

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

**القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة
وتقرير فحص المراجع المستقل الى مالكي الوحدات**

**لفترة الستة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م**

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م

رقم الصفحة	المحتويات
١	تقرير مراجع الحسابات
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٣	قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة الى مالكي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٦ - ١٧	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

رقم السجل التجاري: ٤٠٣٠٢٧٦٦٤٤

هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٢٢١ ٨٤٠٠
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٦٤ ٤٤٠٨

ev.ksa@sa.ey.com
ey.com

شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهيئة ذات مسؤولية محدودة)
رأس المال المدفوع (٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي - خمسة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي)
برج طريق الملك - الدور الثالث عشر
طريق الملك عبد العزيز (طريق الملك)
ص.ب. ١٩٩٤
جدة ٢١٤٤١
المملكة العربية السعودية
المركز الرئيسي - الرياض

EY
نبني عالماً
أفضل للعمل

تقرير المراجع المستقل حول فحص القوائم المالية الأولية الموجزة إلى مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") المدار من قبل سدكو كابيتال ("مدير الصندوق")، كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م، والقوائم الأولية الموجزة للدخل والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص المعلومات المالية الأولية من طرح استفسارات، بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات الفحص التحليلي وغيرها من إجراءات الفحص. ويُعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نُبدي أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من قبل مراجع آخر والذي أبدى رأياً غير معدل حول تلك القوائم المالية في تاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢٢م (الموافق ٢٥ شعبان ١٤٤٣هـ). إضافة إلى ذلك، تم فحص القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م من قبل مراجع آخر، والذي أبدى استنتاجاً غير معدل حول تلك القوائم المالية الأولية الموجزة في تاريخ ١٢ أغسطس ٢٠٢١م (الموافق ٤ محرم ١٤٤٣هـ).

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



أحمد إبراهيم رضا
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٣٥٦

جدة: ١٧ محرم ١٤٤٤هـ
١٥ أغسطس ٢٠٢٢م

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
			العقارات الاستثمارية
١,٦٣٣,٩٦٥,٨٦٣	١,٧٦٤,٨٣٩,٢٢٥	٣	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٨٥٢,٠١٤	١٤,١٠٥,٢٠٤	٥	مجموع الموجودات غير المتداولة
<u>١,٦٣٤,٨١٧,٨٧٧</u>	<u>١,٧٧٨,٩٤٤,٤٢٩</u>		
			الموجودات المتداولة
			إيجارات مستحقة
٢٧,٥٠٠,٧٢٦	٣١,٧٧٧,٣٥٠	٤	مبالغ مدفوعة مقدماً وضم مدينة أخرى
٥,١٦٩,٤٧٦	٢,٦٧١,٣٩١		النقد وما في حكمه
٦٢,٠٥٣,٨٤٢	٢٧,٥٩٥,٣٦٣		مجموع الموجودات المتداولة
٩٤,٧٢٤,٠٤٤	٦٢,٠٤٤,١٠٤		مجموع الموجودات
<u>١,٧٢٩,٥٤١,٩٢١</u>	<u>١,٨٤٠,٩٨٨,٥٣٣</u>		
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
			تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
٦١٥,٥١١,٢٠٢	٧٩٣,٠٦٠,٨٧٧	٦	مجموع المطلوبات غير المتداولة
<u>٦١٥,٥١١,٢٠٢</u>	<u>٧٩٣,٠٦٠,٨٧٧</u>		
			المطلوبات المتداولة
			توزيعات أرباح مستحقة
٩,٧٥٠,٠٠٠	٣٠,٣٠٥	٧	مستحق إلى جهة ذات علاقة
٤,٥٠٠,٠٠٠	٥,٦١٤,١٥٢	٨	مصروفات مستحقة وضم دائنة أخرى
٣٨,٦٥٥,١٥٥	١,٨٠٤,٧٨٨	٩	إيرادات مؤجلة
١٧,٢٧٣,٠٣١	٩,١٢٣,٠٠٨	١٠	الجزء المتداول من التسهيلات التمويلية من أحد البنوك
٤,١٤١,٩٢٩	٥,١٣٧,٦٨٨	٦	مجموع المطلوبات المتداولة
٧٤,٣٢٠,١١٥	٢١,٧٠٩,٩٤١		مجموع المطلوبات
<u>٦٨٩,٨٣١,٣١٧</u>	<u>٨١٤,٧٧٠,٨١٨</u>		
١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤	١,٠٢٦,٢١٧,٧١٥		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
١١٧,٥٠٠,٠٠٠	١١٧,٥٠٠,٠٠٠	١١	وحدات مصدرة
<u>٨,٨٤٨٦</u>	<u>٨,٧٣٣٨</u>		صافي الموجودات لكل وحدة (بالريال السعودي)

S. Al-AW
AT

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م ريال سعودي	إيضاح
٣٦,١٦٢,٦٤٦	٦٦,٨٦٤,٢٤٠	
-	٢٤٢,٣١١	
(١,٢٥٠,٠٧٣)	١١,٥٢٩,٢٤٩	
٣٤,٩١٢,٥٧٣	٧٨,٦٣٥,٨٠٠	
		الدخل / (الخسارة)
		إيرادات إيجار
		إيرادات من ودائع المرابحة
		صافي ربح / (خسارة) عن أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
		إجمالي الدخل
		المصروفات
		استهلاك
		٦ أتعاب تمويلية وأعباء بنكية
		٨ أتعاب إدارة وأتعاب المدير الإداري وأتعاب المدير الشرعي
		١٢ مصروفات تشغيلية ومصروفات أخرى
		١-٤ انخفاض في قيمة الإيجارات المستحقة
		٥-٣ انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٨,٠٨١,٥٨٢	١٤,٥٣٠,١٠٣	
٦,١٥٨,٦٧٥	١٢,٦٧٣,٥٧١	
٢,٩٨١,٣٢٥	٥,٥٩٢,١٢٩	
٤,٤٠٦,٨٦٤	٥,٩٤٠,٦٢٨	
٢٤٩,٨٣٢	-	
١٩,٩٥٩,٥١١	٣٣,١٢٣,٥٠٨	
٤١,٨٣٧,٧٨٩	٧١,٨٥٩,٩٣٩	
(٦,٩٢٥,٢١٦)	٦,٧٧٥,٨٦١	
-	-	
(٦,٩٢٥,٢١٦)	٦,٧٧٥,٨٦١	
		إجمالي المصروفات
		صافي دخل / (خسارة) الفترة
		الدخل الشامل الآخر
		إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة) للفترة

S. Abu AW

AT

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة الى مالكي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م ريال سعودي	
٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩	١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في ١ يناير
(٦,٩٢٥,٢١٦)	٦,٧٧٥,٨٦١	إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة) للفترة
(١٨,٣٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٢٦٨,٧٥٠)	توزيعات أرباح (إيضاح ٧)
<u>٥١٢,٧٢٣,١٦٣</u>	<u>١,٠٢٦,٢١٧,٧١٥</u>	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣٠ يونيو

S. Al. Ak

AT

صندوق سدكو كابييتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابييتال)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م ريال سعودي	إيضاح
(٦,٩٢٥,٢١٦)	٦,٧٧٥,٨٦١	الأنشطة التشغيلية صافي دخل / (خسارة) للفترة
		تعديلات لمطابقة صافي الدخل إلى صافي النقد من الأنشطة التشغيلية:
٨,٠٨١,٥٨٢	١٤,٥٣٠,١٠٣	٣ استهلاك
٢٤٩,٨٣٢	-	١-٤ الانخفاض في قيمة الإيجارات المستحقة
١٩,٩٥٩,٥١١	٣٣,١٢٣,٥٠٨	٥-٣ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
١,٢٥٠,٠٧٣	(١١,٥٢٩,٢٤٩)	صافي ربح / (خسارة) غير محقق عن أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٦,١٥٨,٦٧٥	١٢,٦٧٣,٥٧١	أتعاب تمويلية وأعباء بنكية
٢٨,٧٧٤,٤٥٧	٥٥,٥٧٣,٧٩٤	
١,٧٨٩,٩٧٣	(٤,٢٧٦,٦٢٤)	صافي التغييرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٦٧٨,٠٥٢)	٢,٤٩٨,٠٨٥	إيجارات مستحقة
(١,٦٠٨,٢٣٥)	(١,٧٢٣,٩٤١)	مبالغ مدفوعة مقدماً وضم مدينة أخرى
(٣,٨٣٠,٧٣٦)	١,١١٤,١٥٢	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٥٢٥,٤٤٩)	(٣٦,٨٥٠,٣٦٧)	مُستحق إلى جهة ذات علاقة
١,١١٦,٩٨٣	(٨,١٥٠,٠٢٣)	مصروفات مستحقة وضم دائنة أخرى
٢٥,٠٣٨,٩٤١	٨,١٨٥,٠٧٦	إيرادات مؤجلة
		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
-	(١٧٨,٤٠٠,٩٠٧)	الأنشطة الاستثمارية
(٣,٧٨٦,٥٣٢)	(١٢٦,٠٦٦)	مدفوعات لشراء عقارات استثمارية
(٣,٧٨٦,٥٣٢)	(١٧٨,٥٢٦,٩٧٣)	مدفوعات للأعمال تحت التنفيذ
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(١٦,٦٥٠,٠٠٠)	(٢٩,٩٨٨,٤٤٥)	الأنشطة التمويلية
-	١٧٥,٠٠٠,٠٠٠	توزيعات أرباح مدفوعة خلال الفترة
(٥,٧٨٢,٠١٩)	(٩,١٢٨,١٣٧)	متحصلات من القروض والسلف
(٢٢,٤٣٢,٠١٩)	١٣٥,٨٨٣,٤١٨	مدفوعات عمولات على تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
		صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(١,١٧٩,٦١٠)	(٣٤,٤٥٨,٤٧٩)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٠,٥٨٥,٦٩٨	٦٢,٠٥٣,٨٤٢	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
١٩,٤٠٦,٠٨٨	٢٧,٥٩٥,٣٦٣	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

S. Abu AW

AT

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م

١ - الصندوق وأنشطته

صندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. تم تأسيس الصندوق وإدارته من قبل الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("سدكو كابيتال" أو "مدير الصندوق")، إحدى الشركات التابعة للشركة السعودية للاقتصاد والتنمية القابضة ("الشركة")، لصالح مالكي وحدات الصندوق. يخضع الصندوق للإشراف النهائي من قبل مجلس إدارة الصندوق.

شركة سدكو كابيتال، هي شركة مساهمة مغلقة سعودية ومرخصة من هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-١١١٥٧ بتاريخ ٢٣ ربيع الثاني ١٤٣٠هـ، الموافق ١٩ أبريل ٢٠٠٩م. يقوم مدير الصندوق بمزاولة أنشطة الأوراق المالية التالية:

- أ) التعامل؛
- ب) الترتيب؛
- ج) الإدارة وتشغيل الصناديق؛
- د) الاستشارات؛ و
- هـ) الحفظ

يهدف الصندوق إلى توفير إيرادات الإيجار بشكل دوري لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في العقارات المطورة المدرة للدخل، بالإضافة إلى نمو محتمل للقيمة الإجمالية لموجودات الصندوق عند بيع الموجودات في وقت لاحق، أو تطوير الموجودات المستهدفة أو توسيعها.

يستثمر الصندوق بشكل رئيسي في العقارات المطورة المدرة للدخل. يمكن للصندوق استثمار جزء من موجوداته والفائض النقدي في معاملات المرابحة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي مع البنوك المرخصة من قبل البنك المركزي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية. كما يمكن للصندوق استثمار حتى ٢٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق في صناديق أسواق المال العامة وودائع المرابحة.

تمت الموافقة على شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية في ١٦ ربيع الأول ١٤٣٩هـ (الموافق ٤ ديسمبر ٢٠١٧م). كانت مدة طرح الوحدات للاكتتاب من ٢٤ يناير ٢٠١٨م إلى ٢٠ فبراير ٢٠١٨م. اشترك مالكو الوحدات في وحدات الصندوق خلال فترة الطرح وتم الاحتفاظ بالنقد في حساب التحصيل لشركة الأهلي المالية. بدأ الصندوق أنشطته في ١ أبريل ٢٠١٨م ("تاريخ التأسيس").

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

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية طبقاً للقرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ الصادر في ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦م)، والتي تم تعديلها وفقاً لقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢-٢٢-٢٠٢١ وتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١م)، والذي يورد بالتفصيل متطلبات صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية.

تم انشاء منشأة لأغراض خاصة، الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية (شركة ذات مسؤولية محدودة) لتقوم بامتلاك وحياسة العقارات نيابة عن الصندوق بشكل قانوني ولصالح مالكي الوحدات.

٢ - أساس الإعداد

(أ) بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموجزة كما في ولفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي (٣٤)" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. إن القوائم المالية الأولية الموجزة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية الخاصة بالصندوق كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

(ب) أساس القياس

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

(ج) عملة التشغيل والعرض

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

(د) التقديرات والافتراضات الجوهرية

تتماشى السياسات المحاسبية المستخدمة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

(هـ) السياسات المحاسبية الهامة

تتماشى السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢م كما هو مفصّل عنها في الإيضاح ٢ (و) أدناه.

(و) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل الصندوق

لم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة وغير سارية المفعول بعد. يسري مفعول العديد من التعديلات لأول مرة في عام ٢٠٢٢م، ولكن ليس لها أي أثر على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) ، " عقود الإيجار " - تمديد امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد ١٩ للملاءمة العملية (سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ أبريل ٢٠٢١م).
- عدد من التعديلات ضيقة النطاق على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) ومعيار المحاسبة الدولي (١٦) ومعيار المحاسبة الدولي (٣٧) وبعض التحسينات السنوية على المعيار الدولي للتقرير المالي (١) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ومعيار المحاسبة الدولي (٤١) والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) (تسري للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢م أو بعده).
- تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) "تجميع الأعمال" وتحديث الإشارة إلى مفهوم الإطار العام للتقارير المالية دون أي تغيير في المتطلبات المحاسبية لتجميع الأعمال.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٢ - أساس الإعداد (تتمة)

(و) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل الصندوق (تتمة)

- تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "الممتلكات والآلات والمعدات" والتي تمنع المنشآت الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات ، واي متحصلات من بيع السلع التي يتم انتاجها أثناء احضار ذلك الأصل للغرض المعد من أجله. بدلا من ذلك، سنتبث الشركة عائدات المبيعات هذه والتكلفة ذات العلاقة في قائمة الدخل.
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٣٧) "المخصصات والالتزامات المحتملة والموجودات المحتملة" لتحديد أي التكاليف التي تقوم الشركة بتضمينها عند تقدير ما إذا كان العقد يؤدي إلى خسائر.
- أدت التحسينات السنوية للقيام بعمل تعديلات بسيطة على المعيار الدولي للتقرير المالي (١) "التطبيق لأولي للمعايير الدولية للتقرير المالي" والمعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية" ومعيار المحاسبة الدولي (٤١) "الزراعة" والأمثلة التوضيحية التي تصاحب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦): " عقود الإيجار".

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٣ - العقارات الاستثمارية

١-٣ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م:

الانخفاض في القيمة		الاستهلاك			التكلفة						
صافي القيمة الدفترية (غير مراجعة) ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية (غير مراجعة) ريال سعودي	إقفال انخفاض القيمة ريال سعودي	(محمل) عكس قيد للسنة ريال سعودي	الافتتاح ريال سعودي	محمل على الفترة ريال سعودي	الافتتاح ريال سعودي	الإقفال ريال سعودي	إضافات خلال السنة ريال سعودي	الافتتاح ريال سعودي	الموقع	نوع العلاقة
١٣٥,٣٣٠,٠٠٠	١٣٥,٣٣٠,٠٠٠	(٤,٩١٩,٣٨٠)	(٣,٩٦٥,٩٨٠)	(٩٥٣,٤٠٠)	(٨,٧٣٥,٣٢٦)	(١,٠٣٥,٠٢٠)	(٧,٧٠٠,٣٠٦)	-	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	جدة	مركز الخالدية للأعمال
٦٦,٦٠٥,٠٠٠	٦٥,٤٠٥,٠١٨	-	-	-	(٢,٢٤٣,٩٧٨)	(٢٦٤,٧٣٥)	(١,٩٧٩,٢٤٣)	-	٦٧,٦٤٨,٩٩٦	الرياض	مجمع الجزيرة سكني
٣٧,٧٢٠,٠٠٠	٣٧,٧٢٠,٠٠٠	(٣٩٣,٢٩٤)	(٣٩٣,٢٩٤)	-	(١,١٨٦,٧٠٦)	(١٣٩,٥٠٠)	(١,٠٤٧,٢٠٦)	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	بنده جدة تجاري
٧٨,٤٢٠,٠٠٠	٧٦,٣٧٠,٥٣٥	-	-	-	(٢,٣٩٤,٤٦٥)	(٢٨١,٤٧٥)	(٢,١١٢,٩٩٠)	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	بنده الرياض تجاري
٥٢,٣٠٠,٠٠٠	٥٢,٣٠٠,٠٠٠	(٥,٦٤٠,٥٧٦)	(٢٣٠,٢٢٢)	(٥,٤١٠,٣٥٤)	(٥,٤٥٥,٠٠٤)	(٥٦٩,٧٧٨)	(٤,٨٨٥,٢٢٦)	-	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	جدة	مبنى النيابة العامة تجاري
١٠٥,١٠٠,٠٠٠	١٠٥,٠٩٩,٩٩٩	(٩,٩٩١,٨٨٥)	(٣,٥٩٨,١٧٩)	(٦,٣٩٣,٧٠٦)	(١١,٤١١,١١٦)	(١,٣٥٨,٨٢٢)	(١٠,٠٥٢,٢٩٤)	-	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	جدة	مركز الروضة التجاري تجاري
١٩,٦٢٥,٠٠٠	١٩,٦٢٥,٠٠٠	(١٨,٥٦٧,٦٩٨)	٣٣٥,٣٥٤	(١٨,٩٠٣,٠٥٢)	(٣,٠٦٧,٣٠٢)	(١١٠,٣٥٤)	(٢,٩٥٦,٩٤٨)	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	برج الحياة تجاري
٢٧,١٧٥,٠٠٠	٢٦,٧٥٥,٤٥٢	-	-	-	(١,٧٦٣,٨٤٢)	(٢٢٣,٩٣١)	(١,٥٣٩,٩١١)	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	مبنى السعودي الفرنسي تجاري
٦٦,١٢٥,٠٠٠	٥٩,٦٣٣,٠١٣	-	-	-	(٢,٩١٢,٥٦٧)	(٣٧٣,٩٣١)	(٢,٥٣٨,٦٣٦)	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	بنده الريان تجاري
٣١,٢٩٠,٠٠٠	٣١,٢٩٠,٠٠٠	(١,١٧٢,٧٣١)	(١,١٧٢,٧٣١)	-	(١,٧٤٤,٢١١)	(٢٢٣,٩٣١)	(١,٥٢٠,٢٨٠)	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	الحكير تليم تجاري
٣٥١,٠٧٥,٠٠٠	٣٣٤,٠٧٠,٥٦٨	-	-	-	(٢٢,٢٠٤,١٤٧)	(٣,١٧٨,٦٧٥)	(١٩,٠٢٥,٤٧٢)	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبر	أجدان ووك تجاري
٦٦,٤٥٠,٠٠٠	٦٦,٤٥٠,٠٠٠	(٣,١٥٨,٩٢٠)	٧٢٣,٦٥٧	(٣,٨٨٢,٥٧٧)	(٥٦٢,٠٣٨)	(٥٥٨,٦٥٧)	(٣,٣٨١)	-	٧٠,١٧٠,٩٥٨	الدمام	بنده الدمام تجاري
٦٠,٨٤٥,٠٠٠	٦٠,٨٤٥,٠٠٠	(٢,٤٣٦,٦٠٥)	١,٠٩٢,٢٧٠	(٣,٥٢٨,٨٧٥)	(٤٩٥,٢٥٨)	(٤٩٢,٢٧٠)	(٢,٩٨٨)	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	الرياض	مدرسة العليا تجاري
٤٩,٩٢٠,٠٠٠	٤٩,٩٢٠,٠٠٠	(٢,٧٩٩,٢٢٣)	١٣٣,٢٧٥	(٢,٩٣٢,٤٩٨)	(٢٦٤,٩٥٨)	(٢٦٣,٢٧٥)	(١,٦٨٣)	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	الدمام	اكسترا الدمام تجاري
٨٣,٩١٥,٠٠٠	٨٣,٩١٥,٠٠٠	(٩,٦٠٦,٤٩٥)	(٤,٤٠٦,١٧١)	(٥,٢٠٠,٣٢٤)	(٤٣٤,١١٩)	(٤٣١,٣٢٩)	(٢,٧٩٠)	-	٩٣,٩٥٥,٦١٤	الرياض	عرقه بلازا تجاري
٦٧,٦٠٥,٠٠٠	٦٧,٦٠٥,٠٠٠	(٣,٤٧٥,٣١٠)	٤٧٣,٩٥٢	(٣,٩٤٩,٢٦٢)	(٢٦٥,٧٢٢)	(٢٦٣,٩٥٢)	(١,٧٧٠)	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	الرياض	الحمراء بلازا تجاري
١٥١,٨٧٠,٠٠٠	١٥١,٨٧٠,٠٠٠	(١٢,١٥٣,٤٢٠)	(٢,٩٨١,٧٥٠)	(٩,١٧١,٦٧٠)	(١,٧٨٣,٧٢٠)	(١,٧٧٣,٢٥٠)	(١٠,٤٧٠)	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	الرياض	مدرسة دار البراءة تجاري
٥٢,٤٨٥,٠٠٠	٥٢,٤٨٥,٠٠٠	(٥,٥٨٨,٦٥١)	(٢,٣٥٣,٧٣٣)	(٣,٢٣٤,٩١٨)	(٣٨٣,٦٢٢)	(٣٨١,٢٦٧)	(٢,٣٥٥)	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	الرياض	مدرسة المناهج تجاري
١٠٩,٨٩٥,٠٠٠	١٠٩,٨٩٥,٠٠٠	(١١,٥١٠,٩٨٣)	(٤,٧٤٥,٠٦٣)	(٦,٧٦٥,٩٢٠)	(٨٦٥,٢٠٥)	(٨٥٩,٩٢٧)	(٢٠,٢٦٨)	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	الرياض	مدرسة امجاد قرطبة تجاري
١٦٤,٦٢٠,٠٠٠	١٦٤,٦٢٠,٠٠٠	(١٢,٠٣٤,٨٩٣)	(١٢,٠٣٤,٨٩٣)	-	(١,٧٤٦,٠١٤)	(١,٧٤٦,٠١٤)	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	الخبر	أجدان الترفيهي أعمال تحت التنفيذ (إيضاح ٦-٣)
-	١٣,٦٣٤,٦٤٠	-	-	-	-	-	-	١٣,٦٣٤,٦٤٠	١٢٦,٠٦٦	١٢,٥٠٨,٥٧٤	
١,٧٧٨,٣٧٠,٠٠٠	١,٧٦٤,٨٣٩,٢٥٥	(١٠٣,٤٥٠,٠٦٤)	(٣٣,١٢٣,٥٠٨)	(٧٠,٣٢٦,٥٥٦)	(١٩,٩١٩,٣٢٠)	(١٤,٥٣٠,١٠٣)	(٥٥,٣٨٩,٢١٧)	١,٩٣٨,٢٠٨,٦٠٩	١٧٨,٥٢٦,٩٧٣	١,٧٥٩,٦٨١,٦٣٦	

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٣ - العقارات الاستثمارية (تتمة)

٢-٣ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م:

القيمة العادلة (مراجعة)	صافي القيمة الدفترية (مراجعة)	الانخفاض في القيمة		الاستهلاك			التكلفة			العلاقة	نوع الموقع	إضافات خلال السنة
		إقفال	(محمل) /	الإقفال	محمل على الفترة	الإقفال	الإقفال	الإقفال	الإقفال			
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٤٠,٣٣١,٠٠٠	١٤٠,٣٣١,٠٠٠	(٩٥٣,٤٠٠)	١,٣٧١,٨٨٣	(٢,٣٢٥,٢٨٣)	(٧,٧٠٠,٣٠٦)	(٢,٠٢٨,٨٨٣)	(٥,٦٧١,٤٢٣)	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	-	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	جدة	مركز الخالدية للأعمال
٦٩,٣٢٠,٠٠٠	٦٥,٦٦٩,٧٥٣	-	-	-	(١,٩٧٩,٢٤٣)	(٥٢٨,٧٦٤)	(١,٤٥٠,٤٧٩)	٦٧,٦٤٨,٩٩٦	٤٦,٩٨٧	٦٧,٦٠٢,٠٠٩	الرياض	مجمع الجزيرة السكني
٣٩,٣٢٥,٠٠٠	٣٨,٢٥٢,٧٩٤	-	-	-	(١,٠٤٧,٢٠٦)	(٢٧٩,٠٠٠)	(٧٦٨,٢٠٦)	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	بنده جدة تجاري
٨١,١٠٠,٠٠٠	٧٦,٦٥٢,٠١٠	-	-	-	(٢,١١٢,٩٩٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	(١,٥٥٠,٠٤٠)	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	بنده الرياض تجاري
٥٣,١٠٠,٠٠٠	٥٣,١٠٠,٠٠٠	(٥,٤١٠,٣٥٤)	(٥,٤١٠,٣٥٤)	-	(٤,٨٨٥,٢٢٦)	(١,٣٠١,٧٥٠)	(٣,٥٨٣,٤٧٦)	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	٩,٣٠٤	٦٣,٣٨٦,٢٧٦	جدة	مبنى النياية العامة تجاري
١١٠,٠٥٧,٠٠٠	١١٠,٠٥٧,٠٠٠	(٦,٣٩٣,٧٠٦)	١,٤٥٩,٨٤٨	(٧,٨٥٣,٥٥٤)	(١٠,٠٥٢,٢٩٤)	(٢,٦٧٣,٨٤٨)	(٧,٣٧٨,٤٤٦)	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	-	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	جدة	مركز الروضة التجاري تجاري
١٩,٤٠٠,٠٠٠	١٩,٤٠٠,٠٠٠	(١٨,٩٠٣,٠٥٢)	(١٨,٩٠٣,٠٥٢)	-	(٢,٩٥٦,٩٤٨)	(٧٨٧,٨٠٠)	(٢,١٦٩,١٤٨)	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	برج الحياة تجاري
٢٨,٠٨٥,٠٠٠	٢٦,٩٧٩,٣٨٣	-	-	-	(١,٥٣٩,٩١١)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٠٩٢,٠٤٨)	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	مبنى السعودي الفرنسي تجاري
٦٥,١٧٥,٠٠٠	٦٠,٠٠٦,٩٤٤	-	-	-	(٢,٥٣٨,٦٣٦)	(٧٤٧,٨٦٣)	(١,٧٩٠,٧٧٣)	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	بنده الريان تجاري
٣٣,٦٠٠,٠٠٠	٣٢,٦٨٦,٦٦٢	-	-	-	(١,٥٢٠,٢٨٠)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٠٧٢,٤١٧)	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	الحكبير تائم تجاري
٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٣٧,٢٤٩,٢٤٣	-	-	-	(١٩,٠٢٥,٤٧٢)	(٦,٣٥٧,٣٤٩)	(١٢,٦٦٨,١٢٣)	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبير	أجدان ووك تجاري
٦٦,٢٨٥,٠٠٠	٦٦,٢٨٥,٠٠٠	(٣,٨٨٢,٥٧٧)	(٣,٨٨٢,٥٧٧)	-	(٣,٣٨١)	(٣,٣٨١)	-	٧٠,١٧٠,٩٥٨	٧٠,١٧٠,٩٥٨	-	الدمام	بنده الدمام تجاري
٦٠,٢٤٥,٠٠٠	٦٠,٢٤٥,٠٠٠	(٣,٥٢٨,٨٧٥)	(٣,٥٢٨,٨٧٥)	-	(٢,٩٨٨)	(٢,٩٨٨)	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	الرياض	مدرسة العليا تجاري
٥٠,٠٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٥٠,٠٠٠	(٢,٩٣٢,٤٩٨)	(٢,٩٣٢,٤٩٨)	-	(١,٦٨٣)	(١,٦٨٣)	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	الدمام	اكسترا الدمام تجاري
٨٨,٧٥٢,٥٠٠	٨٨,٧٥٢,٥٠٠	(٥,٢٠٠,٣٢٤)	(٥,٢٠٠,٣٢٤)	-	(٢,٧٩٠)	(٢,٧٩٠)	-	٩٣,٩٥٥,٦١٤	٩٣,٩٥٥,٦١٤	-	الرياض	عرة بلازا تجاري
٦٧,٣٩٥,٠٠٠	٦٧,٣٩٥,٠٠٠	(٣,٩٤٩,٢٦٢)	(٣,٩٤٩,٢٦٢)	-	(١,٧٧٠)	(١,٧٧٠)	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	الرياض	الحمراء بلازا تجاري
١٥٦,٦٢٥,٠٠٠	١٥٦,٦٢٥,٠٠٠	(٩,١٧١,٦٧٠)	(٩,١٧١,٦٧٠)	-	(١٠,٤٧٠)	(١٠,٤٧٠)	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	-	الرياض	مدرسة دار البراءة تجاري
٥٥,٢٢٠,٠٠٠	٥٥,٢٢٠,٠٠٠	(٣,٢٣٤,٩١٨)	(٣,٢٣٤,٩١٨)	-	(٢,٣٥٥)	(٢,٣٥٥)	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	الرياض	مدرسة المناهج تجاري
١١٥,٥٠٠,٠٠٠	١١٥,٥٠٠,٠٠٠	(٦,٧٦٥,٩٢٠)	(٦,٧٦٥,٩٢٠)	-	(٥,٢٦٨)	(٥,٢٦٨)	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	١٢٢,٢٧١,١٨٨	-	الرياض	مدرسة امجاد قرطبة تجاري
-	١٣,٥٠٨,٥٧٤	-	-	-	-	-	-	١٣,٥٠٨,٥٧٤	٦,١٠٩,٤١٧	٧,٣٩٩,١٥٧	-	أعمال تحت التنفيذ (إيضاح ١-٣)
١,٦٥٦,٥٦٥,٥٠٠	١,٦٣٣,٩٦٥,٨٦٣	(٧٠,٣٢٦,٥٥٦)	(٦٠,١٤٧,٧١٩)	(١٠,١٧٨,٨٣٧)	(٥٥,٣٨٩,٢١٧)	(١٦,١٩٤,٦٣٨)	(٣٩,١٩٤,٥٧٩)	١,٧٥٩,٦٨١,٦٣٦	٧٠٤,٩٣٤,٩٥٧	١,٠٥٤,٧٤٦,٦٧٩	-	

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٣ - العقارات الاستثمارية (تتمة)

٣-٣ في تاريخ التقرير المالي، إذا تم ادراج العقارات الاستثمارية بقيمتها العادلة، فإن صافي الموجودات وقيمة كل وحدة من وحدات الصندوق سيكون كما يلي:

٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٠٢٦,٢١٧,٧١٥	١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤	صافي الموجودات كما وردت
١٣,٥٣٠,٧٧٥	٢٢,٥٩٩,٦٣٧	صافي الزيادة في القيمة بناءً على التقييم كما في
١,٠٣٩,٧٤٨,٤٩٠	١,٠٦٢,٣١٠,٢٤١	صافي الموجودات بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٨,٧٣٣٨	٨,٨٤٨٦	صافي الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة
٠,١١٥١	٠,١٩٢٣	التأثير على صافي الموجودات لكل وحدة لتقدير القيمة
٨,٨٤٨٩	٩,٠٤٠٩	صافي الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٤-٣ يحدد مدير الصندوق الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصول والتلف المادي. الأعمار الإنتاجية المقدرة للمباني في العقارات الاستثمارية هي ٣٣ سنة. لا يتم استهلاك الأرض.

٥-٣ وفقاً للمادة ٣٦ من نظام صناديق الاستثمار العقاري الصادر عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم القيمة العادلة لموجودات الصندوق العقارية بناءً على تقييمين معده من قبل مقيمين مستقلون. تم تقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م من قبل شركة فاليو سترات وجونز لانج لاسال السعودية (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: شركة فاليو سترات ووايت كيوبس)، وهي شركات تقييم معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). يتم تسجيل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كمتوسط القيمة بين المقيمين المعتمدين. وتشمل الافتراضات الرئيسية المتخذة للتقييم إيرادات الإيجار ومعدلات الإشغال والتصعيدات وعائد الخروج ومعدلات الخصم، والتي كانت على نطاق واسع مع الافتراضات المتخذة في التقييمات التي أجريت في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م، بلغ انخفاض القيمة المترجمة مقابل العقارات الاستثمارية ١٠٣,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٧٠,٣ مليون ريال سعودي). حركة انخفاض القيمة مقابل العقارات الاستثمارية هي كما يلي:

لفترة الستة أشهر المنتهية في	لفترة الستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠,١٧٨,٨٣٧	٧٠,٣٢٦,٥٥٦	الرصيد كما في ١ يناير
١٩,٩٥٩,٥١١	٣٣,١٢٣,٥٠٨	انخفاض في قيمة المخصص المحمل للفترة
٣٠,١٣٨,٣٤٨	١٠٣,٤٥٠,٠٦٤	الرصيد في نهاية السنة

٦-٣ الأعمال تحت التنفيذ تتمثل في مشروع موقف سيارات في مركز الخالدية للأعمال. ومن المتوقع أن يكتمل المشروع في النصف الثاني من عام ٢٠٢٢ م. التكلفة المتوقعة لإكمال المشروع هي ٣,٥ مليون ريال سعودي.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٤ - إيجارات مستحقة

تتمثل في إيجارات مستحقة من العقارات الاستثمارية وفقا للشروط المتفق عليها في اتفاقيات الإيجار.

٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر
٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
(غير مراجعة)	(مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٥,٠٦١,٤٠٣	٣٠,٧٨٤,٧٧٩
(٣,٢٨٤,٠٥٣)	(٣,٢٨٤,٠٥٣)
<u>٣١,٧٧٧,٣٥٠</u>	<u>٢٧,٥٠٠,٧٢٦</u>

إجمالي الإيجارات المستحقة
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ٤-١)

إن رصيد إجمالي الإيجارات المستحقة متداول ولم يتأخر عن موعد استحقاقه باستثناء رصيد الذمم المدينة البالغ ٣,٢٨ مليون ريال سعودي والذي تم تسجيل له مخصص خسائر الائتمان بالكامل. بناءً على التعاملات التاريخية، لا يلزم وجود مخصص خسائر للذمم المدينة التي تكون مستحقة لمدة اقل عن ٣٠ يوم.

٤-١ الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

لفترة الستة أشهر المنتهية في	لفترة الستة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
٣,٠٣٤,٢٢١	٣,٢٨٤,٠٥٣
٢٤٩,٨٣٢	-
<u>٣,٢٨٤,٠٥٣</u>	<u>٣,٢٨٤,٠٥٣</u>

الرصيد كما في ١ يناير
المحمل خلال الفترة
الرصيد في نهاية الفترة

٥ - الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

يتم الاعتراف بالمشتقات في البداية بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقا إلى قيمتها العادلة في كل تاريخ مركز مالي. يتم الاعتراف بالربح او الخسارة الناتجة في قائمة الدخل والدخل الشامل الاخر.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، أبرم الصندوق اتفاقيتين لمقايضة أسعار العمولات مع أحد البنوك التجارية لمقايضة تعرضه للتقلبات في التدفقات النقدية الناشئة عن جزء متغير من السعر المتفق عليه (سايبور) على تسهيلات التمويل التي تم الحصول عليها من أحد البنوك (انظر الايضاح ٦). وتاريخ استحقاق الاتفاقيتين هما ١٥ أكتوبر ٢٠٢٣ م و ١٦ أكتوبر ٢٠٢٣ م على التوالي.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٥ - الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م		٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م		
القيمة العادلة	القيمة العادلة	القيمة العادلة	القيمة العادلة	
الموجبة / (السالبة)	الموجبة / (السالبة)	الموجبة / (السالبة)	الموجبة / (السالبة)	
القيم الاسمية (مراجعة)	القيم الاسمية (مراجعة)	القيم الاسمية (مراجعة)	القيم الاسمية (مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
				المقايضة ١
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٦٦,٦٧٥	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٧,٦٥٨,٧٣٤	القيمة الاسمية للقرض
				المقايضة ٢
٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢١٤,٦٦١)	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٤٤٦,٤٧٠	القيمة الاسمية للقرض
٤٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٥٢,٠١٤	٤٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤,١٠٥,٢٠٤	الإجمالي

٦ - تسهيلات تمويلية من أحد البنوك

أبرم الصندوق اتفاقية تسهيلات تمويلية مع بنك الراجحي بحد معتمد قدره ١,٠٥٠ مليون ريال سعودي قابلة للسداد في دفعة واحدة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م وتحمل سعر عمولة بمعدل سايبور ستة أشهر + ١,٤٥٪. التسهيلات مضمونة مقابل رسوم على جميع العقارات الاستثمارية.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م، مبلغ التسهيلات غير المسحوبة ٢٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٤٢٥ مليون ريال سعودي).

قام الصندوق بتسجيل أتعاب تمويلية بناء على طريقة معدل العمولة الفعال التي تبلغ ١٢,٦٧ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢١ م: ٦,١٦ مليون ريال سعودي).

وقد أفصح عن ترتيب التمويل المذكور أعلاه في قائمة المركز المالي الأولية الموجزة على النحو التالي:

٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٩٣,٠٦٠,٨٧٧	٦١٥,٥١١,٢٠٢	المطلوبات غير المتداولة
٥,١٣٧,٦٨٨	٤,١٤١,٩٢٩	المطلوبات المتداولة - الجزء الجاري من التمويل من البنك
٧٩٨,١٩٨,٥٦٥	٦١٩,٦٥٣,١٣١	

يشمل الجزء الجاري من التمويل المقدم من أحد البنوك المعروضة أعلاه عمولة مستحقة بقيمة ٥,١٣٧,٦٦٨ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٤,١٤١,٩٢٩ ريال سعودي).

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٧ - توزيعات أرباح مستحقة

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م، أعلن الصندوق عن توزيعات الأرباح نقدية بقيمة ٢٠,٢٧ مليون ريال (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٧,٨ مليون ريال سعودي؛ ٣٠ يونيو ٢٠٢١: ١٨,٣٠ مليون ريال سعودي). وخلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م، دفع الصندوق مبلغ ٢٩,٩٩ مليون ريال سعودي لحاملي وحدات الصندوق (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٥,٦ مليون ريال سعودي؛ ٣٠ يونيو ٢٠٢١: ١٦,٦٥ مليون ريال سعودي). وبعد انتهاء الفترة، أعلن الصندوق عن توزيعات أرباح نقدية بقيمة ٢٠,٥٦ مليون ريال سعودي.

٨ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تشمل معاملات الجهات ذات العلاقة المعاملات مع مدير الصندوق والشركات التابعة الأخرى لمدير الصندوق في سياق العمل العادي، والتي تتم وفقا لشروط متفق عليها بشكل متبادل. وقد نفذت هذه المعاملات على أساس أحكام الصندوق وشروطه المعتمدة. ووافق مجلس الصندوق على جميع معاملات الجهات ذات العلاقة.

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال الفترة:

جهة ذات علاقة	طبيعة المعاملة	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة) ريال سعودي
سدكو كابيتال (مدير الصندوق)	أتعاب الإدارة الرسوم الإدارية أتعاب المدير الشرعي تعويض أتعاب مدفوعة نيابة عن الصندوق	٢,٨٢٥,٠٧١ ١٤١,٢٥٤ ١٥,٠٠٠	٥,٣١١,٥٥١ ٢٦٥,٥٧٨ ١٥,٠٠٠
شركة المحمل التجارية	رسوم إدارة الممتلكات وتحصيل الإيجار	٢,٤٤١,٦٨٥	٨,٧٦٩,٥٥٤
مجلس إدارة الصندوق	مكافآت مجلس الإدارة	١,٨٢٦,٣٢٠	١,٢٧٨,٥٩٧
		٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠

بلغ الرصيد المستحق لجهة ذات علاقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م مبلغ ٥,٦١٤,١٥٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) وهو ما يمثل المبالغ المستحقة الدفع إلى مدير الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، بلغ الرصيد المستحق لشركة المحمل التجارية مبلغ ١٢٨,٢٧٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١,٢٣٠,٦٠٢ ريال سعودي) وهو ما يمثل المبلغ المستحق عن رسوم إدارة الممتلكات وتحصيل الإيجار والتي يتم عرضها كأتعاب صيانة مستحقة تحت بند المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ٩).

صندوق سدكو كابييتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابييتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٩ - المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى

فيما يلي المصروفات المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة) ريال سعودي	
٨١١,١٥٤	٨٣١,١٥٤	ودائع ضمان
٢٥٨,٠٠٠	١١٣,٠٠٠	أتعاب تقييم مستحقة
٢٣٩,٤٩٥	٥٠٠,٠٠٠	أتعاب تداول مستحقة
١٩٤,٣٨٨	١٠٨,٨٥٧	أتعاب حفظ مستحقة
١٢٨,٢٧٥	١,٢٣٠,٦٠٢	أتعاب صيانة مستحقة (إيضاح ٨)
٩٥,٠٠٠	٥٧,٥٠٠	أتعاب مهنية مستحقة
-	٣٣,٠٠٣,٦٢٥	ضريبة التصرفات العقارية
-	٢,٥٣٢,٥٠٠	تكاليف الاكتتاب
٧٨,٤٧٦	٢٧٧,٩١٧	ذمم دائنة أخرى
<u>١,٨٠٤,٧٨٨</u>	<u>٣٨,٦٥٥,١٥٥</u>	

١٠ - إيرادات مؤجلة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة) ريال سعودي	
١٧,٢٧٣,٠٣١	٣,٥٢٢,٤٦٤	الرصيد كما في ١ يناير
٢٠,٦٤٥,٥٩٤	٣٣,٤١٤,٩٩٧	إيجار مستلم خلال الفترة / السنة
(٢٨,٧٩٥,٦١٧)	(١٩,٦٦٤,٤٣٠)	المعدل مقابل الإيراد المكتسب خلال الفترة / السنة
<u>٩,١٢٣,٠٠٨</u>	<u>١٧,٢٧٣,٠٣١</u>	الرصيد في ٣٠ يونيو / ٣١ ديسمبر

١١ - الوحدات قيد الإصدار

أصدر الصندوق في البداية ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بسعر ١٠ ريال سعودي للوحدة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، بدأ الصندوق عملية زيادة رأس المال وأصدر ٥٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة إضافية بسعر ١٠ ريال سعودي ليصل إجمالي عدد الوحدات المصدرة إلى ١١٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة. خلال الفترة الحالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م، لم يكن هناك حركة في عدد الوحدات.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

١٢- المصروفات التشغيلية ومصروفات أخرى

تشمل المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى ما يلي:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٤,٣٣٢,٤٠٧	٣,٢٦٤,٠٦٤	مصروفات التشغيل
٥٩٠,٦٥٨	٤٠٧,٢٠٧	أتعاب تداول وإبداع
٤٣٧,٢٤٥	٢٣٧,٨١١	أتعاب مهنية
٢١٠,٧١٦	١١٢,٠٧٤	أتعاب حفظ
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة (إيضاح ٨)
٣٣٩,٦٠٢	٣٥٥,٧٠٨	مصروفات أخرى
<u>٥,٩٤٠,٦٢٨</u>	<u>٤,٤٠٦,٨٦٤</u>	

١٣- قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. إن قياس القيمة العادلة يستند إلى افتراض أن المعاملة ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.

تتكون الموجودات المالية الخاصة بالصندوق من النقد وما في حكمه، إيجارات مستحقة، أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل والذمم المدينة الأخرى. بينما تتكون المطلوبات المالية من تسهيلات تمويلية من أحد البنوك، المبالغ المستحقة إلى الجهة ذات العلاقة والذمم الدائنة الأخرى. تم تصنيف جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م و٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالتكلفة المطفأة باستثناء أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل التي جرى تصنيفها وقياسها بالقيمة العادلة.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تصنف كافة الأدوات المالية التي يتم إثباتها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل، على النحو التالي:

- 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 تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

١٣- قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

لا تختلف القيم العادلة المقدرة للموجودات والمطلوبات المالية للصندوق اختلافاً جوهرياً عن قيمها الدفترية. تستند القيمة العادلة للأدوات المشتقة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل إلى المدخلات الهامة التي يمكن ملاحظتها، وبالتالي فهي مصنفة ضمن المستوى ٢ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م و٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

١٤- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم للتقييم هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (٢٠٢١ م: ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م).

١٥- الأحداث التي وقعت بعد نهاية فترة التقرير المالي

لا يوجد أحداث لاحقة من تاريخ قائمة المركز المالي تتطلب تسوية أو إفصاح في القوائم المالية أو إيضاحاتها.

١٦- أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام الفترة السابقة لتتوافق مع العرض للفترة الحالية، والتي ليست جوهرياً في طبيعتها للقوائم المالية الأولية الموجزة ككل.

١٧- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٥ أغسطس ٢٠٢٢ م (الموافق ١٧ محرم ١٤٤٤ هـ).