

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

**القوائم المالية وتقرير المراجع إلى مالكي الوحدات  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م**

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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 إلى مالكي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٣٠ - ٩	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 تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وقائمة الدخل والدخل الشامل الأخر، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

#### أساس الرأي

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. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

#### امر اخر

تمت مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من قبل مراجع آخر والذي ابدى رأياً غير معدل حول تلك القوائم المالية في تاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢٢م (الموافق ٢٥ شعبان ١٤٤٣هـ).

#### امر المراجعة الرئيسي

إن الأمور 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 رأينا 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 (تتمة)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

أمر المراجعة الرئيسي (تتمة)

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"> <li>• مراجعة إجراءات تحديد مؤشرات الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية.</li> <li>• تقييم موضوعية واستقلالية وكفاءة وخبرات المقيمين.</li> <li>• على أساس العينة، قمنا بالاستعانة بمختصينا للقيام بما يلي: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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، وغيرها.</li> <li>- 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.</li> </ul> </li> <li>• تقييم مدى كفاية العرض والإفصاحات فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية، بما في ذلك الإفصاحات عن الافتراضات والأحكام الرئيسية.</li> </ul>	<p><b>انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية</b></p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية المحتفظ بها من قبل الصندوق مبلغ ١,٧٦٠,٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: ١,٦٣٤,٠ مليون ريال سعودي).</p> <p>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 لمساعدة مدير الصندوق في تحديد القيم القابلة للاسترداد، ويتم إجراء التقييمات باستخدام طرق ومنهجيات متعارف عليها، وتم اعتبار هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظرا 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، وغيرها، بما في ذلك تأثير التقلبات الاقتصادية على أعمال الصندوق.</p> <p>نظر إلى إيضاح ٣ الذي يتضمن الإفصاح عن التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة لتقييم العقارات الاستثمارية. يرجى النظر أيضًا إلى إيضاح ٤-٢ حول الإفصاح عن السياسة المحاسبية الهامة ذات الصلة بالاعتراف 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 الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢ م  
تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢ م، 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 لعام ٢٠٢٢ م متوفراً لنا بعد تاريخ تقرير المراجع المستقل هذا.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية المعلومات الأخرى، ولن نُبدي 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.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢ م، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

### 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 جوهريّة، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

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

التقرير حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

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 الجوهرية 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. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
  - الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
  - 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 تأكيد جوهرية يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهرية، 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 - بالناطق 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، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وعند الاقتضاء، نبلغهم بالتصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التنازير 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 الرئيسة 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 إرنست ويونغ للخدمات المهنية



أحمد إبراهيم رضا  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم (٣٥٦)

جدة: ٠٨ رمضان ١٤٤٤ هـ  
٣٠ مارس ٢٠٢٣ م

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	ايضاح	
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
١,٦٣٣,٩٦٥,٨٦٣	١,٧٦٠,٣٨٣,٠٧٨	٥	عقارات استثمارية
١,٦٣٣,٩٦٥,٨٦٣	١,٧٦٠,٣٨٣,٠٧٨		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
٨٥٢,٠١٤	٢١,٦٤٥,٣٢٢	٦	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢٧,٥٠٠,٧٢٦	٢٩,٥٧٧,٦٦١	٧	إيجار مستحق الاستلام
٥,١٦٩,٤٧٦	٦,٢٧٥,٣٩٦		مبالغ مدفوعة مقدماً وضم مدينة أخرى
٦٢,٠٥٣,٨٤٢	٢٦,٥٥٠,٩٢٠	٨	النقد وما في حكمه
٩٥,٥٧٦,٠٥٨	٨٤,٠٤٩,٢٩٩		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
١,٧٢٩,٥٤١,٩٢١	١,٨٤٤,٤٣٢,٣٧٧		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٦١٥,٥١١,٢٠٢	٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠	٩	تسهيل تمويلي من بنك
٦١٥,٥١١,٢٠٢	٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
٩,٧٥٠,٠٠٠	٢١,٢٩٦,٨٧٥	١٠	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
٤,٥٠٠,٠٠٠	١٥,٣٢٢,٣٩٢	١١	مستحق إلى جهة ذات علاقة
٣٨,٦٥٥,١٥٥	٢,٧١٦,٢٥٨	١٢	مصرفات مستحقة الدفع وضم دائنة أخرى
١٧,٢٧٣,٠٣١	١٣,٤٨٢,٦٨٥	١٣	إيرادات مؤجلة
٤,١٤١,٩٢٩	٨,٢٩٣,٧٣٩	٩	الجزء المتداول من التسهيل التمويلي من البنك
٧٤,٣٢٠,١١٥	٦١,١١١,٩٤٩		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
٦٨٩,٨٣١,٣١٧	٨٤٧,٠٣٦,٤٢٩		<b>مجموع المطلوبات</b>
١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤	٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨		<b>صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات</b>
١١٧,٥٠٠,٠٠٠	١١٧,٥٠٠,٠٠٠	١٤	<b>الوحدات المصدرة</b>
٨,٨٤٨٦	٨,٤٨٨٥		<b>صافي الموجودات لكل وحدة (بالريال السعودي)</b>

AT

S. Abu Alw

صندوق سدكو كابيتال ريت  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)  
قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	ايضاح	
٧٢,٨٩٨,٩٦٢	١٣٧,٥٠٥,٢٧٣		الدخل / (الخسارة)
١١,٣١٤	٤٢٦,٥٦٧	(أ) ٨	دخل إيجار
			دخل مرابحة
(١,٢٣١,٤٥٤)	٢١,١٩٩,٢٤١		صافي مكسب / (خسارة) أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٧١,٦٧٨,٨٢٢	١٥٩,١٣١,٠٨١		مجموع الدخل
			المصروفات
٥,٨٣٠,٥١٨	١١,١٢٧,٢٩٧		أتعاب إدارة وتنظيم وشريعة
١٦,١٩٤,٦٣٨	٢٩,١٣٠,٤٤٩	٥	استهلاك
١٢,٤٨٠,٢٩٣	٣٤,٥٢٥,٨٦٦	٩	أتعاب تمويلية ورسوم بنكية
٢٤٩,٨٣٢	٣,٥٠٠,٠٠٠	١-٧	خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات
٦٠,١٤٧,٧١٩	٢٦,٨٣٩,٨١٦	٥	محمل الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
١٢,٢١٣,٥٩٧	١٢,٨٩٧,٣٠٩	١٥	مصروفات تشغيل ومصروفات أخرى
١٠٧,١١٦,٥٩٧	١١٨,٠٢٠,٧٣٧		مجموع المصروفات
(٣٥,٤٣٧,٧٧٥)	٤١,١١٠,٣٤٤		صافي الدخل / (الخسارة) للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(٣٥,٤٣٧,٧٧٥)	٤١,١١٠,٣٤٤		مجموع الدخل الشامل / (الخسارة) للسنة

AT

S. Al-Ah



صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٠٢١م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي	
٥٣٧,٩٤٨,٣٧٩	١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في ١ يناير
(٣٥,٤٣٧,٧٧٥)	٤١,١١٠,٣٤٤	مجموع الدخل الشامل / (الخسارة) للسنة
٥٧٥,٠٠٠,٠٠٠	-	إصدار وحدات خلال السنة
(٣٧,٨٠٠,٠٠٠)	(٨٣,٤٢٥,٠٠٠)	توزيعات أرباح (إيضاح ١٠)
<u>١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤</u>	<u>٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨</u>	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر

٥٢

S. Al-Aw

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٠٢١م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي	ايضاح
(٣٥,٤٣٧,٧٧٥)	٤١,١١٠,٣٤٤	الأششطة التشغيلية صافي دخل / (خسارة) السنة
تعديلات لتسوية صافي الدخل/(الخسارة) إلى صافي النقد من الاششطة التشغيلية:		
١٦,١٩٤,٦٣٨	٢٩,١٣٠,٤٤٩	٥ استهلاك
٢٤٩,٨٣٢	٣,٥٠٠,٠٠٠	١-٧ خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات
٦٠,١٤٧,٧١٩	٢٦,٨٣٩,٨١٦	٥ الانخفاض في القيمة للعقارات الاستثمارية
١,٢٣١,٤٥٤	(٢١,١٩٩,٢٤١)	٩ صافي مكسب/(خسارة) عن أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١٢,٤٨٠,٢٩٣	٣٤,٥٢٥,٨٦٦	٩ أتعاب تمويلية ورسوم بنكية
٥٤,٨٦٦,١٦١	١١٣,٩٠٧,٢٣٤	
صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
(١١,٨٣٠,٩٢٠)	(٥,٥٧٦,٩٣٥)	إيجار مستحق الاستلام
١,٠٩٠,٥٦٦	(١,١٠٥,٩٢٠)	مبالغ مدفوعة مقدما وذمم مدينة أخرى
(٣,٣٨٦,٨٣٨)	٤٠٥,٩٣٣	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٨,٢١٢,٣٥٧)	(١٣,٠٩٧,٠٨٨)	الحركة في تسهيل تمويلي من بنك
(٢,٤١٥,٠٨٥)	١٠,٨٢٢,٣٩٢	مستحق إلى جهة ذات علاقة
٢,٩٠٦,٢٥٨	(٣٥,٩٣٨,٨٩٧)	مصروفات مستحقة الدفع وذمم دائنة أخرى
١٣,٧٥٠,٥٦٧	(٣,٧٩٠,٣٤٦)	إيرادات مؤجلة
٤٦,٧٦٨,٣٥٢	٦٥,٦٢٦,٣٧٣	صافي النقد من الأششطة التشغيلية
الأششطة الاستثمارية		
(٣٤٠,٧٦٥,٦٢٤)	(١٧٨,٤٥٤,٧٩٦)	مدفوعات لاستحواذ عقارات استثمارية
(٦,١٦٥,٧٠٨)	(٣,٩٣٢,٦٨٤)	مدفوعات للأعمال قيد التنفيذ
(٣٤٦,٩٣١,٣٣٢)	(١٨٢,٣٨٧,٤٨٠)	صافي النقد المستخدم في الأششطة الاستثمارية
الأششطة التمويلية		
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٤ متحصلات من اصدار وحدات جديدة
(٧,٨١٨,٨٧٦)	(٨٢١,٨٦٣,٦٩٠)	١٠ سداد أصل مبلغ القرض والفائدة
(٣٥,٥٥٠,٠٠٠)	(٧١,٨٧٨,١٢٥)	توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة
١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٧٥,٠٠٠,٠٠٠	متحصلات من قروض وسلف
٣٤١,٦٣١,١٢٤	٨١,٢٥٨,١٨٥	صافي النقد من الأششطة التمويلية
٤١,٤٦٨,١٤٤	(٣٥,٥٠٢,٩٢٢)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٠,٥٨٥,٦٩٨	٦٢,٠٥٣,٨٤٢	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٦٢,٠٥٣,٨٤٢	٢٦,٥٥٠,٩٢٠	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
معاملات غير نقدية		
٣٣,٠٠٣,٦٢٥	-	١٢ ضريبة التصرفات العقارية
٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	١٤ مساهمات عينية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

S. Al-Aw  
AT

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

إيضاحات حول القوائم المالية  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

### 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 لإشراف مجلس إدارة الصندوق.

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

- أ) المتاجرة
- ب) الترتيب
- ج) إدارة وتشغيل الصناديق
- د) الاستشارات و
- هـ) الحفظ

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

ويستثمر الصندوق أساساً في الموجودات العقارية المدرة للإيرادات. يجوز للصندوق استثمار جزء من موجوداته وفائضه النقدي في معاملات المراهبة 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 المراهبة.

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

ستكون مدة الصندوق تسع وتسعين (٩٩) سنة بعد تاريخ إدراج الوحدات في تداول. يجوز تمديد مدة الصندوق وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبحسب موافقة هيئة السوق المالية.

يخضع الصندوق لأحكام لائحة صناديق الاستثمار ("اللائحة") الصادرة من قبل مجلس إدارة هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦)، والتي تم تعديلها بموجب قرار هيئة السوق المالية رقم ٢-٢٢-٢٠٢١ بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١)، 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 بشكل قانوني نيابة عن الصندوق ولصالح مالكي الوحدات.

### ٢ - أسس الإعداد

#### أ) بيان الالتزام

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

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

#### ب) أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي، باستثناء قياس الأدوات المالية المشتقة التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
**(مدار من قبل سدكو كابيتال)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٢ - أساس الإعداد (تتمة)**

**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 القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يعتبر أيضا العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق.

**٣- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة**

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق من الإدارة إجراء الأحكام والتقدير والافتراضات التي قد تؤثر على مبالغ الدخل والمصروفات والموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاحات المرفقة والإفصاح. وقد يترتب عن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقدير نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة بذلك في الفترات المستقبلية.

**التقدير والافتراضات**

تم أدناه عرض الافتراضات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقدير بتاريخ إعداد التقرير المالي، والتي لها تأثير جوهري يؤدي إلى إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. أقام الصندوق افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتوافرة عندما تم إعداد القوائم المالية. إلا أنه يجوز أن تتغير الظروف والافتراضات القائمة حول التطورات المستقبلية وفقاً للتغيرات في السوق أو الظروف الناشئة خارج سيطرة الصندوق. يتم عكس هذه التغيرات في 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 للاستثمارات العقارية، تم استخدام طريقة تقييم تستند إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تشمل المدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية القيمة الإيجارية المقدرة لكل متر مربع شهرياً، ونمو الإيجار سنوياً، ومعدل الإشغال طويل الأجل ومعدل الخصم. عين الصندوق اختصاصي تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م 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 عادةً 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 سنوياً بعيداً عن القيمة العادلة (الأقل) 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 في الافتراض المتعلق بالقيمة الإيجارية المقدرة بتغيير مماثل في الاتجاه في نمو الإيجار سنوياً ومعدل الخصم (وعائد الإغلاق)، وتغير معاكس في معدل الإشغال طويل الأجل.

**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 هذا المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بالخسارة الناتجة عن الانخفاض في القيمة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة للأصل ناقص تكاليف البيع أو القيمة الحالية، أيهما أعلى.

يتم فحص الموجودات غير المالية التي حدث انخفاض في قيمتها لعمل عكس قيد محتمل للانخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير مالي. 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 تسجيل خسارة انخفاض في القيمة. تدرج خسائر انخفاض القيمة في قائمة الدخل مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

### ٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصص لحساب خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات. 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 مالي، 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 الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات الخاصة بالصندوق في الإيضاح (٧).

#### الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

### ٤ - السياسات المحاسبية الهامة

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

#### ٤-١ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة/ غير متداولة

يقوم الصندوق بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي كمتداولة/ غير متداولة. وتُعدُّ الموجودات متداولة:

- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية،
  - في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
  - عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي، أو
  - كون الأصل نقداً أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوراً لتبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال ١٢ شهراً على الأقل من تاريخ التقرير المالي.
- يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي، أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط للمنشأة لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي.

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

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
**(مدار من قبل سدكو كابيتال)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**٤-٢ 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 الاعتراف الأولي وبالتالي بتكلفة أقل من الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

تشمل التكلفة المصروفات التي تعود مباشرة إلى استحواد 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 القروض المرسلة.

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

**٤-٣ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق**

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

**(أ) الموجودات المالية**

يتم تصنيف الموجودات المالية، عند الاعتراف الأولي، لاحقاً بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف الأولي لها على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الصندوق لإدارتها. وباستثناء الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات التي لا تشمل مكون تمويل هام أو التي بشأنها قام الصندوق بتطبيق وسيلة عملية، يقوم الصندوق في الأصل بقياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملات في حال الموجودات المالية غير المدرجة 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 عنه تدفقات نقدية والتي هي "فقط مدفوعات لأصل المبلغ أو الفائدة" على أصل المبلغ القائم. يشار إلى هذا التقييم أنه اختبار لـ "مدفوعات أصل المبلغ" ويتم على مستوى الأداة. تُصنف الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي ليست فقط مدفوعات لأصل المبلغ أو فائدة على أصل المبلغ القائم وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال الصندوق في إدارة الموجودات المالية إلى كيفية قيام الصندوق بإدارة موجوداته المالية من أجل إيجاد تدفقات نقدية. يحدد نموذج الأعمال فيما إذا أنه سيكون هناك تدفقات نقدية من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال بهدف استحواد 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.

**القياس اللاحق**

**الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة**

تقاس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وهي خاضعة للانخفاض في القيمة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر ضمن الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة للصندوق ذمم مدينة متعلقة بالإيجارات، 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 تسجيل صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الدخل. يشمل هذا الصنف الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
**(مدار من قبل سدكو كابيتال)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**٣-٤ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تتمة)**

**(أ) الموجودات المالية (تتمة)**

**إلغاء الاعتراف**

يتم بشكل رئيسي إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي للصندوق) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوقه في استلام تدفقات نقدية من أصل أو تحمل التزام بدفع تدفقات نقدية مستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب اتفاقية "تمرير"، أو (أ) قيام الصندوق فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الأصل أو (ب) عدم قيام الصندوق بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصل، ولكن قام بتحويل السيطرة على الأصل.

**الانخفاض في القيمة**

يعترف الصندوق بمخصص مقابل خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وذلك وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، والمخصومة بما يقارب معدل الفائدة الأصلية الفعال. التدفقات النقدية المتوقعة ستضمن التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو تحسينات ائتمان أخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

بالنسبة للذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات وموجودات العقود، يستخدم الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. بالتالي، لا يقوم الصندوق بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، لكن يتم الاعتراف بدلاً من ذلك بمخصص خسائر استناداً إلى العمر الزمني لخسائر الائتمان المتوقعة في كل تاريخ تقرير مالي. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها وفقاً للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

**(ب) المطلوبات المالية**

تصنف المطلوبات المالية، عند الاعتراف الأولي، كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل أو القروض والسلف أو الذمم الدائنة أو كمشتقات مصنفاً كأدوات تغطية فعالة، حسبما هو ملائم. الاعتراف بجميع المطلوبات المالية بداية بالقيمة العادلة. وبالنسبة للقروض والسلف والذمم الدائنة، يتم إظهارها بعد خصم تكاليف المعاملات المتعلقة بها مباشرةً.

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

**القياس اللاحق**

تشتمل المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على المطلوبات المالية المقتناة لأغراض المتاجرة والمطلوبات المالية المخصصة عند الإثبات الأولي لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تصنف المطلوبات المالية كـ "مقتناة لأغراض المتاجرة" في حال تم تكبدها لغرض إعادة شرائها في المستقبل القريب. تتضمن هذه الفئة أيضاً الأدوات المالية المشتقة التي أبرمها الصندوق ولم يتم تخصيصها كأدوات تحوط ضمن علاقات التحوط وفقاً لتعريف المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). كما تصنف المشتقات المدرجة ضمن الأدوات المالية الأخرى المنفصلة كـ "مقتناة لأغراض المتاجرة" ما لم يتم تخصيصها كأدوات تغطية مخاطر فعالة.

يتم إثبات مكاسب أو خسائر المطلوبات المقتناة لأغراض المتاجرة في قائمة الدخل. يتم تحديد المطلوبات المالية المخصصة عند الاعتراف الأولي لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بتاريخ الإثبات الأولي، وذلك فقط في حالة الوفاء بالأسس والمعايير التي نص عليها المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). لم يتم الصناديق بتحديد أي من المطلوبات المالية كـ "مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل".

**المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة (تسهيل تمويلي من بنك)**

إن هذه الفئة هي الأقرب إلى الصندوق. بعد الإثبات الأولي لها، تقاس القروض المرتبطة بعمولة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحتسب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاستحواذ والرسوم والتكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل الفائدة الفعال كتكاليف تمويل في قائمة الدخل.

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

(ب) المطلوبات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي عند الوفاء به أو الغاؤه أو انتهاءه. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يدرج الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الدخل.

(ج) مقاصة الأدوات المالية

تتم تسوية الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم تسجيل صافي المبلغ في بيان المركز المالي إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حالياً لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي، لتحقيق الموجودات والتسوية الخصوم في وقت واحد.

٤-٤ الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

الاعتراف 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 حكمه

يتكون النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي من النقد لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق لثلاثة أشهر أو أقل والتي تخضع لمخاطر غير جوهريّة نتيجة التغير 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.

٦-٤ المخصصات

تدرج المخصصات عندما يكون لدى الصندوق التزام (قانوني 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 يعتد به لمبلغ الالتزام. وحيثما يتوقع الصندوق سداد بعض أو جميع المخصصات، فيتم تسجيل السداد، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، كأصل مستقل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الدخل، بعد خصم أية 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. وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

٧-٤ الزكاة وضريبة الدخل

إن الضريبة / الزكاة هما التزام على مالكي الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذه الالتزامات في هذه القوائم المالية.

٨-٤ توزيعات الأرباح مستحقة الدفع

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



**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
**(مدار من قبل سدكو كابيتال)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**٩-٤ الاعتراف بالإيرادات**

**دخل إيجار**

يصنف الصندوق اتفاقيات إيجار العقارات الاستثمارية على أنها عقود إيجار تشغيلي حيث أنه لا يقوم بتحويل جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية العقارات الاستثمارية بشكل جوهري. يتم احتساب إيرادات الإيجار الناتجة عن تأجير العقارات الاستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدى فترات الإيجار. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

**دخل المراجعة**

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

**٤-١٠ المصروفات**

**(أ) أتعاب الإدارة والتنظيم**

يحق لمدير الصندوق أن يتلقى رسومًا إدارية وتنظيمية بنسبة ٠,٠٥٪ و ١٪ على التوالي، بشكل سنوي من القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق وفقًا 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٪ سنويًا 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 رسملة رسوم الوساطة والاستحواذ كجزء من تكلفة العقارات.

**(هـ) رسوم الحفظ**

يحق لأمين الحفظ الحصول على رسوم تأسيس بمبلغ ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي 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 ريال سعودي وتُدفع على أساس نصف سنوي.

**(و) أتعاب الشريعة**

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

**(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 وفقًا لأسعار السوق.

**(ح) رسوم المجلس**

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

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
**(مدار من قبل سدكو كابيتال)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**٤-١٠ المصروفات (تتمة)**

**ط) رسوم مركز الإيداع (رسوم إيداع)**

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

**ي) رسوم تداول**

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

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

قام الصندوق بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢م (ما لم يُذكر خلاف ذلك). لم يرقم الصندوق بتطبيق أي معايير أو تفسيرات أو تعديلات مبكرة والتي صدرت ولكن لم تدخل حيز التنفيذ بعد.

**عقود المعاوضة - تكلفة الوفاء بالعقد - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٣٧)**

عقد المعاوضة هو عقد بموجبه تتجاوز التكاليف التي لا يمكن تجنبها للوفاء بالالتزامات بموجب تكاليف العقد (أي التكاليف التي لا يمكن للصندوق تجنبها بسبب العقد) المنافع الاقتصادية المتوقعة استلامها بموجبه. تنص التعديلات على أنه عند تقييم ما إذا كان العقد معاوضة أو أنه يؤدي إلى خسائر، يجب أن يشمل الكيان التكاليف التي ترتبط مباشرة بعقد ما لتقديم بضائع أو خدمات كلاً من التكاليف الإضافية (على سبيل المثال تكاليف العمالة المباشرة والمواد) وتخصيص التكاليف التي ترتبط مباشرة بأنشطة العقد (على سبيل المثال: استهلاك المسعدات المستخدمة لتأدية القد وتكاليف الإدارة والإشراف في العقد). لا تتعلق المصروفات العمومية والإدارية مباشرة بالعقد وتستنثى ما لم يتم تحميلها بشكل واضح على الطرف المقابل بموجب العقد. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

**الإشارة إلى مفهوم الإطار العام - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣)**

تستبدل التعديلات الإشارة إلى النسخة السابقة من إطار المفهوم الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية بالإشارة إلى النسخة الحالية الصادرة في مارس ٢٠١٨م دون أي تغيير في المتطلبات. كما أضافت التعديلات أيضاً استثناءً إلى مبادئ الاعتراف في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) "تجميع الأعمال" لتجنب مسألة مكاسب أو خسائر "اليوم الثاني" المحتملة الناتجة عن المطلوبات والالتزامات الطارئة التي قد تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي (٣٧) "المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة" أو تفسير لجنة المعايير الدولية (٢١) "الرسوم" حال تكبدها بشكل منفصل. يتطلب الاستثناء من المنشآت تطبيق المعايير الواردة في المعيار الدولي للمحاسبة (٣٧) أو تفسير لجنة المعايير الدولية (٢١)، على التوالي، بدلا من الإطار المفاهيمي، لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي قائما في تاريخ الاستحواذ. وتضيف التعديلات أيضاً فقرة جديدة إلى المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) لتوضح أن الموجودات المحتملة غير مؤهلة للاعتراف بها في تاريخ الاستحواذ. وفقاً للأحكام الانتقالية، يطبق الصندوق التعديلات بأثر مستقبلي، أي على تجميعات الأعمال التي تحدث بعد بداية فترة التقرير المالي السنوية، التي يتم فيها تطبيق التعديلات لأول مرة (تاريخ التطبيق الأولي). لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق، حيث لم تنشأ موجودات محتملة أو مطلوبات أو مطلوبات محتملة في نطاق هذه التعديلات خلال الفترة.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

الممتلكات والآلات والمعدات المتحصلات قبل الاستخدام المرجو- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٦) يتم منع المنشآت من خصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات، وأي متحصلات من بيع السلع التي يتم انتاجها أثناء احضار ذلك الأصل إلى موقعه وحالته اللازمة للتشغيل بالطريقة التي تراها الإدارة ملائمة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بالمتحصلات من بيع مثل هذه السلع وتكاليف انتاج تلك السلع في الربح او الخسارة. وفقاً للأحكام الانتقالية، يطبق الصندوق التعديلات بأثر مستقبلي فقط على بنود الممتلكات والآلات والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية اول فترة تم عرضها بها عندما تقوم المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة (تاريخ التطبيق الأولي). هذه التعديلات لا تنطبق على الصندوق.

المعيار الدولي للتقرير المالي (١) - تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة - الشركة التابعة التي تطبق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة

يسمح التعديل للشركة التابعة باختيار تطبيق الفقرة (د-١٦ "أ") من المعيار الدولي للتقرير المالي (١) لقياس فروقات الترجمة المترجمة باستخدام المبالغ المصحح عنها في القوائم المالية الموحدة للشركة الام، استناداً إلى تاريخ تحول الشركة الام إلى المعايير الدولية للتقرير المالي. وذلك إذا لم يتم اجراء أية تعديلات لإجراءات التوحيد وأثر تجميع الأعمال التي استحوذت فيها الشركة الأم على الشركة التابعة. يُطبق التعديل أيضاً على الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة التي تختار تطبيق الفقرة (د-١٦ "أ") من المعيار الدولي للتقرير المالي (١). ليس لهذه التعديلات تأثير على القوائم المالية للصندوق بحيث أن الصندوق ليس ممن يطبق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة.

معيار المحاسبة الدولي (٤١) - الزراعة - الضريبة في قياس القيمة العادلة

يقوم التعديل بإزالة المتطلب في الفقرة ٢٢ من معيار المحاسبة الدولي (٤١) وهو أن تقوم المنشآت باستثناء التدفقات النقدية الخاصة بالضريبة عند قياس القيمة العادلة للموجودات التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي (٤١). ليس للتعديلات تأثير على القوائم المالية للصندوق حيث إنه لا توجد موجودات ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي (٤١) كما في تاريخ التقرير المالي.

٤-١٢ المعايير الصادرة التي لم تدخل حيز التنفيذ بعد

تم الإفصاح عن المعايير والتفسيرات الصادرة والتي لم تدخل حيز التنفيذ بعد، حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق أدناه. يعززم الصندوق تطبيق هذه المعايير، حسب مقتضى الحال، عند سريانها.

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) - "عقود التأمين"

خلال شهر مايو ٢٠١٧، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) عقود التأمين، معيار محاسبة جديد شامل لعقود التأمين يغطي الإثبات والقياس والعرض والإفصاح. وبمجرد سريانه، سيحل المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) محل المعيار الدولي للتقرير المالي (٤) "عقود التأمين" الذي صدر في عام ٢٠٠٥. يسري المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) على جميع أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة وغير الحياة والتأمين المباشر وإعادة التأمين) بصرف النظر عن نوع المنشآت التي تقوم بإصداره، وبعض الضمانات والأدوات المالية التي يتم فيها الاشتراك بصورة اختيارية. هناك بعض الإعفاءات في مجال المعيار ستطبق. يتمثل الهدف الكلي من المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) في توفير نموذج محاسبي لعقود التأمين أكثر فائدة وثباتاً لشركات التأمين. وعلى النقيض من متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (٤) الذي يعتمد بدرجة كبيرة على السياسات المحاسبية المحلية السابقة، فإن المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) يوفر نموذجاً شاملاً لعقود التأمين يغطي جميع نواحي المحاسبة ذات الصلة. يتمثل جوهر المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) في النموذج العام، الذي يتم استكماله عن طريق:

- تعديل محدد للعقود مع خصائص مشاركة مباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- طريقة مبسطة (طريقة توزيع الأقساط) وبشكل رئيسي للعقود القصيرة الأجل.

يسري تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) في فترات إعداد التقارير المالية في ١ يناير ٢٠٢١م أو بعد هذا التاريخ مع حتمية إدراج أرقام المقارنة. يُسمح بالتطبيق المبكر للمعيار بشرط أن تقوم المنشأة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) في أو قبل التاريخ الذي تم فيه لأول مرة تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧). لا ينطبق هذا المعيار على الصندوق.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-١٢ المعايير الصادرة التي لم تدخل حيز التنفيذ بعد (تتمة)

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١): تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة  
في يناير ٢٠٢٠م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات من ٦٩ إلى ٧٦ من معيار المحاسبة الدولي (١)  
لتحديد المتطلبات الخاصة بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

- المقصود بالحق في تأجيل التسوية.
- أي ان الحق في التأجيل يجب أن يتواجد في نهاية فترة التقرير المالي.
- وان ذلك التصنيف لم يتأثر باحتمالية ان تمارس المنشأة حق التأجيل.
- فقط إذا كان أحد المشتقات المضمنة في التزام قابل للتحويل الى أداة حقوق ملكية فإن الشروط من الالتزام لا يؤثر على تصنيفها.

التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣م او بعدها. ويجب تعديلها بأثر رجعي. ليس من المتوقع أن يكون للتعديل أي تأثير على القوائم المالية للصندوق.

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨)

في فبراير ٢٠٢١م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨)، حيث قدم تعريفاً لـ "التقديرات المحاسبية". يوضح التعديل التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما يوضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب التقييم والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

تسري التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م، ويتم تطبيقها على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية التي تطرأ في أو بعد بداية تلك الفترة. يسمح بالتطبيق المبكر حال الإفصاح عن تلك الحقيقة. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ والمعيار الدولي للتقرير المالي - بيان الممارسة (٢)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية، في فبراير ٢٠٢١م، تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) وبيان ممارسة المعيار الدولي للتقرير المالي (٢): إصدار أحكام الأهمية النسبية، والتي قدم فيها إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت في تطبيق أحكام الأهمية النسبية على عمليات الإفصاح عن السياسة المحاسبية. تساعد التعديلات المنشآت على تقديم إفصاحات حول السياسة المحاسبية المستخدمة في (١) استبدال المتطلبات للمنشآت للإفصاح عن سياساتها المحاسبية الهامة مع متطلب السياسات المحاسبية "الهامة" و(٢) إضافة توجيهات حول كيفية تطبيق المنشآت للجوهري في اتخاذ القرارات حول إفصاحات السياسات المحاسبية.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣م أو بعد ذلك التاريخ، مع السماح بالتطبيق المبكر لها. وحيث أن التعديلات على قائمة الممارسة (٢) تقدم توجيهات غير إلزامية على تطبيق تعريف الجوهري لمعلومات السياسات المحاسبية، فإن تاريخ السريان لتلك التعديلات غير ضروري. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-١٢ المعايير الصادرة التي لم تدخل حيز التنفيذ بعد (تتمة)

الضريبة المؤجلة للموجودات والمطلوبات الناشئة عن عملية منفردة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢) تدخل هذه التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م. أصدر المجلس في مايو ٢٠٢١م، تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢)، والتي تضيق نطاق استثناء الاعتراف الأولي بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٢)، بحيث لا ينطبق بعد الآن على المعاملات التي تؤدي إلى فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة وقابلة للخصم.

يتعين تطبيق التعديلات على المعاملات التي تحدث في بداية أقرب فترة مقارنة معروضة أو بعدها. وبالإضافة إلى ذلك، يتعين أيضاً، في بداية أقرب فترة مقارنة معروضة، الاعتراف بأصل ضريبة مؤجل (شريطة توافر أرباح خاضعة للضريبة كافية) والتزام ضريبي مؤجل فيما يتعلق بجميع الفروق المؤقتة الخاضعة للخصم والضريبة المرتبطة بعقود الإيجار والتزامات إلغاء الاعتراف. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

التزام عقود الإيجار في البيع وإعادة الاستئجار - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) تدخل هذه التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م. في سبتمبر ٢٠٢٢م، أصدر المجلس "التزام عقود الإيجار في البيع وإعادة الاستئجار - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦).

يحدد التعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) المتطلبات التي يستخدمها البائع - المستأجر في قياس التزام عقود الإيجار الناشئة عن معاملة البيع وإعادة الاستئجار، لضمان عدم اعتراف البائع - المستأجر بأي مبلغ من المكاسب أو الخسارة يتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به. لا ينطبق هذا المعيار على الصندوق.

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
**(مدار من قبل سدكو كابيتال)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م**

**٥- العقارات الاستثمارية**

١-٥ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م:

القيمة العادلة	صافي القيمة الدفترية	الانخفاض في القيمة				الاستهلاك		التكلفة				الموقع	النوع	
		الرصيد الختامي للانخفاض في القيمة	(محمل) عكس قيد السنة القيمة	مخصص الافتتاح	المخصص الختامي	محمل على السنة	مخصص الافتتاح	الرصيد الختامي	تحويلات	إضافات خلال السنة	الرصيد الافتتاحي			
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٣٦,٦٨٥,٠٠٠	١٣٦,٦٨٥,٠٠٠	(١٩,٩٧٠,٦١٩)	(١٩,٠١٧,٢١٩)	(٩٥٣,٤٠٠)	(٩,٧٧٠,٣٤٥)	(٢,٠٧٠,٠٣٩)	(٧,٧٠٠,٣٠٦)	١٦٦,٤٢٥,٩٦٤	١٧,٤٤١,٢٥٨	-	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	جدة	تجاري	مركز الخالدية للأعمال
٦٧,٦٦٠,٠٠٠	٦٥,١٢٣,٩٢٩	-	-	-	(٢,٥٧٨,٩٥٦)	(٥٩٩,٧١٣)	(١,٩٧٩,٢٤٣)	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	-	٥٣,٨٨٩	٦٧,٦٤٨,٩٩٦	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة السكني
٣٨,٧٧٥,٠٠٠	٣٧,٩٧٣,٧٩٤	-	-	-	(١,٣٢٦,٢٠٦)	(٢٧٩,٠٠٠)	(١,٠٤٧,٢٠٦)	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	هايبير بنده
٧٧,٤٨٥,٠٠٠	٧٦,٠٨٩,٠٦٠	-	-	-	(٢,٦٧٥,٩٤٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	(٢,١١٢,٩٩٠)	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	-	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	هايبير بنده
٥٢,٧٥٠,٠٠٠	٥٢,٧٤٩,٩٩٨	(٤,٦٢٠,٧٩٩)	٧٨٩,٥٥٥	(٥,٤١٠,٣٥٤)	(٦,٠٢٤,٧٨٣)	(١,١٣٩,٥٥٧)	(٤,٨٨٥,٢٢٦)	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	-	-	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	جدة	تجاري	مبنى النيابة العامة
١٠٤,٥٨٥,٠٠٠	١٠٤,٥٨٥,٠٠٠	(٩,١٤٨,٠٦٢)	(٢,٧٥٤,٣٥٦)	(٦,٣٩٣,٧٠٦)	(١٢,٧٦٩,٩٣٨)	(٢,٧١٧,٦٤٤)	(١,٠٠٥,٢٩٤)	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	-	-	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة للأعمال
١٩,٦٦٠,٠٠٠	١٩,٦٦٠,٠٠٠	(١٨,٤٢٢,٣٤٤)	٤٨٠,٧٠٨	(١٨,٩٠٣,٠٥٢)	(٣,١٧٧,٦٥٦)	(٢٢٠,٧٠٨)	(٢,٩٥٦,٩٤٨)	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة للشقق الفندقية
٢٧,٠٦٥,٠٠٠	٢٦,٥٣١,٥٢٠	-	-	-	(١,٩٨٧,٧٧٤)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٥٣٩,٩١١)	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى البنك السعودي الفرنسي
٦٧,٥٩٥,٠٠٠	٥٩,٢٥٩,٠٨١	-	-	-	(٣,٢٨٦,٤٩٩)	(٧٤٧,٨٦٣)	(٢,٥٣٨,٦٣٦)	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	هايبير بنده
٣٢,٩٩٠,٠٠٠	٣٢,٢٣٨,٧٩٩	-	-	-	(١,٩٦٨,١٤٣)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٥٢٠,٢٨٠)	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	مركز الحكير تائم
٣٥١,٣٤٥,٠٠٠	٣٣٠,٨٩١,٨٩٧	-	-	-	(٢٥,٣٨٢,٨١٨)	(٦,٣٥٧,٣٤٦)	(١٩,٠٢٥,٤٧٢)	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبر	تجاري	أجدان ووك هايبير بنده (الفرع ومواقف السيارات)
٦٧,٥٠٠,٠٠٠	٦٧,٥٠٠,٠٠٠	(١,٥٥٠,٢٦٢)	٢,٣٣٢,٣١٥	(٣,٨٨٢,٥٧٧)	(١,١٢٠,٦٩٦)	(١,١١٧,٣١٥)	(٣,٣٨١)	٧٠,١٧٠,٩٥٨	-	-	٧٠,١٧٠,٩٥٨	الدمام	تجاري	مدرسة العليا
٦١,٨٧٠,٠٠٠	٦١,٨٧٠,٠٠٠	(٩١٩,٣٣٥)	٢,٦٠٩,٥٤٠	(٣,٥٢٨,٨٧٥)	(٩٨٧,٥٢٨)	(٩٨٤,٥٤٠)	(٢,٩٨٨)	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	الرياض	تجاري	اكسترا ستور
٤٩,٩٧٥,٠٠٠	٤٩,٩٧٥,٠٠٠	(٢,٤٨٠,٩٤٧)	٤٥١,٥٥١	(٢,٩٣٢,٤٩٨)	(٥٢٨,٢٣٤)	(٥٢٦,٥٥١)	(١,٦٨٣)	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	الدمام	تجاري	عرقه بلازا
٨٣,٩٧٥,٠٠٠	٨٣,٩٧٥,٠٠٠	(٩,١١٥,١٦٥)	(٣,٩١٤,٨٤١)	(٥,٢٠٠,٣٢٤)	(٨٦٥,٤٤٩)	(٨٦٢,٦٥٩)	(٢,٧٩٠)	٩٣,٩٥٥,٦١٤	-	-	٩٣,٩٥٥,٦١٤	الرياض	تجاري	الحصراء بلازا
٦٧,٩٥٠,٠٠٠	٦٧,٩٥٠,٠٠٠	(٢,٨٦٦,٣٥٩)	١,٠٨٢,٩٠٣	(٣,٩٤٩,٢٦٢)	(٥٢٩,٦٧٣)	(٥٢٧,٩٠٣)	(١,٧٧٠)	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	الرياض	تجاري	مدرسة دار البراءة
١٦٠,٠٣٠,٠٠٠	١٦٠,٠٣٠,٠٠٠	(٢,٢٢٠,١٧٠)	٦,٩٥١,٥٠٠	(٩,١٧١,٦٧٠)	(٣,٥٥٦,٩٧٠)	(٣,٥٤٦,٥٠٠)	(١٠,٤٧٠)	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	-	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	الرياض	تجاري	مدرسة المناهج
٥٢,٦٦٥,٠٠٠	٥٢,٦٦٥,٠٠٠	(٥,٠٢٧,٣٨٣)	(١,٧٩٢,٤٦٥)	(٣,٢٣٤,٩١٨)	(٧٦٤,٨٩٠)	(٧٦٢,٥٣٥)	(٢,٣٥٥)	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	الرياض	تجاري	مدرسة أمجاد قرطبية
١١٠,٠٠٥,٠٠٠	١١٠,٠٠٥,٠٠٠	(١٠,٥٤١,٠٤٧)	(٣,٧٧٥,١٢٧)	(٦,٧٦٥,٩٢٠)	(١,٧٢٥,١٤١)	(١,٧١٩,٨٧٣)	(٥,٢٦٨)	١٢٢,٢٧١,١٨٨	-	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	الرياض	تجاري	أجدان للترفيه (إيضاح ٥-)
١٦٤,٩٢٥,٠٠٠	١٦٤,٦٢٥,٠٠٠	(١٠,٢٨٣,٨٨٠)	(١٠,٢٨٣,٨٨٠)	-	(٣,٤٩٢,٠٢٧)	(٣,٤٩٢,٠٢٧)	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	الخبر	تجاري	أعمال تحت التنفيذ (إيضاح ٥-)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٧,٤٤١,٢٥٨)	٣,٩٣٢,٦٨٤	١٣,٥٠٨,٥٧٤			(٧)
١,٧٩٥,١٩٠,٠٠٠	١,٧٦٠,٣٨٣,٠٧٨	(٩٧,١٦٦,٣٧٢)	(٢٦,٨٣٩,٨١٦)	(٧٠,٣٢٦,٥٥٦)	(٨٤,٥١٩,٦٦٦)	(٢٩,١٣٠,٤٤٩)	(٥٥,٣٨٩,٢١٧)	١,٩٤٢,٠٦٩,١١٦	-	١٨٢,٣٨٧,٤٨٠	١,٧٥٩,٦٨١,٦٣٦			

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
**(مدار من قبل سدكو كابيتال)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**

**٥- العقارات الاستثمارية (تتمة)**

**٢-٥ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م:**

الانخفاض في القيمة		الاستهلاك			التكلفة			الموقع	النوع					
الرصيد الختامي للانخفاض في القيمة ريال سعودي	الرصيد الختامي عكس قيد السنة ريال سعودي	الرصيد الافتتاحي ريال سعودي	محمل على السنة ريال سعودي	الرصيد الافتتاحي ريال سعودي	الرصيد الختامي ريال سعودي	إضافات خلال السنة ريال سعودي	الرصيد الافتتاحي ريال سعودي							
١٤٠,٣٣١,٠٠٠	١٤٠,٣٣١,٠٠٠	(٩٥٣,٤٠٠)	١,٣٧١,٨٨٣	(٢,٣٢٥,٢٨٣)	(٧,٧٠٠,٣٠٦)	(٢,٠٢٨,٨٨٣)	(٥,٦٧١,٤٢٣)	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	-	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	جدة	تجاري	مركز الخالدية للأعمال	
٦٩,٣٢٠,٠٠٠	٦٥,٦٦٩,٧٥٣	-	-	-	(١,٩٧٩,٢٤٣)	(٥٢٨,٧٦٤)	(١,٤٥٠,٤٧٩)	٦٧,٦٤٨,٩٩٦	٤٦,٩٨٧	٦٧,٦٠٢,٠٠٩	الرياض	السكني	مجمع الجزيرة السكني	
٣٩,٣٢٥,٠٠٠	٣٨,٢٥٢,٧٩٤	-	-	-	(١,٠٤٧,٢٠٦)	(٢٧٩,٠٠٠)	(٧٦٨,٢٠٦)	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	هايبير بنده	
٨١,١٠٠,٠٠٠	٧٦,٦٥٢,٠١٠	-	-	-	(٢,١١٢,٩٩٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	(١,٥٥٠,٠٤٠)	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري	هايبير بنده	
٥٣,١٠٠,٠٠٠	٥٣,١٠٠,٠٠٠	(٥,٤١٠,٣٥٤)	(٥,٤١٠,٣٥٤)	-	(٤,٨٨٥,٢٢٦)	(١,٣٠١,٧٥٠)	(٣,٥٨٣,٤٧٦)	٦٣,٣٩٥,٥٨٠	٩,٣٠٤	٦٣,٣٨٦,٢٧٦	جدة	تجاري	مبنى النيابة العامة	
١١٠,٠٥٧,٠٠٠	١١٠,٠٥٧,٠٠٠	(٦,٣٩٣,٧٠٦)	١,٤٥٩,٨٤٨	(٧,٨٥٣,٥٥٤)	(١٠,٠٥٢,٢٩٤)	(٢,٦٧٣,٨٤٨)	(٧,٣٧٨,٤٤٦)	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	-	١٢٦,٥٠٣,٠٠٠	جدة	تجاري	مركز الروضة للأعمال	
١٩,٤٠٠,٠٠٠	١٩,٤٠٠,٠٠٠	(١٨,٩٠٣,٠٥٢)	(١٨,٩٠٣,٠٥٢)	-	(٢,٩٥٦,٩٤٨)	(٧٨٧,٨٠٠)	(٢,١٦٩,١٤٨)	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة للشقق الفندقية	
٢٨,٠٨٥,٠٠٠	٢٦,٩٧٩,٣٨٣	-	-	-	(١,٥٣٩,٩١١)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٠٩٢,٠٤٨)	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى البنك السعودي الفرنسي	
٦٥,١٧٥,٠٠٠	٦٠,٠٠٦,٩٤٤	-	-	-	(٢,٥٣٨,٦٣٦)	(٧٤٧,٨٦٣)	(١,٧٩٠,٧٧٣)	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	هايبير بنده	
٣٣,٦٠٠,٠٠٠	٣٢,٦٨٦,٦٦٢	-	-	-	(١,٥٢٠,٢٨٠)	(٤٤٧,٨٦٣)	(١,٠٧٢,٤١٧)	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	مركز الحكير تايم	
٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٣٧,٢٤٩,٢٤٣	-	-	-	(١٩,٠٢٥,٤٧٢)	(٦,٣٥٧,٣٤٩)	(١٢,٦٦٨,١٢٣)	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبر	تجاري	أجدان ووك	
														هايبير بنده (الفرع ومواقف
٦٦,٢٨٥,٠٠٠	٦٦,٢٨٥,٠٠٠	(٣,٨٨٢,٥٧٧)	(٣,٨٨٢,٥٧٧)	-	(٣,٣٨١)	(٣,٣٨١)	-	٧٠,١٧٠,٩٥٨	٧٠,١٧٠,٩٥٨	-	الدمام	تجاري	السيارات (إيضاح ٦-٥)	
٦٠,٢٤٥,٠٠٠	٦٠,٢٤٥,٠٠٠	(٣,٥٢٨,٨٧٥)	(٣,٥٢٨,٨٧٥)	-	(٢,٩٨٨)	(٢,٩٨٨)	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	الرياض	تجاري	مدارس العليا (إيضاح ٦-٥)	
٥٠,٠٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٥٠,٠٠٠	(٢,٩٣٢,٤٩٨)	(٢,٩٣٢,٤٩٨)	-	(١,٦٨٣)	(١,٦٨٣)	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	الدمام	تجاري	اكسترا ستور (إيضاح ٦-٥)	
٨٨,٧٥٢,٥٠٠	٨٨,٧٥٢,٥٠٠	(٥,٢٠٠,٣٢٤)	(٥,٢٠٠,٣٢٤)	-	(٢,٧٩٠)	(٢,٧٩٠)	-	٩٣,٩٥٥,٦١٤	٩٣,٩٥٥,٦١٤	-	الرياض	تجاري	عرقه بلازا (إيضاح ٦-٥)	
٦٧,٣٩٥,٠٠٠	٦٧,٣٩٥,٠٠٠	(٣,٩٤٩,٢٦٢)	(٣,٩٤٩,٢٦٢)	-	(١,٧٧٠)	(١,٧٧٠)	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	الرياض	تجاري	مدارس الحمراء بلازا (إيضاح ٦-٥)	
١٥٦,٦٢٥,٠٠٠	١٥٦,٦٢٥,٠٠٠	(٩,١٧١,٦٧٠)	(٩,١٧١,٦٧٠)	-	(١,٠٤٧٠)	(١,٠٤٧٠)	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	-	الرياض	تجاري	مدارس دار البراءة (إيضاح ٥-٦)	
٥٥,٢٢٠,٠٠٠	٥٥,٢٢٠,٠٠٠	(٣,٢٣٤,٩١٨)	(٣,٢٣٤,٩١٨)	-	(٢,٣٥٥)	(٢,٣٥٥)	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	الرياض	تجاري	مدارس المناهج (إيضاح ٦-٥)	
١١٥,٥٠٠,٠٠٠	١١٥,٥٠٠,٠٠٠	(٦,٧٦٥,٩٢٠)	(٦,٧٦٥,٩٢٠)	-	(٥,٢٦٨)	(٥,٢٦٨)	-	١٢٢,٢٧١,١٨٨	١٢٢,٢٧١,١٨٨	-	الرياض	تجاري	مدارس أمجاد قرطبة (إيضاح ٦-٥)	
-	١٣,٥٠٨,٥٧٤	-	-	-	-	-	-	١٣,٥٠٨,٥٧٤	٦,١٠٩,٤١٧	٧,٣٩٩,١٥٧				أعمال تحت التنفيذ (إيضاح ٥-٧)
١,٦٥٦,٥٦٥,٥٠٠	١,٦٣٣,٩٦٥,٨٦٣	(٧٠,٣٢٦,٥٥٦)	(٦٠,١٤٧,٧١٩)	(١٠,١٧٨,٨٣٧)	(٥٥,٢٨٩,٢١٧)	(١٦,١٩٤,٦٣٨)	(٣٩,١٩٤,٥٧٩)	١,٧٥٩,٦٨١,٦٣٦	٧٠٤,٩٣٤,٩٥٧	١,٠٥٤,٧٤٦,٦٧٩				

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

**٥- العقارات الاستثمارية (تتمة)**

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	
١,٠٣٩,٧١٠,٦٠٤	٩٩٧,٣٩٥,٩٤٨	صافي الموجودات كما وردت
٢٢,٥٩٩,٦٣٧	٣٤,٨٠٦,٩٢٢	صافي الزيادة في القيمة بناء على التقييم
<u>١,٠٦٢,٣١٠,٢٤١</u>	<u>١,٠٣٢,٢٠٢,٨٧٠</u>	<b>صافي الموجودات بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية</b>
٨,٨٤٨٦	٨,٤٨٨٥	صافي الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة
٠,١٩٢٣	٠,٢٩٦٢	التأثير على صافي الموجودات لكل وحدة لتقدير القيمة
<u>٩,٠٤٠٩</u>	<u>٨,٧٨٤٧</u>	<b>صافي الموجودات للوحدة الواحدة بالقيمة العادلة</b>

٤-٥ يقوم مدير الصندوق بتحديد الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات الاستثمارية لأغراض حساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو البلى الطبيعي. تقدر الأعمار الإنتاجية للمباني في العقارات الاستثمارية بـ ٣٣ عامًا. إن الأراضي والاعمال تحت التنفيذ لا تستهلك.

٥-٥ وفقا للمادة ٣٦ من أحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقدير القيمة العادلة لموجودات الصندوق العقارية على أساس تقييمين أحدهما مقيمون مستقلون. تم إجراء تقييمات العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م من قبل شركة جونز لانج لاسال السعودية وشركة فاليو سترات للاستشارات (٢٠٢١ م: فاليو سترات ووايت كيوبس)، وهما مقيمان معتمدان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). يتم تسجيل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كمتوسط القيمة بين المقيمين المعتمدين. تشمل الافتراضات الرئيسية لإجراء التقييم إيرادات الإيجار ومعدلات الإشغال والتصاعديات وعائد الإغلاق ومعدلات الخصم.

٦-٥ ان انخفاض قيمة العقار الجديد الذي حصل عليه الصندوق خلال العام الحالي والثمانية عقارات الجديدة التي حصل عليها الصندوق خلال سنة ٢٠٢١ م، يتعلق بالزيادة في رأس المال (الإيضاح ١٤)، إلى رسملة تكاليف الشراء الإضافية المتكبدة فيما يتعلق بضرورية المعاملات العقارية ورسوم مدير الصندوق.

٧-٥ خلال السنة، تم الانتهاء من الأعمال تحت التنفيذ يتعلق ببناء موقف للسيارات في مركز الخالدية للأعمال، وتم رسملة التكلفة الإجمالية البالغة ١٧,٤ مليون ريال سعودي خلال السنة.



**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٦- الأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل**

يتم الاعتراف بالمشتقات في البداية بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً إلى قيمتها العادلة في كل تاريخ مركز مالي. يتم إثبات المكسب/الخسارة في قائمة الدخل والدخل الشامل الأخر.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، أبرم الصندوق اتفاقيين لمقايضة أسعار العمولة مع بنك تجاري لمقايضة تعرضه للتغير في التدفقات النقدية الناشئة عن الجزء المتغير من السعر المتفق عليه (سايبور) على تسهيلات التمويل التي تم الحصول عليها من البنك (الإيضاح ٩). تاريخ استحقاق اتفاقيتي مقايضة أسعار العمولة هو ١٥ أكتوبر ٢٠٢٣م و١٦ أكتوبر ٢٠٢٣م، على التوالي.

القيمة العادلة والقيمة الاسمية للأدوات المشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		
القيمة الاسمية	القيمة العادلة	القيمة الاسمية	القيمة العادلة	
ريال سعودي	الإيجابية/السالبة) ريال سعودي	ريال سعودي	الإيجابية/السالبة) ريال سعودي	
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٦٦,٦٧٥	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١١,٤١٠,١٨٧	المقايضة ١ قيمة القرض الاسمية
٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢١٤,٦٦١)	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٢٣٥,١٣٥	المقايضة ٢ قيمة القرض الاسمية
٤٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٥٢,٠١٤	٤٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٦٤٥,٣٢٢	المجموع

**٧- الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات**

يمثل هذا البند ذمم مدينة متعلقة بالإيجارات من مستأجري العقارات الاستثمارية وفقاً لشروط عقود الإيجار المقابلة.

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٠,٧٨٤,٧٧٩	٣٦,٣٦١,٧١٤	إجمالي الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات
(٣,٢٨٤,٠٥٣)	(٦,٧٨٤,٠٥٣)	مخصص خسائر ائتمان متوقعة (إيضاح ٧-١)
٢٧,٥٠٠,٧٢٦	٢٩,٥٧٧,٦٦١	

الرصيد الإجمالي للذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات هو رصيد متداول وليس مستحق السداد، باستثناء الرصيد المستحق القبض البالغ ٦,٧٨ مليون والذي تم تغطيته بالكامل. واستناداً إلى التجربة التاريخية، لا يوجد هناك مخصص للمبلغ مستحق القبض بفترة تقل عن ٣٠ يوماً.

**٧-١ فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:**

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,٠٣٤,٢٢١	٣,٢٨٤,٠٥٣	الرصيد في ١ يناير
٢٤٩,٨٣٢	٣,٥٠٠,٠٠٠	المخصص المحمل للسنة
٣,٢٨٤,٠٥٣	٦,٧٨٤,٠٥٣	الرصيد في نهاية السنة

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٨- النقد وما في حكمه**

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
٦٢,٠٥٣,٨٤٢	١,٥٥٠,٩٢٠	أرصدة بنكية
-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	ودائع مرابحة بفترة استحقاق أصلية تبلغ أقل من ثلاثة شهور (الإيضاح (أ) أدناه)
٦٢,٠٥٣,٨٤٢	٢٦,٥٥٠,٩٢٠	

(أ) خلال السنة، حقق الصندوق إيرادات تمويل بقيمة ٤٢٦,٥٦٧ ريال سعودي (٢٠٢١م: ١١,٣١٤ ريال سعودي) بمعدل عوائد يتراوح ما بين ٠,٥٠٪ إلى ٤,١٠٪ (٢٠٢١م: من ٠,٤٨٪ إلى ٠,٦٢٪).

في تاريخ كل تقرير مالي، 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.

**٩- التسهيلات التمويلية من البنك**

خلال السنة، قام الصندوق بتسوية اتفاقية تسهيل تمويل مع بنك تجاري محلي بحد أقصى معتمد قدره ١,٠٥٠ مليون ريال سعودي وأبرم اتفاقية تسهيل تمويل جديدة مع بنك تجاري محلي آخر بحد معتمد قدره ١,١٧٥ مليون ريال سعودي.

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، كان لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٣٧٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٤٢٥ مليون ريال سعودي).

سجل الصندوق رسوم تمويل بناءً على طريقة سعر العمولة الفعلي بلغت ٣٤,٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: ١٢,٤٨ مليون ريال سعودي).

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
٦١٥,٥١١,٢٠٢	٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠	مطلوبات غير متداولة
٤,١٤١,٩٢٩	٨,٢٩٣,٧٣٩	مطلوبات متداولة - الجزء المتداول من التمويل من البنك
٦١٩,٦٥٣,١٣١	٧٩٤,٢١٨,٢١٩	

يمثل الجزء المتداول من التمويل من أحد البنوك الوارد أعلاه عمولة مستحقة الدفع تبلغ ٨,٢٩٣,٧٣٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٤,١٤١,٩٢٩ ريال سعودي).

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**١٠ - توزيعات الأرباح مستحقة الدفع**

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، أعلن واعتمد مجلس إدارة الصندوق توزيعات أرباح نقدية بقيمة ٨٣,٤٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: ٣٧,٨٠ مليون ريال سعودي). وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، دفع الصندوق مبلغ ٧١,٨٨ مليون ريال سعودي لمالكي وحدات الصندوق (٢٠٢١م: ٣٥,٥٥ مليون ريال سعودي).

**١١ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها**

تتكون المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من المعاملات مع مدير الصندوق وشركة الإنماء للاستثمار (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 بيان بتفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

٢٠٢١م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي	طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
٥,٥٢٤,٣٠٣	١٠,٥٦٨,٨٥٤	أتعاب الإدارة	سدكو كابيتال
٢٧٦,٢١٥	٥٢٨,٤٤٣	أتعاب التنظيم	مدير الصندوق
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	أتعاب الشريعة	
٤,٥٠٠,٠٠٠	١٤,٦٨٧,٥٠٠	رسوم ترتيب التمويل	
٥,٦٩٣,١٢٥	٦,١٥٧,٥٣١	رسوم وساطة واستحواذ	
		سداد أتعاب مدير الصندوق وسداد الأتعاب المدفوعة نيابة عن الصندوق	
(١٨,٤٣٨,٧٢٨)	(٢١,١٤٩,٩٣٦)		
٨٦٦,٠٠٠	١,٠٠٤,١١٠	دخل إيجار	شركة المحمل التجارية
٥,١٨٩,٩٤٣	٥,٤١٩,٨٥٩	إدارة العقارات ورسوم تحصيل الإيجارات	(مدير عقارات)
			شركة الإنماء للاستثمار
٢٢٣,٤١٣	٤٢١,٥٧٥	رسوم الحفظ	(أمين الحفظ)
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	أجور مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق

بلغ الرصيد المستحق لجهة ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مبلغ ١٥,٣٢٢,٣٩٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) وهو ما يمثل المبلغ مستحق الدفع إلى مدير الصندوق. وبالإضافة إلى ذلك، بلغ الرصيد مستحق الدفع لشركة المحمل التجارية ١,١١٥,٩٢٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١,٢٣٠,٦٠٢ ريال سعودي) 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 ٢٠٧,٣٣٦ ريال سعودي (٢٠٢١م: ١٠٨,٨٥٧ ريال سعودي)، وهو مدرج تحت بند المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ١٢).

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**١٢- المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى**

فيما يلي المصروفات المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
١,٢٣٠,٦٠٢	١,١١٥,٩٢٩	رسوم صيانة مستحقة الدفع (إيضاح ١١)
٨٣١,١٥٤	٧٦٦,٦٢١	تأمينات نقدية
١١٣,٠٠٠	٣٩٢,٣٧٢	أتعاب تقييم مستحقة الدفع
١٠٨,٨٥٧	٢٠٧,٣٣٦	أتعاب حفظ مستحقة الدفع (إيضاح ١١)
٥٧,٥٠٠	١٦٢,٥٠٠	رسوم مهنية مستحقة الدفع
٥٠٠,٠٠٠	-	أتعاب تداول مستحقة الدفع
٣٣,٠٠٣,٦٢٥	-	ضريبة معاملات العقارات
٢,٥٣٢,٥٠٠	-	تكاليف اكتتاب
٢٧٧,٩١٧	٧١,٥٠٠	ذمم دائنة أخرى
<b>٣٨,٦٥٥,١٥٥</b>	<b>٢,٧١٦,٢٥٨</b>	

**١٣- الإيرادات المؤجلة**

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

٢٠٢١م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي	
٣,٥٢٢,٤٦٤	١٧,٢٧٣,٠٣١	الرصيد في ١ يناير
٣٣,٤١٤,٩٩٧	٧٦,٥٨٨,٧٠٤	إيجارات مستلمة خلال السنة
(١٩,٦٦٤,٤٣٠)	(٨٠,٣٧٩,٠٥٠)	إيرادات معدلة مقابل إيرادات مكتسبة خلال السنة
<b>١٧,٢٧٣,٠٣١</b>	<b>١٣,٤٨٢,٦٨٥</b>	الرصيد في ٣١ ديسمبر

**١٤- الوحدات المصدرة**

أصدر الصندوق في البداية ما مجموعه ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بسعر ١٠ ريال سعودي لكل وحدة. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، بدأ الصندوق في زيادة رأس المال وأصدر ٥٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة إضافية بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل وحدة، منها ٣٢,٥٠٠,٠٠٠ وحدة خصصت للمشاركين العينيين. بلغ العدد الإجمالي للوحدات الصادرة بعد زيادة رأس المال ١١٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة. خلال السنة الحالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، لم يكن هناك حركة في عدد الوحدات.

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**١٥- المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى**

تشمل المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى ما يلي:

٢٠٢١م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي	
٧,١٠١,١٠٧	٩,٨١٧,٦٧١	مصروفات التشغيل
١,٠٠١,٩٠٤	٥٠٤,٠٦٣	مصروفات تداول وإيداع
٣,١٦٥,١٧٤	١,٣٤٤,٦٠٧	أتعاب مهنية
٢٢٣,٤١٣	٤٢١,٥٧٥	رسوم الحفظ (إيضاح ١١)
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	مكافأة مجلس الإدارة (إيضاح ١١)
٦٦١,٩٩٩	٧٤٩,٣٩٣	مصروفات أخرى
<u>١٢,٢١٣,٥٩٧</u>	<u>١٢,٨٩٧,٣٠٩</u>	

**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، والذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات، 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 مسؤولية التعرّف 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**

مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع: 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 ٢٠٢٢م و ٢٠٢١م.

**(١) مخاطر أسعار العمولة**

تمثل مخاطر أسعار العمولة المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العمولات السائدة في السوق. يتعلق تعرض الصندوق لمخاطر التغيرات في أسعار العمولة السوقية في الأساس بالتسهيل التمويلي طويل الأجل للصندوق التي تكون بسعر عمولة عائم 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 التغييرات ليس ذا أهمية بالنسبة للصندوق.

**حساسية أسعار العمولة**

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، من المقدر أن تؤدي الزيادة / النقص العام بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار العمولة القائمة على تسهيل التمويل، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، إلى زيادة / نقص صافي موجودات الصندوق بنحو ٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: ٦ مليون ريال سعودي).

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

### ١٦- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

#### 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 التيقن حيال الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يحتفظ بها الصندوق. كما في تاريخ قائمة المركز المالي، لم يكن الصندوق معرضاً لمخاطر الأسعار بشكل جوهري.

#### 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 الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات) 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 المالي، كان الحد الأقصى لتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان يتمثل في القيم الدفترية لكل من موجوداته المالية المعرضة لمخاطر الائتمان وهي كما يلي:

إن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير المالي هو كما يلي:

الموجودات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
النقد وما في حكمه	٢٦,٥٥٠,٩٢٠	٦٢,٠٥٣,٨٤٢
إيجار مستحق الاستلام	٣٦,٣٦١,٧١٤	٣٠,٧٨٤,٧٧٩
	<u>٦٢,٩١٢,٦٣٤</u>	<u>٩٢,٨٣٨,٦٢١</u>

قام الصندوق بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) - الأدوات المالية التي تقيس احتمالية التعثر عن سداد جميع الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات.

ولقياس خسائر الائتمان المتوقعة، يتم تجميع جميع الذمم المدينة التجارية 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 الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات 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.

يتم تقييم النقد وما في حكمه فيما إذا كان يتضمن مخاطر ائتمان منخفضة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى مؤسسات محلية وذات تصنيف ائتماني مصرفي مرتفع، ولا يوجد تاريخ تعثر لأي من الأرصد البنكية. بالتالي، إن احتمالية التعثر تستند إلى عوامل الاستقرار المستقبلية وأي خسارة ناتجة عن التعثرات التي يتم إهمالها.

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
(مدار من قبل سدكو كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**١٦- إدارة المخاطر المالية (تتمة)**

**(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 ١٢ 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 ٢٠٢٢م، كان لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٣٧٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٤٢٥ مليون ريال سعودي).

فيما يلي تحليل المطلوبات المالية حسب مدة الاستحقاقات التعاقدية المتبقية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهراً	أكثر من سنة	الإجمالي
تسهيلات تمويلية من بنك	-	٨,٢٩٣,٧٣٩	٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠	٧٩٤,٢١٨,٢١٩
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	٢١,٢٩٦,٨٧٥	-	-	٢١,٢٩٦,٨٧٥
مستحق إلى جهة ذات علاقة	١٥,٣٢٢,٣٩٢	-	-	١٥,٣٢٢,٣٩٢
نم داتنة أخرى	١,٧٨٧,١٣٧	٧٦٦,٦٢١	-	٢,٥٥٣,٧٥٨
	<u>٣٨,٤٠٦,٤٠٤</u>	<u>٩,٠٦٠,٣٦٠</u>	<u>٧٨٥,٩٢٤,٤٨٠</u>	<u>٨٣٣,٣٩١,٢٤٤</u>
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهراً	أكثر من سنة	الإجمالي
تسهيلات تمويلية من بنك	-	٤,١٤١,٩٢٩	٦١٥,٥١١,٢٠٢	٦١٩,٦٥٣,١٣١
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	٩,٧٥٠,٠٠٠	-	-	٩,٧٥٠,٠٠٠
مستحق إلى جهة ذات علاقة	٤,٥٠٠,٠٠٠	-	-	٤,٥٠٠,٠٠٠
نم داتنة أخرى	٤,٧٦٢,٨٧٦	٨٣١,١٥٤	-	٥,٥٩٤,٠٣٠
	<u>١٩,٠١٢,٨٧٦</u>	<u>٤,٩٧٣,٠٨٣</u>	<u>٦١٥,٥١١,٢٠٢</u>	<u>٦٣٩,٤٩٧,١٦١</u>

**١٧ قياس القيمة العادلة**

القيمة العادلة هي الثمن المستلم لبيع أصل ما أو الثمن المدفوع لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات والمطلوبات

يجب ان تكون الأسواق الرئيسية أو الأكثر منفعة متاحة للوصول إليها من قبل الصندوق.

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات 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.

**صندوق سدكو كابيتال ريت**  
**(مدار من قبل سدكو كابيتال)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**١٧- قياس القيمة العادلة (تتمة)**

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

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 تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
  - المستوى ٣ : طرق تقويم 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 المحافظ عليها. وعادة ما يتم التناوب بين المقيمين كل ثلاث سنوات. يقرر مجلس إدارة الصندوق، بعد مناقشات مع المقيمين الخارجيين، أي من طرق التقييم والمدخلات سيتم استخدامها لكل عقار استثماري.

وبتاريخ كل تقرير مالي، يقوم مدير الصندوق بتحليل التغيرات في قيمة الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقويمها 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 فئة من فئات الموجودات والمطلوبات مع المصادر الخارجية ذات العلاقة لتحديد ما إذا كان التغير معقولاً.

**الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة**

المستوى ٢	القيمة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢١,٦٤٥,٣٢٢	٢١,٦٤٥,٣٢٢	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
المستوى ٢	القيمة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨٥٢,٠١٤	٨٥٢,٠١٤	أدوات مشتقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

تشمل الموجودات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة النقد وما في حكمه والذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات والمطلوبات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة بما في ذلك تسهيلات 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 ٢٠٢٢م (٢٠٢١م: ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م).

**١٩ اعتماد القوائم المالية**

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٣م (الموافق ٠٨ رمضان ١٤٤٤هـ).