

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

**القوائم المالية وتقرير المراجع إلى مالكي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤**

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

الصفحة	المحتويات
٤ - ١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة الى مالكي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩ - ٣٠	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت

التقرير حول مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة سدكو كابيتال ("مدير الصندوق")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وقائمة الدخل والدخل الشامل الآخر، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية. كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

إن الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأي المراجعة حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. بالنسبة للأمر أدناه، تم تقديم وصف لكيفية معالجة مراجعتنا للأمر في هذا السياق.

لقد التزمنا بمسؤولياتنا التي تم وصفها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بأمر المراجعة الرئيسي. عليه، شملت مراجعتنا القيام بإجراءات صممت للرد على تقويمنا لمخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية.

إن نتائج إجراءات مراجعتنا، بما في ذلك الإجراءات المتبعة لمعالجة الأمر أدناه، توفر أساساً لرأينا في المراجعة عن القوائم المالية المرفقة.

تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت (تنمة)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية (تنمة)

الأمر الرئيسية للمراجعة (تنمة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● مراجعة إجراءات تحديد مؤشرات الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية. ● تقييم موضوعية واستقلالية وكفاءة وخبرات المقيمين. كما تأكدنا من أن المقيمين مرخصين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. ● على أساس العينة، قمنا بالاستعانة بمختصينا للقيام بما يلي: <ul style="list-style-type: none"> ○ مراجعة مدى معقولية عمليات احتساب القيم العادلة للعقارات الاستثمارية، والافتراضات الهامة بما في ذلك القيمة الإيجارية المقدرة لكل متر مربع شهريًا، ومعدلات الإشغال، والتصعيد، وعائد الإغلاق، ومعدلات الخصم. ○ تحليل الافتراضات الهامة وتقييم تأثيرها على القيم العادلة بما في ذلك تقييم تأثير التغيرات في الافتراضات الرئيسية على القيم العادلة للعقارات الاستثمارية كما يحددها المقيمون. ● لقد قمنا أيضًا بمقارنة المبالغ القابلة للاسترداد، على أساس عينة من العقارات الاستثمارية، مع قيمتها الدفترية لتحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بأي خسارة انخفاض في القيمة. ● تقييم مدى كفاية العرض والإفصاحات فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية، بما في ذلك الإفصاحات عن الافتراضات والأحكام الرئيسية. 	<p>الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية المحفوظ بها من قبل الصندوق مبلغ ٢,٢٠١,٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣م: ٢,٢٥٧,٨ مليون ريال سعودي)، وذلك بعد احتساب انخفاض في القيمة بمبلغ ١٢٥,٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣م: ١٠١,٥ مليون ريال سعودي).</p> <p>يتم عرض العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة (إن وجدت). يتم مراجعة القيم الدفترية لهذه العقارات الاستثمارية في تاريخ كل تقرير من قبل مدير الصندوق لتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة، وفي حال وجود مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة، يتم عمل تقييم لانخفاض القيمة عن طريق تحديد ما إذا كانت القيم القابلة للاسترداد لتلك العقارات الاستثمارية أقل من قيمها الدفترية.</p> <p>يقوم مدير الصندوق بتعيين اثنين من المقيمين المعتمدين المستقلين لتحديد القيم القابلة للاسترداد. ويتم إجراء التقييمات باستخدام طرق ومنهجيات متعارف عليها، وتم اعتبار هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظرًا لاشتمال تلك الطرق والمنهجيات على أحكام وتقديرات جوهرية بما في ذلك القيمة الإيجارية المقدرة لكل متر مربع شهريًا، ومعدلات الإشغال، والتصعيد، وعائد الإغلاق، ومعدلات الخصم، بما في ذلك تأثير التقلبات الاقتصادية على أعمال الصندوق.</p> <p>انظر إيضاح ٣ الذي يتضمن الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة لتقييم العقارات الاستثمارية. يرجى النظر أيضًا إلى إيضاح ٤-٢ حول الإفصاح عن معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية ذات الصلة بإثبات وقياس العقارات الاستثمارية. ويرجى النظر أيضًا إلى إيضاح ٥ للاطلاع على تفاصيل بشأن العقارات الاستثمارية.</p>

تقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت (تتمة)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

المعلومات الأخرى

تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق ٢٠٢٤م، فيما عدا القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات. إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى في تقريره السنوي. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق ٢٠٢٤م متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية تلك المعلومات الأخرى، ولن يُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تكون متاحة، وعند القيام بذلك، يتم الأخذ في الحسبان فيما 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.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري المعمول بها الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقويم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، مجلس إدارة الصندوق، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر 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. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقويم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة 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 لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.

تقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت (تنمة)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية (تنمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تنمة)

- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
 - استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.
 - تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وعند الاقتضاء، ونبغهم بالتصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.

ومن الأمور التي يتم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي الأمور الرئيسية للمراجعة. سنقوم بتبيان هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن ارنست ويونغ للخدمات المهنية



أحمد إبراهيم رضا

محاسب قانوني
رقم الترخيص (٣٥٦)

جدة: ٢٦ رمضان ١٤٤٦ هـ
(٢٦ مارس ٢٠٢٥ م)

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٢٠٢٣ م #	٢٠٢٤ م #	ايضاح #	الموجودات
٢,٢٥٧,٧٥٠,٥٠٢	٢,٢٠١,٢٢٥,٧٩٩	٥	الموجودات غير المتداولة عقارات استثمارية
٢,٢٥٧,٧٥٠,٥٠٢	٢,٢٠١,٢٢٥,٧٩٩		مجموع الموجودات غير المتداولة
٦٣,١٤٩,٤٨٧	٩٢,١٩٧,٥٤٢	٦	الموجودات المتداولة إيجار مستحق الاستلام
٤,٧٨١,٠٤٣	١,٣٠٩,٩٢٢		مبالغ مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
٥٨,٦٩٣,٧١٣	١٨٣,٢٩٩,٠٧٦	٧	النقد وما في حكمه
١٢٦,٦٢٤,٢٤٣	٢٧٦,٨٠٦,٥٤٠		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٣٨٤,٣٧٤,٧٤٥	٢,٤٧٨,٠٣٢,٣٣٩		مجموع الموجودات
			المطلوبات
٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣	٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥	٨	المطلوبات غير المتداولة تسهيل تمويلي من بنك
٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣	٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٢٧,٢١٥,٤٢٧	٢٣,٣٨٢,٢٧٥	٩	المطلوبات المتداولة توزيعات أرباح مستحقة الدفع
١٥,٣٥٤,٤٧٨	١٧,٠٨٦,١٦٤	١٠	مستحق إلى جهة ذات علاقة
٦,٩٥١,٠٠٨	١٠,١٧٣,٥٨٦	١١	مصرفات مستحقة الدفع وذمم دائنة أخرى
٨,٦٨٢,٤٢٨	٧,٦٤٥,٢٢٢	١٢	إيرادات مؤجلة
١٠,٦٩٨,٨٩١	١٢,٠٩٨,٩٥١	٨	الجزء المتداول من التسهيل التمويلي من البنك
٦٨,٩٠٢,٢٣٢	٧٠,٣٨٦,١٩٨		مجموع المطلوبات المتداولة
٨٥١,١٥٦,١٧٥	١,٠٢٣,٨٧٦,١٥٣		مجموع المطلوبات
١,٥٣٣,٢١٨,٥٧٠	١,٤٥٤,١٥٦,١٨٦		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
١٨٦,٩٤٤,٤٤٤	١٨٦,٩٤٤,٤٤٤	١٣	الوحدات المصدرة
٨,٢٠١٥	٧,٧٧٨٥		صافي الموجودات لكل وحدة (#)

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٢٠٢٣ م #	٢٠٢٤ م #	ايضاح	
			الدخل / الخسارة
١٦١,٧٨٤,٩٩٧	١٧٣,٥٣٤,٠٧٦		دخل إيجار
٣,٨٣٥,٣٢٥	٣,١٨١,٩٨٨	(أ) ٧	دخل مرابحة
(٣,١١١,٠٣٤)	-		صافي خسارة أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٥,٠٠٠	-		دخل آخر
١٦٢,٥١٤,٢٨٨	١٧٦,٧١٦,٠٦٤		مجموع الدخل
			المصروفات
٣١,٩٦٦,١٠٧	٣٤,١٨٧,٤٧٢	٥	استهلاك
١٣,٩٨٤,٥٠٩	١٧,١٠٢,٧٨٣		أتعاب إدارة وتنظيم وشريعة
١٧,٤٨٢,١٥٦	١٧,٧١٣,٣٥٧	١٤	مصروفات تشغيلية ومصروفات أخرى
٤,٢٩٨,٨٦٩	٢٤,٠٠٣,٢٦٣	٥	محمل الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٤,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	١-٦	خسائر الائتمان المتوقعة لإيجار مستحق الاستلام
٥٧,٢٢١,٤١٣	٦٣,٢٩٩,٣٤٩	٨	أتعاب تمويلية ورسوم بنكية
١٢٨,٩٥٣,٠٥٤	١٦٢,٣٠٦,٢٢٤		مجموع المصروفات
٣٣,٥٦١,٢٣٤	١٤,٤٠٩,٨٤٠		صافي الدخل للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٣٣,٥٦١,٢٣٤	١٤,٤٠٩,٨٤٠		مجموع الدخل الشامل للسنة

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٢٠٢٣ م ي.ك	٢٠٢٤ م ي.ك	
٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨	١,٥٣٣,٢١٨,٥٧٠	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في ١ يناير
٣٣,٥٦١,٢٣٤	١٤,٤٠٩,٨٤٠	مجموع الدخل الشامل للسنة
٦٩٤,٤٤٤,٤٤٠	-	إصدار وحدات إضافية (إيضاح ١٣)
(٩٤,٤٤٤,٤٤٠)	-	خصم عند إصدار وحدات اكتتاب (إيضاح ١٣)
(٩٧,٧٣٨,٦١٢)	(٩٣,٤٧٢,٢٢٤)	توزيعات أرباح (إيضاح ٩)
<u>١,٥٣٣,٢١٨,٥٧٠</u>	<u>١,٤٥٤,١٥٦,١٨٦</u>	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٢٠٢٣ م #	٢٠٢٤ م #	ايضاح
٣٣,٥٦١,٢٣٤	١٤,٤٠٩,٨٤٠	
		الأنشطة التشغيلية
		صافي الدخل للسنة
		تعديلات لتسوية صافي الدخل إلى صافي النقد من الأنشطة التشغيلية:
٣١,٩٦٦,١٠٧	٣٤,١٨٧,٤٧٢	٥ استهلاك
٤,٢٩٨,٨٦٩	٢٤,٠٠٣,٢٦٣	٥ انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية
٤,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	١-٦ خسائر الائتمان المتوقعة لإيجار مستحق استلام
٣,١١١,٠٣٤	-	صافي خسارة أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٥٧,٢٢١,٤١٣	٦٣,٢٩٩,٣٤٩	٨ أتعاب تمويلية ورسوم بنكية
١٣٤,١٥٨,٦٥٧	١٤١,٨٩٩,٩٢٤	
		صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٣٧,٥٧١,٨٢٦)	(٣٥,٠٤٨,٠٥٥)	إيجار مستحق الاستلام
١,٤٩٤,٣٥٣	٣,٤٧١,١٢١	مبالغ مدفوعة مقدما و موجودات أخرى
٣٢,٠٨٦	١,٧٣١,٦٨٦	مستحق إلى جهة ذات علاقة
٤,٢٣٤,٧٥٠	٣,٢٢٢,٥٧٨	مصرفات مستحقة الدفع و ذمم دائنة أخرى
١٨,٥٣٤,٢٨٨	-	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٤,٨٠٠,٢٥٧)	(١,٠٣٧,٢٠٦)	إيرادات مؤجلة
١١٦,٠٨٢,٠٥١	١١٤,٢٤٠,٠٤٨	
		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٥٣٢,٠٨٣,٩٦٨)	(١,١٥١,٢٩٢)	مدفوعات لاستحواذ عقارات استثمارية
(١,٥٤٨,٤٣٢)	(٥١٤,٧٤٠)	مدفوعات للأعمال قيد التنفيذ
(٥٣٣,٦٣٢,٤٠٠)	(١,٦٦٦,٠٣٢)	
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٣ متحصلات من اصدار وحدات جديدة
-	١٦٧,٥٠٠,٠٠٠	متحصلات من القروض والسلف
(٥١,٧٢٤,٢٩٨)	(٥٨,١٦٣,٢٧٧)	سداد أصل مبلغ القرض والفائدة
(٦,٧٦٢,٥٠٠)	-	الحركة في تسهيل تمويلي من بنك
(٩١,٨٢٠,٠٦٠)	(٩٧,٣٠٥,٣٧٦)	٩ توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة
٤٤٩,٦٩٣,١٤٢	١٢,٠٣١,٣٤٧	
		صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٣٢,١٤٢,٧٩٣	١٢٤,٦٠٥,٣٦٣	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٦,٥٥٠,٩٢٠	٥٨,٦٩٣,٧١٣	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٥٨,٦٩٣,٧١٣	١٨٣,٢٩٩,٠٧٦	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

١- الصندوق وأنشطته

صندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري محدد المدة متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. تم إنشاء وإدارة الصندوق من قبل الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("سدكو كابيتال" أو "مدير الصندوق")، وهي شركة تابعة للشركة السعودية للاقتصاد والتنمية القابضة ("الشركة")، لصالح مالكي الوحدات في الصندوق. ويخضع الصندوق في النهاية لإشراف مجلس إدارة الصندوق.

سدكو كابيتال هي شركة مساهمة سعودية مغلقة مرخصة من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ١١١٥٧-٣٧ بتاريخ ١٤٣٠/٠٤/٢٣ هـ الموافق ٢٠٠٩/٤/١٩ م وهي تُدير الصندوق. يقوم مدير الصندوق بأنشطة الأوراق المالية التالية:

- المتاجرة
- الترتيب
- إدارة وتشغيل الصناديق
- الاستشارات و
- الحفظ

يتمثل هدف الصندوق في توفير إيرادات الإيجار بشكل دوري لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في العقارات المطورة المدرة للإيرادات، بالإضافة إلى النمو الرأسمالي المحتمل لمجموع قيمة موجودات الصندوق عندما يتم بيع الموجودات في وقت لاحق، أو يتم تطوير الموجودات المستهدفة أو توسيع نطاقها.

ويستثمر الصندوق أساساً في الموجودات العقارية المطورة المدرة للإيرادات. يجوز للصندوق استثمار جزء من موجوداته وفائضه النقدي في معاملات المرابحة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى البنوك المرخصة من البنك المركزي السعودي والتي تعمل في المملكة العربية السعودية. قد يستثمر الصندوق ما يصل إلى ٢٥٪ من مجموع موجودات الصندوق في صناديق سوق النقد العام وودائع المرابحة.

تم اعتماد أحكام وشروط الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٦ ربيع الأول ١٤٣٩ هـ (الموافق ٤ ديسمبر ٢٠١٧ م). وكانت سنة الطرح لاشتراكات الوحدات من ٢٤ يناير ٢٠١٨ م إلى ٢٠ فبراير ٢٠١٨ م. اشترك مالكو الوحدات في وحدات الصندوق خلال سنة الطرح وتم الاحتفاظ بالنقد في حساب تحصيل للأهلي كابيتال. بدأ الصندوق أنشطته في ١ أبريل ٢٠١٨ م ("تاريخ البدء").

ستكون 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 لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقارية ("اللائحة") الصادرة من قبل مجلس إدارة هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١٩٣-١-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦ م)، والتي تم تعديلها بموجب قرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية رقم ٢٢-٢٠٢١ بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١ م)، والتي تبين متطلبات صناديق الاستثمار العقارية داخل المملكة العربية السعودية.

تم إنشاء منشأة لغرض خاص، وهي الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية (شركة ذات مسؤولية محدودة) لامتلاك وحيازة العقارات الاستثمارية بشكل نظامي نيابة عن الصندوق ولصالح مالكي الوحدات.

٢- أساس الإعداد

أ) بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وللامتثال للأحكام المنطبقة من لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق.

أعد الصندوق القوائم المالية على أساس أنه سيستمر في أعماله وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

٢- أساس الإعداد (تتمة)

ب) أساس القياس

تم اعداد هذه القوائم المالية وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي.

ج) العملة الوظيفية وعملة العرض

تقاس البنود المدرجة في هذه القوائم المالية باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي يعمل بها الصندوق ("العملة الوظيفية"). يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يعتبر أيضا العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق.

٣- الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق من الإدارة وضع أحكام وتفديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الدخل والمصروفات والموجودات والمطلوبات المصرح عنها، والإفصاحات المرفقة والإفصاح. وقد يترتب عن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتفديرات نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة بذلك في الفترات المستقبلية.

التفديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالموارد المستقبلية والموارد الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التفديرات في تاريخ التقرير، مما يؤدي إلى مخاطر جوهريّة قد تتسبب في تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في السنة المالية اللاحقة كما هو موضح أدناه. اعتمد الصندوق في تفديراته وافتراضاته على المعايير المتاحة عند إعداد القوائم المالية. قد تتغير الظروف والافتراضات القائمة والمتعلقة بالتطورات المستقبلية نتيجة لتغيرات السوق أو الظروف الناشئة خارج سيطرة الصندوق. تنعكس هذه التغييرات على الافتراضات عند حدوثها.

تقييم العقارات الاستثمارية

يقوم الصندوق بقيد عقاراته الاستثمارية بالتكلفة، مع تغيرات في القيمة العادلة التي تم الإفصاح عنها في قائمة الدخل. بالنسبة للعقارات الاستثمارية، تم استخدام طريقة تقييم تستند إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تشمل المدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية القيمة الإيجارية المقدرة لكل متر مربع شهريًا، ونمو الإيجار سنويًا، ومعدل الإشغال طويل الأجل ومعدل الخصم. عين الصندوق اختصاصي تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م للعقارات الاستثمارية.

باستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام الافتراضات المتعلقة بمنافع ومطلوبات الملكية على مدى عمر الأصل بما في ذلك قيمة الإغلاق أو القيمة النهائية. يتضمن هذا النموذج توقعات سلسلة من التدفقات النقدية على حصص الملكية العقارية. في سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، يتم تطبيق معدل خصم مشتق من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المرتبط بالأصل. وعادةً ما يتم تحديد إيرادات الإغلاق بشكل منفصل ويختلف عن معدل الخصم.

تحدد مدة التدفقات النقدية والتوقيت المحدد للتدفقات النقدية الداخلة والخارجة من خلال أحداث مثل مراجعة قيمة الإيجارات وتجديد عقود الإيجار وما يتعلق بذلك من إعادة التأجير أو إعادة التطوير أو التجديد. وعادةً ما تكون المدة المناسبة متأثرة بسلوك السوق الذي هو سمة من سمات فئة العقارات الاستثمارية. ويقدر التدفق النقدي الدوري عادة على أنه الدخل الإجمالي مخصوماً منه الإشغال، والمصروفات غير القابلة للاسترداد، وخسائر التحصيل، وحوافز عقود الإيجار، وتكاليف الصيانة، وتكاليف الوكيل والعمولات، وغير ذلك من مصروفات التشغيل والإدارة. ثم يتم خصم سلسلة الإيرادات التشغيلية الصافية الدورية، إلى جانب تقدير القيمة النهائية المتوقعة في نهاية فترة التوقعات.

ستؤدي الزيادات (النقص) الكبيرة في القيمة الإيجارية المقدرة ونمو الإيجار سنويًا بمعزل عن بعضها إلى قيمة عادلة أعلى (أقل) للعقارات الاستثمارية. وستؤدي الزيادات (النقص) الكبيرة في معدل الإشغال طويل الأجل ومعدل الخصم (وعائد الإغلاق) بشكل منفصل إلى قيمة عادلة أقل (أعلى). وبوجه عام، يتعلق تغيير الافتراض المتعلق بالقيمة الإيجارية المقدرة بتغيير مماثل في الاتجاه في نمو الإيجار سنويًا ومعدل الخصم (وعائد الإغلاق)، وتغير معاكس في معدل الإشغال طويل الأجل.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية لتحديد وجود دليل على الانخفاض في القيمة. في حال وجود مثل تلك المؤشرات، يتم عندها تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. يتم إثبات الخسارة الناتجة عن الانخفاض في القيمة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة للأصل ناقص تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى.

يتم فحص الموجودات غير المالية التي حدث انخفاض في قيمتها لعمل عكس قيد محتمل للانخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير. يتم عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة فقط بالمقدار الذي لا يسمح بتجاوز القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الدفترية التي كان ليتم تحديدها بعد طرح الاستهلاك أو الإطفاء فيما لو لم يتم إثبات خسارة انخفاض في القيمة. يتم إثبات عكس قيد خسارة انخفاض القيمة كدخل مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لإيجار مستحق الاستلام

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصصة لحساب خسائر الائتمان المتوقعة لإيجار مستحق الاستلام. تستند معدلات المخصص على الأيام التي مضت نتيجة لمجموعة من قطاعات العملاء المختلفة ذات أنماط خسارة متشابهة.

يتم في الأصل تحديد مصفوفة المخصص على أساس معدلات التعثر السابقة للصندوق التي تم ملاحظتها. ويقوم الصندوق بمعايرة المصفوفة لتعديل خسائر الائتمان السابقة بالمعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية (أي إجمالي الناتج المحلي) على مدى السنة القادمة مما قد يؤدي إلى عدد متزايد من حالات التعثر في السداد في قطاع التصنيع، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر السابقة. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر التاريخي الملحوظة ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية. إن تقييم الترابط بين معدلات التعثر التاريخي الملحوظة والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة يعتبر تقديراً جوهرياً. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة حساس للغاية تجاه التغيرات في الأحوال والظروف الاقتصادية المتوقعة. كما أن خبرة خسارة الائتمان التاريخية للصندوق والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تكون تمثل التعثر الفعلي للعمليات المستقبلية. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن إيجار مستحق الاستلام الخاصة بالصندوق في الإيضاح (٦).

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

يقوم مدير الصندوق بتحديد الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات الاستثمارية لأغراض حساب الاستهلاك. ويتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات و التلف الطبيعي. يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي سنوياً ويتم تعديل التغيير في محمل الاستهلاك، إن وجد، في السنوات الحالية والمستقبلية.

٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية

فيما يلي السياسات المحاسبية الرئيسية التي تم تطبيقها عند اعداد هذه القوائم المالية.

٤-١ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

يقوم الصندوق بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي على أساس تصنيف متداولة/ غير متداولة. يعتبر الأصل متداولاً:

- عندما يتوقع تحققه أو ينوي بيعه أو استنفاده خلال دورة الاعمال العادية؛
- عند الاحتفاظ بالأصل بشكل رئيسي بغرض المتاجرة،
- عندما يتوقع تحققه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير، أو
- عندما يكون في صورة نقداً أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوراً تبادلاً للأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال اثني عشر شهراً على الأقل من تاريخ التقرير.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١-٤ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (تتمة)

يعتبر الالتزام متداولاً:

- عندما يتوقع سداده خلال دورة الاعمال العادية،
- عند الاحتفاظ به بشكل رئيسي بغرض المتاجرة،
- عندما يستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير،
أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.

إن شروط الالتزام الذي يمكن أن يؤدي، وفقاً لاختيار الطرف المقابل، إلى تسوية من خلال اصدار أدوات حقوق ملكية لا تؤثر على تصنيفها. يقوم الصندوق بتصنيف جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٢-٤ العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة محتفظ بها إما لتحصيل إيرادات إيجار أو لزيادة رأس المال أو كليهما، ولكنها ليست للبيع ضمن دورة العمليات العادية أو خلال الاستخدام في الإنتاج أو توريد البضائع أو تقديم الخدمات أو للأغراض الإدارية. تُقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة عند الإثبات الأولي وبالتالي بتكلفة أقل من الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

تشمل التكلفة المصروفات التي تعود مباشرة إلى استحواذ عقار استثماري. تتضمن تكلفة العقارات الاستثمارية المشيدة داخلياً تكاليف المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى عائدة مباشرة إلى إيصال العقارات الاستثمارية إلى حالة التشغيل بهدف استخدامها بالشكل المقصود منه وتكاليف الاقتراض المرسمة.

يتم التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية إما عند استبعادها (أي بتأريخ حصول الجهة المستلمة على السيطرة) أو سحبها بصورة دائمة من الاستخدام وعدم توقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم اثبات الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في قائمة الدخل في الفترة التي يتم التوقف عن إثباتها بها.

٣-٤ الأدوات المالية – الإثبات الأولي والقياس اللاحق

إن الأداة المالية هي عبارة عن عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما والالتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

أ) الموجودات المالية

تصنف الموجودات المالية، عند الإثبات الأولي لها، كمقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة، وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الصندوق في إدارة هذه الموجودات. وباستثناء إيجار مستحق الاستلام التي لا تشمل مكون تمويل هام أو طبق الصندوق عليها وسيلة عملية، يقوم الصندوق في الأصل بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملات في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

من أجل تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية والتي هي فقط دفعات لأصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقييم أنه اختبار لـ "فقط دفعات لأصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم" ويتم على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات لأصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال الصندوق في إدارة الموجودات المالية إلى كيفية قيام الصندوق بإدارة موجوداته المالية من أجل تحقيق تدفقات نقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال بهدف استحواذ الموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، بينما يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن نموذج أعمال بهدف اقتناؤها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٤ معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-٤ الأدوات المالية - الإثبات الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع لانخفاض القيمة. يتم إثبات المكاسب أو الخسائر في الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة للصندوق إيجار مستحق الاستلام، ومبالغ مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى، ونقد وما في حكمه.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

تقيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع إثبات صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الدخل. يشمل هذا الصنف الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي (أو، إذ ينطبق ذلك، جزء منه أو جزء من مجموعة من موجودات مالية مشابهة) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي للصندوق) عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق "اتفاقية تمرير" وإذا ما (أ) قام الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) لم يتم بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنه قام بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في القيمة

يثبت الصندوق مخصص مقابل خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، مخصومة بما يقارب معدل الفائدة الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

ويطبق الصندوق على إيجار مستحق الاستلام وموجودات العقود الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا قوم الصندوق بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن تقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ كل تقرير. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة التاريخية في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

ب) المطلوبات المالية

تصنف المطلوبات المالية، عند الإثبات الأولي لها، كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل أو قروض وسلف أو ذمم دائنة أو كمشتقات تم تخصيصها كأدوات تحوط فعالة، حسبما هو ملائم. يتم، في الأصل، إثبات كافة المطلوبات المالية بالقيمة العادلة. وبالنسبة للقروض والسلف والذمم الدائنة، يتم إظهارها بعد خصم تكاليف المعاملات المتعلقة بها مباشرة.

تشتمل المطلوبات المالية للصندوق على التسهيل التمويلي من البنك، وتوزيعات الأرباح مستحقة الدفع والمستحق إلى جهة ذات علاقة والذمم الدائنة الأخرى.

٤ معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-٤ الأدوات المالية – الإثبات الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

ب) المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

تتضمن المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المطلوبات المالية المحتفظ بها بغرض المتاجرة والمطلوبات المالية المحددة عند الإثبات الأولى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تُصنف الالتزامات المالية على أنها مخصصة للتداول إذا تم تكبدها بغرض إعادة الشراء في المدى القريب. تشمل هذه الفئة أيضًا الأدوات المالية المشتقة التي يدخل فيها الصندوق والتي لم يتم تعيينها كأدوات تحوط في علاقات التحوط كما هو محدد في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٩. كما تُصنف المشتقات المدمجة المنفصلة على أنها مخصصة للتداول ما لم يتم تعيينها كأدوات تحوط فعالة.

يتم إثبات المكاسب أو الخسائر من المطلوبات المحتفظ بها للمتاجرة في قائمة الدخل. يتم تخصيص المطلوبات المالية عند الإثبات الأولى بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل بتاريخ الإثبات الأولي، وذلك فقط في حالة الوفاء بالأسس والمعايير التي نص عليها المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). لم يتم الصندوق بتحديد أي التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة (تسهيل تمويلي من بنك)

هذه الفئة هي الأكثر أهمية للصندوق. بعد الإثبات الأولي لها، تقاس القروض والسلف المرتبطة بفائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات المكاسب والخسائر في الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحتسب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاستحواذ والرسوم والتكاليف التي تعتبر جزء لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الدخل.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الالتزام المالي عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة استبدال الالتزام المالي بأخر من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة جوهرياً، أو بتعديل شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا الاستبدال أو التعديل كتوقف عن إثبات الالتزام الأصلي وإثبات التزام جديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الدخل.

ج) مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المثبتة وتوافر النية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في أن واحد.

٤-٤ الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

الإثبات الأولي والقياس اللاحق

يستخدم الصندوق الأدوات المالية المشتقة مثل مقايضات سعر الفائدة للتحوط من مخاطر أسعار الفائدة. يتم في الأصل إثبات هذه الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة بتاريخ إبرام عقد المشتقات، ويعاد قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. تقيد المشتقات كموجودات مالية وذلك عندما تكون القيمة العادلة لها إيجابية، وتقيد كمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة لها سلبية.

٥-٤ النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي من النقد لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل عالية السيولة بتاريخ استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل يمكن تحويلها لمبالغ نقدية معلومة وتخضع لمخاطر غير جوهريّة في التغيير في القيمة. لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، يتكون النقد وما في حكمه من الأرصدة البنكية والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق أصلية لمدة ثلاثة أشهر أو أقل، وهي متاحة للصندوق دون أي قيود. يسجل النقد وما في حكمه بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٦-٤ المخصصات

تثبت المخصصات عندما يكون لدى الصندوق التزام (نظامي أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق ويكون هناك احتمال أن يُطلب من الصندوق سداد هذا الالتزام من خلال تدفقات نقدية للمصادر إلى خارج الصندوق تجسد منافع اقتصادية ويكون بالإمكان إجراء تقدير لمبلغ الالتزام موثوق به. وحيثما يتوقع الصندوق سداد بعض أو جميع المخصصات، كعقد تأمين على سبيل المثال، فيتم إثبات السداد كأصل مستقل ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الدخل بعد خصم أي مبالغ مستردة.

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي والذي يعكس، عندما يكون ملائماً، المخاطر المتعلقة بالالتزام. عند استخدام الخصم يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

٧-٤ الزكاة وضريبة الدخل

إن الضريبة / الزكاة هما التزام على مالكي الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذه الالتزام في هذه القوائم المالية. (الرجوع لإيضاح رقم ١٥)

٨-٤ توزيعات الأرباح مستحقة الدفع

يتم تسجيل توزيعات الأرباح الأولية والنهائية كالتزام في السنة التي تعتمد فيها من قبل مجلس إدارة الصندوق.

٩-٤ إثبات الإيرادات

دخل إيجار

يصنف الصندوق اتفاقيات إيجار العقارات الاستثمارية على أنها عقود إيجار تشغيلي حيث أنه لا يقوم بتحويل جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية العقارات الاستثمارية بشكل جوهري. يتم احتساب دخل الإيجار الناتج عن تأجير العقارات الاستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدى فترات الإيجار. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة جراء التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر وإدراجها طوال مدة سريان عقد الإيجار على نفس الأساس بالنسبة لدخل الإيجار. يتم إثبات الإيرادات المحتملة كإيرادات في الفترة التي تكتسب خلالها.

دخل المرابحة

يتم إثبات الدخل من ودائع المرابحة باستخدام معدل الربح الفعلي على مدى فترة اتفاقية الإيداع.

١٠-٤ المصروفات

أ) أتعاب الإدارة والتنظيم

يحق لمدير الصندوق أن يتلقى رسوماً إدارية وتنظيمية بنسبة ٠,٥٪ و ١٪ على التوالي، بشكل سنوي من القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة وتُدفع على أساس نصف سنوي.

ب) أتعاب الأداء

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب أداء بنسبة ٢٠٪ من أي توزيعات أرباح نقدية تزيد عن ٧٪ سنوياً و ١٠٪ من أي مكاسب رأسمالية محققة من بيع الموجودات العقارية.

ج) أتعاب ترتيب التمويل

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب تساوي ١,٢٥٪ عن كل تمويل خارجي متاح للصندوق. وتُدفع الأتعاب إلى مدير الصندوق بمجرد توافر التمويل بعد خصم رسوم ترتيب البنك، ورسوم التقييم والأتعاب القانونية ورسوم العناية الواجبة المرتبطة بالحصول على التمويل والإطفاء على مدى عمر القرض.

د) رسوم الوساطة ورسوم الاستحواذ

يحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم وساطة تصل إلى ٢,٥٠٪ ورسوم استحواذ بنسبة ٠,٧٥٪ من عائدات سعر الشراء/البيع لأي عقار. يتم رسمة رسوم الوساطة والاستحواذ كجزء من تكلفة العقارات.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-١٠ المصروفات (تتمة)

هـ) رسوم الحفظ

يحق لأمين الحفظ الحصول على رسوم تأسيس بمبلغ ٣٠٠,٠٠٠ ٪ كرسوم لمرة واحدة تدفع في تاريخ الاغلاق، أي تاريخ انتهاء فترة الطرح. بعد ذلك، يحق لأمين الحفظ الحصول على رسوم سنوية تعادل ٠,٠٤ ٪ من القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق محسوبة في بداية كل عام، مع مراعاة حد أدنى قدره ٢٠٠,٠٠٠ ٪ وتُدفع على أساس نصف سنوي.

و) أتعاب الشريعة

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب سنوية للشريعة يصل إلى ٣٠,٠٠٠ ٪.

ز) رسوم إدارة الممتلكات

رسوم إدارة الممتلكات مستحقة للممتلكات العقارية متعددة المستأجرين، وأي رسوم إدارة ممتلكات يتم دفعها من الصندوق إلى أي مدير عقارات يعينه مدير الصندوق يتم التفاوض بشأنها وفقاً لأسعار السوق.

ح) رسوم المجلس

يدفع الصندوق لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مبلغ ٣٠,٠٠٠ ٪ سنويًا لكل عضو، ولا تتجاوز رسوم مجلس إدارة الصندوق مبلغ ٦٠,٠٠٠ ٪ سنويًا.

ط) رسوم مركز الإيداع (رسوم إيداع)

يحق لشركة الإيداع الحصول على رسوم لإنشاء سجل لمالكي الوحدات (٥٠,٠٠٠ ٪ بالإضافة إلى ٢ ٪ لكل مالك وحدة، على أن لا تتجاوز ٥٠٠,٠٠٠ ٪) ورسوم سنوية قدرها ٤٠٠,٠٠٠ ٪ لإدارة سجل مالكي الوحدات. الرسوم المذكورة أعلاه قابلة للتغيير على النحو الذي تحدده تداول.

ي) رسوم تداول

يحق لتداول الحصول على رسوم لمرة واحدة مقابل إدراج الصندوق في تداول بقيمة ٥٠,٠٠٠ ٪ ورسوم سنوية بنسبة ٠,٠٣ ٪ من القيمة السوقية لوحدة الصندوق، بحد أدنى يبلغ ٥٠,٠٠٠ ٪ وبحد أقصى يبلغ ٣٠٠,٠٠٠ ٪، وذلك من أجل مواصلة إدراج الصندوق في تداول. الرسوم المذكورة أعلاه قابلة للتغيير على النحو الذي تحدده تداول.

٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١١-٤ تأثير المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل الصندوق

طبق الصندوق لأول مرة بعض المعايير والتعديلات والتي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤م أو بعد ذلك التاريخ (ما لم يذكر خلاف ذلك). لم يتم الصندوق بتطبيق أي معيار أو تفسير أو تعديل آخر مبكر صادر وغير ساري المفعول بعد.

تاريخ السريان

الوصف

المعيار والتفسير والتعديلات

١ يناير ٢٠٢٤م	تشتمل هذه التعديلات على متطلبات للإفصاح عن معاملات البيع وإعادة الاستئجار بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ حيث تم شرح كيفية قيام المنشأة بالمحاسبة عن عملية البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة الاستئجار التي يكون بموجبها بعض أو كل مدفوعات الإيجار عبارة عن مدفوعات إيجار متغيرة ولا تعتمد على مؤشر أو أسعار.	تعديل المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) - التزام عقد الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار
١ يناير ٢٠٢٤م	تتطلب هذه التعديلات بعض الإفصاحات لتعزيز الشفافية حيال ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين وأثارها على التزامات الشركة وتدفعاتها النقدية والتعرضات لمخاطر السيولة. إن متطلبات الإفصاح هذه تمثل استجابة مجلس المعايير الدولية للمحاسبة لمخاوف المستثمرين المتعلقة بترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين لبعض الشركات والتي تكون غير واضحة بما فيه الكفاية، مما يعيق تحليل المستثمرين.	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين
١ يناير ٢٠٢٤م	توضح هذه التعديلات كيفية تأثير الشروط التي يتوجب على المنشآت الامتثال لها على تصنيف الالتزامات في غضون اثني عشر شهراً بعد الفترة المشمولة بالتقرير. كما تهدف هذه التعديلات إلى تحسين المعلومات التي تقدمها المنشأة فيما يتعلق بالالتزامات الخاضعة لهذه الشروط.	تعديل على معيار المحاسبة الدولي (١) - الالتزامات غير المتداولة المقترنة باشتراطات وتصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة

٤- معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-١٢ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

أصدر مجلس المعايير الدولية للمحاسبة المعايير المحاسبية التالية والتعديلات والمراجعات التي تسري اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥م. وقد اختار الصندوق عدم تطبيق هذه الإصدارات في وقت مبكر ولا تتوقع الإدارة أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للصندوق.

المعيار والتفسير و التعديلات	الوصف	تاريخ السريان
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١) - عدم القابلية للصراف	قام مجلس المعايير الدولية للمحاسبة بتعديل معيار المحاسبة الدولي ٢١ لإضافة متطلبات للمساعدة في تحديد ما إذا كانت العملة قابلة للمبادلة بعملة أخرى، وسعر الصرف الفوري الذي يمكن استخدامه في حال عدم القابلية للصراف. يضع التعديل إطاراً يمكن بموجبه تحديد سعر الصرف الفوري بتاريخ القياس باستخدام سعر صرف يمكن ملاحظته دون تعديل أو أي أسلوب تقييم آخر.	١ يناير ٢٠٢٥م
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨): العرض والإفصاح في القوائم المالية	يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) توجيهات حول البنود في قائمة الربح أو الخسارة المصنفة ضمن خمس فئات: عمليات تشغيلية، واستثمارية، وتمويلية، وضرائب الدخل، والعمليات المتوقعة. كما تقوم بتحديد مجموعة فرعية من الإجراءات المتعلقة بالأداء المالي للمنشأة كـ "إجراءات الإدارة المحددة الخاصة بالأداء". يجب أن يتم وصف المجاميع والمجاميع الفرعية وبنود الخط في القوائم المالية الأولية والبنود المفصّل عنها في الإيضاحات بطريقة تبيّن خصائص البند. كما تتطلب تصنيف فروقات صرف العملات الأجنبية في نفس الفئة ك دخل أو مصاريف من البنود الناتجة عن فروقات صرف العملات الأجنبية.	١ يناير ٢٠٢٧م
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٩): الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات	يسمح المعيار الدولي للتقرير المالي (١٩) للشركات التابعة المؤهلة بتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي مع متطلبات تخفيض الإفصاح وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٩). قد تختار الشركة التابعة تطبيق المعيار الجديد في قوائمها المالية الموحدة أو المنفصلة أو المنفردة بشرط ألا تكون تخضع للمساءلة العامة في تاريخ التقرير وأن تقوم شركتها الام بعمل قوائم مالية موحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.	١ يناير ٢٠٢٧م

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٥- العقارات الاستثمارية

١-٥ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م:

النوع	الموقع	الرصيد الافتتاحي	إضافات خلال السنة	تحويلات	التكلفة			الاستهلاك			الانخفاض في القيمة		
					الرصيد الختامي	الرصيد الافتتاحي	محمل على السنة	الرصيد الختامي	الرصيد الافتتاحي	(محمل) عكس قيد للسنة	الرصيد الختامي	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة
مركز الخالدية للأعمال	جدة	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	٣١٨,٦٧٦	-	١٦٦,٧٤٤,٦٤٠	(١١,٧٩٣,١٠٥)	(٢,٠٦٩,٩٦٢)	(١٣,٨٦٣,٠٦٧)	(١٨,٥٧٦,٨٥٩)	(٢,٩٢٦,٢١٤)	(٢١,٥٠٣,٠٧٣)	١٣١,٣٧٨,٥٠٠	١٣١,٣٧٨,٥٠٠
مجمع الجزيرة	سكني	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	-	-	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	(٣,١١٠,٠٤٢)	(٥٣١,٠٨٧)	(٣,٦٤١,١٢٩)	-	-	-	٧٩,١٨٤,٥٠٠	٦٤,٠٦١,٧٥٦
هايبير بنده	تجاري	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	(١,٦٠٥,٢٠٦)	(٢٧٩,٠٠٠)	(١,٨٨٤,٢٠٦)	-	-	-	٣٩,٣٣٠,٥٠٠	٣٧,٤١٥,٧٩٤
هايبير بنده	تجاري	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	-	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	(٣,٢٣٨,٨٩٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	(٣,٨٠١,٨٤٠)	-	-	-	٨١,٨٢٨,٥٠٠	٧٤,٩٦٣,١٦٠
مبنى النيابة العامة	تجاري	٦٤,٠٩١,٢٠٢	٣١٠,٤٩٠	-	٦٤,٤٠١,٦٩٢	(٧,١٩٩,٢٦٣)	(١,٣٢٦,٤٨٢)	(٨,٥٢٥,٧٤٥)	-	-	-	٦٠,٣٢٩,٠٠٠	٥٥,٨٧٥,٩٤٧
مركز الروضة للأعمال	تجاري	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	٣,٤٥٠	-	١٢٦,٥٠٦,٤٥٠	(١٥,٤٠٤,٩٥٠)	(٢,٥٣٩,٥١٤)	(١٧,٩٤٤,٤٦٤)	(١٧,٩٤٤,٤٦٤)	(٧,٤٤٠,٩٨٦)	(٢٥,٣٩٦,٤٥٠)	١٠١,١٢١,٠٠٠	١٠١,١٢١,٠٠٠
برج الحياة للشقق الفندقية	تجاري	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	(٣,٤١٢,٧٨٦)	(٢٧٥,٩٤٩)	(٣,٦٨٨,٧٣٥)	(١٧,٠٦١,٧١٤)	٤٧١,٩٤٩	(١٦,٥٨٩,٧٦٥)	٢٠,٩٨١,٥٠٠	٢٠,٩٨١,٥٠٠
مبنى البنك السعودي الفرنسي	تجاري	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	(٢,٤٣٥,٦٣٧)	(٤٤٧,٨٦١)	(٢,٨٨٣,٤٩٨)	-	-	-	٢٧,٤٠٦,٥٠٠	٢٥,٦٣٥,٧٩٦
هايبير بنده	تجاري	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	(٤,٠٣٤,٣٦٢)	(٧٤٧,٨٦٣)	(٤,٧٨٢,٢٢٥)	-	-	-	٧٢,٤٣٣,٠٠٠	٥٧,٧٦٣,٣٥٥
مركز الحكير تاييم	تجاري	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	(٢,٤١٦,٠٠٦)	(٤٤٧,٨٦١)	(٢,٨٦٣,٨٦٧)	-	-	-	٣٤,٠٢٤,٠٠٠	٣١,٣٤٣,٠٧٥
أجدان ووك	تجاري	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	(٣١,٧٤٠,١٦٧)	(٦,٣٥٧,٣٥١)	(٣٨,٠٩٧,٥١٨)	-	(١,٤٤٥,٦٩٧)	(١,٤٤٥,٦٩٧)	٣١٦,٧٣١,٥٠٠	٣١٦,٧٣١,٥٠٠
هايبير بنده الفرع ومواقف السيارات	تجاري	٧٠,٢٧٤,٩٢٩	-	-	٧٠,٢٧٤,٩٢٩	(٢,٣١٠,٥٠٩)	(١,٢٣٦,٩١٢)	(٣,٥٤٧,٤٢١)	-	-	-	٧٠,٦١١,٠٠٠	٦٦,٧٢٧,٥٠٨
مدرسة العليا	تجاري	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	(٢,٠٥٠,٣٥٤)	(١,٠٩٠,٤٠٦)	(٣,١٤٠,٧٦٠)	-	-	-	٧١,٨٥٥,٠٠٠	٦٠,٦٣٦,١٠٣
أكسترا ستور	تجاري	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	(١,٠٦٨,٣٣١)	(٦٠٦,٦١٠)	(١,٦٧٤,٩٤١)	(٢٦٣,٨٥٠)	٢٦٣,٨٥٠	(١,٤١١,١٨٩)	٥٢,١١١,٥٠٠	٥١,٣٠٩,٢٤٠
عرقه بلازا	تجاري	٩٣,٩٥٥,٦١٤	٢,٠٦٣,١٧٢	-	٩٦,٠١٨,٧٨٦	(١,٦١٠,٦٦٢)	(٧٧٩,٩٣٥)	(٢,٣٩٠,٥٩٧)	(١,٠٠٢,٩٥٢)	٨٦٩,٧٦٣	(٩,١٥١,١٨٩)	٨٤,٤٧٧,٠٠٠	٨٤,٤٧٧,٠٠٠
الحصراء بلازا	تجاري	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	(١,٠٩٠,٠٦٣)	(٦٤٦,٣٧٩)	(١,٧٣٦,٤٤٢)	-	-	-	٧٢,١٠٣,٥٠٠	٦٩,٦٠٩,٥٩٠
مدرسة دار البراءة	تجاري	١٦٥,٨٠٧,٩٤٠	-	-	١٦٥,٨٠٧,٩٤٠	(٧,٣١٢,٠١٥)	(٣,٨٢١,٦٥٠)	(١١,١٣٣,٦٦٥)	-	-	-	١٦٩,٦٨٤,٥٠٠	١٥٤,٦٧٣,٤٧٥
مدرسة المناهج	تجاري	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	(١,٤٧٣,٦٥١)	(٨١٧,٣٥٣)	(٢,٢٩١,٠٠٤)	(١,٤٠٧,٦٢٣)	١,٢٠٣,٨٥٤	(٢,٠٣,٧٦٩)	٥٥,٩٦٢,٥٠٠	٥٥,٩٦٢,٥٠٠
مدرسة أمجاد قرظية	تجاري	١٢٢,٢٧١,١٨٨	-	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	(٣,٣٣١,٧٦٠)	(١,٧١٨,٩٢٨)	(٥,٠٥٠,٦٨٨)	(٦,٧٩٧,٤٢٧)	٥,٤٤٥,٩٢٧	(١,٣٥١,٥٠٠)	١١٥,٨٦٩,٠٠٠	١١٥,٨٦٩,٠٠٠
أجدان للترفيه	تجاري	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	(٦,٦٧٥,٥٣٨)	(٣,٢٧١,٩٠٦)	(٩,٩٤٧,٤٤٤)	(٧,٣٣٧,٣٦٩)	(١٣,٩٣٦,٠٩٤)	(٢١,٢٧٣,٤٦٣)	١٤٧,١٨٠,٠٠٠	١٤٧,١٨٠,٠٠٠
أنتيليه لافي	تجاري	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	٥١٨,٦٧٦	-	٥٣١,٨٠٣,٠٥١	(٣,١٧٢,٤٧٦)	(٤,٦١١,٥١٣)	(٧,٧٨٣,٩٨٩)	(٢٧,٦٦٤,٨٩٨)	(١٨,٨٤٤,١٦٤)	(٤٦,٥٠٩,٠٦٢)	٤٧٧,٥١٠,٠٠٠	٤٧٧,٥١٠,٠٠٠
أعمال قيد التنفيذ (إيضاح ٦-٥)		١,٥٤٨,٤٣٢	٥١٤,٧٤٠	(٢,٠٦٣,١٧٢)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		٢,٤٧٥,٧٠١,٥١٦	١,٦٦٦,٠٣٢	-	٢,٤٧٧,٣٦٧,٥٤٨	(١١٦,٤٨٥,٧٧٣)	(٣٤,١٨٧,٤٧٢)	(١٥٠,٦٧٣,٢٤٥)	(١٠١,٤٦٥,٢٤١)	(٢٤,٠٠٣,٢٦٣)	(١٢٥,٤٦٨,٥٠٤)	٢,٢٨٢,١١٢,٥٠٠	٢,٢٠١,٢٢٥,٧٩٩

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٥- العقارات الاستثمارية (تمة)

٥-٢ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م:

القيمة العادلة #	صافي القيمة الدفترية #	الانخفاض في القيمة للرصيد الختامي #	الرصيد الختامي للانخفاض في القيمة #	الرصيد الافتتاحي #	الاستهلاك محمل على السنة #	الرصيد الافتتاحي #	الرصيد الختامي #	إضافات خلال السنة #	الرصيد الافتتاحي #	النوع	الموقع	التكلفة	
												الرصيد الختامي #	الرصيد الافتتاحي #
١٣٦,٠٥٦,٠٠٠	١٣٦,٠٥٦,٠٠٠	(١٨,٥٧٦,٨٥٩)	١,٣٩٣,٧٦٠	(١٩,٩٧٠,٦١٩)	(١١,٧٩٣,١٠٥)	(٩,٧٧٠,٣٤٥)	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	-	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	جدة	تجاري	مركز الخالدية للأعمال	
٧٢,٧٥٢,٠٠٠	٦٤,٥٩٢,٨٤٣	-	-	-	(٣,١١٠,٠٤٢)	(٢,٥٧٨,٩٥٦)	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	-	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة	
٣٩,١٥٤,٥٠٠	٣٧,٦٩٤,٧٩٤	-	-	-	(١,٦٠٥,٢٠٦)	(١,٣٢٦,٢٠٦)	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	هايبير بنده	
٨٠,٧٢٣,٠٠٠	٧٥,٥٢٦,١١٠	-	-	-	(٣,٢٣٨,٨٩٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	هايبير بنده	
٥٩,٦٧٧,٠٠٠	٥٦,٨٩١,٩٣٩	-	٤,٦٢٠,٧٩٩	(٤,٦٢٠,٧٩٩)	(٧,١٩٩,٢٦٣)	(٦,٠٢٤,٧٨٣)	٦٤,٠٩١,٢٠٢	٦٩٥,٦٢٢	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	جدة	تجاري	مبنى النياية العامة مركز الروضة للأعمال	
٩٨,٧٦٣,٥٠٠	٩٨,٧٦٣,٥٠١	(١٢,٣٣٤,٥٤٩)	(٣,١٨٦,٤٨٧)	(٩,١٤٨,٠٦٢)	(١٥,٤٠٤,٩٥٠)	(٢,٦٣٥,٠١٢)	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	-	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة للأعمال	
٢٠,٧٨٥,٥٠٠	٢٠,٧٨٥,٥٠٠	(١٧,٠٦١,٧١٤)	١,٣٦٠,٦٣٠	(١٨,٤٢٢,٣٤٤)	(٣,٤١٢,٧٨٦)	(٢٣٥,١٣٠)	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة للشقق الفندقية	
٢٧,٠٩٤,٠٠٠	٢٦,٠٨٣,٦٥٧	-	-	-	(٢,٤٣٥,٦٣٧)	(٤٤٧,٨٦٣)	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى البنك السعودي الفرنسي	
٧٠,٢١٥,٠٠٠	٥٨,٥١١,٢١٨	-	-	-	(٤,٠٣٤,٣٦٢)	(٧٤٧,٨٦٣)	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	هايبير بنده	
٣٣,٩٩٩,٠٠٠	٣١,٧٩٠,٩٣٦	-	-	-	(٢,٤١٦,٠٠٦)	(٤٤٧,٨٦٣)	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	مركز الحكير تايه	
٣٦٢,٤٢٤,٥٠٠	٣٢٤,٥٣٤,٥٤٨	-	-	-	(٣١,٧٤٠,١٦٧)	(٦,٣٥٧,٣٤٩)	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبر	تجاري	أجدان ووك هايبير بنده (الفرع ومواقف السيارات)	
٦٩,٥٩٢,٥٠٠	٦٧,٩٦٤,٤٢٠	-	١,٥٥٠,٢٦٢	(١,٥٥٠,٢٦٢)	(٢,٣١٠,٥٠٩)	(١,١٨٩,٨١٣)	٧٠,٢٧٤,٩٢٩	١٠٣,٩٧١	٧٠,١٧٠,٩٥٨	الدمام	تجاري	مدرسة العليا	
٦٩,٥٨٧,٥٠٠	٦١,٧٢٦,٥٠٩	-	٩١٩,٣٣٥	(٩١٩,٣٣٥)	(٢,٥٠٠,٣٥٤)	(١,٠٦٢,٨٢٦)	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	الرياض	تجاري	اكسترا ستور	
٥١,٦٥٢,٠٠٠	٥١,٦٥٢,٠٠٠	(٢٦٣,٨٥٠)	٢,٢١٧,٠٩٧	(٢,٤٨٠,٩٤٧)	(١,٠٦٨,٣٣١)	(٥٤٠,٠٩٧)	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	الدمام	تجاري	عرقه بلازا	
٨٢,٣٢٤,٠٠٠	٨٢,٣٢٤,٠٠٠	(١٠,٠٢٠,٩٥٢)	(٩٠٥,٧٨٧)	(٩,١١٥,١٦٥)	(١,٦١٠,٦٦٢)	(٧٤٥,٢١٣)	٩٣,٩٥٥,٦١٤	-	٩٣,٩٥٥,٦١٤	الرياض	تجاري	الحمراء بلازا	
٧٠,٤١٨,٠٠٠	٧٠,٢٥٥,٩٦٩	-	٢,٨٦٦,٣٥٩	(٢,٨٦٦,٣٥٩)	(١,٠٩٠,٠٦٣)	(٥٦٠,٣٩٠)	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	الرياض	تجاري	مدرسة دار البراءة	
١٦٥,١٨٠,٥٠٠	١٥٨,٤٩٥,١٢٥	(١,٤٠٧,٦٢٣)	٢,٢٢٠,١٧٠	(٢,٢٢٠,١٧٠)	(٧,٣١٢,٠١٥)	(٣,٥٥٥,٠٤٥)	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	الرياض	تجاري	مدرسة المناهج	
٥٥,٥٧٦,٠٠٠	٥٥,٥٧٥,٩٩٩	(٦,٧٩٧,٤٢٧)	٣,٧٤٣,٦٢٠	(٥,٠٢٧,٣٨٣)	(١,٤٧٣,٦٥١)	(٧٠٨,٧٦١)	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	الرياض	تجاري	مدرسة أمجاد	
١١٢,١٤٢,٠٠٠	١١٢,١٤٢,٠٠١	-	-	-	(١٠,٥٤١,٠٤٧)	(٣,٣٣١,٧٦٠)	١٢٢,٢٧١,١٨٨	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	الرياض	تجاري	قرطبة	
١٦٤,٣٨٨,٠٠٠	١٦٤,٣٨٨,٠٠٠	(٧,٣٣٧,٣٦٩)	٢,٩٤٦,٥١١	(١٠,٢٨٣,٨٨٠)	(٦,٦٧٥,٥٣٨)	(٣,١٨٣,٥١١)	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	الخبر	تجاري	أجدان للترفيه	
٥٠٠,٤٤٧,٠٠٠	٥٠٠,٤٤٧,٠٠١	(٢٧,٦٦٤,٨٩٨)	(٢٧,٦٦٤,٨٩٨)	(٢٧,٦٦٤,٨٩٨)	(٣,١٧٢,٤٧٦)	(٢,١٧٢,٤٧٦)	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	٥٣١,٢٨٤,٣٧٥	جدة	تجاري	أعمال قيد التنفيذ (إيضاح ٦-٥)	
-	١,٥٤٨,٤٣٢	-	-	-	-	-	١,٥٤٨,٤٣٢	١,٥٤٨,٤٣٢	-	-	-	-	
٢,٣٤٢,٩٥١,٥٠٠	٢,٢٥٧,٧٥٠,٥٠٢	(١٠١,٤٦٥,٢٤١)	(٤,٢٩٨,٨٦٩)	(٩٧,١٦٦,٣٧٢)	(١١٦,٤٨٥,٧٧٣)	(٣١,٩٦٦,١٠٧)	٢,٤٧٥,٧٠١,٥١٦	٥٣٣,٦٣٢,٤٠٠	١,٩٤٢,٠٦٩,١١٦	-	-	-	

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٥- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٣-٥ في تاريخ التقرير، لو تم تحميل العقارات الاستثمارية بالقيم العادلة لكل منها، لكانت قيمة صافي الموجودات وقيمة كل وحدة من الصندوق على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ريال	
١,٥٣٣,٢١٨,٥٧٠	١,٤٥٤,١٥٦,١٨٦	صافي الموجودات كما وردت
٨٦,٧٤٩,٤٣٠	٨٠,٨٨٦,٧٠١	صافي الزيادة في القيمة بناء على التقييم
<u>١,٦١٩,٩٦٨,٠٠٠</u>	<u>١,٥٣٥,٠٤٢,٨٨٧</u>	صافي الموجودات بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٨,٢٠١٥	٧,٧٧٨٥	صافي الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة
٠,٤٦٤٠	٠,٤٣٢٧	الأثر على صافي الموجودات لكل وحدة لتقدير القيمة
<u>٨,٦٦٥٥</u>	<u>٨,٢١١٢</u>	صافي الموجودات للوحدة الواحدة بالقيمة العادلة

٤-٥ يقوم مدير الصندوق بتحديد الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات الاستثمارية لأغراض حساب الاستهلاك. ويتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات و التلف الطبيعي. تقدر الأعمار الإنتاجية للمباني في العقارات الاستثمارية بـ ٣٣ عامًا. إن الأراضي والاعمال قيد التنفيذ لا تستهلك.

٥-٥ وفقًا للمادة ٣٦ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقدير القيمة العادلة لأصول الصندوق العقارية استنادًا إلى تقييمين أعدهما مقيمون مستقلون. تم إجراء تقييمات العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بواسطة شركة جونز لانغ لاسال السعودية وشركة إسناد، وهما مقيمان معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. يتم تسجيل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كمتوسط القيمة بين المقيمين المعتمدين. تشمل الافتراضات الرئيسية المتخذة للتقييم دخل الإيجار، ومعدلات الإشغال، والزيادات، وعائد الخروج، ومعدلات الخصم.

٦-٥ تم الانتهاء من الأعمال الجارية المتعلقة بترميم الأرضية في عرقه بلازا خلال السنة.

٧- إيجار مستحق الاستلام

يمثل هذا البند إيجار مستحق الاستلام من مستأجري العقارات الاستثمارية وفقا لشروط عقود الإيجار المقابلة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ريال	
٧٣,٩٣٣,٥٤٠	١٠٨,٩٨١,٥٩٥	إجمالي إيجار مستحق الاستلام
(١٠,٧٨٤,٠٥٣)	(١٦,٧٨٤,٠٥٣)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ٦-١)
<u>٦٣,١٤٩,٤٨٧</u>	<u>٩٢,١٩٧,٥٤٢</u>	

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٦- إيجار مستحق الاستلام (تتمة)

١-٦ فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

٢٠٢٣م ج.د	٢٠٢٤م ج.د	
٦,٧٨٤,٠٥٣	١٠,٧٨٤,٠٥٣	الرصيد في ١ يناير
٤,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	المخصص المحمل للسنة
<u>١٠,٧٨٤,٠٥٣</u>	<u>١٦,٧٨٤,٠٥٣</u>	الرصيد في نهاية السنة

إن جدول أعمار الايجار مستحق الاستلام كما يلي:

٢٠٢٣م ج.د	٢٠٢٤م ج.د	
٨,٨٠١,٤٦٥	١٢,٦١٥,٩٨٢	غير مستحق
١٥,٩٣٢,٧٩٩	٣٩,٦٧٩,٣٥١	٠ - ٣٠ يوم
٦,٤٢٨,٨٩٧	١٠,٦٧٣,٥٩٣	٣١ - ٦٠ يوم
٢,٧٥٠,٥٨٤	١٧,٦٥٠,٤٠٥	٦١ - ٩٠ يوم
٨٤٣,٣٣٣	٧٢٨,٠٠٨	٩١ - ١٥٠ يوم
٦,٧٧٨,٢٨٢	١٠,٧٥٩,٥٦٠	١٥١ - ١٨٠ يوم
٣٢,٣٩٨,١٨٠	١٦,٨٧٤,٦٩٦	أكثر من ١٨١ يوم
<u>٧٣,٩٣٣,٥٤٠</u>	<u>١٠٨,٩٨١,٥٩٥</u>	الرصيد في نهاية السنة

٧- النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ج.د	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ج.د	
٦,١٩٣,٧١٣	١,٢٩٩,٠٧٦	أرصدة بنكية
٥٢,٥٠٠,٠٠٠	١٨٢,٠٠٠,٠٠٠	ودائع مرابحة بفترة استحقاق أصلية تبلغ أقل من ثلاثة شهور (الإيضاح (أ) أدناه)
<u>٥٨,٦٩٣,٧١٣</u>	<u>١٨٣,٢٩٩,٠٧٦</u>	

(أ) خلال السنة، حقق الصندوق إيرادات تمويل بقيمة ٣,١٨١,٩٨٨ ج.د (٢٠٢٣م: ٣,٨٣٥,٣٢٥ ج.د) بمعدل عوائد يتراوح ما بين ٤,٦٠٪ إلى ٥,٦٥٪ (٢٠٢٣م: ٣,٦٠٪ إلى ٥,٨٠٪).

في تاريخ كل تقرير، يتم تقييم جميع الأرصدة البنكية بما فيها ودائع المرابحة قصيرة الاجل فيما إذا كانت تتضمن مخاطر ائتمان منخفضة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى مؤسسات مالية دولية ومحلية مرموقة وذات تصنيف ائتماني مصرفي مرتفع، ولا يوجد تاريخ تعثر لأي من الأرصدة البنكية للصندوق. ولذلك، فإن احتمالية التعثر تستند إلى العوامل المستقبلية وأي خسائر تنتج عن التعثر لا تكاد تذكر.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٨- التسهيلات التمويلية من البنك

خلال عام ٢٠٢٢م، دخل الصندوق في اتفاقية تسهيل تمويلي مع بنك تجاري محلي بحد معتمد قدره ١,١٧٥ مليون ريال سعودي. خلال عام ٢٠٢٣م، زاد الحد المعتمد إلى ١,٧١٦ مليون ريال سعودي.

يحمل التسهيل عمولة السايبور ثلاث أشهر + ١٪ يتم دفعها كل ثلاث أشهر ويتم سداد المبلغ الأصلي على دفعة واحدة في تاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٢٨م. تم ضمان التسهيل مقابل جميع العقارات الاستثمارية الحالية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، كان لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٧٤٨,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٩١٦ مليون ريال سعودي). سجل الصندوق رسوم تمويل بناءً على طريقة سعر العمولة الفعلي بلغت ٦٣,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٥٧,٢ مليون ريال سعودي).

تم الإفصاح عن ترتيب التمويل المذكور أعلاه في قائمة المركز المالي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ريال	
٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣	٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥	مطلوبات غير متداولة
١٠,٦٩٨,٨٩١	١٢,٠٩٨,٩٥١	مطلوبات متداولة – الجزء المتداول من التمويل من البنك
<u>٧٩٢,٩٥٢,٨٣٤</u>	<u>٩٦٥,٥٨٨,٩٠٦</u>	

يمثل الجزء المتداول من التمويل من البنك الوارد أعلاه عمولة مستحقة الدفع تبلغ ١٢,١٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١٠,٧٠ مليون ريال سعودي).

٩- توزيعات الأرباح مستحقة الدفع

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، أعلن واعتمد مجلس إدارة الصندوق توزيعات أرباح نقدية بقيمة ٩٣,٤٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣م: ٩٧,٧٤ مليون ريال سعودي). وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، دفع الصندوق مبلغ ٩٧,٣١ مليون ريال سعودي لمالكي وحدات الصندوق (٢٠٢٣م: ٩١,٨٢ مليون ريال سعودي). تفاصيل التوزيعات على النحو التالي:

تاريخ قرار مجلس الإدارة	الفترة المدفوعة	الربح لكل وحدة (مقربة) الإجمالي
٠٤ مايو ٢٠٢٣م	١ يناير ٢٠٢٣م – ٣١ مارس ٢٠٢٣م	٠,١٥٦٣
٢٦ يوليو ٢٠٢٣م	١ أبريل ٢٠٢٣م – ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	٠,١٣٤١
١٧ أكتوبر ٢٠٢٣م	١ يوليو ٢٠٢٣م – ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	٠,١٤٥٠
٢٦ ديسمبر ٢٠٢٣م	١ أكتوبر ٢٠٢٣م – ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٠,١٤٥٥
١٥ مايو ٢٠٢٤م	١ يناير ٢٠٢٤م – ٣١ مارس ٢٠٢٤م	٠,١٢٥٠
٩ يوليو ٢٠٢٤م	١ أبريل ٢٠٢٤م – ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	٠,١٢٥٠
١٣ نوفمبر ٢٠٢٤م	١ يوليو ٢٠٢٤م – ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	٠,١٢٥٠
٢٦ ديسمبر ٢٠٢٤م	١ أكتوبر ٢٠٢٤م – ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٠,١٢٥٠

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

١٠ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تتكون المعاملات مع الجهات ذات العلاقة من المعاملات مع مدير الصندوق، مجلس إدارة الصندوق، أمين الحفظ في الصندوق والشركات التابعة الأخرى لمدير الصندوق في سياق الأعمال العادية، والتي تتم بشروط متفق عليها بشكل متبادل. تمت هذه المعاملات على أساس الشروط والأحكام المعتمدة للصندوق. فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

٢٠٢٣م £	٢٠٢٤م £	طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
١٣,٢٣٦,١٠٦	١٦,٢٥٩,٧٩٣	أتعاب الإدارة	سدكو كابيتال
٦٦١,٨٠٥	٨١٢,٩٩٠	أتعاب التنظيم	(مدير الصندوق)
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	أتعاب الشريعة	
٦,٧٦٢,٥٠٠	-	رسوم ترتيب التمويل	
١٤,١٥٩,٣٧٥	-	رسوم وساطة واستحواذ	
(٣٤,٨١٧,٧٠٠)	(١٥,٣٧١,٠٩٦)	سداد أتعاب مدير الصندوق وسداد الأتعاب المدفوعة نيابة عن الصندوق	
١,٠٠٤,١١٠	١,٠٧٤,٨٣٤	دخل إيجار	شركة المحمل التجارية (الشركة التابعة لمدير الصندوق)
٥,١٠٣,٨٥٠	٤,٦٩١,٣٥٤	إدارة العقارات ورسوم تحصيل الإيجارات	
٥٣١,٥٦٦	٦٥٠,٣٩٢	أتعاب حفظ	شركة الإنماء للاستثمار (أمين الحفظ)
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	مكافآت مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق

بلغ الرصيد المستحق لجهة ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مبلغ ١٧,٠٨٦,١٦٤ £ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١٥,٣٥٤,٤٧٨ £) وهو ما يمثل المبلغ مستحق الدفع إلى مدير الصندوق. وبالإضافة إلى ذلك، بلغ الرصيد مستحق الدفع لشركة المحمل التجارية ٢,٧٧٠,٢٠٢ £ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١,٦١٠,١١٢ £) وهو يمثل المبلغ مستحق الدفع عن رسوم إدارة العقارات وتحصيل الإيجارات المدرجة تحت بند المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ١٢). وبالإضافة إلى ذلك، بلغ الرصيد مستحق الدفع لأمين الحفظ ٩٧١,٩٣٥ £ (٢٠٢٣م: ٣٢١,٥٤٣ £) وهو مدرج تحت بند المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ١١).

١١ - المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى

فيما يلي المصروفات المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م £	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م £	
١,٦١٠,١١٢	٢,٧٧٠,٢٠٢	أتعاب صيانة مستحقة الدفع (إيضاح ١٠)
٤,٤٦٩,٠٢٤	٢,٨٨٠,٢١١	تأمينات نقدية
٤٢٨,٤٥٣	٤٢٢,٩٨٦	أتعاب تقييم مستحقة الدفع
٣٢١,٥٤٣	٩٧١,٩٣٥	أتعاب حفظ مستحقة الدفع (إيضاح ١٠)
-	٥,٠٠٠	رسوم تداول مستحقة الدفع
٩٣,٥٦٥	١١٢,٧٦٥	أتعاب مهنية مستحقة الدفع
٢٨,٣١١	٣,٠١٠,٤٨٧	ذمم دائنة أخرى
<u>٦,٩٥١,٠٠٨</u>	<u>١٠,١٧٣,٥٨٦</u>	

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

١٢- الإيرادات المؤجلة

وهذا يمثل إيرادات الإيجار المستلمة مقدما فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية. فيما يلي الحركة في الإيرادات المؤجلة:

	٢٠٢٤م ريال	٢٠٢٣م ريال	
	٨,٦٨٢,٤٢٨	١٣,٤٨٢,٦٨٥	الرصيد في ١ يناير
	٢٧,١٤٦,٥٤٢	٦٠,٠٢٣,٤٣٥	إيجار مستلم خلال السنة
	(٢٨,١٨٣,٧٤٨)	(٦٤,٨٢٣,٦٩٢)	معدلة مقابل الإيرادات المحققة خلال السنة
	<u>٧,٦٤٥,٢٢٢</u>	<u>٨,٦٨٢,٤٢٨</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٣- الوحدات المصدرة

أصدر الصندوق في البداية إجمالي ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بسعر ١٠ ريال لكل وحدة. خلال عام ٢٠٢١م، بدأ الصندوق زيادة رأس المال وأصدر ٥٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة إضافية بسعر ١٠ ريال لكل وحدة ليصل إجمالي عدد الوحدات المصدرة إلى ١١٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة. علاوة على ذلك، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بدأ الصندوق زيادة رأس المال وأصدر ٦٩,٤٤٤,٤٤٤ وحدة إضافية بسعر مخفض قدره ٨,٦٤ ريال سعودي لكل وحدة. بلغت العائدات الصافية من زيادة رأس المال ٦٠٠ مليون ريال سعودي. إجمالي عدد الوحدات المصدرة حتى نهاية الفترة هو ١٨٦,٩٤٤,٤٤٤ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١٨٦,٩٤٤,٤٤٤).

١٤- المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى

	٢٠٢٤م ريال	٢٠٢٣م ريال	
	١٢,٦٦٩,٨٣٩	٩,٧٥٩,٧٩٨	مصروفات التشغيل
	٧٢٤,٦٧٠	٨٨٦,٧٣٩	مصروفات تداول وإيداع
	١,١٢٣,٠٢٦	١,٢٢٥,٨٦٧	أتعاب مهنية
	٦٥٠,٣٩٢	٥٣١,٥٦٦	أتعاب حفظ (إيضاح ١٠)
	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة (إيضاح ١٠)
	-	١,٤٠٠,٠٦٦	الجزيرة كابيتال (مدير اكتتاب)
	-	١,٨٤٠,٠٠٠	البنوك المستلمة (بنك الرياض- بنك الراجحي- بنك الأهلي)
	-	٢٥٨,٧٥٠	أتعاب المستشار القانوني
	٢,٤٨٥,٤٣٠	١,٥١٩,٣٧٠	مصروفات أخرى
	<u>١٧,٧١٣,٣٥٧</u>	<u>١٧,٤٨٢,١٥٦</u>	

١٥- زكاة

وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("زاتكا")، يُطلب من جميع صناديق الاستثمار التسجيل وتقديم الإقرارات المعلوماتية، وستكون مسؤولية دفع الزكاة على مستوى حاملي الوحدات. وقد سجل الصندوق لدى زاتكا وسيتقدم بإقراره المعلوماتي للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

ليس لدى الصندوق أي التزام بدفع الزكاة، ويُطلب منه فقط تقديم الإقرار المعلوماتي. الزكاة هي التزام حاملي الوحدات، وبالتالي، لم يتم تخصيص أي مخصص لمثل هذا الالتزام في هذه القوائم المالية.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

١٥- زكاة (تتمة)

يتم عرض الوعاء الزكوي كما يلي:

٢٠٢٤ م	
١٤,٤٠٩,٨٤٠	التعديلات على صافي الدخل المعدل
-	صافي الدخل للسنة
-	خسائر الائتمان المتوقعة لإيجار مستحق الاستلام
١٤,٤٠٩,٨٤٠	صافي (خسارة) / مكسب أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
	صافي الدخل المعدل للسنة
١,٤٥٤,١٥٦,١٨٦	حقوق المالك وما يعادلها:
١٧,٠٨٦,١٦٤	صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
١,٤٧١,٢٤٢,٣٥٠	مستحق إلى جهة ذات علاقة
	إجمالي حقوق المالك وما يعادلها
٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥	المطلوبات طويلة الأجل:
٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥	تسهيل تمويلي من بنك
	الالتزامات وما يعادلها حتى الحد المخصص للخصومات
٢,٤٢٤,٧٣٢,٣٠٥	إجمالي الإضافات بما في ذلك التعديلات
٢,٢٠١,٢٢٥,٧٩٩	ناقصًا: العقارات الاستثمارية
(٢,٢٠١,٢٢٥,٧٩٩)	إجمالي الخصومات
٢٢٣,٥٠٦,٥٠٦	قاعدة الزكاة
٢٢٣,٥٠٦,٥٠٦	قاعدة الزكاة أو الحد الأدنى أو الحد الأقصى للزكاة
٥,٧٧٧,٠٧٥	الزكاة المستحقة @ ٣٥٤/٣٦٦
١٤,٤٠٩,٨٤٠	حساب الحد الأدنى للزكاة وفقًا للمادة ٢٧
١,٤٧١,٢٤٢,٣٥٠	حساب الحد الأقصى للزكاة وفقًا للمادة ٢٨
	الأصناف القابلة للخصم المدرجة تحت الموجودات المتداولة
-	الإجمالي
٥٣,٣٠٠,٠٣٤	الالتزامات المتداولة
٢٧٦,٨٠٦,٥٤٠	الموجودات المتداولة
٠,٠٠٪	النسبة المئوية
	الأصناف غير القابلة للخصم المدرجة تحت الموجودات غير المتداولة
-	الإجمالي
٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥	الالتزامات المتداولة
٢,٢٠١,٢٢٥,٧٩٩	الموجودات المتداولة
٠,٠٠٪	النسبة المئوية
١٨٦,٩٤٤,٤٤٤	عدد الوحدات
٠,٠٣٠٩٠	الزكاة لكل وحدة (مقربة)

لا يتحمل الصندوق أي مسؤولية عن دفع الزكاة ويطلب منه فقط تقديم المعلومات فقط.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

١٦ - إدارة المخاطر المالية

تشتمل المطلوبات المالية الرئيسية للصندوق على التسهيل التمويلي من البنك، والمستحق إلى جهة ذات علاقة والذمم الدائنة الأخرى. يتمثل الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية في تمويل عمليات في الصندوق. تشمل الموجودات المالية الرئيسية للصندوق الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل، وإيجار مستحق الاستلام، والنقد وما في حكمه، والذمم المدينة الأخرى التي تنشأ مباشرة من عملياته. يحتفظ الصندوق أيضاً بعقارات استثمارية ويبرم معاملات مشتقة. الصندوق معرض لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يقوم مدير الصندوق بالإشراف على إدارة هذه المخاطر. تقع على مدير الصندوق مسئولية التعرف على المخاطر ورصدها. ويشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول عن الإدارة العامة للصندوق.

يتم مراقبة وإدارة المخاطر بشكل رئيسي بناءً على حدود يضعها مجلس إدارة الصندوق. ولدى الصندوق وثيقة أحكام وشروط في إطار الاستراتيجية الكلية لأعمال الصندوق واستعداده لتقبل المخاطر وفلسفته العامة لإدارة المخاطر والتزامه في اتخاذ الإجراءات المناسبة لإعادة ملائمة المحفظة وفقاً لتوجيهات الاستثمار. يستخدم الصندوق طرقاً مختلفة لقياس وإدارة العديد من أنواع المخاطر التي يتعرض لها وهذه الطرق موضحة أدناه.

(أ) مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. تتضمن مخاطر السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار العمولة ومخاطر العملة ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تشمل الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق تسهيل التمويل من البنك والأدوات المالية المشتقة.

تتعلق تحليلات الحساسية في الأقسام التالية بالمركز المالي كما في ٣١ ديسمبر في ٢٠٢٤ م و ٢٠٢٣ م.

(١) مخاطر أسعار العمولة

تمثل مخاطر أسعار العمولة المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. يتعلق تعرض الصندوق لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة السوقية في الأساس بالتسهيل التمويلي طويل الأجل للصندوق التي تكون بسعر فائدة عائمة وتخضع لإعادة التسعير على أساس منتظم.

يقوم الصندوق بتحليل مدى تعرضه لمعدلات العمولة على أساس منتظم عن طريق مراقبة اتجاهات معدلات العمولة، ويعتقد أن أثر هذه التغيرات ليس ذا أهمية بالنسبة للصندوق.

حساسية أسعار العمولة

اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، يُقدّر أن الزيادة / النقص العام بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة المتغيرة على تسهيلات التمويل، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، ستؤدي إلى زيادة / نقص صافي أصول الصندوق بحوالي ٩,٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣ م: ٧,٩ مليون ريال سعودي).

(٢) مخاطر العملات الأجنبية

تمثل مخاطر العملات الأجنبية المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي، وينشأ عن أدوات مالية مقومة بالعملة الأجنبية. لا يواجه الصندوق أي مخاطر كبيرة تتعلق بالعملات الأجنبية لأن غالبية معاملاته تتم بالريال السعودي.

(٣) مخاطر الأسعار

مخاطر الأسعار هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق نتيجة للتغيرات في أسعار السوق الناجمة عن عوامل أخرى غير العملات الأجنبية والحركة في أسعار العمولة. تنشأ مخاطر الأسعار بصفة أساسية نتيجة عدم التأكد حيال الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يحتفظ بها الصندوق. كما في تاريخ قائمة المركز المالي، لم يكن الصندوق معرضاً لمخاطر الأسعار بشكل جوهري.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

١٦- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(ب) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم وفاء طرف بالتزام ما بموجب أداة مالية أو عقد مع عميل والتسبب في تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان من أنشطته التشغيلية (بالدرجة الأولى إيجار مستحق الاستلام) ومن أنشطته التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك.

تتمثل سياسة الصندوق في إبرام عقود للأدوات المالية مع أطراف مقابلة ذات سمعة مرموقة. تم تصميم سياسات إدارة المخاطر للصندوق لتحديد ووضع الحدود الملائمة للمخاطر ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود.

وحتى تاريخ التقرير، كان الحد الأقصى لتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان يتمثل في القيم الدفترية لكل من موجوداته المالية المعرضة لمخاطر الائتمان وهي كما يلي:

الموجودات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
نقد وما في حكمه	٥٨,٦٩٣,٧١٣	١٨٣,٢٩٩,٠٧٦
إيجار مستحق الاستلام	٧٣,٩٣٣,٥٤٠	١٠٨,٩٨١,٥٩٥
	<u>١٣٢,٦٢٧,٢٥٣</u>	<u>٢٩٢,٢٨٠,٦٧١</u>

قام الصندوق بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) - الأدوات المالية التي تقيس احتمالية التعثر عن سداد إيجار مستحق الاستلام.

ولقياس خسائر الائتمان المتوقعة، يتم تجميع إيجار مستحق الاستلام معاً استناداً إلى الخصائص المشتركة لمخاطر الائتمان وتقدم هذه الذمم المدينة، ويتوقع أن تكون نسب الخسائر المتوقعة معقولة تقريباً فيما يتعلق بخسائر الذمم المدينة التجارية.

وقد أعدت نسب الخسائر المتوقعة استناداً إلى مدفوعات / تحصيل إيجار مستحق الاستلام في بيانات الثلاث سنوات وخسائر الائتمان المماثلة السابقة المتكبدة خلال تلك الفترة. تم تعديل الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الواردة من عوامل الاقتصاد الكلي والباحثين التي تؤثر على قدرة المستأجرين على تسوية الذمم المدينة.

(ج) مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة المخاطر في عدم قدرة الصندوق على تحقيق موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته بالكامل عند استحقاقها أو يمكنه القيام بذلك فقط بشروط غير ملائمة بدرجة كبيرة.

تنص أحكام وشروط الصندوق على استرداد الوحدات عند تصفية الصندوق. يستحق سداد جميع المطلوبات المالية، بخلاف المطلوبات غير المتداولة، خلال اثني عشر شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة عن طريق التأكد من توافر أموال كافية للوفاء بأي التزامات تنشأ، بشكل أساسي عن طريق إيرادات الإيجار، أو عن طريق الحصول على قروض قصيرة/طويلة الأجل من المؤسسات المالية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م كان لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٧٤٨,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٩١٦ مليون ريال سعودي).

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

١٦- إدارة المخاطر المالية (تتمة)
ج) مخاطر السيولة (تتمة)

فيما يلي تحليل المطلوبات المالية حسب مدة الاستحقاقات التعاقدية المتبقية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	أقل من ٣ أشهر	٣ - ١٢ أشهر	أكثر من ١ سنة	المجموع
	-	١٢,٠٩٨,٩٥١	٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥	٩٦٥,٥٨٨,٩٠٦
تسهيل تمويلي من بنك	٢٣,٣٨٢,٢٧٥	-	-	٢٣,٣٨٢,٢٧٥
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	١٧,٠٨٦,١٦٤	-	-	١٧,٠٨٦,١٦٤
مستحق إلى جهة ذات علاقة	٤,٣٢٨,٤١٥	٢,٨٨٠,٢١١	-	٧,٢٠٨,٦٢٦
مصروفات مستحقة الدفع وذمم دائنة أخرى	٤٤,٧٩٦,٨٥٤	١٤,٩٧٩,١٦٢	٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥	١,٠١٣,٢٦٥,٩٧١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	أقل من ٣ أشهر	٣ - ١٢ أشهر	أكثر من ١ سنة	المجموع
	-	١٠,٦٩٨,٨٩١	٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣	٧٩٢,٩٥٢,٨٣٤
تسهيل تمويلي من بنك	٢٧,٢١٥,٤٢٧	-	-	٢٧,٢١٥,٤٢٧
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	١٥,٣٥٤,٤٧٨	-	-	١٥,٣٥٤,٤٧٨
مستحق إلى جهة ذات علاقة	٢,٤٨١,٩٨٤	٤,٤٦٩,٠٢٤	-	٦,٩٥١,٠٠٨
مصروفات مستحقة الدفع وذمم دائنة أخرى	٤٥,٠٥١,٨٨٩	١٥,١٦٧,٩١٥	٧٨٢,٢٥٣,٩٤٣	٨٤٢,٤٧٣,٧٤٧

١٧- قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو سداه عند تحويل التزام ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام قد تتم إما:

- من خلال السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للأصل أو الالتزام

يجب أن تكون السوق الرئيسية أو الأكثر منفعة متاحة أمام الصندوق للوصول إليها.

تقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الأصل والالتزام وأنهم يسعون لتحقيق أفضل منفعة اقتصادية لهم.

إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه بالطريقة المثلى.

يستخدم الصندوق طرق تقييم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

١٧- قياس القيمة العادلة (تتمة)

جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم من أجلها قياس القيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية تصنف في نطاق الهيكل الهرمي للقيم العادلة المبين أدناه استناداً إلى معطيات المستوى الأدنى الذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ : الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
 - المستوى ٢ : طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
 - المستوى ٣ : طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.
- يشارك المقيمون الخارجيون في تقييم العقارات الاستثمارية.

يتقرر ويُعتمد عمل المقيمين الخارجيين سنوياً من قبل مجلس إدارة الصندوق. يتضمن اختيار المعايير معرفة السوق، السمعة، الاستقلالية وما إذا كانت المعايير المهنية قد تم المحافظة عليها. وعادة ما يتم التناوب بين المقيمين كل خمسة سنوات. يقرر مجلس إدارة الصندوق، بعد مناقشات مع المقيمين الخارجيين، أي من طرق التقييم والمدخلات سيتم استخدامها لكل عقار استثماري.

وبتاريخ كل تقرير، يقوم مدير الصندوق بتحليل التغيرات في قيمة الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقييمها طبقاً للسياسات المحاسبية للصندوق. ولأغراض هذا التحليل، يقوم مدير الصندوق بالتحقق من المدخلات الرئيسية المستخدمة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى.

يقوم مدير الصندوق أيضاً بمقارنة التغير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مع المصادر الخارجية ذات العلاقة لتحديد ما إذا كان التغير معقولاً.

تشمل الموجودات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة النقد وما في حكمه وإيجار مستحق الاستلام والمطلوبات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة بما في ذلك تسهيل التمويل من البنك، وتوزيعات الأرباح مستحقة الدفع والمستحق إلى جهة ذات علاقة. لا تختلف القيم العادلة للأدوات المالية جوهرياً عن قيمها الدفترية.

١٨- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (٢٠٢٣م: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م).

١٩- الموافقة على القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢٥م (الموافق ٢٥ رمضان ١٤٤٦هـ).