات التجزئة الجديدة قيد التجهيز يمكن أن تغير توازن السوق لصالح المستأجرين على المدى المتوسط.

المصدر: ديلويت، سي بي آر إي

نظرة عامة على سوق العقارات - جدة



أداء القطاع السكني - المؤشرات

التغير في المعاملات السكنية



53% على أساس سنوي  
28,072 صفقة  
الحجم



43% على أساس سنوي  
29.3 مليار ريال سعودي  
القيمة



1.7% على أساس سنوي  
الفلل

التغير في أسعار البيع



3.1% على أساس سنوي  
الشفق

القطاع السكني

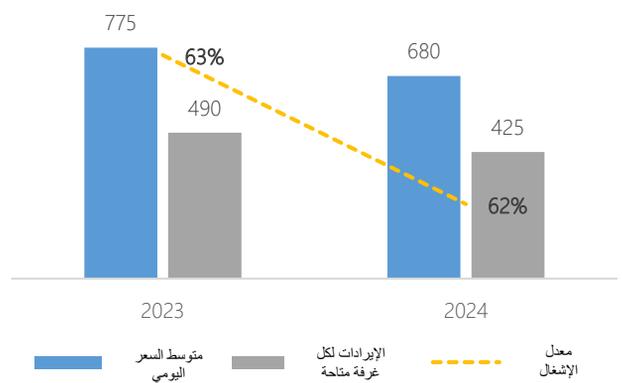
في عام 2024، شهد سوق الإسكان في جدة أعلى نمو في حجم الصفقات وقيمتها في جميع أنحاء المملكة. فقد ارتفعت المعاملات السكنية بنسبة 53%، بينما ارتفعت القيمة الإجمالية للصفقات بنسبة 43%. وكان هذا النمو مدفوعاً إلى حد كبير بتخفيض البنك المركزي السعودي لمتطلبات الدفعة الأولى للمواطنين السعوديين من 30% إلى 5%. وارتفعت أسعار الشقق بنسبة 3.1%، حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع 4,215 ريال سعودي للمتر المربع، بينما شهدت أسعار الفلل انخفاضاً طفيفاً بنسبة 1.7% بمتوسط 5,000 ريال سعودي للمتر المربع. واصلت المناطق المتميزة مثل حي الشاطئ والخالدية الحفاظ على ارتفاع أسعار الفلل.

في عام 2024، نما المعروض السكني بمقدار 17,830 وحدة سكنية جديدة، ليصل الإجمالي إلى 909,360 وحدة. ومن المتوقع أن يرتفع هذا العدد إلى 965,150 وحدة بحلول عام 2027. تشمل المشاريع البارزة المقرر الانتهاء منها في السنوات الثلاث المقبلة مشروع إسكان فينان (1,708 وحدة)، وتلال الجنوب (3,392 وحدة)، ومشروع إسكان سما جدة (858 وحدة).

قطاع الضيافة

يتم دفع عجلة النمو في المملكة العربية السعودية بفضل المبادرات الرئيسية لرؤية 2030، التي تركز على الاستثمارات الضخمة في البنية التحتية، والتنمية الحضرية، وترميم المعالم الثقافية والتاريخية. وقد تم تحقيق تقدم ملحوظ في المشاريع العملاقة الكبرى مثل مشروع البحر الأحمر وبوابة الدرعية، مع افتتاح أول فنادقها في عام 2024. بالإضافة إلى ذلك، أسهم النجاح في عرض استضافة بطولة كأس العالم لكرة القدم 2034 في تسريع وتيرة التنمية، وجذب الاهتمام العالمي، وزيادة الاستثمارات في العديد من القطاعات. وبفضل هذه الجهود المستمرة، تواصلت المملكة تعزيز مكانتها كوجه عالمية رائدة في مجالات السياحة، والأعمال، والتجارب الثقافية. وفي المقابل، شهد قطاع الضيافة في جدة انخفاضاً طفيفاً خلال نفس الفترة، حيث انخفض معدل الإشغال إلى 62% وتراجع متوسط السعر اليومي إلى 680 ريال سعودي. ومع ذلك، لا تزال جدة وجهة سياحية وثقافية حيوية، حيث من المتوقع أن تؤدي مشاريع تطوير الوجهة البحرية والترفيهية الجارية إلى تجديد قطاع الضيافة في المدينة في السنوات القادمة.

أداء قطاع الضيافة في جدة



أداء القطاع السكني - المؤشرات

التغير في المعاملات السكنية



49% على أساس سنوي  
11,275 صفقة  
الحجم



44% على أساس سنوي  
13.6 مليار ريال سعودي  
القيمة

التغير في أسعار البيع



2.7% على أساس سنوي  
الفلل



6.2% على أساس سنوي  
الشفق

نظرة عامة على سوق العقارات - الدمام



القطاع السكني

شهد القطاع السكني في حاضرة الدمام نمواً كبيراً في عام 2024، حيث ارتفع حجم الصفقات بنسبة 49% بإجمالي 11,275 صفقة وارتفعت قيمة الصفقات بنسبة 44% لتصل إلى 13.5 مليار ريال سعودي.

شهدت أسعار الشقق في حاضرة الدمام زيادة بنسبة 6.2%، حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع 3,743 ريال سعودي للمتر المربع، وتصدرت الخبر السوق بمتوسط سعر بلغ 4,070 ريال سعودي للمتر المربع.

أما أسعار الفلل فقد ارتفعت أسعار الفلل في حاضرة الدمام بنسبة 2.7%، ليصل متوسط سعر المتر المربع 3,530 ريال سعودي للمتر المربع.

وفي إطار تعزيز المنتهد السكني، أصافت وزارة الإسكان 2,838 وحدة في عام 2024 عبر تسعة مشاريع، بما في ذلك ضاحية السدين (1,107 وحدة) ومشروع الوجهية (590 وحدة)، مع التخطيط لتطوير 22,000 وحدة أخرى.

أطلقت شركة تلال للعقارات مشروع قلب الخبر، وهو أحد أهم مشاريع حاضرة الدمام العقارية، ويمتد على مساحة 268,813 متر مربع. ويوفر هذا المشروع مساكن مناسبة للعائلات في بيئة حضرية مستدامة، حيث تم تخصيص 89% من مساحة المشروع للمشاة.

## نظرة عامة على القطاع التعليمي



يشهد قطاع التعليم في المملكة العربية السعودية تحولاً كبيراً مدفوعاً بالنمو السكاني الكبير والتزام الحكومة الراسخ بتوفير فرص تعليمية عالية المستوى. في عام 2024، خصصت المملكة العربية السعودية 195 مليار ريال سعودي لقطاع التعليم، مما يعكس التزامها بتنمية رأس المال البشري. وبالنسبة لعام 2025، رفعت المملكة ميزانيتها المخصصة للتعليم إلى 201 مليار ريال سعودي، وهو ما يمثل 16% من إجمالي النفقات الحكومية.

وفقاً لأحدث البيانات الصادرة عن وزارة التعليم السعودية، يبلغ عدد الطلاب المسجلين حالياً في التعليم العام 6.72 مليون طالب وطالبة. ويوجد في المملكة 36,800 مدرسة في 22,000 مبنى. ويشكل طلاب المرحلة الابتدائية 49% من إجمالي عدد الطلاب المسجلين في المدارس، بينما يمثل طلاب المرحلة المتوسطة أكثر من 23%. وقد تجاوز العدد الإجمالي للمعلمين في المملكة العربية السعودية 513,000 معلم ومعلمة، منهم حوالي 245,000 معلم مخصصين للتعليم الابتدائي.

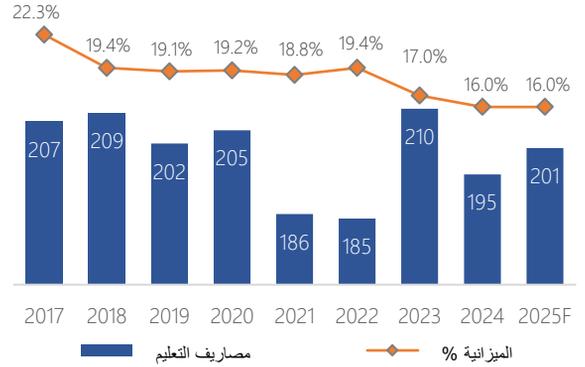
إحدى المبادرات البارزة في قطاع التعليم هي برنامج تعليم اللغة الصينية، الذي يستهدف سنوياً حوالي 102,000 طالب من طلاب المدارس الحكومية في المملكة العربية السعودية. يقوم بتدريس اللغة الصينية 175 معلماً متخصصاً. تهدف هذه المبادرة، وهي جزء من اتفاقية بين المملكة العربية السعودية والصين، إلى تعزيز فرص العمل والفرص الأكاديمية، لا سيما للطلاب الراغبين في الدراسة في الجامعات الصينية. بدأ البرنامج بمدارس تجريبية وستتوسع ليشمل المدارس الثانوية بحلول عام 2029.

كما تخطط المملكة أيضاً لزيادة نسبة الالتحاق برياض الأطفال إلى 40%، والعمل على تحقيق هدف 90% بحلول عام 2030. كما تشمل الخطط المستقبلية إنشاء صالات رياضية للبنات في المدارس الحكومية. ويحظى التعليم المتخصص للطلاب ذوي الإعاقة بالأولوية، مع وجود خطط لتوسيع نطاق الالتحاق وتعزيز الدعم المخصص لهم. أشار منصور أحمد، وهو مستشار مستقل في قطاعات متعددة بما في ذلك قطاع التعليم، أن المملكة العربية السعودية حددت ما يقرب من 293,000 طفل من ذوي الإعاقة، وفي إطار برنامج التحول الوطني 2020، من المتوقع أن يستفيد ما لا يقل عن 200,000 طفل تتراوح أعمارهم بين 6 و18 عامًا من برامج وخدمات التعليم المتخصص. بالإضافة إلى ذلك، يكفل قانون حقوق الطلاب ذوي الإعاقة والمشاركة المتساوية في التعليم المجاني والمناسب، بما في ذلك خطط التعلم الفردية والتدخل المبكر والخدمات الانتقالية.

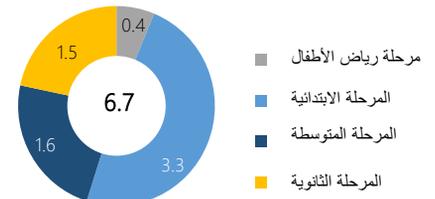
كما يشهد قطاع التعليم العالي في المملكة العربية السعودية تحولاً استراتيجياً نحو مجالات مثل الذكاء الاصطناعي والروبوتات والطاقة المتجددة. بهدف هذا التحول إلى تعزيز قدرة النظام التعليمي على سد الفجوات في المهارات، موازنة برامج التعليم مع احتياجات سوق العمل المتطورة، سيتم افتتاح ثلاث مؤسسات تعليمية جديدة للطلاب الموهوبين، مع التركيز على المجالات المتخصصة مثل الرياضة والتكنولوجيا، ومن المقرر أن يكون أحد هذه المؤسسات في الرياض. ويؤدي القطاع الخاص دوراً متنامياً في مجال التعليم الخاص، وهو ما يبرز من خلال استحواذ شركة أمارات على حصة 60% من شركة التنمية البشرية بقيمة 220.3 مليون ريال سعودي، والتي تدير تسع مدارس و22 مركزاً للرياضة النهارية وعيادات لإعادة التأهيل في ست محافظات.

تسهم الاستثمارات في البنية التحتية التعليمية في إعادة تشكيل قطاع التعليم، حيث يتم تطوير 30 مدرسة جديدة في المدينة المنورة من خلال شراكة استراتيجية بين القطاعين العام والخاص. بالإضافة إلى ذلك، تم إدراج ثلاث مدن سعودية - المدينة المنورة، والأحساء، ومدينة الملك عبدالله في تول - ضمن شبكة اليونسكو للمدن التعليمية. هذا الإنجاز يعكس التزام المملكة بدعم التعلم مدى الحياة وتعزيز جاهزية القوى العاملة.

## نسبة الإنفاق على التعليم من إجمالي الناتج المحلي ونسبة الميزانية



## عدد الطلاب حسب المرحلة التعليمية (بالمليون)



## المعلمون حسب المرحلة التعليمية (بالمليون)



## الإنجازات الرئيسية في عام 2024

تعمل المملكة على تعزيز بيئة البحث والتطوير من خلال إنشاء 40 مركزاً للابتكار والتقنية، والتي ساهمت في زيادة التحاق الطلاب الموهوبين بنسبة 10%. ليصل إجمالي عدد الطلاب المتحقين بالبرنامج الوطني للتعرف على الموهوبين إلى 28,264 طالباً وطالبة. كما حصلت المملكة العربية السعودية على ست جوائز دولية في التعليم والابتكار والتطوير التقني. في خطوة أخرى نحو تعزيز التطور في هذا القطاع، استحوذت بي ديليو سي الشرق الأوسط على شركة "إمكان التعليمية"، وهي شركة استشارية سعودية متخصصة في تطوير المهارات. ومن شأن هذا الاستحواذ أن يدمج قيادات تعليمية نسائية سعودية بارزة في الممارسات الإقليمية لبي ديليو ديليو سي، مما يعزز التزام المملكة بالابتكار وتمكين القوى العاملة والتنوع الاقتصادي.

قطاع الترفيه



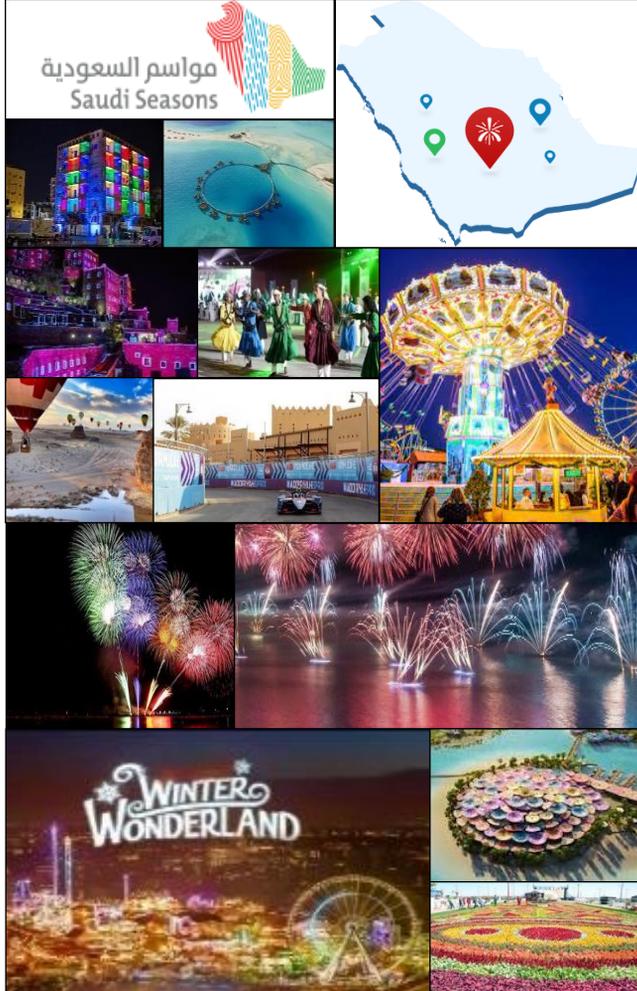
يعد السفر والسياحة والترفيه من القطاعات الرئيسية ضمن استراتيجية رؤية المملكة العربية السعودية 2030 للتنوع الاقتصادي. تلتزم حكومة المملكة العربية السعودية بتعزيز الإنفاق الأسري المحلي على أنشطة الترفيه والتسليّة مع وضع البلاد كوجهة سفر عالمية رائدة.

يستمر قطاع السياحة في المملكة العربية السعودية في التوسع، حيث شهدت القوى العاملة في القطاع زيادة ملحوظة بنسبة 5.1% على أساس سنوي في الربع الثاني من عام 2024. وفقًا لبيانات الهيئة العامة للإحصاء، ارتفع عدد الموظفين في الوظائف المتعلقة بالسياحة إلى 959,175 موظفًا، مما يعكس التطور السريع للقطاع ومساهمته المتزايدة في الاقتصاد الوطني. كما سجلت القوى العاملة في قطاع السياحة زيادة ربع سنوية بنسبة 1.57%، مما يسلب الضوء على استمرار خلق فرص العمل في هذا القطاع. وبأبني هذا النمو مدفوعًا بالاستثمارات المستمرة للمملكة العربية السعودية في قطاع الضيافة والبنية التحتية والترفيه، بما يتماشى مع هدف رؤية 2030 المتمثل في جعل السياحة ركيزة أساسية للتنوع الاقتصادي. وتشكل الوظائف المرتبطة بالسياحة الآن 5.7% من إجمالي القوى العاملة في المملكة و8.6% من العمالة في القطاع الخاص. وهذا يؤكد الأهمية المتزايدة للقطاع في خلق فرص العمل ودوره في تقليل الاعتماد على عائدات النفط. ويعكس التوسع في القوى العاملة أيضًا النمو الأوسع نطاقًا في قطاع الضيافة والترفيه والسياحة الثقافية، مدفوعًا بمبادرات كبرى مثل يوم ومشروع البحر الأحمر وبوابة الدرعية.

في فعالية خاصة أقيمت بمناسبة يوم السياحة العالمي في 27 سبتمبر، سلطت وزارة السياحة الضوء على التقدم الملحوظ الذي حققه قطاع السياحة. وقد تم تسليط الضوء على الزيادة الكبيرة في عدد السياح الدوليين الوافدين، حيث استقبلت المملكة 17.5 مليون زائر دولي خلال الفترة من يناير إلى يوليو 2024. وهذه الزيادة تمثل ارتفاعًا بنسبة 10% مقارنة بالفترة نفسها من عام 2023، فضلاً عن ارتفاع كبير بنسبة 73% مقارنة بمستويات عام 2019. ومن بين أبرز هذه التطورات التي شهدتها القطاع الطفرة الملحوظة في سياحة الترفيه والعطلات، التي سجلت زيادة استثنائية بنسبة 656% منذ عام 2019. في الأشهر السبعة الأولى من عام 2024، وصل عدد السياح القادمين لأغراض الترفيه إلى 4.2 مليون سائح، مما يمثل زيادة بنسبة 25% مقارنة بالفترة نفسها من العام السابق.

تؤكد هذه الإنجازات نجاح استراتيجية المملكة العربية السعودية السياحية طويلة الأجل، والتي تهدف إلى ترسيخ مكانة المملكة كمركز سياحي عالمي. كانت المملكة تستهدف في الأصل 100 مليون سائح بحلول عام 2030، إلا أن المملكة حققت هذا الهدف بشكل ملحوظ في عام 2023 - أي قبل سبع سنوات من الموعد المحدد. وأشار أحدث مقياس للسياحة العالمية الصادر عن الأمم المتحدة في سبتمبر بأن المملكة العربية السعودية هي الدولة الأسرع نموًا في مجموعة العشرين من حيث عدد السياح الدوليين الوافدين وعائدات السياحة. يعكس هذا الاعتراف الدولي تركيز المملكة الاستراتيجي على التنمية السياحية المستدامة، وتعزيز البنية التحتية المتطورة، بالإضافة إلى جهودها المستمرة في الترويج السياحي على مستوى عالمي.

يعكس التوسع السياحي السريع الذي تشهده المملكة العربية السعودية فعالية سياساتها واستثماراتها، مما يعزز مكانتها كلاعب رئيسي في صناعة السفر العالمية. ومع التطورات المستمرة والالتزام بالنمو على المدى الطويل، تستعد المملكة لتعزيز مكانتها كوجهة سياحية دولية رائدة.



المصدر: إنتر وورلد إيميا ETHRWorld، تقارير وزارة السياحة.

## مدير الصندوق

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("سدكو كابيتال").

البرج الجنوبي، رد سي مول،  
شارع الملك عبدالعزيز،  
ص.ب 13396 جدة 21491،  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +966 12 690 6555

الموقع الإلكتروني: www.sedcocal.com

البريد الإلكتروني: info@sedcocal.com



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

## أمين الحفظ

شركة الإنماء للاستثمار

برج العنود: 2، الطابق 20

طريق الملك فهد، العليا

ص.ب: 66333، الرياض 11576

المملكة العربية السعودية



## مسؤوليات أمين الحفظ :

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

## المحاسب القانوني

شركة ارنست ويونغ للخدمات المهنية

برج طريق الملك – الدور الثالث عشر

طريق الملك عبدالعزيز ( طريق الملك )

ص.ب. 1994

جدة 21441

المملكة العربية السعودية



## تقرير الصندوق متاح عند الطلب وبدون مقابل

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

### إشعارات هامة

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

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

### لمزيد من المعلومات

www.sedccapital.com



ص.ب. 13396 جدة 21493  
المملكة العربية السعودية



+966 12 690 6555



info@sedccapital.com



ترخيص 37-11157



+966 12 690 6599



## القوائم المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م



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

**القوائم المالية وتقرير المراجع إلى مالكي الوحدات  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤**

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

الصفحة	المحتويات
٤ - ١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة الى مالكي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩ - ٣٠	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت

### التقرير حول مراجعة القوائم المالية

#### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة سدكو كابيتال ("مدير الصندوق")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وقائمة الدخل والدخل الشامل الآخر، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

#### أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية. كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

#### الأمر الرئيسية للمراجعة

إن الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأي المراجعة حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. بالنسبة للأمر أدناه، تم تقديم وصف لكيفية معالجة مراجعتنا للأمر في هذا السياق.

لقد التزمنا بمسؤولياتنا التي تم وصفها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بأمر المراجعة الرئيسي. عليه، شملت مراجعتنا القيام بإجراءات صممت للرد على تقويمنا لمخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية.

إن نتائج إجراءات مراجعتنا، بما في ذلك الإجراءات المتبعة لمعالجة الأمر أدناه، توفر أساساً لرأينا في المراجعة عن القوائم المالية المرفقة.

تقرير المراجع المستقل  
إلى مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت (تنمة)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية (تنمة)

الأمر الرئيسية للمراجعة (تنمة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● مراجعة إجراءات تحديد مؤشرات الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية.</li> <li>● تقييم موضوعية واستقلالية وكفاءة وخبرات المقيمين. كما تأكدنا من أن المقيمين مرخصين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.</li> <li>● على أساس العينة، قمنا بالاستعانة بمختصينا للقيام بما يلي: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ مراجعة مدى معقولية عمليات احتساب القيم العادلة للعقارات الاستثمارية، والافتراضات الهامة بما في ذلك القيمة الإجمالية المقدرة لكل متر مربع شهريًا، ومعدلات الإشغال، والتصعيد، وعائد الإغلاق، ومعدلات الخصم.</li> <li>○ تحليل الافتراضات الهامة وتقييم تأثيرها على القيم العادلة بما في ذلك تقييم تأثير التغيرات في الافتراضات الرئيسية على القيم العادلة للعقارات الاستثمارية كما يحددها المقيمون.</li> </ul> </li> <li>● لقد قمنا أيضًا بمقارنة المبالغ القابلة للاسترداد، على أساس عينة من العقارات الاستثمارية، مع قيمتها الدفترية لتحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بأي خسارة انخفاض في القيمة.</li> <li>● تقييم مدى كفاية العرض والإفصاحات فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية، بما في ذلك الإفصاحات عن الافتراضات والأحكام الرئيسية.</li> </ul>	<p><b>الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية</b></p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية المحفوظ بها من قبل الصندوق مبلغ ٢,٢٠١,٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣م: ٢,٢٥٧,٨ مليون ريال سعودي)، وذلك بعد احتساب انخفاض في القيمة بمبلغ ١٢٥,٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣م: ١٠١,٥ مليون ريال سعودي).</p> <p>يتم عرض العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة (إن وجدت). يتم مراجعة القيم الدفترية لهذه العقارات الاستثمارية في تاريخ كل تقرير من قبل مدير الصندوق لتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة، وفي حال وجود مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة، يتم عمل تقييم لانخفاض القيمة عن طريق تحديد ما إذا كانت القيم القابلة للاسترداد لتلك العقارات الاستثمارية أقل من قيمها الدفترية.</p> <p>يقوم مدير الصندوق بتعيين اثنين من المقيمين المعتمدين المستقلين لتحديد القيم القابلة للاسترداد. ويتم إجراء التقييمات باستخدام طرق ومنهجيات متعارف عليها، وتم اعتبار هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظرًا لاشتمال تلك الطرق والمنهجيات على أحكام وتقديرات جوهرية بما في ذلك القيمة الإجمالية المقدرة لكل متر مربع شهريًا، ومعدلات الإشغال، والتصعيد، وعائد الإغلاق، ومعدلات الخصم، بما في ذلك تأثير التقلبات الاقتصادية على أعمال الصندوق.</p> <p>انظر إيضاح ٣ الذي يتضمن الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة لتقييم العقارات الاستثمارية. يرجى النظر أيضًا إلى إيضاح ٤-٢ حول الإفصاح عن معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية ذات الصلة بإثبات وقياس العقارات الاستثمارية. ويرجى النظر أيضًا إلى إيضاح ٥ للاطلاع على تفاصيل بشأن العقارات الاستثمارية.</p>

## تقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت (تتمة)

### التقرير حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

#### المعلومات الأخرى

تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق ٢٠٢٤م، فيما عدا القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات. إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى في تقريره السنوي. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق ٢٠٢٤م متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية تلك المعلومات الأخرى، ولن نُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تكون متاحة، وعند القيام بذلك، يتم الأخذ في الحسبان فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

#### مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري المعمول بها الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقويم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، مجلس إدارة الصندوق، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الصندوق.

#### مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقويم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.

## تقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت (تتمة)

### التقرير حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

#### مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
  - استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.
  - تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وعند الاقتضاء، ونبغهم بالتصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.

ومن الأمور التي يتم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي الأمور الرئيسية للمراجعة. سنقوم بتبيان هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن ارنست ويونغ للخدمات المهنية



أحمد إبراهيم رضا

محاسب قانوني  
رقم الترخيص (٣٥٦)

جدة: ٢٦ رمضان ١٤٤٦ هـ  
(٢٦ مارس ٢٠٢٥ م)

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٢٠٢٣ م #	٢٠٢٤ م #	ايضاح #	الموجودات
٢,٢٥٧,٧٥٠,٥٠٢	٢,٢٠١,٢٢٥,٧٩٩	٥	الموجودات غير المتداولة عقارات استثمارية
٢,٢٥٧,٧٥٠,٥٠٢	٢,٢٠١,٢٢٥,٧٩٩		مجموع الموجودات غير المتداولة
٦٣,١٤٩,٤٨٧	٩٢,١٩٧,٥٤٢	٦	الموجودات المتداولة إيجار مستحق الاستلام
٤,٧٨١,٠٤٣	١,٣٠٩,٩٢٢		مبالغ مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٥٨,٦٩٣,٧١٣	١٨٣,٢٩٩,٠٧٦	٧	النقد وما في حكمه
١٢٦,٦٢٤,٢٤٣	٢٧٦,٨٠٦,٥٤٠		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٣٨٤,٣٧٤,٧٤٥	٢,٤٧٨,٠٣٢,٣٣٩		مجموع الموجودات
			المطلوبات
٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣	٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥	٨	المطلوبات غير المتداولة تسهيل تمويلي من بنك
٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣	٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٢٧,٢١٥,٤٢٧	٢٣,٣٨٢,٢٧٥	٩	المطلوبات المتداولة توزيعات أرباح مستحقة الدفع
١٥,٣٥٤,٤٧٨	١٧,٠٨٦,١٦٤	١٠	مستحق إلى جهة ذات علاقة
٦,٩٥١,٠٠٨	١٠,١٧٣,٥٨٦	١١	مصرفات مستحقة الدفع وذمم دائنة أخرى
٨,٦٨٢,٤٢٨	٧,٦٤٥,٢٢٢	١٢	إيرادات مؤجلة
١٠,٦٩٨,٨٩١	١٢,٠٩٨,٩٥١	٨	الجزء المتداول من التسهيل التمويلي من البنك
٦٨,٩٠٢,٢٣٢	٧٠,٣٨٦,١٩٨		مجموع المطلوبات المتداولة
٨٥١,١٥٦,١٧٥	١,٠٢٣,٨٧٦,١٥٣		مجموع المطلوبات
١,٥٣٣,٢١٨,٥٧٠	١,٤٥٤,١٥٦,١٨٦		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
١٨٦,٩٤٤,٤٤٤	١٨٦,٩٤٤,٤٤٤	١٣	الوحدات المصدرة
٨,٢٠١٥	٧,٧٧٨٥		صافي الموجودات لكل وحدة (#)

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٢٠٢٣ م #	٢٠٢٤ م #	ايضاح	
			<b>الدخل / الخسارة</b>
١٦١,٧٨٤,٩٩٧	١٧٣,٥٣٤,٠٧٦		دخل إيجار
٣,٨٣٥,٣٢٥	٣,١٨١,٩٨٨	(أ) ٧	دخل مرابحة
(٣,١١١,٠٣٤)	-		صافي خسارة أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٥,٠٠٠	-		دخل آخر
<b>١٦٢,٥١٤,٢٨٨</b>	<b>١٧٦,٧١٦,٠٦٤</b>		<b>مجموع الدخل</b>
			<b>المصروفات</b>
٣١,٩٦٦,١٠٧	٣٤,١٨٧,٤٧٢	٥	استهلاك
١٣,٩٨٤,٥٠٩	١٧,١٠٢,٧٨٣		أتعاب إدارة وتنظيم وشريعة
١٧,٤٨٢,١٥٦	١٧,٧١٣,٣٥٧	١٤	مصروفات تشغيلية ومصروفات أخرى
٤,٢٩٨,٨٦٩	٢٤,٠٠٣,٢٦٣	٥	محمل الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٤,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	١-٦	خسائر الائتمان المتوقعة لإيجار مستحق الاستلام
٥٧,٢٢١,٤١٣	٦٣,٢٩٩,٣٤٩	٨	أتعاب تمويلية ورسوم بنكية
<b>١٢٨,٩٥٣,٠٥٤</b>	<b>١٦٢,٣٠٦,٢٢٤</b>		<b>مجموع المصروفات</b>
<b>٣٣,٥٦١,٢٣٤</b>	<b>١٤,٤٠٩,٨٤٠</b>		<b>صافي الدخل للسنة</b>
-	-		الدخل الشامل الآخر
<b>٣٣,٥٦١,٢٣٤</b>	<b>١٤,٤٠٩,٨٤٠</b>		<b>مجموع الدخل الشامل للسنة</b>

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٢٠٢٣ م ي.ك	٢٠٢٤ م ي.ك	
٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨	١,٥٣٣,٢١٨,٥٧٠	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في ١ يناير
٣٣,٥٦١,٢٣٤	١٤,٤٠٩,٨٤٠	مجموع الدخل الشامل للسنة
٦٩٤,٤٤٤,٤٤٠	-	إصدار وحدات إضافية (إيضاح ١٣)
(٩٤,٤٤٤,٤٤٠)	-	خصم عند إصدار وحدات اكتتاب (إيضاح ١٣)
(٩٧,٧٣٨,٦١٢)	(٩٣,٤٧٢,٢٢٤)	توزيعات أرباح (إيضاح ٩)
<u>١,٥٣٣,٢١٨,٥٧٠</u>	<u>١,٤٥٤,١٥٦,١٨٦</u>	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٢٠٢٣ م #	٢٠٢٤ م #	ايضاح
٣٣,٥٦١,٢٣٤	١٤,٤٠٩,٨٤٠	
		الأششطة التشغيلية صافي الدخل للسنة
		تعديلات لتسوية صافي الدخل إلى صافي النقد من الاششطة التشغيلية:
٣١,٩٦٦,١٠٧	٣٤,١٨٧,٤٧٢	٥ استهلاك
٤,٢٩٨,٨٦٩	٢٤,٠٠٣,٢٦٣	٥ انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية
٤,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	١-٦ خسائر الائتمان المتوقعة لإيجار مستحق استلام
٣,١١١,٠٣٤	-	٨ صافي خسارة أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٥٧,٢٢١,٤١٣	٦٣,٢٩٩,٣٤٩	٨ أتعاب تمويلية ورسوم بنكية
١٣٤,١٥٨,٦٥٧	١٤١,٨٩٩,٩٢٤	
		صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٣٧,٥٧١,٨٢٦)	(٣٥,٠٤٨,٠٥٥)	إيجار مستحق الاستلام
١,٤٩٤,٣٥٣	٣,٤٧١,١٢١	مبالغ مدفوعة مقدما و موجودات أخرى
٣٢,٠٨٦	١,٧٣١,٦٨٦	مستحق إلى جهة ذات علاقة
٤,٢٣٤,٧٥٠	٣,٢٢٢,٥٧٨	مصرفات مستحقة الدفع و ذمم دائنة أخرى
١٨,٥٣٤,٢٨٨	-	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٤,٨٠٠,٢٥٧)	(١,٠٣٧,٢٠٦)	إيرادات مؤجلة
١١٦,٠٨٢,٠٥١	١١٤,٢٤٠,٠٤٨	
		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٥٣٢,٠٨٣,٩٦٨)	(١,١٥١,٢٩٢)	مدفوعات لاستحواذ عقارات استثمارية
(١,٥٤٨,٤٣٢)	(٥١٤,٧٤٠)	مدفوعات للأعمال قيد التنفيذ
(٥٣٣,٦٣٢,٤٠٠)	(١,٦٦٦,٠٣٢)	
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٣ متحصلات من اصدار وحدات جديدة
-	١٦٧,٥٠٠,٠٠٠	متحصلات من القروض والسلف
(٥١,٧٢٤,٢٩٨)	(٥٨,١٦٣,٢٧٧)	سداد أصل مبلغ القرض والفائدة
(٦,٧٦٢,٥٠٠)	-	الحركة في تسهيل تمويلي من بنك
(٩١,٨٢٠,٠٦٠)	(٩٧,٣٠٥,٣٧٦)	٩ توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة
٤٤٩,٦٩٣,١٤٢	١٢,٠٣١,٣٤٧	
		صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٣٢,١٤٢,٧٩٣	١٢٤,٦٠٥,٣٦٣	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٦,٥٥٠,٩٢٠	٥٨,٦٩٣,٧١٣	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٥٨,٦٩٣,٧١٣	١٨٣,٢٩٩,٠٧٦	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

### ١- الصندوق وأنشطته

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

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

- المتاجرة
- الترتيب
- إدارة وتشغيل الصناديق
- الاستشارات و
- الحفظ

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

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

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

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

يخضع الصندوق لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقارية ("اللائحة") الصادرة من قبل مجلس إدارة هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١٩٣-١-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦ م)، والتي تم تعديلها بموجب قرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية رقم ٢٢٢-٢٠٢١-٢٢ بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١ م)، والتي تبين متطلبات صناديق الاستثمار العقارية داخل المملكة العربية السعودية.

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

### ٢- أساس الإعداد

#### أ) بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وللامتثال للأحكام المنطبقة من لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق.

أعد الصندوق القوائم المالية على أساس أنه سيستمر في أعماله وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

٢- أساس الإعداد (تتمة)

ب) أساس القياس

تم اعداد هذه القوائم المالية وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي.

ج) العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٣- الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق من الإدارة وضع أحكام وتفديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الدخل والمصروفات والموجودات والمطلوبات المصرح عنها، والإفصاحات المرفقة والإفصاح. وقد يترتب عن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتفديرات نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة بذلك في الفترات المستقبلية.

التفديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالموارد المستقبلية والموارد الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التفديرات في تاريخ التقرير، مما يؤدي إلى مخاطر جوهريّة قد تتسبب في تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في السنة المالية اللاحقة كما هو موضح أدناه. اعتمد الصندوق في تفديراته وافتراضاته على المعايير المتاحة عند إعداد القوائم المالية. قد تتغير الظروف والافتراضات القائمة والمتعلقة بالتطورات المستقبلية نتيجة لتغيرات السوق أو الظروف الناشئة خارج سيطرة الصندوق. تنعكس هذه التغييرات على الافتراضات عند حدوثها.

تقييم العقارات الاستثمارية

يقوم الصندوق بقيد عقاراته الاستثمارية بالتكلفة، مع تغيرات في القيمة العادلة التي تم الإفصاح عنها في قائمة الدخل. بالنسبة للعقارات الاستثمارية، تم استخدام طريقة تقييم تستند إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تشمل المدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية القيمة الإيجارية المقدرة لكل متر مربع شهريًا، ونمو الإيجار سنويًا، ومعدل الإشغال طويل الأجل ومعدل الخصم. عين الصندوق اختصاصي تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م للعقارات الاستثمارية.

باستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام الافتراضات المتعلقة بمنافع ومطلوبات الملكية على مدى عمر الأصل بما في ذلك قيمة الإغلاق أو القيمة النهائية. يتضمن هذا النموذج توقعات سلسلة من التدفقات النقدية على حصص الملكية العقارية. في سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، يتم تطبيق معدل خصم مشتق من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المرتبط بالأصل. وعادةً ما يتم تحديد إيرادات الإغلاق بشكل منفصل ويختلف عن معدل الخصم.

تحدد مدة التدفقات النقدية والتوقيت المحدد للتدفقات النقدية الداخلة والخارجة من خلال أحداث مثل مراجعة قيمة الإيجارات وتجديد عقود الإيجار وما يتعلق بذلك من إعادة التأجير أو إعادة التطوير أو التجديد. وعادةً ما تكون المدة المناسبة متأثرة بسلوك السوق الذي هو سمة من سمات فئة العقارات الاستثمارية. ويقدر التدفق النقدي الدوري عادة على أنه الدخل الإجمالي مخصوماً منه الإشغال، والمصروفات غير القابلة للاسترداد، وخسائر التحصيل، وحوافز عقود الإيجار، وتكاليف الصيانة، وتكاليف الوكيل والعمولات، وغير ذلك من مصروفات التشغيل والإدارة. ثم يتم خصم سلسلة الإيرادات التشغيلية الصافية الدورية، إلى جانب تقدير القيمة النهائية المتوقعة في نهاية فترة التوقعات.

ستؤدي الزيادات (النقص) الكبيرة في القيمة الإيجارية المقدرة ونمو الإيجار سنويًا بمعزل عن بعضها إلى قيمة عادلة أعلى (أقل) للعقارات الاستثمارية. وستؤدي الزيادات (النقص) الكبيرة في معدل الإشغال طويل الأجل ومعدل الخصم (وعائد الإغلاق) بشكل منفصل إلى قيمة عادلة أقل (أعلى). وبوجه عام، يتعلق تغيير الافتراض المتعلق بالقيمة الإيجارية المقدرة بتغيير مماثل في الاتجاه في نمو الإيجار سنويًا ومعدل الخصم (وعائد الإغلاق)، وتغير معاكس في معدل الإشغال طويل الأجل.

### ٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية لتحديد وجود دليل على الانخفاض في القيمة. في حال وجود مثل تلك المؤشرات، يتم عندها تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. يتم إثبات الخسارة الناتجة عن الانخفاض في القيمة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة للأصل ناقص تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى.

يتم فحص الموجودات غير المالية التي حدث انخفاض في قيمتها لعمل عكس قيد محتمل للانخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير. يتم عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة فقط بالمقدار الذي لا يسمح بتجاوز القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الدفترية التي كان ليتم تحديدها بعد طرح الاستهلاك أو الإطفاء فيما لو لم يتم إثبات خسارة انخفاض في القيمة. يتم إثبات عكس قيد خسارة انخفاض القيمة كدخل مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

#### مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لإيجار مستحق الاستلام

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصصة لحساب خسائر الائتمان المتوقعة لإيجار مستحق الاستلام. تستند معدلات المخصص على الأيام التي مضت نتيجة لمجموعة من قطاعات العملاء المختلفة ذات أنماط خسارة متشابهة.

يتم في الأصل تحديد مصفوفة المخصص على أساس معدلات التعثر السابقة للصندوق التي تم ملاحظتها. ويقوم الصندوق بمعايرة المصفوفة لتعديل خسائر الائتمان السابقة بالمعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية (أي إجمالي الناتج المحلي) على مدى السنة القادمة مما قد يؤدي إلى عدد متزايد من حالات التعثر في السداد في قطاع التصنيع، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر السابقة. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر التاريخي الملحوظة ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية. إن تقييم الترابط بين معدلات التعثر التاريخي الملحوظة والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة يعتبر تقديراً جوهرياً. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة حساس للغاية تجاه التغيرات في الأحوال والظروف الاقتصادية المتوقعة. كما أن خبرة خسارة الائتمان التاريخية للصندوق والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تكون تمثل التعثر الفعلي للعمليات المستقبلية. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن إيجار مستحق الاستلام الخاصة بالصندوق في الإيضاح (٦).

#### الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

يقوم مدير الصندوق بتحديد الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات الاستثمارية لأغراض حساب الاستهلاك. ويتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات و التلف الطبيعي. يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي سنوياً ويتم تعديل التغيير في محمل الاستهلاك، إن وجد، في السنوات الحالية والمستقبلية.

### ٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية

فيما يلي السياسات المحاسبية الرئيسية التي تم تطبيقها عند اعداد هذه القوائم المالية.

#### ٤-١ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

يقوم الصندوق بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي على أساس تصنيف متداولة/ غير متداولة. يعتبر الأصل متداولاً:

- عندما يتوقع تحققه أو ينوي بيعه أو استنفاده خلال دورة الاعمال العادية؛
- عند الاحتفاظ بالأصل بشكل رئيسي بغرض المتاجرة،
- عندما يتوقع تحققه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير، أو
- عندما يكون في صورة نقد أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوراً تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال اثني عشر شهراً على الأقل من تاريخ التقرير.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١-٤ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (تتمة)

يعتبر الالتزام متداولاً:

- عندما يتوقع سداده خلال دورة الاعمال العادية،
- عند الاحتفاظ به بشكل رئيسي بغرض المتاجرة،
- عندما يستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير،  
أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.

إن شروط الالتزام الذي يمكن أن يؤدي، وفقاً لاختيار الطرف المقابل، إلى تسوية من خلال اصدار أدوات حقوق ملكية لا تؤثر على تصنيفها. يقوم الصندوق بتصنيف جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٢-٤ العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة محتفظ بها إما لتحصيل إيرادات إيجار أو لزيادة رأس المال أو كليهما، ولكنها ليست للبيع ضمن دورة العمليات العادية أو خلال الاستخدام في الإنتاج أو توريد البضائع أو تقديم الخدمات أو للأغراض الإدارية. تُقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة عند الإثبات الأولي وبالتالي بتكلفة أقل من الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

تشمل التكلفة المصروفات التي تعود مباشرة إلى استحواذ عقار استثماري. تتضمن تكلفة العقارات الاستثمارية المشيدة داخلياً تكاليف المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى عائدة مباشرة إلى إيصال العقارات الاستثمارية إلى حالة التشغيل بهدف استخدامها بالشكل المقصود منه وتكاليف الاقتراض المرسمة.

يتم التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية إما عند استبعادها (أي بتأريخ حصول الجهة المستلمة على السيطرة) أو سحبها بصورة دائمة من الاستخدام وعدم توقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم اثبات الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في قائمة الدخل في الفترة التي يتم التوقف عن إثباتها بها.

٣-٤ الأدوات المالية – الإثبات الأولي والقياس اللاحق

إن الأداة المالية هي عبارة عن عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

أ) الموجودات المالية

تصنف الموجودات المالية، عند الإثبات الأولي لها، كمقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة، وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الصندوق في إدارة هذه الموجودات. وباستثناء إيجار مستحق الاستلام التي لا تشمل مكون تمويل هام أو طبق الصندوق عليها وسيلة عملية، يقوم الصندوق في الأصل بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملات في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

من أجل تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية والتي هي فقط دفعات لأصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقييم أنه اختبار لـ "فقط دفعات لأصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم" ويتم على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات لأصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال الصندوق في إدارة الموجودات المالية إلى كيفية قيام الصندوق بإدارة موجوداته المالية من أجل تحقيق تدفقات نقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال بهدف استحواذ الموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، بينما يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن نموذج أعمال بهدف اقتناؤها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

٤ معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-٤ الأدوات المالية – الإثبات الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع لانخفاض القيمة. يتم إثبات المكاسب أو الخسائر في الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة للصندوق إيجار مستحق الاستلام، ومبالغ مدفوعة مقدماً ودمم مدينة أخرى، ونقد وما في حكمه.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

تقيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع إثبات صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الدخل. يشمل هذا الصنف الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي (أو، إذ ينطبق ذلك، جزء منه أو جزء من مجموعة من موجودات مالية مشابهة) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي للصندوق) عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق "اتفاقية تمرير" وإذا ما (أ) قام الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) لم يتم بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنه قام بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في القيمة

يثبت الصندوق مخصص مقابل خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، مخصومة بما يقارب معدل الفائدة الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

ويطبق الصندوق على إيجار مستحق الاستلام وموجودات العقود الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا قوم الصندوق بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن تقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ كل تقرير. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة التاريخية في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

(ب) المطلوبات المالية

تصنف المطلوبات المالية، عند الإثبات الأولي لها، كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل أو قروض وسلف أو دمم دائنة أو كمشتقات تم تخصيصها كأدوات تحوط فعالة، حسبما هو ملائم. يتم، في الأصل، إثبات كافة المطلوبات المالية بالقيمة العادلة. وبالنسبة للقروض والسلف والذمم الدائنة، يتم إظهارها بعد خصم تكاليف المعاملات المتعلقة بها مباشرة.

تشتمل المطلوبات المالية للصندوق على التسهيل التمويلي من البنك، وتوزيعات الأرباح مستحقة الدفع والمستحق إلى جهة ذات علاقة والذمم الدائنة الأخرى.

٤ معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-٤ الأدوات المالية – الإثبات الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

ب) المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

تتضمن المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المطلوبات المالية المحتفظ بها بغرض المتاجرة والمطلوبات المالية المحددة عند الإثبات الأولى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تُصنف الالتزامات المالية على أنها مخصصة للتداول إذا تم تكبدها بغرض إعادة الشراء في المدى القريب. تشمل هذه الفئة أيضًا الأدوات المالية المشتقة التي يدخل فيها الصندوق والتي لم يتم تعيينها كأدوات تحوط في علاقات التحوط كما هو محدد في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٩. كما تُصنف المشتقات المدمجة المنفصلة على أنها مخصصة للتداول ما لم يتم تعيينها كأدوات تحوط فعالة.

يتم إثبات المكاسب أو الخسائر من المطلوبات المحتفظ بها للمتاجرة في قائمة الدخل. يتم تخصيص المطلوبات المالية عند الإثبات الأولى بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل بتاريخ الإثبات الأولي، وذلك فقط في حالة الوفاء بالأسس والمعايير التي نص عليها المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). لم يتم الصندوق بتحديد أي التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة (تسهيل تمويلي من بنك)

هذه الفئة هي الأكثر أهمية للصندوق. بعد الإثبات الأولي لها، تقاس القروض والسلف المرتبطة بفائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات المكاسب والخسائر في الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحتسب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاستحواذ والرسوم والتكاليف التي تعتبر جزء لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الدخل.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الالتزام المالي عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة استبدال الالتزام المالي بأخر من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة جوهرياً، أو بتعديل شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا الاستبدال أو التعديل كتوقف عن إثبات الالتزام الأصلي وإثبات التزام جديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الدخل.

ج) مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المثبتة وتوافر النية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في أن واحد.

٤-٤ الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

الإثبات الأولي والقياس اللاحق

يستخدم الصندوق الأدوات المالية المشتقة مثل مقايضات سعر الفائدة للتحوط من مخاطر أسعار الفائدة. يتم في الأصل إثبات هذه الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة بتاريخ إبرام عقد المشتقات، ويعاد قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. تقيد المشتقات كموجودات مالية وذلك عندما تكون القيمة العادلة لها إيجابية، وتقيد كمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة لها سلبية.

٥-٤ النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي من النقد لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل عالية السيولة بتاريخ استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل يمكن تحويلها لمبالغ نقدية معلومة وتخضع لمخاطر غير جوهريّة في التغيير في القيمة. لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، يتكون النقد وما في حكمه من الأرصدة البنكية والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق أصلية لمدة ثلاثة أشهر أو أقل، وهي متاحة للصندوق دون أي قيود. يسجل النقد وما في حكمه بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

### ٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

#### ٦-٤ المخصصات

تثبت المخصصات عندما يكون لدى الصندوق التزام (نظامي أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق ويكون هناك احتمال أن يُطلب من الصندوق سداد هذا الالتزام من خلال تدفقات نقدية للمصادر إلى خارج الصندوق تجسد منافع اقتصادية ويكون بالإمكان إجراء تقدير لمبلغ الالتزام موثوق به. وحيثما يتوقع الصندوق سداد بعض أو جميع المخصصات، كعقد تأمين على سبيل المثال، فيتم إثبات السداد كأصل مستقل ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الدخل بعد خصم أي مبالغ مستردة.

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي والذي يعكس، عندما يكون ملائماً، المخاطر المتعلقة بالالتزام. عند استخدام الخصم يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

#### ٧-٤ الزكاة وضريبة الدخل

إن الضريبة / الزكاة هما التزام على مالكي الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذه الالتزام في هذه القوائم المالية. (الرجوع لإيضاح رقم ١٥)

#### ٨-٤ توزيعات الأرباح مستحقة الدفع

يتم تسجيل توزيعات الأرباح الأولية والنهائية كالتزام في السنة التي تعتمد فيها من قبل مجلس إدارة الصندوق.

#### ٩-٤ إثبات الإيرادات

##### دخل إيجار

يصنف الصندوق اتفاقيات إيجار العقارات الاستثمارية على أنها عقود إيجار تشغيلي حيث أنه لا يقوم بتحويل جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية العقارات الاستثمارية بشكل جوهري. يتم احتساب دخل الإيجار الناتج عن تأجير العقارات الاستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدى فترات الإيجار. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة جراء التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر وإدراجها طوال مدة سريان عقد الإيجار على نفس الأساس بالنسبة لدخل الإيجار. يتم إثبات الإيرادات المحتملة كإيرادات في الفترة التي تكتسب خلالها.

##### دخل المرابحة

يتم إثبات الدخل من ودائع المرابحة باستخدام معدل الربح الفعلي على مدى فترة اتفاقية الإيداع.

#### ١٠-٤ المصروفات

##### أ) أتعاب الإدارة والتنظيم

يحق لمدير الصندوق أن يتلقى رسوماً إدارية وتنظيمية بنسبة ٠,٥٪ و ١٪ على التوالي، بشكل سنوي من القيمة العادلة لصادفي موجودات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة وتُدفع على أساس نصف سنوي.

##### ب) أتعاب الأداء

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب أداء بنسبة ٢٠٪ من أي توزيعات أرباح نقدية تزيد عن ٧٪ سنوياً و ١٠٪ من أي مكاسب رأسمالية محققة من بيع الموجودات العقارية.

##### ج) أتعاب ترتيب التمويل

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب تساوي ١,٢٥٪ عن كل تمويل خارجي متاح للصندوق. وتُدفع الأتعاب إلى مدير الصندوق بمجرد توافر التمويل بعد خصم رسوم ترتيب البنك، ورسوم التقييم والأتعاب القانونية ورسوم العناية الواجبة المرتبطة بالحصول على التمويل والإطفاء على مدى عمر القرض.

##### د) رسوم الوساطة ورسوم الاستحواذ

يحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم وساطة تصل إلى ٢,٥٠٪ ورسوم استحواذ بنسبة ٠,٧٥٪ من عائدات سعر الشراء/البيع لأي عقار. يتم رسمة رسوم الوساطة والاستحواذ كجزء من تكلفة العقارات.

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-١٠ المصروفات (تتمة)

هـ) رسوم الحفظ

يحق لأمين الحفظ الحصول على رسوم تأسيس بمبلغ ٣٠٠,٠٠٠ ٪ كرسوم لمرة واحدة تدفع في تاريخ الاغلاق، أي تاريخ انتهاء فترة الطرح. بعد ذلك، يحق لأمين الحفظ الحصول على رسوم سنوية تعادل ٠,٠٤ ٪ من القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق محسوبة في بداية كل عام، مع مراعاة حد أدنى قدره ٢٠٠,٠٠٠ ٪ وتُدفع على أساس نصف سنوي.

و) أتعاب الشريعة

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب سنوية للشريعة يصل إلى ٣٠,٠٠٠ ٪.

ز) رسوم إدارة الممتلكات

رسوم إدارة الممتلكات مستحقة للممتلكات العقارية متعددة المستأجرين، وأي رسوم إدارة ممتلكات يتم دفعها من الصندوق إلى أي مدير عقارات يعينه مدير الصندوق يتم التفاوض بشأنها وفقاً لأسعار السوق.

ح) رسوم المجلس

يدفع الصندوق لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مبلغ ٣٠,٠٠٠ ٪ سنويًا لكل عضو، ولا تتجاوز رسوم مجلس إدارة الصندوق مبلغ ٦٠,٠٠٠ ٪ سنويًا.

ط) رسوم مركز الإيداع (رسوم إيداع)

يحق لشركة الإيداع الحصول على رسوم لإنشاء سجل لمالكي الوحدات (٥٠,٠٠٠ ٪ بالإضافة إلى ٢ ٪ لكل مالك وحدة، على أن لا تتجاوز ٥٠٠,٠٠٠ ٪) ورسوم سنوية قدرها ٤٠٠,٠٠٠ ٪ لإدارة سجل مالكي الوحدات. الرسوم المذكورة أعلاه قابلة للتغيير على النحو الذي تحدده تداول.

ي) رسوم تداول

يحق لتداول الحصول على رسوم لمرة واحدة مقابل إدراج الصندوق في تداول بقيمة ٥٠,٠٠٠ ٪ ورسوم سنوية بنسبة ٠,٠٣ ٪ من القيمة السوقية لوحدتي الصندوق، بحد أدنى يبلغ ٥٠,٠٠٠ ٪ وبحد أقصى يبلغ ٣٠٠,٠٠٠ ٪، وذلك من أجل مواصلة إدراج الصندوق في تداول. الرسوم المذكورة أعلاه قابلة للتغيير على النحو الذي تحدده تداول.

## ٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

## ١١-٤ تأثير المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل الصندوق

طبق الصندوق لأول مرة بعض المعايير والتعديلات والتي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤م أو بعد ذلك التاريخ (ما لم يذكر خلاف ذلك). لم يتم الصندوق بتطبيق أي معيار أو تفسير أو تعديل آخر مبكر صادر وغير ساري المفعول بعد.

## تاريخ السريان

## الوصف

## المعيار والتفسير والتعديلات

١ يناير ٢٠٢٤م	تشتمل هذه التعديلات على متطلبات للإفصاح عن معاملات البيع وإعادة الاستئجار بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ حيث تم شرح كيفية قيام المنشأة بالمحاسبة عن عملية البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة الاستئجار التي يكون بموجبها بعض أو كل مدفوعات الإيجار عبارة عن مدفوعات إيجار متغيرة ولا تعتمد على مؤشر أو أسعار.	تعديل المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) - التزام عقد الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار
١ يناير ٢٠٢٤م	تتطلب هذه التعديلات بعض الإفصاحات لتعزيز الشفافية حيال ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين وأثارها على التزامات الشركة وتدفعاتها النقدية والتعرضات لمخاطر السيولة. إن متطلبات الإفصاح هذه تمثل استجابة مجلس المعايير الدولية للمحاسبة لمخاوف المستثمرين المتعلقة بترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين لبعض الشركات والتي تكون غير واضحة بما فيه الكفاية، مما يعيق تحليل المستثمرين.	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين
١ يناير ٢٠٢٤م	توضح هذه التعديلات كيفية تأثير الشروط التي يتوجب على المنشآت الامتثال لها على تصنيف الالتزامات في غضون اثني عشر شهراً بعد الفترة المشمولة بالتقرير. كما تهدف هذه التعديلات إلى تحسين المعلومات التي تقدمها المنشأة فيما يتعلق بالالتزامات الخاضعة لهذه الشروط.	تعديل على معيار المحاسبة الدولي (١) - الالتزامات غير المتداولة المقترنة باشتراطات وتصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة

## ٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

## ٤-١٢ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

أصدر مجلس المعايير الدولية للمحاسبة المعايير المحاسبية التالية والتعديلات والمراجعات التي تسري اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥م. وقد اختار الصندوق عدم تطبيق هذه الإصدارات في وقت مبكر ولا تتوقع الإدارة أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للصندوق.

المعيار والتفسير و التعديلات	الوصف	تاريخ السريان
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١) - عدم القابلية للصراف	قام مجلس المعايير الدولية للمحاسبة بتعديل معيار المحاسبة الدولي ٢١ لإضافة متطلبات للمساعدة في تحديد ما إذا كانت العملة قابلة للمبادلة بعملة أخرى، وسعر الصرف الفوري الذي يمكن استخدامه في حال عدم القابلية للصراف. يضع التعديل إطاراً يمكن بموجبه تحديد سعر الصرف الفوري بتاريخ القياس باستخدام سعر صرف يمكن ملاحظته دون تعديل أو أي أسلوب تقييم آخر.	١ يناير ٢٠٢٥م
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨): العرض والإفصاح في القوائم المالية	يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) توجيهات حول البنود في قائمة الربح أو الخسارة المصنفة ضمن خمس فئات: عمليات تشغيلية، واستثمارية، وتمويلية، وضرائب الدخل، والعمليات المتوقعة. كما تقوم بتحديد مجموعة فرعية من الإجراءات المتعلقة بالأداء المالي للمنشأة كـ "إجراءات الإدارة المحددة الخاصة بالأداء". يجب أن يتم وصف المجاميع والمجاميع الفرعية وبنود الخط في القوائم المالية الأولية والبنود المفصّل عنها في الإيضاحات بطريقة تبيّن خصائص البند. كما تتطلب تصنيف فروقات صرف العملات الأجنبية في نفس الفئة ك دخل أو مصاريف من البنود الناتجة عن فروقات صرف العملات الأجنبية.	١ يناير ٢٠٢٧م
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٩): الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات	يسمح المعيار الدولي للتقرير المالي (١٩) للشركات التابعة المؤهلة بتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي مع متطلبات تخفيض الإفصاح وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٩). قد تختار الشركة التابعة تطبيق المعيار الجديد في قوائمها المالية الموحدة أو المنفصلة أو المنفردة بشرط ألا تكون تخضع للمساءلة العامة في تاريخ التقرير وأن تقوم شركتها الام بعمل قوائم مالية موحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.	١ يناير ٢٠٢٧م

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
**(مدار من قبل سدكو كابيتال)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

**٥- العقارات الاستثمارية**

**١-٥ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م:**

النوع	الموقع	الرصيد الافتتاحي	إضافات خلال السنة	تحويلات	التكلفة		الاستهلاك		الانخفاض في القيمة				
					الرصيد الختامي	محمل على السنة	الرصيد الختامي	الرصيد الافتتاحي	(محمل عكس قيد للسنة)	الرصيد الختامي	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة	
مركز الخالدية للأعمال	جدة	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	٣١٨,٦٧٦	-	١٦٦,٧٤٤,٦٤٠	(١١,٧٩٣,١٠٥)	(٢,٠٦٩,٩٦٢)	(١٣,٨٦٣,٠٦٧)	(١٨,٥٧٦,٨٥٩)	(٢,٩٢٦,٢١٤)	(٢١,٥٠٣,٠٧٣)	١٣١,٣٧٨,٥٠٠	١٣١,٣٧٨,٥٠٠
مجمع الجزيرة	سكني	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	-	-	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	(٣,١١٠,٠٤٢)	(٥٣١,٠٨٧)	(٣,٦٤١,١٢٩)	-	-	-	٧٩,١٨٤,٥٠٠	٦٤,٠٦١,٧٥٦
هايبير بنده	تجاري	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	(١,٦٠٥,٢٠٦)	(٢٧٩,٠٠٠)	(١,٨٨٤,٢٠٦)	-	-	-	٣٩,٣٣٠,٥٠٠	٣٧,٤١٥,٧٩٤
هايبير بنده	تجاري	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	-	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	(٣,٢٣٨,٨٩٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	(٣,٨٠١,٨٤٠)	-	-	-	٨١,٨٢٨,٥٠٠	٧٤,٩٦٣,١٦٠
مبنى النيابة العامة	تجاري	٦٤,٠٩١,٢٠٢	٣١٠,٤٩٠	-	٦٤,٤٠١,٦٩٢	(٧,١٩٩,٢٦٣)	(١,٣٢٦,٤٨٢)	(٨,٥٢٥,٧٤٥)	-	-	-	٦٠,٣٢٩,٠٠٠	٥٥,٨٧٥,٩٤٧
مركز الروضة للأعمال	تجاري	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	٣,٤٥٠	-	١٢٦,٥٠٦,٤٥٠	(١٥,٤٠٤,٩٥٠)	(٢,٥٣٩,٥١٤)	(١٧,٩٤٤,٤٦٤)	(١٧,٣٣٤,٥٤٩)	٤,٨٩٣,٥٦٣	(٧,٤٤٠,٩٨٦)	١٠١,١٢١,٠٠٠	١٠١,١٢١,٠٠٠
برج الحياة للشقق الفندقية	تجاري	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	(٣,٤١٢,٧٨٦)	(٢٧٥,٩٤٩)	(٣,٦٨٨,٧٣٥)	(١٧,٠٦١,٧١٤)	٤٧١,٩٤٩	(١٦,٥٨٩,٧٦٥)	٢٠,٩٨١,٥٠٠	٢٠,٩٨١,٥٠٠
مبنى البنك السعودي الفرنسي	تجاري	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	(٢,٤٣٥,٦٣٧)	(٤٤٧,٨٦١)	(٢,٨٨٣,٤٩٨)	-	-	-	٢٧,٤٠٦,٥٠٠	٢٥,٦٣٥,٧٩٦
هايبير بنده	تجاري	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	(٤,٠٣٤,٣٦٢)	(٧٤٧,٨٦٣)	(٤,٧٨٢,٢٢٥)	-	-	-	٧٢,٤٣٣,٠٠٠	٥٧,٧٦٣,٣٥٥
مركز الحكير تاييم	تجاري	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	(٢,٤١٦,٠٠٦)	(٤٤٧,٨٦١)	(٢,٨٦٣,٨٦٧)	-	-	-	٣٤,٠٢٤,٠٠٠	٣١,٣٤٣,٠٧٥
أجدان ووك	تجاري	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	(٣١,٧٤٠,١٦٧)	(٦,٣٥٧,٣٥١)	(٣٨,٠٩٧,٥١٨)	-	(١,٤٤٥,٦٩٧)	(١,٤٤٥,٦٩٧)	٣١٦,٧٣١,٥٠٠	٣١٦,٧٣١,٥٠٠
هايبير بنده الفرع ومواقف السيارات	تجاري	٧٠,٢٧٤,٩٢٩	-	-	٧٠,٢٧٤,٩٢٩	(٢,٣١٠,٥٠٩)	(١,٢٣٦,٩١٢)	(٣,٥٤٧,٤٢١)	-	-	-	٧٠,٦١١,٠٠٠	٦٦,٧٢٧,٥٠٨
مدرسة العليا	تجاري	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	(٢,٠٥٠,٣٥٤)	(١,٠٩٠,٤٠٦)	(٣,١٤٠,٧٦٠)	-	-	-	٧١,٨٥٥,٠٠٠	٦٠,٦٣٦,١٠٣
أكسترا ستور	تجاري	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	(١,٠٦٨,٣٣١)	(٦٠٦,٦١٠)	(١,٦٧٤,٩٤١)	(٢٦٣,٨٥٠)	٢٦٣,٨٥٠	(٩,١٥١,١٨٩)	٥٢,١١١,٥٠٠	٥١,٣٠٩,٢٤٠
عرقه بلازا	تجاري	٩٣,٩٥٥,٦١٤	٢,٠٦٣,١٧٢	-	٩٦,٠١٨,٧٨٦	(١,٦١٠,٦٦٢)	(٧٧٩,٩٣٥)	(٢,٣٩٠,٥٩٧)	(١٠,٠٢٠,٩٥٢)	٨٦٩,٧٦٣	(٩,١٥١,١٨٩)	٨٤,٤٧٧,٠٠٠	٨٤,٤٧٧,٠٠٠
الحصراء بلازا	تجاري	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	(١,٠٩٠,٠٦٣)	(٦٤٦,٣٧٩)	(١,٧٣٦,٤٤٢)	-	-	-	٧٢,١٠٣,٥٠٠	٦٩,٦٠٩,٥٩٠
مدرسة دار البراءة	تجاري	١٦٥,٨٠٧,٩٤٠	-	-	١٦٥,٨٠٧,٩٤٠	(٧,٣١٢,٠١٥)	(٣,٨٢١,٦٥٠)	(١١,١٣٣,٦٦٥)	-	-	-	١٦٩,٦٨٤,٥٠٠	١٥٤,٦٧٣,٤٧٥
مدرسة المناهج	تجاري	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	(١,٤٧٣,٦٥١)	(٨١٧,٣٥٣)	(٢,٢٩١,٠٠٤)	(١,٤٠٧,٦٢٣)	١,٢٠٣,٨٥٤	(٢,٠٣,٧٦٩)	٥٥,٩٦٢,٥٠٠	٥٥,٩٦٢,٥٠٠
مدرسة أمجاد قرظية	تجاري	١٢٢,٢٧١,١٨٨	-	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	(٣,٣٣١,٧٦٠)	(١,٧١٨,٩٢٨)	(٥,٠٥٠,٦٨٨)	(٦,٧٩٧,٤٢٧)	٥,٤٤٥,٩٢٧	(١,٣٥١,٥٠٠)	١١٥,٨٦٩,٠٠٠	١١٥,٨٦٩,٠٠٠
أجدان للترفيه	تجاري	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	(٦,٦٧٥,٥٣٨)	(٣,٢٧١,٩٠٦)	(٩,٩٤٧,٤٤٤)	(٧,٣٣٧,٣٦٩)	(١٣,٩٣٦,٠٩٤)	(٢١,٢٧٣,٤٦٣)	١٤٧,١٨٠,٠٠٠	١٤٧,١٨٠,٠٠٠
أنثيليه لافي	تجاري	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	٥١٨,٦٧٦	-	٥٣١,٨٠٣,٠٥١	(٣,١٧٢,٤٧٦)	(٤,٦١١,٥١٣)	(٧,٧٨٣,٩٨٩)	(٢٧,٦٦٤,٨٩٨)	(١٨,٨٤٤,١٦٤)	(٤٦,٥٠٩,٠٦٢)	٤٧٧,٥١٠,٠٠٠	٤٧٧,٥١٠,٠٠٠
أعمال قيد التنفيذ (إيضاح ٦-٥)		١,٥٤٨,٤٣٢	٥١٤,٧٤٠	(٢,٠٦٣,١٧٢)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		٢,٤٧٥,٧٠١,٥١٦	١,٦٦٦,٠٣٢	-	٢,٤٧٧,٣٦٧,٥٤٨	(١١٦,٤٨٥,٧٧٣)	(٣٤,١٨٧,٤٧٢)	(١٥٠,٦٧٣,٢٤٥)	(١٠١,٤٦٥,٢٤١)	(٢٤,٠٠٣,٢٦٣)	(١٢٥,٤٦٨,٥٠٤)	٢,٢٠١,٢٢٥,٧٩٩	٢,٢٨٢,١١٢,٥٠٠

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
**(مدار من قبل سدكو كابيتال)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تمة)**  
**في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م**

**٥- العقارات الاستثمارية (تمة)**

٥-٢ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م:

القيمة العادلة #	صافي القيمة الدفترية #	الانخفاض في القيمة الرصيد الختامي للانخفاض في القيمة #	(محمل) عكس قيد السنة #	الرصيد الافتتاحي #	الرصيد الختامي #	الاستهلاك		التكلفة		إضافات خلال السنة #	الرصيد الافتتاحي #	الرصيد الختامي #	النوع	الموقع
						محمل على السنة #	الرصيد الافتتاحي #	إضافات خلال السنة #	الرصيد الختامي #					
١٣٦,٠٥٦,٠٠٠	١٣٦,٠٥٦,٠٠٠	(١٨,٥٧٦,٨٥٩)	١,٣٩٣,٧٦٠	(١٩,٩٧٠,٦١٩)	(١١,٧٩٣,١٠٥)	(٢,٠٢٢,٧٦٠)	(٩,٧٧٠,٣٤٥)	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	-	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	جدة	تجاري	مركز الخالدية للأعمال	
٧٢,٧٥٢,٠٠٠	٦٤,٥٩٢,٨٤٣	-	-	-	(٣,١١٠,٠٤٢)	(٥٣١,٠٨٦)	(٢,٥٧٨,٩٥٦)	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	-	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة	
٣٩,١٥٤,٥٠٠	٣٧,٦٩٤,٧٩٤	-	-	-	(١,٦٠٥,٢٠٦)	(٢٧٩,٠٠٠)	(١,٣٢٦,٢٠٦)	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	هايبير بنده	
٨٠,٧٢٣,٠٠٠	٧٥,٥٢٦,١١٠	-	-	-	(٣,٢٣٨,٨٩٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	(٢,٦٧٥,٩٤٠)	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	هايبير بنده	
٥٩,٦٧٧,٠٠٠	٥٦,٨٩١,٩٣٩	-	٤,٦٢٠,٧٩٩	(٤,٦٢٠,٧٩٩)	(٧,١٩٩,٢٦٣)	(١,١٧٤,٤٨٠)	(٦,٠٢٤,٧٨٣)	٦٤,٠٩١,٢٠٢	٦٩٥,٦٢٢	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	جدة	تجاري	مبنى النياية العامة	
٩٨,٧٦٣,٥٠٠	٩٨,٧٦٣,٥٠١	(١٢,٣٣٤,٥٤٩)	(٣,١٨٦,٤٨٧)	(٩,١٤٨,٠٦٢)	(١٥,٤٠٤,٩٥٠)	(٢,٦٣٥,٠١٢)	(١٢,٧٦٩,٩٣٨)	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	-	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة للأعمال	
٢٠,٧٨٥,٥٠٠	٢٠,٧٨٥,٥٠٠	(١٧,٠٦١,٧١٤)	١,٣٦٠,٦٣٠	(١٨,٤٢٢,٣٤٤)	(٣,٤١٢,٧٨٦)	(٢٣٥,١٣٠)	(٣,١٧٧,٦٥٦)	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة للشقق الفندقية	
٢٧,٠٩٤,٠٠٠	٢٦,٠٨٣,٦٥٧	-	-	-	(٢,٤٣٥,٦٣٧)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٩٨٧,٧٧٤)	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى البنك السعودي الفرنسي	
٧٠,٢١٥,٠٠٠	٥٨,٥١١,٢١٨	-	-	-	(٤,٠٣٤,٣٦٢)	(٧٤٧,٨٦٣)	(٣,٢٨٦,٤٩٩)	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	هايبير بنده	
٣٣,٩٩٩,٠٠٠	٣١,٧٩٠,٩٣٦	-	-	-	(٢,٤١٦,٠٠٦)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٩٦٨,٩٤٣)	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	مركز الحكير تايه	
٣٦٢,٤٢٤,٥٠٠	٣٢٤,٥٣٤,٥٤٨	-	-	-	(٣١,٧٤٠,١٦٧)	(٦,٣٥٧,٣٤٩)	(٢٥,٣٨٢,٨١٨)	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبر	تجاري	أجدان ووك هايبير بنده (الفرع ومواقف السيارات)	
٦٩,٥٩٢,٥٠٠	٦٧,٩٦٤,٤٢٠	-	١,٥٥٠,٢٦٢	(١,٥٥٠,٢٦٢)	(٢,٣١٠,٥٠٩)	(١,١٨٩,٨١٣)	(١,١٢٠,٦٩٦)	٧٠,٢٧٤,٩٢٩	١٠٣,٩٧١	٧٠,١٧٠,٩٥٨	الدمام	تجاري	مدرسة العليا	
٦٩,٥٨٧,٥٠٠	٦١,٧٢٦,٥٠٩	-	٩١٩,٣٣٥	(٩١٩,٣٣٥)	(٢,٥٠٠,٣٥٤)	(١,٠٦٢,٨٢٦)	(٩٨٧,٥٢٨)	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	الرياض	تجاري	اكسترا ستور	
٥١,٦٥٢,٠٠٠	٥١,٦٥٢,٠٠٠	(٢٦٣,٨٥٠)	٢,٢١٧,٠٩٧	(٢,٤٨٠,٩٤٧)	(١,٠٦٨,٣٣١)	(٥٤٠,٠٩٧)	(٥٢٨,٢٣٤)	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	الدمام	تجاري	عرقه بلازا	
٨٢,٣٢٤,٠٠٠	٨٢,٣٢٤,٠٠٠	(١٠,٠٢٠,٩٥٢)	(٩٠٥,٧٨٧)	(٩,١١٥,١٦٥)	(١,٦١٠,٦٦٢)	(٧٤٥,٢١٣)	(٨٦٥,٤٤٩)	٩٣,٩٥٥,٦١٤	-	٩٣,٩٥٥,٦١٤	الرياض	تجاري	الحمراء بلازا	
٧٠,٤١٨,٠٠٠	٧٠,٢٥٥,٩٦٩	-	٢,٨٦٦,٣٥٩	(٢,٨٦٦,٣٥٩)	(١,٠٩٠,٠٦٣)	(٥٦٠,٣٩٠)	(٥٢٩,١٧٣)	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	الرياض	تجاري	مدرسة دار البراءة	
١٦٥,١٨٠,٥٠٠	١٥٨,٤٩٥,١٢٥	(١,٤٠٧,٦٢٣)	٢,٢٢٠,١٧٠	(٢,٢٢٠,١٧٠)	(٧,٣١٢,٠١٥)	(٣,٧٥٥,٠٤٥)	(٣,٥٥٦,٩٧٠)	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	الرياض	تجاري	مدرسة المناهج	
٥٥,٥٧٦,٠٠٠	٥٥,٥٧٥,٩٩٩	(٦,٧٩٧,٤٢٧)	٣,٧٤٣,٦٢٠	(٥,٠٢٧,٣٨٣)	(١,٤٧٣,٦٥١)	(٧٠٨,٧٦١)	(٧٦٤,٨٩٠)	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	الرياض	تجاري	مدرسة أمجاد	
١١٢,١٤٢,٠٠٠	١١٢,١٤٢,٠٠١	-	-	-	(١٠,٥٤١,٠٤٧)	(٣,٣٣١,٧٦٠)	(١,٦٠٦,٦١٩)	١٢٢,٢٧١,١٨٨	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	الرياض	تجاري	أجدان للترفيه	
١٦٤,٣٨٨,٠٠٠	١٦٤,٣٨٨,٠٠٠	(٧,٣٣٧,٣٦٩)	٢,٩٤٦,٥١١	(١٠,٢٨٣,٨٨٠)	(٦,٦٧٥,٥٣٨)	(٣,١٨٣,٥١١)	(٣,٤٩٢,٠٢٧)	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	الخبر	تجاري	أعمال قيد التنفيذ (إيضاح ٦-٥)	
٥٠٠,٤٤٧,٠٠٠	٥٠٠,٤٤٧,٠٠١	(٢٧,٦٦٤,٨٩٨)	(٢٧,٦٦٤,٨٩٨)	-	(٣,١٧٢,٤٧٦)	(٢,١٧٢,٤٧٦)	-	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	جدة	تجاري		
-	١,٥٤٨,٤٣٢	-	-	-	-	-	-	١,٥٤٨,٤٣٢	١,٥٤٨,٤٣٢	-	-	-	-	-
٢,٣٤٢,٩٥١,٥٠٠	٢,٢٥٧,٧٥٠,٥٠٢	(١٠١,٤٦٥,٢٤١)	(٤,٢٩٨,٨٦٩)	(٩٧,١٦٦,٣٧٢)	(١١٦,٤٨٥,٧٧٣)	(٣١,٩٦٦,١٠٧)	(٨٤,٥١٩,٦٦٦)	٢,٤٧٥,٧٠١,٥١٦	٥٣٣,٦٣٢,٤٠٠	١,٩٤٢,٠٦٩,١١٦				

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

**٥- العقارات الاستثمارية (تتمة)**

٣-٥ في تاريخ التقرير، لو تم تحميل العقارات الاستثمارية بالقيم العادلة لكل منها، لكانت قيمة صافي الموجودات وقيمة كل وحدة من الصندوق على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ريال	
١,٥٣٣,٢١٨,٥٧٠	١,٤٥٤,١٥٦,١٨٦	صافي الموجودات كما وردت
٨٦,٧٤٩,٤٣٠	٨٠,٨٨٦,٧٠١	صافي الزيادة في القيمة بناء على التقييم
<u>١,٦١٩,٩٦٨,٠٠٠</u>	<u>١,٥٣٥,٠٤٢,٨٨٧</u>	<b>صافي الموجودات بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية</b>
٨,٢٠١٥	٧,٧٧٨٥	صافي الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة
٠,٤٦٤٠	٠,٤٣٢٧	الأثر على صافي الموجودات لكل وحدة لتقدير القيمة
<u>٨,٦٦٥٥</u>	<u>٨,٢١١٢</u>	<b>صافي الموجودات للوحدة الواحدة بالقيمة العادلة</b>

٤-٥ يقوم مدير الصندوق بتحديد الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات الاستثمارية لأغراض حساب الاستهلاك. ويتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات و التلف الطبيعي. تقدر الأعمار الإنتاجية للمباني في العقارات الاستثمارية بـ ٣٣ عامًا. إن الأراضي والاعمال قيد التنفيذ لا تستهلك.

٥-٥ وفقًا للمادة ٣٦ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقدير القيمة العادلة لأصول الصندوق العقارية استنادًا إلى تقييمين أعدهما مقيمون مستقلون. تم إجراء تقييمات العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بواسطة شركة جونز لانغ لاسال السعودية وشركة إسناد، وهما مقيمان معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. يتم تسجيل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كمتوسط القيمة بين المقيمين المعتمدين. تشمل الافتراضات الرئيسية المتخذة للتقييم دخل الإيجار، ومعدلات الإشغال، والزيادات، وعائد الخروج، ومعدلات الخصم.

٦-٥ تم الانتهاء من الأعمال الجارية المتعلقة بترميم الأرضية في عرقه بلازا خلال السنة.

**٧- إيجار مستحق الاستلام**

يمثل هذا البند إيجار مستحق الاستلام من مستأجري العقارات الاستثمارية وفقا لشروط عقود الإيجار المقابلة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ريال	
٧٣,٩٣٣,٥٤٠	١٠٨,٩٨١,٥٩٥	إجمالي إيجار مستحق الاستلام
(١٠,٧٨٤,٠٥٣)	(١٦,٧٨٤,٠٥٣)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ٦-١)
<u>٦٣,١٤٩,٤٨٧</u>	<u>٩٢,١٩٧,٥٤٢</u>	

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٦- إيجار مستحق الاستلام (تتمة)

١-٦ فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

٢٠٢٣م ج.د	٢٠٢٤م ج.د	
٦,٧٨٤,٠٥٣	١٠,٧٨٤,٠٥٣	الرصيد في ١ يناير
٤,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	المخصص المحمل للسنة
١٠,٧٨٤,٠٥٣	١٦,٧٨٤,٠٥٣	الرصيد في نهاية السنة

إن جدول أعمار الايجار مستحق الاستلام كما يلي:

٢٠٢٣م ج.د	٢٠٢٤م ج.د	
٨,٨٠١,٤٦٥	١٢,٦١٥,٩٨٢	غير مستحق
١٥,٩٣٢,٧٩٩	٣٩,٦٧٩,٣٥١	٠ - ٣٠ يوم
٦,٤٢٨,٨٩٧	١٠,٦٧٣,٥٩٣	٣١ - ٦٠ يوم
٢,٧٥٠,٥٨٤	١٧,٦٥٠,٤٠٥	٦١ - ٩٠ يوم
٨٤٣,٣٣٣	٧٢٨,٠٠٨	٩١ - ١٥٠ يوم
٦,٧٧٨,٢٨٢	١٠,٧٥٩,٥٦٠	١٥١ - ١٨٠ يوم
٣٢,٣٩٨,١٨٠	١٦,٨٧٤,٦٩٦	أكثر من ١٨١ يوم
٧٣,٩٣٣,٥٤٠	١٠٨,٩٨١,٥٩٥	الرصيد في نهاية السنة

٧- النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ج.د	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ج.د	
٦,١٩٣,٧١٣	١,٢٩٩,٠٧٦	أرصدة بنكية
٥٢,٥٠٠,٠٠٠	١٨٢,٠٠٠,٠٠٠	ودائع مرابحة بفترة استحقاق أصلية تبلغ أقل من ثلاثة شهور (الإيضاح (أ) أدناه)
٥٨,٦٩٣,٧١٣	١٨٣,٢٩٩,٠٧٦	

(أ) خلال السنة، حقق الصندوق إيرادات تمويل بقيمة ٣,١٨١,٩٨٨ ج.د (٢٠٢٣م: ٣,٨٣٥,٣٢٥ ج.د) بمعدل عوائد يتراوح ما بين ٤,٦٠٪ إلى ٥,٦٥٪ (٢٠٢٣م: ٣,٦٠٪ إلى ٥,٨٠٪).

في تاريخ كل تقرير، يتم تقييم جميع الأرصدة البنكية بما فيها ودائع المرابحة قصيرة الاجل فيما إذا كانت تتضمن مخاطر ائتمان منخفضة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى مؤسسات مالية دولية ومحلية مرموقة وذات تصنيف ائتماني مصرفي مرتفع، ولا يوجد تاريخ تعثر لأي من الأرصدة البنكية للصندوق. ولذلك، فإن احتمالية التعثر تستند إلى العوامل المستقبلية وأي خسائر تنتج عن التعثر لا تكاد تذكر.

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

**٨- التسهيلات التمويلية من البنك**

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

يحمل التسهيل عمولة السايبور ثلاث أشهر + ١٪ يتم دفعها كل ثلاث أشهر ويتم سداد المبلغ الأصلي على دفعة واحدة في تاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٢٨م. تم ضمان التسهيل مقابل جميع العقارات الاستثمارية الحالية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، كان لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٧٤٨,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٩١٦ مليون ريال سعودي). سجل الصندوق رسوم تمويل بناءً على طريقة سعر العمولة الفعلي بلغت ٦٣,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٥٧,٢ مليون ريال سعودي).

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ريال	
٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣	٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥	مطلوبات غير متداولة
١٠,٦٩٨,٨٩١	١٢,٠٩٨,٩٥١	مطلوبات متداولة – الجزء المتداول من التمويل من البنك
<u>٧٩٢,٩٥٢,٨٣٤</u>	<u>٩٦٥,٥٨٨,٩٠٦</u>	

يمثل الجزء المتداول من التمويل من البنك الوارد أعلاه عمولة مستحقة الدفع تبلغ ١٢,١٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١٠,٧٠ مليون ريال سعودي).

**٩- توزيعات الأرباح مستحقة الدفع**

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، أعلن واعتمد مجلس إدارة الصندوق توزيعات أرباح نقدية بقيمة ٩٣,٤٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣م: ٩٧,٧٤ مليون ريال سعودي). وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، دفع الصندوق مبلغ ٩٧,٣١ مليون ريال سعودي لمالكي وحدات الصندوق (٢٠٢٣م: ٩١,٨٢ مليون ريال سعودي). تفاصيل التوزيعات على النحو التالي:

الربح لكل وحدة (مقربة) الإجمالي	الفترة المدفوعة	تاريخ قرار مجلس الإدارة
١٨,٣٥٩,٣٧٥	١ يناير ٢٠٢٣م – ٣١ مارس ٢٠٢٣م	٠٤ مايو ٢٠٢٣م
٢٥,٠٧١,٨٧٥	١ أبريل ٢٠٢٣م – ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	٢٦ يوليو ٢٠٢٣م
٢٧,١٠٦,٩٤٤	١ يوليو ٢٠٢٣م – ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	١٧ أكتوبر ٢٠٢٣م
٢٧,٢٠٠,٤١٨	١ أكتوبر ٢٠٢٣م – ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٢٦ ديسمبر ٢٠٢٣م
٢٣,٣٦٨,٠٥٦	١ يناير ٢٠٢٤م – ٣١ مارس ٢٠٢٤م	١٥ مايو ٢٠٢٤م
٢٣,٣٦٨,٠٥٦	١ أبريل ٢٠٢٤م – ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	٩ يوليو ٢٠٢٤م
٢٣,٣٦٨,٠٥٦	١ يوليو ٢٠٢٤م – ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	١٣ نوفمبر ٢٠٢٤م
٢٣,٣٦٨,٠٥٦	١ أكتوبر ٢٠٢٤م – ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٢٦ ديسمبر ٢٠٢٤م

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

**١٠ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها**

تتكون المعاملات مع الجهات ذات العلاقة من المعاملات مع مدير الصندوق، مجلس إدارة الصندوق، أمين الحفظ في الصندوق والشركات التابعة الأخرى لمدير الصندوق في سياق الأعمال العادية، والتي تتم بشروط متفق عليها بشكل متبادل. تمت هذه المعاملات على أساس الشروط والأحكام المعتمدة للصندوق. فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

٢٠٢٣م £	٢٠٢٤م £	طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
١٣,٢٣٦,١٠٦	١٦,٢٥٩,٧٩٣	أتعاب الإدارة	سدكو كابيتال
٦٦١,٨٠٥	٨١٢,٩٩٠	أتعاب التنظيم	(مدير الصندوق)
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	أتعاب الشريعة	
٦,٧٦٢,٥٠٠	-	رسوم ترتيب التمويل	
١٤,١٥٩,٣٧٥	-	رسوم وساطة واستحواذ	
(٣٤,٨١٧,٧٠٠)	(١٥,٣٧١,٠٩٦)	سداد أتعاب مدير الصندوق وسداد الأتعاب المدفوعة نيابة عن الصندوق	
١,٠٠٤,١١٠	١,٠٧٤,٨٣٤	دخل إيجار	شركة المحمل التجارية (الشركة التابعة لمدير الصندوق)
٥,١٠٣,٨٥٠	٤,٦٩١,٣٥٤	إدارة العقارات ورسوم تحصيل الإيجارات	
٥٣١,٥٦٦	٦٥٠,٣٩٢	أتعاب حفظ	شركة الإنماء للاستثمار (أمين الحفظ)
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	مكافآت مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق

بلغ الرصيد المستحق لجهة ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مبلغ ١٧,٠٨٦,١٦٤ £ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١٥,٣٥٤,٤٧٨ £) وهو ما يمثل المبلغ مستحق الدفع إلى مدير الصندوق. وبالإضافة إلى ذلك، بلغ الرصيد مستحق الدفع لشركة المحمل التجارية ٢,٧٧٠,٢٠٢ £ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١,٦١٠,١١٢ £) وهو يمثل المبلغ مستحق الدفع عن رسوم إدارة العقارات وتحصيل الإيجارات المدرجة تحت بند المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ١٢). وبالإضافة إلى ذلك، بلغ الرصيد مستحق الدفع لأمين الحفظ ٩٧١,٩٣٥ £ (٢٠٢٣م: ٣٢١,٥٤٣ £) وهو مدرج تحت بند المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ١١).

**١١ - المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى**

فيما يلي المصروفات المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م £	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م £	
١,٦١٠,١١٢	٢,٧٧٠,٢٠٢	أتعاب صيانة مستحقة الدفع (إيضاح ١٠)
٤,٤٦٩,٠٢٤	٢,٨٨٠,٢١١	تأمينات نقدية
٤٢٨,٤٥٣	٤٢٢,٩٨٦	أتعاب تقييم مستحقة الدفع
٣٢١,٥٤٣	٩٧١,٩٣٥	أتعاب حفظ مستحقة الدفع (إيضاح ١٠)
-	٥,٠٠٠	رسوم تداول مستحقة الدفع
٩٣,٥٦٥	١١٢,٧٦٥	أتعاب مهنية مستحقة الدفع
٢٨,٣١١	٣,٠١٠,٤٨٧	ذمم دائنة أخرى
<u>٦,٩٥١,٠٠٨</u>	<u>١٠,١٧٣,٥٨٦</u>	

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

**١٢- الإيرادات المؤجلة**

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

	٢٠٢٤م ريال	٢٠٢٣م ريال	
	٨,٦٨٢,٤٢٨	١٣,٤٨٢,٦٨٥	الرصيد في ١ يناير
	٢٧,١٤٦,٥٤٢	٦٠,٠٢٣,٤٣٥	إيجار مستلم خلال السنة
	(٢٨,١٨٣,٧٤٨)	(٦٤,٨٢٣,٦٩٢)	معدلة مقابل الإيرادات المحققة خلال السنة
	<u>٧,٦٤٥,٢٢٢</u>	<u>٨,٦٨٢,٤٢٨</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر

**١٣- الوحدات المصدرة**

أصدر الصندوق في البداية إجمالي ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بسعر ١٠ ريال لكل وحدة. خلال عام ٢٠٢١م، بدأ الصندوق زيادة رأس المال وأصدر ٥٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة إضافية بسعر ١٠ ريال لكل وحدة ليصل إجمالي عدد الوحدات المصدرة إلى ١١٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة. علاوة على ذلك، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بدأ الصندوق زيادة رأس المال وأصدر ٦٩,٤٤٤,٤٤٤ وحدة إضافية بسعر مخفض قدره ٨,٦٤ ريال سعودي لكل وحدة. بلغت العائدات الصافية من زيادة رأس المال ٦٠٠ مليون ريال سعودي. إجمالي عدد الوحدات المصدرة حتى نهاية الفترة هو ١٨٦,٩٤٤,٤٤٤ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١٨٦,٩٤٤,٤٤٤).

**١٤- المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى**

	٢٠٢٤م ريال	٢٠٢٣م ريال	
	١٢,٦٦٩,٨٣٩	٩,٧٥٩,٧٩٨	مصروفات التشغيل
	٧٢٤,٦٧٠	٨٨٦,٧٣٩	مصروفات تداول وإيداع
	١,١٢٣,٠٢٦	١,٢٢٥,٨٦٧	أتعاب مهنية
	٦٥٠,٣٩٢	٥٣١,٥٦٦	أتعاب حفظ (إيضاح ١٠)
	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة (إيضاح ١٠)
	-	١,٤٠٠,٠٦٦	الجزيرة كابيتال (مدير اكتتاب)
	-	١,٨٤٠,٠٠٠	البنوك المستلمة (بنك الرياض- بنك الراجحي- بنك الأهلي)
	-	٢٥٨,٧٥٠	أتعاب المستشار القانوني
	٢,٤٨٥,٤٣٠	١,٥١٩,٣٧٠	مصروفات أخرى
	<u>١٧,٧١٣,٣٥٧</u>	<u>١٧,٤٨٢,١٥٦</u>	

**١٥- زكاة**

وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("زاتكا")، يُطلب من جميع صناديق الاستثمار التسجيل وتقديم الإقرارات المعلوماتية، وستكون مسؤولية دفع الزكاة على مستوى حاملي الوحدات. وقد سجل الصندوق لدى زاتكا وسيتقدم بإقراره المعلوماتي للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

ليس لدى الصندوق أي التزام بدفع الزكاة، ويُطلب منه فقط تقديم الإقرار المعلوماتي. الزكاة هي التزام حاملي الوحدات، وبالتالي، لم يتم تخصيص أي مخصص لمثل هذا الالتزام في هذه القوائم المالية.

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

١٥- زكاة (تتمة)

يتم عرض الوعاء الزكوي كما يلي:

٢٠٢٤ م	
١٤,٤٠٩,٨٤٠	التعديلات على صافي الدخل المعدل
-	صافي الدخل للسنة
-	خسائر الائتمان المتوقعة لإيجار مستحق الاستلام
١٤,٤٠٩,٨٤٠	صافي (خسارة) / مكسب أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
	صافي الدخل المعدل للسنة
١,٤٥٤,١٥٦,١٨٦	حقوق المالك وما يعادلها:
١٧,٠٨٦,١٦٤	صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
١,٤٧١,٢٤٢,٣٥٠	مستحق إلى جهة ذات علاقة
	إجمالي حقوق المالك وما يعادلها
٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥	المطلوبات طويلة الأجل:
٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥	تسهيل تمويلي من بنك
	الالتزامات وما يعادلها حتى الحد المخصص للخصومات
٢,٤٢٤,٧٣٢,٣٠٥	إجمالي الإضافات بما في ذلك التعديلات
٢,٢٠١,٢٢٥,٧٩٩	ناقصًا: العقارات الاستثمارية
(٢,٢٠١,٢٢٥,٧٩٩)	إجمالي الخصومات
٢٢٣,٥٠٦,٥٠٦	قاعدة الزكاة
٢٢٣,٥٠٦,٥٠٦	قاعدة الزكاة أو الحد الأدنى أو الحد الأقصى للزكاة
٥,٧٧٧,٠٧٥	الزكاة المستحقة @ ٣٥٤/٣٦٦
١٤,٤٠٩,٨٤٠	حساب الحد الأدنى للزكاة وفقًا للمادة ٢٧
١,٤٧١,٢٤٢,٣٥٠	حساب الحد الأقصى للزكاة وفقًا للمادة ٢٨
	الأصناف القابلة للخصم المدرجة تحت الموجودات المتداولة
-	الإجمالي
٥٣,٣٠٠,٠٣٤	الالتزامات المتداولة
٢٧٦,٨٠٦,٥٤٠	الموجودات المتداولة
٠,٠٠٪	النسبة المئوية
	الأصناف غير القابلة للخصم المدرجة تحت الموجودات غير المتداولة
-	الإجمالي
٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥	الالتزامات المتداولة
٢,٢٠١,٢٢٥,٧٩٩	الموجودات المتداولة
٠,٠٠٪	النسبة المئوية
١٨٦,٩٤٤,٤٤٤	عدد الوحدات
٠,٠٣٠٩٠	الزكاة لكل وحدة (مقربة)

لا يتحمل الصندوق أي مسؤولية عن دفع الزكاة ويطلب منه فقط تقديم المعلومات فقط.

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
**(مدار من قبل سدكو كابيتال)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

**١٦ - إدارة المخاطر المالية**

تشتمل المطلوبات المالية الرئيسية للصندوق على التسهيل التمويلي من البنك، والمستحق إلى جهة ذات علاقة والذمم الدائنة الأخرى. يتمثل الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية في تمويل عمليات في الصندوق. تشمل الموجودات المالية الرئيسية للصندوق الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل، وإيجار مستحق الاستلام، والنقد وما في حكمه، والذمم المدينة الأخرى التي تنشأ مباشرة من عملياته. يحتفظ الصندوق أيضاً بعقارات استثمارية ويبرم معاملات مشتقة. الصندوق معرض لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يقوم مدير الصندوق بالإشراف على إدارة هذه المخاطر. تقع على مدير الصندوق مسئولية التعرف على المخاطر ورصدها. ويشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول عن الإدارة العامة للصندوق.

يتم مراقبة وإدارة المخاطر بشكل رئيسي بناءً على حدود يضعها مجلس إدارة الصندوق. ولدى الصندوق وثيقة أحكام وشروط في إطار الاستراتيجية الكلية لأعمال الصندوق واستعداده لتقبل المخاطر وفلسفته العامة لإدارة المخاطر والتزامه في اتخاذ الإجراءات المناسبة لإعادة ملائمة المحفظة وفقاً لتوجيهات الاستثمار. يستخدم الصندوق طرقاً مختلفة لقياس وإدارة العديد من أنواع المخاطر التي يتعرض لها وهذه الطرق موضحة أدناه.

**(أ) مخاطر السوق**

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. تتضمن مخاطر السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار العمولة ومخاطر العملة ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تشمل الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق تسهيل التمويل من البنك والأدوات المالية المشتقة.

تتعلق تحليلات الحساسية في الأقسام التالية بالمركز المالي كما في ٣١ ديسمبر في ٢٠٢٤م و ٢٠٢٣م.

**(١) مخاطر أسعار العمولة**

تمثل مخاطر أسعار العمولة المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. يتعلق تعرض الصندوق لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة السوقية في الأساس بالتسهيل التمويلي طويل الأجل للصندوق التي تكون بسعر فائدة عائمة وتخضع لإعادة التسعير على أساس منتظم.

يقوم الصندوق بتحليل مدى تعرضه لمعدلات العمولة على أساس منتظم عن طريق مراقبة اتجاهات معدلات العمولة، ويعتقد أن أثر هذه التغيرات ليس ذا أهمية بالنسبة للصندوق.

**حساسية أسعار العمولة**

اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، يُقدّر أن الزيادة / النقص العام بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة المتغيرة على تسهيلات التمويل، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، ستؤدي إلى زيادة / نقص صافي أصول الصندوق بحوالي ٩,٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣م: ٧,٩ مليون ريال سعودي).

**(٢) مخاطر العملات الأجنبية**

تمثل مخاطر العملات الأجنبية المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي، وينشأ عن أدوات مالية مقومة بالعملة الأجنبية. لا يواجه الصندوق أي مخاطر كبيرة تتعلق بالعملات الأجنبية لأن غالبية معاملاته تتم بالريال السعودي.

**(٣) مخاطر الأسعار**

مخاطر الأسعار هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق نتيجة للتغيرات في أسعار السوق الناجمة عن عوامل أخرى غير العملات الأجنبية والحركة في أسعار العمولة. تنشأ مخاطر الأسعار بصفة أساسية نتيجة عدم التأكد حيال الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يحتفظ بها الصندوق. كما في تاريخ قائمة المركز المالي، لم يكن الصندوق معرضاً لمخاطر الأسعار بشكل جوهري.

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
**(مدار من قبل سدكو كابيتال)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

**١٦ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)**

**(ب) مخاطر الائتمان**

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم وفاء طرف بالتزام ما بموجب أداة مالية أو عقد مع عميل والتسبب في تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان من أنشطته التشغيلية (بالدرجة الأولى إيجار مستحق الاستلام) ومن أنشطته التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك.

تتمثل سياسة الصندوق في إبرام عقود للأدوات المالية مع أطراف مقابلة ذات سمعة مرموقة. تم تصميم سياسات إدارة المخاطر للصندوق لتحديد ووضع الحدود الملائمة للمخاطر ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود.

وحتى تاريخ التقرير، كان الحد الأقصى لتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان يتمثل في القيم الدفترية لكل من موجوداته المالية المعرضة لمخاطر الائتمان وهي كما يلي:

الموجودات		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ريال	
٥٨,٦٩٣,٧١٣	١٨٣,٢٩٩,٠٧٦	نقد وما في حكمه
٧٣,٩٣٣,٥٤٠	١٠٨,٩٨١,٥٩٥	إيجار مستحق الاستلام
<u>١٣٢,٦٢٧,٢٥٣</u>	<u>٢٩٢,٢٨٠,٦٧١</u>	

قام الصندوق بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) - الأدوات المالية التي تقيس احتمالية التعثر عن سداد إيجار مستحق الاستلام.

ولقياس خسائر الائتمان المتوقعة، يتم تجميع إيجار مستحق الاستلام معاً استناداً إلى الخصائص المشتركة لمخاطر الائتمان وتقدم هذه الذمم المدينة، ويتوقع أن تكون نسب الخسائر المتوقعة معقولة تقريباً فيما يتعلق بخسائر الذمم المدينة التجارية.

وقد أعدت نسب الخسائر المتوقعة استناداً إلى مدفوعات / تحصيل إيجار مستحق الاستلام في بيانات الثلاث سنوات وخسائر الائتمان المماثلة السابقة المتكبدة خلال تلك الفترة. تم تعديل الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الواردة من عوامل الاقتصاد الكلي والباحثين التي تؤثر على قدرة المستأجرين على تسوية الذمم المدينة.

**(ج) مخاطر السيولة**

تمثل مخاطر السيولة المخاطر في عدم قدرة الصندوق على تحقيق موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته بالكامل عند استحقاقها أو يمكنه القيام بذلك فقط بشروط غير ملائمة بدرجة كبيرة.

تنص أحكام وشروط الصندوق على استرداد الوحدات عند تصفية الصندوق. يستحق سداد جميع المطلوبات المالية، بخلاف المطلوبات غير المتداولة، خلال اثني عشر شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة عن طريق التأكد من توافر أموال كافية للوفاء بأي التزامات تنشأ، بشكل أساسي عن طريق إيرادات الإيجار، أو عن طريق الحصول على قروض قصيرة/طويلة الأجل من المؤسسات المالية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م كان لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٧٤٨,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٩١٦ مليون ريال سعودي).

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

**١٦ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)**  
**ج) مخاطر السيولة (تتمة)**

فيما يلي تحليل المطلوبات المالية حسب مدة الاستحقاقات التعاقدية المتبقية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	أقل من ٣ أشهر	٣ - ١٢ أشهر	أكثر من ١ سنة	المجموع
تسهيل تمويلي من بنك	-	١٢,٠٩٨,٩٥١	٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥	٩٦٥,٥٨٨,٩٠٦
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	٢٣,٣٨٢,٢٧٥	-	-	٢٣,٣٨٢,٢٧٥
مستحق إلى جهة ذات علاقة	١٧,٠٨٦,١٦٤	-	-	١٧,٠٨٦,١٦٤
مصروفات مستحقة الدفع وذمم دائنة أخرى	٤,٣٢٨,٤١٥	٢,٨٨٠,٢١١	-	٧,٢٠٨,٦٢٦
	<u>٤٤,٧٩٦,٨٥٤</u>	<u>١٤,٩٧٩,١٦٢</u>	<u>٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥</u>	<u>١,٠١٣,٢٦٥,٩٧١</u>

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	أقل من ٣ أشهر	٣ - ١٢ أشهر	أكثر من ١ سنة	المجموع
تسهيل تمويلي من بنك	-	١٠,٦٩٨,٨٩١	٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣	٧٩٢,٩٥٢,٨٣٤
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	٢٧,٢١٥,٤٢٧	-	-	٢٧,٢١٥,٤٢٧
مستحق إلى جهة ذات علاقة	١٥,٣٥٤,٤٧٨	-	-	١٥,٣٥٤,٤٧٨
مصروفات مستحقة الدفع وذمم دائنة أخرى	٢,٤٨١,٩٨٤	٤,٤٦٩,٠٢٤	-	٦,٩٥١,٠٠٨
	<u>٤٥,٠٥١,٨٨٩</u>	<u>١٥,١٦٧,٩١٥</u>	<u>٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣</u>	<u>٨٤٢,٤٧٣,٧٤٧</u>

**١٧ - قياس القيمة العادلة**

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو سداده عند تحويل التزام ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام قد تتم إما:

- من خلال السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للأصل أو الالتزام

يجب أن تكون السوق الرئيسية أو الأكثر منفعة متاحة أمام الصندوق للوصول إليها.

تقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الأصل والالتزام وأنهم يسعون لتحقيق أفضل منفعة اقتصادية لهم.

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

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

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
**(مدار من قبل سدكو كابيتال)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

**١٧- قياس القيمة العادلة (تتمة)**

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

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

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

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

يقوم مدير الصندوق أيضاً بمقارنة التغير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مع المصادر الخارجية ذات العلاقة لتحديد ما إذا كان التغير معقولاً.

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

**١٨- آخر يوم تقييم**

كان آخر يوم تقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (٢٠٢٣م: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م).

**١٩- الموافقة على القوائم المالية**

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢٥م (الموافق ٢٥ رمضان ١٤٤٦هـ).