

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

القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
مع  
تقرير مراجع الحسابات المستقل  
إلى مالكي الوحدات

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

<u>الصفحات</u>	<u>الفهرس</u>
١ - ٤	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩ - ٢٨	إيضاحات حول القوائم المالية



+٩٦٦ ١٢ ٢٣٠ ٣٠٠٠

تلفون

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

+٩٦٦ ١٢ ٢٣٠ ٣١١١

فاكس

مركز زهران للأعمال

شارع الأمير سلطان

ص.ب ٥٥٠٧٨

جدة ٢١٥٣٤

www.kpmg.com.sa

١٠١٠٤٢٥٤٩٤

سجل تجاري رقم

المملكة العربية السعودية

المركز الرئيسي الرياض

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت

### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") المدار من قبل الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("سدكو كابيتال" أو "مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقوائم الدخل الشامل، والتغيرات في صافي الموجودات 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 ٢٠٢٠م، 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 الرأي

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 لقواعد 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 ومناسبة 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 تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولم نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت (بتبع)

### أمور المراجعة الرئيسية

كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا	أمر المراجعة رئيسي
<p>تتألف إجراءات المراجعة التي قمنا بها لمراجعة المخاطر المقدرة للتحريفات الجوهرية في تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية مما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- الحصول على فهم للعملية التي يتبعها مدير الصندوق في تحديد الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية.</li> <li>- الحصول على فهم لنهج التقييم الذي يتبعه مدير الصندوق. ولقد تواصلنا مع المقيمين المستقلين للصندوق من خلال مدير الصندوق لفهم الافتراضات والأساليب المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية وأدلة السوق التي يستخدمها المقيمون المستقلون لدعم افتراضاتهم. كما حصلنا على فهم لمشاركة مدير الصندوق في عملية التقييم من أجل تقدير ما إذا كان قد حدث إشراف ملائم عليها.</li> <li>- تقييم أوراق اعتماد المقيمين ومدى استقلاليتهم، ومؤهلاتهم المهنية، واختصاصاتهم، وخبراتهم، والتأكد من اعتمادهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).</li> <li>- تقدير القيمة قيد الاستخدام للعقارات الاستثمارية التي حددها مدير الصندوق.</li> <li>- إشراك المختص لدينا من أجل تقييم الافتراضات والتقديرات الأساسية، مثل معدل الخصم، ومعدل عائد التخارج، ودخل الإيجار السنوي، ونفقات التشغيل والإشغال، المستخدمة بواسطة خبراء التقييم العقاري عند تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية.</li> <li>- مقارنة المبالغ القابلة للاسترداد من العقارات الاستثمارية مع قيمها الدفترية للتحقق مما إذا كان هناك حاجة إلى تسجيل أي انخفاض في القيمة.</li> <li>- تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية.</li> </ul>	<p><b>تقييم عقارات استثمارية</b></p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ١,٠٠٥,٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ١,٠١٩,٩ مليون ريال سعودي) كم بلغت القيمة العادلة لهذه العقارات ١,٠٣٢,٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ١,٠٤٧,٤ مليون ريال سعودي)</p> <p>تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة (إن وجدت). ومع ذلك، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الإيضاح رقم ١٠ حول القوائم المالية.</p> <p>وفقاً لمتطلبات المعايير المحاسبية ذات الصلة، يتعين على الصندوق إجراء تقييم للتأكد من وجود مؤشرات للانخفاض في قيمة عقاراته الاستثمارية في تاريخ كل تقرير. وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات، يجب تحديد القيمة القابلة للاسترداد المتعلقة بهذه العقارات الاستثمارية.</p> <p>كجزء من تقييم الصندوق لمؤشرات الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بالتحقق من كل من المؤشرات الداخلية والخارجية للانخفاض في القيمة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، صافي التدفقات النقدية، وخسائر التشغيل، والحالة المادية لعقاراته وتغيرات أو ظروف السوق السلبية. ويستخدم الصندوق تقارير التقييم من المقيمين المستقلين المعيّنين بواسطة مدير الصندوق لتقييم المبالغ القابلة للاسترداد للعقارات في تاريخ التقرير.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي حيث أن تقييم المبالغ القابلة للاسترداد، عند الاقتضاء، ينطوي على ممارسة الأحكام والتقديرات الهامة.</p> <p>راجع ملخص السياسات المحاسبية الهامة، الإيضاح رقم ١٠-٣ المتعلق بانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، والإيضاح رقم ٥ الذي يحتوي على الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالانخفاض في القيمة، والإيضاح رقم ١٠ المتعلق بالعقارات الاستثمارية.</p>

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت (يتبع)

### المعلومات الأخرى

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا عنها، ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ولا يُبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة.

### 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 الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، والأحكام المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية، 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، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة ما لم تكن هناك نية لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، مجلس إدارة الصندوق، هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الصندوق.

### مسؤوليات مراجع الحسابات 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 مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالي 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 الجوهريّة 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 ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد 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.



صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	الإيضاحات	الموجودات
			<b>الموجودات المتداولة</b>
٣٤,٥٣٤,٠٢٠	٢٠,٥٨٥,٦٩٨		نقد لدى البنك
٧,٦٣٤,٤٣٢	١٥,٩١٩,٦٣٨	٨	إيجارات مستحقة
٦,٢٦٤,٣٠٨	٦,٢٦٠,٠٤٢	٩	مدفوعات مقدماً و ذمم مدينة أخرى
٤٨,٤٣٢,٧٦٠	٤٢,٧٦٥,٣٧٨		<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
١,٠١٩,٩٣٨,٠٢٦	١,٠٠٥,٣٧٣,٢٦٣	١٠	العقارات الاستثمارية
١,٠٦٨,٣٧٠,٧٨٦	١,٠٤٨,١٣٨,٦٤١		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
٩,٩٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	١١	توزيعات أرباح مستحقة
٥,٠٥٣,٥١٣	٦,٩١٥,٠٨٥	١٢	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٣٠٠,٥٩٨	٢,٧٤٥,٢٧٢	١٣	مصروفات مستحقة و ذمم دائنة أخرى
٥,٠٣٣,٥٧١	٣,٥٢٢,٤٦٤	١٤	إيرادات مؤجلة
--	١,٣٠٣,٣٧٠	١٥	أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٥,٣٢٦,٨٦٣	١,٤٦٨,٥١٨	١٦	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
٤٧,٦١٤,٥٤٥	٢٣,٤٥٤,٧٠٩		<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٤٥٩,٢٣٢,٣٩٢	٤٨٦,٧٣٥,٥٥٣	١٦	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
٥٠٦,٨٤٦,٩٣٧	٥١٠,١٩٠,٢٦٢		<b>إجمالي المطلوبات</b>
٥٦١,٥٢٣,٨٤٩	٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩		<b>صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات</b>
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧	وحدات مصدرة (العدد)
٩,٣٥٨٧	٨,٩٦٥٨	٤-١٠	<b>صافي الموجودات لكل وحدة (بالريال السعودي)</b>

S. Almasri

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ  
من هذه القوائم المالية.

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة الدخل الشامل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	الإيضاحات	الدخل
٧٦,٨٠٢,٣٤٧	٦٨,١٠٤,٩٠٠		إيرادات الإيجار
١,٢٥١,٠٥٣	٣,٢٥٠		إيرادات من ودائع المرابحة
<u>٧٨,٠٥٣,٤٠٠</u>	<u>٦٨,١٠٨,١٥٠</u>		
			المصروفات
٦,٣١٠,٦٧١	٦,١٦٧,٥٨٤	١٢ و ٧	أتعاب إدارة وأتعاب المدير الإداري وأتعاب المدير الشرعي
١٦,١٢٢,٤٠٨	١٦,٠٨٦,٤٣٢	١٠	استهلاك
(٣,٠٧٥,٨٢٨)	٣,٤٥٥,٩٣٦	١٠	انخفاض / (عكس) في قيمة عقارات استثمارية
٥٦٩,٤٥٨	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨	خسائر ائتمانية متوقعة
--	٢,١٧٨,٤٨٣	١٥	خسارة غير محققة من أدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٦,٩٦٣,٦٥٤	١٨,٤٩٥,٦٨٩	١٦	أتعاب وأعباء تمويلية
٩,٠٢٣,١٠٥	١٠,٠٠٢,٦٨٠	١٨	مصروفات تشغيلية ومصروفات أخرى
<u>٥٥,٩١٣,٤٦٨</u>	<u>٥٨,٣٨٦,٨٠٤</u>		إجمالي المصروفات
<u>٢٢,١٣٩,٩٣٢</u>	<u>٩,٧٢١,٣٤٦</u>		صافي ربح السنة
<u>٢٢,١٣٩,٩٣٢</u>	<u>٩,٧٢١,٣٤٦</u>		إجمالي الدخل الشامل للسنة

S. Abu Alwa

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ  
من هذه القوائم المالية.



صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في

٣١ ديسمبر

٥٧٨,٩٨٣,٩١٧

صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات كما في بداية السنة (إيضاح ١٧)

٢٢,١٣٩,٩٣٢

إجمالي الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

(٣٩,٦٠٠,٠٠٠)

توزيعات أرباح (إيضاح ١١)

٥٦١,٥٢٣,٨٤٩

صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (إيضاح ١٧)

٩,٧٢١,٣٤٦

إجمالي الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(٣٣,٢٩٦,٨١٦)

توزيعات أرباح (إيضاح ١١)

٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩

صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (إيضاح ١٧)

S. ALI

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ  
من هذه القوائم المالية.

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

### قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	الإيضاحات
٢٢,١٣٩,٩٣٢	٩,٧٢١,٣٤٦	صافي ربح السنة التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
١٦,١٢٢,٤٠٨	١٦,٠٨٦,٤٣٢	١٠ تسويات لـ: استهلاك
(٣,٠٧٥,٨٢٨)	٣,٤٥٥,٩٣٦	١٠ الانخفاض / (عكس) في قيمة العقارات الاستثمارية
٥٦٩,٤٥٨	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨ خسائر ائتمانية متوقعة
٣٥,٧٥٥,٩٧٠	٣١,٢٦٣,٧١٤	
٧,٠١٥,٤١٠	(١٠,٢٨٥,٢٠٦)	صافي التغييرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
١٦,٢٩٣,٦٣٢	٤,٢٦٦	إيجارات مستحقة
(٧٣,٢٣٥,٦٦١)	--	مدفوعات مقدما وذمم مدينة أخرى
--	(٤,٩٧٧,٦٠٥)	مدفوعات لشراء عقارات استثمارية
(١١,٩٦٢,٨٣٠)	١,٨٦١,٥٧٢	مدفوعات للأعمال تحت التنفيذ
(١,٠٢٦,٠٧٢)	٤٤٤,٦٧٤	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
--	١,٣٠٣,٣٧٠	مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
٢,٣٦٩,٥٥٨	(١,٥١١,١٠٧)	أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٣,٧٨١,٦٣١)	٣,٦٤٤,٨١٦	إيرادات مؤجلة
(٣٨,٥٧١,٦٢٤)	٢١,٧٤٨,٤٩٤	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٣٨,٨٥٠,٠٠٠)	(٣٥,٦٩٦,٨١٦)	١١ التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(٣٨,٨٥٠,٠٠٠)	(٣٥,٦٩٦,٨١٦)	توزيعات الأرباح المدفوعة خلال السنة
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٧٧,٤٢١,٦٢٤)	(١٣,٩٤٨,٣٢٢)	صافي التغيير في النقد وما في حكمه:
١١١,٩٥٥,٦٤٤	٣٤,٥٣٤,٠٢٠	النقد وما في حكمه كما في بداية السنة
٣٤,٥٣٤,٠٢٠	٢٠,٥٨٥,٦٩٨	النقد وما في حكمه كما في نهاية السنة

S. Al-Ahmed

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(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 الشركات التابعة للشركة السعودية للاقتصاد والتنمية القابضة ("الشركة")، لصالح مالكي وحدات الصندوق. يخضع الصندوق للإشراف النهائي من قبل مجلس إدارة الصندوق.

شركة سدكو كابيتال، هي شركة مساهمة 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) الترتيب؛
- ج) الإدارة؛
- د) الاستشارات؛ و
- هـ) الحفظ

يهدف الصندوق إلى توفير إيرادات إيجار بشكل دوري لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في العقارات المطورة المدرة للدخل، بالإضافة إلى نمو محتمل للقيمة الإجمالية للأصول الصندوق 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 البنك المركزي السعودي والعاملة 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 السوق المالية.

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.

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(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 صناديق الاستثمار الصادرة من هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة 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 تاريخ 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 إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من صرف العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل.

### ٥ التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية 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 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 للعقارات الاستثمارية

يحدد مدير الصندوق الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات 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 ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

### ٥ التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### 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 بواسطة مقيمين مستقلين.

إن القيمة القابلة للاسترداد للعقار الاستثماري تقدر بقيمته المستخدمة وقيمه العادلة ناقصا 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 أيضا إجراء 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 الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد. يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

#### الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

- مبلغ غير منحاز ومرجح 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.

#### 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 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 ٢٠٢٠م  
(بالريال السعودي)

### ٦ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### 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 مستحقة / 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 تمويلي جوهري مبدئياً 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 إطفاءه، 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 مساو للخسائر الائتمانية المتوقعة للعمر الكلي.

#### ٦-٣ العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة مقننة إما لغرض تحقيق عائد من تأجيرها أو لتحقيق مكاسب رأسمالية أو كليهما، 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 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 المرسولة. يتم إثبات أي أرباح 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 وذمم دائنة أخرى

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

#### ٦-٥ 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 يترتب عليه تدفق 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 ٢٠٢٠م  
(بالريال السعودي)

### ٦ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٦-٦ التمويل

يتم إثبات التمويل مبدئياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة المتوقعة. 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 المدفوعة 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 التسهيلات، يتم رسملة 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 العقد. يتم إثبات الأرباح الرأسمالية الناتجة من بيع الاستثمارات العقارية عند تنفيذ عقد البيع.

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

#### ٦-٨ الزكاة وضريبة الدخل

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

#### 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 الفائدة الفعلية. إن "معدل العمولة الفعلية" هو المعدل الذي يخضم المدفوعات أو المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية :-

- 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 تنخفض القيمة الانتمانية 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 الشركة نية لتسويتها على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات لتسديد المطلوبات في آن واحد. لا يتم إجراء مقاصة بين الإيرادات والمصروفات في قائمة الدخل الشامل إلا إذا كان ذلك متطلباً أو مسموحاً به وفقاً لأحد معايير المحاسبة أو التفسيرات، وكما هو مبين في السياسات المحاسبية للصندوق.

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

**٦ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)**

**٦-١٢ صافي الموجودات لكل وحدة**

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة عن طريق قسمة صافي الموجودات 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 ٠,٥٪ و ١٪ على التوالي من القيمة العادلة للصندوق سنوياً 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٪ سنوياً و ١٠٪ من أي ربح رأسمالي محقق من بيع الموجودات العقارية.

**أتعاب ترتيبات تمويلية**

يحق لمدير استلام رسوم بما يعادل ٢٥,١٪ عن كل تمويل خارجي يصبح 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 سمسرة تصل إلى ٢,٥٠٪ ورسوم شراء بنسبة ٠,٧٥٪ من حصيلة سعر البيع / متحصلات المبيعات لأي عقار عقاري. يتم رسملة 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 وفقاً لأحدث القوائم المالية المراجعة بحيث لا تقل عن ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

**أتعاب اللجنة الشرعية**

يحق لمدير الصندوق تقاضي أتعاب سنوية للجنة الشرعية بمبلغ ٣٠,٠٠٠ 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) سنوياً.



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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

**٧ الإدارة والمصروفات الأخرى (يتبع)**

**أتعاب تداول**

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

**٨ الإيجارات المستحقة**

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
٨,٦٦٨,٦٥٣	١٨,٩٥٣,٨٥٩	الإيجارات المستحقة
(١,٠٣٤,٢٢١)	(٣,٠٣٤,٢٢١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
<u>٧,٦٣٤,٤٣٢</u>	<u>١٥,٩١٩,٦٣٨</u>	

الحركة في الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
٤٦٤,٧٦٣	١,٠٣٤,٢٢١	الرصيد كما في ١ يناير
٥٦٩,٤٥٨	٢,٠٠٠,٠٠٠	المحمل خلال السنة
<u>١,٠٣٤,٢٢١</u>	<u>٣,٠٣٤,٢٢١</u>	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

**٩ مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى**

تتكون المدفوعات مقدماً والذمم المدينة الأخرى مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
٦,١٦٥,٦٧٨	٦,١٣٣,٧٣٦	ضريبة قيمة مضافة مدينة
--	١٢٦,٣٠٦	تأمين مدفوع مقدماً
٩٨,٦٣٠	--	إيجار مدفوع مقدماً
<u>٦,٢٦٤,٣٠٨</u>	<u>٦,٢٦٠,٠٤٢</u>	

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(بالريال السعودي)

١٠ العقارات الاستثمارية

فيما يلي تفاصيل العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م:

القيمة العادلة	صافي القيمة الدفترية	اقفال انخفاض القيمة	انخفاض القيمة في السنة	انخفاض القيمة الافتتاحية	اقفال الاستهلاك	الاستهلاك خلال السنة	الاستهلاك الافتتاحي	إضافات خلال			النوع		
								تكلفة الإقبال	السنة	التكلفة الافتتاحية			
١٤٠,٩٨٨,٠٠٠	١٤٠,٩٨٨,٠٠٠	(٢,٣٢٥,٢٨٣)	(٢,٣٢٥,٢٨٣)	--	٥,٦٧١,٤٢٣	١,٩٩١,٦١٤	٣,٦٧٩,٨٠٩	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	--	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	جدة	تجاري	مركز الخالدية للأعمال (انظر ١٠-٣)
٦٧,٨٦٠,٠٠٠	٦٦,١٥١,٥٣٠	--	--	--	١,٤٥٠,٤٧٩	٥٢٩,٤١٠	٩٢١,٠٦٩	٦٧,٦٠٢,٠٠٩	٢٩,٩٦٣	٦٧,٥٧٢,٠٤٦	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة السكني (انظر ١٠-٣)
٣٩,٨٢٥,٠٠٠	٣٨,٥٣١,٧٩٤	--	--	--	٧٦٨,٢٠٦	٢٧٩,٠٠٠	٤٨٩,٢٠٦	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	--	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	بنده جدة
٨١,٦٠٠,٠٠٠	٧٧,٢١٤,٩٦٠	--	--	--	١,٥٥٠,٠٤٠	٥٦٢,٩٥٠	٩٨٧,٠٩٠	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	--	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	بنده الرياض
٦٥,٩٣٥,٠٠٠	٥٩,٨٠٢,٨٠٠	--	--	--	٣,٥٨٣,٤٧٦	١,٣٠٧,٣٧٣	٢,٢٧٦,١٠٣	٦٣,٣٨٦,٢٧٦	١١٦,٦٠٠	٦٣,٢٦٩,٦٧٦	جدة	تجاري	مبنى النيابة العامة
١١١,٢٧١,٠٠٠	١١١,٢٧١,٠٠٠	(٧,٨٥٣,٥٥٤)	(١,١٣٠,٦٥٣)	(٦,٧٢٢,٩٠١)	٧,٣٧٨,٤٤٦	٢,٦٢٧,٣٤٧	٤,٧٥١,٠٩٩	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	٨,٠٠٠	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة التجاري (انظر ١٠-٣)
٤٠,٩٠٠,٠٠٠	٣٩,٩٠٩,٨٥٢	--	--	--	٢,١٦٩,١٤٨	٧٨٧,٨٠٠	١,٣٨١,٣٤٨	٤١,٢٦٠,٠٠٠	--	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة
٢٨,٢٨٥,٠٠٠	٢٧,٤٢٧,٢٤٦	--	--	--	١,٠٩٢,٠٤٨	٤٤٧,٨٦٣	٦٤٤,١٨٥	٢٨,٥١٩,٢٩٤	--	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى السعودي الفرنسي
٦٥,١٧٥,٠٠٠	٦٠,٧٥٤,٨٠٧	--	--	--	١,٧٩٠,٧٧٣	٧٤٧,٨٦٣	١,٠٤٢,٩١٠	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	--	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	بنده الريان
٣٣,٦٠٠,٠٠٠	٣٣,١٣٤,٥٢٥	--	--	--	١,٠٧٢,٤١٧	٤٤٧,٨٦٣	٦٢٤,٥٥٤	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	--	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	الحكير تايم (انظر ١٠-٣)
٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٤٣,٦٠٦,٥٩٢	--	--	--	١٢,٦٦٨,١٢٣	٦,٣٥٧,٣٤٩	٦,٣١٠,٧٧٤	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	--	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبر	تجاري	أجدان ووك
--	٧,٣٩٩,١٥٧	--	--	--	--	--	--	٧,٣٩٩,١٥٧	٤,٨٢٣,٠٤٢	٢,٥٧٦,١١٥			أعمال تحت التنفيذ
١,٠٣٢,٤٣٩,٠٠٠	١,٠٠٥,٣٧٣,٢٦٣	(١٠,١٧٨,٨٣٧)	(٣,٤٥٥,٩٣٦)	(٦,٧٢٢,٩٠١)	٣٩,١٩٤,٥٧٩	١٦,٠٨٦,٤٣٢	٢٣,١٠٨,١٤٧	١,٠٥٤,٧٤٦,٦٧٩	٤,٩٧٧,٦٠٥	١,٠٤٩,٧٦٩,٠٧٤			

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(بالريال السعودي)

**١٠. العقارات الاستثمارية (تابع)**

فيما يلي تفاصيل العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

النوع	الموقع	التكلفة الافتتاحية	إضافات خلال السنة	تكلفة الإقفال	الاستهلاك الافتتاحي	الاستهلاك خلال السنة	عكس الانخفاض		القيمة العادلة
							انخفاض القيمة الافتتاحي	في القيمة خلال السنة	
مركز الخالدية للأعمال (انظر ٣-١٠)	جدة	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	--	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	١,٥٨١,١٦٨	٢,٠٩٨,٦٤١	--	--	١٥١,٣٢١,٠٠٠
مجمع الجزيرة السكني (انظر ٣-١٠)	الرياض	٦٧,٤٦٥,٠٠٠	١٠٧,٠٤٦	٦٧,٥٧٢,٠٤٦	٣٩٤,٧٥٧	٥٢٦,٣١٢	--	--	٦٩,٨٦٠,٠٠٠
بنده جدة	جدة	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	--	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	٢١٠,٢٠٦	٢٧٩,٠٠٠	--	--	٣٩,٨٠٠,٠٠٠
بنده الرياض	الرياض	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	--	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	٤٢٤,١٤٠	٥٦٢,٩٥٠	--	--	٨١,٦٠٠,٠٠٠
مبنى النياية العامة	جدة	٦٣,٢٦٩,٦٧٦	--	٦٣,٢٦٩,٦٧٦	٩٧٨,٠١٣	١,٢٩٨,٠٩٠	--	--	٦٧,٠٠٠,٠٠٠
مركز الروضة التجاري (انظر ٣-١٠)	جدة	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	--	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	٢,١٣٥,٨٤٦	٢,٦١٥,٢٥٣	(٩,٧٩٨,٧٢٩)	٣,٠٧٥,٨٢٨	١١٥,٠٢١,٠٠٠
برج الحياة	الرياض	٤١,٢٦٠,٠٠٠	--	٤١,٢٦٠,٠٠٠	٥٩٣,٥٤٨	٧٨٧,٨٠٠	--	--	٤٠,٣٥٠,٠٠٠
مبنى السعودي الفرنسي	الدمام	٢٨,٥١٩,٢٩٤	--	٢٨,٥١٩,٢٩٤	١٩٦,٣٢٣	٤٤٧,٨٦٢	--	--	٢٨,١٠٠,٠٠٠
بنده الريان	الدمام	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	--	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	٢٩٥,٠٤٧	٧٤٧,٨٦٣	--	--	٦٣,٥٠٠,٠٠٠
الحكير تايب (انظر ٣-١٠)	الدمام	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	--	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	١٧٦,٦٩١	٤٤٧,٨٦٣	--	--	٣٣,٩٠٠,٠٠٠
أجدان ووك	الخبر	٣٥٤,٧٢٢,٢١٥	١,٥٥٢,٥٠٠	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	--	٦,٣١٠,٧٧٤	--	--	٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠
أعمال تحت التنفيذ	--	--	٢,٥٧٦,١١٥	٢,٥٧٦,١١٥	--	--	--	--	--
		١,٠٤٥,٥٣٣,٤١٣	٤,٢٣٥,٦٦١	١,٠٤٩,٧٦٩,٠٧٤	٦,٩٨٥,٧٣٩	١٦,١٢٢,٤٠٨	(٩,٧٩٨,٧٢٩)	٣,٠٧٥,٨٢٨	١,٠١٩,٩٣٨,٠٢٦

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

### ١٠ العقارات الاستثمارية (يتبع)

٣-١٠ للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، سجل الصندوق خسارة انخفاض في القيمة قدرها ٣,٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: عكس خسارة الانخفاض بمبلغ ٣ مليون ريال سعودي).

يتم تحديد الانخفاض في قيمة العقار الاستثماري استناداً إلى تقييم من قبل اثنين من المقيمين المستقلين (راجع ١٠-٥). 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 ٢٠٢٠ م.

٤-١٠ 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 ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
٥٦١,٥٢٣,٨٤٩	٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩	صافي الموجودات المقرر عنها
٢٧,٥١٣,٩٧٤	٢٧,٠٦٥,٧٣٧	صافي الزيادة في القيمة بناءً على التقييم كما في
<u>٥٨٩,٠٣٧,٨٢٣</u>	<u>٥٦٥,٠١٤,١١٦</u>	صافي الموجودات بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٩,٣٥٨٧	٨,٩٦٥٨	صافي الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة
٠,٤٥٨٦	٠,٤٥١١	التأثير على صافي الموجودات لكل وحدة لتقدير القيمة
<u>٩,٨١٧٣</u>	<u>٩,٤١٦٩</u>	صافي الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٥-١٠ 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 الإنخفاض في القيمة لغير الانخفاضات المؤقتة في القيمة العادلة للعقارات المعنية تحت القيم الدفترية. تم تقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م من قبل شركة فاليو سترات ووايت كيوبس، وهي شركات تقييم معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

٦-١٠ العمل تحت التنفيذ يمثل مشروع مواقف للسيارات في مركز الخالدية للأعمال. ومن المتوقع أن يكتمل المشروع في الربع الثاني من عام ٢٠٢١ م.

### ١١ توزيعات أرباح المستحقة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، قام الصندوق بتوزيع أرباح نقدية بمبلغ ٣٣,٣ مليون ريال سعودي (٢٠١٩ م: ٣٩,٦ مليون ريال سعودي). خلال السنة المنتهية، تم تسجيل مبلغ ٣٥,٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٩ م: ٣٨,٨٥ مليون ريال سعودي) إلى مالكي الوحدات ومبلغ ٧,٥ 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 ٢٠٢٠م

(بالريال السعودي)

### ١٢ 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. تتلخص معاملات الأطراف ذات العلاقة الهامة فيما يلي:

الرصيد في ٢٠١٩م	الرصيد في ٢٠٢٠م	مبلغ المعاملة ٢٠١٩م	مبلغ المعاملة ٢٠٢٠م	طبيعة المعاملة	العلاقة	طرف ذو علاقة
						<u>مستحق إلى أطراف ذات علاقة</u>
		٥,٩٨١,٥٩١	٥,٨٤٥,٨٧٩	أتعاب إدارة	مدير الصندوق	الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("مدير الصندوق")
		٢٩٩,٠٨٠	٢٩١,٧٠٥	أتعاب إدارية استشارات شرعية		
		٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	أتعاب ترتيبات تمويلية		
		١,٥٥٢,٥٠٠	--	أتعاب وساطة واستحواذ		
				تعويض أتعاب مدفوعة بالنيابة عن الصندوق		
٥,٠٥٣,٥١٣	٦,٩١٥,٠٨٥	١٩,٨٢٦,٠٠١	٤,٣٠٦,٠١٢		(الإيضاح ٨)	<u>إيجارات مستحقة</u> شركة المحمل التجارية
--	--	(٨٨٦,٠٠٠)	(٨٨٦,٠٠٠)	دخل من الإيجار	شركة شقيقة	
					(الإيضاح ١٣)	<u>مصرفات مستحقة</u> <u>وذمم دائنة أخرى</u> شركة المحمل التجارية
١,٠٥٠,٨٧٣	١,٤٦٥,٢٧٠	٤,٣٣٦,٩٧١	٥,٠٦٥,٢١٩	أتعاب إدارة عقارات وتحصيل إيجار	شركة شقيقة	
--	٢٢,٥٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	مكافآت	مجلس إدارة الصندوق	مكافآت مجلس إدارة الصندوق

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(بالريال السعودي)

**١٣ مصروفات مستحقة وذمم دائنة الأخرى**

تتكون المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
١,٠٥٠,٨٧٣	١,٤٦٥,٢٧٠	أتعاب صيانة مستحقة (الإيضاح ١٢)
٨٧٦,٦٥٤	٨٧٦,٦٥٤	ودائع ضمان
١٢٠,٤٧٥	١١٧,١٣٩	أتعاب حفظ مستحقة
٦٢,٧٨٥	١١٣,٠٠٠	أتعاب تقييم مستحقة
٩٥,٠٠٠	٩٥,٠٠٠	أتعاب تداول مستحقة
٣٦,٢٥٠	٥٠,٠٠٠	أتعاب مراجعة مستحقة
٥٨,٥٦١	٢٨,٢٠٩	ذمم دائنة أخرى
<b>٢,٣٠٠,٥٩٨</b>	<b>٢,٧٤٥,٢٧٢</b>	

**١٤ إيرادات مؤجلة**

تتمثل في إيرادات الإيجار المستلمة مقدما المتعلقة بالعقارات الاستثمارية. فيما يلي الحركة في الإيرادات المؤجلة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٢,٦٦٤,٠١٣	٥,٠٣٣,٥٧١	الرصيد كما في بداية السنة
٢٣,٣١٠,٢٥٠	١٤,٤٨٢,٦٩٤	الإيجار المستلم خلال السنة
(٢٠,٩٤٠,٦٩٢)	(١٥,٩٩٣,٨٠١)	الإيراد المعدل مقابل الإيراد المكتسب
<b>٥,٠٣٣,٥٧١</b>	<b>٣,٥٢٢,٤٦٤</b>	الرصيد كما في نهاية السنة

**١٥ أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

خلال السنة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، أبرم الصندوق اتفاقيتين لمقايضة معدلات الربح مع بنك تجاري لمبادلة تعرضه للتغير في التدفقات النقدية الناشئة عن جزء متغير من السعر المتفق عليه (ساببور) على تسهيلات التمويل التي تم الحصول عليها من أحد البنوك (الإيضاح ١٦). تاريخ استحقاق الأداة هو ١٥ أكتوبر ٢٠٢٣م و ١٦ أكتوبر ٢٠٢٣م على التوالي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، كان لهذه الأدوات المالية المشتقة قيمة عادلة سلبية.

فيما يلي القيمة العادلة والقيمة الاسمية للأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		
القيمة الاسمية	القيمة العادلة السالبة	القيمة الاسمية	القيمة العادلة السالبة	
--	--	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	(٤١٢,٨٤٠)	المقايضة ١
--	--	١,٤٣%	٠,٩١%	القيمة الاسمية للقرض
--	--	--	--	مقايضة معدل الربح
--	--	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	(٨٩٠,٥٣٠)	المقايضة ٢
--	--	١,٦٩%	٠,٩١%	القيمة الاسمية للقرض
--	--	--	--	مقايضة معدل الربح

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(بالريال السعودي)

**١٦ تسهيلات تمويلية من أحد البنوك**

خلال ٢٠١٨م، أبرم الصندوق اتفاقية تسهيلات تمويلية مع بنك محلي بحد معتمد يبلغ ٦٠٠ مليون ريال سعودي يتم سداؤه على دفعة واحدة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ومحمل بفائدة لمدة اثني عشر شهراً سايبور + ١,٩٪. تم الحصول على القرض من مصرف الراجحي من خلال منشأة معدة لغرض خاص. التسهيلات مضمونة مقابل رسوم على جميع المعقارات الاستثمارية باستثناء بنده جدة حيث أنه تحت التنفيذ.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تفاوض الصندوق للحصول على معدل ربح مخفض يصل إلى ستة أشهر سايبور + ١,٤٥٪. وتبقى جميع الشروط الأخرى وفقاً لاتفاقية التسهيلات التمويلية الأصلية كما هي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ١١٠ مليون ريال سعودي.

قام الصندوق بحجز مصاريف تمويل على أساس طريقة الربح الفعلية تبلغ ١٨,٤٩ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٢٦,٩٦ مليون ريال سعودي).

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٤٥٩,٢٣٢,٣٩٢	٤٨٦,٧٣٥,٥٥٣	مطلوبات غير متداولة
٢٥,٣٢٦,٨٦٣	١,٤٦٨,٥١٨	المطلوبات المتداولة
<u>٤٨٤,٥٥٩,٢٥٥</u>	<u>٤٨٨,٢٠٤,٠٧١</u>	

**١٧ الوحدات قيد الإصدار**

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

**١٨ مصروفات تشغيلية ومصروفات أخرى**

تتكون المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى مما يلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٧,١٣١,٥١٧	٧,٣٩٣,٠٨٨	مصروفات تشغيلية
٣٦٢,٨٧٣	١,١٠٩,٣٦١	أتعاب مهنية
٥٤٠,٤٦٠	٤٩٨,٧٨٥	أتعاب تداول وإيداع (الإيضاح ٧)
٢١١,٨٧١	٢٣٥,٦٦٩	أتعاب الحفظ (الإيضاح ٧)
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة
٧١٦,٣٨٤	٧٠٥,٧٧٧	مصروفات أخرى
<u>٩,٠٢٣,١٠٥</u>	<u>١٠,٠٠٢,٦٨٠</u>	

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(بالريال السعودي)

### ١٩ إدارة المخاطر المالية

#### ١-١٩ 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 كوبيون 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 ٢٠٢٠م، 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 ٥,١ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٥,٦ مليون 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. اعتباراً من تاريخ قائمة المركز المالي، فإن الصندوق غير معرض بشكل كبير لمخاطر الأسعار.



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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(بالريال السعودي)

**١٩ إدارة المخاطر المالية (يتبع)**

**١-١٩ عوامل المخاطر المالية (يتبع)**

**(ب) مخاطر الائتمان**

يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية، وتتمثل في تسبب أحد الأطراف في خسارة مالية للطرف الآخر بسبب عدم الوفاء بالالتزام. يتعرض الصندوق 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 الدفترية لموجوداته المالية المعرضة لمخاطر الائتمان وهي كما يلي:

التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان كما في تاريخ القوائم المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	الموجودات نقد لدى البنك إيجارات مستحقة (إيضاح ٨)
٣٤,٥٣٤,٠٢٠	٢٠,٥٨٥,٦٩٨	
٧,٦٣٤,٤٣٢	١٥,٩١٩,٦٣٨	
<u>٤٢,١٦٨,٤٥٢</u>	<u>٣٦,٥٠٥,٣٣٦</u>	

**(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 ٢٠٢٠م، لدى الصندوق تسهيل ائتماني غير مستخدم من بنك بمبلغ ١١٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ١١٠ مليون ريال سعودي).

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(بالريال السعودي)

**١٩ إدارة المخاطر المالية (يتبع)**

**١-١٩ عوامل المخاطر المالية (يتبع)**

**(ج) مخاطر السيولة (يتبع)**

جميع المطلوبات المالية للصندوق في تاريخ قائمة المركز المالي متداولة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م				كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م				المطلوبات المالية		
القيمة الدفترية	مطلوبات تعاقدية	أكثر من ١ سنة	أقل من ١ سنة	من ٠ الى ٣ أشهر	القيمة الدفترية	مطلوبات تعاقدية	أكثر من ١ سنة		أقل من ١ سنة	من ٠ الى ٣ أشهر
--	--	--	--	--	١,٣٠٣,٣٧٠	١,٣٠٣,٣٧٠	--	١,٣٠٣,٣٧٠	--	أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩,٩٠٠,٠٠٠	٩,٩٠٠,٠٠٠	--	--	٩,٩٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	--	--	٧,٥٠٠,٠٠٠	توزيعات أرباح مستحقة
٥,٠٥٣,٥١٣	٥,٠٥٣,٥١٣	--	--	٥,٠٥٣,٥١٣	٦,٩١٥,٠٨٥	٦,٩١٥,٠٨٥	--	--	٦,٩١٥,٠٨٥	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٣٠٠,٥٩٨	٢,٣٠٠,٥٩٨	--	--	٢,٣٠٠,٥٩٨	٢,٧٤٥,٢٧٢	٢,٧٤٥,٢٧٢	--	--	٢,٧٤٥,٢٧٢	مصرفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
٥,٠٣٣,٥٧١	٥,٠٣٣,٥٧١	--	--	٥,٠٣٣,٥٧١	٣,٥٢٢,٤٦٤	٣,٥٢٢,٤٦٤	--	--	٣,٥٢٢,٤٦٤	إيرادات مؤجلة
٤٨٤,٥٥٩,٢٥٥	٤٨٤,٥٥٩,٢٥٥	٤٥٩,٢٣٢,٣٩٢	٢٥,٣٢٦,٨٦٣	--	٤٨٨,٢٠٤,٠٧١	٤٨٨,٢٠٤,٠٧١	٤٨٦,٧٣٥,٥٥٣	١,٤٦٨,٥١٨	--	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
٥٠٦,٨٤٦,٩٣٧	٥٠٦,٨٤٦,٩٣٧	٤٥٩,٢٣٢,٣٩٢	٢٥,٣٢٦,٨٦٣	٢٢,٢٨٧,٦٨٢	٥١٠,١٩٠,٢٦٢	٥١٠,١٩٠,٢٦٢	٤٨٦,٧٣٥,٥٥٣	٢,٧٧١,٨٨٨	٢٠,٦٨٢,٨٢١	إجمالي المطلوبات المالية غير المخصصة

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م  
(بالريال السعودي)

### ١٩ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

#### ١-١٩ عوامل المخاطر المالية (يتبع)

##### (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 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.

#### ٢-١٩ 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 الالتزام، 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 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 وتزيد من 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 - طرق تقييم يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة.

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

٢٠ المعايير الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد

فيما يلي ملخص للمعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والتعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تدخل حيز التنفيذ للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٠ م أو بعد هذا التاريخ.

ملخص المتطلبات	المعيار أو التعديل أو التفسير	سارية للفتترات السنوية بدءاً من أو بعد
توفر التعديلات إعفاء للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ بشأن محاسبة تعديل عقود الإيجار لامتيازات الإيجار الناشئة كنتيجة مباشرة لجائحة كوفيد - ١٩. كإجراء عملي، قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المرتبط بجائحة كوفيد - ١٩ من المؤجر هو تعديل عقد الإيجار. يقوم المستأجر الذي يقوم بإجراء هذا الاختيار بحساب أي تغيير في مدفوعات الإيجار الناشئة عن امتياز الإيجار المرتبط بجائحة كوفيد - ١٩ بنفس الطريقة التي يُفسر بها التغيير بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، إذا لم يكن التغيير تعديلاً لعقد الإيجار.	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦: عقود إيجار امتيازات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد - ١٩	١ يونيو ٢٠٢٠ م
في يناير ٢٠٢٠ م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات من ٦٩ إلى ٧٦ من معيار المحاسبة الدولي ١ لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات: • ما المقصود بالحق في تأجيل التسوية • أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير • لا يتأثر هذا التصنيف باحتمالية ممارسة الكيان لحقه في التأجيل • في حال كانت المشتقات المضمنة في المطلوبات القابلة للتحويل فقط هي نفسها أداة حقوق ملكية، فلن تؤثر شروط المطلوبات على تصنيفها ليس من المتوقع أن يكون للتعديل تأثير على القوائم المالية للشركة.	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ - "تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة"	١ يناير ٢٠٢٣ م
في مايو ٢٠٢٠ م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ - دمج الاعمال - إشارة إلى إطار المفاهيم. تهدف التعديلات إلى استبدال إشارة إلى نسخة سابقة من إطار المفاهيم لمجلس معايير المحاسبة الدولية (إطار العمل ١٩٨٩) بالإشارة إلى الإصدار الحالي الصادر في مارس ٢٠١٨ م (إطار المفاهيم) دون تغيير متطلباته بشكل كبير. تضيف التعديلات استثناءً إلى مبدأ الاعتراف في المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة لـ "اليوم الثاني" تنشأ عن المطلوبات والمطلوبات المحتملة التي ستكون ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي ٣٧ المخصصات والمطلوبات والموجودات المحتملة أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار ٢١ "الرسوم"، إذا تم تكبدها بشكل منفصل.	إشارة إلى إطار المفاهيم - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	١ يناير ٢٠٢٢ م
يحظر التعديل على الكيانات أن تخضع من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات و المعدات، أي عائدات من بيع لأصناف المنتجة أثناء إحضار ذلك الأصل إلى الموقع و الحالة اللازمة لجعله قادراً على العمل بالطريقة التي تريدها الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود، وتكاليف إنتاج تلك البنود، في الأرباح والخسائر.	الممتلكات والآلات و المعدات: متحصلات قبل الاستخدام المحدد - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي	١ يناير ٢٠٢٢ م

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

**٢٠ المعايير الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد (يتبع)**

ملخص المتطلبات	المعيار أو التعديل أو التفسير	سارية للفتترات السنوية بدءاً من أو بعد
في مايو ٢٠٢٠م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧، المخصصات و المتطلبات و الموجودات المحتملة لتحديد التكاليف التي يجب على المنشأة إدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد ينطوي على خسارة محتملة أم يؤدي إلى خسارة مؤكدة. تطبيق التعديلات "نهج تكلفة ذات صلة مباشرة".	عقود متوقع خسارتها - تكلفة تنفيذ عقد - التعديلا على معيار المحاسبة الدولي ٣٧	١ يناير ٢٠٢٢ م
يوضح التعديل الرسوم التي تقوم المنشأة بإدراجها عند تقييم ما إذا كانت شروط المتطلبات المالية الجديدة أو المعدلة تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المتطلبات المالية الأصلية. وتشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة بين المقترض و المقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض أو المقرض نيابةً عن الآخر. ولا يوجد تعديل مماثل مقترح لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩. تقوم المنشأة بتطبيق التعديل على المتطلبات المالية التي تم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديل لأول مرة.	تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ الأدوات المالية - "الرسوم" في اختبار الـ "١٠ في المائة" لإلغاء الاعتراف بالمتطلبات المالية	١ يناير ٢٠٢٢ م

**٢١ آخر يوم تقييم**

آخر يوم للتقييم خلال السنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (٢٠١٩ م: ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م).

**٢٢ تأثير فيروس كورونا (كوفيد - ١٩)**

في مطلع سنة ٢٠٢٠م تأكد وجود جائحة فيروس كورونا ("كوفيد - ١٩") الذي انتشر في جميع أنحاء العالم مما تسبب في اضطراب الأعمال والأنشطة التجارية والاقتصادية.

قام مجلس إدارة الصندوق بالموافقة على سياسة للخصومات بغرض التعامل مع طلبات المستأجرين المتضررين بما يحفظ مصالح مالكي الوحدات والمستأجرين المترابطة. تعتمد هذه السياسة على تحليل القطاعات الاقتصادية المتضررة التي ينتمي إليها كل مستأجر، وتقدير المدة الفعلية للضرر لكل قطاع على حدة، ورسم منهجية واضحة لمناقشة الخصومات مع المستأجرين في إطار يحفظ حقوق الصندوق. وعليه، قام مدير الصندوق بمخاطبة المستأجرين المتضررين ومناقشة طلباتهم ضمن اشتراطات سياسة الخصومات المعتمدة. وكانت النتيجة على النحو التالي: إجمالي الخصومات للمستأجرين المتضررين ما نسبته ٩٪ من مجمل الإيرادات الإيجارية السنوية للصندوق.

ومع ذلك، يواصل الصندوق تحديد صافي قيم الموجودات بالوتيرة المنصوص عليها في المذكرة، مع تطبيق سياسات التقييم باستمرار وتعكس ظروف السوق السائدة. وعند تحديد تقييمات الاستثمار اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، قام الصندوق بتقييم ودراسة التأثير المحتمل (استناداً إلى أفضل المعلومات المتاحة) لحالات عدم التأكد التي تسببها جائحة كوفيد - ١٩ على كل استثمار فردي، وأخذ في الاعتبار العوامل الاقتصادية والأنشطة التجارية.

تخضع أي تغييرات يتم إجراؤها على التقييمات لتقدير التأثير العام لجائحة كوفيد - ١٩ لمستويات عالية جداً من عدم التأكد، حيث لا يتوفر حالياً سوى القليل من المعلومات الاستشرافية المعقولة والمدعومة والتي يمكن أن تستند إليها هذه التغييرات.

وكما هو الحال مع أي تنبؤات اقتصادية، فإن التوقعات واحتمالات الحدوث تخضع لقدر كبير من عدم التأكد المتأصل وبالتالي قد تختلف النتائج الفعلية بشكل كبير عن تلك المتوقعة. ستستمر الإدارة في مراقبة الوضع وستعكس أي تغييرات مطلوبة في فترات إعداد التقارير المستقبلية.

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(بالريال السعودي)

### ٢٣ الأحداث اللاحقة لتاريخ التقرير

لا يوجد أحداث لاحقة من تاريخ قائمة المركز المالي تتطلب تسوية أو إفصاح.

### ٢٤ اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٨ مارس ٢٠٢١م الموافق ٢٤ رجب ١٤٤٢هـ.