

صندوق سدكو كابيتال ريت

التقرير السنوي – 2025م



المحتوى

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

“برز عام 2025م كمرحلة مفصلية في تطور سوق العقارات في المملكة العربية السعودية، حيث انتقل التركيز من مرحلة تطوير الأطر التنظيمية والتشريعية بما في ذلك سياسات تنظيم الأسعار وأنظمة تملك العقار إلى مرحلة التطبيق الفعلي على أرض الواقع بالتوازي مع إعادة ترتيب أولويات الإنفاق الحكومي بشكل استراتيجي ضمن ميزانية المملكة العربية السعودية وقد انعكس هذا التحول بشكل مباشر على توجهات السوق حيث تراجع الاعتماد على الارتفاعات السعرية المبنية على التوقعات مقابل تركيز أكبر على التنفيذ الفعلي والاستدامة التشغيلية وتوجيه الاستثمارات بما يعزز استقرار السوق ويزيد من وضوح مساره المستقبلي.

شهدت حركة الصفقات تحسناً تدريجياً خلال العام لا سيما في الأصول العقارية المدرة للدخل وذلك في مؤشر واضح على تنامي تركيز السوق على جودة الأصول وقدرتها على تحقيق عوائد مستدامة.

وعلى صعيد القطاعات، فقد اتجه القطاع السكني نحو مزيد من التوازن، مدعوماً بزيادة المعروض من الوحدات الجديدة تأهتاً لبدء تطبيق أنظمة تملك الأجانب مع بداية العام 2026، مما سيساهم في تعزيز الطلب وتنوع قاعدة المستثمرين، في حين ظل الطلب على المكاتب المتميزة قوياً في القطاع التجاري مع توجه المستأجرين بشكل متزايد نحو المساحات عالية الجودة في المواقع الاستراتيجية، وفي المقابل واصل قطاع التجزئة تحوله من المراكز التقليدية إلى وجهات متكاملة قائمة على التجربة تجمع بين الحضور الفعلي والقنوات الرقمية بما يتماشى مع النمو المستمر المتوقع للقطاع، أما قطاع الضيافة فقد تركزت الأنشطة التطويرية فيه على المشاريع الفاخرة ذات الطابع التراثي بالشراكة مع علامات تجارية عالمية.

مع دخول عام 2026م يشهد سوق العقارات في المملكة تسارعاً في وتيرة التنفيذ الفعلي للمشاريع، مدفوعاً بتقدم مشاريع رؤية 2030 وتزايد وضوح الأطر التنظيمية إلى جانب تنامي اهتمام المستثمرين الدوليين بالسوق السعودي وسيعكس هذا التكامل بين الإنفاق الحكومي والتطور التنظيمي وارتفاع مستويات الاستثمار الأجنبي درجة متقدمة من نضج السوق العقاري مما يعزز جاذبيته كوجهة رئيسية للاستثمار طويل الأجل.

تواصل سدكو كابيتال استباق تطورات السوق من خلال تحديد الفرص الاستثمارية التي تتماشى مع أهداف الصندوق ورؤيته طويلة الأمد ومن خلال الجمع بين الرؤية الاستراتيجية والانضباط الاستثماري، والتركيز على الأصول عالية الجودة والمدرة للدخل، تسعى الشركة إلى تحقيق نمو مستدام وتعزيز القيمة طويلة الأجل للمستثمرين. //

عبد الوهاب أحمد عابد
الرئيس التنفيذي
سدكو كابيتال

يسرنا أن نقدم للسادة مالكي الوحدات التقرير السنوي لصندوق سدكو كابيتال ريت، والذي يستعرض أبرز الأنشطة والإنجازات والنتائج التشغيلية، إلى جانب نظرة عامة على أداء الصندوق وبياناته المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2025م.

تتكون محفظة الصندوق من 24 أصلًا مدراً للدخل، موزعة جغرافياً على كلي من الرياض (46%)، وجدة (26%)، والمنطقة الشرقية (23%)، ودبي (5%). كما تتميز المحفظة بتنوع قطاعي يشمل المكاتب (34%)، والترفيه (31%)، والتعليم (17%)، والتجزئة (15%)، والسكني (2%)، والضيافة (1%)، بما يعزز من توازن المخاطر وتويع مصادر الدخل.

وعلى الرغم من التحديات التي واجهت السوق خلال العام، بلغ متوسط معدل الإشغال 97.9%، مسجلاً ارتفاعاً طفيفاً قدره 0.7% مقارنة بشهر ديسمبر 2024م.

تمثل الأصول المؤجرة لمستأجر أحادي ما نسبته 67% من إجمالي المحفظة، مدعومة بعقود إيجار طويلة الأجل توفر مستوى مرتفعاً من الاستقرار وفي المقابل، تشكل الأصول المؤجرة لعقارات متعددة المستأجرين نسبة 33% من المحفظة، مما يتيح فرصاً إضافية للنمو. وبلغ المتوسط الموزون لمدة عقود الإيجار نحو 5.7 سنوات.

وبلغت القيمة المتوسطة لمحفظة عقارات الصندوق، وفقاً لتقييم مقيمين عقاريين مستقلين، نحو 3,363.9 مليون ريال سعودي، مسجلة زيادة بنسبة 2.1% مقارنة بإجمالي تكلفة الشراء.

وفيما يتعلق بالتوزيعات، قام الصندوق بالإعلان عن توزيعات أرباح بواقع 0.54 ريال سعودي للوحدة، بإجمالي بلغ 100,482,639 ريال سعودي للفترة من 1 يناير 2025م إلى 31 ديسمبر 2025م، بما يعادل عائداً سنوياً نسبته 5.38%.

نود أن نعبر عن شكرنا لثقتكم المستمرة، ونؤكد التزام مدير الصندوق بمواصلة خلق قيمة مضافة للمحفظة العقارية من خلال الإدارة النشطة للأصول، والتعامل الاستباقي مع المخاطر التشغيلية، والاستفادة من الفرص الاستثمارية المتاحة.

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.

مستجدات الصندوق ومراجعة الأداء الاستثماري

- بلغ معدل الإشغال 97.9%، مسجلاً ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 0.7% مقارنة بشهر ديسمبر 2024م

- قامت شركتنا فاليوسترات (Valustrat) ووايت كيونز (White Cubes) بتقييم أصول صندوق سدكو كابيتال ريت حيث ارتفعت القيمة العادلة لأصول الصندوق بنسبة 6.6% لتصل إلى 3,363.9 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2025م مقارنةً بأخر تقييم تم في يونيو 2025م، وتُعزى ذلك بشكل رئيسي إلى الاستحواذ على مجمع مكاتب في مدينة الرياض.

- بلغت قيمة الرصيد النقدي للصندوق 26,748,932 ريال سعودي في 31 ديسمبر 2025. تم إيداع مبلغ 55,000,000 ريال سعودي في ودائع المراجعة ليستحق في الربع الأول من عام 2026م. 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)	5.38%

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:

تتوزع أصول الصندوق جغرافيًا على النحو التالي: الرياض بنسبة 46%، جدة بنسبة 26%، المنطقة الشرقية بنسبة 23%، ودبي بنسبة 5%.

- برج الحياة للشقق الفندقية
- هايبر بنده الرياض
- مجمع الجزيرة السكني
- مدارس أمجاد
- مدارس المناهج
- مدارس العليا
- مدارس دار البراءة
- مركز عرقة بلازا
- مركز الحمراء بلازا
- بالم فيو
- مجمع مكاتب - حي الياسمين

46%

- مبنى البنك السعودي الفرنسي
- هايبر بنده الريان
- هايبر بنده النور
- مركز الحكير الترفيهي
- أجدان ووك
- مركز أكسترا
- أجدان الترفيهي

23%

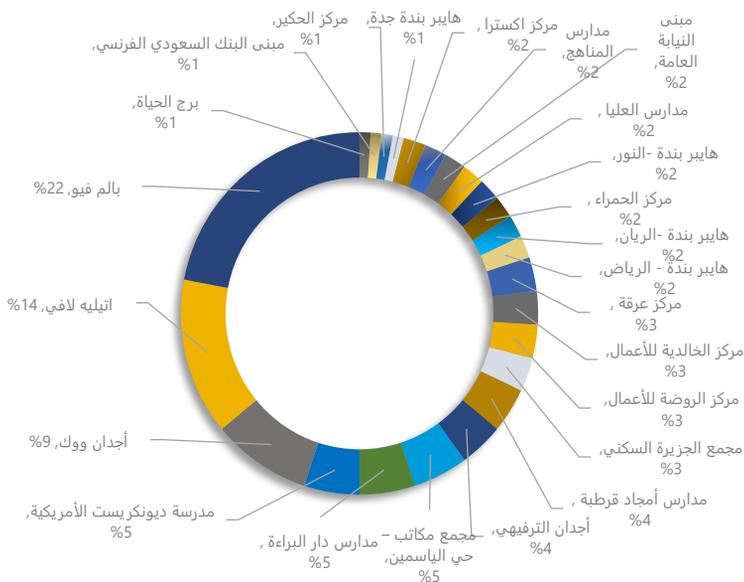
- هايبر بنده الحمدانية
- مبنى النياحة العامة
- مركز الروضة للأعمال
- مركز الخالدية للأعمال
- اتيليه لافي

26%

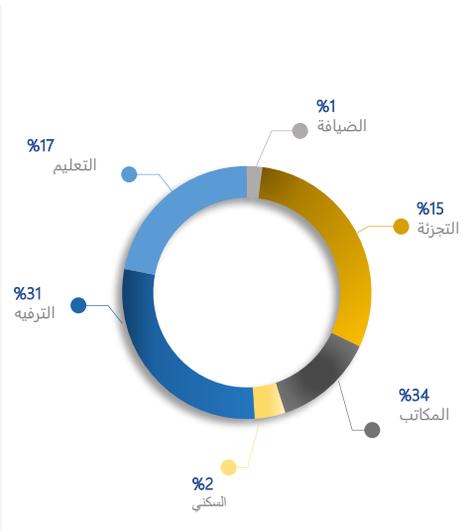
5%

- مدرسة ديونكريست الأمريكية

توزيع أصول المحافظة



التنوع القطاعي للمحافظة





الوصف	القطاع
شقق فندقية تقع على شارع كعب بن مالك، حي المعذر	قطاع الضيافة
1,495	مساحة الأرض م2
6,574	مساحة البناء م2
100%	معدل الإشغال
1,600,000 ريال سعودي تمثل 0.64% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
1.49%	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
مؤسسة الحفلة الرائعة للشقق الفندقية	المستأجر الرئيسي
1.0 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار

الوصف	القطاع
هايبير ماركت في الرياض - فرع حي اشبيلية	قطاع التجزئة
23,604	مساحة الأرض م2
10,784	مساحة البناء م2
100%	معدل الإشغال
6,116,250 ريال سعودي تمثل 2.45% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
0.32%	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة بنده للتجزئة	المستأجر الرئيسي
2.4 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار

الوصف	القطاع
مجمع سكني يقع في وسط الرياض على شارع مشاجع بن سعود، حي السليمانية	القطاع السكني
20,758	مساحة الأرض م2
12,696	مساحة البناء م2
99%	معدل الإشغال
8,322,000 ريال سعودي تمثل 3.33% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
0.40%	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
0.5 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الايجار

* تم توقيع اتفاقية بيع العقار في نهاية عام 2025م وتم تنفيذ التخارج في فترة لاحقة من تاريخ التقرير

أصول الصندوق - الرياض

الوصف	يقع في وسط الرياض على شارع البطحة، حي المنصورة
القطاع	قطاع التجزئة
مساحة الأرض م ²	21,120
مساحة البناء م ²	13,021
معدل الإشغال	%100
الدخل السنوي	5,432,000 ريال سعودي تمثل 2.18% من إجمالي الدخل التأجيري
الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	لا يوجد
المستأجر الرئيسي	الموحدة للتطوير العقاري
المتوسط الوزني لانتهااء عقود الايجار	0.0 سنة



مركز الحمراء بلازا

الوصف	مركز عرقة يقع على شارع مشعل بن عبدالعزيز، حي العرقة
القطاع	قطاع التجزئة
مساحة الأرض م ²	14,269
مساحة البناء م ²	9,148
معدل الإشغال	%98
الدخل السنوي	7,392,660 ريال سعودي تمثل 2.96% من إجمالي الدخل التأجيري
الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	2.96%
المستأجرين الرئيسيين	متعدد المستأجرين
المتوسط الوزني لانتهااء عقد الايجار	2.0 سنة



مركز عرقة بلازا

الوصف	مدارس المناهج تقع في الدائري الشمالي، حي الغدير
القطاع	قطاع التعليم
مساحة الأرض م ²	9,200
مساحة البناء م ²	17,058
معدل الإشغال	%100
الدخل السنوي	4,240,000 ريال سعودي تمثل 1.70% من إجمالي الدخل التأجيري
الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	%0.02
المستأجر الرئيسي	شركة نبعة التعليمية
المتوسط الوزني لانتهااء عقد الايجار	7.4 سنة



مدارس المناهج

أصول الصندوق - الرياض

الوصف	مدارس دار البراءة تقع على شارع السنبلة، حي النرجس
القطاع	قطاع التعليم
مساحة الأرض م2	15,385
مساحة البناء م2	33,429
معدل الإشغال	100%
الدخل السنوي	13,044,117 ريال سعودي تمثل 5.22% من إجمالي الدخل التاجيري
الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	9.98%
المستأجر الرئيسي	شركة المصيف التعليمية
المتوسط الوزني لانتهااء عقود الايجار	15.8 سنة



مدارس دار البراءة

الوصف	مدارس العليا تقع على شارع عبدالعزيز أبو حسين، حي المرسلات
القطاع	قطاع التعليم
مساحة الأرض م2	10,500
مساحة البناء م2	12,314
معدل الإشغال	100%
الدخل السنوي	5,180,116 ريال سعودي تمثل 2.07% من إجمالي الدخل التاجيري
الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	0.22%
المستأجر الرئيسي	شركة تدريس المحدودة
المتوسط الوزني لانتهااء عقود الايجار	7.5 سنة



مدارس العليا

الوصف	مدارس أمجاد قرطبة تقع على شارع الدمام، حي قرطبة
القطاع	قطاع التعليم
مساحة الأرض م2	14,300
مساحة البناء م2	34,231
معدل الإشغال	100%
الدخل السنوي	8,923,280 ريال سعودي تمثل 3.57% من إجمالي الدخل التاجيري
الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	1.01%
المستأجر الرئيسي	شركة أمجاد قرطبة للخدمات التعليمية
المتوسط الوزني لانتهااء عقد الايجار	6.3 سنة



مدارس أمجاد قرطبة

أصول الصندوق - الرياض

يقع على طريق الملك عبدالعزيز في حي الياسمين بمدينة الرياض.	الوصف
القطاع المكتبي	القطاع
3,850	مساحة الأرض م2
13,460	مساحة البناء م2
100%	معدل الإشغال
11,761,400 ريال سعودي تمثل 4.71% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا يوجد	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
المركز الوطني لسلامة النقل	المستأجر الرئيسي
4.2 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



مجمع مكاتب - حي الياسمين

يقع على كلي من طريق الإمام سعود بن فيصل وطريق الملك، في حي العاصمة بمحافظة الدرعية.	الوصف
القطاع المكتبي	القطاع
10,326	مساحة الأرض م2
48,181	مساحة البناء م2
100%	معدل الإشغال
55,550,660 ريال سعودي تمثل 22.25% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا يوجد	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة جدوى البساتين للعقارات	المستأجر الرئيسي
7.6 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الايجار



بالم فيو

أصول الصندوق - دبي

تقع في وادي الصفا 3، دبي، الإمارات العربية المتحدة.	الوصف
قطاع التعليم	القطاع
36,693	مساحة الأرض م2
19,510	مساحة البناء م2
100%	معدل الإشغال
12,546,000 ريال سعودي تمثل 5.03% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
4.27%	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة مدرسة ديونكريست الأمريكية ذات مسؤولية محدودة	المستأجر الرئيسي
20.9 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الايجار



مدرسة ديونكريست الأمريكية

أصول الصندوق - جدة

وصف	مبنى النيابة العامة، يقع على طريق الرحمانية، حي الريان
القطاع	القطاع المكتبي
مساحة الأرض م ²	4,767
مساحة البناء م ²	19,342
معدل الإشغال	100%
الدخل السنوي	4,620,000 ريال سعودي تمثل 1.85% من إجمالي الدخل التأجيري
الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	4.25%
المستأجر الرئيسي	النيابة العامة
المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار	0.2 سنة



مبنى النيابة العامة

وصف	مركز إداري وتجاري يقع على شارع الأمير سلطان، حي الخالدية
القطاع	القطاع المكتبي
مساحة الأرض م ²	7,903
مساحة البناء م ²	26,713
معدل الإشغال	71%
الدخل السنوي	8,650,463 ريال سعودي تمثل 3.46% من إجمالي الدخل التأجيري
الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	3.71%
المستأجر الرئيسي	متعدد المستأجرين
المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الايجار	0.3 سنة



مركز الخالدية للأعمال

وصف	هايير بنده يقع على شارع الحمدانية، حي الحمدانية
القطاع	قطاع التجزئة
مساحة الأرض م ²	13,686
مساحة البناء م ²	5,858
معدل الإشغال	100%
الدخل السنوي	2,988,844 ريال سعودي تمثل 1.20% من إجمالي الدخل التأجيري
الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات	لا يوجد
المستأجر الرئيسي	شركة بنده للتجزئة
المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الايجار	2.1 سنة



هايير 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 ²
17,526	مساحة البناء م ²
97%	معدل الإشغال
8,302,248 ريال سعودي تمثل 3.33% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
6.27%	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
2.1 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الايجار



مركز الروضة للأعمال

مركز أتيليه لافي يقع على شارع الملك عبدالعزيز	الوصف
القطاع الترفيهي	القطاع
29,746	مساحة الأرض م ²
27,489	مساحة البناء م ²
92%	معدل الإشغال
33,576,448 ريال سعودي تمثل 13.45% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
15.55%	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
2.0 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقود الايجار



مركز أتيليه لافي

أصول الصندوق – الدمام والخبر

مبنى مؤجر للبنك السعودي الفرنسي يقع على شارع الإمام علي بن أبي طالب بحي الريان في مدينة الدمام	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
5,191	مساحة الأرض م ²
879	مساحة البناء م ²
100%	معدل الإشغال
2,000,000 ريال سعودي تمثل 0.80% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا يوجد	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
البنك السعودي الفرنسي	المستأجر الرئيسي
7.9 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



مبنى البنك السعودي الفرنسي

أصول الصندوق – الدمام والخبر

هاير بنده – الدمام الريان

هاير بنده يقع على شارع الإمام علي بن أبي طالب بحي الريان في مدينة الدمام	الوصف
قطاع التجزئة	القطاع
18,145	مساحة الأرض م ²
9,800	مساحة البناء م ²
100%	معدل الإشغال
5,490,000 ريال سعودي تمثل 2.20% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
2.58%	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة بنده للتجزئة	المستأجر الرئيسي
4.1 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



مركز الحكير الترفيهي يقع على الشاطئ الشرقي في مدينة الدمام	الوصف
القطاع الترفيهي	القطاع
5,156	مساحة الأرض م ²
3,326	مساحة البناء م ²
100%	معدل الإشغال
2,200,000 ريال سعودي تمثل 0.88% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
3.15%	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة مجموعة بان القابضة	المستأجر الرئيسي
11.3 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



مركز الحكير الترفيهي

أجدان ووك يقع على شارع الأمير تركي في مدينة الخبر	الوصف
القطاع الترفيهي/مكتبي	القطاع
16,966	مساحة الأرض م ²
32,212	مساحة البناء م ²
100%	معدل الإشغال
22,000,000 ريال سعودي تمثل 8.81% من إجمالي الدخل التاجيري	الدخل السنوي
11.07%	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة أجدان للتطوير العقاري	المستأجر الرئيسي
3.0 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار



أجدان ووك

أصول الصندوق – الدمام والخبر

هاير بنده – الدمام النور



الوصف	القطاع
هاير بنده يقع على شارع الملك سعود بحي النور في مدينة الدمام	قطاع التجزئة
13,806	مساحة الأرض م2
5,348	مساحة البناء م2
%100	معدل الإشغال
5,257,776 ريال سعودي تمثل 2.11% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
%0.26	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
شركة بنده للتجزئة	المستأجر الرئيسي
8.9 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار

مركز اكسترا



الوصف	القطاع
مركز اكسترا يقع على شارع الخليج بحي الريان في مدينة الدمام	قطاع التجزئة
8,258	مساحة الأرض م2
4,404	مساحة البناء م2
%100	معدل الإشغال
3,937,024 ريال سعودي تمثل 1.58% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
لا يوجد	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
الشركة المتحدة للإلكترونيات	المستأجر الرئيسي
7.6 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار

مجمع أجدان الترفيهي



الوصف	القطاع
مجمع أجدان الترفيهي يقع على شارع الأمير تركي في الخبر	قطاع الترفيه
6,866	مساحة الأرض م2
16,093	مساحة البناء م2
%100	معدل الإشغال
10,521,700 ريال سعودي تمثل 4.21% من إجمالي الدخل التأجيري	الدخل السنوي
%5.90	الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات
متعدد المستأجرين	المستأجر الرئيسي
11.0 سنة	المتوسط الوزني لانتهاؤ عقد الايجار

القيمة العادلة مقابل تكلفة الشراء والقيمة الدفترية

كما في نهاية ديسمبر 2025م، وبناءً على متوسط تقييم مقيمين عقاريين مستقلين ومعتمدين؛ وهما شركتا وايت كيبوز (White Cubes)والايوسترات (Valustrat)، سجلت القيمة العادلة لأصول الصندوق ارتفاعًا بنسبة 6.6% مقارنة بشهر يونيو 2025م، ويُعزى ذلك بشكل رئيسي إلى الاستحواذ على مجمع مكاتب في مدينة الرياض. كما حققت المحفظة زيادة بنسبة 2.1% مقارنة بإجمالي تكلفة الشراء (باستثناء تكاليف المعاملات). وبلغت القيمة العادلة لإجمالي أصول الصندوق كما في 31 ديسمبر 2025م نحو 3,363.9 مليون ريال سعودي.

سعر الشراء مقابل القيمة العادلة (مليون ريال سعودي)



* سعر الشراء غير شامل مصاريف الاستحواذ

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

العقار	الحالة	معدل الإشغال	المتوسط الوزني لانتهاء عقود الإيجار (WALE)
برج الحياة للشقق الفندقية	مؤجر	100%	1.0 سنة
هايبير بنده - الرياض	مؤجر	100%	2.4 سنة
مجمع الجزيرة السكني	مؤجر	99%	0.5 سنة
مبنى النخلة العامة	مؤجر	100%	0.2 سنة
مركز الخالدية للأعمال	مؤجر	71%	0.3 سنة
هايبير بنده - جدة	مؤجر	100%	2.1 سنة
مركز الروضة للأعمال	مؤجر	97%	2.1 سنة
المبنى المؤجر للبنك السعودي الفرنسي	مؤجر	100%	7.9 سنة
هايبير بنده الدمام - الريان	مؤجر	100%	4.1 سنة
مركز الحكير الترفيهي	مؤجر	100%	11.3 سنة
أجدان ووك	مؤجر	100%	3.0 سنة
مدارس المناهج	مؤجر	100%	7.4 سنة
مدارس دار البراءة الأهلية	مؤجر	100%	15.8 سنة
مركز اكسترا	مؤجر	100%	7.6 سنة
مركز الحمراء بلازا	مؤجر	100%	0.0 سنة
مدارس العليا الأهلية	مؤجر	100%	7.5 سنة
هايبير بنده الدمام - النور	مؤجر	100%	8.9 سنة
مدارس أمجاد قرطبة الأهلية	مؤجر	100%	6.3 سنة
مركز عرقه بلازا	مؤجر	98%	2.0 سنة
مجمع اجدان الترفيهي	مؤجر	100%	11.0 سنة
مركز أتيليه لافاي	مؤجر	92%	2.0 سنة
مدرسة ديونكريست الأمريكية	مؤجر	100%	20.9 سنة
بالم فيو	مؤجر	100%	7.6 سنة
مجمع مكاتب - حي الباسمين	مؤجر	100%	4.2 سنة
100% من عقارات الصندوق مؤجرة ومدرة للدخل	متوسط نسبة إشغال المحفظة	97.9%	المتوسط الوزني لانتهاء عقود الإيجار للمحفظة 5.7 سنوات



كما في 31 ديسمبر 2025م، بلغ معدل الإشغال 97.9%، مسجلاً ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 0.7% مقارنة بشهر ديسمبر 2024م.

معدل الإشغال للمحفظة

التوزيعات النقدية

يهدف مدير الصندوق إلى توزيع 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:

2019					2018				
الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	العائد*	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	العائد*
6.6%	6.6%	6.6%	6.6%	6.6%	6.1%	6.1%	6.1%	6.1%	6.1%
9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,150,000	9,150,000	9,150,000	9,150,000	9,150,000
0.165	0.165	0.165	0.165	0.165	0.1525	0.1525	0.1525	0.1525	0.1525
60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
2021					2020				
الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	العائد*	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	العائد*
6.1%	6.1%	6.5%	6.5%	6.5%	6.1%	6.1%	5.0%	5.0%	5.0%
9,150,000	9,150,000	9,750,000	9,750,000	9,750,000	9,150,000	9,150,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
0.1525	0.1525	0.1625	0.1625	0.1625	0.1525	0.1525	0.125	0.125	0.125
60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
2023					2022				
الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	العائد*	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	العائد*
6.25%	5.65%	6.11%	6.13%	6.25%	6.9%	7.0%	7.25%	7.25%	6.9%
18,359,375	25,071,875	27,106,944	27,200,418	18,359,375	20,268,750	20,562,500	21,296,875	21,296,875	20,268,750
0.15625	0.13411404	0.145000	0.14550001	0.15625	0.1725	0.1750	0.18125	0.18125	0.1725
117,500,000	186,944,444	186,944,444	186,944,444	117,500,000	117,500,000	117,500,000	117,500,000	117,500,000	117,500,000
2025					2024				
الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	العائد*	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	العائد*
5.0%	5.25%	5.50%	5.75%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
23,368,056	24,536,458	25,704,861	26,873,264	23,368,056	23,368,056	23,368,056	23,368,056	23,368,056	23,368,056
0.125	0.13125	0.13750	0.14375	0.125	0.125	0.125	0.125	0.125	0.125
186,944,444	186,944,444	186,944,444	186,944,444	186,944,444	186,944,444	186,944,444	186,944,444	186,944,444	186,944,444

تغييرات أساسية أو غير أساسية خلال الفترة أثرت في أداء الصندوق

- قام مدير الصندوق بتوقيع مذكرة تفاهم بتاريخ 12 فبراير 2025م لشراء محفظة عقارية متنوعة تقع في عدة مدن داخل المملكة، وذلك من بائع واحد بمساحة أرض إجمالية تقدر بـ 152,083 متر مربع وإجمالي مساحات بناء تقدر بـ 142,260 متر مربع.
- استقال عضو مجلس الإدارة السيد/ سامر أبو عكر (عضو غير مستقل) من مجلس إدارة الصندوق.
- قام مدير الصندوق بتوقيع مذكرتي تفاهم غير ملزمة لشراء عدد 4 مجمعات مكتبية بمدينة الرياض بتاريخ 01 مايو 2025م.
- قام مدير الصندوق بتوقيع اتفاقية شراء وإتمام عملية الاستحواذ على مجمع تعليمي في مدينة دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة (مدرسة ديونكريست الأمريكية) بمساحة أرض إجمالية تقدر 36,693 متر مربع وإجمالي مساحات بناء تقدر بـ 19,510 متر مربع.
- موافقة مجلس إدارة الصندوق على زيادة حد التسهيلات المصرفية المقدمة من بنك الجزيرة من 1,716,000,000 ريال سعودي إلى 1,869,000,000 ريال سعودي.
- موافقة مجلس إدارة الصندوق على توقيع اتفاقية شراء وإتمام عملية الاستحواذ على مجمع مكثبي في طريق الملك عبدالعزيز، حي الياسمين بمدينة الرياض بقيمة إستحواذ 135,000,000 ريال سعودي (غير شاملة لأي رسوم متعلقة بعملية الاستحواذ)
- تم توقيع عقد بيع عقار اتيليه لأفي بمدينة جدة بقيمة 515,000,000 ريال سعودي (غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية واي رسوم متعلقة بالبيع) وتم تمديد فترة الإتفاقية وذلك لحين إستكمال إجراءات سداد باقي ثمن الشراء وإتمام عملية الإفراغ.
- تم توقيع عقد بيع عقار مجمع الجزيرة السكني بمدينة الرياض بقيمة 100,750,000 ريال سعودي (غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية واي رسوم أخرى متعلقة بالبيع) وذلك بتاريخ 29 ديسمبر 2025م.

أحداث لاحقة بعد تاريخ التقرير أثرت على أداء الصندوق

لا يوجد

تغييرات حدثت على مستندات الصندوق خلال العام

تم تحديث تشكيل اعضاء مجلس إدارة الصندوق وذلك بعد التغيير الناتج عن استقالة عضو مجلس الإدارة السيد/ سامر أبو عكر.

ملخص أداء الصندوق

استناداً إلى إنجازات الصندوق والنتائج المالية المحققة خلال الفترة، بلغت نسبة التوزيعات للفترة من 1 يناير 2025م إلى 31 ديسمبر 2025م 5.38% على أساس سنوي.

أداء السهم/الوحدة

شهد السهم مستويات مختلفة من التذبذب خلال العام مسجلاً أعلى سعر له عند مستوى 8.37 ريال سعودي، وكان أدنى سعر سجله السهم خلال العام 6.15 ريال سعودي، لينتهي آخر جلسة تداول في 31 ديسمبر 2025م عند مستوى 6.70 ريال سعودي.

أداء السهم/الوحدة



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

التاريخ	العنوان	المواضيع التي تمت مناقشتها و القرارات الصادرة
12 فبراير 2025	• الاستحواذ المقترح على محفظة عقارية	• الموافقة على توقيع مذكرة تفاهم. • الموافقة على اعتماد ميزانية قدرها 1,000,000 ريال سعودي، بما يعادل تقريباً 0.14% من قيمة الصفقة و المضي قدماً في إجراء الفحص النافي للجهالة على الأصول المستهدفة.
25 مارس 2025	• تحديث مذكرة الشروط والأحكام	• الموافقة على تحديث مذكرة الشروط والأحكام
25 مارس 2025	• النسخة النهائية من القوائم المالية للصندوق	• الموافقة على النسخة النهائية من القوائم المالية للصندوق كما في 31 ديسمبر 2024
08 أبريل 2025	• التقرير السنوي للصندوق 2024	• الموافقة على التقرير السنوي للصندوق لعام 2024
08 أبريل 2025	• مزاد سلطان مول	• الموافقة على المشاركة في مزاد سلطان مول، على ألا يتجاوز الحد الأقصى للعرض مبلغ 238 مليون ريال سعودي • الموافقة على البدء في إجراء فحص نافي للجهالة داخلي شامل على العقار المستهدف.
23 أبريل 2025	• توزيع أرباح الربع الأول 2025 على مالكي وحدات الصندوق	• الموافقة على توزيع أرباح على حاملي وحدات الصندوق عن الربع الأول من الفترة 1 يناير 2025 إلى 31 مارس 2025. بإجمالي قدره 23,368,056 ريال سعودي وتمثل عائداً سنوياً قدره 5,00%.
02 يونيو 2025	• الاستحواذ على بالم فيو	• الموافقة على سحب المبلغ المطلوب من التسهيلات المصرفية القائمة لتمويل الصفقة. • الموافقة على شراء مبنى بالم فيو للمكاتب في الرياض بسعر شراء قدره 650 مليون ريال سعودي (باستثناء تكاليف الصفقة)، وفقاً لخطة السداد التالية: 540 مليون ريال سعودي عند الشراء 55 مليون ريال سعودي عند إصدار شهادة الإنجاز 55 مليون ريال سعودي عند تأجير العقار من الباطن • الموافقة على إبرام عقد إيجار رئيسي للعقار مع شركة جدوى البساتين العقارية لمدة 8 سنوات، بقيمة إيجار إجمالية قدرها 55,550,660 ريال سعودي، مع زيادة بنسبة 10% بعد السنة الخامسة. • الموافقة على توقيع اتفاقية إدارة العقارات والمرافق مع شركة جدوى البساتين العقارية لمدة 10 سنوات، بما في ذلك زيادة بنسبة 10% بعد السنة الخامسة برسوم سنوية أولية قدرها 3,000,000 ريال سعودي.

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

التاريخ	العنوان	المواضيع التي تمت مناقشتها و القرارات الصادرة
26 يونيو 2025	اجتماع مجلس إدارة الصندوق 16	<ul style="list-style-type: none"> • تقرير مدير الصندوق واستعراض أداء الصندوق • ملاحظات إدارة الحوكمة والالتزام • المصادقة على جميع القرارات التي تم إتخاذها والاتفاقيات التي تم توقيعها بالتمرير خلال الفترة السابقة مع التأكيد على عدم حدوث أي تغيير جوهري يؤثر على إستقلالية الأعضاء المستقلين
26 يونيو 2025	الاستحواذ على مجمع مكنتي	<ul style="list-style-type: none"> • الموافقة على زيادة حد التمويل من 1,716 مليون ريال سعودي إلى 1,865 مليون ريال سعودي. • الموافقة على شراء مجمع مكنتي الواقع بطريق الملك عبد العزيز في الرياض بسعر شراء قدره 135 مليون ريال سعودي (باستثناء تكاليف الصفقة).
14 يوليو 2025	توزيع أرباح الربع الثاني 2025 على مالكي وحدات الصندوق	<ul style="list-style-type: none"> • الموافقة على توزيع أرباح على حائلي وحدات الصندوق عن الربع الثاني من الفترة 1 ابريل 2025 إلى 30 يونيو 2025. بإجمالي قدره 24,536,458 ريال سعودي وتمثل عائداً سنوياً قدره 5.25%.
11 أغسطس 2025	النسخة النهائية من القوائم المالية للصندوق	<ul style="list-style-type: none"> • الموافقة على النسخة النهائية من القوائم المالية للصندوق كما في 30 يونيو 2025
04 نوفمبر 2025	توزيع أرباح الربع الثالث 2025 على مالكي وحدات الصندوق	<ul style="list-style-type: none"> • الموافقة على توزيع أرباح على حائلي وحدات الصندوق عن الربع الثالث من الفترة 1 يوليو 2025 إلى 30 سبتمبر 2025. بإجمالي قدره 25,704,861 ريال سعودي وتمثل عائداً سنوياً قدره 5.50%.
02 ديسمبر 2025	اجتماع مجلس إدارة الصندوق 17	<ul style="list-style-type: none"> • تقرير مدير الصندوق واستعراض أداء الصندوق • ملاحظات إدارة الحوكمة والالتزام • المصادقة على جميع القرارات التي تم إتخاذها والاتفاقيات التي تم توقيعها بالتمرير خلال الفترة السابقة مع التأكيد على عدم حدوث أي تغيير جوهري يؤثر على إستقلالية الأعضاء المستقلين
22 ديسمبر 2025	بيع مجمع الجزيرة (الرياض)	<ul style="list-style-type: none"> • الموافقة على توقيع اتفاقية شراء وبيع مع المشتري بقيمة إجمالية قدرها 100,750,000 ريال سعودي (باستثناء تكاليف الصفقة). • الموافقة على استكمال تنفيذ الصفقة مع المشتري والإفصاح عنها وفقاً للأنظمة والتعليمات ذات العلاقة.

الأداء المالي

الوصف	كما في 31 ديسمبر 2025	كما في 31 ديسمبر 2024	كما في 31 ديسمبر 2023	كما في 31 ديسمبر 2022
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	1,615,296,812	1,535,042,887	1,619,968,000	1,032,202,870
صافي القيمة السوقية لأصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة العادلة)	8.6405	8.2112	8.6655	8.7847
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	1,459,798,262	1,454,156,186	1,533,218,570	997,395,948
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية السنة المالية (القيمة الدفترية)	7.8087	7.7785	8.2015	8.4885
أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	8.6405	8.7298	8.6655	8.8489
أقل صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية (القيمة العادلة)	8.2720	8.2112	8.6390	8.7847
توزيع الدخل لكل وحدة	1.23	0.95	0.87	1.35
نسبة التكاليف من إجمالي قيمة الأصول	%9.30	%10.57	%7.96	%11.43
صافي الدخل / (الخسارة)	79,251,451	14,409,840	33,561,234	41,110,344
عائد التوزيع وفقاً للقيمة السوقية لكل وحدة	%5.88	%5.96	%6.37	%6.88
عدد الوحدات المصدرة	186,944,444	186,944,444	186,944,444	117,500,000

الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق خلال الفترة

الوصف	كما في 31 ديسمبر 2025م	الحد الأعلى
مصاريف تشغيلية	11,985,824	لا تتجاوز 7% من الدخل التأجيرى للعقار
أتعاب الإدارة	15,407,276	1% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية
تكاليف التمويل	96,818,668	لا ينطبق
أتعاب مهنية	1,014,500	لا ينطبق
مصاريف أخرى	9,267,803	1% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية
الاستهلاكات والإطفاءات	15,765,541	لا ينطبق
إجمالي المصروفات	150,259,612	لا ينطبق
إجمالي نسبة المصروفات	%4.08	لا ينطبق
نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي دخل الصندوق	%15.0	لا ينطبق

سجل الأداء

العائد الإجمالي لسنة واحدة، ثلاث سنوات ، خمس سنوات:

الفترة	منذ التأسيس	سنة واحدة	ثلاث سنوات	خمس سنوات
العائد الإجمالي السنوي	%6.00	%5.38	%5.47	%5.96

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

الفترة	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
العائد الإجمالي السنوي	%5.38	%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 2025	كما في 31 ديسمبر 2024	كما في 31 ديسمبر 2023	كما في 31 ديسمبر 2022
قيمة الاقتراض (مليون ريال سعودي)	1,812.7	967.5	967.5	800
نسبة الاقتراض من إجمالي قيمة أصول الصندوق	%49	%38	%38	%33
مدة انكشاف القرض	سنة 2.8	سنة 3.8	سنة 4.8	سنة 5.8
تاريخ استحقاق القرض	16 أكتوبر 2028	16 أكتوبر 2028	16 أكتوبر 2028	16 أكتوبر 2028

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 2025م.

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 0.50% من إجمالي إيرادات الصندوق وتمثل عقود الصيانة 0.89% 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.	يقوم المدير بمتابعة منتظمة للوضع الاقتصادي العام، والأسواق العقارية المحلية بما في ذلك معدلات الرسملة، والتضخم، وأسعار الفائدة، والضرائب، والتقييمات، والمنافسة من أصول بديلة متنوعة وعوامل أخرى. ونظراً لهذه المعطيات، يرى المدير أن أثر العوامل السوقية الحالية يتم التخفيف منه من خلال تنوع الأصول بما يعزز استقرار المحفظة ويحد من قابليتها للتأثر بالتقلبات الاقتصادية. كما تتم إدارة مخاطر خطر بقاء العقار شاغراً من خلال نهج استباقي في إدارة الأصول. ويتم إجراء بحوث سوقية لتفادي أي قيود اقتصادية قدر الإمكان. ونظراً للاتجاهات الحالية والتغيرات في أنماط الطلب في قطاع العقارات، يبرز مدير الصندوق النقاط التالية: (1) تزايد قبول العمل عن بُعد قد يكون له آثار على سوق المكاتب، وقد يؤدي إلى انخفاض الطلب على المساحات المكتبية والخدمات المرتبطة بها. (2) ارتفاع أسعار الفائدة خلال السنوات الماضية أدى إلى توسيع معدلات الرسملة وقد يؤثر على ديناميكيات السوق المختلفة والتأثيرات المتأخرة. كما يشير مدير الصندوق إلى أن الحكومة السعودية تدعم بشكل فعال قطاع العقارات من خلال إصلاحات ومبادرات تهدف إلى تسهيل الاستثمار. ونتيجة لذلك، شهد حجم الاستثمار والتطوير زيادات ملحوظة، مما يعكس نشاطاً سوقياً قوياً وعليه ستتم متابعة أوضاع العرض والطلب عن كنف من قبل المدير. ومن بين الأساليب المتبعة للتخفيف من هذه المخاطر: تنوع نوعي للأصول، وإشراك أصحاب المصلحة، وتعزيز الاستفادة والقدرة على التكيف. كما يجري المدير بحوثاً سوقية دورية لفهم الاتجاهات الديموغرافية ومعدلات التوظيف والمؤشرات الاقتصادية، بما يساهم في اتخاذ قرارات مدروسة بشأن أنواع العقارات التي ينبغي تطويرها والتركيز عليها.
المخاطر المتعلقة بالتمويل البنكي	يؤدي استخدام التمويل بالدين إلى مخاطر مثل تحديات تمديد آجال القروض وفترات ارتفاع أسعار الفائدة ومخاطر الرافعة المالية المرتبطة بتكاليف التمويل وقد تنشأ مخاطر الربح/الخسارة من زيادات الربحية/أسعار الفائدة، مما قد يؤثر سلباً في نهاية المطاف 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	تتمثل مخاطر الائتمان في احتمال مواجهة المستأجرين صعوبات مالية وعدم قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية.	بالإضافة إلى ذلك، في حين أن زيادة معدلات الربح/الفائدة قد تمثل تحدياً، يمكن للاستثمارات العقارية أن تحقق أداءً جيداً 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 التخفيف من مخاطر الائتمان من خلال التنوع الصناعي والجغرافي، والتنوع مزيج المستأجرين والأصول، وإجراء تقييمات ائتمانية للمستأجرين. وتُجرى تقييمات جديدة بانتظام وعلى أساس مستمر، كما يتم مراقبة الجدارة الائتمانية للمستأجرين والمتأخرات عن السداد بشكل دقيق من قبل المدير.

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 المدير إطاراً رقابياً لإدارة الأنشطة اليومية والحد من المخاطر التشغيلية، ويشمل ذلك اجتماعات دورية لتحديد المخاطر التشغيلية المحتملة، ومراجعتها، وحل القضايا التشغيلية. كما يتم إجراء مراجعات داخلية بشكل دوري للتحقق من الالتزام بالإجراءات، وتحديد أي ثغرات في العمليات ومعالجتها. وتم إعداد خطة لاستمرارية الأعمال للتخفيف من مخاطر انقطاع الأنشطة التشغيلية أو خسارتها. ويتم مراقبة أداء مقدمي الخدمات والمقاولين بشكل منتظم. علاوةً على ذلك، فإن قدرة المدير على الحفاظ على سمعة قوية وبناء علاقات متينة مع مقدمي الخدمات الآخرين تضمن توفر دعم موثوق عند الحاجة.
مخاطر السيولة	تنطوي مخاطر السيولة على عدة أبعاد، مثل خطر عدم القدرة على الوفاء بالالتزامات المستحقة أو الخروج من الاستثمارات العقارية وفق الخطة الموضوعة.	تمثل التدفقات النقدية الناتجة عن تشغيل محطة العقارات المصدر الرئيسي للسيولة للصندوق. ولذلك، يضمن المدير أن الاحتياطات الإدارية كافية لتوفير السيولة اللازمة للوفاء بالالتزامات في الوقت المناسب وبطريقة فعالة من حيث التكلفة. كما يتمتع المدير بعملية متكاملة لإدارة النقد، تتيح له استثمار أي فوائض نقدية في ودائع قصيرة الأجل. ويُذكر أن أي تراجع في مستويات السيولة في السوق العقارية السعودية قد يؤثر على تقييمات الأصول. وأي بيع يتم بسعر أقل من تكلفة الاستحواذ (نما في ذلك تكاليف الصفقة) قد يؤدي إلى انخفاض العوائد.
المخاطر التنظيمية	يعمل الصندوق ضمن الضوابط المنصوص عليها في "تعليمات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة" الصادرة عن هيئة السوق المالية. وقد تنشأ مخاطر تنظيمية إضافية تتعلق بسوق العقار أو السياسات العامة. ومن الأمثلة على ذلك: فرض ضرائب جديدة، ومتطلبات كود البناء، ومعايير كفاءة الطاقة، ومتطلبات تحسين العمليات، وغيرها. كما أن تغير الأنظمة قد يؤدي إلى زيادة كبيرة في الوقت والتكاليف اللازمة للامتثال، وتأخير مشاريع التطوير، وفرض قيود تشغيلية جديدة — وغالباً ما تكون مرهقة — على العقارات القائمة.	قام المدير بتطبيق إجراءات لمتابعة المتطلبات التنظيمية في جميع وظائف إدارة الصندوق، حيث يهدف قسم الالتزام إلى توفير طبقة إضافية من الضمان للتأكد من وجود ضوابط مناسبة تمنع أي حالات عدم امتثال.
المخاطر القانونية	المخاطر التي تنطوي عليها الترتيبات القانونية والعقود والاتفاقات والالتزامات.	يوجد لدى مدير الصندوق إدارتان مستقلتان للشؤون القانونية والالتزام مسؤولتان عن تقديم التوجيه لضمان الالتزام بجميع المتطلبات النظامية والتنظيمية وفي حال صدور أحكام سلبية فقد يكون لذلك أثر مالي سلبي 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 معيّن من قبل مقيّمين مستقلّين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيّمين 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	لا توجد حالياً مخاطر كبيرة في هذا الجانب نظراً لأن الصندوق قام إلى حد كبير بتوظيف رأس ماله ومع ذلك، فإن أي إجراءات مثل إعادة توازن المحفظة قد تخلق مخاطر تتعلق بتوظيف الأموال أو إعادة الاستثمار.
المخاطر العامة المتعلقة بفئة الصناديق العقارية المتداولة (ريت)	تشمل المخاطر العامة لفئة الأصول — بين أمور أخرى — تقلبات أسعار الأسهم، واحتمال وجود فروقات بين صافي قيمة الأصول وسعر السهم في السوق، ومخاطر انخفاض سعر السهم، ومخاطر السيولة.	قد يتأثر السعر السوقي للوحدات بالتغيرات في ظروف السوق العامة، والتقلبات في أسواق الأسهم، 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 بالتملكات، 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.	يقيم 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) نتيجة إدارة غير مناسبة أو غير كافية للعقارات، مما قد يؤدي إلى ارتفاع معدلات الشغور، وزيادة المصروفات التشغيلية، وانخفاض الإيرادات عن مستويات السوق.	يقرّ المدير بأهمية الإدارة الفعالة للأصول لتحقيق النجاح في الاستثمار العقاري، ولذلك يعمل على التخفيف من هذه المخاطر من خلال التعاقد مع مديري عقارات مؤهلين وذوي خبرة عند إسناد أعمال الإدارة. وفي هذا السياق، يتم تحديد الأدوار والمسؤوليات بوضوح من خلال وثائق قانونية، مثل الاتفاقيات والعقود. كما قام المدير بتطبيق الإجراءات اللازمة للحد من أوجه القصور المتعلقة بإدارة العقارات. وعلى وجه الخصوص، قد تؤدي زيادة تكاليف الطاقة إلى زيادة التركيز على كفاءة الطاقة في المباني نظراً لتأثيرها على فواتير المستأجرين.

التقييم	الوصف	المخاطر الرئيسية
		المخاطر المتعلقة بالتضخم
رغم أن التضخم (وقد يتفاقم في ظل أنظمة تثبيت الإيجارات) يُعد عاملاً مؤثراً، إلا أن هناك بعض التخفيف من مخاطره من خلال تنوع المحفظة والإدارة النشطة للأصول، واستناداً إلى البيانات التاريخية، توفر صناديق الريت مستوى معقولاً من الحماية ضد التضخم، نظراً لأن الإيجارات ليست جامدة بالفقد ذاته الذي تتسم به بعض الأسعار الأخرى.	مخاطر أن تؤدي قيود العرض الاقتصادي إلى مستويات تضخم غير متوقعة.	
		مخاطر التركيز
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 استثمار نسبة كبيرة من رأس المال في عقار واحد أو موقع جغرافي واحد.	
		مخاطر الركود العالمي
في حين أن هذه العوامل خارجة عن سيطرة المدير، يجب وضع خطة عمل استباقية لأي تباطؤ محتمل للأعمال.	خطر حدوث ركود إقليمي أو عالمي وسلسلة من الأزمات المالية في الأسواق الناشئة والاقتصادات النامية من شأنها أن تلحق بهم ضرراً دائماً.	
		مخاطر زيادة إنتاجية الذكاء الاصطناعي
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.	مخاطر تعطل الممارسات التقليدية في القطاع العقاري نتيجة تبسيط العمليات، وخفض التكاليف، وزيادة الكفاءة بفضل تقنيات الذكاء الاصطناعي. وقد يؤثر الذكاء الاصطناعي على العقارات نتيجة متطلبات البنية التحتية مثل مراكز البيانات، إضافة إلى ارتفاع الطلب على الطاقة. كما قد يؤدي هذا التحول إلى فقدان وظائف، واندماجات في السوق، وتأثيرات على المهنيين العقاريين والشركات الصغيرة. كما أن اعتماد الذكاء الاصطناعي قد يؤدي إلى تفاوت اقتصادي إضافي من خلال منح الشركات والمستثمرين الكبار وصولاً أفضل إلى التقنيات المتقدمة وتحليلات البيانات.	

نظرة عامة على الوضع الاجتماعي والاقتصادي
والديموغرافي
المملكة العربية السعودية



التقرير السنوي – ديسمبر 2025م

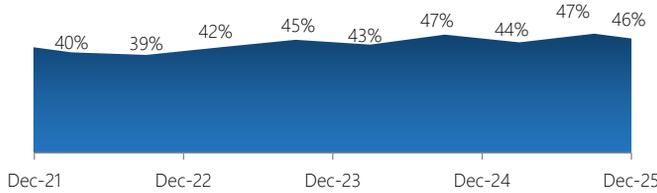
اقتصاد المملكة العربية السعودية

تواصل المملكة العربية السعودية استقطاب استثمارات أجنبية مباشرة قوية، مما يعكس تزايد الثقة العالمية في التحول الاقتصادي الذي تشهده المملكة في إطار رؤية 2030. ووفقاً للهيئة العامة للإحصاء، بلغ صافي تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر 24.9 مليار ريال سعودي (6.6 مليار دولار أمريكي) في الربع الثالث من عام 2025، مسجلاً زيادة قدرها 34.5% مقارنة بالفترة نفسها من عام 2024، وارتفاعاً بنسبة 5.2% عن الربع السابق. ويؤكد هذا النمو المطرد على جاذبية المملكة المتزايدة كوجهة لرؤوس الأموال الدولية. كما يعكس ارتفاع تدفقات الاستثمار جهود المملكة المستمرة لتنويع اقتصادها بعيداً عن النفط وتحسين بيئة الأعمال. ومن خلال إصلاحات رؤية 2030، وسّعت المملكة العربية السعودية فرص الملكية الأجنبية وفتحت قطاعات رئيسية مثل السياحة والتكنولوجيا والطاقة المتجددة والترفيه أمام المستثمرين العالميين. تُظهر البيانات الرسمية أيضاً أن إجمالي تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر بلغت حوالي 27.7 مليار ريال سعودي، مسجلاً زيادة سنوية قدرها 4.4%. بينما انخفضت تدفقات الاستثمار الأجنبي الخارجة بشكل ملحوظ إلى حوالي 2.7 مليار ريال سعودي، أي بانخفاض قدره 65.7% مقارنة بالعام السابق. وقد عزز هذا الانخفاض في التدفقات الخارجة صافي تدفقات الاستثمار الداخلة، مما يشير إلى تحسن في احتفاظ المستثمرين بالمملكة. وبشكل عام، يدعم الارتفاع المستمر في الاستثمار الأجنبي المباشر هدف المملكة العربية السعودية طويل الأجل المتمثل في جذب 100 مليار دولار أمريكي من الاستثمارات الأجنبية السنوية بحلول عام 2030، مما يجعل المملكة مركزاً تنافسياً متزايداً للاستثمار العالمي.

الاستهلاك الخاص

شكّل الاستهلاك الخاص 45.5% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في ديسمبر 2025، مقارنةً بنسبة 47.4% في الربع السابق. ويتم تحديث نسبة مساهمة الاستهلاك الخاص في الناتج المحلي الإجمالي الاسمي ربع سنوياً، وهي متاحة للفترة من مارس 2003 إلى ديسمبر 2025، بمتوسط حصة قدره 31.9%.

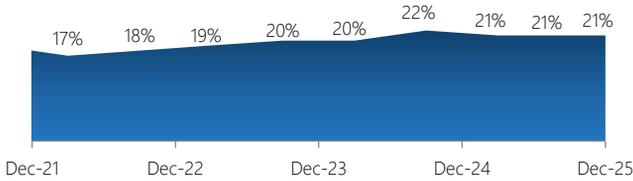
نسبة الاستهلاك الخاص من الناتج المحلي الإجمالي



الاستهلاك العام

شكّل الاستهلاك العام 21.1% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في ديسمبر 2025، مقارنةً بنسبة 21.0% في الربع السابق. وبلغ متوسط حصة الاستهلاك العام من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي، خلال الفترة من مارس 2003 إلى ديسمبر 2025، 24.1%، حيث وصلت إلى ذروتها عند 32.3% في ديسمبر 2020، ثم انخفضت إلى أدنى مستوى لها على الإطلاق عند 15.5% في مارس 2008.

نسبة الاستهلاك العام من الناتج المحلي الإجمالي



الناتج المحلي الإجمالي

على أساس سنوي، نما الاقتصاد السعودي بنسبة 4.5% في عام 2025، متسارعاً من نسبة نمو بلغت 2.7% في عام 2024. وقد أصدرت الهيئة العامة للإحصاء (غاسات) نتائج الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة العربية السعودية للربع الأخير من عام 2025. ووفقاً للبيانات الرسمية، نما الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة بنسبة 5.0% في الربع الأخير من عام 2025 مقارنةً بالفترة نفسها من عام 2024. ويعكس هذا التوسع الشامل نمواً في جميع الأنشطة الاقتصادية الرئيسية. فقد زادت الأنشطة النفطية بنسبة 10.8%، بينما نمت الأنشطة غير النفطية بنسبة 4.3%، في حين انكمشت الأنشطة الحكومية بنسبة 1.2% على أساس سنوي. حسب النشاط، سجل استخراج النفط الخام والغاز الطبيعي أكبر مكاسب في الربع الرابع (12.4%)، يليه تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق (5.4%)، وتكرير البترول (5%)، والتصنيع باستثناء تكرير البترول (5%)، والخدمات المالية والتأمين وخدمات الأعمال (4.5%).

التضخم

ارتفع معدل التضخم السنوي في المملكة العربية السعودية ارتفاعاً طفيفاً إلى 1.8% في يناير 2026، مقارنةً بـ 1.7% في ديسمبر 2025. ويعود هذا الارتفاع إلى تسارع نمو الأسعار في فئات مثل منتجات العناية الشخصية والسلع والخدمات المتنوعة (7.9% مقابل 7.5%)، والتأمين والخدمات المالية (3.3% مقابل 3.0%)، والترفيه والرياضة والثقافة (2.3% مقابل 2.0%). ورغم انخفاض التضخم في قطاعات الإسكان والمياه والكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى انخفاضاً طفيفاً إلى 4.2% من 4.3%، إلا أن هذا القطاع ظل المساهم الأكبر في التضخم الإجمالي، ويعزى ذلك أساساً إلى ارتفاع إيجارات المساكن الفعلية بنسبة 5.2%. والجدير بالذكر أن هذه الفئة تمثل نسبة كبيرة من مؤشر أسعار المستهلك. في المقابل، تباطأ التضخم في قطاعي الأغذية والمشروبات (0.2% مقابل 0.3%) والمطاعم وخدمات الإقامة (1.0% مقابل 1.1%). في غضون ذلك، استمر الانكماش في أسعار الأثاث والتجهيزات المنزلية (-0.3% مقابل -0.5%)، والصحة (-0.1% مقابل -0.2%)، والنقل (-0.7% مقابل -0.8%).

وعلى أساس شهري، ارتفعت أسعار المستهلكين بنسبة 0.2% في يناير، بعد زيادة قدرها 0.1% في ديسمبر.

رؤية المملكة العربية السعودية 2030

رؤية المملكة العربية السعودية 2030، التي أُطلقت عام 2016، هي استراتيجية طويلة الأجل تهدف إلى تنويع اقتصاد المملكة وتقليل اعتمادها على عائدات النفط. وتركز الخطة على تعزيز القطاعات غير النفطية، كالسياحة والتكنولوجيا والبنية التحتية والتصنيع، مع زيادة مشاركة القطاع الخاص.

وتشمل الأهداف الرئيسية رفع مساهمة القطاع الخاص في الناتج المحلي الإجمالي من 40% إلى 65%، وزيادة حصة الشركات الصغيرة والمتوسطة من الناتج المحلي الإجمالي من 20% إلى 35%. وتعزيز الاستثمار الأجنبي المباشر من 3.8% إلى 5.7% من الناتج المحلي الإجمالي، وتوسيع الصادرات غير النفطية من 18.7% إلى 50% من الناتج المحلي الإجمالي غير النفطية. كما تهدف المبادرة إلى تنمية أصول صندوق الاستثمارات العامة لتتجاوز 1.8 تريليون دولار أمريكي، ما يجعله أداة استثمارية عالمية رئيسية تدعم المشاريع الضخمة.

وتُعدّ برنامج التحول الوطني، الذي أُطلق عام 2016 لتحسين كفاءة الحكومة وتطوير الاقتصاد الرقمي وتعزيز الخدمات العامة، عنصراً أساسياً في هذه الاستراتيجية. ويشمل البرنامج أكثر من 300 مبادرة و79 مؤشر أداء رئيسي عبر أكثر من 50 جهة حكومية، وقد حقق بالفعل 34 هدفاً من أصل 96 هدفاً استراتيجياً لرؤية 2030.

وتشمل الأهداف الرئيسية زيادة حصة الاقتصاد الرقمي من الناتج المحلي الإجمالي إلى 19.2%، ورفع مستوى نضج الحكومة الرقمية إلى 92%، وزيادة تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر إلى 95.4 مليار ريال سعودي، وتوسيع قاعدة المتطوعين إلى 600 ألف متطوع، بالإضافة إلى دعم الشركات الصغيرة والمتوسطة، وتحسين بيئة الأعمال، والهوض بقطاعات مثل تجارة التجزئة والاستثمار والاستدامة.

نظرة عامة على قطاع العقارات الرياض، جدة، الدمام



ظرة عامة على سوق العقارات – الرياض



SAR
848

متوسط السعر اليومي في الرياض
(-3.5% سنويًا)

SAR
525

إيراد الغرفة المتاحة (-5.5% سنويًا)

62.1%

معدل الإشغال (-2.0% سنويًا)

120K

عدد الغرف الفندقية المخطط لها في
الرياض (بحلول 2030)

قطاع الضيافة

شهدت الرياض، المركز الرئيسي لسفر الأعمال في المملكة العربية السعودية، تباطؤًا طفيفًا في أداء الفنادق بعد نمو استثنائي خلال عامي 2022 و2023. وعلى مدار الاثني عشر شهرًا الماضية، بلغ متوسط إشغال الفنادق حوالي 62-60%، بانخفاض يتراوح بين 2.5% تقريبًا على أساس سنوي، بينما لا تزال متوسطات أسعار الغرف اليومية من بين الأعلى في المملكة، حيث تبلغ حوالي 848 ريالًا سعوديًّا (226 دولارًا أمريكيًّا). ويعكس انخفاض إيرادات الغرفة المتاحة تأثير التدفق السريع للفنادق الفاخرة الجديدة وعودة الطلب إلى مستواه الطبيعي بعد الارتفاع الذي أعقب جائحة كورونا والفعاليات الكبرى التي استضافتها المملكة في عام 2023. وعلى الرغم من هذا الضغط قصير الأجل، لا تزال الرياض تتمتع بأقوى قدرة على تحديد الأسعار في سوق الضيافة السعودي، مدعومة بدورها كمركز سياسي ومالي وتجاري للمملكة.

القطاع المكبتي

يُظهر سوق المكاتب في الرياض استمرارًا في إظهار أسس قوية، مدعومًا بتنوع اقتصاد المملكة وبرنامج المقرات الإقليمية الحكومي. وقد أسفر ذلك عن تدفق أكثر من 700 شركة دولية حصلت على تراخيص لإنشاء مقرات إقليمية لها في الرياض. بلغت نسبة إشغال المكاتب من الفئة (أ) حوالي 98.5% في الربع الأخير من عام 2025، مما يعكس نقصًا حادًا في مساحات المكاتب المتميزة.

ارتفعت إيجارات المكاتب الرئيسية بنحو 12% على أساس سنوي، مع توقع أن يُخفف العرض المرتقب للمساحات التجارية (بما في ذلك المشاريع الضخمة) في عامي 2027 و2028 من قيود العرض على المدى المتوسط.

في الوقت نفسه، ساهم تجميد الإيجارات لمدة خمس سنوات في استقرار مستويات الإيجار في الربع الأخير من عام 2025، مما حسن من إمكانية التنبؤ بالتكاليف ودعم استقرار الإشغال.

SAR
2,333

متوسط الإيجارات (للمتر المربع)

52%

حصة قطاعات التقنية والإعلام والاتصالات
والخدمات المالية والرعاية الصحية من (TMT)
الطلب

98.5%

معدل إشغال مكاتب الفئة أ الربع الرابع 2025

1.5Mn

المعرض المكبتي (2026-2028)

SAR
5,670

متوسط أسعار الشقق في الرياض (الربع الرابع
2025 – للمتر المربع)

SAR
5,480

متوسط أسعار الفلل في الرياض (الربع الرابع
2025 – للمتر المربع)

70K

الوحدات المتوقعة خلال العامين القادمين في
الرياض

10.8%

نمو الإيجارات السكنية (سنوي – الربع الرابع
2025)

القطاع السكني

لا يزال سوق العقارات السكنية في الرياض القطاع الأكثر نشاطًا في المملكة العربية السعودية، حيث ينتقل من مرحلة النمو السريع للأسعار إلى مرحلة أكثر استقرارًا مع زيادة العرض.

في الربع الأخير من عام 2025، انخفضت أسعار الوحدات السكنية بنحو 2.2% على أساس سنوي، مما يعكس ارتفاعًا في عدد الوحدات المنجزة بنحو 22,500 وحدة في عام 2025، فضلًا عن وجود مشاريع قيد الإنشاء قوية، حيث يُتوقع إنجاز نحو 70,000 وحدة خلال الـ 24 شهرًا القادمة. وتساهم إجراءات سياسية، مثل ضريبة الأراضي البيضاء، في دعم توازن السوق من خلال تشجيع تطوير الأراضي وزيادة العرض (بعد رفع الرسوم إلى حد أقصى قدره 10%)، انخفضت أسعار الأراضي في شمال الرياض بشكل عام.

على الرغم من هذا التباطؤ، لا تزال أساسيات الطلب قوية، حيث ارتفعت إيجارات الوحدات السكنية بنسبة 10.8% على أساس سنوي، مدعومة بالنمو السكاني، ومبادرات الإسكان الحكومية، وقانون التملك الأجنبي (يناير 2026)، والذي من المتوقع أن يعزز استقرار السوق على المدى الطويل.

عامة على سوق العقار - جدة



قطاع المكاتب:

في جدة، بلغت نسبة إشغال المكاتب من الفئة (أ) 95% بنهاية العام، مع ارتفاع متوسط الإيجارات، مما يعكس الطلب القوي على مساحات مكتبية عالية الجودة. ويدعم هذا التوجه التوسع المستمر للشركات وزيادة الطلب من الشركات الإقليمية والدولية، مما يُعمق قاعدة المستأجرين ويعزز مرونة السوق. في الوقت نفسه، من المتوقع أن تُسهم الإضافات المحدودة على المدى القريب إلى المعروض من المكاتب من الفئة (أ) في الحفاظ على زخم ارتفاع الإيجارات، مما يدعم نموًا قويًا في دخل الملاك. كما يستفيد السوق من التحول التدريجي نحو بيئات مكتبية عالية الجودة وذات مواقع متميزة، مما يجعل جدة وجهة جذابة بشكل متزايد للأنشطة التجارية والاستثمارية.



نظرة عامة على سوق العقار - الدمام



قطاع المكاتب:

يواصل سوق المكاتب في الدمام استمداد دعمه من الجهات الحكومية والشركات العاملة في قطاع النفط، مما يوفر قاعدة مستأجرين مستقرة وراسخة. وبطل الطلب مستقرًا مع توسع تدريجي في السوق، لا سيما في الخير، حيث يتجه المستأجرون بشكل متزايد نحو المشاريع المكتبية ذات الجودة العالية.

وقد حافظت الإيجارات على مرونتها، حيث بلغ متوسط إيجارات المكاتب من الفئة (أ) نحو 994 ريال سعودي للمتر المربع سنويًا، فيما سجلت المكاتب من الفئة (ب) نحو 840 ريال سعودي.

وتواصل المكاتب من الفئة (أ) استقطاب اهتمام قوي، مدفوعة بتفضيل واضح للمواقع المتميزة والمساحات عالية الجودة، في حين تستمر المكاتب من الفئة ب في جذب طلب مستقر من قبل المستأجرين الأكثر حساسية للتكلفة. ويسهم هذا التوازن في تعزيز أساسيات السوق بشكل عام، ودعم مكانة الدمام كوجهة أعمال متنامية الجاذبية.



نظرة عامة على سوق العقار التجاري (التجزئة) – المملكة العربية السعودية



يشهد قطاع العقارات التجارية في المملكة العربية السعودية تحولاً جذرياً، إذ ينتقل من أنماط التسوق التقليدية إلى وجهات عصرية تُركز على تجربة التسوق. ويُعزى هذا التطور إلى تزايد طلب المستهلكين على الترفيه وتناول الطعام والمساحات متعددة الاستخدامات، إلى جانب النمو السريع للتجارة الإلكترونية.

وتبرز مراكز التسوق الإقليمية الكبرى كأصول رئيسية، حيث استقرت الإيجارات عند حوالي 2820 ريالاً سعودياً للمتر المربع سنوياً، مدعومةً بتوجه واضح نحو المساحات التجارية الفاخرة.

ويشهد القطاع أيضاً زخماً قوياً في قطاعي التجزئة الفاخرة والمطاعم والمقاهي، حيث سُمّثل المطاعم والمقاهي حوالي 13% من إجمالي معاملات نقاط البيع بحلول الربع الأخير من عام 2025، مما يعكس تغير أنماط الاستهلاك.

في الوقت نفسه، بلغت نسبة انتشار التجارة الإلكترونية حوالي 21% من معاملات نقاط البيع، مما يُسرّع التحول نحو نماذج البيع بالتجزئة متعددة القنوات.

ويعمل المطورون بشكل متزايد على دمج حلول الصحة والرفاهية والحلول الرقمية، مما يجعل قطاع التجزئة عنصراً أساسياً في مشاريع التطوير متعددة الاستخدامات والمجمعات السكنية..

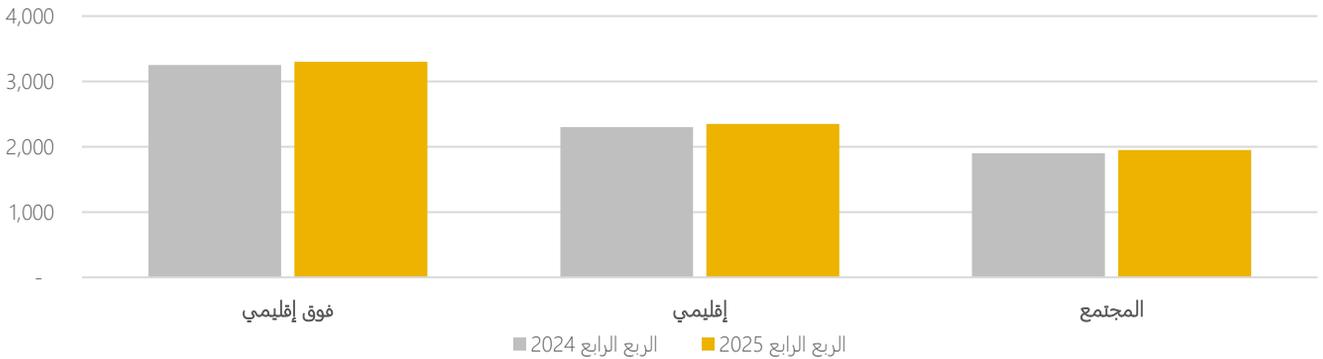
المملكة العربية السعودية، نقاط البيع لقطاع التجزئة (إجمالي القيمة والحجم بالمليارات)

- ذا أفينيو – الرياض: 370,000 م² (إنجاز ~80%)
- ويستفيلد – الرياض: 185,000 م² (الربع الثالث 2026)
- ويستفيلد – جدة: 87,000 م² (مكتملة بنسبة 97%)
- واجهة جدة: مشروع متعدد الاستخدامات (تجزئة وترفيه)
- روشن فرونت – الرياض: وجهة متكاملة للتجزئة ونمط الحياة
- مجتمع العروس – جدة: ممشى تجاري بطول 2.4 كم (قيد التطوير)
- ذا أفينيو – الدمام: 180,000 م² (الربع الثاني 2027)

أهم المشاريع:



المملكة العربية السعودية، إيجارات قطاع التجزئة، الربع الرابع 2024 مقابل الربع الرابع 2025 (ريال/م²/سنوياً)



نظرة عامة على قطاعي التعليم والترفيه

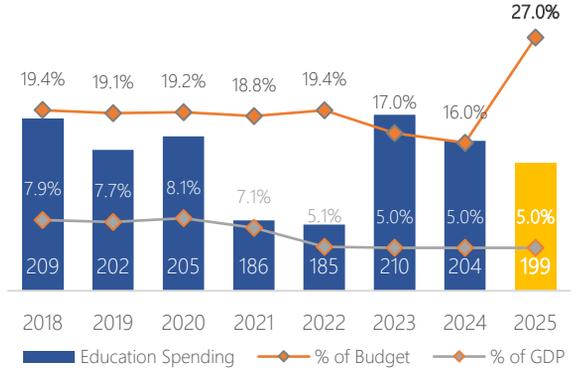


نظرة عامة على القطاع التعليمي

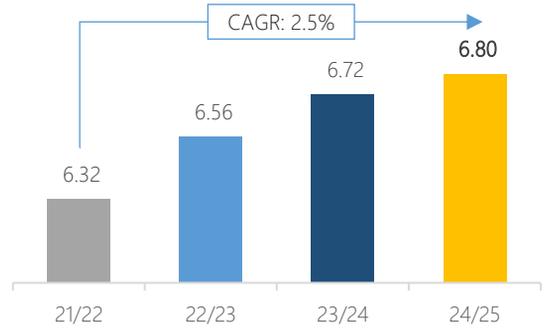


- يواصل قطاع التعليم في المملكة العربية السعودية تحوله في إطار رؤية 2030، مع تركيز قوي على المعايير العالمية والابتكار وتأهيل القوى العاملة.
- تهدف التحركات السياسية الأخيرة، بما في ذلك تحديث المبادرات التعليمية المرتبطة بالاستثمار واللوائح الجديدة للمدارس الخاصة ودور الحضانه، إلى تحسين الجودة وتوسيع نطاق الوصول إلى التعليم في جميع أنحاء المملكة.
- يُبرز انضمام ثلاث مدن سعودية إلى شبكة اليونسكو العالمية لمدن التعلم التقدم المحرز في مجال التعلم مدى الحياة، بينما تعمل برامج محو الأمية في مجال الذكاء الاصطناعي وبرامج القوى العاملة على مستوى المملكة، مثل برنامج "سماي 2"، على دمج مهارات التكنولوجيا المتقدمة في التعليم. وتعكس هذه التطورات تحولاً نحو بيئة تعليمية أكثر تنافسية على الصعيد العالمي، تعتمد على التكنولوجيا.
- تهدف الإصلاحات التعليمية في إطار رؤية 2030 إلى تحويل المملكة نحو اقتصاد قائم على المعرفة من خلال تعزيز المهارات وجودة التعليم وتأهيل القوى العاملة.
- تشمل المبادرات الرئيسية مناهج رقمية ومناهج الذكاء الاصطناعي لأكثر من 1.5 مليون طالب، وتوسيع نطاق دمج العلوم والتكنولوجيا والهندسة والرياضيات، وبرامج تدريب المعلمين التي تصل إلى أكثر من 200 ألف معلم، إلى جانب زيادة مشاركة القطاع الخاص. حققت التقييمات الموحدة في المدارس الحكومية تحسينات ملموسة، حيث ارتفعت نتائج القراءة للصف الرابع بنسبة 15% بين عامي 2016 و2021.
- وتؤكد الإصلاحات أيضاً على الشمولية ومشاركة المرأة في سوق العمل، حيث من المتوقع أن تتجاوز نسبة مشاركة المرأة في القوى العاملة 33% بحلول عام 2025. كما تُطلق المملكة العربية السعودية 166 مدرسة "بلا جدران" في ست مدن هي: الرياض، وجدة، والدمام، والإحساء، وتبوك، والمدنية المنورة، بهدف تحويل المدارس التقليدية إلى مراكز تعليمية مجتمعية.
- وستعمل هذه المدارس، التي طورتها شركة تطوير للمقاولات، كمرافق تعليمية خلال النهار، بينما تستضيف برامج مجتمعية وفعاليات ثقافية وأنشطة ترفيهية في المساء وعطلات نهاية الأسبوع.
- وتهدف هذه المبادرة، المصممة بتصاميم عصرية ومساحات مشتركة، إلى تعزيز المشاركة المجتمعية وتوسيع نطاق فرص التعلم مدى الحياة.
- وتُبرز هذه المبادرات مجموعة استراتيجيات المملكة العربية السعودية الأوسع نطاقاً لبناء نظام تعليمي عالمي المستوى، شامل، ومستعد للمستقبل، بما يتماشى مع التحول الاقتصادي طويل الأجل للمملكة.

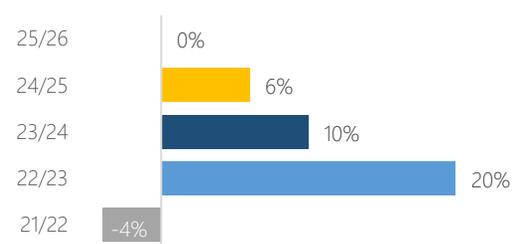
الإنفاق على التعليم (% من الناتج المحلي وميزانية الدولة)



عدد الطلاب في المملكة (مليون طالب)



نمو التعليم الخاص في المملكة

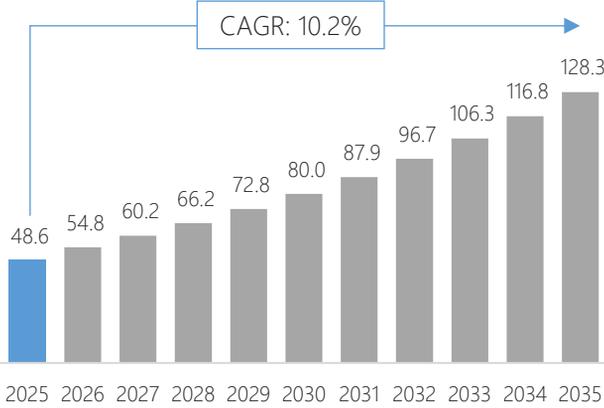


نظرة عامة على قطاع التعليم – دبي، الإمارات العربية المتحدة



- من المتوقع أن يشهد قطاع التعليم الخاص في دبي نمواً ملحوظاً خلال العام الدراسي 2025-2026، مع إضافة 6 مدارس جديدة، و16 مركزاً للطفولة المبكرة، و3 جامعات دولية، مما سيوفر أكثر من 11,700 مقعد دراسي، ويتسع لأكثر من 2,400 طالب في مرحلة الطفولة المبكرة خلال العام الدراسي 2024-2025.
- وقد ارتفع عدد الطلاب المسجلين في المدارس الخاصة بنسبة 6% تقريباً خلال العام الدراسي 2024-2025، مدفوعاً بزيادة الطلب والتركيز على تعزيز منظومة التعليم.
- وتهدف هيئة المعرفة والتنمية البشرية إلى ترخيص أكثر من 100 مدرسة خاصة بحلول عام 2033، تماشياً مع استراتيجيتها التعليمية الشاملة 2033.
- وقد تسارع الاستثمار في مبادرة مدارس دبي بشكل كبير، حيث ارتفع من 62 مليون درهم إماراتي في عام 2021 إلى مليار درهم إماراتي في عام 2025، مع هدف الوصول إلى 4 مليارات درهم إماراتي بحلول عام 2033، مما يعكس التزاماً قوياً طويل الأمد تجاه هذا القطاع.

حجم سوق الترفيه والفعاليات في المملكة (مليار ريال سعودي)



توسع السياحة يدفع الطلب



122Mn

عدد السياح المحليين والدوليين في 2025 (نمو %5 سنويًا)



300Bn

إنفاق السياحة (نمو %6 سنويًا)



17%

نمو سنوي في السفر الترفيهي المحلي



42%

حصة الرياض من سوق الترفيه والفعاليات

التطورات الرئيسية الداعمة لقطاع الترفيه في ظل رؤية 2030

الألعاب والرياضات الإلكترونية

- أصبحت الألعاب والرياضات الإلكترونية ركيزة استراتيجية ضمن قطاع الترفيه في المملكة، مدعومة بالتركيبة السكانية الشابة وزيادة الطلب والاستثمار واسع النطاق.
- تضم المملكة حوالي 23.5 مليون لاعب، يمثلون 67% من السكان، مع كون 89% من المواطنين دون سن 35 عامًا، مما يدعم نمو الاستهلاك الرقمي المستدام.
- من المتوقع أن يساهم قطاع الألعاب والرياضات الإلكترونية بنحو 50 مليار ريال (13.3 مليار دولار) في الاقتصاد بحلول عام 2030، مع خلق أكثر من 39 ألف وظيفة.
- تشمل الاستثمارات الاستراتيجية استحواذ على شركة Scopely بقيمة 3.8 مليار ريال (1 مليار دولار)، بالإضافة إلى استضافة المملكة بطولة كأس العالم للرياضات الإلكترونية في الرياض (2024-2025)، مما يعزز طموحها لتكون مركزًا عالميًا للترفيه التفاعلي.

تسارع الإنفاق والاستثمارات في قطاع السياحة

- في عام 2025، استقبلت المملكة أكثر من 122 مليون سائح محلي ودولي، مما يعزز مسار تحقيق هدف 150 مليون زائر بحلول نهاية العقد.
- تسهم المشاريع الكبرى المدعومة من صندوق الاستثمارات العامة (PIF) في إعادة تشكيل المشهد السياحي والترفيهي، بما في ذلك مشروع الدرعية الذي سيضم:
 - 40 فندقًا فاخرًا
 - 1,000 منفذ بيع بالتجزئة
 - 150 وجهة لتناول الطعام
 - 26 موقعًا ثقافيًا
- كما يشهد مشروع البحر الأحمر افتتاح 10 منتجعات، حيث إن جميع هذه المنتجعات العشرة قيد التشغيل بالفعل.
- من المتوقع أن تطلق شركة أمالا مرحلتها الأولى في عام 2026، والتي ستشتمل على تسعة منتجعات فاخرة، مما يعزز مكانة المملكة كوجهة عالمية للترفيه والسياحة.

أهم الفعاليات الداعمة للسياحة والترفيه



توسع قطاع السينما وصناعة الأفلام

- يواصل قطاع السينما في المملكة تحقيق نمو قوي، مع تزايد إقبال الجمهور على المحتوى المحلي والدولي.
- في عام 2025، عرضت دور السينما السعودية 538 فيلمًا، وجذبت 18.8 مليون زائر، محققة إيرادات بلغت 920.8 مليون ريال (245 مليون دولار).
- كما يشهد الاستثمار في الإنتاج المحلي نموًا متزايدًا، حيث تلتزم شركة تلفاز 11 باستثمار 506 مليون ريال (135 مليون دولار) خلال السنوات الخمس المقبلة لدعم تطوير المحتوى السعودي.
- وفي الوقت نفسه، تقدم حوافز الإنتاج الدولية استردادًا نقديًا يصل إلى 40% لتصوير الأفلام، مما يعزز مكانة المملكة كمركز إقليميّ ناشئ للإنتاج الإعلامي والسينمائي.

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 9200 13317

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 المالية

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، وتوزيعات الأرباح، وأسعار الصناديق وعملياتها، كما يمكن أن ترتفع أيضاً، وقد تؤثر التغييرات التي تطرأ على أسعار العملات بالسلب على قيمة الأوراق المالية أو أسعارها أو دخلها. وفيما يتعلق بالأوراق المالية غير السائلة، فقد يكون من الصعب بالنسبة للمستثمر بيع الورقة المالية أو تحقيق أرباح منها والحصول على معلومات موثوقة حول قيمتها أو مدى المخاطر التي تتعرض لها، وقد يتم تطبيق رسوم / مصاريف إضافية. وقد يتذبذب دخل توزيعات الأرباح كما قد يستخدم جزء من رأس المال المستثمر لدفع دخل توزيعات الأرباح. يعد الاستثمار في الصندوق إقرار من المستثمر باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.

لمزيد من المعلومات

www.sedccapital.com



ص.ب. 13396 جدة 21493
المملكة العربية السعودية



+966 9200 13317



info@sedccapital.com



ترخيص 37-11157



القوائم المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025م



صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الصفحة	المحتويات
٤ - ١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل والدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة الى مالكي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩ - ٣١	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 ٢٠٢٥م، وقائمة الدخل والدخل الشامل، 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 ٢٠٢٥م، وأدائه المالي وتدفقاته 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، حسب ما ينطبق منه على مراجعة القوائم المالية للمنشآت ذات الاهتمام العام. 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. فيما يلي وصف للأمر أدناه وكيفية معالجته ضمن ذلك 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 (تتمة)

التقرير حول مراجعة الفوائيم المالية (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	الأمور الرئيسية للمراجعة
<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● فحص إجراءات تحديد مؤشرات الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية. ● تقييم موضوعية واستقلالية وكفاءة وخبرات المقيمين. كما تأكدنا من أن المقيمين مرخصين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. ● على أساس العينة، قمنا بالاستعانة بمختصينا للقيام بما يلي: ● فحص مدى معقولية القيم العادلة للعقارات الاستثمارية، والافتراضات الهامة بما في ذلك القيمة الإيجارية المقدرة لكل متر مربع شهرياً، ومعدلات الإشغال، والتصعيد، وعائد الإغلاق، ومعدلات الخصم. ● 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. ● قمنا أيضاً بمقارنة المبالغ القابلة للاسترداد، لعينة من العقارات الاستثمارية، بقيمتها الدفترية لتحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بأي خسارة انخفاض في القيمة. ● تقييم مدى كفاية العرض والإفصاحات فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية، بما في ذلك الإفصاحات الخاصة بالافتراضات والأحكام الرئيسية. 	<p>الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية المحتفظ بها من قبل الصندوق مبلغ ٣,١٤٤,٩ مليون ر.س (٢٠٢٤م: ٢,٢٠١,٢ مليون ر.س) بعد خصم الانخفاض في القيمة وقدره ٩١,٥ مليون ر.س (٢٠٢٤م: ١٢٥,٥ مليون ر.س).</p> <p>تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم فحص 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 نظراً لاشتمال تلك الطرق والمنهجيات على أحكام وتقديرات جوهرية بما في ذلك القيمة الإيجارية المقدرة لكل متر مربع شهرياً، ومعدلات الإشغال، والتصعيد، وعائد الإغلاق، ومعدلات الخصم، بما في ذلك تأثير التقلبات الاقتصادية على أعمال الصندوق.</p> <p>يرجى الرجوع إلى إيضاح ٣ الذي يتضمن الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة لتقييم العقارات الاستثمارية. يرجى الرجوع أيضاً إلى إيضاح ٤-٢ حول الإفصاح عن معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية ذات الصلة بإثبات وقياس العقارات الاستثمارية. ويرجى النظر أيضاً إلى إيضاح ٥ للاطلاع على التفاصيل 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 لسنة ٢٠٢٥م، فيما عدا القوائم المالية وتقرير المراجع حولها. إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى في تقريره السنوي. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٥ متاحاً لنا بعد تاريخ تقرير المراجع.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية المعلومات الأخرى، ولن يُبدي 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 متنسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٥م، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا مطالبون بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

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 العقارية 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 تقييم 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، أي 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 جوهرياً، 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 وتقييم 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.

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)

- 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.
 - 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، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وعند الاقتضاء، نبلغهم 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: ١٢ شوال ١٤٤٧هـ
(٣١ مارس ٢٠٢٦م)

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح
₪	₪	
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
٢,٢٠١,٢٢٥,٧٩٩	٣,١٤٤,٨٦٢,٠٥١	٥ عقارات استثمارية
<u>٢,٢٠١,٢٢٥,٧٩٩</u>	<u>٣,١٤٤,٨٦٢,٠٥١</u>	مجموع الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
٩٢,١٩٧,٥٤٢	١٣٩,٧٠٠,٣١٤	٦ إيجار مستحق الاستلام
١,٣٠٩,٩٢٢	٣٢٩,٤٧٠	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١٨٣,٢٩٩,٠٧٦	١٨٢,٤٩٨,٩٣٢	٧ نقد وما في حكمه
<u>٢٧٦,٨٠٦,٥٤٠</u>	<u>٣٢٢,٥٢٨,٧١٦</u>	
-	٦٣,٥٣٩,٣٩٩	٣-٥ موجودات محتفظ بها للبيع
<u>٢٧٦,٨٠٦,٥٤٠</u>	<u>٣٨٦,٠٦٨,١١٥</u>	مجموع الموجودات المتداولة
<u>٢,٤٧٨,٠٣٢,٣٣٩</u>	<u>٣,٥٣٠,٩٣٠,١٦٦</u>	مجموع الموجودات
		المطلوبات
		المطلوبات غير المتداولة
٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥	١,٨٠٠,٧٧٥,٣٤٢	٨ تسهيل تمويلي من بنك
<u>٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥</u>	<u>١,٨٠٠,٧٧٥,٣٤٢</u>	مجموع المطلوبات غير المتداولة
		المطلوبات المتداولة
٢٣,٣٨٢,٢٧٥	٢٥,٧٠٤,٨٦١	٩ توزيعات أرباح مستحقة الدفع
١٧,٠٨٦,١٦٤	٢٤,٢٠٢,١١٧	١٠ مستحق إلى جهة ذات علاقة
-	٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٨-٥ استحواذ على عقار مستحق الدفع
١٠,١٧٣,٥٨٦	٥,٧٨٣,٣٩٦	١١ مصروفات مستحقة الدفع وذمم دائنة أخرى
-	١٠٠,٧٥٠,٠٠٠	٣-٥ دفعة مقدمة مستلمة مقابل بيع موجودات محتفظ بها للبيع
٧,٦٤٥,٢٢٢	٣٩,٥٣١,٢٦١	١٢ إيرادات مؤجلة
١٢,٠٩٨,٩٥١	١٩,٣٨٤,٩٢٧	٨ الجزء المتداول من تسهيل تمويلي من البنك
<u>٧٠,٣٨٦,١٩٨</u>	<u>٢٧٠,٣٥٦,٥٦٢</u>	مجموع المطلوبات المتداولة
<u>١,٠٢٣,٨٧٦,١٥٣</u>	<u>٢,٠٧١,١٣١,٩٠٤</u>	مجموع المطلوبات
١,٤٥٤,١٥٦,١٨٦	١,٤٥٩,٧٩٨,٢٦٢	صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
١٨٦,٩٤٤,٤٤٤	١٨٦,٩٤٤,٤٤٤	١٣ الوحدات المصدرة
<u>٧,٧٧٨٥</u>	<u>٧,٨٠٨٧</u>	صافي الموجودات لكل وحدة (₪)

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة الدخل والدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢٠٢٤ #	٢٠٢٥ #	إيضاح	
			الدخل
١٧٣,٥٣٤,٠٧٦	٢١٦,٤٢٩,٤٢٥		دخل إيجار
٣,١٨١,٩٨٨	٨,٠٨١,٦٣٨	٧ (أ)	دخل مرابحة
-	٥,٠٠٠,٠٠٠	٤-٥	دخل آخر
<u>١٧٦,٧١٦,٠٦٤</u>	<u>٢٢٩,٥١١,٠٦٣</u>		مجموع الدخل
			المصروفات
٣٤,١٨٧,٤٧٢	٤٥,٧١٦,٩٩٧	٥	استهلاك
١٧,١٠٢,٧٨٣	١٦,٢٠٧,٦٤٠		أتعاب إدارة وتنظيم وشريعة
١٧,٧١٣,٣٥٧	١٨,٤٦٧,٧٦٣	١٤	مصروفات تشغيلية ومصروفات أخرى
٢٤,٠٠٣,٢٦٣	(٣٣,٩٧٤,٣٤٣)	٥	(عكس قيد) / محمل الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٦,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١-٦	خسائر الائتمان المتوقعة لإيجار مستحق الاستلام
٦٣,٢٩٩,٣٤٩	١٠٠,٨٤١,٥٥٥	٨	أتعاب تمويلية ورسوم بنكية
<u>١٦٢,٣٠٦,٢٢٤</u>	<u>١٥٠,٢٥٩,٦١٢</u>		مجموع المصروفات
١٤,٤٠٩,٨٤٠	٧٩,٢٥١,٤٥١		صافي الدخل للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
<u>١٤,٤٠٩,٨٤٠</u>	<u>٧٩,٢٥١,٤٥١</u>		مجموع الدخل الشامل للسنة

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة الى مالكي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ﷲ	ﷲ	
١,٥٣٣,٢١٨,٥٧٠	١,٤٥٤,١٥٦,١٨٦	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في ١ يناير
١٤,٤٠٩,٨٤٠	٧٩,٢٥١,٤٥١	مجموع الدخل الشامل للسنة
(٩٣,٤٧٢,٢٢٤)	(٧٣,٦٠٩,٣٧٥)	توزيعات أرباح (إيضاح ٩)
<u>١,٤٥٤,١٥٦,١٨٦</u>	<u>١,٤٥٩,٧٩٨,٢٦٢</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 ٢٠٢٥ م

٢٠٢٤ #	٢٠٢٥ #	إيضاح
١٤,٤٠٩,٨٤٠	٧٩,٢٥١,٤٥١	الأنشطة التشغيلية صافي الدخل للسنة
تعديلات لتسوية صافي الدخل إلى صافي النقد من الأنشطة التشغيلية:		
٣٤,١٨٧,٤٧٢	٤٥,٧١٦,٩٩٧	٥ استهلاك
٢٤,٠٠٣,٢٦٣	(٣٣,٩٧٤,٣٤٣)	٥ (عكس قيد)/ محمل الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٦,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١-٦ خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات
٦٣,٢٩٩,٣٤٩	١٠٠,٨٤١,٥٥٥	٨ أتعاب تمويلية ورسوم بنكية
١٤١,٨٩٩,٩٢٤	١٩٤,٨٣٥,٦٦٠	
صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
(٣٥,٠٤٨,٠٥٥)	(٥٠,٥٠٢,٧٧٢)	إيجار مستحق الاستلام
٣,٤٧١,١٢١	٥,٥٦٦	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١,٧٣١,٦٨٦	٧,١١٥,٩٥٣	مستحق إلى جهة ذات علاقة
٣,٢٢٢,٥٧٨	(٤,٣٩٠,١٩٠)	مصروفات مستحقة الدفع وذمم دائنة أخرى
(١,٠٣٧,٢٠٦)	٣١,٨٨٦,٠٣٩	إيرادات مؤجلة
١١٤,٢٤٠,٠٤٨	١٧٨,٩٥٠,٢٥٦	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية		
(١,١٥١,٢٩٢)	(٩٦٣,٩١٨,٣٠٥)	مدفوعات مقابل إضافات لعقارات استثمارية
(٥١٤,٧٤٠)	١٠٠,٧٥٠,٠٠٠	٣-٥ دفعة مقدمة مستلمة مقابل بيع موجودات محتفظ بها للبيع
(١,٦٦٦,٠٣٢)	(٨٦٣,١٦٨,٣٠٥)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية		
١٦٧,٥٠٠,٠٠٠	٨٤٣,٢٦٢,٥٠٠	متحصلات من قروض وسلف
(٥٨,١٦٣,٢٧٧)	(٩٠,٤٧٠,٣٠٦)	سداد أصل مبلغ القرض والفائدة
-	١,٩١٢,٥٠٠	الحركة في تسهيل تمويلي من بنك
(٩٧,٣٠٥,٣٧٦)	(٧١,٢٨٦,٧٨٩)	٩ توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة
١٢,٠٣١,٣٤٧	٦٨٣,٤١٧,٩٠٥	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
١٢٤,٦٠٥,٣٦٣	(٨٠٠,١٤٤)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٥٨,٦٩٣,٧١٣	١٨٣,٢٩٩,٠٧٦	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٨٣,٢٩٩,٠٧٦	١٨٢,٤٩٨,٩٣٢	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ 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 مقفلة مرخصة من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-١١١٥٧ بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٤ هـ الموافق ١٩/٤/٢٠٠٩ م وهي تُدير الصندوق. يقوم مدير الصندوق بأنشطة الأوراق المالية التالية:

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

يتمثل هدف الصندوق في توفير إيرادات الإيجار 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 للاكتتاب في الوحدات من ٢٤ يناير ٢٠١٨ م إلى ٢٠ فبراير ٢٠١٨ م. اكتتب مالكو الوحدات في وحدات الصندوق خلال سنة الطرح وتم الاحتفاظ بالنقد في حساب تحصيل الأهلي كابيتال. بدأ الصندوق أنشطته في ١ أبريل ٢٠١٨ م ("تاريخ البدء").

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 ١-١٩٣-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦ م)، استناداً إلى لائحة السوق المالية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ بتاريخ ٢ جمادى الآخرة ١٤٢٤ هـ، والمعدلة بموجب قرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية رقم ١-٥٤-٢٠٢٥ بتاريخ ٢٣ ذو القعدة ١٤٤٦ هـ (الموافق ٢١ مايو ٢٠٢٥ م)، والتي تُبيِّن 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 والتزاماً بالأحكام المنطبقة من لائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية، وأحكام وشروط الصندوق.

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

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢ - أساس الإعداد (تتمة)

(ب) أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً 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 ("ر.س.")، والذي يعتبر أيضاً العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق.

٣ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمصادر المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات في تاريخ التقرير، مما يؤدي إلى مخاطر جوهريّة قد تنتسب في تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في السنة المالية اللاحقة كما هو موضح أدناه. اعتمد الصندوق في تقديراته 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

تشمل المدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية القيمة الإيجارية المقدرة لكل متر مربع شهرياً، ونمو الإيجار سنوياً، ومعدلات الإشغال، والتصعيد، وعائد الإغلاق، ومعدل الخصم. عيّن الصندوق اختصاصيين تقييم مستقلين لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ 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 الواردة والصادرة 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 سنوياً 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 في الافتراض المتعلق بالقيمة الإيجارية المقدرة بتغيير مماثل في الاتجاه في نمو الإيجار سنوياً 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 الاطفاء 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 للذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصص لحساب خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات. 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 وفقاً للمعلومات 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. ويتاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها وإجراء تحليل للتغيرات 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 للعمل في المستقبل. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات 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 والتلف الطبيعي. يقوم مدير الصندوق بفحص 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 ينوى بيعه أو استنفاده خلال دورة الأعمال 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 تبادلاً للأصل 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 ولاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. تشمل التكلفة المصروفات التي تعود مباشرة إلى الاستحواذ على عقار استثماري. تتضمن تكلفة العقارات الاستثمارية المنشأة داخلياً تكاليف المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى عائدة مباشرة إلى إيصال العقارات الاستثمارية إلى حالة التشغيل بهدف استخدامها بالشكل المقصود منه وتكاليف الاقتراض المرسلة.

يتم التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية إما عند استبعادها (أي بتاريخ حصول الجهة المستلمة على السيطرة) أو عند 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 اثباتها بها.

٣-٤ الموجودات المحتفظ بها للبيع

يصنف الصندوق الموجودات غير المتداولة كاحتفظ بها للبيع في حالة استرداد قيمتها الدفترية بشكل أساسي عن طريق معاملة البيع وليس من خلال الاستخدام المستمر لها. تقاس الموجودات غير المتداولة المصنفة كاحتفظ بها للبيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. تمثل تكاليف البيع التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة باستبعاد الأصل، باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل.

تعتبر متطلبات التصنيف كاحتفظ بها للبيع مستوفية عندما فقط يكون من المحتمل جداً بيعها ويكون الأصل جاهزاً للبيع الفوري في حالته الراهنة. يجب أن تشير الاجراءات المطلوبة لإتمام عملية البيع إلى أنه من غير المحتمل حدوث تغيرات هامة على عملية البيع أو الغاء قرار البيع. يجب أن تلتزم الإدارة بخطة بيع الأصل والبيع المتوقع إنجازها خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

لا يتم استهلاك أو إطفاء العقارات الاستثمارية بعد تصنيفها كاحتفظ بها للبيع. يجب عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كاحتفظ بها للبيع بصورة مستقلة كبنود متداولة في قائمة المركز المالي. يتم استبعاد العمليات المتوقعة من نتائج العمليات المستمرة، وإظهارها كبنود مستقل بعد الضريبة من العمليات المتوقعة في قائمة الربح او الخسارة.

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٤ 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 الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات 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 عنه تدفقات نقدية والتي هي "فقط دفعات لأصل الدين والفائدة" على المبلغ الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقييم على 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 ستنجح عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال بهدف اقتناء 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.

القياس اللاحق

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

تقاس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، وتخضع للانخفاض في القيمة. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر ضمن الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو الانخفاض في قيمته. تتضمن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة للصندوق ذمم مدينة متعلقة بالإيجارات، ومبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات 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. لا يملك الصندوق حالياً أي أصل مصنّف بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الإثبات الأولي، يجوز للصندوق أن يختار بشكل لا رجعة فيه، تصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية كمقتناه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وذلك عند الوفاء بضوابط تعريف أدوات حقوق الملكية الواردة في معيار المحاسبة الدولي (٣٢) - الأدوات المالية: العرض وعدم الاحتفاظ بها للمتاجرة. يحدد التصنيف على أساس كل أداة على حده. لا يعاد تدوير المكاسب والخسائر الناتجة عن هذه الموجودات المالية مطلقاً إلى قائمة الدخل. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في قائمة الدخل عند الإقرار بأحقية دفعها، إلا إذا كان الصندوق يستفيد من هذه المتحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تقيد هذه الأرباح في الدخل الشامل الآخر. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتقييم الانخفاض في القيمة. لا يملك الصندوق حالياً أي أصل مصنّف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

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

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

التوقف عن الإثبات

يتم بشكل رئيسي التوقف عن إثبات أصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعادها 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

يُثبت 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.

بالنسبة للإيجار مستحق الاستلام، يطبق الصندوق طريقة مبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا يقوم الصندوق بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يقوم 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 ذمم 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.

القياس اللاحق

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

تصنف المطلوبات المالية كـ "محتفظ بها لغرض المتاجرة" حال تكبدها لغرض إعادة شراؤها في المستقبل القريب. تشتمل هذه الفئة على الأدوات المالية المشتقة التي أبرمها الصندوق ولم يتم تخصيصها كأدوات تحوط في علاقات تحوط طبقاً لما نص عليه المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). كما تصنف المشتقات المدرجة المنفصلة كـ "محتفظ بها لأغراض المتاجرة" مالم يتم تخصيصها كأدوات تحوط فعالة.

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

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

(ب) المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

يتم إثبات المكاسب أو الخسائر من المطلوبات المحتفظ بها للمتاجرة في قائمة الدخل. يتم تخصيص المطلوبات المالية عند الإثبات الأولي 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 يقم الصندوق بتحديد أي التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة (تسهيل تمويلي من بنك)

هذه الفئة هي الأكثر ملائمة للصندوق. بعد الإثبات الأولي لها، تقاس القروض والسف التي يترتب عليها فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً 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 المسجلة وتوافر النية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

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 التغير في القيمة. يسجل النقد وما في حكمه بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

٦-٤ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام حالي (نظامي أو ضمني) على الصندوق ناتج عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وحيثما يتوقع الصندوق سداد بعض أو جميع المخصصات، كعقد تأمين على سبيل المثال، فيتم تسجيل 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. وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٧-٤ الزكاة وضريبة الدخل

إن الضريبة / الزكاة هما التزام على مالكي الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذا الالتزام في هذه القوائم المالية. انظر الإيضاح 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 الإيجار

يصنف الصندوق اتفاقيات إيجار للعقارات 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 الإيجارات 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 رسوم الصندوق

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق المعتمدة، يقوم الصندوق بسداد الرسوم التالية:

(أ)	أتعاب الإدارة والتنظيم
(ب)	أتعاب الأداء
(ج)	أتعاب ترتيب التمويل
(هـ)	رسوم الوساطة ورسوم الاستحواذ
(و)	رسوم الحفظ
(ز)	أتعاب الشريعة
(ح)	رسوم إدارة الممتلكات
(ط)	رسوم المجلس
(ك)	رسوم مركز الإيداع (رسوم إيداع)
(ل)	رسوم تداول

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 ٢٠٢٥ م أو بعد ذلك التاريخ (ما لم يذكر خلاف ذلك). لم يتم تطبيق أي معيار أو تفسير أو تعديل آخر مبكر صادر وغير ساري المفعول بعد. ليس لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-١١ تأثير المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل الصندوق (تتمة)

المعيار والتفسير والتعديلات	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 كان قابلاً 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 ٢٠٢٥

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 ٢٠٢٦ م. اختار الصندوق عدم تطبيق هذه الإصدارات في وقت مبكر، ولا تتوقع الإدارة أن يكون لها أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

المعيار والتفسير والتعديلات	البيان	تاريخ السريان
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨) - بيع الأصول أو المساهمة بها بين المنشأة المستثمرة ومنشأتها الزميلة أو مشروعها المشترك	ينطبق إثبات المكسب أو الخسارة الجزئي للمعاملات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعها المشترك فقط على المكسب أو الخسارة الناتجة عن بيع أو المساهمة بالموجودات التي لا تشكل عملاً تجارياً على النحو المحدد في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) "تجميع الأعمال" ويتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع أو المساهمة في شركة زميلة أو مشروع مشترك للموجودات التي تشكل عملاً تجارياً على النحو المحدد في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) بالكامل.	تاريخ السريان المؤجل إلى أجل غير مسمى
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) "الأدوات المالية": الإفصاحات	بموجب هذه التعديلات، قد تحقق بعض الموجودات بما ذلك التي تتعلق بخصائص الحوكمة والاجتماعية والبيئية معايير الدفعات فقط لأصل الدين والفائدة، بشرط ألا تختلف تدفقاتها النقدية جوهرياً لموجودات مثابله دون هذه الخاصية. قام مجلس المعايير الدولية للمحاسبة بتعديل المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) لتوضيح متى يتم إثبات أو التوقف عن إثبات الأصل المالي أو الالتزام المالي ويقدم التعديل أيضاً استثناءً بخصوص بعض المطلوبات المالية التي يتم تسويتها نقداً باستخدام نظام الدفع الإلكتروني.	١ يناير ٢٠٢٦

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-١٢ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد (تتمة)

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	تاريخ السريان
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) - العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة	العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة تعدل المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) الأدوات المالية والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) الأدوات المالية: الإفصاحات والتي تعكس بشكل أكثر دقة آثار العقود التي تشير إلى العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة على القوائم المالية للمنشأة.	١ يناير ٢٠٢٦
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي - الاصدار (١١)	تقتصر التحسينات السنوية على التغييرات التي توضح إما صياغة في معيار محاسبي أو تصحح نتائج غير مقصودة نسبياً أو سهو أو تضارب بين متطلبات المعايير المحاسبية. التعديلات لسنة ٢٠٢٤ تشمل المعايير التالية: المعيار الدولي للتقرير المالي (١) - تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة، المعيار الدولي للتقرير المالي (٧) - الأدوات المالية الإفصاحات وإرشاداتها المرفقة لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) "القوائم المالية الموحدة" ومعيار المحاسبة الدولي (٧) "قائمة التدفقات النقدية".	١ يناير ٢٠٢٦
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨): العرض والافصاح 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 وفقاً للأداء". يجب وصف المجاميع والمجاميع الفرعية والبنود المعروضة في القوائم المالية الأساسية والبنود المفصّل عنها في الإفصاحات بطريقة تمثل خصائص البند. ويتطلب ذلك تصنيف فروق الصرف الأجنبي في نفس فئة الدخل والمصروفات من البنود التي أدت إلى فروق الصرف الأجنبي.	١ يناير ٢٠٢٧
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 الإفصاح المخفضة للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٩). قد تختار الشركة التابعة تطبيق المعيار الجديد في قوائمها المالية الموحدة أو المنفصلة أو المنفردة بشرط ألا تكون خاضعة للمساءلة العامة في تاريخ التقرير وأن تقوم شركتها الأم بإعداد قوائم مالية موحدة تتوافق مع المعايير الدولية للتقرير المالي.	١ يناير ٢٠٢٧

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٥ - العقارات الاستثمارية

١-٥ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ :-

النوع	الموقع	التكلفة		الاستهلاك		الانخفاض في القيمة		الرصيد الختامي	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة
		الرصيد الافتتاحي	إضافات خلال السنة	الرصيد الختامي	محمل على السنة	الرصيد الافتتاحي	(محمل) عكس قيد للسنة			
تجاري	مركز الخالدية للأعمال مجمع الجزيرة (إيضاح ٣-٥)	١٦٦,٧٤٤,٦٤٠	-	١٦٦,٧٤٤,٦٤٠	(١,٩٨٦,٣٤٧)	(١,٩٨٦,٣٤٧)	(١٥,٨٤٩,٤١٤)	١٦٦,٧٤٤,٦٤٠	١٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤٠,٠٠٠,٠٠٠
سكني	هايبير بنده	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	-	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	(٥٢٢,٣٥٧)	(٥٢٢,٣٥٧)	(٤,١٦٣,٤٨٦)	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	٤٠,٥٥٠,٠٠٠	٤٠,٥٥٠,٠٠٠
تجاري	هايبير بنده	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	(٢٧٩,٠٠٠)	(٢٧٩,٠٠٠)	(٢,١٦٣,٢٠٦)	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	٤٠,٥٥٠,٠٠٠	٤٠,٥٥٠,٠٠٠
تجاري	هايبير بنده	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	(٣,٨٠١,٨٤٠)	(٣,٨٠١,٨٤٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	٨٢,٥٥٠,٠٠٠	٨٢,٥٥٠,٠٠٠
تجاري	مبنى الفيحة العامة	٦٤,٤٠١,٦٩٢	-	٦٤,٤٠١,٦٩٢	(١,٣٣٢,٠٠٠)	(١,٣٣٢,٠٠٠)	(٩,٨٥٧,٧٩٥)	٦٤,٤٠١,٦٩٢	٦٣,٩٥٠,٠٠٠	٦٣,٩٥٠,٠٠٠
تجاري	مركز الحياة للفندقية	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	(٢,٦٨٦,٣٢٩)	(٢,٦٨٦,٣٢٩)	(٢٠,٦٣٠,٧٩٣)	٤١,٢٦٠,٠٠٠	٢١,٤٥٠,٠٠٠	٢١,٤٥٠,٠٠٠
تجاري	مبنى البنك السعودي الفرنسي	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	(٢,٨٨٣,٤٩٨)	(٢,٨٨٣,٤٩٨)	(٣,٩٧٨,٨٤٢)	٢٨,٥١٩,٢٩٤	٣٠,٦٥٠,٠٠٠	٣٠,٦٥٠,٠٠٠
تجاري	هايبير بنده	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	(٤,٧٨٢,٢٢٥)	(٤,٧٨٢,٢٢٥)	(٥,٥٣٠,٠٨٦)	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	٧٤,٧٠٠,٠٠٠	٧٤,٧٠٠,٠٠٠
تجاري	مركز الحكير تليم	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	(٤٤٧,٨٦٣)	(٤٤٧,٨٦٣)	(٣,٣١١,٧٣٠)	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	٣٤,٠٠٠,٠٠٠	٣٤,٠٠٠,٠٠٠
تجاري	أجدان ووك	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	(٦,٣١٣,٩٧٨)	(٦,٣١٣,٩٧٨)	(٤٤,٤١١,٤٩٦)	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	٣٠٨,٥٠٠,٠٠٠	٣٠٨,٥٠٠,٠٠٠
تجاري	هايبير بنده (الفرع ومواقف السيارات)	٧٠,٢٧٤,٩٢٩	-	٧٠,٢٧٤,٩٢٩	(١,٣٣٦,٩١١)	(١,٣٣٦,٩١١)	(٤,٧٨٤,٣٣٢)	٧٠,٢٧٤,٩٢٩	٧١,٠٠٠,٠٠٠	٧١,٠٠٠,٠٠٠
تجاري	مدرسة العليا	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	(١,٠٩٠,٤٠٦)	(١,٠٩٠,٤٠٦)	(٤,٢٣١,١٦٦)	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	٧٤,٢٥٠,٠٠٠	٧٤,٢٥٠,٠٠٠
تجاري	اكسترا ستور	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	(١,٦٧٤,٩٤١)	(١,٦٧٤,٩٤١)	(٢,٢٨٩,٤٦٧)	٥٢,٩٨٤,١٨١	٥٤,٩٠٠,٠٠٠	٥٤,٩٠٠,٠٠٠
تجاري	عرقه بلازا	٩٦,٠١٨,٧٨٦	-	٩٦,٠١٨,٧٨٦	(٨٠٦,٠٢٨)	(٨٠٦,٠٢٨)	(٣,١٩٦,٦٢٥)	٩٦,٠١٨,٧٨٦	٨٦,٥٥٠,٠٠٠	٨٦,٥٥٠,٠٠٠
تجاري	الحمراء بلازا	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	(١,٧٣٦,٤٤٢)	(١,٧٣٦,٤٤٢)	(٢,٣٨٢,٨٢٣)	٧١,٣٤٦,٠٣٢	٧٠,٨٥٠,٠٠٠	٧٠,٨٥٠,٠٠٠
تجاري	مدرسة دار البراءة	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	(٣,٨٢١,٦٥١)	(٣,٨٢١,٦٥١)	(١٤,٩٥٥,٣١٦)	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	١٧٥,٩٥٠,٠٠٠	١٧٥,٩٥٠,٠٠٠
تجاري	مدرسة المناهج	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	(٢,٢٩١,٠٠٤)	(٢,٢٩١,٠٠٤)	(٨٥٣,٤٦٩)	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	٥٧,٩٥٠,٠٠٠	٥٧,٩٥٠,٠٠٠
تجاري	مدرسة أمجاد قرطبة	١٢٢,٢٧١,١٨٨	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	(٥,٠٠٠,٦٨٨)	(٥,٠٠٠,٦٨٨)	(٦,٩٣٢,٩٩٤)	١٢٢,٢٧١,١٨٨	١١٩,٤٠٠,٠٠٠	١١٩,٤٠٠,٠٠٠
تجاري	أجدان للترفيه	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	(٩,٩٤٧,٤٤٤)	(٩,٩٤٧,٤٤٤)	(١٢,٨٠١,٢٦٧)	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	١٥٣,٢٥٠,٠٠٠	١٥٣,٢٥٠,٠٠٠
تجاري	أنتيليه لافي (إيضاح ٤-٥)	٥٣١,٨٠٣,٠٥١	-	٥٣١,٨٠٣,٠٥١	(٤,٠٥٨,٨١٩)	(٤,٠٥٨,٨١٩)	(١١,٨٤٢,٨٠٨)	٥٣١,٨٠٣,٠٥١	٥٠٧,٥٠٠,٠٠٠	٥٠٧,٥٠٠,٠٠٠
تجاري	مدارس دونكريست الأمريكية (إيضاح ٧-٥)	١٦٩,١٥٥,٨٠٥	١٦٩,١٥٥,٨٠٥	-	(١,٩٩٢,١٣٨)	(١,٩٩٢,١٣٨)	(١,٩٩٢,١٣٨)	١٦٩,١٥٥,٨٠٥	١٦٥,٤٥٠,٠٠٠	١٦٥,٤٥٠,٠٠٠
تجاري	بالم فيو (إيضاح ٨-٥)	٧٠٣,٦٢٥,٠٠٠	٧٠٣,٦٢٥,٠٠٠	-	(٩,٣٤٩,٣٨٤)	(٩,٣٤٩,٣٨٤)	(٩,٣٤٩,٣٨٤)	٧٠٣,٦٢٥,٠٠٠	٦٦٦,٥٠٠,٠٠٠	٦٦٦,٥٠٠,٠٠٠
تجاري	عقار بان عبدالعزيز (إيضاح ٩-٥)	١٤٦,١٣٧,٥٠٠	١٤٦,١٣٧,٥٠٠	-	(٨٩٤,٤٥٠)	(٨٩٤,٤٥٠)	(٨٩٤,٤٥٠)	١٤٦,١٣٧,٥٠٠	١٥٦,٥٠٠,٠٠٠	١٥٦,٥٠٠,٠٠٠
تحويل	الموجودات المحتفظ بها للبيع (إيضاح ٣-٥)	(٦٧,٧٠٢,٨٨٥)	(٦٧,٧٠٢,٨٨٥)	-	٥٢٢,٣٥٧	٥٢٢,٣٥٧	٥٢٢,٣٥٧	(٦٧,٧٠٢,٨٨٥)	(١٠٠,٥٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٥٠٠,٠٠٠)
		٣,٤٢٨,٥٨٢,٩٦٨	٣,٤٢٨,٥٨٢,٩٦٨	-	(٤٥,١٩٤,٦٤٠)	(٤٥,١٩٤,٦٤٠)	(١٩٢,٢٢٦,٧٥٦)	٣,٤٢٨,٥٨٢,٩٦٨	٣,٢٦٣,٤٠٠,٠٠٠	٣,٢٦٣,٤٠٠,٠٠٠
		١,٠١٨,٩١٨,٣٠٥	١,٠١٨,٩١٨,٣٠٥	-	(١٤٧,٠٣٣,١١٦)	(١٤٧,٠٣٣,١١٦)	(١٩٢,٢٢٦,٧٥٦)	١,٠١٨,٩١٨,٣٠٥	٣,١٤٤,٨٦٢,٠٥١	٣,١٤٤,٨٦٢,٠٥١
		٢,٤٠٩,٦٦٤,٦٦٣	٢,٤٠٩,٦٦٤,٦٦٣	-	(٤٥,١٩٤,٦٤٠)	(٤٥,١٩٤,٦٤٠)	(١٩٢,٢٢٦,٧٥٦)	٢,٤٠٩,٦٦٤,٦٦٣	(٩١,٤٩٤,١٦١)	(٩١,٤٩٤,١٦١)

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٥ - العقارات الاستثمارية (تتمة)

١-٥ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: (تتمة)

النوع	الموقع	التكلفة		الإضافات خلال السنة		تحويلات	الرصيد الختامي		الاستهلاك		الانخفاض في القيمة	
		الرصيد الافتتاحي	إجمالي	إجمالي	إجمالي		الرصيد الختامي	الرصيد الافتتاحي	محمل على السنة	الرصيد الختامي	الرصيد الافتتاحي	(محمل) عكس قيد للسنة
		ريال	ريال	ريال	ريال	ريال	ريال	ريال	ريال	ريال	ريال	ريال
مركز الخالدية للأعمال	تجاري	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	٣١٨,٦٧٦	-	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	-	١٦٦,٧٤٤,٦٤٠	(١١,٧٩٣,١٠٥)	(٢,٠٦٩,٩٦٢)	(١٨,٥٧٦,٨٥٩)	(٢,٩٢٦,٢١٤)	١٣١,٣٧٨,٥٠٠
مجمع الجزيرة	سكني	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	-	-	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	-	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	(٣,١١٠,٠٤٢)	(٣,٦٤١,١٢٩)	-	-	٧٩,١٨٤,٥٠٠
هايبير بنده	تجاري	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	(١,٦٠٥,٢٠٦)	(٢٧٩,٠٠٠)	(١,٨٨٤,٢٠٦)	-	٣٩,٣٣٠,٥٠٠
هايبير بنده	تجاري	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	-	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	(٣,٢٣٨,٨٩٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	(٣,٨٠١,٨٤٠)	-	٨١,٨٢٨,٥٠٠
مبنى النيابة العامة	تجاري	٦٤,٠٩١,٢٠٢	٣١٠,٤٩٠	-	٦٤,٤٠١,٦٩٢	-	٦٤,٤٠١,٦٩٢	(٧,١٩٩,٢٦٣)	(١,٣٢٦,٤٨٢)	(٨,٥٢٥,٧٤٥)	-	٦٠,٣٢٩,٥٠٠
مركز الروضة للأعمال	تجاري	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	٣,٤٥٠	-	١٢٦,٥٠٦,٤٥٠	-	١٢٦,٥٠٦,٤٥٠	(١٥,٤٠٤,٩٥٠)	(٢,٥٣٩,٥١٤)	(١٧,٩٤٤,٤٦٤)	٤,٨٩٣,٥٦٣	١٠١,١٢١,٠٠٠
برج الحياة للشقق الفندقية	تجاري	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	(٣,٤١٢,٧٨٦)	(٢٧٥,٩٤٩)	(٣,٦٨٨,٧٣٥)	٤٧١,٩٤٩	٢٠,٩٨١,٥٠٠
مبنى البنك السعودي الفرنسي	تجاري	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	(٢,٤٣٥,٦٣٧)	(٤٤٧,٨٦١)	(٢,٨٨٣,٤٩٨)	-	٢٧,٤٠٦,٥٠٠
هايبير بنده	تجاري	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	(٤,٠٣٤,٣٦٢)	(٧٤٧,٨٦٣)	(٤,٧٨٢,٢٢٥)	-	٧٢,٤٣٣,٠٠٠
مركز الحكير تليم	تجاري	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	(٢,٤١٦,٠٠٦)	(٤٤٧,٨٦١)	(٢,٨٦٣,٨٦٧)	-	٣٤,٠٢٤,٠٠٠
أجدان ووك	تجاري	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	(٣١,٧٤٠,١٦٧)	(٦,٣٥٧,٣٥١)	(٣٨,٠٩٧,٥١٨)	(١,٤٤٥,٦٩٧)	٣١٦,٧٣١,٥٠٠
هايبير بنده (الفرع ومواقف السيارات)	تجاري	٧٠,٢٧٤,٩٢٩	-	-	٧٠,٢٧٤,٩٢٩	-	٧٠,٢٧٤,٩٢٩	(٢,٣١٠,٥٠٩)	(١,٢٣٦,٩١٢)	(٣,٥٤٧,٤٢١)	-	٧٠,٦١١,٠٠٠
مدرسة العليا	تجاري	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	(٢,٠٥٠,٣٥٤)	(١,٠٩٠,٤٠٦)	(٣,١٤٠,٧٦٠)	-	٧١,٨٥٥,٠٠٠
اكسترا سنور	تجاري	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	(١,٠٦٨,٣٣١)	(٦٠٦,٦١٠)	(١,٦٧٤,٩٤١)	٢٦٣,٨٥٠	٥٢,١١١,٥٠٠
عرقه بلازا	تجاري	٩٣,٩٥٥,٦١٤	٢,٠٦٣,١٧٢	-	٩٦,٠١٨,٧٨٦	-	٩٦,٠١٨,٧٨٦	(١,٦١٠,٦٦٢)	(٧٧٩,٩٣٥)	(٢,٣٩٠,٥٩٧)	٨٦٩,٧٦٣	٨٤,٤٧٧,٠٠٠
الحمراء بلازا	تجاري	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	(١,٠٩٠,٠٦٣)	(٦٤٦,٣٧٩)	(١,٧٣٦,٤٤٢)	-	٧٢,١٠٣,٥٠٠
مدرسة دار البراءة	تجاري	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	-	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	(٧,٣١٢,١٠٥)	(٣,٨٢١,٦٥٠)	(١١,١٣٣,٦٦٥)	-	١٦٩,٦٨٤,٥٠٠
مدرسة المناهج	تجاري	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	(١,٤٧٣,٦٥١)	(٨١٧,٣٥٣)	(٢,٢٩١,٠٠٤)	١,٢٠٣,٨٥٤	٥٥,٩٦٢,٥٠٠
مدرسة أمجاد قرطبة	تجاري	١٢٢,٢٧١,١٨٨	-	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	(٣,٣٣١,٧٦٠)	(١,٧١٨,٩٢٨)	(٦,٠٥٠,٦٨٨)	٥,٤٤٥,٩٢٧	١١٥,٨٦٩,٠٠٠
أجدان للترفيه	تجاري	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	(٦,٦٧٥,٥٣٨)	(٣,٢٧١,٩٠٦)	(٩,٩٤٧,٤٤٤)	(١٣,٩٣٦,٠٩٤)	١٤٧,١٨٠,٠٠٠
أنتيليه لافي	تجاري	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	٥١٨,٦٧٦	-	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	-	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	(٣,١٧٢,٤٧٦)	(٤,٦١١,٥١٣)	(٧,٧٨٣,٩٨٩)	(١٨,٨٤٤,١٦٤)	٤٧٧,٥١٠,٠٠٠
أعمال قيد التنفيذ		١,٥٤٨,٤٣٢	(٢,٠٦٣,١٧٢)	-	١,٥٤٨,٤٣٢	-	-	-	-	-	-	-
		٢,٤٧٥,٧٠١,٥١٦	١,٦٦٦,٠٣٢	-	٢,٤٧٥,٧٠١,٥١٦	-	٢,٤٧٥,٧٠١,٥١٦	(١١٦,٤٨٥,٧٧٣)	(٣٤,١٨٧,٤٧٢)	(١٠١,٤٦٥,٢٤١)	(٢٤,٠٠٣,٢٦٦)	٢,٢٠١,٢٢٥,٧٩٩
		٢,٢٨٢,١١٢,٥٠٠	-	-	٢,٢٨٢,١١٢,٥٠٠	-	٢,٢٨٢,١١٢,٥٠٠	-	-	-	-	٢,٢٨٢,١١٢,٥٠٠

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٥ - العقارات الاستثمارية (تتمة)

٢-٥ في تاريخ التقرير، لو تم تحميل العقارات الاستثمارية والموجودات المحتفظ بها للبيع بالقيم العادلة لكل منها، لكانت قيمة صافي الموجودات وقيمة كل وحدة من الصندوق على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
₪	₪	
١,٤٥٤,١٥٦,١٨٦	١,٤٥٩,٧٩٨,٢٦٢	صافي الموجودات كما وردت
٨٠,٨٨٦,٧٠١	١٥٥,٤٩٨,٥٥٠	صافي الزيادة في القيمة بناء على التقييم
١,٥٣٥,٠٤٢,٨٨٧	١,٦١٥,٢٩٦,٨١٢	صافي الموجودات بالقيمة العادلة
٧,٧٧٨٥	٧,٨٠٨٧	صافي الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة
٠,٤٣٢٧	٠,٨٣١٧	الأثر على صافي الموجودات لكل وحدة لتقدير القيمة
٨,٢١١٢	٨,٦٤٠٥	صافي الموجودات للوحدة الواحدة بالقيمة العادلة

٣-٥ الموجودات المحتفظ بها للبيع

في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٥، أعلن الصندوق عن تنفيذ اتفاقية بيع لمجمع الجزيرة السكني في الرياض. بلغ العوض المتفق عليه ١٠٠,٧٥ مليون ₪ (غير شامل ضريبة المعاملة العقارية وأي تكاليف أخرى متعلقة بالمعاملة). تسلم الصندوق شيكاً بمبلغ ١٠٠,٧٥ مليون ₪، وقد جرى تصنيفه ضمن بند "دفعة مقدّمة مستلمة مقابل بيع موجودات محتفظ بها للبيع". لاحقاً لنهاية السنة، تم الانتهاء من الإجراءات النظامية الخاصة ببيع العقار، وتم تحصيل قيمة الشيك.

كما في تاريخ التقرير، استوفى مجمع الجزيرة السكني معايير التصنيف كموجودات محتفظ بها للبيع وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٥)، وقد تم عرضه ضمن الموجودات المحتفظ بها للبيع في هذه القوائم المالية. أوقف الصندوق استهلاك العقار الاستثماري بمجرد استيفاء معايير تصنيفه كموجودات محتفظ بها للبيع.

٤-٥ في ٢٧ يوليو ٢٠٢٥م، وقّع الصندوق اتفاقية بيع وشراء لبيع عقار "أنتليه لافي" الواقع في جدة بسعر بيع إجمالي قدره ٥١٥ مليون ₪ (غير شامل ضريبة المعاملة العقارية وأي رسوم بيع أخرى قابلة للتطبيق). دفع المشتري دفعة مقدمة غير قابلة للاسترداد قدرها ٥ مليون ₪، على أن يتم تسوية باقي سعر الشراء واستكمال نقل الملكية خلال ٦٠ يوم عمل، قابلة للتمديد باتفاق خطي متبادل بين الجهتين. في ٢٦ أكتوبر ٢٠٢٥م، تم الاتفاق بشكل متبادل على تمديد بيع العقار لمدة إضافية قدرها ٣٠ يوم عمل. لم يتم تمديد الاتفاقية لاحقاً، وبناءً عليه، حقق الصندوق دخل آخر قدره ٥ مليون ₪ يتعلق بالدفعة المقدمة غير القابلة للاسترداد.

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

٦-٥ وفقاً للمادة ٣٦ من أحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقدير القيمة العادلة لموجودات الصندوق العقارية على أساس متوسط تقييمين أحدهما مقيمين مستقلين. تم تقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من قبل وايت كيوبس وشركة فاليو سترات (٢٠٢٤): شركة جونز لانج لاسال السعودية وإسناد) وهما مقيمان معتمدان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). يتم تسجيل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كمتوسط القيمة بين المقيمين المعتمدين. تشمل الافتراضات الرئيسية لإجراء التقييم إيرادات الإيجار ومعدلات الإشغال والتصاعداً وعائد الإغلاق ومعدلات الخصم.

صندوق سدكو كابييتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابييتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٥ - العقارات الاستثمارية (تتمة)

٧-٥ في ١٣ مايو ٢٠٢٥ م، استحوذ الصندوق على مدارس دونكريست الأمريكية، وهو مجمع تعليمي يقع في دبي، الإمارات العربية المتحدة. بلغ إجمالي تكلفة الاستحواذ ١٦٩,٢ مليون AED ، والتي تشمل رسوم الاستحواذ ورسوم الوساطة مستحقة الدفع لمدير الصندوق بمبلغ ١,٢١ مليون AED و ٢,٠٢ مليون AED ، على التوالي.

٨-٥ في ١ يونيو ٢٠٢٥ م، وقّع الصندوق اتفاقية بيع وشراء للاستحواذ على بالم فيو، وهو مجمع مكاتب يقع في الدرعية، الرياض، مقابل سعر شراء إجمالي قدره ٦٥٠ مليون AED . وفقاً لبنود الاتفاقية، دفع الصندوق مبلغ ٥٤٠ مليون AED في تاريخ نقل صك الملكية. سيتم دفع المبلغ المتبقي البالغ ١١٠ مليون AED على دفعتين. سددت الدفعة الأولى البالغة ٥٥ مليون AED خلال العام ٢٠٢٥ م. لا تزال الدفعة الثانية البالغة ٥٥ مليون AED غير مدفوعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، وسيتم تسويتها خلال السنة المالية ٢٠٢٦. تشمل تكلفة الاستحواذ البالغة ٧٠٣,٦٣ مليون AED أيضاً تكلفة المعاملة العقارية بمبلغ ٣٢,٥ مليون AED ، بالإضافة إلى رسوم الاستحواذ ورسوم الوساطة مستحقة الدفع لمدير الصندوق بمبلغ ٤,٨٨ مليون AED و ١٦,٢٥ مليون AED ، على التوالي.

٩-٥ في ٦ يوليو ٢٠٢٥ م، أكمل الصندوق عملية الاستحواذ على عقار مكتبي في الرياض، بان عبدالعزيز، مقابل ١٤٦,١٤ مليون AED . تشمل تكلفة الاستحواذ أيضاً تكلفة المعاملة العقارية بمبلغ ٦,٧٥ مليون AED ، بالإضافة إلى رسوم الاستحواذ ورسوم الوساطة مستحقة الدفع لمدير الصندوق بمبلغ ١,٠١ مليون AED و ٣,٣٨ مليون AED ، على التوالي.

٦ - الإيجار مستحق الاستلام

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
AED	AED	
١٠٨,٩٨١,٥٩٥	١٥٩,٤٨٤,٣٦٧	إجمالي الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات
(١٦,٧٨٤,٠٥٣)	(١٩,٧٨٤,٠٥٣)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ٦-١)
<u>٩٢,١٩٧,٥٤٢</u>	<u>١٣٩,٧٠٠,٣١٤</u>	

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
AED	AED	
١٠,٧٨٤,٠٥٣	١٦,٧٨٤,٠٥٣	الرصيد في ١ يناير
٦,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	محمل للسنة
<u>١٦,٧٨٤,٠٥٣</u>	<u>١٩,٧٨٤,٠٥٣</u>	الرصيد في نهاية السنة

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٦ - الإيجار مستحق الاستلام (تتمة)

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

إن أعمار الإيجار مستحق الاستلام هو على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
₪	₪	
١٢,٦١٥,٩٨٢	٤٩,٧٢٠,٨٩١	غير مستحق
٣٩,٦٧٩,٣٥١	٣,٧٦٥,٠٩٩	٠ - ٣٠ يوماً
١٠,٦٧٣,٥٩٣	٦,٣٥٥,٣٦٥	٣١ - ٦٠ يوماً
١٧,٦٥٠,٤٠٥	٤,٦٤٦,٥٤٨	٦١ - ٩٠ يوماً
٧٢٨,٠٠٨	٣١,٥٨٠,٩٧١	٩١ - ١٥٠ يوماً
١٠,٧٥٩,٥٦٠	٢,١٦٤,٠٣٧	١٥١ - ١٨٠ يوماً
-	٣٣,٥٤٧,٠٤٠	١٨١ - ٣٦٥ يوماً
١٦,٨٧٤,٦٩٦	٢٧,٧٠٤,٤١٦	أكثر من ٣٦٥ يوماً
<u>١٠٨,٩٨١,٥٩٥</u>	<u>١٥٩,٤٨٤,٣٦٧</u>	

٧ - النقد وما في حكمه

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
₪	₪	
١,٢٩٩,٠٧٦	٢٦,٧٤٨,٩٣٢	أرصدة بنكية
١٨٢,٠٠٠,٠٠٠	٥٥,٠٠٠,٠٠٠	ودائع مرابحة بفترة استحقاق أصلية تبلغ أقل من ثلاثة شهور
-	١٠٠,٧٥٠,٠٠٠	(إيضاح (أ) أدناه)
<u>١٨٣,٢٩٩,٠٧٦</u>	<u>١٨٢,٤٩٨,٩٣٢</u>	شيك (إيضاح (٥-٣))

(أ) خلال السنة، حقق الصندوق دخل مرابحة بقيمة ٨,٠٨ مليون ₪ (٢٠٢٤م: ٣,١٨ مليون ريال سعودي) بمعدل عوائد يتراوح ما بين ٣,٩٥% إلى ٥,٩٥% (٢٠٢٤م: ٤,٦٠% إلى ٥,٦٥%).

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 بنكية محلية 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.

٨ - التسهيل التمويلي من البنك

خلال سنة ٢٠٢٢، دخل الصندوق في اتفاقية تسهيل تمويلي مع بنك تجاري محلي بحد معتمد قدره ١,١٧٥ مليون ₪. خلال سنة ٢٠٢٣، زاد الحد المعتمد إلى ١,٧١٦ مليون ₪. خلال السنة الحالية، تم زيادة حد التسهيلات من ١,٧١٦ مليون ₪ إلى ١,٨٦٩ مليون ₪ لغرض الاستحواذ على موجودات عقارية جديدة.

يحمل التسهيل عمولة السايبور ثلاثة أشهر + ١% يتم دفعها كل ثلاثة أشهر ويتم سداد المبلغ الأصلي على دفعة واحدة في تاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٢٨. يتم ضمان التسهيل مقابل جميع العقارات الاستثمارية القائمة، باستثناء مدارس دونكريست الأمريكية التي تم الاستحواذ عليها خلال السنة.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٨ - التسهيل التمويلي من البنك (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، كان لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٥٦,٣٢٥ مليون جنيه (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٧٤٨,٥ مليون جنيه). سجل الصندوق رسوم تمويل بناءً على طريقة سعر العمولة الفعلي بلغت ١٠٠,٨٤٢ مليون جنيه (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٦٣,٣ مليون جنيه).

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه	جنيه	
٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥	١,٨٠٠,٧٧٥,٣٤٢	مطلوبات غير متداولة
١٢,٠٩٨,٩٥١	١٩,٣٨٤,٩٢٧	مطلوبات متداولة - الجزء المتداول من التمويل من البنك
<u>٩٦٥,٥٨٨,٩٠٦</u>	<u>١,٨٢٠,١٦٠,٢٦٩</u>	

يمثل الجزء المتداول من التمويل من البنك الوارد أعلاه عمولة مستحقة الدفع تبلغ ١٩,٣٨ مليون جنيه (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٢,١٠ مليون جنيه).

٩ - توزيعات الأرباح مستحقة الدفع

خلال السنة، أعلن واعتمد مجلس إدارة الصندوق توزيعات أرباح نقدية بقيمة ٧٣,٦١ مليون جنيه (٢٠٢٤: ٩٣,٤٧ مليون جنيه). وخلال السنة، دفع الصندوق مبلغ ٧١,٢٩ مليون جنيه لمالكي وحدات الصندوق (٢٠٢٤: ٩٧,٣١ مليون جنيه). وفيما يلي تفاصيل التوزيع:

المجموع	المبلغ لكل وحدة (مقربة)	الفترة المدفوعة	تاريخ قرار مجلس الإدارة
جنيه	جنيه		
٢٣,٣٦٨,٠٥٦	٠,١٢٥٠	١ يناير ٢٠٢٤ - ٣١ مارس ٢٠٢٤	١٥ مايو ٢٠٢٤
٢٣,٣٦٨,٠٥٦	٠,١٢٥٠	١ أبريل ٢٠٢٤ - ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٩ يوليو ٢٠٢٤
٢٣,٣٦٨,٠٥٦	٠,١٢٥٠	١ يوليو ٢٠٢٤ - ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	١٣ نوفمبر ٢٠٢٤
٢٣,٣٦٨,٠٥٦	٠,١٢٥٠	١ أكتوبر ٢٠٢٤ - ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢٦ ديسمبر ٢٠٢٤
٢٣,٣٦٨,٠٥٦	٠,١٢٥٠	١ يناير ٢٠٢٥ - ٣١ مارس ٢٠٢٥	٢٣ أبريل ٢٠٢٥
٢٤,٥٣٦,٤٥٨	٠,١٣١٣	١ أبريل ٢٠٢٥ - ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	١٤ يوليو ٢٠٢٥
٢٥,٧٠٤,٨٦١	٠,١٣٧٥	١ يوليو ٢٠٢٥ - ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٠٤ نوفمبر ٢٠٢٥

١٠ - المعاملات مع الجهة ذات العلاقة وأرصدها

تشمل معاملات الجهة ذات العلاقة المعاملات مع مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق والشركات التابعة الأخرى لمدير الصندوق في سياق العمل العادي، والتي تتم وفقاً لشروط متفق عليها بشكل متبادل. تمت هذه المعاملات على أساس الشروط والأحكام المعتمدة للصندوق.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٠- المعاملات مع الجهة ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
₪	₪		
١٦,٢٥٩,٧٩٣	١٥,٤٠٧,٢٧٦	أتعاب الإدارة	سدكو كابيتال
٨١٢,٩٩٠	٧٧٠,٣٦٤	أتعاب التنظيم	(مدير الصندوق)
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	أتعاب الشريعة	
-	٥,٠٠٠,٠٠٠	تمويل من مدير الصندوق	
-	١,٩١٢,٥٠٠	رسوم ترتيب التمويل	
-	٢٥,٣٧١,٦٥٤	رسوم وساطة واستحواذ (إيضاح ٥-٧ و ٥-٨)	
-	٥٠٠,٥٦٤	مدفوعات بالنيابة عن الصندوق	
١,٠٧٤,٨٣٤	١,٠٧٤,٨٣٤	دخل إيجار	شركة المحمل التجارية المحدودة (الشركة المنتسبة لمدير الصندوق)
٤,٦٩١,٣٥٤	٣,٤٣٠,٤٢٥	إدارة العقارات ورسوم تحصيل الإيجارات	
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	مكافآت مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق

بلغ الرصيد المستحق لجهة ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م مبلغ ٢٤,٢٠ مليون ₪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ١٧,٠٩ مليون ₪) وهو ما يمثل المبلغ مستحق الدفع إلى مدير الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، فإن الرصيد المستحق لشركة المحمل التجارية المحدودة والبالغ ١,٣٤ مليون ₪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٢,٧٧ مليون ₪) يمثل المبلغ مستحق الدفع مقابل إدارة العقارات ورسوم تحصيل الإيجارات، ويتم عرضه ضمن المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ١١).

علاوة على ذلك، بلغ الرصيد المستحق لمجلس إدارة الصندوق ٣٠,٠٠٠ ₪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: لا شيء)، ويتم عرضه ضمن المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ١١).

١١- المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى

فيما يلي المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
₪	₪	
٢,٧٧٠,٢٠٢	١,٣٤١,٤٨٤	إدارة العقارات ورسوم تحصيل الإيجارات مستحقة الدفع (إيضاح ١٠)
٢,٨٨٠,٢١١	١,٧٠٨,٩٠٧	تأمينات نقدية
٢,٩٦٤,٩٦٠	١,١٢٩,٣٤٣	ضريبة قيمة مضافة مستحقة الدفع
٩٧١,٩٣٥	٩٣٧,٨٣٤	أتعاب حفظ مستحقة
٤٢٢,٩٨٦	٤٢٢,٩٨٦	أتعاب تقييم مستحقة الدفع
١١٢,٧٦٥	١٥١,٣١٥	أتعاب مهنية مستحقة الدفع
-	٣٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة مستحقة الدفع (إيضاح ١٠)
٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	أتعاب تداول مستحقة الدفع
٤٥,٥٢٧	٤٦,٥٢٧	ذمم دائنة أخرى
١٠,١٧٣,٥٨٦	٥,٧٨٣,٣٩٦	

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٢ - الإيرادات المؤجلة

يمثل هذا البند إيرادات الإيجار المستلمة مقدماً، إضافةً إلى المبالغ المفوترة مسبقاً والتي يحق للصندوق تعاقدياً إصدار فواتير بها واستلام دفعاتها مقابل العقارات الاستثمارية. فيما يلي الحركة في الإيرادات المؤجلة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
₪	₪	
٨,٦٨٢,٤٢٨	٧,٦٤٥,٢٢٢	الرصيد في ١ يناير
١٧٢,٤٩٦,٨٧٠	٢٤٨,٣١٥,٤٦٤	فواتير صادرة وتحصيل دفعات مقدمة
(١٧٣,٥٣٤,٠٧٦)	(٢١٦,٤٢٩,٤٢٥)	إيرادات محققة
<u>٧,٦٤٥,٢٢٢</u>	<u>٣٩,٥٣١,٢٦١</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٣ - الوحدات المصدرة

أصدر الصندوق في البداية ما مجموعه ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بسعر ١٠ ₪ لكل وحدة. وخلال سنة ٢٠٢١ م، بدأ الصندوق في زيادة رأس المال وأصدر ٥٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة إضافية بقيمة ١٠ ₪ لكل وحدة، ليصل مجموع الوحدات الصادرة ١١٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة. علاوة على ذلك، خلال سنة ٢٠٢٣ م، بدأ الصندوق في زيادة رأس المال وأصدر ٦٩,٤٤٤,٤٤٤ وحدة إضافية بسعر مخفض قدره ٨,٦٤ ₪ لكل وحدة. وبلغ صافي متحصلات زيادة رأس المال ٦٠٠ مليون ₪. مجموع عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة ١٨٦,٩٤٤,٤٤٤ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ١٨٦,٩٤٤,٤٤٤).

١٤ - المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
₪	₪	
١٤,٠٦٧,٨٩١	١٤,٠٣٤,٠٥٤	مصروفات تشغيل وصيانة
١,١٢٣,٠٢٦	٩٢٤,٥٠٠	أتعاب مهنية
٧٢٤,٦٧٠	٧٢٠,٠٠٠	مصروفات تداول وإيداع
٦٥٠,٣٩٢	٦١٦,٢٩١	أتعاب حفظ
٦٢٧,٧٣٩	٥٧٧,٠٣٣	مصروفات تأمين
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة (إيضاح ١٠)
٤٥٩,٦٣٩	١,٥٣٥,٨٨٥	مصروفات أخرى
<u>١٧,٧١٣,٣٥٧</u>	<u>١٨,٤٦٧,٧٦٣</u>	

١٥ - الزكاة

وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة")، يُطلب من جميع صناديق الاستثمار التسجيل وتقديم الإقرارات المعلوماتية، وستكون مسؤولية دفع الزكاة على مستوى حاملي الوحدات. سجل الصندوق لدى الهيئة وسيتقدم بإقراره المعلوماتي للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

ليس لدى الصندوق أي التزام بدفع الزكاة، ويُطلب منه فقط تقديم الإقرار المعلوماتي. إن الزكاة هي التزام على مالكي الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين 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 ٢٠٢٥ م

١٥- الزكاة (تتمة)

يستند الوعاء الزكوي إلى ما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
£	£	
٢٢٣,٥٠٦,٥٠٦	١١٨,١٤١,٩٨٧	الوعاء الزكوي
٥,٧٧٧,٠٧٥	٣,٠٤٥,٣٢٦	الزكاة المستحقة
<u>٠,٠٣٠,٩٠</u>	<u>٠,٠١٦,٦٦٩</u>	الزكاة لكل وحدة (مقربة)

ليس لدى الصندوق أي التزام بدفع الزكاة، ويُطلب منه فقط تقديم الإقرار بالمعلوماتي.

١٦- إدارة المخاطر المالية

تتمثل المطلوبات المالية الرئيسية للصندوق في تسهيل تمويل من البنك، والمستحق لجهة ذات علاقة، واستحواذ عقار مستحق الدفع، والدفعات المقدمة مقابل بيع موجودات محتفظ بها للبيع والذمم الدائنة الأخرى. يتمثل الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية في تمويل عمليات في الصندوق. تشمل الموجودات المالية الرئيسية للصندوق إيجار مستحق الاستلام، والنقد وما في حكمه، والموجودات المحتفظ بها للبيع، وذمم مدينة أخرى تنشأ مباشرة من عملياته. ويمتلك الصندوق أيضاً عقارات استثمارية. الصندوق معرض لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يقوم مدير الصندوق بالإشراف على إدارة هذه المخاطر. تقع على مدير الصندوق مسؤولية التعرف على المخاطر ورصدها. ويشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول عن الإدارة العامة للصندوق.

تتم 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 لتوجهات 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 ٢٠٢٥ م و٢٠٢٤ م.

(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.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٦- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(أ) مخاطر السوق (تتمة)

(١) مخاطر أسعار العمولة (تتمة)

حساسية أسعار العمولة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، من المقدر أن تؤدي الزيادة / النقص بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة العائمة على تسهيل التمويل، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، إلى انخفاض / زيادة صافي موجودات الصندوق بنحو ١٨,٢ مليون Riyal (٢٠٢٤ م: ٩,٧ مليون Riyal).

(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 هامة 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.

(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 الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات) 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.

كما في تاريخ التقرير، يتمثل الحد الأقصى لتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في القيم الدفترية لكل أصل مالي معروض لمخاطر الائتمان، وذلك كما يلي:

الموجودات	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	Riyal	Riyal
النقد وما في حكمه	١٨٢,٤٩٨,٩٣٢	١٨٣,٢٩٩,٠٧٦
إيجار مستحق الاستلام	١٥٩,٤٨٤,٣٦٧	١٠٨,٩٨١,٥٩٥
	<u>٣٤١,٩٨٣,٢٩٩</u>	<u>٢٩٢,٢٨٠,٦٧١</u>

قام الصندوق بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) - الأدوات المالية التي تقيس احتمالية التعثر عن سداد جميع الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات.

١٧ - قياس القيمة العادلة (تتمة)

تقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الأصل أو الالتزام وأنهم يسعون لتحقيق أفضل منفعة اقتصادية لهم. إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه بالطريقة المثلى.

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

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

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

طرق التقييم والمدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظتها

يشارك المقيمون الخارجيون في تقييم العقارات الاستثمارية. تصنف القيم العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. 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 تقويمها طبقاً للسياسات المحاسبية للصندوق. ولأغراض هذا التحليل، يقوم مدير الصندوق بالتحقق من المدخلات الرئيسية المستخدمة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى.

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

يستخدم مدير الصندوق نماذج التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقارات الاستثمارية الأساسية المصنفة ضمن المستوى الثالث من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة المضمنة في النماذج المستخدمة من قبل مدير الصندوق كلاً من القيمة الإيجارية المقدرة لكل متر مربع شهرياً، ومعدلات الإشغال، ونسب الزيادة السنوية، وعائد الإغلاق، ومعدلات الخصم.

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. وعادة 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 فحص قيمة الإيجارات وتجديد عقود الإيجار وما يتعلق بذلك من إعادة التأجير أو إعادة التطوير أو التجديد. وعادة 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.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٧- قياس القيمة العادلة (تتمة)

طرق التقييم والمدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظاتها (تتمة)

ستؤدي الزيادات / (النقص) الهام في القيمة الإيجارية المقدرة ونمو الإيجار سنويًا بمعزل عن بعضها إلى قيمة عادلة أعلى (أقل) للعقارات. وستؤدي الزيادات (النقص) الكبيرة في معدل الإشغال طويل الأجل ومعدل الخصم (وعائد الإغلاق) بشكل منفصل إلى قيمة عادلة أقل (أعلى).

وبوجه عام، يتعلق تغيير في الافتراض المتعلق بالقيمة الإيجارية المقدرة بتغير مماثل في الاتجاه في نمو الإيجار سنويًا ومعدل الخصم (وعائد الإغلاق)، وتغير معاكس في معدل الإشغال طويل الأجل.

تشمل الموجودات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة النقد وما في حكمه والذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات والمطلوبات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة بما في ذلك 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 ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

١٩- الأحداث اللاحقة لتاريخ التقرير

لاحقاً لنهاية السنة، أعلن الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت للفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٥ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. بلغ مجموع توزيعات الأرباح المعلنة ٢٦,٨٧٣,٢٦٤ \$، مع توزيع قدره ٠,١٤٤ \$ لكل وحدة.

في ٢٠ يناير ٢٠٢٦ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توقيع اتفاقية شراء لمجمّع مكاتب يقع في الرياض. تم الاستحواذ على العقار بقيمة ١٢٥,٨ مليون \$ (غير شاملة الرسوم المتعلقة بالاستحواذ) بعد نهاية السنة.

بالإضافة إلى ذلك، ولاحقاً لتاريخ التقرير، تصاعدت التوترات الجيوسياسية في بعض مناطق الشرق الأوسط. وواظبت الجهات الحكومية والهيئات التنظيمية، من خلال بياناتها العامة، على التأكيد على قوة الاقتصاد واستمرارية الأعمال في القطاعات الرئيسية، مستندةً في ذلك إلى أطر استثمارية الأعمال وإدارة المخاطر المقررة.

وقد نشأت هذه التطورات بعد فترة التقرير، ولذلك، جرى تقييمها كأحداث غير موجبة للتعديل وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (١٠) "الأحداث اللاحقة لفترة التقرير". وعليه، لم تُجر أي تعديلات على المبالغ المثبتة في القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، ذلك أنها تعكس الظروف القائمة في ذلك التاريخ.

وقد قيّم مدير الصندوق الآثار المحتملة لهذه الأحداث على عملياتها ومركزها المالي وأدائها. واستناداً إلى المعلومات المتاحة حالياً، بما في ذلك استمرارية الأنشطة الأساسية للأعمال، يتعدّر عملياً تقدير التأثير المالي الكامل لهذه الأحداث غير الموجبة للتعديل تقديراً موثوقاً على الفترات المستقبلية.

كما أخذ مدير الصندوق في اعتباره أثر هذه الأحداث على قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وخُصّصت إلى أن أساس الإعداد وفقاً لمبدأ الاستمرارية لا يزال مناسباً.

٢٠- الموافقة على القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢٦ (الموافق ١٠ شوال ١٤٤٧هـ).