

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

القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

مع

تقرير مراجع الحسابات المستقل

عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة الى مالكي الوحدات

KPMG Professional Services

Zahran Business Center
Prince Sultan Street
P.O. Box ٥٥٠٧٨
Jeddah ٢١٥٣٤
Kingdom of Saudi Arabia
Headquarter in Riyadh

Commercial Registration No ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

مركز زهران للأعمال
شارع الأمير سلطان
ص.ب ٥٥٠٧٨
جدة ٢١٥٣٤
المملكة العربية السعودية
المركز الرئيسي الرياض

سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

للسادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م المرفقة لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") الذي تديره شركة سدكو كابيتال ("مدير الصندوق") والمكونة من:

- قائمة المركز المالي الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م؛
- قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م؛
- قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) الأولية المختصرة العائدة لمالكي الوحدات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م؛
- قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م؛ و
- الايضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة.

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية من توجيه استفسارات بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها طبقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لن يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية مراجعة. وبناءً عليه، فلن نُبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م المرفقة لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن كي بي إم جي للاستشارات المهنية

ناصر أحمد الشطيبي
رقم الترخيص ٤٥٤



جدة، في ١٢ أغسطس ٢٠٢١ م
الموافق ٤ محرم ١٤٤٣ هـ

KPMG Professional Services, a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia. With the paid-up capital of (١٥٠٠٠٠٠٠٠) 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 مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية، رأس مالها (١٥٠٠٠٠٠٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل، المسماة سابقاً "شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون كفويزون". وهي عضو غير شريك في الشبكة العالمية لشركات كي بي إم جي المستقلة والتابعة لـ كي بي إم جي العالمية المحدودة، شركة إنجليزية محدودة بضمان. جميع الحقوق محفوظة

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

قائمة المركز المالي الأولية المختصرة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	الإيضاحات	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
٢٠,٥٨٥,٦٩٨	١٩,٤٠٦,٠٨٨		النقد وما في حكمه
١٥,٩١٩,٦٣٨	١٣,٨٧٩,٨٣٣	٨	إيجارات مستحقة
٦,٢٦٠,٠٤٢	٦,٩٣٨,٠٩٤		مدفوعات مقدما وذمم مدينة أخرى
٤٢,٧٦٥,٣٧٨	٤٠,٢٢٤,٠١٥		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١,٠٠٥,٣٧٣,٢٦٣	٩٨١,١١٨,٧٠٢	٩	عقارات استثمارية
١,٠٤٨,١٣٨,٦٤١	١,٠٢١,٣٤٢,٧١٧		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
٧,٥٠٠,٠٠٠	٩,١٥٠,٠٠٠	١٠	توزيعات أرباح مستحقة
٦,٩١٥,٠٨٥	٣,٠٨٤,٣٤٩	١١	مستحق إلى طرف ذي علاقة
٢,٧٤٥,٢٧٢	٢,٢١٩,٨٢٣	١٢	مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
٣,٥٢٢,٤٦٤	٤,٦٣٩,٤٤٧	١٣	إيرادات مؤجلة
١,٤٦٨,٥١٨	٢,٩٣٣,٣٢٣	١٤	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
١,٣٠٣,٣٧٠	٩٤٥,٢٠٨	١٥	أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٣,٤٥٤,٧٠٩	٢٢,٩٧٢,١٥٠		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٤٨٦,٧٣٥,٥٥٣	٤٨٥,٦٤٧,٤٠٤	١٤	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
٥١٠,١٩٠,٢٦٢	٥٠٨,٦١٩,٥٥٤		إجمالي المطلوبات
٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩	٥١٢,٧٢٣,١٦٣		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٦	وحدات مصدرة (بالعدد)
٨,٩٦٥٨	٨,٥٤٥٤		صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (بالريال السعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

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

قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	الإيضاحات	
٣٧,٥٠٢,٢٥٤	٣٦,١٦٢,٦٤٦		إيرادات إيجارية
١,١٦٧	--		إيرادات مرابحة
٣٧,٥٠٣,٤٢١	٣٦,١٦٢,٦٤٦		
			المصروفات
٨,١٣٢,٢٣٤	٨,٠٨١,٥٨٢		استهلاك
٣,١٠٧,٤٤٩	٢,٩٨١,٣٢٥	٧	أتعاب إدارة ومصروفات إدارية ولجنة شرعية
٣,٦٢٢,٣١٤	٤,٤٠٦,٨٦٤	١٧	مصروفات تشغيل ومصروفات أخرى
١,٥٠٠,٠٠٠	٢٤٩,٨٣٢	١-٨	الانخفاض في قيمة الإيجارات المستحقة
٦,٢٦٣,٨١١	١٩,٩٥٩,٥١١	٩	انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
١,٥١٢,٤٤٤	١,٢٥٠,٠٧٣	١-١٥	خسارة غير محققة على أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١,٥٨٨,٥٧٣	٦,١٥٨,٦٧٥		أتعاب وأعباء تمويلية
٣٥,٧٢٦,٨٢٥	٤٣,٠٨٧,٨٦٢		إجمالي المصروفات
١,٧٧٦,٥٩٦	(٦,٩٢٥,٢١٦)		صافي (خسارة) / ربح الفترة
١,٧٧٦,٥٩٦	(٦,٩٢٥,٢١٦)		إجمالي (الخسارة) الشاملة / الربح للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) الأولية المختصرة العائدة لمالكي الوحدات (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٥٦١,٥٢٣,٨٤٩	٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات في ١ يناير
١,٧٧٦,٥٩٦	(٦,٩٢٥,٢١٦)	إجمالي (الخسارة) الشاملة / الربح للفترة
(٩,١٤٨,٦٨٣)	(١٨,٣٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح (إيضاح ١٠)
<u>٥٥٤,١٥١,٧٦٢</u>	<u>٥١٢,٧٢٣,١٦٣</u>	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣٠ يونيو

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

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

قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	الإيضاحات
١,٧٧٦,٥٩٦	(٦,٩٢٥,٢١٦)	صافي (خسارة) / ربح الفترة التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٨,١٣٢,٢٣٤	٨,٠٨١,٥٨٢	٩ تسويات لـ: استهلاك
١,٥٠٠,٠٠٠	٢٤٩,٨٣٢	١-٨ الانخفاض في قيمة الإيجارات المستحقة
٦,٢٦٣,٨١١	١٩,٩٥٩,٥١١	٩ انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
١٧,٦٧٢,٦٤١	٢١,٣٦٥,٧٠٩	
(٣,٨٧١,٦٦٠)	١,٧٨٩,٩٧٣	صافي التغييرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية: إيجارات مستحقة
(٨٢٦,٢٦٤)	(٦٧٨,٠٥٢)	مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى
(٣٣,٠٠٠)	(٢٤,٥٦٤)	إضافات تخص العقارات الاستثمارية خلال الفترة
(١,٦٦٤,٢٤٠)	(٣,٧٦١,٩٦٨)	مدفوعات تخص أعمال تحت التنفيذ
(١,٣٧٠,٤٠٥)	(٣,٨٣٠,٧٣٦)	مستحق إلى طرف ذي علاقة
(٨٦٧,٢٥٤)	(٥٢٥,٤٤٩)	مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
١,٥١٢,٤٤٤	(٣٥٨,١٦٢)	الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣,٢٢٣,١٦٥)	١,١١٦,٩٨٣	الإيرادات المؤجلة
٣,٢٩٩,٩٨٩	٣٧٦,٦٥٦	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
١٠,٦٢٩,٠٨٦	١٥,٤٧٠,٣٩٠	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(١٩,٠٤٨,٦٨٣)	(١٦,٦٥٠,٠٠٠)	١٠ التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٩,٠٤٨,٦٨٣)	(١٦,٦٥٠,٠٠٠)	توزيعات الأرباح المدفوعة خلال الفترة
(٨,٤١٩,٥٩٧)	(١,١٧٩,٦١٠)	صافي التغيير في النقد وما في حكمه:
٣٤,٥٣٤,٠٢٠	٢٠,٥٨٥,٦٩٨	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٢٦,١١٤,٤٢٣	١٩,٤٠٦,٠٨٨	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

١ الصندوق وأنشطته

صندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، تم تأسيسه ویدار من قبل الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("شركة سدكو كابيتال" أو "مدير الصندوق")، إحدى الشركات لشركة سدكو 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 كشخص مرخص له بموجب الترخيص رقم ١١١٥٧-٣٧ بتاريخ ٢٣ ربيع الثاني ١٤٣٠ هـ (الموافق ١٩ ابريل ٢٠٠٩ م)، لتدير 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 التي تولد الدخل، بالإضافة إلى نمو محتمل للقيمة الإجمالية لموجودات الصندوق عند بيع موجوداته 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 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 المرابحة.

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

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

تم إنشاء الصندوق وطرح الوحدات وفقاً لأنظمة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٢٠٠٦-١٩٣-١ بتاريخ ١٩ جمادى الثاني ١٤٢٧ هـ ("نظام صناديق الاستثمار العقاري")، وفقاً للتعليمات الصادرة من هيئة السوق المالية فيما يتعلق بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة بموجب القرار رقم ٢٠١٦-١٣٠-٦ بتاريخ ٢٣ محرم ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦ م) ("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 شركة سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ أسس الإعداد

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والتفسيرات الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. يجب قراءة هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مع آخر قوائم مالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة جميع المعلومات المالية والإفصاح المطلوب في القوائم المالية السنوية وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية وإعلانات المعايير الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٣ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية باستثناء الأدوات المالية المشتقة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل.

٤ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس المواد المتضمنة في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة باستخدام العملة الرئيسية لبيئة العمل الاقتصادية التي يمارس الصندوق فيها نشاطه ("العملة الوظيفية"). تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

٥ التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة 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 مستمر. ويتم إظهار مراجعة التقديرات المحاسبية 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 شركة سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

٥ التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

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 مقيّم مستقل.

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 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 للحالي 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 الأولية المختصرة.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق، بشكل احترازي، بتقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بموجودات أدواته 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

إن السياسات المحاسبية المطبقة على هذه القوائم المالية الأولية المختصرة هي نفس تلك المطبقة على القوائم المالية للسنة السابقة.

٦-١ النقد 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 خلال ثلاثة أشهر أو أقل (إن وجدت) والمتاحة للصندوق دون أي قيود. يتم قيد النقد وما في حكمه بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي الأولية المختصرة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٢ الأدوات المالية

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

الإثبات الأولى

يتم قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي (ما لم تكن إيجارات مستحقة / ذمم مدينة أخرى بدون مكون تمويل جوهري) مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها، بالنسبة لبند غير مدرج 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.

إلغاء الإثبات

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

القياس اللاحق

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

٦-٣ عقارات استثمارية

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

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

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 المخصصات

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٦ التمويل

يتم إثبات التمويل ميدنياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة المتحتملة. يتم قياس تسهيلات التمويل لاحقاً بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات أي فرق بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملات) ومبلغ الاسترداد في قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة 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 التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم لحين إجراء السحب. إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على أنه من المحتمل سحب بعض أو كل التسهيلات، يتم 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 عمولات ومصروفات

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

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

عند احتساب إيرادات الفوائد والمصروفات، يتم تطبيق معدل الفائدة الفعلي على إجمالي القيمة الدفترية للأصل (عندما لا تتخفف القيمة الائتمانية للأصل) أو على 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 إلا إذا كان ذلك مطلباً أو مسموحاً به وفقاً لأحد معايير المحاسبة أو التفسيرات، وكما هو مبين في السياسات المحاسبية للصندوق.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-١ صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة

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

٧ أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

أتعاب إدارية وتنظيمية

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب إدارية وتنظيمية بنسبة ٠,٠٥٪ و ١٪ على التوالي من القيمة العادلة للصندوق 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.

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 رسمة 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 لشركة 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 شركة سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧ أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى (تابع)

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 الإيجارات المستحقة

تتمثل في إيجارات مستحقة من عقارات الاستثمار وفقاً للشروط المتفق عليها في عقود الإيجار. الإيجارات المستحقة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	
١٨,٩٥٣,٨٥٩	١٧,١٦٣,٨٨٦	إيجارات مستحقة
(٣,٠٣٤,٢٢١)	(٣,٢٨٤,٠٥٣)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (الإيضاح ٨-١)
<u>١٥,٩١٩,٦٣٨</u>	<u>١٣,٨٧٩,٨٣٣</u>	

٨-١ الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	
١,٠٣٤,٢٢١	٣,٠٣٤,٢٢١	الرصيد كما في ١ يناير
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٤٩,٨٣٢	المحمل للفترة / للسنة
<u>٣,٠٣٤,٢٢١</u>	<u>٣,٢٨٤,٠٥٣</u>	الرصيد كما في ٣٠ يونيو / ٣١ ديسمبر

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩ العقارات الاستثمارية

١-٩ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م:

القيمة العادلة	صافي القيمة الدفترية	الانخفاض في القيمة			الاستهلاك			التكلفة			النوع	الموقع	الإجمالي
		الإجمالي	المحمل للفترة	الافتتاحي	الإجمالي	المحمل للفترة	الافتتاحي	إضافات خلال الفترة	الافتتاحي	الإجمالي			
١٣٩,٣١١,٠٠٠	١٣٩,٣١١,٠٠٠	٢,٩٨٧,٨٤٢	٦٦٢,٥٥٩	٢,٣٢٥,٢٨٣	٦,٦٨٥,٨٦٤	١,٠١٤,٤٤١	٥,٦٧١,٤٢٣	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	--	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	جدة	تجاري	مركز الخالدية للأعمال
٦٨,٩٤٠,٠٠٠	٦٥,٩٠٢,٧٢٢	--	--	--	١,٧١٤,٥٤٧	٢٦٤,٠٦٨	١,٤٥٠,٤٧٩	٦٧,٦١٧,٢٦٩	١٥,٢٦٠	٦٧,٦٠٢,٠٠٩	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة السكني
٣٩,٣٢٥,٠٠٠	٣٨,٣٩٢,٢٩٤	--	--	--	٩٠٧,٧٠٦	١٣٩,٥٠٠	٧٦٨,٢٠٦	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	--	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	بنده جدة
٨١,١٠٠,٠٠٠	٧٦,٩٣٣,٤٨٥	--	--	--	١,٨٣١,٥١٥	٢٨١,٤٧٥	١,٥٥٠,٠٤٠	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	--	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	بنده الرياض
٦٥,٩٣٥,٠٠٠	٥٩,١٦١,٣٠٠	--	--	--	٤,٢٣٤,٢٨٠	٦٥٠,٨٠٤	٣,٥٨٣,٤٧٦	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	٩,٣٠٤	٦٣,٣٨٦,٢٧٦	جدة	تجاري	مبنى النيابة العامة
١١٠,٣٧١,٠٠٠	١٠٩,٩٣٤,٠٧٦	٧,٨٥٣,٥٥٤	--	٧,٨٥٣,٥٥٤	٨,٧١٥,٣٧٠	١,٣٣٦,٩٢٤	٧,٣٧٨,٤٤٦	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	--	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة التجاري
١٩,٤٠٠,٠٠٠	١٩,٤٠٠,٠٠٠	١٩,٢٩٦,٩٥٢	١٩,٢٩٦,٩٥٢	--	٢,٥٦٣,٠٤٨	٣٩٣,٩٠٠	٢,١٦٩,١٤٨	٤١,٢٦٠,٠٠٠	--	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة (انظر ٦-٩)
٢٨,٠٨٥,٠٠٠	٢٧,٢٠٣,٣١٥	--	--	--	١,٣١٥,٩٧٩	٢٢٣,٩٣١	١,٠٩٢,٠٤٨	٢٨,٥١٩,٢٩٤	--	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى السعودي الفرنسي
٦٥,١٧٥,٠٠٠	٦٠,٣٨٠,٨٧٦	--	--	--	٢,١٦٤,٧٠٤	٣٧٣,٩٣١	١,٧٩٠,٧٧٣	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	--	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	بنده الريان
٣٣,٦٠٠,٠٠٠	٣٢,٩١٠,٥٩٤	--	--	--	١,٢٩٦,٣٤٨	٢٢٣,٩٣١	١,٠٧٢,٤١٧	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	--	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	مبنى الحكير تايم
٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٤٠,٤٢٧,٩١٥	--	--	--	١٥,٨٤٦,٨٠٠	٣,١٧٨,٦٧٧	١٢,٦٦٨,١٢٣	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	--	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبر	تجاري	مشفى أجدان ووك أعمال تحت التنفيذ (انظر ٥-٩)
--	١١,١٦١,١٢٥	--	--	--	--	--	--	١١,١٦١,١٢٥	٣,٧٦١,٩٦٨	٧,٣٩٩,١٥٧			
١,٠٠٨,٢٤٢,٠٠٠	٩٨١,١١٨,٧٠٢	٣٠,١٣٨,٣٤٨	١٩,٩٥٩,٥١١	١٠,١٧٨,٨٣٧	٤٧,٢٧٦,١٦١	٨,٠٨١,٥٨٢	٣٩,١٩٤,٥٧٩	١,٠٥٨,٥٣٣,٢١١	٣,٧٨٦,٥٣٢	١,٠٥٤,٧٤٦,٦٧٩			

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩ العقارات الاستثمارية (تابع)

٢-٩ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

القيمة العادية	صافي القيمة الدفترية	الانخفاض في القيمة			الاستهلاك			التكلفة			النوع	الموقع	جدة	تجاري	مركز الخالدية للأعمال مجمع الجزيرة السكني بنده جدة بنده الرياض مبنى النيابة العامة مركز الروضة التجاري برج الحياة مبنى السعودي الفرنسي بنده الريان الحكير تايم أجدان ووك	
		الإقفال	المحمل للسنة	الافتتاحي	الإقفال	المحمل للسنة	الافتتاحي	إضافات خلال								
								السنة	الافتتاحي							
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						
٦٧,٨٦٠,٠٠٠	٦٦,١٥١,٥٣٠	--	--	--	١,٤٥٠,٤٧٩	٥٢٩,٤١٠	٩٢١,٠٦٩	٦٧,٦٠٢,٠٠٩	٢٩,٩٦٣	٦٧,٥٧٢,٠٤٦						
٣٩,٨٢٥,٠٠٠	٣٨,٥٣١,٧٩٤	--	--	--	٧٦٨,٢٠٦	٢٧٩,٠٠٠	٤٨٩,٢٠٦	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	--	٣٩,٣٠٠,٠٠٠						
٨١,٦٠٠,٠٠٠	٧٧,٢١٤,٩٦٠	--	--	--	١,٥٥٠,٠٤٠	٥٦٢,٩٥٠	٩٨٧,٠٩٠	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	--	٧٨,٧٦٥,٠٠٠						
٦٥,٩٣٥,٠٠٠	٥٩,٨٠٢,٨٠٠	--	--	--	٣,٥٨٣,٤٧٦	١,٣٠٧,٣٧٣	٢,٢٧٦,١٠٣	٦٣,٣٨٦,٢٧٦	١١٦,٦٠٠	٦٣,٢٦٩,٦٧٦						
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						
٤٠,٩٠٠,٠٠٠	٣٩,٠٩٠,٨٥٢	--	--	--	٢,١٦٩,١٤٨	٧٨٧,٨٠٠	١,٣٨١,٣٤٨	٤١,٢٦٠,٠٠٠	--	٤١,٢٦٠,٠٠٠						
٢٨,٢٨٥,٠٠٠	٢٧,٤٢٧,٢٤٦	--	--	--	١,٠٩٢,٠٤٨	٤٤٧,٨٦٣	٦٤٤,١٨٥	٢٨,٥١٩,٢٩٤	--	٢٨,٥١٩,٢٩٤						
٦٥,١٧٥,٠٠٠	٦٠,٧٥٤,٨٠٧	--	--	--	١,٧٩٠,٧٧٣	٧٤٧,٨٦٣	١,٠٤٢,٩١٠	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	--	٦٢,٥٤٥,٥٨٠						
٣٣,٦٠٠,٠٠٠	٣٣,١٣٤,٥٢٥	--	--	--	١,٠٧٢,٤١٧	٤٤٧,٨٦٣	٦٢٤,٥٥٤	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	--	٣٤,٢٠٦,٩٤٢						
٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٤٣,٦٠٦,٥٩٢	--	--	--	١٢,٦٦٨,١٢٣	٦,٣٥٧,٣٤٩	٦,٣١٠,٧٧٤	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	--	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥						
--	٧,٣٩٩,١٥٧	--	--	--	--	--	--	٧,٣٩٩,١٥٧	٤,٨٢٣,٠٤٢	٢,٥٧٦,١١٥						
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 شركة سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩ العقارات الاستثمارية (تابع)

٩-٣ 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 ٢٠٢٠م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	
٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩	٥١٢,٧٢٣,١٦٣	صافي الأصول المقرر عنها
٢٧,٠٦٥,٧٣٧	٢٧,١٢٣,٢٩٨	صافي الإرتفاع في القيمة بناءً على التقييم كما في
<u>٥٦٥,٠١٤,١١٦</u>	<u>٥٣٩,٨٤٦,٤٦١</u>	صافي الأصول بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٨,٩٦٥٨	٨,٥٤٥٤	صافي الأصول لكل وحدة، بالتكلفة
<u>٠,٤٥١١</u>	<u>٠,٤٥٢١</u>	التأثير على حقوق الملكية لكل وحدة لإرتفاع القيمة
<u>٩,٤١٦٩</u>	<u>٨,٩٩٧٥</u>	صافي الأصول لكل وحدة بالقيمة العادلة

٩-٤ وفقاً للمادة ٢١ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم القيمة العادلة لموجودات الصندوق العقارية بناءً على تقييمين أحدهما المقيمون المستقلون لتقييم الانخفاض في القيمة الدفترية لأي عقار. ومع ذلك، ووفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإن الاستثمارات في العقارات يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم ناقصاً الانخفاض في القيمة في هذه القوائم المالية.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م من قبل شركة فاليو سترات ووايت كيوبس، وهما شركات تقييم معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). 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 ٢٠٢٠م.

٩-٥ الأعمال تحت التنفيذ تمثل مشروع مواقف للسيارات في مركز الخالدية للأعمال. ومن المتوقع أن يكتمل المشروع في الربع الرابع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

٩-٦ يعتبر برج الحياة أحد العقارات المدرة للدخل وعليه تم تقييمه باستخدام طريقة رسمة الدخل، وبذلك تم تسجيل مخصص انخفاض في القيمة. ويعود سبب انخفاض القيمة العادلة (والتي تم الحصول عليها على أساس متوسط القيمة العادلة من المقيمين) بشكل رئيسي إلى إلغاء العقد السابق خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. علماً بأنه تم الأخذ في الاعتبار عند حساب القيمة العادلة عروض الإيجار الجديدة. كما أنه لم يتم توقيع عقد إيجار جديد خلال الفترة المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

١٠ توزيعات الأرباح المستحقة

أعلن الصندوق خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م عن توزيع أرباح بلغت ١٨,٣٠ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٠م: ٩,١٥ مليون ريال سعودي). خلال الفترة، قام الصندوق بدفع توزيعات أرباح بمبلغ ١٦,٦٥ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٠م: ١٩,٠٥ مليون ريال سعودي).

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

١١ معاملات وأرصدة مع طرف ذي العلاقة

تتكون معاملات الطرف ذي العلاقة من المعاملات مع مدير الصندوق والشركات الشقيقة الأخرى لشركة سدكو كابيتال في سياق العمل العادي التي تتم بشروط متفق عليها بشكل متبادل. تمت هذه المعاملات على أساس الشروط والأحكام المعتمدة للصندوق. يتم اعتماد جميع معاملات الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق. تتلخص معاملات الأطراف ذات العلاقة الهامة فيما يلي:

الرصيد كما في	معاملات الفترة المنتهية في		معاملات الفترة المنتهية في		الطرف ذي العلاقة
	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	أتعاب إدارة / الإيجار المستلم من المستأجرين / سداد الرسوم المدفوعة نيابة عن الصندوق	أتعاب إدارة / من لمستأجرين / سداد الرسوم المدفوعة نيابة عن الصندوق	أتعاب إدارة / من لمستأجرين / سداد الرسوم المدفوعة نيابة عن الصندوق	الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("مدير الصندوق")
٦,٩١٥,٠٨٥	٣,٠٨٤,٣٤٩	٤٧٥,٠٣٣	٣,١٠٧,٤٤٩	--	٢,٩٨١,٣٢٥
--	--	٤٤٣,٠٠٠	--	--	--
١,٤٦٥,٢٧٠	٩٢٢,٨٨٤	--	٢,٢٨٣,٧٨٤	--	٢,٨٢٥,٠٧١
٢٢,٥٠٠	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	--	--	٣٠,٠٠٠

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢ المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

تتكون المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	
٨٧٦,٦٥٤	٨٧٦,٦٥٤	ودائع ضمان
١١٧,١٣٩	٢٢٩,٢١٣	أتعاب حفظ مستحقة
١١٣,٠٠٠	١١٣,٠٠٠	أتعاب تقييم مستحقة
٩٥,٠٠٠	--	أتعاب تداول مستحقة
٥٠,٠٠٠	٣٧,٥٠٠	أتعاب مراجعة مستحقة
١,٤٦٥,٢٧٠	٩٢٢,٨٨٤	أتعاب صيانة مستحقة (إيضاح ١١)
٢٨,٢٠٩	٤٠,٥٧٢	ذمم دائنة أخرى
٢,٧٤٥,٢٧٢	٢,٢١٩,٨٢٣	

١٣ الإيرادات المؤجلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	
٥,٠٣٣,٥٧١	٣,٥٢٢,٤٦٤	الرصيد كما في ١ يناير
١٤,٤٨٢,٦٩٤	٢٧,٥٦٠,٥١١	إيجار مستلم خلال الفترة / السنة
(١٥,٩٩٣,٨٠١)	(٢٦,٤٤٣,٥٢٨)	الإيراد المعدل مقابل الإيراد المكتسب خلال الفترة / السنة
٣,٥٢٢,٤٦٤	٤,٦٣٩,٤٤٧	الرصيد كما في ٣٠ يونيو / ٣١ ديسمبر

١٤ التسهيلات التمويلية من أحد البنوك

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، أبرم الصندوق اتفاقية تسهيلات تمويلية مع بنك محلي بحد معتمد يبلغ ٦٠٠ مليون ريال سعودي يتم سداه 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 العقارات الاستثمارية باستثناء بندة جدة حيث أنه تحت التنفيذ.

خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تفاوض الصندوق للحصول على معدل ربح مخفض يصل إلى ستة أشهر سايبور + ١,٤٥٪. تبقى جميع الشروط الأخرى وفقاً لاتفاقية التسهيلات التمويلية الأصلية كما هي. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ١١٠ مليون ريال سعودي.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٤ التسهيلات التمويلية من أحد البنوك (تابع)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	
٤٨٦,٧٣٥,٥٥٣	٤٨٥,٦٤٧,٤٠٤	مطلوبات غير متداولة
١,٤٦٨,٥١٨	٢,٩٣٣,٣٢٣	المطلوبات المتداولة
<u>٤٨٨,٢٠٤,٠٧١</u>	<u>٤٨٨,٥٨٠,٧٢٧</u>	

تشتمل المطلوبات المتداولة المعروضة أعلاه على ربح مستحق بمبلغ ١,٨٤٥,١٧٣ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١,٤٦٨,٥١٨ ريال سعودي) من تسهيلات تمويلية من أحد البنوك.

١٥ الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

خلال الفترة 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 (الإيضاح ١٤). تاريخ استحقاق الأداة هو ١٥ أكتوبر ٢٠٢٣م و ١٦ أكتوبر ٢٠٢٣م على التوالي. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، 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 ٢٠٢٠م		٣٠ يونيو ٢٠٢١م		
القيمة الاسمية	القيمة العادلة السالبة	القيمة الاسمية	القيمة العادلة السالبة	
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	(٤١٢,٨٤٠)	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢٧٢,٥٨٦)	المقايضة ١
١,٤٣%	٠,٩١%	١,٤٣%	٠,٨٤%	القيمة الاسمية للقرض
				مقايضة معدل الربح
٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	(٨٩٠,٥٣٠)	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	(٦٧٢,٦٢٢)	المقايضة ٢
١,٦٩%	٠,٩١%	١,٦٩%	٠,٨٤%	القيمة الاسمية للقرض
				مقايضة معدل الربح

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥ الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تابع)

١-١٥ فيما يلي الحركة في الأدوات المالية المشتقة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	
--	١,٣٠٣,٣٧٠	الرصيد الإفتتاحي كما في ١ يناير
٢,١٧٨,٤٨٣	١,٢٥٠,٠٧٣	خسارة غير محققة من مشتقات الأدوات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المعترف بها خلال الفترة / السنة المدفوعات التي تمت خلال الفترة / السنة
(٨٧٥,١١٣)	(١,٦٠٨,٢٣٥)	التغير في القيمة العادلة والرصيد كما في ٣٠ يونيو / ٣١ ديسمبر
١,٣٠٣,٣٧٠	٩٤٥,٢٠٨	

١٦ الوحدات المصدرة

أصدر الصندوق ٦٠ مليون وحدة بسعر ١٠ ريال سعودي لكل وحدة وخلال الفترة لم تكن هناك حركة في عدد الوحدات وفي ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، بلغ عدد الوحدات ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٦٠,٠٠٠,٠٠٠).

١٧ مصروفات التشغيل والمصروفات الأخرى

تتكون المصروفات التشغيلية والأخرى مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	
٢,٥٢٩,٥٢١	٣,٢٦٤,٠٦٤	مصروفات تشغيلية
٢٧٥,٠٣٣	٤٠٧,٢٠٧	أتعاب تداول وإيداع (إيضاح رقم ٧)
١٢١,٨٩٠	٢٣٧,٨١١	أتعاب مهنية
١١٧,٤٨٥	١١٢,٠٧٤	أتعاب الحفظ (إيضاح رقم ٧)
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة
٥٤٨,٣٨٥	٣٥٥,٧٠٨	مصروفات أخرى
٣,٦٢٢,٣١٤	٤,٤٠٦,٨٦٤	

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٨ إدارة المخاطر المالية

١-١٨ عوامل المخاطر المالية

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

يتحمل مدير الصندوق مسؤولية تحديد ومراقبة المخاطر. ويشرف 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 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 العمولات

مخاطر أسعار العمولات هي المخاطر المتمثلة في تذبذب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية أو أن تتذبذب القيم العادلة لأدوات مالية ذات كويون بسبب التغيرات في أسعار العمولات السوقية.

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

(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 والعمولات.

تنشأ مخاطر الأسعار بشكل أساسي من عدم التأكد بشأن الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يمتلكها الصندوق. وكما في تاريخ قائمة المركز المالي، فإن الصندوق غير معرض لمخاطر الأسعار.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٨ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١٨-١ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(ب) مخاطر الائتمان

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

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

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

التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان كما في تاريخ القوائم المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	الموجودات النقد وما في حكمه إيجارات مستحقة (الإيضاح ٨)
٢٠,٥٨٥,٦٩٨	١٩,٤٠٦,٠٨٨	
١٨,٩٥٣,٨٥٩	١٧,١٦٣,٨٨٦	
<u>٣٩,٥٣٩,٥٥٧</u>	<u>٣٦,٥٦٩,٩٧٤</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 الأولية المختصرة.

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.

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالريال السعودي (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٨ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١٨-١٨ عوامل المخاطر المالية (تابع)

جميع المطلوبات المالية للصندوق في تاريخ قائمة المركز المالي متداولة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م

المطلوبات المالية	أقل من ٣ شهور	أقل من سنة	أكثر من سنة	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		
				أقل من ٣ شهور	أقل من سنة	أكثر من سنة	أقل من ٣ شهور	أقل من سنة	أكثر من سنة
توزيعات أرباح مستحقة	٩,١٥٠,٠٠٠	--	--	٩,١٥٠,٠٠٠	٩,١٥٠,٠٠٠	٩,١٥٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠
أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	--	٩٤٥,٢٠٨	--	٩٤٥,٢٠٨	٩٤٥,٢٠٨	٩٤٥,٢٠٨	١,٣٠٣,٣٧٠	١,٣٠٣,٣٧٠	١,٣٠٣,٣٧٠
مستحق إلى طرف ذي علاقة	٣,٠٨٤,٣٤٩	--	--	٣,٠٨٤,٣٤٩	٣,٠٨٤,٣٤٩	٣,٠٨٤,٣٤٩	٦,٩١٥,٠٨٥	٦,٩١٥,٠٨٥	٦,٩١٥,٠٨٥
مصروفات مستحقة ونعم دائنة أخرى	٢,٢١٩,٨٢٣	--	--	٢,٢١٩,٨٢٣	٢,٢١٩,٨٢٣	٢,٢١٩,٨٢٣	٢,٧٤٥,٢٧٢	٢,٧٤٥,٢٧٢	٢,٧٤٥,٢٧٢
إيرادات مؤجلة	٤,٦٣٩,٤٤٧	--	--	٤,٦٣٩,٤٤٧	٤,٦٣٩,٤٤٧	٤,٦٣٩,٤٤٧	٣,٥٢٢,٤٦٤	٣,٥٢٢,٤٦٤	٣,٥٢٢,٤٦٤
تسهيلات تمويلية من أحد البنوك	--	٢,٩٣٣,٣٢٣	٤٨٥,٦٤٧,٤٠٤	٤٨٥,٦٤٧,٤٠٤	٤٨٨,٥٨٠,٧٢٧	٤٨٨,٥٨٠,٧٢٧	١,٤٦٨,٥١٨	٤٨٨,٢٠٤,٠٧١	٤٨٨,٢٠٤,٠٧١
	١٩,٠٩٣,٦١٩	٣,٨٧٨,٥٣١	٤٨٥,٦٤٧,٤٠٤	٥٠٨,٦١٩,٥٥٤	٥٠٨,٦١٩,٥٥٤	٥٠٨,٦١٩,٥٥٤	٢,٧٧١,٨٨٨	٥١٠,١٩٠,٢٦٢	٥١٠,١٩٠,٢٦٢

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
بالريال السعودي

١٨ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-١٨ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(د) المخاطر التشغيلية

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.

٢-١٨ تقدير القيمة العادلة

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

- في السوق الرئيسية للأصل أو المطلوبات، أو
- في أفضل سوق مناسبة للأصل أو 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 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.

القيم العادلة للأدوات المالية

يتعرض الصندوق لمخاطر نتيجة استخدام الأدوات المالية. وفيما يلي توضيح لأهداف الصندوق وسياساته وعملياته لإدارة هذه المخاطر والطرق المستخدمة لقياسها بالإضافة إلى المعلومات الكمية المتعلقة بهذه المخاطر في القوائم المالية المرفقة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
بالريال السعودي

١٨ إدارة المخاطر المالية (تابع)

٢-١٨ تقدير القيمة العادلة

لم تكن هناك تغييرات كبيرة قد تعرض الصندوق لمخاطر الأدوات المالية من خلال أهدافه وسياساته وعملياته لإدارة هذه المخاطر والطرق المستخدمة التي تختلف عما تم استخدامه في السنوات السابقة ما لم يذكر خلاف ذلك.

تعتبر إدارة الصندوق القيمة العادلة للقرض، وأرصدة الأطراف ذات العلاقة، والإيجارات المدفوعة، والأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والمستحقات والمبالغ المستحقة الأخرى تقارب قيمتها الدفترية بسبب قصر آجال الأدوات المالية.

لم يكن هناك تحويلات بين المستوى ١ و ٢ و ٣ خلال فترة التقرير. وتعرض الأدوات المالية للتغير في مخاطر القيمة نتيجة للتغيرات في أسعار العملة للموجودات والمطلوبات المالية بعمولة متغيرة. وتم ذكر سعر العملة الفعلي وفترة إعادة التسعير أو استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية في الإيضاحات ذات الصلة.

١٩ التعديلات على المعايير والمعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

تطبيق التعديلات التالية على المعايير الحالية ليس له أي تأثير مالي جوهري على القوائم المالية الأولية المختصرة في الفترة الحالية أو الفترات السابقة ومن المتوقع ألا يكون لها تأثير كبير في الفترات المستقبلية:

- المرحلة الثانية من إصلاح معيار سعر الفائدة (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ و المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦).
- امتياز الايجار المتعلق بفايروس كورونا (كوفيد - ١٩) (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦).

الإعلانات الصادرة ولم تصبح سارية المفعول بعد

يسري عدد من التصريحات الجديدة للفتترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١م مع السماح بالتطبيق المبكر، إلا أن المنشأة لم تقم بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة أو المعدلة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

- عقود متوقع خسارتها – تكلفة إتمام العقد (التعديل على معيار المحاسبة الدولي ٣٧).
- التعديلات على مراجع إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي (التعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣).
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨-٢٠٢٠.
- الممتلكات والألات والمعدات: عائدات الاستخدام المقصود (التعديل على معيار المحاسبة الدولي ١٦).
- عقود التأمين وتعديلاته (المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧).
- تعريف التقدير المحاسبي (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨).
- تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)؛ و
- الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
بالريال السعودي

٢٠ أثر كوفيد - ١٩

تفشى فيروس كورونا (كوفيد - ١٩) في بداية عام ٢٠٢٠م وانتشر عبر البر الرئيسي للصين ثم تسبب في تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية على مستوى العالم بما في ذلك المملكة العربية السعودية. أعلنت منظمة الصحة العالمية أن كوفيد - ١٩ جائحة في مارس ٢٠٢٠م، مع إصدار الحكومات لوائح وإرشادات صارمة لسكانها وشركاتها. وقد تطلب من الصندوق إعادة تقييم أحكامه والمصادر الرئيسية للتقدير المطبقة على القوائم المالية الأولية المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

خلال هذه الفترة، قامت الإدارة بتقييم التأثير العام على عمليات الصندوق وجوانب الأعمال التجارية وأخذت في الاعتبار عوامل مثل التأثيرات على إمكانية استرداد الإيجارات عند استحقاقها. ومع ذلك، فإن الصندوق يراقب الوضع باستمرار من خلال فرقة العمل الخاصة به الموكل إليها بمسؤولية الوصول باستمرار إلى الأحداث النامية، وتخفيف أكبر قدر ممكن من التأثير السلبي وتوجيه المنظمة نحو التكيف مع الواقع الحالي. وفقاً لذلك، تتم مراقبة المخاطر المحتملة حول إمكانية استرداد الإيجارات بسبب عمليات الإغلاق العشوائية والممتدة باستمرار ويتم إطلاع أصحاب المصلحة على أي انحرافات جوهرية في الوقت المناسب.

بناءً على هذا التقييم، لم تكن هناك حاجة إلى تعديلات جوهرية في القوائم المالية الأولية المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. ومع ذلك، في ضوء حالة عدم اليقين المستمرة، فإن أي تغيير مستقبلي في الافتراضات والتقييمات قد يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديل جوهرية على القيم الدفترية للأصول و / أو المطلوبات في الفترات المستقبلية. بما أن الوضع يتطور بسرعة مع عدم اليقين في المستقبل، ستستمر الإدارة في تقييم التأثير بناءً على التطورات المحتملة.

٢١ آخر يوم تقييم

آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (٢٠٢٠م: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م).

٢٢ أحداث لاحقة بعد انتهاء فترة التقرير

لا توجد أحداث لاحقة لتاريخ قائمة المركز المالي تتطلب تعديلات عليها أو الإفصاح عنها في القوائم المالية أو الإيضاحات.

٢٣ اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١١ أغسطس ٢٠٢١م الموافق ٣ محرم ١٤٤٣هـ.