

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية
للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل إلى مالكي الوحدات

تقرير مراجع الحسابات المستقل

لسادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة سدكو كابيتال ("مدير الصندوق")، التي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وقوائم الدخل الشامل وقائمة التغير في حقوق الملكية العائد إلى مالكي الوحدات والتدفقات النقدية للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، والإيضاحات حول القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بعدل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما وفينا أيضاً بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا في المراجعة.

الأمر الرئيسية للمراجعة

الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولم نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

لسادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت (تابع)

الأمر الرئيسي للمراجعة (تابع)

أمر رئيسي للمراجعة	كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا
<p>بلغت الإيرادات من الممتلكات ٣٧,٥٦ مليون ريال سعودي للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.</p> <p>بشكل عام، يتم إثبات الإيرادات من الممتلكات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.</p> <p>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 لمعيار المحاسبة الدولي ١٧: "عقود الإيجار" والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥: "الإيرادات من العقود".</p> <p>يعتبر الاعتراف بالإيرادات من الأمور الأساسية للمراجعة نظراً لمخاطر التجاوز المتعمد من الإدارة للضوابط الخاصة بمعاملات الإيرادات من أجل تحقيق أهداف مالية، إما من خلال تعديل التقديرات في نهاية الفترة أو تسجيل معاملات وهمية خاصة بالنشاط.</p>	<p>شملت إجراءات المراجعة في هذا النطاق، من بين أمور أخرى:</p> <ul style="list-style-type: none"> تقييم مدى ملاءمة سياسة إثبات إيرادات عقود الإيجار لتقييم ما إذا كانت تتفق مع معيار المحاسبة الدولي ١٧: عقود الإيجار والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥: "الإيرادات من العقود". تقييم تصميم وتنفيذ الضوابط الداخلية الرئيسية للإدارة على مدى اكتمال ووجود ودقة إيرادات عقود الإيجار مع التركيز بشكل محدد على ما إذا كانت إيرادات عقود الإيجار مسجلة على مدى مدة الإيجار حسب مدة عقد الإيجار. إجراء اختبار تفصيلي لعينة من معاملات إيرادات عقود الإيجار لمراجعة عقود الإيجار المبرمة مع العملاء لتقييم ما إذا كان هناك إيرادات من عقود إيجار مسجلة وفقاً لشروط تعاقدية ولتحديد أي شروط إيجار غير قياسية ولتقييم مدى ملاءمة المحاسبة عن إيرادات الإيجار. تنفيذ إجراءات تحليلية جوهرية مفصلة لإيرادات الإيجار وتوقيت إثباتها. تقييم مدى ملاءمة واکتال الإفصاحات المطلوبة للإيرادات من العقارات الاستثمارية.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

لسادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت (تابع)

الأمر الرئيسية للمراجعة (تابع)

كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا	أمر رئيسي للمراجعة
<p>تتكون إجراءات مراجعتنا استجابةً للمخاطر المقدرة للتحريف الجوهري في تقييم العقارات الاستثمارية من:</p> <ul style="list-style-type: none"> • الحصول على فهم لعمليات الإدارة لتحديد مخاطر التقييم والتخفيف منها؛ • إجراء اختبار للتفاصيل عن التكاليف المرسلة وضمن أن يتم رسلة جميع التكاليف بشكل مناسب. • تقييم ملاءمة واكتمال العوامل التي يراعيها مدير الصندوق في تقييم مؤشر الانخفاض في القيمة، و بالنسبة للعقارات الاستثمارية، التي يتواجد بها مؤشرات انخفاض في القيمة، قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية: <p>➤ الحصول على تقارير تقييم معدة من قبل مقيمين مستقلين وتقييم الافتراضات الرئيسية من ضمنها مدى ملاءمة معدلات الخصم ومعدلات عائدات الخروج المطبقة؛ إيرادات الإيجار السنوية، ونفقات التشغيل، والإشغال، ومعدلات التصاعد والتضخم؛ بالإضافة لذلك، إجراء تحليل الحساسية والذي يضمن تقييم تأثير التخفيضات المحتملة إلى حد معقول في الإشغال وزيادة المصروفات التشغيلية على التدفقات النقدية المتوقعة لتقييم التأثير على الارتفاع التقديري الحالي للعقارات الاستثمارية؛ و</p> <p>➤ تقييم كفاية الإفصاحات بالقوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات عن الافتراضات والتقديرات الرئيسية.</p>	<p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية التي يملكها الصندوق ١,٠٢٨.٧٥ مليون ريال سعودي.</p> <ul style="list-style-type: none"> • يتم إدراج العقارات الاستثمارية 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 المساهمين لكل وحدة. <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 كلاً من المؤشرات الداخلية والخارجية للانخفاض في القيمة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، صافي التدفقات النقدية أو الخسائر التشغيلية والتلف المادي للأصول والتغيرات أو الظروف السلبية في السوق. علاوة على ذلك، يستلزم تقييم المبالغ القابلة للاسترداد استخدام تقنيات تقييم معقدة وأحكام هامة تتعلق بالافتراضات الأساسية. ولذلك، تم تحديد ذلك في الأمور الأساسية للمراجعة.</p>

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت (تابع)

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هي المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها العادل، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وهي المسؤولة 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 البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح، بحسب مقتضى الحال، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة ما لم تكن هناك نية لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار واقعي بخلاف ذلك.

والمكلفين بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب 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 عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس 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 مخاطر التحريفات الجوهري في القوائم المالية وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا. 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 الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية الرقابة الداخلية بالصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قاموا بها الإدارة.
- مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإننا مطالبون بأن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإننا مطالبون بتعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت (تابع)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تابع)

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال مراجعتنا لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق").

لقد زدنا أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وبحسب مقتضى الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة.

ومن الأمور التي يتم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، وبناء على ذلك تعد أمور رئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عدماً، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تفوق التبعات السلبية لفعل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن/كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون



ناصر أحمد الشطيبي
رقم الترخيص ٤٥٤



جدة في ١٧ رجب ١٤٤٠ هـ
الموافق ٢٤ مارس ٢٠١٩ م

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

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
بالريال السعودي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	إيضاح	الموجودات
١١١,٩٥٥,٦٤٤		موجودات متداولة
١٥,٢١٩,٣٠٠	٨	النقد وما في حكمه
٢٢,٥٥٧,٩٤٠		ذمم إيجار مدينة
		مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى
١٤٩,٧٣٢,٨٨٤		إجمالي الموجودات المتداولة
١,٠٢٨,٧٤٨,٩٤٥	٩	الموجودات غير المتداولة
		العقارات الاستثمارية
١,١٧٨,٤٨١,٨٢٩		إجمالي الموجودات
		المطلوبات
		مطلوبات متداولة
٦٩,٠٠٠,٠٠٠	٩	مدفوعات مستحقة للاستحواذ على عقار استثماري
٩,١٥٠,٠٠٠	١٠	توزيعات أرباح مستحقة
١٧,٠١٦,٣٤٣	١١	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣,٣٢٦,٦٧٠	١٢	مصرفوات مستحقة وذمم دائنة أخرى
٢,٦٦٤,٠١٣	١٣	إيرادات مؤجلة
٢٢,١٧٨,٥٦٦	١٤	تسهيلات تمويلية من البنوك
١٢٣,٣٣٥,٥٩٢		إجمالي المطلوبات المتداولة
٤٧٦,١٦٢,٣٢٠	١٤	المطلوبات غير المتداولة
٥٩٩,٤٩٧,٩١٢		تسهيلات تمويلية من البنوك
		إجمالي المطلوبات
٥٧٨,٩٨٣,٩١٧		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥	وحدات مصدرة (العدد)
٩,٦٤٩٧		حقوق الملكية لكل وحدة (بالريال السعودي)

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

S. Abu Akh
[Signature]

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

قائمة الدخل الشامل
للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بالريال السعودي

للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	إيضاح	
٣٧,٥٥٥,٩٧٧		إيرادات الإيجار
		المصروفات
٦,٩٨٥,٧٣٩	٩	استهلاك
٤,٧٠٩,٧٢٢	٧	أتعاب إدارة وأتعاب المدير الإداري وأتعاب المستشار الشرعي
٧,٢٨٥,٠٩٠	١٦	مصروفات تشغيل ومصروفات أخرى
٩,٧٩٨,٧٢٩	٩	الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٢,٣٤٢,٧٨٠		أتعاب تمويلية
٣١,١٢٢,٠٦٠		إجمالي المصروفات
٦,٤٣٣,٩١٧		صافي ربح الفترة
--		الدخل الشامل الآخر للفترة
٦,٤٣٣,٩١٧		إجمالي الدخل الشامل للفترة

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

S. Alkhalaf
R

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات
للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بالريال السعودي

للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
٦,٤٣٣,٩١٧	إجمالي الدخل الشامل للفترة
	الزيادة في حقوق الملكية من معاملات الوحدات خلال الفترة
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	متحصلات من الاشتراكات الأولية للوحدات (انظر إيضاح ١٥)
(٢٧,٤٥٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح
<u>٥٧٨,٩٨٣,٩١٧</u>	حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

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

S. Al-Ah
2018

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

قائمة التدفقات النقدية
للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بالريال السعودي

للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	إيضاح	
٦,٤٣٣,٩١٧		صافي ربح الفترة التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٦,٩٨٥,٧٣٩	٩	تسويات ل: استهلاك
٩,٧٩٨,٧٢٩	٩	الانخفاض في القيمة
٢٣,٢١٨,٣٨٥		صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١٥,٢١٩,٣٠٠)		ذمم إيجار مدينة
(٢٢,٥٥٧,٩٤٠)		مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى
(٩٧٦,٥٣٣,٤١٣)		مدفوعات لشراء عقارات استثمارية
١٧,٠١٦,٣٤٣		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣,٣٢٦,٦٧٠		مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
٢,٦٦٤,٠١٣		إيرادات مؤجلة
٤٩٨,٣٤٠,٨٨٦		تسهيلات تمويلية من البنوك
(٤٦٩,٧٤٤,٣٥٦)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٨,٣٠٠,٠٠٠)		متحصلات من الاشتراكات الأولية للوحدات توزيعات الأرباح المدفوعة خلال الفترة
٥٨١,٧٠٠,٠٠٠		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
١١١,٩٥٥,٦٤٤		النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

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

S. Al-Ah
محمد

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بالريال السعودي

١ الصندوق وأنشطته

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

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

- (أ) التعامل؛
- (ب) الترتيب؛
- (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 تحقق الدخل، بالإضافة إلى نمو محتمل للقيمة الإجمالية لأصول الصندوق عند بيع أصوله في وقت لاحق، أو تطوير الأصول المستهدفة أو توسيعها.

استثمر الصندوق بشكل رئيسي في الأصول العقارية المدرة للدخل. يمكن للصندوق استثمار جزء من موجوداته والفائض النقدي في مرابحات قصيرة الأجل بالريال السعودي مع البنوك المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية. كما يجوز 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 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 ١٤٣٨هـ الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦م ("توجيهات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة") التي توضح المتطلبات التفصيلية لجميع صناديق الاستثمار العقاري المتداولة داخل المملكة العربية السعودية.

٢ الأساس المحاسبي

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 صناديق الاستثمار الصادرة من هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات. نظراً لكون هذه القوائم المالية هي الأولى للصندوق، لذا لا تتضمن هذه القوائم المالية أي أرقام مقارنة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بالريال السعودي

٣ أسس القياس

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

٤ عملة العرض والنشاط

يتم قياس المواد المتضمنة في 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 تواريخ حدوث تلك المعاملات. أما الموجودات والمطلوبات النقدية التي تتم بالعملة الأجنبية فيجري تحويلها لتعكس ما يعادلها بالريال السعودي بأسعار التحويل السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من صرف العملات الأجنبية في قائمة الربح أو الخسارة.

٥ التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية من مدير الصندوق إصدار أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المبلغ عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. 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 للعقارات الاستثمارية

يحدد مدير الصندوق الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية بغرض احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار 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.

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

في تاريخ كل تقرير مالي، يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيم الدفترية 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 بالاستعانة بمقيمين معتمدين.

إن القيمة القابلة للاسترداد للعقار الاستثماري تقدر بقيمته المستخدمة وقيمه العادلة 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 للنقود 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؛ و

يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة إذا زادت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد عن قيمته القابلة للاسترداد. يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بالريال السعودي

٥. التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

- قيمة غير متحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها 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

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة من قبل الصندوق في إعداد القوائم المالية موضحة أدناه.

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.

٦.٢ الأدوات المالية

تمثل ذمم الإيجار المدينة 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 ذمم إيجار مدينة / ذمم مدينة أخرى بدون مكون تمويل كبير) مبدئيًا بالقيمة العادلة مضافًا 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 مبدئيًا بسعر المعاملة.

الغاء 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 خسائر الائتمان 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 الإيجار المستحق والمستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة للعمر الكلي.

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بالريال السعودي

٦. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦,٣ العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي أصول غير متداولة مقننة 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 بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة إن وجدت.

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

٦,٤ مصروفات مستحقة وُذمت دائنة أخرى

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

٦,٥ المخصصات

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

٦,٦ التمويل

يتم إثبات التمويل مبدئياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة المتحتملة. يتم قياس التسهيلات التمويلية لاحقاً بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات الأتعاب المدفوعة عند إنشاء التسهيلات كتكاليف معاملات إلى الحد الذي يكون من المحتمل سحب بعض كل التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم لحين إجراء السحب. إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على أنه من المحتمل سحب بعض أو كل التسهيلات، يتم رسلة الرسوم كدفعة مسبقة لخدمات السيولة ويتم إهلاكها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها.

٦,٧ إثبات الإيرادات

يتم إثبات إيرادات التأجير من العقارات الاستثمارية على أساس الاستحقاق وفقاً لشروط المماثل. يتم إثبات أي مكاسب رأسمالية الناتجة من بيع الاستثمارات العقارية عند تنفيذ عقد البيع.

٦,٨ الزكاة وضريبة الدخل

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بالريال السعودي

٦. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦,٩ توزيعات أرباح مستحقة

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

٦,١٠ إيرادات ومصروفات العمولات

يتم إثبات إيرادات أو مصروفات العمولات باستخدام طريقة العمولات الفعالة. إن "معدل العمولات الفعال" 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 العمولات، يتم تطبيق معدل العمولات الفعلي على إجمالي القيمة الدفترية للأصل (عندما لا تتخفف القيمة الائتمانية للأصل) أو التكلفة المطفأة للمطلوبات.

٦,١١ المقاصة

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

٦,١٢ 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 المدير الإداري وأتعاب الإدارة

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب إدارية وتنظيمية بنسبة ٠,٠٥% و ١% على التوالي من القيمة العادلة للصندوق المحسوبة في بداية كل فترة نصف سنوية.

أتعاب الأداء

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بالريال السعودي

٧ أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى (تابع)

رسوم ترتيب تمويل

يحق لمدير الصندوق استلام رسوم بما يعادل ١,٢٥% عن كل تسهيل بنكي خارجي ويصبح متاحاً للصندوق. يتم دفع أتعاب لمدير الصندوق بمجرد توفر التمويل بعد خصم أتعاب إجراءات البنك وأتعاب التقييم والأتعاب القانونية وأتعاب العناية الواجبة المرتبطة بالحصول على التمويل.

أتعاب الوساطة وأتعاب الاستحواذ

يحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم وساطة مالية تبلغ ٢,٥٠٪ ورسوم استحواذ تبلغ ٠,٧٥٪ من ثمن شراء وبيع أي ممتلكات عقارية. يتم رسلة أتعاب السمسرة والشراء كجزء من تكلفة العقار.

أتعاب الحفظ

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

رسوم مركز الإيداع

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

٨ الإيجارات المستحقة

تتمثل في ذمم إيجار مدينة من عقارات استثمارية وفقاً للشروط المتفق عليها في عقود الإيجار. فيما يلي ذمم الإيجار المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	طرف ذو علاقة (انظر إيضاح ١١) مستأجرين آخرين
٣٥٥,٧٦١	
١٥,٣٢٨,٣٠٢	
<u>١٥,٦٨٤,٠٦٣</u>	
(٤٦٤,٧٦٣)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
<u>١٥,٢١٩,٣٠٠</u>	

يستبدل المعيار الدولي للتقرير المالية ٩ نموذج "الخسارة المتكبدة" الوارد في معيار المحاسبة الدولي ٣٩ بنموذج "الخسائر الائتمانية المتوقعة". ينطبق نموذج الانخفاض في القيمة الجديد على الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بالريال السعودي

٩ العقارات الاستثمارية

٩-١ الحركة في العقارات الاستثمارية للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي.

١,٠٤٥,٥٣٣,٤١٣	استحواذ عقارات خلال الفترة
(٦,٩٨٥,٧٣٩)	الاستهلاك المحمل للفترة
<u>(٩,٧٩٨,٧٢٩)</u>	خسارة انخفاض في القيمة
<u>١,٠٢٨,٧٤٨,٩٤٥</u>	صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بالريال السعودي

٩ العقارات الاستثمارية (تابع)

٢-٩ قام الصندوق بشراء بعض العقارات المذكورة أدناه بالإضافة إلى الموجودات والمطلوبات ذات الصلة من صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري ١ (الصندوق مدار من قبل سدكو كابيتال). تتكون العقارات الاستثمارية من العقارات التالية:

القيمة العادلة ٣١ ديسمبر م ٢٠١٨	القيمة الدفترية ٣١ ديسمبر م ٢٠١٨	صافي القيمة الدفترية ٣١ ديسمبر م ٢٠١٨	الانخفاض في القيمة	استهلاك	إضافات	تكاليف الاستثمارات	الموقع	النوع	مركز الخالدية للأعمال (انظر ٣-٩)
١٥٤,١٧٧,٣٦٨	١٤٧,٤٠٣,٥٣٨	--	١,٥٨١,١٦٨	٣٣٩,٧٠٦	١٤٨,٦٤٥,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الخالدية للأعمال (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	--	٧١٠,٢٠٦	--	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 النياحة العامة	
١١٦,٦٧٨,٧٠٤	١١٤,٥٦٠,٤٢٥	(٩,٧٩٨,٧٢٩)	٢,١٣٥,٨٤٦	--	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة	
٤١,٠٣٥,٠٠٠	٤٠,٦٦٦,٤٥٢	--	٥٩٣,٥٤٨	--	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	للأعمال* (انظر ٣-٩)	
٢٨,٣٥٠,٠٠٠	٢٨,٣٢٢,٩٧١	--	١٩٦,٣٢٣	--	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	برج الحياة	
٦٨,٠٠٠,٠٠٠	٦٢,٢٥٠,٥٣٣	--	٢٩٥,٠٤٧	--	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	مبنى البنك السعودي الفرنسي	
٣٤,٣٢٥,٠٠٠	٣٤,٠٣٠,٢٥١	--	١٧٦,٦٩١	--	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	بنده الريان	
٣٥٤,٧٢٢,٢١٥	٣٥٤,٧٢٢,٢١٥	--	--	--	٣٥٤,٧٢٢,٢١٥	الخبث	تجاري	أجدان ووك	
١,٠٥١,٨٤٦,٨١١	١,٠٢٨,٧٤٨,٩٤٥	(٩,٧٩٨,٧٢٩)	٦,٩٨٥,٧٣٩	٥٩٤,٣٨٢	١,٠٤٤,٩٢٩,٠٣١				

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بالريال السعودي

٩. العقارات الاستثمارية (تابع)

٥-٩ في تاريخ التقرير، إذا تم إدراج العقارات الاستثمارية بقيمتها العادلة، فإن صافي قيمة الأصل وقيمة كل وحدة من وحدات الصندوق يجب أن تكون كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	
٥٧٨,٩٨٣,٩١٧	حقوق الملكية المقرر عنها
٢٣,٠٩٧,٨٦٦	صافي السعر في القيمة بناءً على التقييم كما في ٣١ ديسمبر
<u>٦٠٢,٠٨١,٧٨٣</u>	حقوق الملكية بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٩,٦٤٩٧	حقوق الملكية لكل وحدة، بالتكلفة
٠,٣٨٥٠	التأثير على حقوق الملكية لكل وحدة لتقدير القيمة
<u>١٠,٠٣٤٧</u>	حقوق الملكية لكل وحدة بالقيمة العادلة

٦-٩ 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 ناقصاً الاستهلاك المتراكم ناقصاً الانخفاض في القيمة في هذه القوائم المالية.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م من قبل شركة فاليو سترات ووايت كيوبس وشركة جونز لانج لازيه وإسناد العقارية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨م، وهي شركات تقييم معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). تتضمن الافتراضات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية معدل الخصم (٨% إلى ١٠,٥%؛ ٣٠ يونيو ٢٠١٨م: ٧% إلى ٨,٧٥%) ومعدل العائد للخروج (٦% إلى ٨,٥%؛ ٣٠ يونيو ٢٠١٨م: ٧,١٠% إلى ٨,٧٤%).

١٠. توزيعات الأرباح المستحقة

خلال الفترة الممتدة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، قام الصندوق بتوزيع أرباح نقدية بمبلغ ١٨,٣ مليون ريال سعودي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تم دفع أرباح نقدية تبلغ ٩,١٥ مليون ريال سعودي لاحقاً لنهاية السنة.

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 الاعتيادية التي تتم بشروط متفق عليها بصورة متبادلة. يتم اعتماد جميع المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق. فيما يلي ملخص المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بالريال السعودي

١١ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

الطرف ذو العلاقة	العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملة ٢٠١٨م	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	مدير الصندوق	أتعاب إدارة	٤,٤٦٤,٠١٩	
الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("مدير الصندوق")		أتعاب إدارية	٢٢٣,٢٠١	
		رسوم ترتيب تمويل	٧,٥٠٠,٩٩٢	
		أتعاب الوساطة والاستحواذ	٧,٨٠٤,٦٨٨	
		أتعاب الهيئة الشرعية	٢٢,٥٠٠	
		تعويض مصاريف مدفوعة نيابة عن الصندوق	٢٠٤,٢٩٥	١٧,٠١٦,٣٤٣
ذمم إيجار مدينة (انظر إيضاح (٨)		دخل من الإيجار	(٦٥٨,٢٢٧)	(٣٥٥,٧٦١)
مصرفات مستحقة وذمم دائنة أخرى	(انظر إيضاح (١٢)	أتعاب إدارة عقارات وتحصيل إيجار	٤,٦٤٥,٧٦٥	١,٧٠٩,٣١١
شركة المحمل التجارية المحدودة	شركة شقيقة			
مكافآت مجلس إدارة الصندوق	مجلس إدارة الصندوق	مكافآت	٤٥,٠٠٠	--

١٢ المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

تتكون المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مما يلي:

١,٧٠٩,٣١١	أتعاب صيانة مستحقة (إيضاح (١١)
١,٠٣٣,٩٠٤	تأمين مسترد
٢٠٧,٩٣٨	أتعاب حفظ مستحقة
١٦٩,٦٤٢	مستحقات تطهير أرباح
٩٥,٠٠٠	أتعاب تداول مستحقة
٦١,٥٠٠	أتعاب تقييم مستحقة
٤٠,٠٠٠	أتعاب مراجعة مستحقة
٩,٣٧٥	أرصدة دائنة أخرى
<u>٣,٣٢٦,٦٧٠</u>	

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بالريال السعودي

١٣ الإيرادات المؤجلة

تتمثل في إيرادات الإيجار المستلمة مقدماً والمتعلقة بالعقارات الاستثمارية. فيما يلي الحركة في الإيرادات المؤجلة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	الإيجار المستلم خلال الفترة الإيراد المعدل مقابل الإيراد المكتسب
١٢,٠٩١,٤٦٥ (٩,٤٢٧,٤٥٢)	
<u>٢,٦٦٤,٠١٣</u>	الرصيد في نهاية الفترة

١٤ تسهيلات تمويلية من البنوك

أبرمت منشأة ذات غرض خاص تسهيلات تمويل مع بنك محلي بحد أقصى معتمد يبلغ ٦٠٠ مليون ريال سعودي يتم سداده على دفعة واحدة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ومحمل بفائدة لمدة ستة أشهر سيبور + ١,٩٪. تم الحصول على القرض من مصرف الراجحي من خلال المنشأة ذات الغرض الخاص. يتم تأمين التسهيلات مقابل رسوم على الاستثمارات العقارية التالية للصندوق، مبني السعودي الفرنسي، بنده الريان، مبني الحكير تايم وممشى أجدان. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٩٥ مليون ريال سعودي.

١٥ وحدات حقوق الملكية

أصدر الصندوق ٦٠ مليون وحدة بسعر ١٠ ريال للوحدة. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، قام الصندوق بتوزيع ٢٧,٤٥ مليون ريال سعودي كتوزيعات أرباح وتسجيل ٦,٤ مليون ريال سعودي كدخل للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

١٦ المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى

تتكون المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مما يلي:

٤,٧٤٧,٣٢٢	مصروفات تشغيلية
٦٩٥,١٠٨	أتعاب مهنية
٤٨٩,٣٩٥	أتعاب تداول وإيداع
٤٦٤,٧٦٣	انخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢٠٧,٩٣٨	أتعاب الحفظ
٤٥,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة
٦٣٥,٥٦٤	مصروفات أخرى
<u>٧,٢٨٥,٠٩٠</u>	

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بالريال السعودي

١٧ إدارة المخاطر المالية

١-١٧ 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 العاملة 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.

(٢) مخاطر أسعار العملات

مخاطر أسعار العملات هي المخاطر المتمثلة في تذبذب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية أو أن تتذبذب القيم العادلة لأدوات مالية ذات كوبون 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 ٢٠١٨م، 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 ٥,٠٥٩,٨٧٤ ريال سعودي.

(٣) 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. وكما في تاريخ قائمة المركز المالي، فإن الصندوق غير معرض لمخاطر الأسعار.

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بالريال السعودي

١٧ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١٧-١ إدارة المخاطر المالية (تابع)

(ب) مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية، وتتمثل في تسبب أحد الأطراف في خسارة مالية للطرف الآخر بسبب عدم الوفاء بالتزام. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان تتعلق بأرصدة لدى البنك وضم إيجار مدينة.

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

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

التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان كما في تاريخ القوائم المالية:

الموجودات	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
النقدية والنقد وما في حكمه	١١١,٩٥٥,٦٤٤
ذمم إيجار مدينة (انظر إيضاح ٨)	١٥,٢١٩,٣٠٠
	<u>١٢٧,١٧٤,٩٤٤</u>

تمثل ذمم الإيجار المدينة المبالغ المستلمة بعد خصم خسارة الائتمان المتوقعة. طبق الصندوق نهج مبسط حيث تستلم الأطراف المقابلة المتعلقة رسوم خسارة الائتمان المتوقعة لسنة واحدة، وذلك بالإعتماد على تقييم مخاطر الأطراف المقابلة. تبعاً لذلك، فإن أي ذمم متأخرة يتم عمل مخصص لها باستخدام مستوى مخاطر أعلى، وذلك بناءً على شروط الاتفاقية.

(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 تكون 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 نشونها، بشكل رئيسي من خلال إيرادات الإيجار، أو عن طريق أخذ قروض قصيرة / طويلة الأجل من المؤسسات المالية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، لدى الصندوق تسهيل ائتماني غير مستخدم من بنك بمبلغ ٩٥ مليون ريال سعودي.

جميع الموجودات والمطلوبات المالية للصندوق في تاريخ قائمة المركز المالي متداولة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بالريال السعودي

١٧ إدارة 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 داخلياً أو خارجياً لدى مقدم الخدمة للصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات 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 افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل المطلوبات تحدث إما:

➤ في السوق الرئيسية للأصل أو المطلوبات، أو

➤ في أفضل سوق مناسبة للأصل أو المطلوبات 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 افتراض أن هذه الأطراف تسعى لتحقيق أكبر منفعة اقتصادية لها.

يستخدم الصندوق أساليب التقييم المناسبة للظروف والتي تتوفر بها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتثبت استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة ويقلل من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة. يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات المالية التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح 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 - تقنيات التقييم التي يمكن عندها ملاحظة أدنى مستوى دخل هام لقياس القيمة العادلة بشكل مباشر أو غير مباشر.

➤ المستوى ٣ - تقنيات التقييم التي يمكن عندها ملاحظة أدنى مستوى دخل هام لقياس القيمة العادلة.

١٨ المعايير الصادرة والتي لم تصبح سارية المفعول بعد

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة على السنوات التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠١٩م مع السماح بالتطبيق المبكر، ولكن لم يتم الصندوق بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية.

(أ) المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الإيجار

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ للمستأجرين نموذجاً وحيداً للمحاسبة عن عقود الإيجار في قائمة المركز المالي. يقوم المستأجر بإثبات الأصل المتعلق بحق الاستخدام الذي يمثل حقه في استخدام الأصل ذو الصلة بالإضافة إلى التزام الإيجار الذي يمثل التزامه بسداد دفعات الإيجار. وهناك إعفاءات اختيارية لعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار البنود ذات القيمة المنخفضة. تبقى طريقة المحاسبة المتبعة من المؤجر مشابهة للمعيار الحالي - أي يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار إلى عقود إيجار تمويلي وعقود إيجار تشغيلي.

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بالريال السعودي

١٨ المعايير الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد (تابع)

(أ) **المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار" (تابع)**
يحل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ محل التوجيهات الحالية لعقود الإيجار بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي ١٧ - عقود الإيجار - "تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار ٤" تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار"، وتفسير لجنة التفسيرات القياسية ١٥ "عقود الإيجار - التشغيلي - الحوافز"، و"تفسير لجنة التفسيرات القياسية ٢٧ تقويم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار". يسري مفعول هذا المعيار للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ يناير ٢٠١٩م. يجوز تطبيق هذا المعيار قبل ذلك التاريخ للمنشآت التي تطبق المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية للتقرير المالي "الإيرادات من العقود مع العملاء" في أو قبل تاريخ التطبيق الأولي للمعيار ١٦ من المعايير الدولية للتقرير المالي.

تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار
يجوز للصندوق عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ اختيار إما:

- تطبيق تعريف المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لعقد الإيجار لجميع عقودهم؛ أو
- تطبيق وسيلة عملية وعدم إعادة تقييم ما إذا كان العقد يمثل إيجار أو يحتوي على إيجار.

التحول

يجوز للصندوق كمستأجر إما تطبيق المعيار باستخدام:

- منهج الأثر الرجعي؛ أو
- منهج الأثر الرجعي المعدل مع وسائل عملية اختيارية.

يقوم المستأجر بتطبيق الخيار باستمرار على جميع عقود الإيجار. ويخطط الصندوق حالاً لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ مبدئياً في ١ يناير ٢٠١٩م. لم يحدد الصندوق بعد نهج التحول الذي سيقوم بتطبيقه. لا يتعين على الصندوق كمؤجر إجراء أي تعديلات لعقود الإيجار التي يكون فيها مؤجراً بخلاف مؤجر وسيط في عقود إيجار بالباطن.

(ب) التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقرير المالي (دورة ٢٠١٥م - ٢٠١٧م)

- المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ دمج الأعمال والمعايير الدولية للتقرير المالي ١١ الترتيبات المشتركة - يوضحان طريقة محاسبة الصندوق عن زيادة حصصها في العمليات المشتركة التي تستوفي تعريف الأعمال التجارية.

- إذا احتفظ طرف ما (أو حصل على) سيطرة مشتركة فلا يعاد قياس الحصة المحتفظ بها سابقاً.
- إذا حصل طرف ما على سيطرة فإن المعاملة هي دمج أعمال يتم الحصول عليها من خلال مراحل ويقوم الطرف المستحوذ بإعادة قياس الحصة المحتفظ بها سابقاً بالقيمة العادلة.

- معيار المحاسبة الدولي ١٢ ضرائب الدخل - يوضح أن جميع تبعات ضرائب الدخل الناتجة من توزيعات أرباح (بما فيها المدفوعات للأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية) يتم إثباتها بشكل ثابت ضمن المعاملة التي نتج عنها أرباح قابلة للتوزيع في قائمة الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر أو حقوق الملكية.

- معيار المحاسبة الدولي ٢٣ تكاليف الاقتراض - يوضح أن مجموعة القروض العامة المستخدمة لاحتساب تكاليف الاقتراض المؤهلة يستثنى فقط القروض المحددة لتمويل الموجودات المؤهلة التي لازالت تحت التطوير أو الإنشاء. أما القروض المحددة لتمويل الموجودات المؤهلة الجاهزة الآن للاستخدام المحدد لها أو البيع أو أي موجودات غير مؤهلة فيتم إدراجها في تلك المجموعة العامة. ونظراً لأن تكاليف تطبيق بائع رجعي قد يفوق المنافع فيتم تطبيق التغييرات بائع مستقبلي على تكاليف الاقتراض المتكبدة في أو بعد تاريخ تطبيق المنشأة للتعديلات.

لا ينطوي على هذه التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٥م - ٢٠١٧م تأثير هام على القوائم المالية للصندوق.

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بالريال السعودي

١٨ المعايير الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد (تابع)

(ج) تعديلات أخرى

المعايير الجديدة أو المعدلة الواردة أدناه هي التي لم تطبق بعد، كما لا يتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار رقم (٢٣) عدم التأكد حول معالجة ضريبة الدخل - يوضح حساب تعاملات ضريبة الدخل التي لم يتم قبولها بعد من السلطات الضريبية.
- خصائص المدفوعات مقدماً مع التعويض السالب (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩)
- الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢٨)
- تعديلات الخطة أو النقل أو التسوية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٩).

١٩ آخر يوم تقييم

آخر يوم تقييم للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٢٠ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٣ رجب ١٤٤٠هـ الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٩م.