

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

القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
مع  
تقرير مراجع الحسابات المستقل  
إلى مالكي الوحدات

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

### القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

#### الصفحات

#### الفهرس

١ - ٤	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩ - ٣٠	إيضاحات حول القوائم المالية



## KPMG Professional Services

Zahran Business Center  
Prince Sultan Street  
P.O. Box ٥٥٠٧٨  
Jeddah ٢١٥٣٤  
Kingdom of Saudi Arabia  
Commercial Registration No ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

Headquarters in Riyadh

## كي بي إم جي للاستشارات المهنية

مركز زهران للأعمال  
شارع الأمير سلطان  
ص.ب. ٥٥٠٧٨  
جده ٢١٥٣٤  
المملكة العربية السعودية  
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢  
المركز الرئيسي في 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 سدكو كابيتال ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، الدخل الشامل، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تُعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

## أساس الرأي

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.

## أمر المراجعة الرئيسية

أمر المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي اعتبرناها، بحسب حكمنا المهني، الأكثر أهمية عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولا نبيدي رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا
<b>الإيرادات:</b> بلغت الإيرادات من العقارات ٧٢.٩ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. بشكل عام، يتم إثبات الإيرادات من العقارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ويشمل ذلك نشر حوافز المستأجرين والزيادات المضمونة. وتتطلب هذه الأرصدة تعديلات يتم إجراؤها على إيرادات عقود الإيجار لضمان تسجيلها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦: "عقود الإيجار".	<b>الإيرادات:</b> شملت إجراءات مراجعتنا في هذا النطاق، من بين أمور أخرى: • تقييم مدى ملاءمة سياسة إثبات إيرادات عقود الإيجار لتقييم ما إذا كانت تتفق مع المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦: "عقود الإيجار". • 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 بطريقة ملائمة على مدى فترة الإيجار وفقاً لشروط عقد الإيجار.

KPMG Professional Services, a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia. With the paid-up capital of (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) SAR. (Previously known as "KPMG Al Fozan & Partners Certified Public Accountants") A non-partner member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية شركة مهنية مساهمة مغلقة، مسجلة في المملكة العربية السعودية، رأس ماله (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل، المسماة سابقاً "شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون". و هي عضو غير شريك في الشبكة العالمية للشركات كي بي إم جي المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي العالمية المحدودة، شركة انجليزية محدودة بضمان. جميع الحقوق محفوظة

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت (يتبع)

### أمور المراجعة الرئيسية (يتبع)

كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p style="text-align: center;"><b>الإيرادات (يتبع)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• إجراء اختبار تفصيلي على أساس العينة من معاملات إيرادات عقود الإيجار لمراجعة عقود الإيجار المبرمة مع العملاء لتقييم ما إذا كانت إيرادات عقود إيجار مسجلة وفقاً لشروط العقد ولتحديد أي شروط إيجار غير قياسية ولتقييم مدى ملاءمة المحاسبة عن إيرادات الإيجار.</li> <li>• تنفيذ إجراءات تحليلية جوهرية مفصلة لإيرادات الإيجار وتوقيت إثباتاتها.</li> <li>• تقييم مدى ملاءمة واكتمال الإفصاحات المطلوبة للإيرادات من العقارات الاستثمارية.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>العقارات الاستثمارية:</b></p> <p>تتكون إجراءات مراجعتنا استجابةً للمخاطر المقدرة للتحريف الجوهرية في تقييم العقارات الاستثمارية من:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• الحصول على فهم لعمليات الإدارة لتحديد مخاطر التقييم والتخفيف منها؛</li> <li>• إجراء اختبار للتفاصيل عن التكاليف المرسلة وضمان أن يتم رسلة جميع التكاليف بشكل مناسب؛</li> <li>• تقييم ملاءمة واكتمال العوامل التي يراعيها مدير الصندوق في تقييمات مؤشر الانخفاض في القيمة؛ و</li> <li>• بالنسبة للعقارات الاستثمارية حيث توجد هنالك مؤشرات للانخفاض في القيمة، نقوم بتنفيذ الإجراءات التالية:</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- الحصول على تقارير التقييم التي أعدها مقيمين مستقلين وتقييم، من خلال تضمين مختصين، مدى ملاءمة الافتراضات الأساسية بما في ذلك معدل الخصم ومعدل عائد الخروج وإيرادات الإيجار السنوية ونفقات التشغيل والإشغال والتصعيد ومعدلات التضخم. علاوة على ذلك، إجراء تحليل حساسية، بما في ذلك تقييم تأثير التخفيضات المحتملة المعقولة في الإشغال والزيادات في النفقات التشغيلية على التدفقات النقدية المتوقعة لتقييم التأثير؛ و</li> <li>- تقييم كفاية الإفصاحات عن القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات عن الافتراضات والأحكام الرئيسية.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>الإيرادات (يتبع)</b></p> <p>يعتبر إثبات الإيرادات من أمور المراجعة الرئيسية نظراً لخطر قيام الإدارة بتجاوز الضوابط من خلال التحريف المتعمد لمعاملات الإيرادات من أجل تحقيق أهداف مالية، إما من خلال تعديل التقديرات في نهاية الفترة أو تسجيل معاملات وهمية في الأعمال.</p> <p style="text-align: center;"><b>العقارات الاستثمارية:</b></p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية التي يملكها الصندوق ١,٦٣٤ مليون ريال سعودي.</p> <p>يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة مبدئياً ومن ثم يتم قياسها بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة إن وجدت. ومع ذلك، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بالإضافة إلى تأثيرها على صافي الموجودات لكل وحدة.</p> <p>وفقاً لمتطلبات معايير المحاسبة ذات الصلة، يتعين على الصندوق تقييم مؤشرات انخفاض قيمة عقاراته في تاريخ كل تقرير. في حال تم تحديد هذه المؤشرات، يجب تحديد المبلغ القابل للاسترداد من هذه العقار.</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 الخارجة أو الخسائر التشغيلية والتلف المادي للموجودات والتغيرات أو الظروف السلبية في السوق. علاوة على ذلك، يستلزم تقييم المبالغ القابلة للاسترداد استخدام تقنيات تقييم معقدة وأحكام هامة للإدارة بخصوص الافتراضات الرئيسية. وبناءً عليه، فقد تم تحديد هذا الأمر كأمر مراجعة رئيسي.</p>

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

لسادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابييتال 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 للمراجعين والمحاسبين، والأحكام المعمول بها في نظام صناديق الاستثمار الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية، لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق هو المسؤول 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 لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي 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 عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهري في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد 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.

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابييتال ريت (يتبع)

### مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (يتبع)

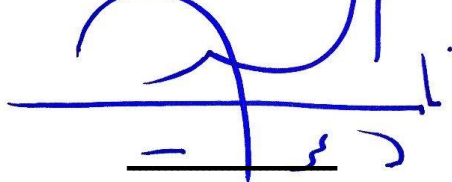
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. 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 الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- 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 بصورة عادلة.

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

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

ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، والتي تُعد أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية



ناصر أحمد الشطيبي  
ترخيص رقم ٤٥٤



جدة، في ٢٨ مارس ٢٠٢٢ م  
الموافق ٢٥ شعبان ١٤٤٣ هـ

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	الإيضاحات	الموجودات
			<b>الموجودات المتداولة</b>
٢٠,٥٨٥,٦٩٨	٦٢,٠٥٣,٨٤٢		نقد لدى البنوك
١٥,٩١٩,٦٣٨	٢٧,٥٠٠,٧٢٦	٨	إيجارات مستحقة
٦,٢٦٠,٠٤٢	٥,١٦٩,٤٧٦	٩	مدفوعات مقدماً وضم مدينة أخرى
--	٨٥٢,٠١٤	١٦	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٢,٧٦٥,٣٧٨	٩٥,٥٧٦,٠٥٨		<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
١,٠٠٥,٣٧٣,٢٦٣	١,٦٣٣,٩٦٥,٨٦٣	١٠	العقارات الاستثمارية
١,٠٤٨,١٣٨,٦٤١	١,٧٢٩,٥٤١,٩٢١		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
٧,٥٠٠,٠٠٠	٩,٧٥٠,٠٠٠	١٢	توزيعات أرباح مستحقة
٦,٩١٥,٠٨٥	٤,٥٠٠,٠٠٠	١٣	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٧٤٥,٢٧٢	٣٨,٦٥٥,١٥٥	١٤	مصروفات مستحقة وضم دائنة أخرى
٣,٥٢٢,٤٦٤	١٧,٢٧٣,٠٣١	١٥	إيرادات مؤجلة
١,٣٠٣,٣٧٠	--	١٦	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٤٦٨,٥١٨	٤,١٤١,٩٢٩	١٧	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
٢٣,٤٥٤,٧٠٩	٧٤,٣٢٠,١١٥		<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٤٨٦,٧٣٥,٥٥٣	٦١٥,٥١١,٢٠٢	١٧	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
٥١٠,١٩٠,٢٦٢	٦٨٩,٨٣١,٣١٧		<b>إجمالي المطلوبات</b>
٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩	١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤		<b>صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات</b>
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١١٧,٥٠٠,٠٠٠	١٨	<b>وحدات مصدره (العدد)</b>
٨,٩٦٥٨	٨,٨٤٨٦	٤-١٠	<b>صافي الموجودات لكل وحدة (بالريال السعودي)</b>

S. Al-AW

AT

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 ٢٠٢١ م  
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	الإيضاحات	
			<b>الإيرادات</b>
			إيرادات الإيجار
			إيرادات من ودائع المرابحة
٦٨,١٠٤,٩٠٠	٧٢,٨٩٨,٩٦٢		
٣,٢٥٠	١١,٣١٤		
<u>٦٨,١٠٨,١٥٠</u>	<u>٧٢,٩١٠,٢٧٦</u>		
			<b>المصروفات</b>
			أتعاب إدارة وأتعاب المدير الإداري وأتعاب المدير الشرعي ٧ و ١٣
٦,١٦٧,٥٨٤	٥,٨٣٠,٥١٨		
			استهلاك
١٦,٠٨٦,٤٣٢	١٦,١٩٤,٦٣٨	١٠	
			انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٣,٤٥٥,٩٣٦	٦٠,١٤٧,٧١٩	١٠	
			خسائر ائتمانية متوقعة
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٤٩,٨٣٢	٨	
			خسارة من أدوات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,١٧٨,٤٨٣	١,٢٣١,٤٥٤	١٦	
			أتعاب وأعباء تمويلية
١٨,٤٩٥,٦٨٩	١٢,٤٨٠,٢٩٣	١٧	
			مصروفات تشغيلية ومصروفات أخرى
١٠,٠٠٢,٦٨٠	١٢,٢١٣,٥٩٧	١٩	
<u>٥٨,٣٨٦,٨٠٤</u>	<u>١٠٨,٣٤٨,٠٥١</u>		<b>إجمالي المصروفات</b>
			<b>صافي (خسارة) / ربح السنة</b>
٩,٧٢١,٣٤٦	(٣٥,٤٣٧,٧٧٥)		
--	--		<b>الدخل الشامل الآخر</b>
٩,٧٢١,٣٤٦	(٣٥,٤٣٧,٧٧٥)		<b>إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة</b>

S. Al-AW

AT

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 إلى مالكي الوحدات  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٥٦١,٥٢٣,٨٤٩	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في ١ يناير ٢٠٢٠ م
٩,٧٢١,٣٤٦	إجمالي الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
<u>(٣٣,٢٩٦,٨١٦)</u>	توزيعات أرباح (إيضاح ١٢)
٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
<u>(٣٥,٤٣٧,٧٧٥)</u>	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
	مساهمات مالكي الوحدات:
٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠	إصدار الوحدات خلال السنة
<u>(٣٧,٨٠٠,٠٠٠)</u>	توزيعات أرباح (إيضاح ١٢)
<u>١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤</u>	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

S. Abu AW

AT

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 ٢٠٢١ م  
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	الإيضاحات
٩,٧٢١,٣٤٦	(٣٥,٤٣٧,٧٧٥)	صافي (خسارة) / ربح السنة التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
		<u>تسويات لـ:</u>
١٦,٠٨٦,٤٣٢	١٦,١٩٤,٦٣٨	١٠ استهلاك
٣,٤٥٥,٩٣٦	٦٠,١٤٧,٧١٩	١٠ الانخفاض في القيمة
٢,١٧٨,٤٨٢	٨٥٢,٠١٤	خسارة غير محققة من مشتقات مالية
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٤٩,٨٣٢	٨ خسائر ائتمانية متوقعة
٣٣,٤٤٢,١٩٦	٤٢,٠٠٦,٤٢٨	
(١٠,٢٨٥,٢٠٦)	(١١,٨٣٠,٩٢٠)	صافي التغييرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٤,٢٦٦	١,٠٩٠,٥٦٦	إيجارات مستحقة
١,٨٦١,٥٧٢	(٢,٤١٥,٠٨٥)	مدفوعات مقدما ودمم مدينة أخرى
٤٤٤,٦٧٤	٢,٩٠٦,٢٥٨	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٨٧٥,١١٢)	(٣,٠٠٧,٣٩٨)	مصروفات مستحقة ودمم دائنة أخرى
(١,٥١١,١٠٧)	١٣,٧٥٠,٥٦٧	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٣,٠٨١,٢٨٣	٤٢,٥٠٠,٤١٦	إيرادات مؤجلة
		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
--	(٣٤٠,٧٦٥,٦٢٥)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(٤,٩٧٧,٦٠٥)	(٦,١٦٥,٧٠٧)	مدفوعات لشراء عقارات استثمارية
(٤,٩٧٧,٦٠٥)	(٣٤٦,٩٣١,٣٣٢)	مدفوعات للأعمال تحت التنفيذ
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
--	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
--	١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	متحصلات من إصدار الوحدات الجديدة
٣,٦٤٤,٨١٦	(٣,٥٥٠,٩٤٠)	متحصلات من القروض والسلف
(٣٥,٦٩٦,٨١٦)	(٣٥,٥٥٠,٠٠٠)	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
(٣٢,٠٥٢,٠٠٠)	٣٤٥,٨٩٩,٠٦٠	١٢ توزيعات الأرباح المدفوعة خلال السنة
		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(١٣,٩٤٨,٣٢٢)	٤١,٤٦٨,١٤٤	صافي التغيير في النقد لدى البنوك
٣٤,٥٣٤,٠٢٠	٢٠,٥٨٥,٦٩٨	النقد لدى البنوك في بداية السنة
٢٠,٥٨٥,٦٩٨	٦٢,٠٥٣,٨٤٢	النقد لدى البنوك في نهاية السنة
		معاملات غير نقدية:
--	٣٣,٠٠٣,٦٢٥	١٤ تتكون المعاملات الرئيسية غير النقدية بشكل أساسي مما يلي:
--	٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠	١٨ - ضريبة التصرفات العقارية
		- مساهمات عينية

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

S. Abu AW

AT

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(بالريال السعودي)

#### ١. الصندوق وأنشطته

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

شركة سدكو كابيتال، هي شركة مساهمة مغلقة سعودية ومرخصة من هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 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 وتشغيل الصناديق؛
- د) الاستشارات؛
- هـ) الحفظ

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

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

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

خلال العام الحالي ٢٠٢١م، بدأ الصندوق في عملية زيادة رأس المال للاستحواذ على ٨ عقارات استثمارية جديدة من صندوق يديره نفس مدير الصندوق. (انظر الإيضاح ١٨).

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

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار ("اللائحة") الصادرة من هيئة السوق المالية طبقاً للقرار رقم ١/٢١٩/٢٠٠٦ الصادر في ٣ ذو الحجة ١٤٢٧هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦م)، والتي تم تعديلها وفقاً لقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢٠٢١-٢٢-٢ بتاريخ ١٢-٧-١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤-٢-٢٠٢١م)، والذي يورد بالتفصيل متطلبات صناديق الاستثمار في المملكة العربية السعودية.

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م  
(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 للمراجعين والمحاسبين 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 باستثناء أدوات الاستثمارات المالية المشتقة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المقاسة بالقيمة العادلة.

### 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 في 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 المكاسب 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. قد 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 ٢٠٢١ 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 للنقد والمخاطر المحددة للعقار. في سياق تحديد القيمة المستخدمة بناءً على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، تقوم الإدارة أيضا بإجراء تحليل الحساسية الخاص بها، والذي يتضمن 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 احترافي، بتقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بموجودات أدواتها المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسارة لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير مالي. يعكس قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة:

- مبلغ غير 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 التقرير عن الأحداث الماضية والظروف الحالية والتوقعات الخاصة بالظروف الاقتصادية المستقبلية.

### ٦. السياسات المحاسبية الهامة

باستثناء ما تم ذكره في الإيضاح (٢٠)، فإن السياسات المحاسبية المطبقة على هذه القوائم المالية هي نفس تلك المطبقة على القوائم المالية للسنة السابقة. فيما يلي أهم السياسات المحاسبية التي يطبقها الصندوق:

#### **٦-١ نقد لدى البنوك**

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(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 الموجودات المالية أو المطلوبات المالية (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 هام مبدئياً بسعر المعاملة.

#### إلغاء الإثبات

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

#### القياس اللاحق

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

#### الأدوات المالية المشتقة

يدخل الصندوق في مشتقات الأدوات المالية المحتفظ بها لإدارة تعرضه لمخاطر أسعار الفائدة؛ مخاطر الائتمان؛ ومخاطر سعر الصرف الأجنبي. المشتقات المحتفظ بها تشمل المقايضات.

يتم إثبات المشتقات أولاً بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم لاحقاً إعادة قياسها بقيمتها العادلة في تاريخ كل قائمة مركز مالي. يتم إثبات المكاسب / الخسائر الناتجة في قائمة الدخل على الفور.

يتم إثبات المشتقات ذات القيمة العادلة الموجبة كموجودات مالية بينما يتم إثبات المشتقات ذات القيمة العادلة السالبة كمطلوبات مالية.

#### ٦-٣ العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة مقتناة 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 المتركم وأي خسائر 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 ليصبح العقار جاهز للاستخدام المحدد له وتكاليف الاقتراض المرسلة. يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد أي عقار استثماري (والتي تمثل الفرق بين المتحصلات من البيع والقيمة الدفترية للعقار المستبعد) بقائمة الدخل الشامل.

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م  
(بالريال السعودي)

### ٦. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-٦ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة بالمبلغ الذي تزيد فيه القيمة الدفترية للموجودات عن قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة للموجودات ناقص تكلفة البيع والقيمة في الاستخدام، أيهما أعلى.

تتم مراجعة الموجودات غير المالية التي تعرضت لانخفاض في القيمة لاحتمال عكس الانخفاض في القيمة بتاريخ كل تقرير. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للموجودات القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك أو الإطفاء، إذا لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة كإيراد في قائمة الدخل الشامل.

#### ٥-٦ مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى

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

#### ٦-٦ مخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يكون لدى الصندوق التزام قانوني حالي أو ضمني نتيجة لأحداث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق موارد تمثل منافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام، ويمكن إجراء تقدير موثوق للمبلغ. لا يتم إثبات مخصصات لخسائر التشغيل المستقبلية.

#### ٧-٦ 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 فيه سحب بعض أو 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.

#### ٨-٦ 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.

#### ٩-٦ الزكاة وضريبة الدخل

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالريال السعودي)

### ٦. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٦-١٠ توزيعات أرباح مستحقة

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

#### ٦-١١ 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 للموجودات المالية؛ أو
- التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية.

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

#### ٦-١٢ المقلصة

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 مطلباً أو مسموحاً به وفقاً لأحد معايير المحاسبة أو التفسيرات، وكما هو مبين في السياسات المحاسبية للصندوق.

#### ٦-١٣ صافي الموجودات لكل وحدة

يتم احتساب صافي الموجودات لكل وحدة عن طريق قسمة صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات المدرجة في قائمة المركز المالي على عدد الوحدات المصدرة.

### ٧. أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

#### أتعاب الإدارة وأتعاب المدير الإداري

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب الإدارة وأتعاب المدير الإداري بنسبة ٠,٠٥٪ و ١٪ على التوالي من القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق 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 الصندوق استلام رسوم بما يعادل ١,٢٥٪ 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 وتطفاً على مدى عمر القرض.



## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(بالريال السعودي)

#### ٧. أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى (يتبع)

##### أتعاب الوساطة وأتعاب الاستحواذ

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب وساطة تصل إلى ٢,٥٠٪ وأتعاب استحواذ بنسبة ٠,٧٥٪ من سعر الشراء / متحصلات البيع لأي عقار. يتم رسملة أتعاب الوساطة والاستحواذ 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

كان يحق لمدير الصندوق تقاضي أتعاب سنوية للجنة الشرعية بمبلغ ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي.

##### أتعاب مركز الإيداع

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

##### أتعاب تداول

يحق لـ "تداول" الحصول على رسوم لمرة واحدة لإدراج الصندوق يساوي ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي ورسوم سنوية قدرها ٠,٠٣٪ من القيمة السوقية لوحة الصندوق لاستمرار إدراج الصندوق.

#### ٨. إيجارات مستحقة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
١٨,٩٥٣,٨٥٩	٣٠,٧٨٤,٧٧٩	الإيجارات المستحقة
(٣,٠٣٤,٢٢١)	(٣,٢٨٤,٠٥٣)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
<u>١٥,٩١٩,٦٣٨</u>	<u>٢٧,٥٠٠,٧٢٦</u>	

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(بالريال السعودي)

#### ٨. إيجارات مستحقة (يتبع)

الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

<u>٢٠٢٠م</u>	<u>٢٠٢١م</u>	
١,٠٣٤,٢٢١	٣,٠٣٤,٢٢١	الرصيد كما في ١ يناير
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٤٩,٨٣٢	المحمل خلال السنة
<u>٣,٠٣٤,٢٢١</u>	<u>٣,٢٨٤,٠٥٣</u>	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

#### ٩. مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى

تتكون المدفوعات مقدماً والذمم المدينة الأخرى مما يلي:

<u>٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م</u>	<u>٣١ ديسمبر ٢٠٢١م</u>	
٦,١٣٣,٧٣٦	٥,٠٦٦,٠٣١	ضريبة قيمة مضافة مدينة
١٢٦,٣٠٦	١٠٣,٤٤٥	تأمين مدفوع مقدماً
<u>٦,٢٦٠,٠٤٢</u>	<u>٥,١٦٩,٤٧٦</u>	

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م  
(بالريال السعودي)

**١٠. العقارات الاستثمارية**

فيما يلي تفاصيل العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م:

القيمة العادلة	صافي القيمة الدفترية	أفعال انخفاض القيمة	/ (الانخفاض)		انخفاض القيمة الافتتاحي	الاستهلاك خلال السنة	الاستهلاك الافتتاحي	إضافات خلال السنة	تكالفة الإقفال	التكالفة الافتتاحية	الموقع	النوع	
			عكس في القيمة خلال السنة	أفعال انخفاض القيمة									
١٤٠,٣٣١,٠٠٠	١٤٠,٣٣١,٠٠٠	(٩٥٣,٤٠٠)	١,٣٧١,٨٨٣	(٢,٣٢٥,٢٨٣)	(٧,٧٠٠,٣٠٦)	(٢,٠٢٨,٨٨٣)	(٥,٦٧١,٤٢٣)	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	--	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	جدة	تجاري	مركز الخالدية للأعمال (انظر ١٠-٣)
٦٩,٣٢٠,٠٠٠	٦٥,٦٦٩,٧٥٣	--	--	--	(١,٩٧٩,٢٤٣)	(٥٢٨,٧٦٤)	(١,٤٥٠,٤٧٩)	٦٧,٦٤٨,٩٩٦	٤٦,٩٨٧	٦٧,٦٠٢,٠٠٩	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة السكني
٣٩,٣٢٥,٠٠٠	٣٨,٢٥٧,٧٩٤	--	--	--	(١,٠٤٧,٢٠٦)	(٢٧٩,٠٠٠)	(٧٦٨,٢٠٦)	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	--	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	بنده جدة
٨١,١٠٠,٠٠٠	٧٦,٦٥٢,٠١٠	--	--	--	(٢,١١٢,٩٩٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	(١,٥٥٠,٠٤٠)	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	--	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	بنده الرياض
٥٣,١٠٠,٠٠٠	٥٣,١٠٠,٠٠٠	(٥,٤١٠,٣٥٤)	(٥,٤١٠,٣٥٤)	--	(٤,٨٨٥,٢٢٦)	(١,٣٠١,٧٥٠)	(٣,٥٨٣,٤٧٦)	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	٩,٣٠٤	٦٣,٣٨٦,٢٧٦	جدة	تجاري	مبنى النيابة العامة (انظر ١٠-٣)
١١٠,٠٥٧,٠٠٠	١١٠,٠٥٧,٠٠٠	(٦,٣٩٣,٧٠٦)	١,٥٩٩,٨٤٨	(٧,٨٥٣,٥٥٤)	(١٠,٠٥٢,٢٩٤)	(٢,٦٧٣,٨٤٨)	(٧,٣٧٨,٤٤٦)	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	--	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة التجاري (انظر ١٠-٣)
١٩,٤٠٠,٠٠٠	١٩,٤٠٠,٠٠٠	(١٨,٩٠٣,٠٥٢)	(١٨,٩٠٣,٠٥٢)	--	(٢,٩٥٦,٩٤٨)	(٧٨٧,٨٠٠)	(٢,١٦٩,١٤٨)	٤١,٢٦٠,٠٠٠	--	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة (انظر ١٠-٣)
٢٨,٠٨٥,٠٠٠	٢٦,٩٧٩,٣٨٣	--	--	--	(١,٠٣٩,٩١١)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٠٩٢,٠٤٨)	٢٨,٥١٩,٢٩٤	--	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى السعودي الفرنسي
٦٥,١٧٥,٠٠٠	٦٠,٠٠٦,٩٤٤	--	--	--	(٢,٥٣٨,٦٣٦)	(٧٤٧,٨٦٣)	(١,٧٩٠,٧٧٣)	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	--	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	بنده الرياض
٣٣,٦٠٠,٠٠٠	٣٢,٦٨٦,٦٦٢	--	--	--	(١,٥٢٠,٢٨٠)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٠٧٢,٤١٧)	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	--	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	الحكير تايم
٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٣٧,٢٤٩,٢٤٣	--	--	--	(١٩,٠٢٥,٤٧٢)	(٦,٣٥٧,٣٤٩)	(١٢,٦٦٨,١٢٣)	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	--	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبر	تجاري	أجدان ووك
٦٦,٢٨٥,٠٠٠	٦٦,٢٨٥,٠٠٠	(٣,٨٨٢,٥٧٧)	(٣,٨٨٢,٥٧٧)	--	(٣,٣٨١)	(٣,٣٨١)	--	٧٠,١٧٠,٩٥٨	٧٠,١٧٠,٩٥٨	--	الدمام	تجاري	بنده الدمام (انظر ١٠-٧)
٦٠,٢٤٥,٠٠٠	٦٠,٢٤٥,٠٠٠	(٣,٥٢٨,٨٧٥)	(٣,٥٢٨,٨٧٥)	--	(٢,٩٨٨)	(٢,٩٨٨)	--	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	--	الرياض	تجاري	مدرسة العليا (انظر ١٠-٧)
٥٠,٠٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٥٠,٠٠٠	(٢,٩٣٢,٤٩٨)	(٢,٩٣٢,٤٩٨)	--	(١,٦٨٣)	(١,٦٨٣)	--	٥٢,٩٨٤,١٨١	٥٢,٩٨٤,١٨١	--	الدمام	تجاري	اكسترا الدمام (انظر ١٠-٧)
٨٨,٧٥٢,٥٠٠	٨٨,٧٥٢,٥٠٠	(٥,٢٠٠,٣٢٤)	(٥,٢٠٠,٣٢٤)	--	(٢,٧٩٠)	(٢,٧٩٠)	--	٩٣,٩٥٥,٦١٤	٩٣,٩٥٥,٦١٤	--	الرياض	تجاري	عرقلة بلازا (انظر ١٠-٧)
٦٧,٣٩٥,٠٠٠	٦٧,٣٩٥,٠٠٠	(٣,٩٤٩,٢٦٢)	(٣,٩٤٩,٢٦٢)	--	(١,٧٧٠)	(١,٧٧٠)	--	٧١,٣٤٦,٠٣٢	٧١,٣٤٦,٠٣٢	--	الرياض	تجاري	الحمراء بلازا (انظر ١٠-٧)
١٥٦,٦٢٥,٠٠٠	١٥٦,٦٢٥,٠٠٠	(٩,١٧١,٦٧٠)	(٩,١٧١,٦٧٠)	--	(١٠,٤٧٠)	(١٠,٤٧٠)	--	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	--	الرياض	تجاري	مدرسة دار البراءة (انظر ١٠-٧)
٥٥,٢٢٠,٠٠٠	٥٥,٢٢٠,٠٠٠	(٣,٢٣٤,٩١٨)	(٣,٢٣٤,٩١٨)	--	(٢,٣٥٥)	(٢,٣٥٥)	--	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	--	الرياض	تجاري	مدرسة المناهج (انظر ١٠-٧)
١١٥,٥٠٠,٠٠٠	١١٥,٥٠٠,٠٠٠	(٦,٧٦٥,٩٢٠)	(٦,٧٦٥,٩٢٠)	--	(٥,٢٦٨)	(٥,٢٦٨)	--	١٢٢,٢٧١,١٨٨	١٢٢,٢٧١,١٨٨	--	الرياض	تجاري	امجاد قرطبة (انظر ١٠-٧)
--	١٣,٥٠٨,٥٧٤	--	--	--	--	--	--	١٣,٥٠٨,٥٧٤	٦,١٠٩,٤١٧	٧,٣٩٩,١٥٧	--	--	أعمال تحت التنفيذ (انظر ١٠-٦)
١,٦٥٦,٥٦٥,٥٠٠	١,٦٣٣,٩٦٥,٨٦٣	(٧٠,٣٢٦,٥٥٦)	(٦٠,١٤٧,٧١٩)	(١٠,١٧٨,٨٣٧)	(٥٥,٣٨٩,٢١٧)	(١٦,١٩٤,٦٣٨)	(٣٩,١٩٤,٥٧٩)	١,٧٥٩,٦٨١,٦٣٦	٧٠٤,٩٣٤,٩٥٧	١,٠٥٤,٧٤٦,٦٧٩	--	--	--

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالريال السعودي)

**١٠. العقارات الاستثمارية (يتبع)**

فيما يلي تفاصيل العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م:

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

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(بالريال السعودي)

#### ١٠ العقارات الاستثمارية (يتبع)

٣-١٠ للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، سجل الصندوق خسارة انخفاض في القيمة قدرها ٦٠,١ مليون ريال سعودي على أساس الصافي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٣,٤ 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 ٢٠٢١م.

٤-١٠ في تاريخ التقرير، إذا تم إدراج العقارات الاستثمارية بقيمتها العادلة، فإن صافي قيمة الموجودات وقيمة كل وحدة من وحدات الصندوق يجب أن تكون كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩	١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤	صافي الموجودات المقرر عنها
٢٧,٠٦٥,٧٣٧	٢٢,٥٩٩,٦٣٧	صافي الزيادة في القيمة بناءً على التقييم كما في
<u>٥٦٥,٠١٤,١١٦</u>	<u>١,٠٦٢,٣١٠,٢٤١</u>	<b>صافي الموجودات بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية</b>
٨,٩٦٥٨	٨,٨٤٨٦	صافي الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة
٠,٤٥١١	٠,١٩٢٣	التأثير على صافي الموجودات لكل وحدة لتقدير القيمة
<u>٩,٤١٦٩</u>	<u>٩,٠٤٠٩</u>	<b>صافي الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة</b>

٥-١٠ وفقاً للمادة ٣٥ 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 معده من قبل مقيمون مستقلون. تم تقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من قبل شركة فاليو سترات ووايت كيوبس، وهي شركات تقييم معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). يتم تسجيل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كمتوسط القيمة بين فاليو سترات ووايت كيوبس.

٦-١٠ الأعمال تحت التنفيذ تتمثل في مشروع مواقف للسيارات في مركز الخالدية للأعمال. ومن المتوقع أن يكتمل المشروع في الربع الأول من عام ٢٠٢٢م. التكلفة المتوقعة للاكتمال ١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

٧-١٠ يعود الانخفاض في قيمة العقارات الجديدة الثمانية التي تم الاستحواذ عليها من قبل الصندوق خلال السنة من خلال زيادة رأس المال (إيضاح ١٨) إلى رسملة تكاليف الاستحواذ الإضافية المتكبدة المتعلقة بضريبة التصرفات العقارية وأتعاب مدير الصندوق.

#### ١١. القطاعات التشغيلية

يحتوي الصندوق على قطاع تقرير واحد يتمثل في خدمات تأجير العقارات، مع وجود إيرادات وأرصدة مرتبطة بها في المملكة العربية السعودية.

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالريال السعودي)

**١٢. توزيعات أرباح المستحقة**

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، أعلن الصندوق عن توزيعات أرباح نقدية بمبلغ ٣٧,٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ٣٣,٣ مليون ريال سعودي). خلال السنة المنتهية، دفع الصندوق مبلغ ٣٥,٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ٣٥,٧ مليون ريال سعودي) إلى مالكي الوحدات ومبلغ ٩,٨ مليون ريال سعودي تم توزيعه لاحقاً لنهاية السنة.

**١٣. 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. بالإضافة إلى المعاملات المفصح عنها، إن وجدت، في أي مكان آخر في هذه القوائم المالية، تتلخص معاملات الأطراف ذات العلاقة الهامة فيما يلي:

الرصيد في ٢٠٢٠ م	الرصيد في ٢٠٢١ م	مبلغ المعاملة ٢٠٢٠ م	مبلغ المعاملة ٢٠٢١ م	طبيعة المعاملة	العلاقة	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
		٥,٨٤٥,٨٧٩	٥,٥٢٤,٣٠٣	أتعاب إدارة أتعاب المدير الإداري	مدير الصندوق	الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("مدير الصندوق")
		٢٩١,٧٠٥	٢٧٦,٢١٥	استشارات شرعية		
		٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	أتعاب ترتيبات تمويلية		
		--	--	تعويض أتعاب مدفوعة بالنيابة عن الصندوق		
٦,٩١٥,٠٨٥	٤,٥٠٠,٠٠٠	٤,٣٠٦,٠١٢	٨,٢٤٥,٦٠٣			
				إيراد من الإيجار	(الإيضاح ٨) شركة شقيقة	إيجارات مستحقة شركة المحمل التجارية
--	--	(٨٨٦,٠٠٠)	(٨٨٦,٠٠٠)			
				أتعاب إدارة عقارات وتحصيل إيجار	(الإيضاح ١٣) شركة شقيقة	مصرفات مستحقة وذمم دائنة أخرى شركة المحمل التجارية
١,٤٦٥,٢٧٠	١,٢٣٠,٦٠٢	٥,٠٦٥,٢١٩	٤,٩٢٩,١٢٣			
٢٢,٥٠٠	--	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	مكافآت 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 ٢٠٢١م

(بالريال السعودي)

### ١٣. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

يتم تكوين الرصيد المستحق للأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من الرسوم المدفوعة لمدير الصندوق مقابل الزيادة في تسهيلات القرض البنكي وفقاً لاتفاقية الاستثمار المتوقعة. وبناءً عليه يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب بمبلغ ٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

### ١٤. مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى

تتكون المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
--	٣٣,٠٠٣,٦٢٥	ضريبة التصرفات العقارية*
--	٢,٥٣٢,٥٠٠	تكاليف الاكتتاب
١,٤٦٥,٢٧٠	١,٢٣٠,٦٠٢	أتعاب صيانة مستحقة (الإيضاح ١٣)
٨٧٦,٦٥٤	٨٣١,١٥٤	ودائع ضمان
١١٧,١٣٩	١٠٨,٨٥٧	أتعاب حفظ مستحقة
١١٣,٠٠٠	١١٣,٠٠٠	أتعاب تقييم مستحقة
٩٥,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	أتعاب تداول مستحقة
٥٠,٠٠٠	٥٧,٥٠٠	أتعاب مراجعة مستحقة
٢٨,٢٠٩	٢٧٧,٩١٧	ذمم دائنة أخرى
<u>٢,٧٤٥,٢٧٢</u>	<u>٣٨,٦٥٥,١٥٥</u>	

\* ضريبة التصرفات العقارية هي الضريبة المفروضة على استحواد ٨ عقارات استثمارية جديدة في العام الحالي (راجع إيضاح ١٠).

### ١٥. إيرادات موجلة

تتمثل في إيرادات الإيجار المستلمة مقدماً المتعلقة بالعقارات الاستثمارية. فيما يلي الحركة في الإيرادات الموجلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
٥,٠٣٣,٥٧١	٣,٥٢٢,٤٦٤	الرصيد كما في بداية السنة
١٤,٤٨٢,٦٩٤	٣٣,٤١٤,٩٩٧	الإيجار المستلم خلال السنة
(١٥,٩٩٣,٨٠١)	(١٩,٦٦٤,٤٣٠)	المعدل مقابل الإيراد المكتسب
<u>٣,٥٢٢,٤٦٤</u>	<u>١٧,٢٧٣,٠٣١</u>	الرصيد كما في نهاية السنة

### ١٦. أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

للسنة المنتهية في 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 (سايبور) على تسهيلات التمويل التي تم الحصول عليها من أحد البنوك (إيضاح ١٧). تاريخ استحقاق الأداة هو ١٥ أكتوبر ٢٠٢٣م و١٦ أكتوبر ٢٠٢٣م على التوالي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، كان لهذه الأدوات المشتقة قيمة عادلة موجبة.

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(بالريال السعودي)

#### ١٦. أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (يتم)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م		
القيمة الاسمية	القيمة العادلة السالبة	القيمة الاسمية	القيمة العادلة (السالبة) الموجبة	
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	(٤١٢,٨٤٠)	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٦٦,٦٧٥	المقايضة ١
١,٤٣%	٠,٩١%	١,٤٣%	١,٨٥%	القيمة الاسمية للقرض
				مقايضة معدل الربح
٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	(٨٩٠,٥٣٠)	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢١٤,٦٦١)	المقايضة ٢
١,٦٩%	٠,٩١%	١,٦٩%	١,٦٠%	القيمة الاسمية للقرض
				مقايضة معدل الربح

بلغت خسائر الصندوق المحققة من صفقة المقايضة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م مبلغ ٢,٠٨٣,٤٦٨ ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ٨٧٥,١١٢ ريال سعودي). المكاسب (الخسائر) غير المحققة من صفقة المقايضة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م تبلغ ٨٥٢,٠١٤ ريال سعودي (٢٠٢٠ م: (١,٣٠٣,٣٧٠) ريال سعودي).

#### ١٧. تسهيلات تمويلية من أحد البنوك

خلال ٢٠١٨ م، أبرم الصندوق اتفاقية تسهيلات تمويلية مع بنك محلي بحد معتمد يبلغ ٦٠٠ مليون ريال سعودي يتم سداه على دفعة واحدة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م 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 العقارات الاستثمارية باستثناء بنده جده حيث أنه تحت التنفيذ.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، تفاوض الصندوق للحصول على معدل ربح مخفض يصل إلى ستة أشهر سايبور + ١,٤٥٪ مع إبقاء جميع الشروط الأخرى وفقاً لاتفاقية التسهيلات التمويلية الأصلية.

خلال عام ٢٠٢١ م، رفع الصندوق التسهيلات التمويلية إلى ١,٠٥٠ مليون ريال. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٤٢٥ مليون ريال سعودي.

قام الصندوق بحجز مصاريف تمويل على أساس طريقة الفائدة الفعلية تبلغ ١٢,٤٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ١٨,٤٩ مليون ريال سعودي).

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٤٨٦,٧٣٥,٥٥٣	٦١٥,٥١١,٢٠٢	مطلوبات غير متداولة
١,٤٦٨,٥١٨	٤,١٤١,٩٢٩	المطلوبات المتداولة
٤٨٨,٢٠٤,٠٧١	٦١٩,٦٥٣,١٣١	



## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(بالريال السعودي)

### ١٨. الوحدات قيد الإصدار

أصدر الصندوق ٦٠ مليون وحدة بسعر ١٠ ريال للوحدة. خلال السنة بدأ الصندوق في عملية زيادة رأس المال من أجل الاستحواذ على ٨ عقارات استثمارية من صندوق آخر مدار من نفس مدير الصندوق. ولهذا الغرض أصدر الصندوق ٥٧,٥ مليون وحدة إضافية منها ٣٢,٥ مليون وحدة خصصت للمشاركين العينيين والمتبقي للمساهمين النقديين بسعر ١٠ ريال للوحدة.

### ١٩. مصروفات تشغيلية ومصروفات أخرى

تتكون المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى مما يلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
٧,٣٩٣,٠٨٨	٧,١٠١,١٠٧	مصروفات تشغيلية
١,١٠٩,٣٦١	٣,١٦٥,١٧٤	أتعاب مهنية
٤٩٨,٧٨٥	١,٠٠١,٩٠٤	أتعاب تداول وإيداع (الإيضاح ٧)
٢٣٥,٦٦٩	٢٢٣,٤١٣	أتعاب الحفظ (الإيضاح ٧)
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة
٧٠٥,٧٧٧	٦٦١,٩٩٩	مصروفات أخرى
<u>١٠,٠٠٢,٦٨٠</u>	<u>١٢,٢١٣,٥٩٧</u>	

### ٢٠. إدارة المخاطر المالية

#### ١-٢٠ 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 سعر الصرف الأجنبي هي المخاطر المتمثلة في تعرض قيمة التدفقات النقدية المستقبلية من أداة مالية للتذبذب نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية وتنشأ من الأدوات المالية التي تتم بعملة أجنبية. لا يواجه الصندوق أي مخاطر هامة للصرف الأجنبي حيث أن معظم معاملاته بالريال السعودي.

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالريال السعودي)

#### ٢٠. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

##### ١-٢٠ عوامل المخاطر المالية (يتبع)

###### (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 ثابت 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.

يحلل الصندوق تعرضه لأسعار العمولة على أساس منتظم من خلال مراقبة اتجاهات أسعار العملات ويعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس هاماً على الصندوق.

###### حساسية أسعار العملات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، تشير التقديرات إلى أن الزيادة / النقصان العام بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة المتغيرة على التسهيلات التمويلية، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة سوف يزيد / ينقص من صافي موجودات الصندوق تقريباً بمبلغ ١٠,٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ٥,٣ 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. كما في تاريخ قائمة المركز المالي، الصندوق غير معرض بشكل كبير لمخاطر الأسعار.

###### (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 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 ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	الموجودات نقد لدى البنوك إيجارات مستحقة (إيضاح ٨)
٢٠,٥٨٥,٦٩٨	٦٢,٠٥٣,٨٤٢	
١٨,٩٥٣,٨٥٩	٣٠,٧٨٤,٧٧٩	
<u>٣٩,٥٣٩,٥٥٧</u>	<u>٩٢,٨٣٨,٦٢١</u>	

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(بالريال السعودي)

#### ٢٠. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

#### ١-٢٠ عوامل المخاطر المالية (يتبع)

#### (ج) مخاطر الائتمان (يتبع)

طبق الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ الذي يقيس احتمالية التخلف عن السداد لجميع الذمم المدينة التجارية.

لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، يتم تجميع جميع الذمم المدينة التجارية معاً بناءً على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وأعمار هذه الذمم المدينة، إن معدلات الخسائر المتوقعة معقولة تقريباً فيما يتعلق بخسائر الذمم المدينة التجارية.

تم إعداد معدلات الخسارة المتوقعة بناءً على مدفوعات / تحصيل الذمم المدينة التجارية في بيانات سنتين وخسائر الائتمان المماثلة التي تم تكبدها خلال هذه الفترة. تمت مراجعة الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات من عوامل الاقتصاد الكلي والباحثين التي تؤثر على قدرة المستأجرين على تسوية المستحقات.

#### (د) 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 ٢٠٢١م، لدى الصندوق تسهيل ائتماني غير مستخدم من بنك بمبلغ ٤٢٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١١٠ مليون ريال سعودي).

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(بالريال السعودي)

**٢٠. إدارة المخاطر المالية (يتبع)**

**١-٢٠ عوامل المخاطر المالية (يتبع)**

**(ج) مخاطر السيولة (يتبع)**

المطلوبات المالية	عند الطلب	أقل من ٣ شهور	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		عند الطلب	القيمة الدفترية	مطلوبات تعاقدية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م		أقل من ٣ شهور	عند الطلب	المطلوبات المالية
			أقل من ١ سنة	أكثر من ١ سنة				أقل من ١ سنة	أكثر من ١ سنة			
أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	--	--	--	١,٣٠٣,٣٧٠	--	--	--	--	--	--	--	--
توزيعات أرباح مستحقة مستحق إلى أطراف ذات علاقة	--	٩,٧٥٠,٠٠٠	--	--	--	٩,٧٥٠,٠٠٠	٩,٧٥٠,٠٠٠	--	--	٩,٧٥٠,٠٠٠	--	--
مصروفات مستحقة وضم دانئة أخرى	--	٤,٥٠٠,٠٠٠	--	--	--	٤,٥٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠	--	--	٤,٥٠٠,٠٠٠	--	--
إيرادات مؤجلة	--	٣٨,٦٥٥,١٥٥	--	٢,٧٤٥,٢٧٢	--	٣٨,٦٥٥,١٥٥	٣٨,٦٥٥,١٥٥	--	--	٣٨,٦٥٥,١٥٥	--	--
تسهيلات تمويلية من أحد البنوك	--	١٧,٢٧٣,٠٣١	--	٣,٥٢٢,٤٦٤	--	١٧,٢٧٣,٠٣١	١٧,٢٧٣,٠٣١	--	--	١٧,٢٧٣,٠٣١	--	--
	--	٦١٩,٦٥٣,١٣١	٤٨٦,٧٣٥,٥٥٣	١,٤٦٨,٥١٨	--	٦١٩,٦٥٣,١٣١	٦١٩,٦٥٣,١٣١	٦١٥,٥١١,٢٠٢	٤,١٤١,٩٢٩	--	--	--
إجمالي المطلوبات المالية	--	٦٨٩,٨٣١,٣١٧	٤٨٦,٧٣٥,٥٥٣	٢,٧٧١,٨٨٨	٢٠,٦٨٢,٨٢١	٦٨٩,٨٣١,٣١٧	٦٨٩,٨٣١,٣١٧	٦١٥,٥١١,٢٠٢	٤,١٤١,٩٢٩	٧٠,١٧٨,١٨٦	--	--

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(بالريال السعودي)

### ٢٠. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

#### ١-٢٠ 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.

#### ٢-٢٠ 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، 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 ٢٠٢١ م  
(بالريال السعودي)

### ٢٠. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

#### ٢-٢٠ تقدير القيمة العادلة (يتبع)

المجموع	القيمة العادلة			من خلال الربح أو الخسارة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١		
٨٥٢,٠١٤	--	٨٥٢,٠١٤	--	٨٥٢,٠١٤	الموجودات المالية
٨٥٢,٠١٤	--	٨٥٢,٠١٤	--	٨٥٢,٠١٤	المقاسة بالقيمة العادلة
					المشتقات المالية

لم تكن هناك تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ خلال عام ٢٠٢١ م.

الموجودات والمطلوبات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة:

الإجمالي	القيمة العادلة			القيمة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١		
--	--	--	--	٦٢,٠٥٣,٨٤٢	موجودات مالية:
--	--	--	--	٢٧,٥٠٠,٧٢٦	نقد لدى البنوك
--	--	--	--	٨٩,٥٥٤,٥٦٨	إيجارات مستحقة
--	--	--	--	٩,٧٥٠,٠٠٠	مطلوبات مالية:
--	--	--	--	٤,٥٠٠,٠٠٠	توزيعات أرباح مستحقة
--	--	--	--	٤,١٤١,٩٢٩	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
--	--	--	--	١٨,٣٩١,٩٢٩	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(بالريال السعودي)

#### ٢٠. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

#### ٢-٢٠. تقدير القيمة العادلة (يتبع)

المجموع	القيمة العادلة			من خلال الربح أو الخسارة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١		
١,٣٠٣,٣٧٠	--	١,٣٠٣,٣٧٠	--	١,٣٠٣,٣٧٠	المطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة المشتقات المالية
١,٣٠٣,٣٧٠	--	١,٣٠٣,٣٧٠	--	١,٣٠٣,٣٧٠	
الإجمالي	القيمة العادلة			القيمة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١		
--	--	--	--	٢٠,٥٨٥,٦٩٨	موجودات مالية: نقد لدى البنوك
--	--	--	--	١٥,٩١٩,٦٣٨	إيجارات مستحقة
--	--	--	--	٣٦,٥٠٥,٣٣٦	
--	--	--	--	٧,٥٠٠,٠٠٠	مطلوبات مالية: توزيعات أرباح مستحقة
--	--	--	--	٦,٩١٥,٠٨٥	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
--	--	--	--	١,٤٦٨,٥١٨	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
--	--	--	--	١٥,٨٨٣,٦٠٣	

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(بالريال السعودي)

### ٢١. المعايير الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة على السنوات ابتداءً من أو بعد ١ يناير ٢٠٢١ م مع إمكانية التطبيق المبكر، ومع ذلك لم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر لها عند إعداد هذه القوائم المالية.

تاريخ السريان	المعايير الجديدة أو التعديلات
١ يناير ٢٠٢١ م	العقود المرهقة - تكلفة تنفيذ العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧)
	امتيازات الإيجار المتعلقة بـ كوفيد ١٩ لما بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦)
	تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨)
	الرجوع إلى الإطار المفاهيمي (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣)

تعتقد الإدارة أن البيان أعلاه ليس له تأثير جوهري على القوائم المالية.

### المتطلبات القادمة:

تاريخ السريان	المعايير الجديدة أو التعديلات
١ يناير ٢٠٢٢ م	التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨ م - ٢٠٢٠ م
١ يناير ٢٠٢٢ م	الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦)
١ يناير ٢٠٢٢ م	تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)
١ يناير ٢٠٢٣ م	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - عقود التأمين والتعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - عقود التأمين
١ يناير ٢٠٢٣ م	الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢)
١ يناير ٢٠٢٣ م	الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية للتقرير المالي)
متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى	بيع أو مساهمات الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)

### ٢٢. آخر يوم تقييم

كان آخر يوم للتقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (٢٠٢٠ م: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م).

### ٢٣. الأحداث اللاحقة بعد نهاية فترة التقرير

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

### ٢٤. اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٤ مارس ٢٠٢٢ م الموافق ٢١ شعبان ١٤٤٣ هـ.