

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

**القوائم المالية وتقرير المراجع إلى مالكي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣**

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

الصفحة	المحتويات
٤ - ١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة الى مالكي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩ - ٣٢	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 تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وقائمة الدخل والدخل الشامل الآخر، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

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

الأمور الرئيسية للمراجعة

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

لقد التزمنا بمسؤولياتنا التي تم وصفها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بأمر المراجعة الرئيسي. عليه، شملت مراجعتنا القيام بإجراءات صممت للرد على تقوينا 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 القوائم المالية (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● مراجعة إجراءات تحديد مؤشرات الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية. ● تقييم موضوعية واستقلالية وكفاءة وخبرات المقيمين. ● على أساس العينة، قمنا بالاستعانة بمختصينا للقيام بما يلي: <ul style="list-style-type: none"> ○ مراجعة مدى معقولية عمليات احتساب القيم العادلة للعقارات الاستثمارية، والافتراضات الهامة بما في ذلك القيمة الإيجارية المقدرة لكل متر مربع شهرياً، ومعدلات الإشغال، والتصعيد، وعائد الإغلاق، ومعدلات الخصم، وغيرها. ○ 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. ● تقييم مدى كفاية العرض والإفصاحات فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية، بما في ذلك الإفصاحات عن الافتراضات والأحكام الرئيسية. 	<p>الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية المحفوظ بها من قبل الصندوق مبلغ ٢,٢٥٧,٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ١,٧٦٠,٤ مليون ريال سعودي).</p> <p>يتم مراجعة القيم الدفترية لهذه العقارات الاستثمارية في تاريخ كل تقرير من قبل مدير الصندوق لتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة، وفي حال وجود مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة، يتم عمل تقييم لانخفاض القيمة عن طريق تحديد ما إذا كانت القيم القابلة للاسترداد لتلك العقارات الاستثمارية أقل من قيمها الدفترية.</p> <p>يقوم مدير الصندوق بتعيين اثنين من المقيمين المعتمدين المستقلين لمساعدة مدير الصندوق في تحديد 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، وغيرها، بما في ذلك تأثير التقلبات الاقتصادية على أعمال الصندوق.</p> <p>انظر إيضاح ٣ الذي يتضمن الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة لتقييم العقارات الاستثمارية. يرجى النظر 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 تفاصيل بشأن العقارات الاستثمارية.</p>

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

التقرير حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق ٢٠٢٣ م تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق ٢٠٢٣ م، فيما عدا القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات. إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى في تقريره السنوي. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق ٢٠٢٣ م متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

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

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

وعندما نقرأ التقرير السنوي للصندوق ٢٠٢٣ م، 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 العقاري المعمول بها الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

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

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد 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 وتقويم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.

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

التقرير حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
 - استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.
 - تقويم العرض العام، وهيكلي 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 التزامنا 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 ابراهيم رضا
محاسب قانوني
رقم الترخيص (٣٥٦)

جدة: ١٨ رمضان ١٤٤٥ هـ
(٢٨ مارس ٢٠٢٤ م)

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	ايض اح	الموجودات
١,٧٦٠,٣٨٣,٠٧٨	٢,٢٥٧,٧٥٠,٥٠٢	٥	الموجودات غير المتداولة عقارات استثمارية
١,٧٦٠,٣٨٣,٠٧٨	٢,٢٥٧,٧٥٠,٥٠٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
٢١,٦٤٥,٣٢٢	-	٦	الموجودات المتداولة أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢٩,٥٧٧,٦٦١	٦٣,١٤٩,٤٨٧	٧	إيجار مستحق الاستلام
٦,٢٧٥,٣٩٦	٤,٧٨١,٠٤٣		مبالغ مدفوعة مقدما وضم مدينة أخرى
٢٦,٥٥٠,٩٢٠	٥٨,٦٩٣,٧١٣	٨	النقد وما في حكمه
٨٤,٠٤٩,٢٩٩	١٢٦,٦٢٤,٢٤٣		مجموع الموجودات المتداولة
١,٨٤٤,٤٣٢,٣٧٧	٢,٣٨٤,٣٧٤,٧٤٥		مجموع الموجودات
			المطلوبات
٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠	٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣	٩	المطلوبات غير المتداولة تسهيل تمويلي من بنك
٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠	٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٢١,٢٩٦,٨٧٥	٢٧,٢١٥,٤٢٧	١٠	المطلوبات المتداولة توزيعات أرباح مستحقة الدفع
١٥,٣٢٢,٣٩٢	١٥,٣٥٤,٤٧٨	١١	مستحق إلى جهة ذات علاقة
٢,٧١٦,٢٥٨	٦,٩٥١,٠٠٨	١٢	مصروفات مستحقة الدفع وضم دائنة أخرى
١٣,٤٨٢,٦٨٥	٨,٦٨٢,٤٢٨	١٣	إيرادات مؤجلة
٨,٢٩٣,٧٣٩	١٠,٦٩٨,٨٩١	٩	الجزء المتداول من التسهيل التمويلي من البنك
٦١,١١١,٩٤٩	٦٨,٩٠٢,٢٣٢		مجموع المطلوبات المتداولة
٨٤٧,٠٣٦,٤٢٩	٨٥١,١٥٦,١٧٥		مجموع المطلوبات
٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨	١,٥٣٣,٢١٨,٥٧٠		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
١١٧,٥٠٠,٠٠٠	١٨٦,٩٤٤,٤٤٤	١٤	الوحدات المصدرة
٨,٤٨٨٥	٨,٢٠١٥		صافي الموجودات لكل وحدة (بالريال السعودي)

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م يضاح ريال سعودي	
		الدخل / الخسارة
١٣٧,٥٥,٢٧٣	١٦١,٧٨٤,٩٩٧	دخل إيجار
٤٢٦,٥٦٧	٣,٨٣٥,٣٢٥ (أ) ٨	دخل مرابحة
		صافي (خسارة) / مكسب أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال
٢١,١٩٩,٢٤١	(٣,١١١,٠٣٤)	قائمة الدخل
-	٥,٠٠٠	دخل آخر
١٥٩,١٣١,٠٨١	١٦٢,٥١٤,٢٨٨	مجموع الدخل
		المصروفات
١١,١٢٧,٢٩٧	١٣,٩٨٤,٥٠٩	أتعاب إدارة وتنظيم وشريعة
٢٩,١٣٠,٤٤٩	٣١,٩٦٦,١٠٧ ٥	استهلاك
٣٤,٥٢٥,٨٦٦	٥٧,٢٢١,٤١٣ ٩	أتعاب تمويلية ورسوم بنكية
٣,٥٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠ ١-٧	خسائر الائتمان المتوقعة لإيجار مستحق الاستلام
٢٦,٨٣٩,٨١٦	٤,٢٩٨,٨٦٩ ٥	محمل الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
١٢,٨٩٧,٣٠٩	١٧,٤٨٢,١٥٦ ١٥	مصروفات تشغيلية ومصروفات أخرى
١١٨,٠٢٠,٧٣٧	١٢٨,٩٥٣,٠٥٤	مجموع المصروفات
٤١,١١٠,٣٤٤	٣٣,٥٦١,٢٣٤	صافي الدخل للسنة
-	-	الدخل الشامل الآخر
٤١,١١٠,٣٤٤	٣٣,٥٦١,٢٣٤	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 ٢٠٢٣ م

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	
١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤	٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في ١ يناير
٤١,١١٠,٣٤٤	٣٣,٥٦١,٢٣٤	مجموع الدخل الشامل للسنة
-	٦٩٤,٤٤٤,٤٤٠	إصدار وحدات إضافية (إيضاح ١٤)
-	(٩٤,٤٤٤,٤٤٠)	خصم عند إصدار وحدات اكتتاب (إيضاح ١٤)
(٨٣,٤٢٥,٠٠٠)	(٩٧,٧٣٨,٦١٢)	توزيعات أرباح (إيضاح ١٠)
<u>٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨</u>	<u>١,٥٣٣,٢١٨,٥٧٠</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 ٢٠٢٣ م

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	ايضاح	
٤١,١١٠,٣٤٤	٣٣,٥٦١,٢٣٤		الأنشطة التشغيلية صافي الدخل للسنة
٢٩,١٣٠,٤٤٩	٣١,٩٦٦,١٠٧	٥	تعديلات لتسوية صافي الدخل إلى صافي النقد من الأنشطة التشغيلية: استهلاك
٣,٥٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	١-٧	خسائر الائتمان المتوقعة لإيجار مستحق استلام
٢٦,٨٣٩,٨١٦	٤,٢٩٨,٨٦٩	٥	انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية
(٢١,١٩٩,٢٤١)	٣,١١١,٠٣٤		صافي خسارة / (مكسب) أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٣٤,٥٢٥,٨٦٦	٥٧,٢٢١,٤١٣	٩	أتعاب تمويلية ورسوم بنكية
١١٣,٩٠٧,٢٣٤	١٣٤,١٥٨,٦٥٧		صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية: إيجار مستحق الاستلام
(٥,٥٧٦,٩٣٥)	(٣٧,٥٧١,٨٢٦)		مبالغ مدفوعة مقدما وضم مدينة أخرى
(١,١٠٥,٩٢٠)	١,٤٩٤,٣٥٣		أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٤٠٥,٩٣٣	١٨,٥٣٤,٢٨٨		مستحق إلى جهة ذات علاقة
١٠,٨٢٢,٣٩٢	٣٢,٠٨٦		مصرفات مستحقة الدفع وضم دائنة أخرى
(٣٥,٩٣٨,٨٩٧)	٤,٢٣٤,٧٥٠		إيرادات مؤجلة
(٣,٧٩٠,٣٤٦)	(٤,٨٠٠,٢٥٧)		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
٧٨,٧٢٣,٤٦١	١١٦,٠٨٢,٠٥١		الأنشطة الاستثمارية مدفوعات لاستحواذ عقارات استثمارية
(١٧٨,٤٥٤,٧٩٦)	(٥٣٢,٠٨٣,٩٦٨)		مدفوعات للأعمال قيد التنفيذ
(٣,٩٣٢,٦٨٤)	(١,٥٤٨,٤٣٢)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(١٨٢,٣٨٧,٤٨٠)	(٥٣٣,٦٣٢,٤٠٠)		الأنشطة التمويلية متحصلات من اصدار وحدات جديدة
-	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤	سداد أصل مبلغ القرض والفائدة
(٨٢١,٨٦٣,٦٩٠)	(٥١,٧٢٤,٢٩٨)		توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة
(٧١,٨٧٨,١٢٥)	(٩١,٨٢٠,٠٦٠)	١٠	متحصلات من قروض وسلف
٩٧٥,٠٠٠,٠٠٠	-		الحركة في تسهيل تمويلي من بنك
(١٣,٠٩٧,٠٨٨)	(٦,٧٦٢,٥٠٠)		صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٦٨,١٦١,٠٩٧	٤٤٩,٦٩٣,١٤٢		صافي التغير في النقد وما في حكمه
(٣٥,٥٠٢,٩٢٢)	٣٢,١٤٢,٧٩٣		النقد وما في حكمه في بداية السنة
٦٢,٠٥٣,٨٤٢	٢٦,٥٥٠,٩٢٠		النقد وما في حكمه في نهاية السنة
٢٦,٥٥٠,٩٢٠	٥٨,٦٩٣,٧١٣		

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١- الصندوق وأنشطته

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

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

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

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

ويستثمر الصندوق أساساً في الموجودات العقارية المطورة المدرة للإيرادات. يجوز للصندوق استثمار جزء من موجوداته وفائضه النقدي في معاملات المربحة 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 المربحة.

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

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

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

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

٢- أساس الإعداد

أ) بيان الالتزام

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

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

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢- أساس الإعداد (تتمة)

ب) أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي، باستثناء قياس الأدوات المالية المشتقة التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

ج) العملة الوظيفية وعملة العرض

تقاس البنود المدرجة في هذه القوائم المالية باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي يعمل بها الصندوق ("العملة الوظيفية"). يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يعتبر 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 بالموارد المستقبلية والموارد الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات في تاريخ التقرير، مما يؤدي إلى مخاطر جوهريّة قد تتسبب في تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في السنة المالية اللاحقة كما هو موضح أدناه. اعتمد الصندوق في 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

يقوم الصندوق بقيد عقاراته الاستثمارية بالتكلفة، مع تغييرات في القيمة العادلة التي تم الإفصاح عنها في قائمة الدخل. بالنسبة للعقارات الاستثمارية، تم استخدام طريقة تقييم تستند إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تشمل المدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية القيمة الإيجارية المقدرة لكل متر مربع شهرياً، ونمو الإيجار سنوياً، ومعدل الإشغال طويل الأجل ومعدل الخصم. عيّن الصندوق اختصاصي تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للعقارات الاستثمارية.

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

تحدد مدة التدفقات النقدية والتوقيت المحدد للتدفقات النقدية الداخلة والخارجة من خلال أحداث مثل مراجعة قيمة الإيجارات وتجديد عقود الإيجار وما يتعلق بذلك من إعادة التأجير أو إعادة التطوير أو التجديد. وعادةً ما تكون المدة المناسبة متأثرة بسلوك السوق الذي هو سمة من سمات فئة العقارات الاستثمارية. ويقدر التدفق النقدي الدوري عادةً 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، يتعلّق تغيير في الافتراض المتعلق بالقيمة الإيجارية المقدرة بتغيير مماثل في الاتجاه في نمو الإيجار سنوياً ومعدل الخصم (وعائد الإغلاق)، وتغيير معاكس في معدل الإشغال طويل الأجل.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

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

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لإيجار مستحق الاستلام

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

يتم في الأصل تحديد مصفوفة المخصص على أساس معدلات التعثر السابقة للصندوق التي تم ملاحظتها. ويقوم الصندوق بمعايرة المصفوفة لتعديل خسائر الائتمان السابقة بالمعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية (أي إجمالي الناتج المحلي) على مدى السنة القادمة مما قد يؤدي إلى عدد متزايد من حالات التعثر في السداد في قطاع التصنيع، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر السابقة. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر التاريخي الملحوظة ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية. إن تقييم الترابط بين معدلات التعثر التاريخي الملحوظة والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة يعتبر تقديراً جوهرياً. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة حساس للغاية تجاه التغيرات في الأحوال والظروف الاقتصادية المتوقعة. كما أن خبرة خسارة الائتمان التاريخية للصندوق والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تكون تمثل التعثر الفعلي للعمليات في المستقبل. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن إيجار مستحق الاستلام الخاصة بالصندوق في الإيضاح (٧).

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية

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

٤-١ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

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

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

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

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

يعتبر الالتزام متداولاً:

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

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

٢-٤ العقارات الاستثمارية

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

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

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

٣-٤ الأدوات المالية – الإثبات الأولي والقياس اللاحق

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

أ) الموجودات المالية

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

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

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

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

٤ معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

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

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

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

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

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

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

التوقف عن الإثبات

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

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

الانخفاض في القيمة

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

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

(ب) المطلوبات المالية

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

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

٤ معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

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

ب) المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

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

تصنف المطلوبات المالية كـ "محفوظ 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 "محفوظ بها لأغراض المتاجرة" ما لم يتم تخصيصها كأدوات تحوط فعالة.

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

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة (تسهيل تمويلي من بنك)

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

التوقف عن الإثبات

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

ج) مقاصة الأدوات المالية

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

٤-٤ الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

الإثبات الأولي والقياس اللاحق

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

٥-٤ النقد وما في حكمه

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

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٦-٤ المخصصات

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

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

٧-٤ الزكاة وضريبة الدخل

إن الضريبة / الزكاة هما التزام على مالكي الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذه الالتزام في هذه القوائم المالية. (الرجوع لإيضاح رقم ١٦)

٨-٤ توزيعات الأرباح مستحقة الدفع

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

٩-٤ إثبات الإيرادات

دخل إيجار

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

دخل المرابحة

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

١٠-٤ المصروفات

أ) أتعاب الإدارة والتنظيم

يحق لمدير الصندوق أن يتلقى رسوماً إدارية وتنظيمية بنسبة ٠,٠٥٪ و ١٪ على التوالي، بشكل سنوي من القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة وتُدفع على أساس نصف سنوي.

ب) أتعاب الأداء

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

ج) أتعاب ترتيب التمويل

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

د) رسوم الوساطة ورسوم الاستحواذ

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

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-١٠ المصروفات (تتمة)

هـ) رسوم الحفظ

يحق لأمين الحفظ الحصول على رسوم تأسيس بمبلغ ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي كرسوم لمرة واحدة تدفع في تاريخ الاغلاق، أي تاريخ انتهاء فترة الطرح. بعد ذلك، يحق لأمين الحفظ الحصول على رسوم سنوية تعادل ٠,٠٤٪ من القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق محسوبة في بداية كل عام، مع مراعاة حد أدنى قدره ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتُدفع على أساس نصف سنوي.

و) أتعاب الشريعة

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

ز) رسوم إدارة الممتلكات

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

ح) رسوم المجلس

يدفع الصندوق لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مبلغ ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لكل عضو، ولا تتجاوز رسوم مجلس إدارة الصندوق مبلغ ٦٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً.

ط) رسوم مركز الإيداع (رسوم إيداع)

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

ي) رسوم تداول

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

٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

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

طبق الصندوق لأول مرة بعض المعايير والتعديلات والتي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ م أو بعد ذلك التاريخ (ما لم يذكر خلاف ذلك). لم يتم الصندوق بتطبيق أي معيار أو تفسير أو تعديل آخر مبكر صادر وغير ساري المفعول بعد.

تاريخ السريان	الوصف	المعيار والتفسير والتعديلات
١ يناير ٢٠٢٣ م	يحل هذا المعيار محل المعيار الدولي للتقرير المالي (٤)، الذي يسمح بمجموعة واسعة من الممارسات في المحاسبة عن عقود التأمين. وليس للمعيار الجديد أي تأثير على القوائم المالية للصندوق.	المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) "عقود التأمين"
١ يناير ٢٠٢٣ م	وتوضح التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي ٨ التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح كيفية استخدام الكيانات لتقنيات القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية. ولم يكن للتعديلات أي تأثير على القوائم المالية للصندوق.	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨
١ يناير ٢٠٢٣ م	وتوفر التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة رقم ٢ الصادر عن المعايير الدولية للإبلاغ المالي بشأن إصدار أحكام الأهمية النسبية إرشادات وأمثلة لمساعدة الكيانات على تطبيق أحكام الأهمية النسبية على إفصاحات السياسات المحاسبية. وتهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات عن السياسات المحاسبية تكون أكثر فائدة من خلال استبدال شرط إفصاح المنشآت عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بشرط الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "ذات الأهمية النسبية" وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية في اتخاذ القرارات المتعلقة بإفصاحات السياسة المحاسبية. وكان للتعديلات أثر على إفصاحات الصندوق عن السياسات المحاسبية، ولكن ليس على قياس أي بنود في البيانات المالية للصندوق أو إثباتها أو عرضها.	الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ والمعيار الدولي للتقرير المالي
١ يناير ٢٠٢٣ م	بيان ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي (٢) ومعيار المحاسبة الدولي (٨) - تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية.	تعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي (١)
١ يناير ٢٠٢٣ م	تتطلب هذه التعديلات من الشركات إثبات الضرائب المؤجلة عن المعاملات التي، عند الإثبات الأولى لها ينشأ عنها مبالغ متساوية للفروقات المؤجلة القابلة للاستقطاع والخاضعة للضريبة. ولا يتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢) - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة
١ يناير ٢٠٢٣ م	تقدم هذه التعديلات إعفاء مؤقت للشركات من المحاسبة على الضرائب المؤجلة الناشئة عن الإصلاح الضريبي العالمي لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية. تقدم التعديلات أيضاً متطلبات إفصاح مستهدفة للشركات المتأثرة.	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢) - الإصلاح الضريبي العالمي - القواعد النموذجية للركيزة الثانية

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١٢-٤ 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 ٢٠٢٤م. وقد اختار الصندوق عدم تطبيق هذه الإصدارات في وقت مبكر ولا تتوقع الإدارة أن يكون لها تأثير جوهرى على القوائم المالية الموحدة للصندوق.

المعيار والتفسير و التعديلات	الوصف	تاريخ السريان
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) - التزام عقد الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار	تشمل هذه التعديلات متطلبات لمعاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) لشرح كيفية محاسبة المنشآت لمعاملات البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. معاملات البيع وإعادة الاستئجار حيث يكون بعض أو جميع دفعات الإيجار هي دفعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو معدل هي الأكثر عرضة للتأثير. ولا يتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهرى على القوائم المالية للصندوق.	١ يناير ٢٠٢٤م
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) فيما يتعلق بترتيبات تمويل الموردين	تتطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين وتأثيرها على مطلوبات الشركة وتدفقاتها المالية وتعرضها لمخاطر السيولة. تعتبر متطلبات الإفصاح رداً من مجلس المعايير الدولية للمحاسبة على مخاوف المستثمرين بأن بعض ترتيبات تمويل الموردين للشركات لا تكون واضحة بشكل كافٍ، مما يعيق تحليل المستثمرين. ولا يتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهرى على القوائم المالية للصندوق.	١ يناير ٢٠٢٤م
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) - الالتزامات غير المتداولة المقترنة باشتراطات	توضح هذه التعديلات كيف تؤثر الشروط التي يجب على الشركة الالتزام بها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير على الالتزام. تهدف التعديلات أيضاً إلى تحسين المعلومات التي تقدمها المنشأة فيما يتعلق بالمطلوبات الخاضعة لهذه الشروط. ولا يتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهرى على القوائم المالية للصندوق.	١ يناير ٢٠٢٤م
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١) - عدم إمكانية المبادلة بين العملة وعملة أجنبية	تتأثر المنشأة بالتعديلات عندما يكون لديها معاملة أو عملية بعملة أجنبية غير قابلة للمبادلة بعملة أخرى في تاريخ قياس لغرض محدد. تكون العملة قابلة للمبادلة عندما تكون هناك إمكانية للحصول على العملة الأخرى (مع تأخير إداري عادي)، وستتم المعاملة من خلال آلية سوق أو تبادل تنشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ. ولا يتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهرى على القوائم المالية للصندوق.	١ يناير ٢٠٢٥م
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨)	البيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨). ولا يتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهرى على القوائم المالية للصندوق.	(متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ سريان مؤجل إلى أجل غير مسمى)

معايير أخرى

بيان ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي (١) وبيان ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي (٢)، "المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة"	يتضمن هذا المعيار الإطار الأساسي للإفصاح عن المعلومات الجوهرية حول المخاطر والفرص المتعلقة بالاستدامة عبر سلسلة القيمة الخاصة بالمنشأة.	١ يناير ٢٠٢٤م خاضع لموافقة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين
---	---	--

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٥- العقارات الاستثمارية

١-٥ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م:

القيمة العادلة ريال سعودي	القيمة الدفترية ريال سعودي	الانخفاض في القيمة			الإستهلاك		التكلفة			النوع	الموقع			
		الرصيد الختامي للالخفاض في القيمة ريال سعودي	(محمل عكس قيد للسنة ريال سعودي)	الرصيد الافتتاحي ريال سعودي	الرصيد الختامي ريال سعودي	محمل على السنة ريال سعودي	الرصيد الافتتاحي ريال سعودي	الرصيد الختامي ريال سعودي	إضافات خلال السنة ريال سعودي			الرصيد الافتتاحي ريال سعودي		
١٣٦,٠٥٦,٠٠٠	١٣٦,٠٥٦,٠٠٠	(١٨,٥٧٦,٨٥٩)	١,٣٩٣,٧٦٠	(١٩,٩٧٠,٦١٩)	(١١,٧٩٣,١٠٥)	(٢,٠٢٢,٧٦٠)	(٩,٧٧٠,٣٤٥)	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	-	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	جدة	تجاري	مركز الخالدية للأعمال	
٧٢,٧٥٢,٠٠٠	٦٤,٥٩٢,٨٤٣	-	-	-	(٣,١١٠,٠٤٢)	(٥٣١,٠٨٦)	(٢,٥٧٨,٩٥٦)	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	-	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة	
٣٩,١٥٤,٥٠٠	٣٧,٦٩٤,٧٩٤	-	-	-	(١,٦٠٥,٢٠٦)	(٢٧٩,٠٠٠)	(١,٣٢٦,٢٠٦)	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	هايبير بنده	
٨٠,٧٢٣,٠٠٠	٧٥,٥٢٦,١١٠	-	-	-	(٣,٢٣٨,٨٩٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	(٢,٦٧٥,٩٤٠)	٧٨,٧٦٥,٥٨٠	-	٧٨,٧٦٥,٥٨٠	الرياض	تجاري	هايبير بنده	
٥٩,٦٧٧,٠٠٠	٥٦,٨٩١,٩٣٩	-	٤,٦٢٠,٧٩٩	(٤,٦٢٠,٧٩٩)	(٧,١٩٩,٢٦٣)	(١,١٧٤,٤٨٠)	(٦,٠٢٤,٧٨٣)	٦٤,٠٩١,٢٠٢	٦٩٥,٦٢٢	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	جدة	تجاري	مبنى النيلية العامة	
٩٨,٧٦٣,٥٠٠	٩٨,٧٦٣,٥٠١	(١٢,٣٣٤,٥٤٩)	(٣,١٨٦,٤٨٧)	(٩,١٤٨,٠٦٢)	(١٥,٤٠٤,٩٥٠)	(٢,٦٣٥,٠١٢)	(١٢,٧٦٩,٩٣٨)	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	-	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة للأعمال	
٢٠,٧٨٥,٥٠٠	٢٠,٧٨٥,٥٠٠	(١٧,٠٦١,٧١٤)	١,٣٦٠,٦٣٠	(١٨,٤٢٢,٣٤٤)	(٣,٤١٢,٧٨٦)	(٢٣٥,١٣٠)	(٣,١٧٧,٦٥٦)	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة للشقق الفندقية	
٢٧,٠٩٤,٠٠٠	٢٦,٠٨٣,٦٥٧	-	-	-	(٢,٤٣٥,٦٣٧)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٩٨٧,٧٧٤)	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى البنك السعودي الفرنسي	
٧٠,٢١٥,٠٠٠	٥٨,٥١١,٢١٨	-	-	-	(٤,٠٣٤,٣٦٢)	(٧٤٧,٨٦٣)	(٣,٢٨٦,٤٩٩)	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	هايبير بنده	
٣٣,٩٩٩,٠٠٠	٣١,٧٩٠,٩٣٦	-	-	-	(٢,٤١٦,٠٠٦)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٩٦٨,١٤٣)	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	مركز الحكير تاييم	
٣٦٢,٤٢٤,٥٠٠	٣٢٤,٥٣٤,٥٤٨	-	-	-	(٣١,٧٤٠,١٦٧)	(٦,٣٥٧,٣٤٩)	(٢٥,٣٨٢,٨١٨)	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبر	تجاري	أجدان ووك هايبير بنده (الفرع)	
٦٩,٥٩٢,٥٠٠	٦٧,٩٦٤,٤٢٠	-	١,٥٥٠,٢٦٢	(١,٥٥٠,٢٦٢)	(٢,٣١٠,٥٠٩)	(١,١٨٩,٨١٣)	(١,١٢٠,٦٩٦)	٧٠,٢٧٤,٩٢٩	١٠٣,٩٧١	٧٠,١٧٠,٩٥٨	الدمام	تجاري	ومواقف السيارات)	
٦٩,٥٨٧,٥٠٠	٦١,٧٢٦,٥٠٩	-	٩١٩,٣٣٥	(٩١٩,٣٣٥)	(٢,٠٥٠,٣٥٤)	(١,٠٦٢,٨٢٦)	(٩٨٧,٥٢٨)	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	الرياض	تجاري	مدرسة العليا	
٥١,٦٥٢,٠٠٠	٥١,٦٥٢,٠٠٠	(٢٦٣,٨٥٠)	٢,٢١٧,٠٩٧	(٢,٤٨٠,٩٤٧)	(١,٠٦٨,٣٣١)	(٥٤٠,٠٩٧)	(٥٢٨,٢٣٤)	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	الدمام	تجاري	إكسترا ستور	
٨٢,٣٢٤,٠٠٠	٨٢,٣٢٤,٠٠٠	(١٠,٠٢٠,٩٥٢)	(٩٠٥,٧٨٧)	(٩,١١٥,١٦٥)	(١,٦١٠,٦٦٢)	(٧٤٥,٢١٣)	(٨٦٥,٤٤٩)	٩٣,٩٥٥,٦١٤	-	٩٣,٩٥٥,٦١٤	الرياض	تجاري	عرقه بلازا	
٧٠,٤١٨,٠٠٠	٧٠,٢٥٥,٩٦٩	-	٢,٨٦٦,٣٥٩	(٢,٨٦٦,٣٥٩)	(١,٠٩٠,٠٦٣)	(٥٦٠,٣٩٠)	(٥٢٩,٦٧٣)	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	الرياض	تجاري	الحمراء بلازا	
١٦٥,١٨٠,٥٠٠	١٥٨,٤٩٥,١٢٥	-	٢,٢٢٠,١٧٠	(٢,٢٢٠,١٧٠)	(٧,٣١٢,٠١٥)	(٣,٧٥٥,٠٤٥)	(٣,٥٥٦,٩٧٠)	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	الرياض	تجاري	مدرسة دار البراءة	
٥٥,٥٧٦,٠٠٠	٥٥,٥٧٥,٩٩٩	(١,٤٠٧,٦٢٣)	٣,٦١٩,٧٦٠	(٥,٠٢٧,٣٨٣)	(١,٤٧٣,٦٥١)	(٧٠٨,٧٦١)	(٧٦٤,٨٩٠)	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	الرياض	تجاري	مدرسة المناهج مدرسة أمجاد	
١١٢,١٤٢,٠٠٠	١١٢,١٤٢,٠٠١	(٦,٧٩٧,٤٢٧)	٣,٧٤٣,٦٢٠	-	(١٠,٥٤١,٠٤٧)	(٣,٣٣١,٧٦٠)	(١,٦٠٦,٦١٩)	١٢٢,٢٧١,١٨٨	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	الرياض	تجاري	قرطبة	
١٦٤,٣٨٨,٠٠٠	١٦٤,٣٨٨,٠٠٠	(٧,٣٣٧,٣٦٩)	٢,٩٤٦,٥١١	(١٠,٢٨٣,٨٨٠)	(٦,٦٧٥,٥٣٨)	(٣,١٨٣,٥١١)	(٣,٤٩٢,٠٢٧)	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	الخبر	تجاري	أجدان للترفيه (إيضاح ٦-٥)	
٥٠٠,٤٤٧,٠٠٠	٥٠٠,٤٤٧,٠٠١	(٢٧,٦٦٤,٨٩٨)	(٢٧,٦٦٤,٨٩٨)	-	(٣,١٧٢,٤٧٦)	(٣,١٧٢,٤٧٦)	-	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	جدة	تجاري	أنتليه لافي (إيضاح ٦-٥)	
-	١,٥٤٨,٤٣٢	-	-	-	-	-	-	١,٥٤٨,٤٣٢	١,٥٤٨,٤٣٢	-	-	-	-	أعمال قيد التنفيذ (إيضاح ٧-٥)
٢,٣٤٢,٩٥١,٥٠٠	٢,٢٥٧,٧٥٠,٥٠٢	(١٠١,٤٦٥,٢٤١)	(٤,٢٩٨,٨٦٩)	(٩٧,١٦٦,٣٧٢)	(١١٦,٤٨٥,٧٧٣)	(٣١,٩٦٦,١٠٧)	(٨٤,٥١٩,٦٦٦)	٢,٤٧٥,٧٠١,٥١٦	٥٣٣,٦٣٢,٤٠٠	١,٩٤٢,٠٦٩,١١٦				

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٥- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٥-٢ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م:

القيمة العادلة	القيمة الدفترية	الانخفاض في القيمة		الإستهلاك		التكلفة		الرصيد الختامي	تحويلات	إضافات خلال السنة	الرصيد الافتتاحي	الموقع	النوع
		الرصيد الختامي	(محمل) عكس قيد	الرصيد الافتتاحي	الرصيد الختامي	محمل على	الرصيد الافتتاحي						
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
١٣٦,٦٨٥,٠٠٠	١٣٦,٦٨٥,٠٠٠	(١٩,٩٧٠,٦١٩)	(١٩,٠١٧,٢١٩)	(٩٥٣,٤٠٠)	(٩,٧٧٠,٣٤٥)	(٢,٠٧٠,٠٣٩)	(٧,٧٠٠,٣٠٦)	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	١٧,٤٤١,٢٥٨	-	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	جدة	مركز الخالدية للأعمال
٦٧,٦٦٠,٠٠٠	٦٥,١٢٣,٩٢٩	-	-	-	(٢,٥٧٨,٩٥٦)	(٥٩٩,٧١٣)	(١,٩٧٩,٢٤٣)	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	-	٥٣,٨٨٩	٦٧,٦٤٨,٩٩٦	الرياض	مجمع الجزيرة سكني
٣٨,٧٧٥,٠٠٠	٣٧,٩٧٣,٧٩٤	-	-	-	(١,٣٢٦,٢٠٦)	(٢٧٩,٠٠٠)	(١,٠٤٧,٢٠٦)	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	هايبر بنده تجاري
٧٧,٤٨٥,٠٠٠	٧٦,٠٨٩,٠٦٠	-	-	-	(٢,٦٧٥,٩٤٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	(٢,١١٢,٩٩٠)	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	-	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	هايبر بنده تجاري
٥٢,٧٥٠,٠٠٠	٥٢,٧٤٩,٩٩٨	(٤,٦٢٠,٧٩٩)	٧٨٩,٥٥٥	(٥,٤١٠,٣٥٤)	(٦,٠٢٤,٧٨٣)	(١,١٣٩,٥٥٧)	(٤,٨٨٥,٢٢٦)	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	-	-	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	جدة	مبنى النيابة العامة تجاري
١٠٤,٥٨٥,٠٠٠	١٠٤,٥٨٥,٠٠٠	(٩,١٤٨,٠٦٢)	(٢,٧٥٤,٣٥٦)	(٦,٣٩٣,٧٠٦)	(١٢,٧٦٩,٩٣٨)	(٢,٧١٧,٦٤٤)	(١٠,٠٥٢,٢٩٤)	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	-	-	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	جدة	مركز الروضة للأعمال تجاري
١٩,٦٦٠,٠٠٠	١٩,٦٦٠,٠٠٠	(١٨,٤٢٢,٣٤٤)	٤٨٠,٧٠٨	(١٨,٩٠٣,٠٥٢)	(٣,١٧٧,٦٥٦)	(٢٢٠,٧٠٨)	(٢,٩٥٦,٩٤٨)	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	برج الحياة للشقق الفندقية تجاري
٢٧,٠٦٥,٠٠٠	٢٦,٥٣١,٥٢٠	-	-	-	(١,٩٨٧,٧٧٤)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٥٣٩,٩١١)	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	مبنى البنك السعودي الفرنسي تجاري
٦٧,٥٩٥,٠٠٠	٥٩,٢٥٩,٠٨١	-	-	-	(٣,٢٨٦,٤٩٩)	(٧٤٧,٨٦٣)	(٢,٥٣٨,٦٣٦)	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	هايبر بنده تجاري
٣٢,٩٩٠,٠٠٠	٣٢,٢٣٨,٧٩٩	-	-	-	(١,٩٦٨,١٤٣)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٥٢٠,٢٨٠)	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	مركز الحكير تايم تجاري
٣٥١,٣٤٥,٠٠٠	٣٣٠,٨٩١,٨٩٧	-	-	-	(٢٥,٣٨٢,٨١٨)	(٦,٣٥٧,٣٤٦)	(١٩,٠٢٥,٤٧٢)	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الدمام	أجدان ووك تجاري
٦٧,٥٠٠,٠٠٠	٦٧,٥٠٠,٠٠٠	(١,٥٥٠,٢٦٢)	٢,٣٣٢,٣١٥	(٣,٨٨٢,٥٧٧)	(١,١٢٠,٦٩٦)	(١,١١٧,٣١٥)	(٣,٣٨١)	٧٠,١٧٠,٩٥٨	-	-	٧٠,١٧٠,٩٥٨	الدمام	هايبر بنده (الفرع) تجاري
٦١,٨٧٠,٠٠٠	٦١,٨٧٠,٠٠٠	(٩١٩,٣٣٥)	٢,٦٠٩,٥٤٠	(٣,٥٢٨,٨٧٥)	(٩٨٧,٥٢٨)	(٩٨٤,٥٤٠)	(٢,٩٨٨)	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	الرياض	مدرسة العليا تجاري
٤٩,٩٧٥,٠٠٠	٤٩,٩٧٥,٠٠٠	(٢,٤٨٠,٩٤٧)	٤٥١,٥٥١	(٢,٩٣٢,٤٩٨)	(٥٢٨,٢٣٤)	(٥٢٦,٥٥١)	(١,٦٨٣)	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	الدمام	اكسترا ستور تجاري
٨٣,٩٧٥,٠٠٠	٨٣,٩٧٥,٠٠٠	(٩,١١٥,١٦٥)	(٣,٩١٤,٨٤١)	(٥,٢٠٠,٣٢٤)	(٨٦٥,٤٤٩)	(٨٦٢,٦٥٩)	(٢,٧٩٠)	٩٣,٩٥٥,٦١٤	-	-	٩٣,٩٥٥,٦١٤	الرياض	عرقه بلازا تجاري
٦٧,٩٥٠,٠٠٠	٦٧,٩٥٠,٠٠٠	(٢,٨٦٦,٣٥٩)	١,٠٨٢,٩٠٣	(٣,٩٤٩,٢٦٢)	(٥٢٩,٦٧٣)	(٥٢٧,٩٠٣)	(١,٧٧٠)	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	الرياض	الحصراء بلازا تجاري
١٦٠,٠٣٠,٠٠٠	١٦٠,٠٣٠,٠٠٠	(٢,٢٢٠,١٧٠)	٦,٩٥١,٥٠٠	(٩,١٧١,٦٧٠)	(٣,٥٥٦,٩٧٠)	(٣,٥٤٦,٥٠٠)	(١٠,٤٧٠)	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	-	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	الرياض	مدرسة دار البراءة تجاري
٥٢,٦٦٥,٠٠٠	٥٢,٦٦٥,٠٠٠	(٥,٠٢٧,٣٨٣)	(١,٧٩٢,٤٦٥)	(٣,٢٣٤,٩١٨)	(٧٦٤,٨٩٠)	(٧٦٢,٥٣٥)	(٢,٣٥٥)	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	الرياض	مدرسة المناهج تجاري
١١٠,٠٠٥,٠٠٠	١١٠,٠٠٥,٠٠٠	(١,٠٥٤١,٠٤٧)	(٣,٧٧٥,١٢٧)	(٦,٧٦٥,٩٢٠)	(١,٧٢٥,١٤١)	(١,٧١٩,٨٧٣)	(٥,٢٦٨)	١٢٢,٢٧١,١٨٨	-	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	الرياض	قرظية تجاري
١٦٤,٦٦٥,٠٠٠	١٦٤,٦٦٥,٠٠٠	(١٠,٢٨٣,٨٨٠)	(١٠,٢٨٣,٨٨٠)	-	(٣,٤٩٢,٠٢٧)	(٣,٤٩٢,٠٢٧)	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	الدمام	أجدان للترفيه تجاري
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٧,٤٤١,٢٥٨)	٣,٩٣٢,٦٨٤	١٣,٥٠٨,٥٧٤	-	أعمال قيد التنفيذ
١,٧٩٥,١٩٠,٠٠٠	١,٧٦٠,٣٨٣,٠٧٨	(٩٧,١٦٦,٣٧٢)	(٢٦,٨٣٩,٨١٦)	(٧٠,٣٢٦,٥٥٦)	(٨٤,٥١٩,٦٦٦)	(٢٩,١٣٠,٤٤٩)	(٥٥,٣٨٩,٢١٧)	١,٩٤٢,٠٦٩,١١٦	-	١٨٢,٣٨٧,٤٨٠	١,٧٥٩,٦٨١,٦٣٦	-	

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٥- العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	
٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨	١,٥٣٣,٢١٨,٥٧٠	صافي الموجودات كما وردت
٣٤,٨٠٦,٩٢٢	٨٦,٧٤٩,٤٣٠	صافي الزيادة في القيمة بناء على التقييم
<u>١,٠٣٢,٢٠٢,٨٧٠</u>	<u>١,٦١٩,٩٦٨,٠٠٠</u>	صافي الموجودات بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٨,٤٨٨٥	٨,٢٠١٥	صافي الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة
٠,٢٩٦٢	٠,٤٦٤٠	الأثر على صافي الموجودات لكل وحدة لتقدير القيمة
<u>٨,٧٨٤٧</u>	<u>٨,٦٦٥٥</u>	صافي الموجودات للوحدة الواحدة بالقيمة العادلة

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

٥-٥ وفقا 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 تقييمين أحدهما مقيمون مستقلون. تم إجراء تقييمات العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م من قبل شركة جونز لانج لاسال السعودية و إسناد (٢٠٢٢ م: شركة جونز لانج لاسال السعودية وشركة فاليو سترات للاستشارات)، 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 والتصاعدات وعائد الإغلاق ومعدلات الخصم.

٦-٥ ان انخفاض قيمة العقار الجديد الذي استحوذ عليه الصندوق خلال العام الحالي يتعلق بالزيادة في رأس المال (الإيضاح ١٤)، إلى رسملة تكاليف الاستحواذ الإضافية المتكبدة فيما يتعلق بضريبة المعاملات العقارية ورسوم مدير الصندوق. وخلال عام ٢٠٢٢، كان انخفاض قيمة العقار الجديد الذي استحوذ عليه الصندوق راجعا أيضا إلى رسملة تكاليف الاستحواذ الإضافية المتكبدة المتعلقة بضريبة المعاملات العقارية وأتعاب مدير الصندوق.

٧-٥ خلال السنة، تتعلق الأعمال قيد التنفيذ بترميم الأرضية في عرقه بلازا. ومن المتوقع أن يكتمل المشروع في النصف الثاني من عام ٢٠٢٤ م. التكلفة المتوقعة لإكماله هي 2 مليون ريال سعودي.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٦- الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

يتم إثبات المشتقات في البداية بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً إلى قيمتها العادلة في كل تاريخ مركز مالي. يتم إثبات المكسب/ الخسارة الناتجة في قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر.

وخلال ٢٠٢٠م، أبرم الصندوق اتفاقيتين لمقايضة أسعار العمولة مع بنك تجاري لمقايضة تعرضه للتقلبات في التدفقات النقدية الناشئة عن جزء متغير من السعر المتفق عليه (سايبور) على تسهيلات التمويل التي تم الحصول عليها من البنك (إيضاح ٩). اتفاقيتي مقايضة أسعار العمولة مستحقة هو ١٥ أكتوبر ٢٠٢٣م و١٦ أكتوبر ٢٠٢٣م، على التوالي.

القيمة العادلة والقيمة الاسمية للأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م		
القيمة العادلة الموجبة/ (السالبة) ريال سعودي	القيمة الاسمية ريال سعودي	القيمة العادلة الموجبة/ (السالبة) ريال سعودي	القيمة الاسمية ريال سعودي	
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١١,٤١٠,١٨٧	-	-	المقايضة ١ قيمة القرض الاسمية
٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٢٣٥,١٣٥	-	-	المقايضة ٢ قيمة القرض الاسمية
٤٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٦٤٥,٣٢٢	-	-	المجموع

٧- إيجار مستحق الاستلام

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	إجمالي إيجار مستحق الاستلام مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ٧-١)
٣٦,٣٦١,٧١٤ (٦,٧٨٤,٠٥٣)	٧٣,٩٣٣,٥٤٠ (١٠,٧٨٤,٠٥٣)	
٢٩,٥٧٧,٦٦١	٦٣,١٤٩,٤٨٧	

٧-١ فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	الرصيد في ١ يناير المخصص المحمل للسنة الرصيد في نهاية السنة
٣,٢٨٤,٠٥٣	٦,٧٨٤,٠٥٣	
٣,٥٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	
٦,٧٨٤,٠٥٣	١٠,٧٨٤,٠٥٣	

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٨- النقد وما في حكمه

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	
	١,٥٥٠,٩٢٠	٦,١٩٣,٧١٣	أرصدة بنكية
	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٢,٥٠٠,٠٠٠	ودائع مربحة بفترة استحقاق أصلية تبلغ أقل من ثلاثة شهور (الإيضاح (أ) أدناه)
	٢٦,٥٥٠,٩٢٠	٥٨,٦٩٣,٧١٣	
	٢٦,٥٥٠,٩٢٠	٥٨,٦٩٣,٧١٣	

(أ) خلال السنة، حقق الصندوق إيرادات تمويل بقيمة ٣,٨٣٥,٣٢٥ ريال سعودي (٢٠٢٢م: ٤٢٦,٥٦٧ ريال سعودي) بمعدل عوائد يتراوح ما بين ٣,٦٠٪ إلى ٥,٨٠٪ (٢٠٢٢م: ٠,٥٠٪ إلى ٤,١٠٪).

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

٩- التسهيلات التمويلية من البنك

خلال ٢٠٢٢م، قام الصندوق بتسوية اتفاقية تسهيل تمويل مع بنك تجاري محلي بحد أقصى معتمد قدره ١,٠٥٠ مليون ريال سعودي وأبرم اتفاقية تسهيل تمويل جديدة مع بنك تجاري محلي آخر بحد معتمد قدره ١,١٧٥ مليون ريال سعودي. وخلال السنة الحالية، ارتفع الحد المعتمد إلى ١,٧١٦ مليون ريال).

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، كان لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٩١٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٣٧٥ مليون ريال سعودي). سجل الصندوق رسوم تمويل بناءً على طريقة سعر العمولة الفعلي بلغت ٥٧,٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٣٤,٥ مليون ريال سعودي).

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

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	
	٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠	٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣	مطلوبات غير متداولة
	٨,٢٩٣,٧٣٩	١٠,٦٩٨,٨٩١	مطلوبات متداولة - الجزء المتداول من التمويل من البنك
	٧٩٤,٢١٨,٢١٩	٧٩٢,٩٥٢,٨٣٤	
	٧٩٤,٢١٨,٢١٩	٧٩٢,٩٥٢,٨٣٤	

يمثل الجزء المتداول من التمويل من البنك الوارد أعلاه عمولة مستحقة الدفع تبلغ ١٠,٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٨,٢٩ مليون ريال سعودي).

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٠ - توزيعات الأرباح مستحقة الدفع

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، أعلن واعتمد مجلس إدارة الصندوق توزيعات أرباح نقدية بقيمة ٩٧,٧٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ٨٣,٤٢ مليون ريال سعودي). وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، دفع الصندوق مبلغ ٩١,٨٢ مليون ريال سعودي لمالكي وحدات الصندوق (٢٠٢٢ م: ٧١,٨٨ مليون ريال سعودي). تفاصيل التوزيعات على النحو التالي:

تاريخ قرار مجلس الإدارة	الفترة المدفوعة	الربح لكل وحدة (مقربة) الإجمالي
٣٠ مارس ٢٠٢٢ م	١ يناير ٢٠٢٢ م – ٣١ مارس ٢٠٢٢ م	٠,١٧٢٥
٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	١ أبريل ٢٠٢٢ م – ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٠,١٧٥٠
٢٩ سبتمبر ٢٠٢٢ م	١ يوليو ٢٠٢٢ م – ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م	٠,١٨١٣
٢٢ ديسمبر ٢٠٢٢ م	١ أكتوبر ٢٠٢٢ م – ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٠,١٨١٣
٠٤ مايو ٢٠٢٣ م	١ يناير ٢٠٢٣ م – ٣١ مارس ٢٠٢٣ م	٠,١٥٦٣
٢٦ يوليو ٢٠٢٣ م	١ أبريل ٢٠٢٣ م – ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	٠,١٣٤١
١٧ أكتوبر ٢٠٢٣ م	١ يوليو ٢٠٢٣ م – ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م	٠,١٤٥٠
٢٦ ديسمبر ٢٠٢٣ م	١ أكتوبر ٢٠٢٣ م – ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٠,١٤٥٥
		٢٠,٢٦٨,٧٥٠
		٢٠,٥٦٢,٥٠٠
		٢١,٢٩٦,٨٧٥
		٢١,٢٩٦,٨٧٥
		١٨,٣٥٩,٣٧٥
		٢٥,٠٧١,٨٧٥
		٢٧,١٠٦,٩٤٤
		٢٧,٢٠٠,٤١٨

١١ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

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

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملة	٢٠٢٣ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي
سدكو كابيتال (مدير الصندوق)	أتعاب الإدارة أتعاب التنظيم أتعاب الشريعة	١٣,٢٣٦,١٠٦	١٠,٥٦٨,٨٥٤
	رسوم ترتيب التمويل	٦٦١,٨٠٥	٥٢٨,٤٤٣
	رسوم وساطة واستحواذ	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠
	سداد أتعاب مدير الصندوق وسداد الأتعاب المدفوعة نيابة عن الصندوق	٦,٧٦٢,٥٠٠	١٤,٦٨٧,٥٠٠
		١٤,١٥٩,٣٧٥	٦,١٥٧,٥٣١
		(٣٤,٨١٧,٧٠٠)	(٢١,١٤٩,٩٣٦)
شركة المحمل التجارية (الشركة التابعة لمدير الصندوق)	دخل إيجار إدارة العقارات ورسوم تحصيل الإيجارات	١,٠٠٤,١١٠	١,٠٠٤,١١٠
		٥,١٠٣,٨٥٠	٥,٤١٩,٨٥٩
شركة الإنماء للاستثمار (أمين الحفظ)	أتعاب حفظ	٥٣١,٥٦٦	٤٢١,٥٧٥
مجلس إدارة الصندوق	مكافآت مجلس الإدارة	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠

بلغ الرصيد المستحق لجهة ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ١٥,٣٥٤,٤٧٨ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١٥,٣٢٢,٣٩٢ ريال سعودي) وهو ما يمثل المبلغ مستحق الدفع إلى مدير الصندوق. وبالإضافة إلى ذلك، بلغ الرصيد مستحق الدفع لشركة المحمل التجارية ١,٦١٠,١١٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١,١١٥,٩٢٩ ريال سعودي) وهو يمثل المبلغ مستحق الدفع عن رسوم إدارة العقارات وتحصيل الإيجارات المدرجة تحت بند المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ١٢). وبالإضافة إلى ذلك، بلغ الرصيد مستحق الدفع لأمين الحفظ ٣٢١,٥٤٣ ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ٢٠٧,٣٣٦ ريال سعودي) وهو مدرج تحت بند المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ١٢).

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٢- المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى

فيما يلي المصروفات المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	
١,١١٥,٩٢٩	١,٦١٠,١١٢	أتعاب صيانة مستحقة الدفع (إيضاح ١١)
٧٦٦,٦٢١	٤,٤٦٩,٠٢٤	تأمينات نقدية
٣٩٢,٣٧٢	٤٢٨,٤٥٣	أتعاب تقييم مستحقة الدفع
٢٠٧,٣٣٦	٣٢١,٥٤٣	أتعاب حفظ مستحقة الدفع (إيضاح ١١)
١٦٢,٥٠٠	٩٣,٥٦٥	أتعاب مهنية مستحقة الدفع
٧١,٥٠٠	٢٨,٣١١	ذمم دائنة أخرى
٢,٧١٦,٢٥٨	٦,٩٥١,٠٠٨	

١٣- الإيرادات المؤجلة

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

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	
١٧,٢٧٣,٠٣١	١٣,٤٨٢,٦٨٥	الرصيد في ١ يناير
٧٦,٥٨٨,٧٠٤	٦٠,٠٢٣,٤٣٥	إيجار مستلم خلال السنة
(٨٠,٣٧٩,٠٥٠)	(٦٤,٨٢٣,٦٩٢)	معدلة مقابل الإيرادات المحققة خلال السنة
١٣,٤٨٢,٦٨٥	٨,٦٨٢,٤٢٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٤- الوحدات المصدرة

أصدر الصندوق في البداية ما مجموعه ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بسعر ١٠ ريال سعودي لكل وحدة. وخلال ٢٠٢١ م، بدأ الصندوق في زيادة رأس المال وأصدر ٥٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة إضافية بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل وحدة، ليصل مجموع الوحدات الصادرة ١١٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة. علاوة على ذلك، خلال السنة الحالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، بدأ الصندوق في زيادة رأس المال وأصدر ٦٩,٤٤٤,٤٤٤ وحدة إضافية بسعر مخفض قدره ٨,٦٤ ريال سعودي لكل وحدة. وبلغ صافي متحصلات زيادة رأس المال ٦٠٠ مليون ريال سعودي. مجموع عدد الوحدات المصدرة في نهاية الفترة ١٨٦,٩٤٤,٤٤٤ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١١٧,٥٠٠,٠٠٠).

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٥- المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	
٩,٨١٧,٦٧١	٩,٧٥٩,٧٩٨	مصروفات التشغيل
٥٠٤,٠٦٣	٨٨٦,٧٣٩	مصروفات تداول وإيداع
١,٣٤٤,٦٠٧	١,٢٢٥,٨٦٧	أتعاب مهنية
٤٢١,٥٧٥	٥٣١,٥٦٦	أتعاب حفظ (إيضاح ١١)
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة (إيضاح ١١)
-	١,٤٠٠,٠٦٦	الجزيرة كابيتال (مدير ائكتتاب)
-	١,٨٤٠,٠٠٠	البنوك المستلمة (بنك الرياض- بنك الراجحي- بنك الأهلي)
-	٢٥٨,٧٥٠	أتعاب المستشار القانوني
٧٤٩,٣٩٣	١,٥١٩,٣٧٠	مصروفات أخرى
<u>١٢,٨٩٧,٣٠٩</u>	<u>١٧,٤٨٢,١٥٦</u>	

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٦ - زكاة

في ٣ ديسمبر ٢٠٢٢م الموافق ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤ هـ، أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الزكاة") القرار الوزاري رقم. (٢٩٧٩١) والموافقة على قواعد تحصيل الزكاة من المستثمرين في صناديق الاستثمار. تؤكد هذه القواعد وتوضح معاملة الاستثمارات في صناديق الاستثمار لأغراض الزكاة في دفاتر دافعي الزكاة الذين يرغبون طواعية في الإعلان عن هذه البنود والتعامل معها على أنها استقطاعات من أساس الزكاة في إقراراتهم، بشرط استيفاء شروط الخصم الواردة في اللوائح والقواعد.

وأناحت القواعد الجديدة لمالكي الوحدات آلية لحساب ودفع الزكاة من أجل خصم استثماراتهم في الصناديق. يتعين على جميع صناديق الاستثمار التسجيل وتقديم عوائد معلوماتية، وستكون مسؤولية دفع الزكاة على مستوى مالكي الوحدات. وبموجب القرار الوزاري، قام الصندوق بالتسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وسيقدم أول إقرار إعلامي له للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

يتم عرض الوعاء الزكوي كما يلي:

٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	
٣٣,٥٦١,٢٣٤	التعديلات على صافي الدخل المعدل
٤,٠٠٠,٠٠٠	صافي الدخل للسنة
٣,١١١,٠٣٤	خسائر الائتمان المتوقعة لإيجار مستحق الاستلام
٤٠,٦٧٢,٢٦٨	صافي (خسارة) / مكسب أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
	صافي الدخل المعدل للسنة
٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨	الوعاء الزكوي
(٩١,٨٢٠,٠٦٠)	رصيد الافتتاحي لصافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
٦٩٤,٤٤٤,٤٤٠	توزيعات أرباح مدفوعة
(٩٤,٤٤٤,٤٤٠)	إصدار وحدات إضافية
٦,٧٨٤,٠٥٣	خصم عند إصدار وحدات اكتتاب
٢٧,٢١٥,٤٢٧	حركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
(٢,٢٥٧,٧٥٠,٥٠٢)	تسهيل تمويلي من بنك - الجزء غير - متداول
٦٤,٠٧٨,٨٠٩	عقارات استثمارية
٦٦,٠٦٩,٩٥٨	إجمالي
١٠٦,٧٤٢,٢٢٦	إجمالي الوعاء الزكوي المعدل ٣٥٤/٣٦٥ يوم
٢,٦٦٨,٥٥٦	إجمالي صافي الدخل المعدل والوعاء الزكوي للسنة
١٨٦,٩٤٤,٤٤٤	مستحق الوعاء الزكوي ٢,٥ %
٠,٠١٤٣	الوحدات المصدرة
	الزكاة لكل وحدة (مقربة)

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

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٧ - إدارة المخاطر المالية

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

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

(أ) مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. تتضمن مخاطر السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار العملة 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 ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٢ م.

(١) مخاطر أسعار العملة

تمثل مخاطر أسعار العملة 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 العملة على أساس منتظم عن طريق مراقبة اتجاهات معدلات العملة، ويعتقد أن أثر هذه التغيرات ليس ذا أهمية بالنسبة للصندوق.

حساسية أسعار العملة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، من المقدر أن تؤدي الزيادة / النقص العام بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة العائمة على تسهيل التمويل، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، إلى زيادة / نقص صافي موجودات الصندوق بنحو ٧,٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ٨,٠ مليون ريال سعودي).

(٢) مخاطر العملات الأجنبية

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

(٣) مخاطر الأسعار

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

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٧ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(ب) مخاطر الائتمان

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

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

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

الموجودات	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي
٢٦,٥٥٠,٩٢٠	٥٨,٦٩٣,٧١٣
٣٦,٣٦١,٧١٤	٧٣,٩٣٣,٥٤٠
<u>٦٢,٩١٢,٦٣٤</u>	<u>١٣٢,٦٢٧,٢٥٣</u>

نقد وما في حكمه
إيجار مستحق الاستلام

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

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

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

يتم تقييم النقد وما في حكمه فيما إذا كان يتضمن مخاطر ائتمان منخفضة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى مؤسسات محلية وذات تصنيف ائتماني مرتفع، ولا يوجد تاريخ تعثر لأي من الأرصدة البنكية. بالتالي، إن احتمالية التعثر تستند إلى عوامل الاستقرار المستقبلية وأي خسارة ناتجة عن التعثرات التي يتم إهمالها.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٧- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

ج) مخاطر السيولة

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

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

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة عن طريق التأكد من توافر أموال كافية للوفاء بأي التزامات تنشأ، بشكل أساسي عن طريق إيرادات الإيجار، أو عن طريق الحصول على قروض قصيرة/طويلة الأجل من المؤسسات المالية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، كان لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٩١٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٣٧٥ مليون ريال سعودي).

فيما يلي تحليل المطلوبات المالية حسب مدة الاستحقاقات التعاقدية المتبقية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م				
ريال سعودي				
المجموع	أكثر من ١ سنة	٣ - ١٢ أشهر	أقل من ٣ أشهر	
٧٩٢,٩٥٢,٨٣٤	٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣	١٠,٦٩٨,٨٩١	-	تسهيل تمويلي من بنك
٢٧,٢١٥,٤٢٧	-	-	٢٧,٢١٥,٤٢٧	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
١٥,٣٥٤,٤٧٨	-	-	١٥,٣٥٤,٤٧٨	مستحق إلى جهة ذات علاقة
٦,٨٥٧,٤٤٣	-	٤,٤٦٩,٠٢٤	٢,٣٨٨,٤١٩	ذمم دائنة أخرى
<u>٨٤٢,٣٨٠,١٨٢</u>	<u>٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣</u>	<u>١٥,١٦٧,٩١٥</u>	<u>٤٤,٩٥٨,٣٢٤</u>	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م				
ريال سعودي				
المجموع	أكثر من ١ سنة	٣ - ١٢ أشهر	أقل من ٣ أشهر	
٧٩٤,٢١٨,٢١٩	٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠	٨,٢٩٣,٧٣٩	-	تسهيل تمويلي من بنك
٢١,٢٩٦,٨٧٥	-	-	٢١,٢٩٦,٨٧٥	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
١٥,٣٢٢,٣٩٢	-	-	١٥,٣٢٢,٣٩٢	مستحق إلى جهة ذات علاقة
٢,٥٥٣,٧٥٨	-	٧٦٦,٦٢١	١,٧٨٧,١٣٧	ذمم دائنة أخرى
<u>٨٣٣,٣٩١,٢٤٤</u>	<u>٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠</u>	<u>٩,٠٦٠,٣٦٠</u>	<u>٣٨,٤٠٦,٤٠٤</u>	

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٨ - قياس القيمة العادلة

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

- من خلال السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام،
أو
 - في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للأصل أو الالتزام
- يجب أن تكون السوق الرئيسية أو الأكثر منفعة متاحة أمام الصندوق للوصول إليها.

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

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

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

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

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

يشارك المقيمون الخارجيون في تقييم العقارات الاستثمارية.

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

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

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

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٨- قياس القيمة العادلة (تتمة)

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

المستوى ٢ ريال سعودي	القيمة الدفترية ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
-	-	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
المستوى ٢ ريال سعودي	القيمة الدفترية ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٢١,٦٤٥,٣٢٢	٢١,٦٤٥,٣٢٢	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

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

١٩- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (٢٠٢٢ م: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م).

٢٠- الموافقة على القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢٤ م (الموافق ١٨ رمضان ١٤٤٥ هـ).