

الأداء المالي

المؤشر	30 يونيو 2018
صافي القيمة للوحدة (بالقيمة العادلة)*	9.828
صافي القيمة للوحدة (بالقيمة الدفترية)**	9.712
نسبة التوزيع السنوي (النقد على النقد)	6.1%

* يتم احتساب صافي قيمة الوحدة بقسمة قيمة الأصول العائدة للمستثمرين على عدد الوحدات القائمة في تاريخ الميزانية العمومية باعتبار القيمة السوقية العادلة للاستثمارات

** يتم احتساب صافي قيمة الوحدة بقسمة قيمة الأصول العائدة للمستثمرين على عدد الوحدات القائمة في تاريخ الميزانية العمومية باعتبار القيمة الدفترية العادلة للاستثمارات

حقائق أساسية عن الصندوق

حجم الصندوق	600 مليون ريال سعودي
عملة الصندوق	الريال السعودي
المقر الرئيسي	المملكة العربية السعودية
تاريخ بدء عمليات الصندوق	1 أبريل 2018
تاريخ إدراج الصندوق في السوق المالية	1 مايو 2018
مدة الصندوق	99 عاماً من تاريخ الإدراج
التوزيعات المستهدفة	6.1%

أهداف الصندوق و سياسة التوزيعات

الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً انشائياً 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 30 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

اسم الصندوق و نوعه

اسم الصندوق هو "صندوق سدكو كابيتال ريت"، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، تم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية

استراتيجية استثمار الصندوق

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

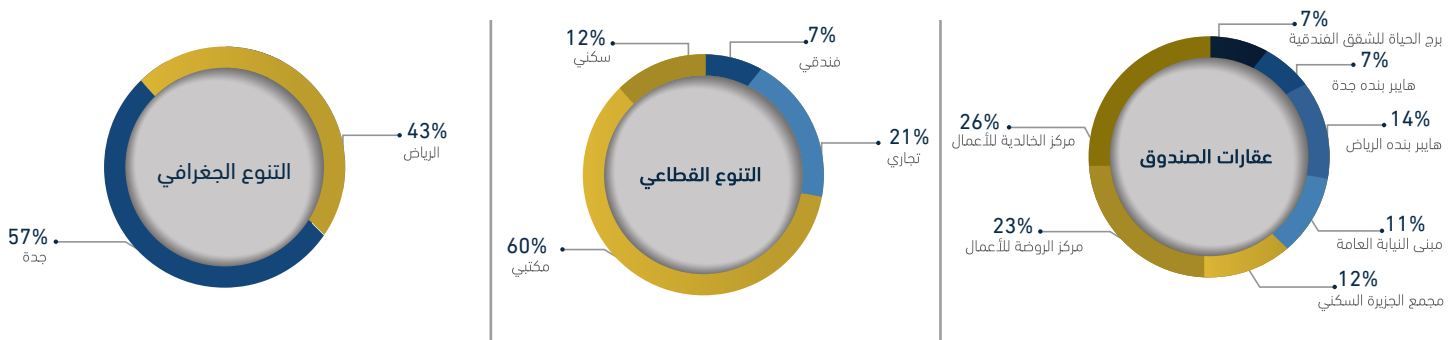
(أ) الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً انشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري؛

(ب) إعادة استثمار صافي الدخل السنوي المحتفظ به (10% من إجمالي الدخل السنوي) والأرباح الرأس المالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية في أصول عقارية مطورة تطويراً انشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، وذلك بعد توزيع ما لا يقل عن (90%) من صافي أرباح الصندوق السنوية على مالكي الوحدات؛

(ج) الاستثمار في عقارات متدنية الأداء ولكن واعدة كما يراه مدير الصندوق باعتبار مواقعها أو خصائصها الإنشائية والتصميمية وذلك بهدف زيادة كفاءتها التشغيلية ورفع معدلات عوائدها عما كانت عليه عند الاستحواذ عن طريق تعديل احد أو بعض الخصائص مثل التصميم، واستراتيجيات التأجير المرتبطة بخليط المستأجرين وسعر التأجير، ودواعي الاستخدام؛

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

تنوع أصول الصندوق



أصول الصندوق

العقار	إجمالي قيمة شراء العقار المبالغ بالريال السعودي	متوسط القيمة يوليو 2018 م	التغير	الاستخدام	المدينة
العقار (1) برج الحياة للشقق الفندقية	41,260,000	41,240,000	-0.05%	فندقي	الرياض
العقار (2) هاوير بنده جدة	39,300,000	41,135,500	4.67%	تجاري	جدة
العقار (3) هاوير بنده الرياض	78,765,000	82,769,000	5.08%	تجاري	الرياض
العقار (4) مبنى النيابة العامة	63,015,000	63,452,500	0.69%	مكتبي	جدة
العقار (5) مجمع الجزيرة السكني	67,465,000	56,816,000	-15.78%	سكني	الرياض
العقار (6) مركز الروضة للأعمال	126,495,000	115,989,500	-8.31%	تجاري/مكتبي	جدة
العقار (7) مركز الخالدية للأعمال	148,645,000	146,025,000	-1.76%	تجاري/مكتبي	جدة
الإجمالي	564,945,000	547,422,500	-3.10%		

تحديثات الصندوق

- يشار إلي أن هنالك مستأجرين اثنين في مركز الخالدية للأعمال يعتبرون أطراف ذات علاقة بمدير الصندوق ويساهمون بعائد إيجار إجمالي يقارب 16% من عوائد الإيجار السنوية لمركز الخالدية للأعمال ونسبة 4.7% من إجمالي عوائد الإيجار السنوية للصندوق، وهم كل من شركة ترفيه العربية المحدودة وشركة المحمل لخدمات المرافق. وبالتحديد، يشار إلى أن المساهمين في شركة ترفيه العربية المحدودة هم نفس الشركاء في مدير الصندوق و أن شريك غير مباشر لمدير الصندوق هو شريك مسيطر ومباشر في شركة المحمل لخدمات المرافق.
- بلغت قيمة الرصيد النقدي للصندوق في 30 يونيو 2017، 36,295,884 ريال ويشمل الإيجارات المحصلة مقدما وسيقوم مدير الصندوق باستخدام جزء من الرصيد للتوزيع.
- للفترة 1 أبريل 2018م إلى 30 يونيو 2018م، قام الصندوق بتوزيع 9,150,000 ريال أي ما يعادل 0.1525 ريال لكل وحدة تشكل 1.525% من رأس المال المستثمر بما يعادل 6.10% على أساس سنوي

- بلغ معدل الاشغال للمحفظة العقارية 89.72%، منخفضا بنسبة 2.77% مقارنة بمعدل الاشغال بتاريخ 1 يناير ٢٠١٨ م
- تم توقيع عقد تسهيلات مصرفية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من مصرف الراجحي بقيمة 600,000,000 ريال.
- وافق مجلس إدارة الصندوق على إضافة شركة إسناد العقارية لتقديم خدمات التثمين العقاري وشركة خبير التثمين (ValuStrat) لصندوق سدكو كابيتال ريت
- قامت شركتي جونز لانغ لاسال وإسناد العقارية بتقييم عقارات سدكو كابيتال ريت بتاريخ 30 يونيو 2018م

الأطراف الرئيسية في الصندوق

مدير الصندوق والمدير الإداري	شركة سدكو كابيتال
أمين الحفظ	الإئتماء للاستثمار
مدقق الصندوق	كي بي ام جي الفوزان وشركاؤه
المقيمين	جونز لانغ لاسال، إسناد

الخدمات والأتعاب والعمولات

المؤشر	30 يونيو 2018
مصاريف تشغيلية	3,644,961
اتعاب الإدارة	1,575,000
تكاليف التمويل	0
اتعاب مهنية	900,544
مصاريف أخرى	15,000
إجمالي الخدمات والأتعاب و العمولات	6,135,505

أداء الصندوق

المؤشر	30 يونيو 2018
صافي قيمة الأصول (بالتكلفة)	582,709,873
صافي قيمة الأصول لكل وحدة (بالتكلفة)	9.7118
أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية	10.00
أقل صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية	9.7118
عدد الوحدات المصدرة في كل سنة مالية	60,000,000
التوزيع السنوي (النقد على النقد)	0
نسبة المصروفات	1.02%

أحداث لاحقة

التالي هي أحداث جوهرية تمت بعد تاريخ 30 يونيو 2018م :

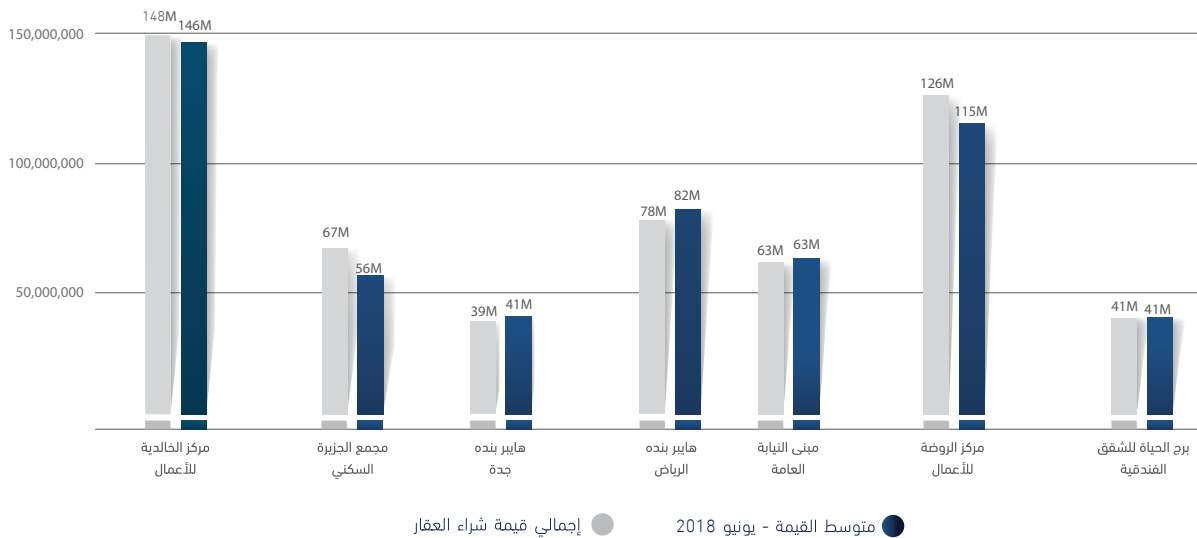
- أعلن الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت بنسبة 1.525 % (6.1% على أساس سنوي) من السعر الأولي للوحدة (بواقع 0.1525 ريال لكل وحدة) عن الفترة من 1 أبريل 2018م (تاريخ التشغيل) إلى 30 يونيو 2018م حيث بلغ إجمالي قيمة الأرباح الموزعة 9.15 مليون ريال سعودي.

استحوذ الصندوق بعد الانتهاء من كافة الإجراءات القانونية والفنية والنظامية بنجاح على 3 عقارات في قطاعات مختلفة ليصبح إجمالي عدد أصول الصندوق 10 عقارات، تفاصيل الاستحواذات كالتالي:

- (1) مبنى البنك السعودي الفرنسي - فرع الأندلس بمدينة الدمام. علماً أن العقار مؤجر بعقد إيجار سنوي قدره 1.5 مليون ريال سعودي ولمدة 10 سنوات ابتداءً من نوفمبر 2015م.
- (2) مبنى هايبر بنده - حي الريان بمدينة الدمام. وبلغت قيمة الاستحواذ 61 مليون ريال سعودي علماً أن العقار مؤجر بعقد إيجار سنوي قدره 4.97 مليون ريال سعودي.
- (3) مبنى الحكير تايم بمدينة الدمام، وبلغت قيمة الاستحواذ حوالي 33.3 مليون ريال سعودي علماً أن العقار مؤجر بعقد إيجار سنوي قدره 2.2 مليون ريال سعودي ولمدة 20 سنة ابتداءً من مارس 2017م.

تكلفة الاستحواذ مقابل القيمة السوقية

انخفاض بنسبة 3.10%



الموضوعات الرئيسية التي تمت مناقشتها وملخص قرارات مجلس إدارة الصندوق

ملخص القرار

الموافقة على توزيع أرباح بنسبة 6.1% على أساس سنوي أي ما يعادل 1.525% عن الربع الثاني من العام 2018م.

تم التوقيع

توزيع عائد إجمالي للربع الثاني بنسبة 6.1% للسنة

توقيع عقد تسهيلات مصرفية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من مصرف الراجحي

إضافة شركة إسناد العقارية وشركة خبير التقييم (ValuStrat) لتقديم خدمات التقييم العقاري لصندوق سدكو كابيتال ريت

تم تعيين شركة إسناد لتقديم خدمات التقييم العقاري

الإنماء للاستثمار
alinma investment

أمين الحفظ

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

وصف موجز لمهامه

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



المحاسب القانوني

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

بيان حول رأي المحاسب القانوني

استناداً إلى فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة كما في 30 يونيو 2018م لصندوق سدكو كاييتال ريت غير معدة من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي 34 "التقرير المالي الأولي" المعتمدة في المملكة العربية السعودية

إشعارات هامة

لا يوجد تغييرات جوهرية حدثت على شروط واحكام ومذكرة المعلومات لهذا الصندوق. لا توجد معلومات جوهرية أخرى من شأنها أن تمكن مالكي الوحدات من اتخاذ قرار مدروس ومبني على معلومات كافية. الصندوق يستثمر بشكل جوهري في صناديق أخرى. توجد معلومات أو بيانات أخرى أوجبت بلائحة صناديق استثمار تضمينها بهذا التقرير.

الأوراق المالية أو أسعارها أو دخلها. وفيما يتعلق بالأوراق المالية غير السائلة، فقد يكون من الصعب بالنسبة للمستثمر بيع الورقة المالية أو تحقيق أرباح منها والحصول على معلومات موثوقة حول قيمتها أو مدى المخاطر التي تتعرض لها، وقد يتم تطبيق رسوم / مصاريف إضافية. وقد يتذبذب دخل توزيعات الأرباح كما قد يستخدم جزء من رأس المال المستثمر لدفع دخل توزيعات الأرباح. ولضمان فهمك الجيد للصندوق ومدى مناسبته لك وفقاً لدرجة المخاطر لديك، ننصحك باستشارة مستشار استثماري خبير. ويتوافر المزيد من المعلومات حول الصندوق فيم ذكره طرحا الاكتتاب الخاص المعمول بها والتي ينبغي قراءتها بعناية قبل الاستثمار.

لا يمثل هذا المستند عرض بيع أو مشاركة في الصندوق بأي طريقة، كما يجب ألا يشكل كله (أو أي جزء منه) أساساً لأي عقد أو أي قرار. أو أن يعتمد عليه فيما يتصل بذلك أو أن يكون حافزاً لذلك. ويعتبر هذا المستند سري بطبيعته و يعني إلا بالمستثمرين المتقدمين المختارين، إذا كنت قد تسلمت هذا المستند عن طريق الخطأ. فأنت مطالب بموجب هذه الملاحظة بتجاهل محتوياته وإعادته لسدكو كابتال أو إتلافه. و يعتبر أداء السابق ضماناً لنتائج المستقبلية. فقد تنخفض قيمة الوحدات، وتوزيعات الأرباح، وأسعار الصناديق وعملاتها كما يمكن أن ترتفع أيضاً، وقد يحصل المستثمرون على مبالغ أقل من تلك التي استثمروها في الأصل. وقد تؤثر التغيرات التي تطرأ على أسعار العملات بالسلب على قيمة

(18C177-AM)

لمزيد من المعلومات

www.sedcocalpital.com 

ص.ب 13396، جدة 21493
المملكة العربية السعودية

ترخيص - 1115737 No.

هاتف: +966 12 690 6555 

فاكس: +966 12 690 6599 