

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

مع

تقرير الفحص لحملة الوحدات

## تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

لسادة حاملي وحدات صندوق سدكو كابيتال ريت

### مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م المرفقة لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة سدكو كابيتال ("مدير الصندوق") المكونة من:

- قائمة المركز المالي المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م؛
- قائمة الدخل الشامل المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م؛
- قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) لحاملي الوحدات المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م؛
- قائمة التدفقات النقدية المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م؛ و
- الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة.

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ومسئوليتنا هي إيداء إستنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة 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 إستفسارات 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 وفقاً للمعيار الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فإنه لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية المراجعة. وبالتالي لن نُبدي رأي مراجعة.

### الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم يتم إلى عملنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م المرفقة لصندوق سدكو كابيتال ريت غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن / كي بي ام جي للفوزان وشركاه  
محاسبون ومراجعون قانونيون



إبراهيم عبود باعشن  
ترخيص رقم ٣٨٢



جدة في ٦ ذو الحجة ١٤٤٠ هـ  
الموافق ٧ أغسطس ٢٠١٩ م

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة المركز المالي المختصرة (غير مراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م

بالريال السعودي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (غير مراجعة)	إيضاح	الموجودات :
			الموجودات المتداولة
١١١,٩٥٥,٦٤٤	٣٦,٨١٤,٤٠٨		نقد وما في حكمه
--	٩٠,٠٧٦,٢٠٨		الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المضافة
١٥,٢١٩,٣٠٠	١٣,٠٤٨,٢٣٤	٨	ذمم ايجار مدينة
٢٢,٥٥٧,٩٤٠	٦,٨٣٠,٩٦٦		مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى
١٤٩,٧٣٢,٨٨٤	١٤٦,٧٦٩,٨١٦		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١,٠٢٨,٧٤٨,٩٤٥	١,٠٢١,٤٥٧,٥٦٣	٩	عقارات استثمارية
١,١٧٨,٤٨١,٨٢٩	١,١٦٨,٢٢٧,٣٧٩		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
٦٩,٠٠٠,٠٠٠	٦٩,٠٠٠,٠٠٠	٩	ذمم دائنة للاستحواذ على عقارات استثمارية
٩,١٥٠,٠٠٠	٩,٩٠٠,٠٠٠	١٠	توزيعات أرباح مستحقة
١٧,٠١٦,٣٤٣	٣,٤٩٨,٨٣٦	١١	مستحق لأطراف ذات علاقة
٣,٣٢٦,٦٧٠	٢,٣٤١,٧٥٣	١٢	مصرفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
٢,٦٦٤,٠١٣	١٥,٣٠٣,٧٢٣	١٣	إيرادات مؤجلة
٢٢,١٧٨,٥٦٦	٢٧,٢٩٢,٨٨٠	١٤	تسهيلات تمويلية من بنوك
١٢٣,٣٣٥,٥٩٢	١٢٧,٣٣٧,١٩٢		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٤٧٦,١٦٢,٣٢٠	٤٧١,٧٨٧,٩٧٨	١٤	تسهيلات تمويلية من بنوك
٥٩٩,٤٩٧,٩١٢	٥٩٩,١٢٥,١٧٠		إجمالي المطلوبات
٥٧٨,٩٨٣,٩١٧	٥٦٩,١٠٢,٢٠٩		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحملة الوحدات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥	وحدات تحت الإصدار (بالعدد)
٩,٦٤٩٧	٩,٤٨٥٠		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) – للوحدة (بالريال السعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة الدخل الشامل المختصرة (غير مراجعة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

الفترة من	٣٠ يونيو	٣٠ يونيو	إيضاح
١ أبريل ٢٠١٨م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	
١١,٣٥٧,٥٢٥	٣٧,٧٤٧,٨٠٧		إيرادات إيجار
--	٨٤٢,٣١٧		إيرادات مراوحة
١١,٣٥٧,٥٢٥	٣٨,٥٩٠,١٢٤		
			مصروفات:
٢,٠٨٦,٨٥٣	٨,٠٧١,٧٢٨		استهلاك
١,٥٨٢,٥٠٠	٣,١٩٠,٩٢٩	٧	أتعاب إدارة، إدارية، مجلس الشريعة
٢,٤٦٤,٥١٤	٣,٦٢٢,٥٠٥	١٦	مصروفات تشغيل ومصروفات أخرى
٢٢,٥١٢,١٤٧	--	٩	انخفاض القيمة في العقارات الاستثمارية
١,٦٣٨	١٣,٧٨٦,٦٧٠		أتعاب ورسوم تمويلية
٢٨,٦٤٧,٦٥٢	٢٨,٦٧١,٨٣٢		إجمالي المصروفات
(١٧,٢٩٠,١٢٧)	٩,٩١٨,٢٩٢		صافي ربح / (الخسارة) الفترة
--	--		الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر للفترة
(١٧,٢٩٠,١٢٧)	٩,٩١٨,٢٩٢		إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٠)

جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحملة الوحدات الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م  
(بالريال السعودي)

--	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحملة الوحدات في بداية الفترة
(١٧,٢٩٠,١٢٧)	إجمالي (الخسارة) الشاملة للفترة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
	الزيادة في إجمالي الموجودات (حقوق الملكية) من معاملات الوحدة خلال الفترة المتحصلات من الاشتراكات الأولية للوحدات (إيضاح ١٥)
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحملة الوحدات كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م
٥٨٢,٧٠٩,٨٧٣	صافي الموجودات العائدة لحملة الوحدات في نهاية الفترة كما في ١ يناير ٢٠١٩ م
٥٧٨,٩٨٣,٩١٧	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٩,٩١٨,٢٩٢	توزيعات أرباح
(١٩,٨٠٠,٠٠٠)	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحملة الوحدات في نهاية الفترة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
٥٦٩,١٠٢,٢٠٩	



تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٠)  
جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

### قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

الفترة من	٣٠ يونيو ٢٠١٩م	١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>		
صافي الربح / (الخسارة) للفترة	٩,٩١٨,٢٩٢	(١٧,٢٩٠,١٢٧)
<b>تسويات لـ:</b>		
استهلاك	٨,٠٧١,٧٢٨	٢,٠٨٦,٨٥٣
انخفاض في القيمة	--	٢٢,٥١٢,١٤٧
صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية	١٧,٩٩٠,٠٢٠	٧,٣٠٨,٨٧٣
نم ايجار مدينة	٢,١٧١,٠٦٦	(١١,٠٥٦,٠٣٣)
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	(٩٠,٠٧٦,٢٠٨)	--
مدفوعات مقدماً وذمم أخرى	١٥,٧٢٦,٩٧٤	(٩٢٨,٥٦٦)
مدفوعات استحواذ على استثمارات عقارية	(٧٨٠,٣٤٦)	(٥٦٥,٠٤١,٤٥٠)
مستحق لأطراف ذات علاقة	(١٣,٥١٧,٥٠٧)	--
مستحقات وذمم دائنة أخرى	(٩٨٤,٩١٧)	٣,٨٠٤,٠٧٥
إيرادات مؤجلة	١٢,٦٣٩,٧١٠	٢,٢٠٨,٩٨٥
<b>صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية</b>	<b>(٥٦,٨٣١,٢٠٨)</b>	<b>(٥٦٣,٧٠٤,١١٦)</b>
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>		
متحصلات من الاشتراكات الأولية للوحدات	--	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠
تسهيلات تمويلية من بنوك	٧٣٩,٩٧٢	--
توزيعات أرباح مدفوعة خلال الفترة	(١٩,٠٥٠,٠٠٠)	--
<b>صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية</b>	<b>(١٨,٣١٠,٠٢٨)</b>	<b>٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠</b>
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(٧٥,١٤١,٢٣٦)	٣٦,٢٩٥,٨٨٤
النقد وما في حكمه في بداية الفترة	١١١,٩٥٥,٦٤٤	--
<b>صافي النقد وما في حكمه في نهاية الفترة</b>	<b>٣٦,٨١٤,٤٠٨</b>	<b>٣٦,٢٩٥,٨٨٤</b>

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٠) جزءاً لا يتجزأ من 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 ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

#### ١- الصندوق وأنشطته

صندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، تم تأسيسه وإدارته من قبل الشركة السعودية للإقتصاد والتنمية للأوراق المالية ("سدكو كابيتال" أو "مدير الصندوق")، إحدى الشركات التابعة للشركة السعودية للاستثمار والتنمية الاقتصادية القابضة ("الشركة")، لصالح مالكي وحدات الصندوق. يشرف على الصندوق مجلس إدارة الصندوق.

إن شركة سدكو كابيتال هي شركة مساهمة سعودية مقفلة ومرخصة من هيئة السوق المالية كشخص مرخص له بموجب الترخيص رقم ١١١٥٧-٣٧ بتاريخ ٢٣ ربيع الآخر ١٤٣٠هـ الموافق ١٩ إبريل ٢٠٠٩م، لتدير الصندوق. يقوم مدير الصندوق بإتباع نشاطات الأوراق المالية التالية:

(أ) التعامل.

(ب) الترتيب.

(ج) الإدارة.

(د) تقديم المشورة.

(هـ) الحفظ.

يهدف الصندوق إلى توفير إيرادات إيجار بشكل دوري لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في العقارات المتطورة التي تحقق الدخل، بالإضافة إلى نمو رأس المال المحتمل للقيمة الإجمالية لموجودات الصندوق عند بيع الموجودات في وقت لاحق، أو تطوير الموجودات المستهدفة أو توسيعها.

سوف يستثمر الصندوق بشكل رئيسي في الموجودات العقارية المولدة للدخل. يجوز للصندوق استثمار جزء من موجوداته وفائضه النقدي في معاملات المرابحة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي مع البنوك المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي العاملة في المملكة العربية السعودية. كما يجوز للصندوق استثمار كحد أقصى ٢٥٪ من موجودات الصندوق في صناديق أسواق المال العامة وودائع المرابحة.

تمت الموافقة على شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية في ١٦ ربيع الأول ١٤٣٩هـ (الموافق ٤ ديسمبر ٢٠١٧). كانت فترة الاكتتاب للاشتراك في الوحدات من ٢٤ يناير ٢٠١٨م إلى ٢٠ فبراير ٢٠١٨م. قام حاملي الوحدات بالاشتراك في وحدات الصندوق خلال فترة الاكتتاب وتم الاحتفاظ بالنقد في حساب التحصيل للأهلي كابيتال. بدأ الصندوق أنشطته في ١ أبريل ٢٠١٨م ("تاريخ التأسيس").

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

تم إنشاء الصندوق وطرح الوحدات وفقاً لأنظمة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩ جمادى الآخر ١٤٢٧هـ ("نظام صناديق الاستثمار العقاري"). وفقاً للتعليمات الصادرة من هيئة السوق المالية فيما يتعلق بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة بموجب القرار رقم ٦-١٣٠-٢٠١٦ بتاريخ ٢٣ محرم ١٤٣٨هـ الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦م ("توجيهات صناديق الاستثمار العقاري") المتطلبات التفصيلية لجميع صناديق الاستثمار العقاري 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 ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

**٢- الأساس المحاسبي**  
يتم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية للتقرير المالي الأولي (معياري المحاسبة الدولي رقم ٣٤) المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

**٣- أساس القياس**  
تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

**٤- عملة العرض و النشاط**  
يتم قياس البنود المدرجة في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي يعمل فيها الصندوق ("العملة الوظيفية"). يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

**المعاملات والأرصدة**  
يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي. تدرج أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل العملات في قائمة الربح أو الخسارة.

**٥- التقديرات و الافتراضات المحاسبية الهامة**  
يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة من مدير الصندوق إصدار الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المبلغ عنها للموجودات و المطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. يتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية على أساس مستمر. يتم الاعتراف بتعديلات التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم فيها مراجعة التقديرات وفي أي سنوات مستقبلية متأثرة. فيما يلي الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة:

**الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية**  
يحدد مدير الصندوق الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد النظر في الاستخدام المتوقع للموجودات والتلف الطبيعي. يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل التغير في تكلفة الإستهلاك، إن وجدت، في الفترات الحالية والمستقبلية.



## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(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 بالاستعانة بمقيم معتمد.

إن القيمة القابلة للاسترداد للعقار الاستثماري تقدر بقيمته المستخدمة وقيمه العادلة ناقصًا تكاليف البيع، أيهما أكبر. يستند تقدير قيمة الاستخدام إلى التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخفضة 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 أيضًا بإجراء تحليل حساسية والذي يتضمن تقييم تأثير التخفيضات المحتملة إلى حد معقول في نسب 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 أو وحدة توليد النقد عن قيمته القابلة للاسترداد. يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

#### انخفاض قيمة الأصول المالية

يقوم الصندوق بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأصول الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة. يعترف الصندوق بمخصص خسارة لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير. يعكس قياس خسارة الائتمان المتوقعة:

- كمية غير متحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة ؛
- القيمة الزمنية للموارد ؛
- ومعلومات معقولة و
- ومعلومات مدعومة ومناحة دون تكلفة غير مستحقة أو جهد غير ضروري في تاريخ التقرير حول الأحداث السابقة والظروف الحالية و التوقعات المستقبلية للظروف الاقتصادية المستقبلية.

### ٦- السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة لإعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة هي ذات السياسات المستخدمة لإعداد القوائم المالية السنوية السابقة. فيما عدا السياسات المبينة أدناه.

قام الصندوق بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ –الإيجارات مبدئياً من ١ يناير ٢٠١٩م، ولم يكن هناك تأثير جوهري على القوائم المالية.

يقدم المعيار ١٦ من المعايير الدولية للتقرير المالي للمستأجرين نموذج واحد لمحاسبة عقود الإيجار في القوائم المالية. الصندوق بصفته المؤجر، لن يكون هناك تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية المختصرة.

#### أ- النقد وما في حكمه

لأغراض قائمة التدفقات النقدية، يتكون النقد وما في حكمه من أرصدة لدى البنوك واستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر أو أقل، وهي متاحة 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 ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

#### ٦- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

##### ب- الأدوات المالية

إن ذمم الإيجار المدينة تمثل الأصول المالية الرئيسية. تشمل المطلوبات المالية بشكل أساسي المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى.

##### الإثبات المبدئي

يتم قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي (ما لم يكن إيجار مستحق / ذمم مدينة أخرى بدون مكون تمويل كبير) مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها ، بالنسبة إلى بند غير مصرح به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، وهي تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اكتسابها أو إصدارها. يتم قياس ذمم الإيجار المدينة مبدئياً من غير عنصر تمويل مهم بسعر المعاملة.

##### الغاء الإثبات

يقوم الصندوق بإلغاء إثبات لأصل مالي عندما تنتهي حقوقه المتعاقد عليها في استلام التدفقات النقدية للأصل المالي. يتم استبعاد الموجودات، عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية. لا يمكن استبعاد الالتزام المالي (أو جزء منه) إلا عند إطفاءه، أي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

##### القياس اللاحق

بعد الإثبات المبدئي ، يتم إثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقع للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، والتي ينتج عنها إثبات خسارة في قائمة الدخل الشامل عند إنشاء أصل جديد. يعترف الصندوق بمخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة من الإيجار المستحق والمستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ مساو لمدى عمر خسارة الائتمان المتوقعة.

##### ج- الاستثمارات العقارية

الإستثمارات العقارية هي موجودات غير متداولة والتي يتم الاحتفاظ بها لغرض رفع قيمتها الرأسمالية و/ أو الحصول على عوائد إيجارية، ولكن ليس بغرض بيعها في سياق العمل المعتاد أو لغرض إستخدامها لإنتاج أو توفير بضائع أو خدمات لأغراض إدارية. وتدرج الإستثمارات العقارية بسعر التكلفة عند الإعتراف المبدئي ويتم تقييمه لاحقاً بالتكلفة بعد خصم الإهلاك المتراكم وأية خسائر للإنخفاض، إن وجدت.

تتضمن التكلفة النفقات المباشرة لإقتناء الإستثمارات العقارية. تتضمن تكلفة الإستثمارات العقارية المنشأة ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة والنفقات الأخرى المباشرة لتجهيز الإستثمارات العقارية لحالة التشغيل المعد لها وتكاليف الإقتراض التي يتم رسملتها. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر من إستبعاد الإستثمارات العقارية (المحتسبة كفرق بين صافي المتحصلات من الإستبعاد والقيمة الدفترية للعقار) ضمن قائمة الدخل الشامل 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 ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

### ٦- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### د- مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى

يتم إثبات المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى مبدئيًا بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

#### هـ- المخصصات

يتم إثبات المخصص عندما يكون لدى الصندوق التزام حالي قانوني أو ضمني نتيجة لأحداث سابقة، ومن المحتمل أن يكون التدفق الخارجي للموارد التي تنطوي على منافع اقتصادية مطلوبًا لتسوية الالتزام، ويمكن إجراء تقدير موثوق به للمبلغ. لا يتم إثبات مخصصات لخسارة التشغيل المستقبلية.

#### و- التمويل

يتم إثبات التمويل مبدئيًا بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة المتوقعة. يتم قياس التسهيلات التمويلية لاحقاً بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات الأتعاب المدفوعة عند إنشاء التسهيلات كتكاليف معاملات 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.

#### ز- تحقق إيرادات

يتم إثبات إيرادات الإيجار من الاستثمارات العقارية على أساس الاستحقاق وفقاً لشروط العقد المتعلق بتلك الإيرادات. يتم إثبات المكاسب الرأسمالية الناتجة من بيع الاستثمارات العقارية عند تنفيذ العقد.

#### ح- زكاة وضريبة دخل

تعد الزكاة والضريبة التزاماً على حاملي الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذه الإلتزامات في هذه القوائم المالية الأولية.

#### ط- توزيعات أرباح مستحقة

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

#### ي- أرباح العمولات والمصروفات

يتم إثبات إيرادات أو مصروفات العمولات باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. إن "معدل العمولات الفعلي" 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 ومصروفات العمولات، يتم تطبيق معدل العمولات الفعلي على إجمالي القيمة الدفترية للأصل (عندما لا تنخفض القيمة الائتمانية للأصل) أو التكلفة المطفأة للمطلوبات.

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

### ٦- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### ك- مقاصة

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي ملزم إجراء مقاصة لتلك المبالغ المدرجة وكذلك عندما يكون لدى الشركة نية لتسويتها على أساس الصافي أو بيع الموجودات لتسديد المطلوبات في آن واحد. لا يتم إجراء مقاصة على الدخل والمصروفات في قائمة الدخل ما لم يكن مطلوباً أو مسموحاً به وفقاً لأي معيار أو تفسير محاسبي كما هو موضح تحديداً في السياسات المحاسبية للصندوق.

#### ل- صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) للوحدة

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

### ٧- أتعاب إدارية وأتعاب أخرى

#### أتعاب إدارية وأتعاب إدارة

يحق للمدير الصندوق الحصول على أتعاب إدارية وأتعاب إدارة وتنظيمية ٠,٠٥% و ١% على التوالي من صافي موجودات الصندوق بالقيمة العادلة وتحتسب ببداية كل فترة بشكل نصف سنوي.

#### 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 التمويل

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب التمويل ١,٢٥% لكل تمويل يتم توفيره للصندوق. يتم دفع أتعاب لمدير الصندوق بمجرد توفير التمويل بعد الخصم أتعاب إجراءات البنك وأتعاب التقييم والأتعاب القانونية وأتعاب العناية الواجبة المرتبطة بالحصول على التمويل.

#### أتعاب وساطة واستحواذ

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب وساطة تصل إلى ٢,٥٠% وأتعاب استحواذ تصل إلى ٠,٧٥% من سعر الشراء / متحصلات البيع لأي من الممتلكات العقارية. يتم رسملة أتعاب الوساطة والاستحواذ كجزء من تكاليف الممتلكات.

#### رسوم الحفظ

يحق لأمين الحفظ الحصول على أتعاب حفظ تبلغ ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي كرسوم حفظ لمرة واحدة، بالإضافة إلى ٠,٠٤% من صافي قيمة الموجودات بالرجوع إلى اخر قوائم مالية مدققة، وبقيمة لا تقل عن ٢٠٠,٠٠٠ 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 ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

### ٧- أتعاب إدارية وأتعاب أخرى (تابع)

رسوم مركز الإيداع  
يحق لمركز الإيداع الحصول على أتعاب إيداع نظير إنشاء سجل لحاملي الوحدات (٥٠,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي لكل فرد من حاملي الوحدات وبما لا يتجاوز ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) ونظير إدارة سجل حاملي الوحدات (٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) سنويًا.

### أتعاب تداول

يحق لتداول الحصول على أتعاب بقيمة ٥٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي لمرة واحدة وذلك لإدراج الصندوق، بالإضافة إلى ذلك يستحق أتعاب بنسبة ٠,٠٣% من القيمة السوقية لوحدات الصندوق للإستمرار بإدراج الصندوق.

### ٨- نمذم إيجار مدينة

تتمثل في نمذم إيجار مدينة من استثمارات عقارية وفقا للشروط المتفق عليها في عقد الإيجار. نمذم الإيجار المدينة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)	
٣٥٥,٧٦١	١,٧٩٠,٥٣٩	طرف ذو علاقة (إيضاح ١١)
١٥,٣٢٨,٣٠٢	١١,٧٢٢,٤٥٨	
١٥,٦٨٤,٠٦٣	١٣,٥١٢,٩٩٧	مستأجرين آخرين
(٤٦٤,٧٦٣)	(٤٦٤,٧٦٣)	
١٥,٢١٩,٣٠٠	١٣,٠٤٨,٢٣٤	خسائر ائتمانية متوقعة

### ٩- استثمارات عقارية

٩-١ الحركة في الاستثمارات العقارية هي كما يلي:

الفترة من ١ أبريل ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)	التكلفة
--	١,٠٤٥,٥٣٣,٤١٣	الرصيد في بداية الفترة
١,٠٤٥,٥٣٣,٤١٣	٧٨٠,٣٤٦	إضافات / استحواذ عقارات خلال الفترة
١,٠٤٥,٥٣٣,٤١٣	١,٠٤٦,٣١٣,٧٥٩	الرصيد في نهاية الفترة
--	(١٦,٧٨٤,٤٦٨)	الاستهلاك وخسارة الانخفاض
(٦,٩٨٥,٧٣٩)	(٨,٠٧١,٧٢٨)	الرصيد في بداية الفترة
(٩,٧٩٨,٧٢٩)	--	الإستهلاك المحمل للفترة
(١٦,٧٨٤,٤٦٨)	(٢٤,٨٥٦,١٩٦)	خسارة الانخفاض في القيمة المحملة للفترة
١,٠٢٨,٧٤٨,٩٤٥	١,٠٢١,٤٥٧,٥٦٣	الرصيد في نهاية السنة
		صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م  
(بالريال السعودي)

**٩- استثمارات عقارية (تابع)**

٢-٩ تفاصيل العقارات كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م كما يلي قام الصندوق بشراء بعض العقارات المذكورة ادناه بالإضافة الى الموجودات والمطلوبات ذات الصلة من صندوق سدكو كابيتال للدخل العقاري (الصندوق مدار من قبل سدكو كابيتال). تتكون العقارات الاستثمارية من العقارات التالية:

القيمة العادلة	صافي القيمة الدفترية	الاستهلاك	الفترة	إضافات	التكلفة في بداية الفترة	نوع	موقع	
							موقع	نوع
١٥١,٣٢٠,٨٧١	١٤٧,٠٩٣,٢٠٥	١,٠٦٠,٥٧٤	١,٥٨١,١٦٨	٧٥٠,٢٤١	١٤٨,٩٨٤,٧٠٦	تجاري	جدة	مركز الخالدية التجاري (انظر ٣-٩)
٦٩,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٨٠٨,٢٦٨	٢٦١,٩٧٥	٣٩٤,٧٥٧	--	٦٧,٤٦٥,٠٠٠	سكني	الرياض	مجمع الجزيرة السكني (انظر ٣-٩)
٣٩,٨٠٠,٠٠٠	٣٨,٩٥٠,٢٩٤	١٣٩,٥٠٠	٢١٠,٢٠٦	--	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	تجاري	جدة	بنده جدة
٨١,٦٠٠,٠٠٠	٧٨,٠٥٩,٣٨٥	٢٨١,٤٧٥	٤٢٤,١٤٠	--	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	تجاري	الرياض	بنده الرياض
٦٧,٠٠٠,٠٠٠	٦١,٦٧٢,٢٧١	٦٤٩,٤٩٧	٩٧٨,٠١٣	٣٠,١٠٥	٦٣,٢٦٩,٦٧٦	تجاري	جدة	الحرمين
١١٥,٠٢٠,٩١٢	١١٣,٢٥٢,٧٩٩	١,٣٠٧,٦٢٦	١١,٩٣٤,٥٧٥	--	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	تجاري	جدة	مركز الروضة التجاري (انظر ٣-٩)
٤٠,٣٥٠,٠٠٠	٤٠,٢٧٢,٥٥٢	٣٩٣,٩٠٠	٥٩٣,٥٤٨	--	٤١,٢٦٠,٠٠٠	تجاري	الرياض	برج الحياة
٢٨,١٠٠,٠٠٠	٢٨,٠٩٩,٠٤٠	٢٢٣,٩٣١	١٩٦,٣٢٣	--	٢٨,٥١٩,٢٩٤	تجاري	الدمام	مبنى البنك السعودي الفرنسي
٦٣,٥٠٠,٠٠٠	٦١,٨٧٦,٦٠٢	٣٧٣,٩٣١	٢٩٥,٠٤٧	--	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	تجاري	الدمام	بنده الريان
٣٣,٩٠٠,٠٠٠	٣٣,٨٠٦,٣٢٠	٢٢٣,٩٣١	١٧٦,٦٩١	--	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	تجاري	الدمام	الحكير تايم
٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٥١,٥٦٦,٨٢٧	٣,١٥٥,٣٨٨	--	--	٣٥٤,٧٢٢,٢١٥	تجاري	الخبر	أجدان ووك
١,٠٤٦,٥٩١,٧٨٣	١,٠٢١,٤٥٧,٥٦٣	٨,٠٧١,٧٢٨	١٦,٧٨٤,٤٦٨	٧٨٠,٣٤٦	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 ٢٠١٩ م  
(بالريال السعودي)

**- ٩ - استثمارات عقارية (تابع)**

٢-٩ تفاصيل العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

القيمة العادلة	صافي القيمة الدفترية		الاستهلاك	إضافات	التكلفة في بداية الفترة	موقع	نوع
	كما في	انخفاض في القيمة					
٣١ ديسمبر	٣١	٣١					
٢٠١٨ م	٢٠١٨ م	٢٠١٨ م					
١٥٤,١٧٧,٣٦٨	١٤٧,٤٠٣,٥٣٨	--	١,٥٨١,١٦٨	٣٣٩,٧٠٦	١٤٨,٦٤٥,٠٠٠	جدة	تجاري
٦٧,٦٥٨,٥٢٤	٦٧,٧٠٥,٢٤٣	--	٣٩٤,٧٥٧	--	٦٧,٤٦٥,٠٠٠	الرياض	سكني
٣٩,٨٠٠,٠٠٠	٣٩,٠٨٩,٧٩٤	--	٧١٠,٢٠٦	--	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري
٨١,٦٠٠,٠٠٠	٧٨,٣٤٠,٨٦٠	--	٤٢٤,١٤٠	--	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	تجاري
٦٥,٥٠٠,٠٠٠	٦٢,٢٩١,٦٦٣	--	٩٧٨,٠١٣	٢٥٤,٦٧٦	٦٣,٠١٥,٠٠٠	جدة	تجاري
١١٦,٦٧٨,٧٠٤	١١٤,٥٦٠,٤٢٥	(٩,٧٩٨,٧٢٩)	٢,١٣٥,٨٤٦	--	١٢٦,٤٩٥,٠٠٠	جدة	تجاري
٤١,٠٣٥,٠٠٠	٤٠,٦٦٦,٤٥٢	--	٥٩٣,٥٤٨	--	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري
٢٨,٣٥٠,٠٠٠	٢٨,٣٢٢,٩٧١	--	١٩٦,٣٢٣	--	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري
٦٨,٠٠٠,٠٠٠	٦٢,٢٥٠,٥٣٣	--	٢٩٥,٠٤٧	--	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري
٣٤,٣٢٥,٠٠٠	٣٤,٠٣٠,٢٥١	--	١٧٦,٦٩١	--	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري
٣٥٤,٧٢٢,٢١٥	٣٥٤,٧٢٢,٢١٥	--	--	--	٣٥٤,٧٢٢,٢١٧	الخبر	تجاري
١,٠٥١,٨٤٦,٨١١	١,٠٢٨,٧٤٨,٩٤٥	(٩,٧٩٨,٧٢٩)	٦,٩٨٥,٧٣٩	٥٩٤,٣٨٢	١,٠٤٤,٩٣٩,٠٣٣		

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

### إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

### ٩- إستثمارات عقارية (تابع)

٩-٣ لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م لم يقم الصندوق بتسجيل خسارة انخفاض القيمة (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٩,٨ مليون ريال سعودي) على هذه العقارات بسبب الانخفاض الدائم في تقييم هذه العقارات. الافتراضات الأساسية خلال تقييم هذه الممتلكات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٣٠ يونيو ٢٠١٩م هي كالتالي (إيضاح ٩,٦):

يتم تحديد قيمة الانخفاض في العقارات الاستثمارية بواسطة تقييم مقيمين عقاريين معتمدين (انظر إيضاح ٩,٦). ان الافتراضات الأساسية للتقييم تتضمن الربح من الإيجار ومعدلات الإشغال والتصاعد والعائد ومعدلات الخصم، والتي كانت جزء من التقييم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. تبعاً لذلك، لم يتم احتساب الانخفاض في القيمة خلال فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م.

٩-٤ كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م، بلغ المستحق ٦٩ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٦٩ مليون ريال سعودي) مقابل الاستحواذ على عقار (ممشى أجدان).

٩-٥ حصل الصندوق على قرض من بنك الراجحي للاستحواذ على مبنى البنك السعودي الفرنسي وبنده الريان والحكير تايم وممشى أجدان.

٩-٦ كما في تاريخ التقرير، فيما لو كان تم تسجيل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، فإن صافي قيمة الموجودات وقيمة الوحدة في الصندوق ستظهر كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)	
٥٧٨,٩٨٣,٩١٧	٥٦٩,١٠٢,٢٠٨	حقوق الملكية كما تم التقرير عنها
٢٣,٠٩٧,٨٦٦	٢٥,١٣٤,٢٢٠	صافي الزيادة في القيمة على أساس التقييم كما في
<u>٦٠٢,٠٨١,٧٨٣</u>	<u>٥٩٤,٢٣٦,٤٢٨</u>	حقوق الملكية بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٩,٦٤٩٧	٩,٤٨٥٠	حقوق الملكية للوحدة بالتكلفة
٠,٣٨٥٠	٠,٤١٨٩	التأثير على حقوق الملكية للوحدة للزيادة في القيمة
<u>١٠,٠٣٤٧</u>	<u>٩,٩٠٣٩</u>	حقوق الملكية للوحدة بقيمتها العادلة



## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

### ٩- إستثمارات عقارية (تابع)

٧-٩ وفقاً للمادة ٢١ من نظام صناديق الإستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم القيمة العادلة لموجودات الصندوق العقارية بناءً على تقييمين أحدهما المقيمان المستقلون. مع ذلك، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإن الإستثمار في العقارات يتم ادراجها بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة في هذه القوائم المالية. يتم احتساب الانخفاض في القيمة على أساس سنوي عوضاً عن الانخفاض المؤقت في القيمة العادلة للعقارات.

يتم تقييم الإستثمار في العقارات كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م من قبل شركة فاليو ستار و وايت كيوبز، وهي شركات معتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

### ١٠- توزيعات أرباح مدفوعة

خلال الفترة، قام الصندوق بتوزيع أرباح نقدية تبلغ ٩,٩ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ١٨,٣ مليون ريال سعودي). كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م، تم دفع توزيعات أرباح بلغت ٩,٩ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٩,١٥ مليون ريال سعودي) لاحقاً بعد نهاية الفترة.

### ١١- أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة

تتكون المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من المعاملات مع مدير الصندوق و الشركات الزميلة لسدكو كابيتال التي تتم في سياق العمل المعتاد وفقاً لشروط متفق عليها بموجب شروط متفق عليها. يتم اعتماد جميع المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس ادارة 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 ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

١١ - أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

فيما يلي تفصيل للمعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة للفترة:

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)	مبلغ المعاملة ٣٠ يونيو ٢٠١٨م (غير مراجعة)	مبلغ المعاملة ٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
						<u>مستحق إلى طرف ذو علاقة</u>
		١,٥٠٠,٠٠٠	٣,٠١٠,٤٠٩	أتعاب إدارة		الشركة السعودية
		٧٥,٠٠٠	١٥٠,٥٢٠	أتعاب إدارية		للاقتصاد والتنمية
				أتعاب مدير		للأوراق المالية
				استشارات	الصندوق	المحدودة (مدير الصندوق)
		--	٣٠,٠٠٠	شرعية		
				سداد رسوم		
				بالنيابة عن		
				الصندوق		
١٧,٠١٦,٣٤٣	٣,٤٩٨,٨٣٦	--	٧٧,٦٢٥			
						<u>ذمم إيجار مدينة</u>
						<u>(إيضاح ٨)</u>
				إيراد ايجار	شركة زميلة	شركة المحمل التجارية
(٣٥٥,٧٦١)	(٤٠٢,٠٠٣)	(٢١٦,٨٤٣)	(٤٩٤,٥٣٠)			شركة ترفيه العربية
--	(١,٣٦٢,٢٦٥)	--	(٧١٤,٦١٥)	إيراد ايجار	شركة زميلة	المحدودة
--	(٢٦,٢٧٠)	--	(٥٤,٨٨٢)	إيراد ايجار	شركة زميلة	شركة تزويد المهارات التجارية
(٣٥٥,٧٦١)	(١,٧٩٠,٥٣٨)					
						<u>مصروفات مستحقة</u>
						<u>وذمم دائنة أخرى</u>
						<u>(إيضاح ١٢)</u>
				إدارة ممتلكات	شركة زميلة	شركة المحمل التجارية
				وأتعاب		
				تحصيل		
١,٧٠٩,٣١١	١,٠١٤,٣٠٨	٨٧٥,٤٠٨	٢,٣٩٥,٣٥٤	إيجارات		
				مكافآت	مجلس إدارة	مكافآت مجلس إدارة
--	--	١٥,٠٠٠	٣٠,٠٠٠		الصندوق	الصندوق

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

### ١٢ - مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)	
١,٧٠٩,٣١١	١,٠١٤,٣٠٨	أتعاب صيانة
١,٠٣٣,٩٠٤	١,١٥٨,٩٠٤	ودائع تأمين
٢٠٧,٩٣٨	١٢٠,٤١٦	رسوم الحفظ
٩٥,٠٠٠	--	أتعاب تداول
٦١,٥٠٠	--	أتعاب تقييم
٤٠,٠٠٠	٣٢,٥٠٠	أتعاب مراجعة
١٧٩,٠١٧	١٥,٦٢٥	أرصدة دائنة أخرى
<u>٣,٣٢٦,٦٧٠</u>	<u>٢,٣٤١,٧٥٣</u>	

### ١٣ - إيرادات موجلة

تتمثل في إيرادات الإيجار المستلمة مقدماً والمتعلقة بالعقارات الاستثمارية. الحركة في الإيرادات الموجلة للفترة هي كما يلي:

الفترة من		
١ أبريل ٢٠١٨م	٣٠ يونيو	
إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)	٢٠١٩م (غير مراجعة)	
--	٢,٦٦٤,٠١٣	الرصيد في بداية الفترة
١٢,٠٩١,٤٦٥	٣٠,٤٦٦,٤١٥	الإيجار المستلم خلال الفترة
(٩,٤٢٧,٤٥٢)	(١٧,٨٢٦,٧٠٥)	الإيراد المعدل مقابل الإيراد المكتسب
<u>٢,٦٦٤,٠١٣</u>	<u>١٥,٣٠٣,٧٢٣</u>	الرصيد في نهاية الفترة

### ١٤ - تسهيل تمويلي بنكي

أبرم الصندوق عقد تسهيلات تمويل مع بنك محلي بحد أقصى معتمد يبلغ ٦٠٠ مليون ريال سعودي يتم سداه على دفعة واحدة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ومحمل بفائدة لمدة اثني عشر شهراً سيبور + ١,٩٪. تم الحصول على القرض من مصرف الراجحي من خلال المنشأة ذات الغرض الخاص. يتم تأمين التسهيلات مقابل رهن جميع الاستثمارات العقارية للصندوق، فما عدا بنده جدة، مركز الخالدية التجاري. كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م، لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٩٥ مليون ريال سعودي.

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

### إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

#### ١٥- الوحدات المصدرة

أصدر الصندوق ٦٠ مليون وحدة بسعر ١٠ ريال للوحدة. في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م، قام الصندوق بتوزيع ١٩,٨ مليون ريال سعودي كتوزيعات أرباح (٢٠١٨م: ٢٧,٤٥ مليون ريال سعودي) وتسجيل ٩,٩ مليون ريال سعودي كدخل.

#### ١٦- المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى

للفترة من	٣٠ يونيو	٣٠ يونيو
١ أبريل ٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠١٨م
	(غير مراجعة)	(مراجعة)
مصروفات تشغيلية	٣,٠٣٤,٢٨٠	٩٤٦,٢١٩
أتعاب مهنية	١٠٤,٣٣٥	٦٤٧,١٠٠
أتعاب تداول وإبداع	١٧٥,١٧٨	٢٩٥,٩٤٤
الخسائر الائتمانية المتوقعة	--	٣٨٢,٨١٤
أتعاب الحفظ	٣٠,٨٢٩	٩٠,٠٠٠
أتعاب مجلس الإدارة	٣٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠
أخرى	٢٤٧,٨٨٣	٨٧,٤٣٧
	<u>٣,٦٢٢,٥٠٥</u>	<u>٢,٤٦٤,٥١٤</u>

#### ١٧- إدارة المخاطر المالية

##### ١٧-١ عوامل المخاطر المالية

إن أنشطة الصندوق تعرضه لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ، ومخاطر الائتمان ، ومخاطر السيولة ومخاطر التشغيل.

يتحمل مدير الصندوق مسؤولية تحديد ومراقبة المخاطر. يشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول في النهاية عن الإدارة العامة للصندوق.

يتم تحديد مخاطر المراقبة والتحكم في المقام الأول على أساس الحدود الموضوعية من قبل مجلس إدارة الصندوق. يحتوي الصندوق على وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به التي تحدد استراتيجيات أعماله العامة ، و تحمله للمخاطر وفلسفة إدارة المخاطر العامة وملزمة باتخاذ إجراءات لإعادة توازن المحفظة بما يتماشى مع إرشادات الاستثمار. يستخدم الصندوق أساليب مختلفة لقياس وإدارة مختلف أنواع المخاطر التي يتعرض لها ؛ يتم شرح هذه الأساليب أدناه.

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

### ١٧ - إدارة المخاطر المالية (تابع)

#### مخاطر السوق

##### أ) مخاطر صرف العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتنشأ من الأدوات المالية المقومة بالعملة الأجنبية.

لا يوجد لدى الصندوق أي مخاطر جوهرية متعلقة بالعملات الأجنبية حيث أن معظم معاملاته تتم بالريال السعودي.

##### ب) 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، التي تكون بأسعار فائدة معومة وتخضع لإعادة التسعير بشكل منتظم.

##### ج) حساسية أسعار العملات

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م، تشير التقديرات إلى أن ارتفاع / انخفاض ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة المتغيرة على التسهيلات التمويلية، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة سوف يزيد / ينقص من حقوق ملكية الصندوق تقريباً بمبلغ ٢,٩٨٠,٣٦١ ريال سعودي.

##### د) 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.

##### هـ) 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 وندم إيجار مدينة.

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.

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

### ١٧- إدارة المخاطر المالية (تابع)

#### مخاطر الائتمان (تابع)

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:

الموجودات	٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)
النقد والنقد وما في حكمه	٣٦,٨١٤,٤٠٨	١١١,٩٥٥,٦٤٤
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	٩٠,٠٧٦,٢٠٨	--
ذمم إيجار مدينة (انظر إيضاح ٨)	١٣,٠٤٨,٢٣٤	١٥,٢١٩,٣٠٠
	<u>١٣٩,٩٣٨,٨٥٠</u>	<u>١٢٧,١٧٤,٩٤٤</u>

#### 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 تكون غير ملائمة جوهرياً.

توفر شروط وأحكام الصندوق استرداد الوحدات عند تصفية الصندوق. تتكون المطلوبات المالية للصندوق في المقام الأول من 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، إما من خلال الاشتراكات الجديدة أو تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق أخذ قروض قصيرة / طويلة الأجل من البنوك. كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م، لدى الصندوق تسهيل ائتماني غير مستخدم من البنك بمبلغ ٩٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٩٥).

إن جميع الموجودات و المطلوبات المالية للصندوق في تاريخ قائمة المركز المالي هي موجودات و مطلوبات متداولة.

#### مخاطر التشغيل

إن مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات والسوق المخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي لحقت بسمعته في تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في توليد عوائد لحاملي الوحدات.

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

### ١٧- إدارة المخاطر المالية (تابع)

#### ٢-١٧ تقدير القيمة العادلة

تقدير القيمة العادلة هو السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو مدفوع لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن المعاملة لبيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو للالتزام ، أو
- في غياب السوق الرئيسي ، في السوق الأكثر فائدة للأصل أو للالتزام

يتم قياس القيمة العادلة للأصل المالي أو الالتزام المالي باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجودات أو المطلوبات ، بافتراض أن المشاركين في السوق يعملون وفقاً لمصالحهم الاقتصادية.

تستخدم الشركة أساليب التقييم المناسبة في الظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة ، مما يزيد من استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة ويقلل من استخدام المدخلات غير القابلة للرقابة. 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 (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للأصول 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 - تقنيات التقييم التي لا يمكن عندها ملاحظة أدنى مستوى دخل ذو أهمية لقياس القيمة العادلة.

يفترض أن القيمة الدفترية مخصوماً منها مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة والذمم الدائنة تقارب قيمها العادلة.

## صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

(بالريال السعودي)

### ١٨ - المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الأولية المختصرة. يعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير والتعديلات، عندما يكون ذلك ممكناً، عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار / التفسير	الوصف	ساري اعتباراً من الفترات التي تبدأ من أو بعد التاريخ التالي
إطار المفاهيم	التعديلات على مراجع إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي	١ يناير ٢٠٢٠م
المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	تعريف الأعمال (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣)	١ يناير ٢٠٢٠م
معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيير المحاسبة الدولي ٨	تعريف الأهمية النسبية (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١ ومعيير المحاسبة الدولي ٨)	١ يناير ٢٠٢٠م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	عقود تأمين	١ يناير ٢٠٢١م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيير المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيير المحاسبة الدولي ٢٨)	متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

يقوم الصندوق بتقييم آثار المعايير المذكورة أعلاه والتعديلات والتفسيرات على القوائم المالية للصندوق عندما يتم العمل بها.

### ١٩ - آخر يوم للتقييم

آخر يوم لتقييم الصندوق هو ٣٠ يونيو ٢٠١٩م (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م).

### ٢٠ - اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية من قبل مدير الصندوق بتاريخ ٦ ذو الحجة ١٤٤٠هـ الموافق ٧ أغسطس ٢٠١٩م.