

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

القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
مع  
تقرير مراجع الحسابات المستقل  
إلى مالكي الوحدات



كلمة  
هاتف  
فاكس  
البريد الإلكتروني  
www.kpmg.com/sa  
البريد الإلكتروني: 11421111

كبي بي سي القوزان وشركاه  
محاسبون ومراجعون قانونيون  
مركز زهران للأعمال، الدور الرابع  
شارع الأمير سلطان  
منطقة ب ٧٨ - ٥٥  
جدة ٢١٥٢٤  
المملكة العربية السعودية

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

لسادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت

### الراي

لقد راجعنا القوائم المالية لمصندوق سدكو كابيتال ريت ("المصندوق") الصادر من قبل شركة سدكو كابيتال ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وقوائم الدخل الشامل الأخرى، والتغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، 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 للمحاسبين القانونيين.

### أساس الراي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لتواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومداسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

### أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية 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 رأينا فيها، ولم نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا	أمر مراجعة رئيسي
<b>الإيرادات:</b> شملت إجراءات المراجعة في هذا النطاق، من بين أمور أخرى: <ul style="list-style-type: none"><li>تقييم مدى ملاءمة سياسة إثبات إيرادات عقود الإيجار لتقييم ما إذا كانت تتفق مع المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦: "عقود الإيجار".</li><li>تقييم تصميم وتنفيذ الضوابط الداخلية الرئيسية للإدارة على مدى اكتمال وجود ودقة إيرادات عقود الإيجار مع التركيز بشكل محدد على ما إذا كانت إيرادات عقود الإيجار مسجلة بطريقة ملائمة على مدى مدة الإيجار وفقاً لشروط عقد الإيجار.</li></ul>	<b>الإيرادات:</b> بلغت الإيرادات من العقارات ٢٦,٨ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. بشكل عام، إثبات الإيرادات من الممتلكات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ويشمل ذلك نشر حوافز المستأجرين والزيادات المضمونة. تتطلب هذه الأرصدة تعديلات يتم إجراؤها على إيرادات الإيجار لضمان تسجيلها على أساس القسط الثابت على مدار فترة الإيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦: "عقود الإيجار".

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريث (تابع)

أمور المراجعة الرئيسية (تابع)

كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا	أمر مراجعة رئيسي
<p style="text-align: center;"><b>الإيرادات (تابع)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>إجراء اختبار تفصيلي على أساس عينة من معاملات إيرادات عقود الإيجار لمراجعة عقود الإيجار المبرمة مع العملاء لتقييم ما إذا كانت إيرادات عقود إيجار مسجلة وفقاً لشروط العقد ولتحديد أي شروط إيجار غير قياسية ولتقييم مدى ملاءمة المحاسبة عن إيرادات الإيجار.</li> <li>تنفيذ إجراءات تحليلية جوهرية مفصلة لإيرادات الإيجار وتوقيت إثباتها.</li> <li>تقييم مدى ملاءمة واكتمال الإفصاحات المطلوبة للإيرادات من العقارات الاستثمارية.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>عقارات استثمارية:</b></p> <p>تتكون إجراءات مراجعتنا استجابةً للمخاطر المقدرة للتحريف الجوهرية في تقييم العقارات الاستثمارية من:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>الحصول على فهم لعمليات الإدارة لتحديد مخاطر التقييم والتخفيف منها؛</li> <li>إجراء اختبار للتفاصيل عن التكاليف المرسلة وضمان أن يتم رسلة جميع التكاليف بشكل مناسب؛</li> <li>تقييم ملاءمة واكتمال العوامل التي يراجعها مدير الصندوق في تقييمات مؤشر الانخفاض في القيمة؛ و</li> <li>بالنسبة للعقارات الاستثمارية، حيث توجد مؤشرات انخفاض في القيمة، نقوم بتنفيذ الإجراءات التالية:</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>الحصول على تقارير التقييم التي أعدها مقيمون مستقلين وتقييم مدى ملاءمة الافتراضات الأساسية بما في ذلك معدل الخصم ومعدل عائد الخروج وإيرادات الإيجار السنوية ونفقات التشغيل والإشغال والتصعيد ومعدلات التضخم. علاوة على ذلك، إجراء تحليل حساسية، بما في ذلك تقييم تأثير التخفيضات المحتملة المعقولة في الإشغال والزيادات في النفقات التشغيلية على النفقات النقدية المتوقعة لتقييم التأثير؛ و</li> <li>تقييم كفاية الإفصاحات عن القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات عن الافتراضات والأحكام الرئيسية.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>الإيرادات (تابع)</b></p> <p>يعتبر إثبات الإيرادات من أمور المراجعة الرئيسية نظراً لخطر قيام الإدارة بتجاوز الضوابط من خلال التحريف المتعمد لمعاملات الإيرادات من أجل تحقيق أهداف مالية، إما من خلال تعديل التقديرات في نهاية الفترة أو تسجيل معاملات وهمية في الأعمال.</p> <p style="text-align: center;"><b>عقارات استثمارية:</b></p> <p>كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٩م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية التي يملكها الصندوق ١,٠١٩,٩٤ مليون ريال سعودي.</p> <p>يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة ميدانياً ومن ثم يتم قياسها بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة إن وجدت. ومع ذلك، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بالإضافة إلى تأثيرها على حقوق الملكية لكل وحدة.</p> <p>وفقاً لمتطلبات معايير المحاسبة ذات الصلة، يتعين على الصندوق تقييم مؤشرات انخفاض قيمة ممتلكاته في تاريخ كل تقرير. في حال تم تحديد هذه المؤشرات، يجب تحديد المبلغ القابل للاسترداد من هذه الممتلكات.</p> <p>كجزء من تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بمراجعة كلا من المؤشرات الداخلية والخارجية لانخفاض في القيمة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، صافي التدفقات النقدية أو الخسائر التشغيلية والتلف المادي للموجودات والتغيرات أو الظروف السلبية في السوق. علاوة على ذلك، يستلزم تقييم المبالغ القابلة للاسترداد استخدام تقنيات تقييم معقدة وأحكام مهمة للإدارة بخصوص الافتراضات الرئيسية. وبناءً عليه، فقد تم تحديد هذا الأمر كمرر مراجعة رئيسي.</p>



## تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق مذكو كإيصال ريت (تابع)

### مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى السائدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بصح ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة ما لم تكن هناك تبة لتسفية الصندوق أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على صلية التقرير المالي في الصندوق.

### مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول صا إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات 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 أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها 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. وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهري في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد يظلوي على توطئ أو تزوير أو حذف متعدد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالصندوق.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستخدم استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى ندرج تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم المرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن اللطاق والتوقيت المنطوق للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لصندوق مذكو كإيصال ريت ("الصندوق").



## تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق مذكو كإبتال ريث (تابع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (تابع)

كما زدنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وإجراءات الوقاية ذات العلاقة.

ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي إعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية للفترة للحالية، والتي تعد أمور المراجعة الرئيسية. ووضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يملع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما أرى في ظروف ندرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المسلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن/كي بي ام جي الفوزان وشركاه  
محللون ومراجعون قانونيون

ناصر أحمد الشطيبي  
ترخيص رقم ٤٥٤



جدة في ٢٩ رجب ١٤٤١ هـ  
الموافق ٢٤ مارس ٢٠٢٠ م

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	الإيضاح	الموجودات
			<b>الموجودات المتداولة</b>
١١١,٩٥٥,٦٤٤	٣٤,٥٣٤,٠٢٠		نقد وما في حكمه
١٥,٢١٩,٣٠٠	٧,٦٣٤,٤٣٢	٨	إيجارات مدينة
٢٢,٥٥٧,٩٤٠	٦,٢٦٤,٣٠٨		مدفوعات مقدما وضم مدينة أخرى
<u>١٤٩,٧٣٢,٨٨٤</u>	<u>٤٨,٤٣٢,٧٦٠</u>		<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
١,٠٢٨,٧٤٨,٩٤٥	١,٠١٩,٩٣٨,٠٢٦	٩	العقارات الاستثمارية
<u>١,١٧٨,٤٨١,٨٢٩</u>	<u>١,٠٦٨,٣٧٠,٧٨٦</u>		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
٦٩,٠٠٠,٠٠٠	--	٦-٩	مدفوعات مستحقة للاستحواذ على عقار استثماري
٩,١٥٠,٠٠٠	٩,٩٠٠,٠٠٠	١٠	توزيعات أرباح مستحقة
١٧,٠١٦,٣٤٣	٥,٠٥٣,٥١٣	١١	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣,٣٢٦,٦٧٠	٢,٣٠٠,٥٩٨	١٢	مصرفات مستحقة وضم دائرة أخرى
٢,٦٦٤,٠١٣	٥,٠٣٣,٥٧١	١٣	إيرادات مؤجلة
٢٢,١٧٨,٥٦٦	٢٥,٣٢٦,٨٦٣	١٤	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
<u>١٢٣,٣٣٥,٥٩٢</u>	<u>٤٧,٦١٤,٥٤٥</u>		<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٤٧٦,١٦٢,٣٢٠	٤٥٩,٢٣٢,٣٩٢	١٤	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
<u>٥٩٩,٤٩٧,٩١٢</u>	<u>٥٠٦,٨٤٦,٩٣٧</u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<u>٥٧٨,٩٨٣,٩١٧</u>	<u>٥٦١,٥٢٣,٨٤٩</u>		<b>صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات</b>
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥	وحدات مصدره (العدد)
<u>٩,٦٤٩٧</u>	<u>٩,٣٥٨٧</u>	٩,٤	<b>صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (بالريال السعودي)</b>

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٠ جزءاً لا يتجزأ  
من هذه القوائم المالية

S. Ahmad

(11.11.19)

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة الدخل الشامل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	الإيضاح	الدخل
٣٧,٥٥٥,٩٧٧	٧٦,٨٠٢,٣٤٧		إيرادات الإيجار
--	١,٢٥١,٠٥٣		إيرادات من ودائع المرابحة
<u>٣٧,٥٥٥,٩٧٧</u>	<u>٧٨,٠٥٣,٤٠٠</u>		
			المصروفات
٦,٩٨٥,٧٣٩	١٦,١٢٢,٤٠٨	٩	استهلاك
٤,٧٠٩,٧٢٢	٦,٣١٠,٦٧١	٧ و ١١	أتعاب إدارة و تعاب المدير الإداري و أتعاب المدير الشرعي
٧,٢٨٥,٠٩٠	٩,٥٩٢,٥٦٣	١٦	مصروفات تشغيل و مصروفات أخرى
٩,٧٩٨,٧٢٩	(٣,٠٧٥,٨٢٨)	٩	(عكس) / انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٢,٣٤٢,٧٨٠	٢٦,٩٦٣,٦٥٤	١٤	أتعاب و أعباء تمويلية
<u>٣١,١٢٢,٠٦٠</u>	<u>٥٥,٩١٣,٤٦٨</u>		إجمالي المصروفات
<u>٦,٤٣٣,٩١٧</u>	<u>٢٢,١٣٩,٩٣٢</u>		صافي ربح السنة / الفترة
--	--		الدخل الشامل الآخر للسنة / الفترة
<u>٦,٤٣٣,٩١٧</u>	<u>٢٢,١٣٩,٩٣٢</u>		إجمالي الدخل الشامل للسنة / الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٠ جزءاً لا يتجزأ  
من هذه القوائم المالية





صندوق سدكو كابييتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابييتال)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م  
بالريال السعودي

الفترة / السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
--	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في بداية الفترة
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	متحصلات من الاثرتاكات الأولية للوحدات (انظر إيضاح ١٥)
٦,٤٣٣,٩١٧	الدخل الشامل للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(٢٧,٤٥٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح
٥٧٨,٩٨٣,٩١٧	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
٢٢,١٣٩,٩٣٢	إجمالي الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(٣٩,٦٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح
<u>٥٦١,٥٢٣,٨٤٩</u>	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٠ جزءاً لا يتجزأ  
من هذه القوائم المالية



صندوق سدكو كابيتال ريث  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

الفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	الإيضاح
٦,٤٣٣,٩١٧	٢٢,١٣٩,٩٣٢	صافي ربح السنة / الفترة التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
٦,٩٨٥,٧٣٩	١٦,١٢٢,٤٠٨	٩ تسويات ل: استهلاك
٩,٧٩٨,٧٢٩	(٣,٠٧٥,٨٢٨)	٩ (حكن) / الانخفاض في القيمة
٢٣,٢١٨,٣٨٥	٣٥,١٨٦,٥١٢	
(١٥,٢١٩,٣٠٠)	٧,٥٨٤,٨٦٨	صافي التغييرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٢٢,٥٥٧,٩٤٠)	١٦,٢٩٣,٦٣٢	إيجارات مدينة
(٩٧٦,٥٣٣,٤١٣)	(٧٣,٢٣٥,١٦١)	مدفوعات مقما وذمم مدينة أخرى
١٧,٠١٦,٣٤٣	(١١,٩٦٢,٨٣٠)	مدفوعات لشراء عقارات استثمارية
٣,٣٢٦,٦٧٠	(١,٠٢٦,٠٧٢)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٦٦٤,٠١٣	٢,٣٦٩,٥٥٨	مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
٤٩٨,٣٤٠,٨٨٦	(١٣,٧٨١,٦٣١)	إيرادات مزجلة
(٤٦٩,٧٤٤,٣٥٦)	(٣٨,٥٧١,٦٢٤)	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	--	١٥ التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(١٨,٣٠٠,٠٠٠)	(٣٨,٨٥٠,٠٠٠)	١٠ منحصلات من الإشتراكات الأولية للوحدات
٥٨١,٧٠٠,٠٠٠	(٣٨,٨٥٠,٠٠٠)	توزيعات الأرباح المنفوعة خلال السنة/الفترة
		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
١١١,٩٥٥,٦٤٤	(٧٧,٤٢١,٦٢٤)	صافي التغيير في النقد وما في حكمه:
--	١١١,٩٥٥,٦٤٤	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١١١,٩٥٥,٦٤٤	٣٤,٥٣٤,٠٢٠	النقد وما في حكمه في نهاية السنة/الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٠ جزءاً لا يتجزأ  
من هذه القوائم المالية

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
باليابال السعودي

### ١ الصندوق وأنشطته

صندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري معلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، تم تأسيسه ويدار من قبل الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("سدكو كابيتال" أو "مدير الصندوق")، إحدى شركات الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية القابضة ("الشركة")، لصالح مالكي وحدات الصندوق. يخضع الصندوق للإشراف النهائي من قبل مجلس إدارة الصندوق.

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

- أ) التعامل؛
- ب) التركيب؛
- ج) الإدارة؛
- د) الاستشارات؛
- هـ) الحفظ

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

يستثمر الصندوق بشكل رئيسي في الموجودات العقارية المدرة للدخل. يمكن للصندوق استثمار جزء من موجوداته والفائض النقدي في ودائع مرابحات قصيرة الأجل بالريال السعودي مع البنوك المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والعائلة في المملكة العربية السعودية. كما يجوز للصندوق استثمار حتى ٢٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق في صناديق أسواق المال العامة وودائع مرابحة.

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 مالكي 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 موافقة هيئة سوق المال.

تم إنشاء الصندوق وطرح الوحدات وفقاً لأنظمة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩ جمادى الآخر ١٤٢٧هـ ("نظام صناديق الاستثمار العقاري")، ووفقاً للتعليمات الصادرة من هيئة السوق المالية فيما يتعلق بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة بموجب القرار رقم ٦-١٣٠-٢٠١٦ بتاريخ ٢٣ محرم ١٤٢٨هـ الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦م ("توجيهات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة") التي توضح المتطلبات التفصيلية لجميع صناديق الاستثمار العقاري المتداولة داخل المملكة العربية السعودية.

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

### ٢ أسس المحاسبة

تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين لتتوافق مع الأحكام المطبقة في نظام سنديق الاستثمار الصادرة من هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق ومنكرة المعلومات.

### ٣ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

### ٤ عملة النشاط والعرض

يتم قياس المواد المتضمنة في هذه القوائم المالية باستخدام العملة الرئيسية لبيئة العمل الاقتصادية التي يمارس الصندوق فيها نشاطه ("عملة النشاط"). يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يمثل عملة النشاط والعرض للصندوق.

### المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ حدوث تلك المعاملات. أما الموجودات والمطلوبات النقدية التي تتم بالعملة الأجنبية فيجري تحويلها إلى ما يعادلها بالريال السعودي بأسعار التحويل السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي. يتم إنراج الأرباح والخسائر الناتجة من صرف العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل.

### ٥ التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية من مدير الصندوق إصدار أحكام وتقديرات والافتراضات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المبلغ عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل متواصل. مراجعة التقديرات المحاسبية يتم إظهارها في الفترة التي تتم فيها مراجعة التقديرات وأي فترة مستقبلية قد تتأثر بها. فيما يلي الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية:

### الأعمار الإنتاجية للمخازن الاستثمارية

يحدد مدير الصندوق الأعمار الإنتاجية المقدرة للمخازن الاستثمارية بغرض احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد النظر في الاستخدام المتوقع للموجودات والضرر المادي الذي تتعرض له هذه الموجودات. يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل التغيير في مصروفات الاستهلاك، إن وجدت، في الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

### ٥. التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

#### الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

في تاريخ كل تقرير مالي، يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيم النظرية للعقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على الانخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد من العقارات الاستثمارية بواسطة مقيمين مستقلين.

إن القيمة القابلة للاسترداد للعقار الاستثماري تقدر بقيمته المستخدمة وقيمته للعائلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أكبر. يستند تقدير قيمة الاستخدام إلى التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المخفضة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة للممتلكات. في سياق تحديد القيمة المستخدمة بناءً على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، تقوم الإدارة أيضاً بإجراء تحليل الحساسية الخاص بنا، والذي تضمن تقييم تأثير التخفيضات المحتملة إلى حد معقول في الإشغال وزيادة المصروفات التشغيلية على التدفقات النقدية المتوقعة لتقييم التأثير على الارتفاع التقديري الحالي للعقارات الاستثمارية.

يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة إذا زادت القيمة النظرية لأصل عن قيمته القابلة للاسترداد. يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

#### الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق، بشكل احترافي، بتقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بموجودات أدواتها المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسارة لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير مالي. يعكس قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة:

- مبلغ غير متناز و مرجح الاحتمال يتم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة؛
- القيمة الزمنية للموارد؛ و
- معلومات معقولة وقابلة للدعم متاحة بدون تكلفة أو مجهود لا داعي له في تاريخ الإبلاغ عن الأحداث الماضية والظروف الحالية والتوقعات الخاصة بالظروف الاقتصادية المستقبلية.

### ٦. السياسات المحاسبية الهامة

باستثناء ما تم ذكره أدناه، فإن السياسات المحاسبية المطبقة على هذه القوائم المالية هي نفس تلك المطبقة على القوائم المالية للسنة السابقة.

تم تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الإيجار - مبدئياً بالصندوق اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩م، والذي ليس له تأثير جوهري على القوائم المالية.

قدم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ نموذجاً محاسبياً واحداً متدرجاً في المركز المالي للمستأجرين وليس للمؤجر. نظرًا لأن الصندوق مؤجر، فليس هناك تأثير كبير على هذه القوائم المالية.

#### ٦.١ نقد وما في حكمه

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، يتكون النقد وما في حكمه من الأرصدة لدى البنوك والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة الأخرى ذات الاستحقاق الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل (إن وجدت) والمتاحة للصندوق دون أي قيود. يتم قيد النقد وما في حكمه بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.



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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

### ٦. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### ٦-٢ الأدوات المالية

تمثل الإيجارات المستحقة الموجودات المالية الرئيسية. تشمل المطلوبات المالية بشكل أساسي المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى.

#### الإثبات الأولى

يتم قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي (ما لم تكن إيجارات مدينة / ذمم مدينة أخرى بدون مكون تمويل جوهري) مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها، بالنسبة للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة العائدة مباشرة لعملية الاستحواذ عليه أو إصداره. يتم قياس الإيجارات المستحقة بدون مكون تمويل كبير مبدئياً بسعر المعاملة.

#### إلغاء الإثبات

يتم استبعاد الموجودات، عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية. لا يمكن استبعاد الالتزام المالي (أو جزء منه) إلا عند إطفائه، أي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

#### القياس اللاحق

بعد الإثبات الأولى، يتم إثبات مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، والتي ينتج عنها إثبات خسارة محاسبية في قائمة الدخل الشامل عند إنشاء أصل جديد. يقوم الصندوق بإثبات مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة من الإيجارات المستحقة والمستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ مسلو للخسائر الائتمانية المتوقعة للمعر الكلي.

#### ٣-٢ العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة مقابلة إما لغرض تحقيق عائد من تأجيرها أو لتحقيق مكاسب رأسمالية أو لكليهما، ولكن ليس للبيع في سياق العمل المعتاد أو استخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة ولاحقاً يتم قياسها بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك للمتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة إن وجدت.

تتضمن التكلفة المصروفات المتكبدة مباشرة لغرض اقتناء العقار الاستثماري. تكلفة العقارات الاستثمارية المبينة ذاتها تشمل تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى متكبدة مباشرة لتصبح جاهزة للاستخدام المحدد لها وتكاليف الاقتراض المرصولة. يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد أي عقار استثماري (والتي تمثل الفرق بين حصيلته البيع والقيمة الدفترية للعقار المستبعد) بقائمة الدخل الشامل.

#### ٤-٢ مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى

يتم إثبات المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بشكل مبدئي بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلية.

#### ٥-٢ مخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يكون لدى الصندوق التزام قانوني أو التزام مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يلتزم عليه ندفي موارد تمثل منافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام. لا يتم إثبات مخصصات لخسائر التشغيل المستقبلية.

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالتاريخ السعودي

٦. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦.٦ التمويل

يتم إثبات التمويل مبدئياً بالقيمة المدللة، بعد خصم تكاليف المعاملة المتحملة. يتم قياس تسهيلات التمويل لاحقاً بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات أي فرق بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملات) ومبلغ الاسترداد في الربح أو الخسارة على مدى فترة التسهيل باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم إثبات الأتعاب المنفوعة عند إنشاء تسهيلات التمويل كتكاليف معاملات للتمويل إلى الحد الذي يكون من المحتمل سحب بعض كل التسهيل. في هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم لحين إجراء السحب. إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على أنه من المحتمل سحب بعض أو كل للتسهيلات، يتم رسلة الرسوم كدفعة مسبقة لخدمات السيولة ويتم إهلاكها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها.

٧.٦ إثبات الإيرادات

يتم إثبات إيرادات التأجير من العقارات الاستثمارية على أساس الاستحقاق وفقاً لشرط العقد. يتم إثبات الأرباح الرأسمالية الناتجة من بيع الاستثمارات العقارية عند تنفيذ عقد البيع.

يتم إثبات الإيرادات من ودائع المراجعة وودائع المراجعة باستخدام معدل الربح الفعلي على مدى مدة العقد.

٨.٦ الزكاة وضريبة الدخل

تعد الزكاة والضريبة التزاماً على ملاكي الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذه الالتزامات في هذه القوائم المالية.

٩.٦ توزيعات أرباح مستحقة

يتم تسجيل توزيعات الأرباح المرحلية والنهائية كالتزام في الفترة التي يتم فيها اعتمادها من قبل مجلس إدارة الصندوق.

١٠.٦ إيرادات ومصروفات العمولات

يتم إثبات إيرادات أو مصروفات العمولات باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. إن "معدل العمولة الفعلية" هو المعدل الذي يخصم المدفوعات أو المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية لـ:

- إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي؛ أو
- التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية.

عند احتساب إيرادات ومصروفات الفوائد، يتم تطبيق معدل الفائدة الفعلي على إجمالي القيمة الدفترية للأصل (عندما لا تخفص القيمة الائتمانية للأصل) أو التكلفة المطفأة للمطلوبات.

١١.٦ المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويندرج المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي ملزم بإجراء مقاصة لتلك المبالغ المدرجة وكذلك عندما يكون لدى الشركة نية لتسويتها على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات لتسديد المطلوبات في أن واحد. لا يتم إجراء مقاصة بين الإيرادات والمصروفات في قائمة الدخل لتشمل إلا إذا كان ذلك متطلباً أو مسموحاً به وفقاً لأحد معيير المحاسبة أو التفسيرات، وكما هو مبين في السياسات المحاسبية للصندوق.

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالتبويب السعودي

**٦. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)**

**٦.٢ صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة**

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة عن طريق قسمة حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات المدرجة في قائمة المركز المالي على عدد الوحدات المصدرة.

**٧. أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى**

**أتعاب إدارية وتنظيمية**

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب إدارية وتنظيمية بنسبة ٠,٠٥٪ و ١٪ على التوالي من القيمة العادلة للصندوق سنويا محسوبة في بداية كل فترة كل نصف سنة.

**أتعاب أداء**

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب الأداء فيما يتعلق بنسبه ٢٠٪ من أي توزيعات أرباح نقدية تزيد عن ٧٪ سنويا و ١٠٪ من أي ربح رأسمالي محقق من بيع الموجودات العقارية.

**أتعاب ترتيبات تمويلية**

يحق لمدير استلام رسوم بما يعادل ١,٢٥٪ عن كل تمويل خارجي يصبح متلحا للصندوق. يتم دفع أتعاب لمدير الصندوق بمجرد توفر التمويل بعد خصم أتعاب إجراءات البنك وأتعاب التقييم والأتعاب القانونية وأتعاب الحداية الواجبة المرتبطة بالحصول على التمويل.

**أتعاب الوساطة وأتعاب الاستحواذ**

يحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم بسمرة تصل إلى ٢,٥٠٪ ورسوم شراء بنسبة ٠,٧٥٪ من حصة سعر البيع / منتجات المبيعات لأي عقار عقاري. يتم رسلة أتعاب السمسرة والشراء كجزء من تكلفة العقار.

**أتعاب الحفظ**

يحق لأمين الحفظ الحصول على أتعاب حفظ تصل إلى ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي لمرة واحدة، بالإضافة إلى ٠,٠٤٪ من صافي قيمة الموجودات وفقا لأحدث القوائم المالية المراجعة بحيث لا تقل عن ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

**رسوم مركز الإيداع**

يحق لمركز الإيداع الحصول على أتعاب نظير إنشاء سجل لمالكي الوحدات (٥٠,٠٠٠ ريال سعودي، بالإضافة إلى ٢ ريال عن كل حامل وحدات بما لا يتجاوز ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) ونظير إدارة سجل مالكي الوحدات (٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) سنويا.

**أتعاب تداول**

يحق لـ "تداول" الحصول على رسم لمرة واحدة لإنراج للصندوق يساوي ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي ورسم سنوي قدره ٠,٠٣٪ من القيمة السوقية لوحد الصندق لاستمرار إدراج الصندوق.

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

٨ الإيجارات المدينة

تتمثل في إيجارات مدينة من عقارات استثمارية وفقا للشروط المتفق عليها في عقود الإيجار. مستحقات الإيجار هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٣٥٥,٧٦١	--	طرف ذو علاقة (انظر إيضاح ١١)
١٥,٣٢٨,٣٠٢	٨,٦٦٨,٦٥٣	مستأجرين آخرين
١٥,٦٨٤,٠٦٣	٨,٦٦٨,٦٥٣	
(٤٦٤,٧٦٣)	(١,٠٣٤,٢٢١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٥,٢١٩,٣٠٠	٧,٦٣٤,٤٣٢	



صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م  
بالريال السعودي

٩ العقارات الاستثمارية

أبما يلي تفاصيل العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م:

القيمة العتلة	مساكن القيمة العترية	انخفاض القيمة خلال السنة	استهلاك السنة	الانخفاض في القيمة / العكس خلال السنة	الاستهلاك خلال السنة	انخفاض القيمة الائتماني	الاستهلاك الائتماني	تكلفة الإقفل	إضافات خلال السنة	التكلفة الاستثمارية	المواقع	النوع	
١٤١,٣٣١,٠٠٠	١٤٥,٣٠٤,٨٩٧	—	٤,٩٧٣,٨٠٩	—	٤,٠٩٨,٦٤١	—	١,٥٨١,١٦٨	١٤٨,٧٨٤,٧٠٦	—	١٤٨,٧٨٤,٧٠٦	جدة	تجاري	مركز العقابية للأعمال (انظر ٣-٩)
٣٩,٨٦٠,٠٠٠	٣٦,٦٥٠,٩٧٧	—	٣١٦,٠٢٤	—	٥٢٦,٣١٩	—	٣٩٤,٧٥٧	٣٧,٥٧٢,٠٤٦	١٠٧,٠٤٦	٣٧,٤٦٥,٠٠٠	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة السكني (انظر ٣-٩)
٣٩,٨٠٠,٠٠٠	٣٨,٨١٠,٧٩٤	—	٩٨٩,٢٠٦	—	٣٧٩,٠٠٠	—	٢١٠,٢٠٦	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	—	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	بنده جدة
٨١,٦٠٠,٠٠٠	٧٧,٧٧٧,٩١٠	—	٣,٨٢٠,٠٩٠	—	٥٢٢,٩٥٠	—	٤٣٤,١٤٠	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	—	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	بنده الرياض
٣٧,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٩٩٣,٥٧٢	—	٢,٣٧٦,١٠٢	—	١,٤٩٨,٠٩٠	—	٩٧٨,١١٢	٦٢,٦٦٩,٦٧٤	—	٦٢,٦٦٩,٦٧٤	جدة	تجاري	مبنى كتيبة العامة مركز الرياضة التجاري (انظر ٣-٩)
١١٥,٠٢١,٠٠٠	١١٥,٠٢١,٠٠٠	(٦,٧٣٢,٤٠٦)	٤,٧٨١,٠٩٤	٤,٠٧٥,٨٢٨	٤,٦١٥,٢٥٢	(٦,٧٩٨,٧٣٩)	٨٤٤,٢,١٢٥	١٢١,٤٩٥,٠٠٠	—	١٢١,٤٩٥,٠٠٠	جدة	تجاري	
٤٠,٣٥٠,٠٠٠	٣٩,٨٧٨,٦٨٢	—	٤,٦٨١,٣٤٨	—	٧٨٧,٨٠٠	—	٥٩٣,٥٤٨	٤١,٦٦٠,٠٠٠	—	٤١,٦٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة
٣٨,١٠٠,٠٠٠	٣٧,٨٧٥,١٠٩	—	٢,٤٤,١٨٥	—	٤٤٧,٨٦٩	—	١٩٢,٣٣٢	٣٨,٥١٩,٢٩٤	—	٣٨,٥١٩,٢٩٤	المنام	تجاري	مبنى السعودي الفرنسي
٦٣,٥٠٠,٠٠٠	٦١,٥٠٦,٦٧٠	—	١,٠٤٤,٣٣٠	—	٧٤٧,٨٦٣	—	٢٩٥,٠٤٧	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	—	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	المنام	تجاري	بنده الرياض
٣٣,٩٠٠,٠٠٠	٣٣,٥٨٤,٣٨٨	—	٣٢٤,٥٥٤	—	٤٤٧,٨٦٣	—	١٧٦,٦٩١	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	—	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	المنام	تجاري	المكبر تيم (انظر ٣-٩)
٤٥٧,٠٠٠,٠٠٠	٤٤٩,٩٢٣,٩٤١	—	٧,٠٧٦,٠٥٩	—	٦,٣١٠,٧٧٤	—	—	٤٥١,٢٧٤,٧١٥	١,٥٥٢,٥٠٠	٤٥١,٧٢٦,٢١٥	المنام	تجاري	أجدان ووك أعمال تحت التفتيش
—	٢,٥٧٦,١١٥	—	—	—	—	—	—	٢,٥٧٦,١١٥	٢,٥٧٦,١١٥	—	—	—	—
١,٠٤٧,٤٨٦,٠٠٠	١,٠١٩,٩٣٨,٠٢٦	(٦,٧٣٢,٤٠٦)	٢٤,١٠٨,١٤٧	٤,٠٧٥,٨٢٨	١٦,١٢٢,٤٠٨	(٦,٧٩٨,٧٣٩)	٦,٩٨٥,٧٤٩	١,٠٤٩,٧٦٩,٠٧٤	٤,٦٣٥,٦٦١	١,٠٤٥,١٣٣,٤١٢	—	—	—

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للمدة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م  
بالتاريخ السعودي

٩. العقارات الاستثمارية (تابع)

فيما يلي تفاصيل العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م:

القيمة العادلة	صافي القيمة الدفترية	الانخفاض في القيمة	الاستهلاك	إضافات	تكلفة الشراء	الموقع	النوع	
١٥٤,١٧٧,٣٦٨	١٤٧,٤٠٣,٥٣٨	-	١,٥٨١,١٦٨	٣٣٩,٧٠٦	١٤٨,٦٤٥,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الخالدية للأصايل (انظر ٣-٩)
٦٧,٦٥٨,٥٢٤	٦٧,٠٧٠,٢٤٣	-	٣٩٤,٧٥٧	-	٦٧,٤٦٥,٠٠٠	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة السكني (انظر ٣-٩)
٣٩,٨٠٠,٠٠٠	٣٩,٠٨٩,٧٩٤	-	٢١٠,٢٠٦	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	بنده جدة
٨١,٦٠٠,٠٠٠	٧٨,٣٤٠,٨٦٠	-	٤٢٤,١٤٠	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	بنده الرياض
٦٥,٥٠٠,٠٠٠	٦٢,٢٩١,٦٦٣	-	٩٧٨,٠١٣	٢٥٤,٦٧٦	٦٣,٠١٥,٠٠٠	جدة	تجاري	مبنى النيابة العامة
١١٦,٦٧٨,٧٠٤	١١٤,٥٦٠,٤٢٥	(٩,٧٩٨,٧٢٩)	٨٤٦,٢,١٣٥	-	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة التجاري (انظر ٣-٩)
٤١,٠٣٥,٠٠٠	٤٠,٦٦٦,٤٥٢	-	٥٩٣,٥٤٨	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة
٢٨,٣٥٠,٠٠٠	٢٨,٣٢٢,٩٧١	-	١٩٦,٣٢٣	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى السعودي الفرنسي
٦٨,٠٠٠,٠٠٠	٦٢,٢٥٠,٥٣٣	-	٢٩٥,٠٤٧	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	بنده الرياض
٣٤,٣٢٥,٠٠٠	٣٤,٠٣٠,٢٥١	-	١٧٦,٦٩١	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	الحكير تاهم
٣٥٤,٧٢٢,٢١٥	٣٥٤,٧٢٢,٢١٥	-	-	-	٣٥٤,٧٢٢,٢١٥	الخبر	تجاري	أجدان ووك
<u>١,٠٥١,٨٤٦,٨١١</u>	<u>١,٠٢٨,٧٤٨,٩٤٥</u>	<u>(٩,٧٩٨,٧٢٩)</u>	<u>٦,٩٨٥,٧٣٩</u>	<u>٥٩٤,٣٨٢</u>	<u>١,٠٤٤,٩٣٩,٠٣١</u>			

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

**٩. العقارات الاستثمارية (تابع)**

٢-٩ بالنسبة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، سجل الصندوق عكس خسارة انخفاض في القيمة قدرها ٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: خسارة انخفاض ٩,٨ مليون ريال سعودي).

يتم تحديد الانخفاض في قيمة هذا العقار الاستثماري استناداً إلى تقييم من قبل اثنين من المقيمين المستقلين (راجع ٩-٥). تشمل الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم إيرادات الإيجار ومعدلات الإشغال والتصعيد وعائد الخروج ومعدلات الخصم، والتي كانت بشكل عام في نفس نطاق الافتراضات المستخدمة في التقييمات المنفذة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وبإزاء عليه، لم يتم احتساب أي انخفاض في القيمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

٤-٩ في تاريخ التقرير، إننا تم إدراج العقارات الاستثمارية بقيمتها العادلة، فإن صافي قيمة الأصل وقيمة كل وحدة من وحدات الصندوق يجب أن تكون كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٥٧٨,٩٨٣,٩١٧	٥٦١,٥٢٣,٨٤٩	حقوق الملكية المقرر عنها
٢٣,٠٩٧,٨٦٦	٢٧,٥١٣,٩٧٤	صافي السعر في القيمة بناءً على التقييم كما في
٦٠٢,٠٨١,٧٨٣	٥٨٩,٠٣٧,٨٢٣	حقوق الملكية بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٩,٦٤٩٧	٩,٣٥٨٧	حقوق الملكية لكل وحدة، بالتكلفة
٠,٣٨٥٠	٠,٤٥٨٦	التأثير على حقوق الملكية لكل وحدة لتغيير القيمة
١٠,٠٣٤٧	٩,٨١٧٣	حقوق الملكية لكل وحدة بالقيمة العادلة

٥-٩ وفقاً للمادة ٢١ من نظام صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم القيمة العادلة لموجودات الصندوق العقارية بناءً على تقييمين أحدهما المقيمون المستقلون لتقييم الانخفاض في القيمة الدفترية لأي عقار. ومع ذلك، ووفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإن الاستثمارات في العقارات يتم إدراجها بالتكلفة ناقص الاستهلاك المتراكم بعد خصم الانخفاض في القيمة في هذه القوائم المالية. يتم تسجيل الانخفاض في القيمة لغير الانخفاضات المؤقتة في القيمة العادلة للعقارات المعنية تحت القيم الدفترية. تم تقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م من قبل شركة فاليو سترات ووايت كوبيس، وهي شركات تقييم معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

٦-٩ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تم سداد ٦٩ مليون ريال سعودي لشراء ممشى أجدان ووك، والذي تم دفع ثلته بالكامل خلال سنة ٢٠١٩م.

**١٠. توزيعات الأرباح المستحقة**

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، قام الصندوق بتوزيع أرباح نقدية بمبلغ ٣٩,٦ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٢٧,٤٥ مليون ريال سعودي). خلال السنة المنتهية، تم تسجيل مبلغ ٣٨,٨٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ١٨,٣ مليون ريال سعودي) إلى ملكي الوحدات ومبلغ ٩,٩ مليون ريال سعودي تم توزيعه لاحقاً لنهاية السنة.

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

١١ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تتكون المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من المعاملات مع مدير الصندوق والشركات الشقيقة الأخرى لشركة سدكو كابيتال في سياق الأعمال الاحتياطية التي تتم بشروط مألوف عليها بصورة متبادلة. يتم اعتماد جميع المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق. تلتخص معاملات الأطراف ذات العلاقة الهامة فيما يلي:

الرصيد في ٢٠١٨م	الرصيد في ٢٠١٩م	مبلغ المعاملة ٢٠١٨م	مبلغ المعاملة ٢٠١٩م	طبيعة المعاملة	العلاقة	طرف ذو علاقة	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
		٤,٤٦٤,٠١٩	٥,٩٨١,٥٩١	أتعاب إدارة	مدير الصندوق	الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية	
		٢٢٣,٢٠١	٢٩٩,٠٨٠	أتعاب إدارية استشارات		للأوراق المالية (مدير الصندوق)	
		٢٢,٥٠٠	٣٠,٠٠٠	شرعية			
		٧,٥٠٠,٩٩٢	--	أتعاب ترتيبات تمويلية			
		--	١,٥٥٢,٥٠٠	أتعاب وساطة ولستحواذ			
				تعويضات أتعاب مداومة بالنهاية عن الصندوق			
<u>١٧,٠١٦,٣٤٣</u>	<u>٥,٠٥٣,٥١٣</u>	٢٠٤,٢٩٥	١٩,٨٢٦,٠٠١				
				دخل من الإيجار	شركة شقيقة	(الظر الإيضاح ٨) إيجارات مستحقة شركة المحمل التجارية	
<u>٣٥٥,٧٦١</u>	--	٦٥٨,٢٢٧	٨٨٦,٠٠٠				
				أتعاب إدارة مقاربات وتحصيل إيجار	(الظر الإيضاح ١٢) شركة شقيقة	مصروفات مستحقة ونعم دائرة أخرى شركة المحمل التجارية	
<u>١,٧٠٩,٣١١</u>	<u>١,٠٥٠,٨٧٣</u>	٤,٦٤٥,٧٦٥	٤,٣٣٦,٩٧١				
				مكافآت	مجلس إدارة الصندوق	مكافآت مجلس إدارة الصندوق	
--	--	٤٥,٠٠٠	٦٠,٠٠٠				



صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

١٢ المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

تتكون المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
١,٧٠٩,٣١١	١,٠٥٠,٨٧٣	أتعاب صيانة مستحقة (الإيضاح ١١)
١,٠٣٣,٩٠٤	٨٧٦,٦٥٤	ودائع ضمان
٢٠٧,٩٣٨	١٢٠,٤٧٥	أتعاب حفظ مستحقة
٩٥,٠٠٠	٩٥,٠٠٠	أتعاب تناول مستحقة
٦١,٥٠٠	٦٢,٧٨٥	أتعاب تقييم مستحقة
٤٠,٠٠٠	٣٦,٢٥٠	أتعاب مراجعة مستحقة
١٧٩,٠١٧	٥٨,٥٦١	ذمم دائنة أخرى
<u>٣,٣٢٦,٦٧٠</u>	<u>٢,٣٠٠,٥٩٨</u>	

١٣ الإيرادات المؤجلة

تتمثل في إيرادات الإيجار المستلمة مقدما المتعلقة بالمقررات الاستثمارية، فيما يلي الحركة في الإيرادات المؤجلة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
--	٢,٦٦٤,٠١٣	الرصيد في البداية كما في
١٢,٠٩١,٤٦٥	٢٣,٣١٠,٢٥٠	الإيجار المستلم خلال السنة / الفترة
(٩,٤٢٧,٤٥٢)	(٢٠,٩٤٠,٦٩٢)	الإيراد المحل مقابل الإيراد المكتسب
<u>٢,٦٦٤,٠١٣</u>	<u>٥,٠٢٣,٥٧١</u>	الرصيد في النهاية كما في

١٤ تسهيلات تمويلية من أحد البنوك

أبرم الصندوق اتفاقية تسهيلات تمويلية مع بنك محلي يحد معتمد ببلغ ٦٠٠ مليون ريال سعودي يتم سداده على دفعة واحدة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ومحمل بفائدة لمدة اثني عشر شهرا سييور + ١,٩٪. تم الحصول على القرض من مصرف الراجحي من خلال منشأة معدة لغرض خاص. التسهيلات مضمونة مقابل رسوم على جميع العقارات الاستثمارية باستثناء بنده جده حيث أنه تحت التنفيذ. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، أدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ١١٠ مليون ريال سعودي.

قام الصندوق بحجز مصاريف تمويل على أساس طريقة الفائدة الفعلية تبلغ ٢٦,٩٦ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٢,٢ مليون ريال سعودي).

تم الإقصاص عن ترتيب التمويل المذكور أعلاه في قائمة المركز المالي على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٤٧٦,١٦٢,٣٢٠	٤٥٩,٢٣٢,٣٩٢	مطلوبات غير متداولة
٢٢,١٧٨,٥٦٦	٢٥,٣٢٦,٨٦٣	المطلوبات المتداولة
<u>٤٩٨,٣٤٠,٨٨٦</u>	<u>٤٨٤,٥٥٩,٢٥٥</u>	

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

**١٥ الوحدات قيد الإصدار**

أسند الصندوق ٦٠ مليون وحدة بسعر ١٠ ريال للوحدة. خلال السنة لم تكن هناك حركة في عدد الوحدات.

**١٦ المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى**

تتكون المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى مما يلي:

للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٤,٧٤٧,٣٢٢	٧,١٣١,٥١٧	مصروفات تشغيلية
٦٩٥,١٠٨	٣٦٢,٨٧٣	أتعاب مهنية
٤٨٩,٣٩٥	٥٤٠,٤٦٠	أتعاب تداول وإيداع (الإيضاح ٧)
٤٦٤,٧٦٣	٥٦٩,٤٥٨	انخفاض في قيمة الخصائر الائتمانية المتوقعة
٢٠٧,٩٣٨	٢١١,٨٧١	أتعاب الحفظ (الإيضاح ٧)
٤٥,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة
٦٣٥,٥٦٤	٧١٦,٣٨٤	مصروفات أخرى
<b>٧,٢٨٥,٠٩٠</b>	<b>٩,٥٩٢,٥٦٣</b>	

**١٧ إدارة المخاطر المالية**

**١٧-١ عوامل المخاطر المالية**

تتعرض أنشطة الصندوق لعدة مخاطر مالية متمثلة في: مخاطر السوق، مخاطر الائتمان، ومخاطر السيولة والمخاطر التشغيلية.

يتحمل مدير الصندوق مسؤولية تحديد ومراقبة المخاطر. يشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول في النهاية عن الإدارة العامة للصندوق.

يتم تحديد مخاطر المراقبة والتحكم في المقام الأول على أساس الحدود الموضوعية من قبل مجلس إدارة الصندوق. لدى الصندوق وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به التي تحدد استراتيجيات أعماله العامة، ومدى تحمله للمخاطر وفلسفته العملية في إدارة المخاطر وهو ملزم باتخاذ إجراءات لإعادة توازن المحفظة بما يتماشى مع إرشادات الاستثمار. يستخدم الصندوق طرقاً مختلفة لقياس وإدارة مختلف أنواع المخاطر التي يتعرض لها الصندوق؛ وهذه الطرق مشروحة أدناه.

**(أ) مخاطر السوق**

**(١) مخاطر سعر الصرف الأجنبي**

مخاطر العملات الأجنبية هي المخاطر المتمثلة في تعرض قيمة التدفقات النقدية المستقبلية للتذبذب نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية وتنشأ من الأدوات المالية التي تتم بعملة أجنبية.

لا يواجه الصندوق أي مخاطر هامة للصرف الأجنبي حيث أن معظم معاملاته بالريال السعودي.

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
السلة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالتريال السعودي

١٧ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١٧-١ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(أ) مخاطر السوق (تابع)

(١) مخاطر أسعار العملات

مخاطر أسعار العملات هي المخاطر المتمثلة في تقلب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية أو أن تتذبذب القيم العادلة لأدوات مالية ذات كيون بسبب التغيرات في أسعار العملات السوقية.

وتنشأ مخاطر سعر العملات للصندوق بصورة رئيسية من تسهيلات التمويل من أحد البنوك، التي تكون بأسعار فائدة معومة وتخضع لإعادة التسعير بشكل منتظم.

حساسية أسعار العملات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تشير التقديرات إلى أن ارتفاع / انخفاض ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة المتغيرة على التسهيلات التمويلية، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة سوف يزيد / ينقص من حقوق ملكية الصندوق تقريباً بمبلغ ٥,٦ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٥,٨ مليون ريال سعودي).

(٢) مخاطر الأسعار

مخاطر الأسعار هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق نتيجة للتغيرات في أسعار السوق بسبب عوامل أخرى غير تحركات أسعار العملات الأجنبية والعملات. تنشأ مخاطر الأسعار بشكل أساسي من عدم التأكد بشأن الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يمتلكها الصندوق. اعتباراً من تاريخ قائمة المركز المالي، فإن الصندوق غير معرض بشكل كبير لمخاطر الأسعار.

(ب) مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمانية، وتتمثل في تسبب أحد الأطراف في خسارة مالية للطرف الآخر بسبب عدم الوفاء بالالتزام. يتعرض للصندوق لمخاطر الائتمان تتعلق بأرصدة لدى البنك وإيجارات مستحقة.

وتتمثل سياسة الصندوق الخاصة في إبرام عقود الأدوات المالية مع أطراف ذات سمعة حسنة. تم تصميم سياسات إدارة المخاطر في الصندوق لتحديد حدود المخاطر المناسبة ورصد المخاطر والالتزام بهذه الحدود.

وكما في تاريخ التقرير، فإن أقصى تعرض للصندوق لمخاطر الائتمان يتمثل في القيم النظرية لموجوداته المالية المعرضة لمخاطر الائتمان وهي كما يلي:

التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان كما في تاريخ القوائم المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	الموجودات نقد وما في حكمه إيجارات مدينة (انظر إيضاح ٨)
١١١,٩٥٥,٦٤٤	٣٤,٥٣٤,٠٢٠	
١٥,٢١٩,٣٠٠	٧,٦٣٤,٤٣٢	
<u>١٢٧,١٧٤,٩٤٤</u>	<u>٤٢,١٦٨,٤٥٢</u>	

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

١٧ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١٠١٧ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(ج) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته بالكامل عند استحقاقها أو القيام بذلك فقط بشروط غير ملائمة بشكل جوهري.

تسمح شروط وأحكام الصندوق باسترداد الوحدات عند تصفية الصندوق. تتكون المطلوبات المالية للصندوق بشكل رئيسي في الذمم الدائنة التي من المتوقع تسويتها خلال شهر واحد من تاريخ قائمة المركز المالي.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، بشكل أساسي من خلال إيرادات الإيجار، أو عن طريق أخذ قروض قصيرة / طويلة الأجل من المؤسسات المالية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، لدى الصندوق تسهيل ائتماني غير مستخدم من تلك بمبلغ ١١٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٩٥ مليون ريال سعودي).



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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م  
بالترايل السعودي

**١٦ إدارة المخاطر المالية (تابع)**

**١-١٦ عوامل المخاطر المالية (تابع)**

**(ج) مخاطر السيولة (تابع)**

جميع المطلوبات المالية للصندوق في تاريخ قائمة المركز المالي متداولة.

المطلوبات المالية	حد الخطر	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م		أول من ٣ شهور	حد الخطر	القيمة التقديرية	مطلوبات تعاقبية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م		أول من ٣ شهور	حد الخطر
		أول من ١ سنة	أكثر من ١ سنة					أول من ١ سنة	أكثر من ١ سنة		
مدفوعات مستحقة للاستثمار	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
على حقل استثماري	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح مستحقة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٥,٠٥٣,٥١٣	-
مستحقات منطقة ونم	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
دائنة أخرى	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢,٣٠٠,٥٩٨	-
إيرادات متوقعة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٥,٠٣٣,٥٧١	-
المسؤوليات كإيالة من لحد الاداء	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		٤٩٨,٣١٠,٨٨٤	٤٩٨,٣١٠,٨٨٤	٤٧٦,١٦٦,٣٢٠	٢٢,١٧٨,٥٦٤	-	٤٨٤,٥٥٩,٢٥٥	٤٨٤,٥٥٩,٢٥٥	٤٨٩,٢٣٢,٣٩٤	٢٥,٣٢٤,٨١٣	-
إجمالي المطلوبات المالية غير المتداولة	-	٥٩٤,٤٩٧,٩١٢	٥٩٤,٤٩٧,٩١٢	٤٧٦,١٦٦,٣٢٠	٢٢,١٧٨,٥٦٤	١٠٦,١٥٧,٠٢٦	٥٠٦,٨٤٤,٥٣٧	٥٠٦,٨٤٤,٥٣٧	٤٨٩,٢٣٢,٣٩٤	٢٥,٣٢٤,٨١٣	١٢,٣٨٧,١٨٢

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

#### ١٧ إدارة المخاطر المالية (تابع)

##### ١-١٧ عوامل المخاطر المالية (تابع)

###### (د) مخاطر تشغيلية

المخاطر التشغيلية هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخليا أو خارجيا لدى مقدم الخدمة للصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملاء ومخاطر السوق مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والضرر الذي يصيب سمعته وتحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في تحقيق عوائد لمالكي الوحدات.

##### ٢-١٧ تقدير القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن استلامه عند بيع أصل أو دفعه عند نقل التزام في التعاملات الاعتيادية بين الأطراف المشاركة في السوق عند تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على الافتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل المطلوبات تحدث إما:

• في السوق الرئيسية للأصل أو المطلوبات، أو

• في أفضل سوق مناسبة للأصل أو الالتزام في غياب سوق رئيسية.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل المالي أو الالتزام المالي باستخدام الافتراضات التي تستخدمها الأطراف العاملة في السوق حال تسعير الأصل أو الالتزام، على الافتراض أن هذه الأطراف تسعى لتحقيق أكبر منفعة اقتصادية لها.

يستخدم الصندوق أساليب التقييم المناسبة للظروف والتي تتوفر بها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتثبت وتزيد من استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة ويقال من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة. يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات المالية التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإحصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة. يتم توضيح هذا، على النحو التالي، على أساس أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

• المستوى ١ - أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة.

• المستوى ٢ - تكاليف التقييم التي يمكن عندها ملاحظة أدنى مستوى دخل هام لقياس القيمة العادلة بشكل مباشر أو غير مباشر.

• المستوى ٣ - طرق تقييم يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة.

صندوق سدكو كابييتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابييتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م  
بالريال السعودي

١٨ المعايير الصائرة ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق حتى تاريخ إصدار القوائم المالية. يعتمد الصندوق تطبيق هذه المعايير، متى كان ذلك ممكناً، عندما تصبح سارية المفعول.

ساري اعتباراً من الفترة التي تبدأ من أو بعد التاريخ التالي	الوصف	المعيار / التفسير
١ يناير ٢٠٢٠م	التعديلات على مراجع إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي	إطار المفاهيم
١ يناير ٢٠٢٠م	تعريف الأعمال (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣)	المعيار الدولي للتقرير المالي ٣
١ يناير ٢٠٢٠م	تعريف الأهمية النسبية (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨)	معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨
١ يناير ٢٠٢١م	عقود تأمين	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧
متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى	بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨

يقوم الصندوق حالياً بتقييم تأثيرات تطبيق المعايير المذكورة أعلاه والتعديلات والتفسيرات على القوائم المالية للصندوق عند التطبيق.

١٩ آخر يوم تقييم

آخر يوم للتقييم خلال السنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (٢٠١٨م: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م).

٢٠ اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٤ رجب ١٤٤١هـ الموافق ١٩ مارس ٢٠٢٠م.