

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل علي الفحص
إلى مالكي الوحدات

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

لسادة مالكي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م المرفقة لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") الذي تديره شركة سدكو كابيتال ("مدير الصندوق") والمكونة من:

- قائمة المركز المالي المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م؛
- قائمة الدخل الشامل المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م؛
- قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م؛
- قائمة التدفقات النقدية المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م؛ 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 تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية مراجعته. وبناءً عليه، فلن نُبدي رأي مراجعته.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م لصندوق سدكو كابيتال ريت غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن/ كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

ناصر أحمد الشاطيري
رقم الترخيص ٤٥٤



جدة في ١٦ ذو الحجة ١٤٤١ هـ
الموافق ٦ أغسطس ٢٠٢٠م

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة المركز المالي الأولية المختصرة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
بالريال السعودي

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	الإيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة
٣٤,٥٣٤,٠٢٠	٢٦,١١٤,٤٢٣		النقد وما في حكمه
٧,٦٣٤,٤٣٢	١٠,٠٠٦,٠٩٢	٨	إيجارات مستحقة
٦,٢٦٤,٣٠٨	٧,٠٩٠,٥٧٢		مدفوعات مقدما وذمم مدينة أخرى
٤٨,٤٣٢,٧٦٠	٤٣,٢١١,٠٨٧		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١,٠١٩,٩٣٨,٠٢٦	١,٠٠٧,٢٣٩,٢٢١	٩	عقارات استثمارية
١,٠٦٨,٣٧٠,٧٨٦	١,٠٥٠,٤٥٠,٣٠٨		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
٩,٩٠٠,٠٠٠	--	١٠	توزيعات أرباح مستحقة
٥,٠٥٣,٥١٣	٣,٦٨٣,١٠٨	١١	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٣٠٠,٥٩٨	١,٤٣٣,٣٤٤	١٢	مصرفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
٥,٠٣٣,٥٧١	١,٨١٠,٤٠٦	١٣	إيرادات مؤجلة
--	١,٥١٢,٤٤٤	١٥	أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٥,٣٢٦,٨٦٣	١,٦٦٧,٧٦٥	١٤	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
٤٧,٦١٤,٥٤٥	١٠,١٠٧,٠٦٧		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٤٥٩,٢٣٢,٣٩٢	٤٨٦,١٩١,٤٧٩	١٤	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
٥٠٦,٨٤٦,٩٣٧	٤٩٦,٢٩٨,٥٤٦		إجمالي المطلوبات
٥٦١,٥٢٣,٨٤٩	٥٥٤,١٥١,٧٦٢		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٦	وحدات مصدرة (العدد)
٩,٣٥٨٧	٩,٢٣٥٩		صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (بالريال السعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٢ جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة .

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
بالريال السعودي

٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	الإيضاح	
٣٧,٧٤٧,٨٠٧	٣٧,٥٠٢,٢٥٤		إيرادات إيجارية
٨٤٢,٣١٧	١,١٦٧		إيرادات مرابحة
٣٨,٥٩٠,١٢٤	٣٧,٥٠٣,٤٢١		
المصروفات			
٨,٠٧١,٧٢٨	٨,١٣٢,٢٣٤		استهلاك
٣,١٩٠,٩٢٩	٣,١٠٧,٤٤٩	٧	أتعاب إدارة ومصروفات إدارية ولجنة شرعية
٣,٦٢٢,٥٠٥	٣,٦٢٢,٣١٤	١٧	مصروفات تشغيل ومصروفات أخرى
--	١,٥٠٠,٠٠٠	١-٨	الانخفاض في قيمة الإيجارات المستحقة
--	٦,٢٦٣,٨١١	٩	انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
--	١,٥١٢,٤٤٤	١٥	خسارة غير محققة على أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٣,٧٨٦,٦٧٠	١١,٥٨٨,٥٧٣		أتعاب وأعباء تمويلية
٢٨,٦٧١,٨٣٢	٣٥,٧٢٦,٨٢٥		إجمالي المصروفات
٩,٩١٨,٢٩٢	١,٧٧٦,٥٩٦		صافي ربح الفترة
--	--		الدخل الشامل الآخر للفترة
٩,٩١٨,٢٩٢	١,٧٧٦,٥٩٦		إجمالي الدخل الشامل للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٢ جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) الأولية المختصرة العائدة لمالكي الوحدات (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
بالريال السعودي

<u>٢٠١٩م</u>	<u>٢٠٢٠م</u>	
٥٧٨,٩٨٣,٩١٧	٥٦١,٥٢٣,٨٤٩	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات في ١ يناير
٩,٩١٨,٢٩٢	١,٧٧٦,٥٩٦	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(١٩,٨٠٠,٠٠٠)	(٩,١٤٨,٦٨٣)	توزيعات أرباح
<u>٥٦٩,١٠٢,٢٠٩</u>	<u>٥٥٤,١٥١,٧٦٢</u>	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣٠ يونيو



تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٢ جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة .

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
بالريال السعودي

٣٠ يونيو ٢٠١٩م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م	الإيضاح
٩,٩١٨,٢٩٢	١,٧٧٦,٥٩٦	صافي ربح الفترة التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٨,٠٧١,٧٢٨	٨,١٣٢,٢٣٤	٩ استهلاك
--	١,٥٠٠,٠٠٠	١-٨ الانخفاض في قيمة الإيجارات المستحقة
--	٦,٢٦٣,٨١١	٩ انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
--	١,٥١٢,٤٤٤	١٥ خسارة غير محققة على أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٧,٩٩٠,٠٢٠	١٩,١٨٥,٠٨٥	
٢,١٧١,٠٦٦	(٣,٨٧١,٦٦٠)	صافي التغييرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٩٠,٠٧٦,٢٠٨)	--	إيجارات مستحقة
١٥,٧٢٦,٩٧٤	(٨٢٦,٢٦٤)	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
(٧٨٠,٣٤٦)	(١,٦٩٧,٢٤٠)	مدفوعات مقدما ودمم مدينة أخرى
(١٣,٥١٧,٥٠٧)	(١,٣٧٠,٤٠٥)	عقارات استثمارية
(٩٨٤,٩١٧)	(٨٦٧,٢٥٤)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٢,٦٣٩,٧١٠	(٣,٢٢٣,١٦٥)	مصروفات مستحقة ودمم دائنة أخرى
(٥٦,٨٣١,٢٠٨)	٧,٣٢٩,٠٩٧	الإيرادات المؤجلة
		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
٧٣٩,٩٧٢	٣,٢٩٩,٩٨٩	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٩,٠٥٠,٠٠٠)	(١٩,٠٤٨,٦٨٣)	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
(١٨,٣١٠,٠٢٨)	(١٥,٧٤٨,٦٩٤)	توزيعات الأرباح المدفوعة خلال الفترة
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٧٥,١٤١,٢٣٦)	(٨,٤١٩,٥٩٧)	صافي التغيير في النقد وما في حكمه:
١١١,٩٥٥,٦٤٤	٣٤,٥٣٤,٠٢٠	صافي النقص في النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٣٦,٨١٤,٤٠٨	٢٦,١١٤,٤٢٣	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٢ جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة .

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

١ الصندوق وأنشطته

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

شركة سدكو كابيتال، هي شركة مساهمة مغلقة سعودية ومرخصة من هيئة السوق المالية كشخص مرخص له بموجب الترخيص رقم ١١١٥٧-٣٧ بتاريخ ٢٣/٤/١٤٣٠هـ الموافق ١٩ أبريل ٢٠٠٩م، لتدير الصندوق. يقوم مدير الصندوق بمزاولة أنشطة الأوراق المالية التالية:

- أ) التعامل؛
- ب) الترتيب؛
- ج) الإدارة؛
- د) الاستشارات؛
- هـ) الحفظ؛

يهدف الصندوق إلى توفير إيرادات إيجار بشكل دوري لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في العقارات المطورة التي 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 مباحث قصيرة الأجل بالريال السعودي مع البنوك المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية. كما يجوز للصندوق استثمار حتى ٢٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق في صناديق أسواق المال العامة ووديعة مريحة.

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

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

تم إنشاء الصندوق وطرح الوحدات وفقاً لأنظمة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١٩٣-١-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩/٦/١٤٢٧هـ ("نظام صناديق الاستثمار العقاري")، ووفقاً للتعليمات الصادرة من هيئة السوق المالية فيما يتعلق بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة بموجب القرار رقم ١٣٠-٦-٢٠١٦ بتاريخ ٢٣/١/١٤٣٨هـ الموافق ٢٤/١٠/٢٠١٦هـ ("توجيهات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة") التي توضح المتطلبات التفصيلية لجميع صناديق الاستثمار العقاري المتداولة داخل المملكة العربية السعودية.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

٢ أسس الإعداد

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والتفسيرات الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. يجب قراءة هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مع آخر قوائم مالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

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 للمحاسبين القانونيين.

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 الربح أو الخسارة

٤ عملة العرض والعرض

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

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 مقيم 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 إجراء تحليل الحساسية الخاص بنا، والذي تضمن تقييم تأثير التخفيضات المحتملة إلى حد معقول في الإشغال وزيادة المصروفات التشغيلية على التدفقات النقدية المتوقعة لتقييم التأثير على الارتفاع التقديري الحالي للعقارات الاستثمارية؛ و

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

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

- مبلغ غير منحاز ومرجح الاحتمال يتم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة؛
- القيمة الزمنية للموارد؛ و
- معلومات معقولة وقابلة للدعم متاحة بدون تكلفة أو مجهود لا داعي له في تاريخ 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 ثلاثة أشهر أو أقل (إن وجدت) والمتاحة للصندوق دون أي قيود. يتم قيد النقد وما في حكمه بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

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

٦. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٦ الأدوات المالية

الإثبات الأولى

يتم تسجيل الإيجارات المستحقة مبدئياً عند نشأتها. يتم إثبات جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولي للأصل المالي (ما لم تكن مستحقات إيجار دون عنصر تمويل جوهري) أو المطلوبات المالية المالي بالقيمة العادلة زاندا تكاليف المعاملة التي تنسب مباشرة إلى اقتناؤه أو إصداره، بالنسبة للبند غير المصنف بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم قياس الإيجارات المدينة بدون مكون تمويلي كبير مبدئياً بسعر المعاملة.

التصنيف والقياس اللاحق

الموجودات المالية

عند الإثبات الأولى، يتم تصنيف الموجودات المالية على أنها موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – استثمارات في أدوات الدين، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – استثمارات في أدوات حقوق الملكية، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يقاس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا ما استوفى الشرطين التاليين وهو غير محدد بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ به ضمن نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- تنشأ شروطها التعاقدية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات من أصل المبلغ وفائدة على أصل المبلغ القائم.

المطلوبات المالية

يتم تصنيف المطلوبات المالية باعتبارها محسوبة بالتكلفة على أنها محسوبة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم تصنيف الالتزام المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا تم تصنيفه كمحتفظ به بغرض المتاجرة، أو كان أحد المشتقات أو تم تصنيفه على هذا النحو عند الإثبات الأولى. يتم إثبات المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي مصروفات فائدة، في قائمة الربح أو الخسارة. يتم بعد ذلك قياس المطلوبات المالية الأخرى بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم إثبات مصروفات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في الربح أو الخسارة. يتم إثبات أي ربح أو خسارة أيضاً في الربح أو الخسارة.

إلغاء الإثبات

الموجودات المالية

يقوم الصندوق بإلغاء إثبات الأصل المالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي أو تحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة يتم بموجبها انتقال كافة المخاطر والمزايا الخاصة بملكية أصل مالي أو التي لا تقوم فيها الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

يجري الصندوق معاملات يقوم فيها بتحويل الموجودات المثبتة في قائمة مركزها المالي، إلا أنها تحتفظ بجميع أو جزء من المخاطر والمزايا للأصل المحول. وفي هذه الحالات، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المحولة.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

٦. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٢ الأدوات المالية (تابع)

إلغاء الإثبات (تابع)

المطلوبات المالية

يقوم الصندوق بإلغاء إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد التزاماته التعاقدية أو إلغاؤها أو انقضاء مدتها. يقوم الصندوق أيضا بإلغاء إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وتختلف التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة بشكل جوهري، وفي هذه الحالة يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة بناءً على الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

عند إلغاء إثبات مطلوبات مالية، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات مفترضة) في الربح أو الخسارة.

المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما يكون للصندوق في الوقت الحالي الحق النافذ بموجب القانون في عمل مقاصة للمبالغ وتعزّم إما عمل تسوية على أساس الصافي أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزامات في ذات الوقت.

الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يحتفظ الصندوق بأدوات مالية مشتقة للتحوط من تعرضه لمخاطر معدل الربح. ومع ذلك، لم يعين الصندوق أدوات المشتقات كأدوات تحوط.

يتم قياس المشتقات مبدئياً بالقيمة العادلة. وبعد الإثبات الأولي، يتم قياس المشتقات بالقيمة العادلة ويتم إثبات التغييرات التي تطرأ عليها بصورة عامة في الربح أو الخسارة. يتم الحصول على القيم العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المدرجة و / أو نماذج التقييم حسب الاقتضاء.

الإنخفاض في القيمة

يقوم الصندوق بإثبات مخصصات الخسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. يقوم الصندوق أيضاً بإثبات مخصصات خسائر الائتمانية المتوقعة على مستحقات الإيجار، والتي يتم الإفصاح عنها كجزء من الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى.

يقوم الصندوق بقياس مخصصات الخسارة بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

يتم قياس مخصصات الخسارة للذمم المدينة التجارية (بما في ذلك مستحقات عقود الإيجار) الموجودات العقود دائماً بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة للعمر الكلي.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

٦. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٦ عقارات استثمارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة مقنتاة 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 حصيله البيع والقيمة الدفترية للعقار المستبعد) بقائمة الدخل.

٤-٦ مصروفات مستحقة ودمم دائنة أخرى

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

٥-٦ 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.

٦-٦ التمويل

يتم إثبات التمويل ميدنياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة المتحملة. يتم قياس تسهيلات التمويل لاحقاً بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات أي فرق بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملات) ومبلغ الاسترداد في الربح أو الخسارة على مدى فترة التسهيل باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم إثبات الأتعاب المدفوعة عند إنشاء تسهيلات التمويل كتكاليف معاملات للتمويل إلى الحد الذي يكون من المحتمل سحب بعض كل التسهيل. في هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم لحين إجراء السحب. إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على أنه من المحتمل سحب بعض أو كل التسهيلات، يتم رسملة الرسوم كدفعة مسبقة لخدمات السيولة ويتم إهلاكها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها.

٧-٦ إثبات الإيرادات

يتم إثبات إيرادات التأجير من العقارات الاستثمارية على أساس الاستحقاق وفقاً لشروط المماثل. يتم إثبات الأرباح الرأسمالية الناتجة من بيع الاستثمارات العقارية عند تنفيذ عقد بيع مماثل.

٨-٦ الزكاة وضريبة الدخل

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

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

٦. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٩ توزيعات أرباح مستحقة

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

٦-١٠ إيرادات 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 المقدرة 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 تنخفض القيمة الائتمانية للأصل) أو التكلفة المطفأة للمطلوبات.

٦-١١ المقاصة

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

٦-١٢ 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 إدارة

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 الأداء

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

أتعاب ترتيبات تمويلية

يحق لمدير 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.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

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

٧ أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى (تابع)

أتعاب الوساطة وأتعاب الشراء

يحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم سمسرة تصل إلى ٢,٥٪ ورسوم شراء بنسبة ٠,٧٥٪ من حصيللة سعر البيع / متحصلات المبيعات لأي عقار عقاري. يتم رسملة أتعاب السمسرة والشراء كجزء من تكلفة العقار.

أتعاب الحفظ

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

أتعاب إيداع

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

أتعاب تداول

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

٨ الإيجارات المستحقة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	إيجارات مستحقة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (الإيضاح ٨-١)
٨,٦٦٨,٦٥٣ (١,٠٣٤,٢٢١)	١٢,٥٤٠,٣١٣ (٢,٥٣٤,٢٢١)	
٧,٦٣٤,٤٣٢	١٠,٠٠٦,٠٩٢	

٨-١ الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	الرصيد في ١ يناير المحمل للسنة الرصيد في ٣٠ يونيو / ٣١ ديسمبر
٤٦٤,٧٦٣	١,٠٣٤,٢٢١	
٥٦٩,٤٥٨	١,٥٠٠,٠٠٠	
١,٠٣٤,٢٢١	٢,٥٣٤,٢٢١	

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

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

٩ العقارات الاستثمارية

٩-١ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م:

القيمة العادلة	صافي القيمة الدفترية	الانخفاض في القيمة			الاستهلاك			التكلفة			النوع	الموقع	إضافات خلال الفترة	
		الإقفال	المحمل للفترة	الافتتاحي	الإقفال	المحمل للفترة	الافتتاحي	الإقفال	الافتتاحي	الافتتاحي				
١٤٠,٦٨٨,٠٠٠	١٤٠,٦٨٨,٠٠٠	٣,٥٦٧,٥٧٦	٣,٥٦٧,٥٧٦	--	٤,٧٢٩,١٣٠	١,٠٤٩,٣٢١	٣,٦٧٩,٨٠٩	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	--	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	جدة	تجاري	مركز أعمال الخالدية	
٦٧,٨٤٠,٠٠٠	٦٦,٣٨٦,٢١٦	--	--	--	١,١٨٥,٨٣٠	٢٦٤,٧٦١	٩٢١,٠٦٩	٦٧,٥٧٢,٠٤٦	--	٦٧,٥٧٢,٠٤٦	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة السكني	
٣٩,٨٢٥,٠٠٠	٣٨,٦٧١,٢٩٤	--	--	--	٦٢٨,٧٠٦	١٣٩,٥٠٠	٤٨٩,٢٠٦	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	--	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	بنده جدة	
٨١,٦٠٠,٠٠٠	٧٧,٤٩٦,٤٣٥	--	--	--	١,٢٦٨,٥٦٥	٢٨١,٤٧٥	٩٨٧,٠٩٠	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	--	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	بنده الرياض	
٦٥,٩٣٥,٠٠٠	٦٠,٣٧٧,٥٢٨	--	--	--	٢,٩٢٥,١٤٨	٦٤٩,٠٤٥	٢,٢٧٦,١٠٣	٦٣,٣٠٢,٦٧٦	٣٣,٠٠٠	٦٣,٢٦٩,٦٧٦	جدة	تجاري	مبنى النيابة العامة	
١١٠,٩٧١,٠٠٠	١١٠,٩٧١,٠٠١	٩,٤١٩,١٣٦	٢,٦٩٦,٢٣٥	٦,٧٢٢,٩٠١	٦,١٠٤,٨٦٣	١,٣٥٣,٧٦٤	٤,٧٥١,٠٩٩	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	--	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة التجاري	
٤٠,٣٥٠,٠٠٠	٣٩,٤٨٤,٧٥٢	--	--	--	١,٧٧٥,٢٤٨	٣٩٣,٩٠٠	١,٣٨١,٣٤٨	٤١,٢٦٠,٠٠٠	--	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة	
٢٧,٨٨٥,٠٠٠	٢٧,٦٥١,١٧٨	--	--	--	٨٦٨,١١٦	٢٢٣,٩٣١	٦٤٤,١٨٥	٢٨,٥١٩,٢٩٤	--	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى السعودي الفرنسي	
٦٥,١٧٥,٠٠٠	٦١,١٢٨,٧٣٩	--	--	--	١,٤١٦,٨٤١	٣٧٣,٩٣١	١,٠٤٢,٩١٠	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	--	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	بنده الريان	
٣٣,٦٠٠,٠٠٠	٣٣,٣٥٨,٤٥٧	--	--	--	٨٤٨,٤٨٥	٢٢٣,٩٣١	٦٢٤,٥٥٤	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	--	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	مبنى الحكير تاجم	
٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٤٦,٧٨٥,٢٦٦	--	--	--	٩,٤٨٩,٤٤٩	٣,١٧٨,٦٧٥	٦,٣١٠,٧٧٤	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	--	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبر	تجاري	ممشى أجدان ووك	
--	٤,٢٤٠,٣٥٥	--	--	--	--	--	--	٤,٢٤٠,٣٥٥	١,٦٦٤,٢٤٠	٢,٥٧٦,١١٥	--	--	--	أعمال تحت التنفيذ
١,٠٣٠,٨٦٩,٠٠٠	١,٠٠٧,٢٣٩,٢٢١	١٢,٩٨٦,٧١٢	٦,٢٦٣,٨١١	٦,٧٢٢,٩٠١	٣١,٢٤٠,٣٨١	٨,١٣٢,٢٣٤	٢٣,١٠٨,١٤٧	١,٠٥١,٤٦٦,٣١٤	١,٦٩٧,٢٤٠	١,٠٤٩,٧٦٩,٠٧٤				

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

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

٩ العقارات الاستثمارية (تابع)

٩-٢ تفاصيل العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

القيمة العادلة	صافي القيمة للفترة	الانخفاض في القيمة			الاستهلاك			التكلفة			النوع	الموقع	الإفتتاحي	إضافات خلال الفترة	الإقفال
		الإقفال	المعكوس خلال السنة	الإفتتاحي	الإقفال	المحمل للفترة	الإفتتاحي	الإقفال	الإفتتاحي	الإقفال					
١٥١,٣٢١,٠٠٠	١٤٥,٣٠٤,٨٩٧	--	--	--	٣,٦٧٩,٨٠٩	٢,٠٩٨,٦٤١	١,٥٨١,١٦٨	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	--	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	جدة	تجاري	مركز أعمال الخالدية		
٦٩,٨٦٠,٠٠٠	٦٦,٦٥٠,٩٧٧	--	--	--	٩٢١,٠٦٩	٥٢٦,٣١٢	٣٩٤,٧٥٧	٦٧,٥٧٢,٠٤٦	١٠٧,٠٤٦	٦٧,٤٦٥,٠٠٠	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة السكني		
٣٩,٨٠٠,٠٠٠	٣٨,٨١٠,٧٩٤	--	--	--	٤٨٩,٢٠٥	٢٧٩,٠٠٠	٢١٠,٢٠٦	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	--	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	بنده جدة		
٨١,٦٠٠,٠٠٠	٧٧,٧٧٧,٩١٠	--	--	--	٩٨٧,٠٩٠	٥٦٢,٩٥٠	٤٢٤,١٤٠	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	--	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	بنده الرياض		
٦٧,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٩٩٣,٥٧٣	--	--	--	٢,٢٧٦,١٠٣	١,٢٩٨,٠٩٠	٩٧٨,٠١٣	٦٣,٢٦٩,٦٧٦	--	٦٣,٢٦٩,٦٧٦	جدة	تجاري	مبنى النيابة العامة		
١١٥,٠٢١,٠٠٠	١١٥,٠٢١,٠٠٠	٦,٧٢٢,٩٠١	(٣,٠٧٥,٨٢٨)	٩,٧٩٨,٧٢٩	٤,٧٥١,٠٩٩	٢,٦١٥,٢٥٣	٢,١٣٥,٨٤٦	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	--	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة التجاري		
٤٠,٣٥٠,٠٠٠	٣٩,٨٧٨,٦٥٢	--	--	--	١,٣٨١,٣٤٨	٧٨٧,٨٠٠	٥٩٣,٥٤٨	٤١,٢٦٠,٠٠٠	--	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة		
٢٨,١٠٠,٠٠٠	٢٧,٨٧٥,١٠٩	--	--	--	٦٤٤,١٨٥	٤٤٧,٨٦٢	١٩٦,٣٢٣	٢٨,٥١٩,٢٩٤	--	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى السعودي الفرنسي		
٦٣,٥٠٠,٠٠٠	٦١,٥٠٢,٦٧٠	--	--	--	١,٠٤٢,٩١٠	٧٤٧,٨٦٣	٢٩٥,٠٤٧	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	--	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	بنده الريان		
٣٣,٩٠٠,٠٠٠	٣٣,٥٨٢,٣٨٨	--	--	--	٦٢٤,٥٥٤	٤٤٧,٨٦٣	١٧٦,٦٩١	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	--	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	مبنى الحكير تلجم		
٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٤٩,٩٦٣,٩٤١	--	--	--	٦,٣١٠,٧٧٤	٦,٣١٠,٧٧٤	--	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	١,٥٥٢,٥٠٠	٣٥٤,٧٢٢,٢١٥	الخبر	تجاري	ممشى أجدان ووك		
--	٢,٥٧٦,١١٥	--	--	--	--	--	--	٢,٥٧٦,١١٥	٢,٥٧٦,١١٥	--	--	--	أعمال تحت التنفيذ		
١,٠٤٧,٤٥٢,٠٠٠	١,٠١٩,٩٣٨,٠٢٦	٦,٧٢٢,٩٠١	(٣,٠٧٥,٨٢٨)	٩,٧٩٨,٧٢٩	٢٣,١٠٨,١٤٧	١٦,١٢٢,٤٠٨	٦,٩٨٥,٧٣٩	١,٠٤٩,٧٦٩,٠٧٤	٤,٢٣٥,٦٦١	١,٠٤٥,٥٣٣,٤١٣	--	--	--		

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

٩. العقارات الاستثمارية (تابع)

٣-٩ في تاريخ التقرير، إذا تم إدراج العقارات الاستثمارية بقيمتها العادلة، فإن صافي قيمة الأصل وقيمة كل وحدة من وحدات الصندوق يجب أن تكون كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)
٥٥٤,١٥١,٧٦٢	٥٦١,٥٢٣,٨٤٩
٢٣,٦٢٩,٧٧٩	٢٧,٥١٣,٩٧٤
٥٧٧,٧٨١,٥٤١	٥٨٩,٠٣٧,٨٢٣
٩,٢٣٥٩	٩,٣٥٨٧
٠,٣٩٣٨	٠,٤٥٨٦
٩,٦٢٩٧	٩,٨١٧٣

حقوق الملكية المقرر عنها

صافي السعر في القيمة بناءً على التقييم كما في

حقوق الملكية بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

حقوق الملكية لكل وحدة، بالتكلفة

التأثير على حقوق الملكية لكل وحدة لتقدير القيمة

حقوق الملكية لكل وحدة بالقيمة العادلة

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

يتم تقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م من قبل شركة فاليو سترات ووايت كيوبس، وهي 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 ٢٠١٩م.

١٠. توزيعات الأرباح المستحقة

أعلن الصندوق خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م عن توزيع أرباح بلغت ٩,١٥ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠١٩م: ٩,٩ مليون ريال سعودي). خلال الفترة، قام الصندوق بتوزيع أرباح بمبلغ ١٩ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠١٩م: ٣٩,٦ مليون ريال سعودي).

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

١١ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

تتكون معاملات الأطراف ذات العلاقة من المعاملات مع مدير الصندوق والشركات الشقيقة الأخرى لشركة سدكو كابيتال في سياق العمل العادي التي تتم بشروط متفق عليها بشكل متبادل. يتم اعتماد جميع معاملات الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق. تتلخص معاملات الأطراف ذات العلاقة الهامة فيما يلي:

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	مبلغ المعاملة في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)	مبلغ المعاملة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	طبيعة المعاملة	العلاقة	الطرف ذو العلاقة	المستحق إلى طرف ذي علاقة
		٣,٠١٠,٤٠٩	٢,٩٤٥,١٨٩	أتعاب إدارة	مدير الصندوق	الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("مدير الصندوق")	
		١٥٠,٢٥٠	١٤٧,٢٦٠	أتعاب إدارية أتعاب الهيئة الشرعية			
		١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	تعويض أتعاب مدفوعة بالنيابة عن الصندوق			
٥,٠٥٣,٥١٣	٣,٦٨٣,١٠٨	١٩,٨٢٦,٠٠١	٤٧٥,٠٣٣				
--	--	٤٤٣,٠٠٠	٤٤٣,٠٠٠	دخل من الإيجار	شركة شقيقة	الإيجارات المستحقة شركة المحمل التجارية	
--	٢٦٠,٤٥٢						
				أتعاب إدارة عقارات وتحصيل إيجار	شركة شقيقة	المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى	
١,٠٥٠,٨٧٣	١٢,٩٨٥	٤,٣٣٦,٩٧١	٢,٢٨٣,٧٨٤			شركة المحمل التجارية	
--	--	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	مكافآت	مجلس إدارة الصندوق	مكافآت مجلس إدارة الصندوق	

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

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

١٢ المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى

تتكون المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	
٨٧٦,٦٥٤	٨٧٦,٦٥٤	ودائع ضمان
٢٣٧,٩٦٠	١٢٠,٤٧٥	أتعاب حفظ مستحقة
١١٠,٦٢١	٦٢,٧٨٥	أتعاب تقييم مستحقة
٩٥,٠٠٠	٩٥,٠٠٠	أتعاب تداول مستحقة
٣٧,٥٠٠	٣٦,٢٥٠	أتعاب مراجعة مستحقة
١٢,٩٨٥	١,٠٥٠,٨٧٣	أتعاب صيانة مستحقة
٦٢,٦٢٤	٥٨,٥٦١	ذمم دائنة أخرى
١,٤٣٣,٣٤٤	٢,٣٠٠,٥٩٨	

١٣ الإيرادات المؤجلة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	
٥,٠٣٣,٥٧١	٢,٦٦٤,٠١٣	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٤,٦٢٢,١٣١	٢٣,٣١٠,٢٥٠	إيجار مستلم خلال الفترة
(٧,٨٤٥,٢٩٦)	(٢٠,٩٤٠,٦٩٢)	الإيراد المعدل مقابل الإيراد المكتسب
١,٨١٠,٤٠٦	٥,٠٣٣,٥٧١	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

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 سبباً + ١,٩٪. تم الحصول على القرض من مصرف الراجحي من خلال منشأة معدة لغرض خاص. التسهيلات مضمونة مقابل رسوم على جميع العقارات الاستثمارية باستثناء بنده جده حيث أنه تحت التنفيذ.

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

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

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

١٤ التسهيلات التمويلية من أحد البنوك (تابع)

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	مطلوبات غير متداولة المطلوبات المتداولة
٤٨٦,١٩١,٤٧٩	٤٥٩,٢٣٢,٣٩٢	
١,٦٦٧,٧٦٥	٢٥,٣٢٦,٨٦٣	
<u>٤٨٧,٨٥٩,٢٤٤</u>	<u>٤٨٤,٥٥٩,٢٥٥</u>	

تشتمل المطلوبات المتداولة المعروضة أعلاه على ربح مستحق من تسهيلات تمويلية من أحد البنوك.

١٥ الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

خلال الفترة ٣٠ يونيو 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 ٢٠٢٠م، كان لهذه الأدوات المالية المشتقة قيمة عادلة سلبية.

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م		٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		
القيمة العادلة السالبة	القيمة الاسمية	القيمة العادلة السالبة	القيمة الاسمية	
(٤٨٧,٨٨٠)	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	--	--	١ المقايضة
%١,٢٣	%١,٤٣	--	--	القيمة الاسمية للقرض
		--	--	مقايضة معدل الربح
(١,٠٢٤,٥٦٤)	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	--	--	٢ المقايضة
%١,٢٣	%١,٦٩	--	--	القيمة الاسمية للقرض
		--	--	مقايضة معدل الربح

فيما يلي الحركة في الأدوات المالية المشتقة:

٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٢٠١٩م (مراجعة)	التغير في القيمة العادلة والرصيد في ٣٠ يونيو
١,٥١٢,٤٤٤	--	

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

١٦ الوحدات المصدرة

أصدر الصندوق ٦٠ مليون وحدة خلال الفترة ولم تكن هناك حركة في عدد الوحدات.

١٧ مصرفات التشغيل والمصرفات الأخرى

تتكون المصرفات التشغيلية والأخرى مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	
٣,٠٣٤,٢٨٠	٢,٥٢٩,٥٢١	مصرفات تشغيلية
١٧٥,١٧٨	٢٧٥,٠٣٣	أتعاب تداول وإيداع
١٠٤,٣٣٥	١٢١,٨٩٠	أتعاب مهنية
٣٠,٨٢٩	١١٧,٤٨٥	أتعاب الحفظ
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة
٢٤٧,٨٨٣	٥٤٨,٣٨٥	مصرفات أخرى
<u>٣,٦٢٢,٥٠٥</u>	<u>٣,٦٢٢,٣١٤</u>	

١٨ إدارة المخاطر المالية

١-١٨ عوامل المخاطر المالية

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

يتحمل مدير الصندوق مسؤولية تحديد ومراقبة المخاطر. 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.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل 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)

١٨-١ إدارة المخاطر المالية (تابع)

(أ) مخاطر السوق (تابع)

(٢) مخاطر أسعار العملات

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

وتنشأ مخاطر سعر العملات للصندوق بصورة رئيسية من تسهيلات التمويل من أحد البنوك 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 والعملات.

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

(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 ٢٠١٩م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	الموجودات النقد وما في حكمه إيجارات مستحقة (انظر الإيضاح ٨)
٣٤,٥٣٤,٠٢٠	٢٦,١١٤,٤٢٣	
٨,٦٦٨,٦٥٣	١٢,٥٤٠,٣١٣	
<u>٤٩,٢٠٢,٦٧٣</u>	<u>٣٨,٦٥٤,٧٣٦</u>	

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل 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)

١٨-١ إدارة المخاطر المالية (تابع)

(ج) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته بالكامل عند استحقاقها أو القيام بذلك فقط بشروط غير ملائمة بشكل جوهري.

تسمح شروط وأحكام الصندوق باسترداد الوحدات عند تصفية الصندوق. تتكون المطلوبات المالية للصندوق بشكل رئيسي في الذمم الدائنة التي من المتوقع تسويتها خلال شهر واحد من تاريخ قائمة المركز المالي.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، بشكل أساسي من خلال إيرادات الإيجار، أو عن طريق أخذ قروض قصيرة / طويلة الأجل من المؤسسات المالية.

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

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

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

١٨ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-١٨ إدارة المخاطر المالية (تابع)

جميع المطلوبات المالية للصندوق في تاريخ قائمة المركز المالي متداولة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م						كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م						المطلوبات المالية
القيمة الدفترية	مطلوبات تعاقبية	أكثر من سنة	أقل من سنة	أقل من ٣ شهور	عند الطلب	القيمة الدفترية	مطلوبات تعاقبية	أكثر من سنة	أقل من سنة	أقل من ٣ شهور	عند الطلب	
٩,٩٠٠,٠٠٠	٩,٩٠٠,٠٠٠	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	توزيعات أرباح مستحقة
--	--	--	--	--	--	١,٥١٢,٤٤٤	١,٥١٢,٤٤٤	--	١,٥١٢,٤٤٤	--	--	أدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥,٠٥٣,٥١٣	٥,٠٥٣,٥١٣	--	--	٥,٠٥٣,٥١٣	--	٣,٦٨٣,١٠٨	٣,٦٨٣,١٠٨	--	--	٣,٦٨٣,١٠٨	--	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٣٠٠,٥٩٨	٢,٣٠٠,٥٩٨	--	--	٢,٣٠٠,٥٩٨	--	١,٤٣٣,٣٤٤	١,٤٣٣,٣٤٤	--	--	١,٤٣٣,٣٤٤	--	مصرفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
٥,٠٣٣,٥٧١	٥,٠٣٣,٥٧١	--	--	٥,٠٣٣,٥٧١	--	١,٨١٠,٤٠٦	١,٨١٠,٤٠٦	--	--	١,٨١٠,٤٠٦	--	إيرادات مؤجلة
٤٨٤,٥٥٩,٢٥٥	٤٨٤,٥٥٩,٢٥٥	٤٥٩,٢٣٢,٣٩٢	٢٥,٣٢٦,٨٦٣	--	--	٤٨٧,٨٥٩,٢٤٤	٤٨٧,٨٥٩,٢٤٤	٤٨٦,١٩١,٤٧٩	١,٦٦٧,٧٦٥	--	--	تسهيلات تمويلية من أحد البنوك
٥٠٦,٨٤٦,٩٣٧	٥٠٦,٨٤٦,٩٣٧	٤٥٩,٢٣٢,٣٩٢	٢٥,٣٢٦,٨٦٣	١٢,٣٨٧,٦٨٢	--	٤٩٦,٢٩٨,٥٤٦	٤٩٦,٢٩٨,٥٤٦	٤٨٦,١٩١,٤٧٩	٣,١٨٠,٢٠٩	٦,٩٢٦,٨٥٨	--	

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل 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)

١-١٨ إدارة 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 الانتماء 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 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)

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 المدينة، 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. وتتعرض الأدوات المالية للتغير في مخاطر القيمة نتيجة للتغيرات في أسعار العمولة للموجودات والمطلوبات المالية بعمولة متغيرة. وتم ذكر سعر العمولة الفعلي وفترة إعادة التسعير أو استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية في الإيضاحات ذات الصلة.

١٩ المعايير الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد

المتطلبات الجديدة السارية حاليًا: يسرد هذا الجدول التغييرات الأخيرة على المعايير المطلوبة لتطبيقها من قبل الصندوق بالتقرير السنوي في ١ يناير ٢٠٢٠م.

تاريخ السريان	المعايير الجديدة أو التعديلات
١ يناير ٢٠٢٠م	التعديلات على مراجع إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي
	تعريف تجميع الأعمال (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣)
	تعريف الأهمية النسبية (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨)
	إصلاح معيار سعر الفائدة (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧)

تعتقد الإدارة أن هذه التغييرات اعلاه ليس لها تأثير جوهري على هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

المتطلبات القادمة:

تاريخ السريان	المعايير الجديدة أو التعديلات
١ يناير ٢٠٢٣م	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - عقود التأمين
١ يناير ٢٠٢٣م	تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)
متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى	بيع أو مساهمات الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

بالريال السعودي

٢٠ الأحداث اللاحقة

في مطلع سنة ٢٠٢٠م، تأكد انتشار فيروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩) عبر مناطق جغرافية متعددة، مما تسبب في اضطراب في الأنشطة التجارية والنشاط الاقتصادي. ونتيجة لذلك، تعرضت بعض العقارات الاستثمارية للصندوق للانخفاض في قيمتها، وتم مراعاة تأثير ذلك في هذه القوائم المالية. ومع ذلك، نظرًا لأن مدى ومدة هذه التأثيرات لا تزال غير مؤكدة وتعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في الوقت الحالي، سيستمر مدير الصندوق في مراقبة الوضع مع التركيز على توافر أرصدة نقدية كافية للصندوق، وبالتالي إطلاع مالكي الوحدات عن الانحرافات الجوهرية. وقد تتطلب التغييرات في الظروف إفصاحات محسنة أو إثبات تعديلات في القوائم المالية للصندوق لاحقًا.

٢١ آخر يوم تقييم

آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (٢٠١٩م: ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م).

٢٢ اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٥ ذو الحجة ١٤٤١ هـ، الموافق ٥ أغسطس ٢٠٢٠م.