

صندوق سدكو كابيتال ريت (مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الصفحة	المحتويات
١ - ٤	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل والدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة الى مالكي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩ - ٣١	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت

التقرير حول مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق سدكو كابيتال ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة سدكو كابيتال ("مدير الصندوق")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وقائمة الدخل والدخل الشامل، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، 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، حسب ما ينطبق منه على مراجعة القوائم المالية للمنشآت ذات الاهتمام العام. كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة

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 رأي المراجعة حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. فيما يلي وصف للأمر أدناه وكيفية معالجته ضمن ذلك 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 تقوينا 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)
الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية المحتفظ بها من قبل الصندوق مبلغ ٣,١٤٤,٩ مليون ريال (٢٠٢٤م: ٢,٢٠١,٢ مليون ريال) بعد خصم الانخفاض في القيمة وقدره ٩١,٥ مليون ريال (٢٠٢٤م: ١٢٥,٥ مليون ريال). تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم فحص 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. يقوم مدير الصندوق بتعيين اثنين من المقيمين المعتمدين المستقلين لتحديد القيم القابلة للاسترداد. ويتم إجراء التقييمات باستخدام طرق ومنهجيات متعارف عليها، وتم اعتبار هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لاشتغال تلك الطرق والمنهجيات على أحكام وتقديرات جوهرية بما في ذلك القيمة الإيجارية المقدرة لكل متر مربع شهرياً، ومعدلات الإشغال، والتصعيد، وعائد الإغلاق، ومعدلات الخصم، بما في ذلك تأثير التقلبات الاقتصادية على أعمال الصندوق. يرجى الرجوع إلى إيضاح ٣ الذي يتضمن الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة لتقييم العقارات الاستثمارية. يرجى الرجوع أيضاً إلى إيضاح ٤-٢ حول الإفصاح عن معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية ذات الصلة بإثبات وقياس العقارات الاستثمارية. ويرجى النظر أيضاً إلى إيضاح ٥ للاطلاع على التفاصيل بشأن العقارات الاستثمارية.	تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي: - فحص إجراءات تحديد مؤشرات الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية. - تقييم موضوعية واستقلالية وكفاءة وخبرات المقيمين. كما تأكدنا من أن المقيمين مرخصين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. - على أساس العينة، قمنا بالاستعانة بمختصين للقيام بما يلي: - فحص مدى معقولية القيم العادلة للعقارات الاستثمارية، والافتراضات الهامة بما في ذلك القيمة الإيجارية المقدرة لكل متر مربع شهرياً، ومعدلات الإشغال، والتصعيد، وعائد الإغلاق، ومعدلات الخصم. - تحليل الافتراضات الهامة وتقييم تأثيرها على القيم العادلة بما في ذلك تقييم تأثير التغيرات في الافتراضات الرئيسية على القيم العادلة للعقارات الاستثمارية كما يحددها المقيمون. - قمنا أيضاً بمقارنة المبالغ القابلة للاسترداد، لعينة من العقارات الاستثمارية، بقيمتها الدفترية لتحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بأي خسارة انخفاض في القيمة. - تقييم مدى كفاية العرض والإفصاحات فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية، بما في ذلك الإفصاحات الخاصة بالافتراضات والأحكام الرئيسية.

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

التقرير حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

المعلومات الأخرى

تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٥م، فيما عدا القوائم المالية وتقرير المراجع حولها. إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى في تقريره السنوي. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٥ متاحاً لنا بعد تاريخ تقرير المراجع.

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

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تكون متاحة، وعند القيام بذلك، يتم الأخذ في الحسبان فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٥م، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا مطالبون 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 العقارية 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 تقييم 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، أي 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.

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 وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

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)

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
 - تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
 - استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.
 - تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.
- كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وعند الاقتضاء، نبلغهم بالتصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.
- ومن الأمور التي يتم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي الأمور 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 ارنست ويونغ للخدمات المهنية



أحمد إبراهيم رضا
محاسب قانوني
رقم الترخيص (٣٥٦)

جدة: ١٢ شوال ١٤٤٧ هـ
(٣١ مارس ٢٠٢٦ م)

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٢٠٢٤ ج.د	٢٠٢٥ ج.د	إيضاح
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
٢,٢٠١,٢٢٥,٧٩٩	٣,١٤٤,٨٦٢,٠٥١	٥
٢,٢٠١,٢٢٥,٧٩٩	٣,١٤٤,٨٦٢,٠٥١	عقارات استثمارية
مجموع الموجودات غير المتداولة		
الموجودات المتداولة		
٩٢,١٩٧,٥٤٢	١٣٩,٧٠٠,٣١٤	٦
١,٣٠٩,٩٢٢	٣٢٩,٤٧٠	إيجار مستحق الاستلام
١٨٣,٢٩٩,٠٧٦	١٨٢,٤٩٨,٩٣٢	٧
٢٧٦,٨٠٦,٥٤٠	٣٢٢,٥٢٨,٧١٦	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
-	٦٣,٥٣٩,٣٩٩	نقد وما في حكمه
٢٧٦,٨٠٦,٥٤٠	٣٨٦,٠٦٨,١١٥	٣-٥
٢,٤٧٨,٠٣٢,٣٣٩	٣,٥٣٠,٩٣٠,١٦٦	موجودات محتفظ بها للبيع
مجموع الموجودات المتداولة		
مجموع الموجودات		
المطلوبات		
المطلوبات غير المتداولة		
٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥	١,٨٠٠,٧٧٥,٣٤٢	٨
٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥	١,٨٠٠,٧٧٥,٣٤٢	تسهيل تمويلي من بنك
مجموع المطلوبات غير المتداولة		
المطلوبات المتداولة		
٢٣,٣٨٢,٢٧٥	٢٥,٧٠٤,٨٦١	٩
١٧,٠٨٦,١٦٤	٢٤,٢٠٢,١١٧	١٠
-	٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٨-٥
١٠,١٧٣,٥٨٦	٥,٧٨٣,٣٩٦	١١
-	١٠٠,٧٥٠,٠٠٠	٣-٥
٧,٦٤٥,٢٢٢	٣٩,٥٣١,٢٦١	١٢
١٢,٠٩٨,٩٥١	١٩,٣٨٤,٩٢٧	٨
٧٠,٣٨٦,١٩٨	٢٧٠,٣٥٦,٥٦٢	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
١,٠٢٣,٨٧٦,١٥٣	٢,٠٧١,١٣١,٩٠٤	مستحق إلى جهة ذات علاقة
١,٤٥٤,١٥٦,١٨٦	١,٤٥٩,٧٩٨,٢٦٢	استحواذ على عقار مستحق الدفع
١٨٦,٩٤٤,٤٤٤	١٨٦,٩٤٤,٤٤٤	١٣
٧,٧٧٨٥	٧,٨٠٨٧	مصرفات مستحقة الدفع وضم دائنة أخرى
صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات		
الوحدات المصدرة		
صافي الموجودات لكل وحدة (ج.د)		

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة الدخل والدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢٠٢٤ جـ	٢٠٢٥ جـ	إيضاح	
			الدخل
١٧٣,٥٣٤,٠٧٦	٢١٦,٤٢٩,٤٢٥		دخل إيجار
٣,١٨١,٩٨٨	٨,٠٨١,٦٣٨	٧ (أ)	دخل مرابحة
-	٥,٠٠٠,٠٠٠	٤-٥	دخل آخر
١٧٦,٧١٦,٠٦٤	٢٢٩,٥١١,٠٦٣		مجموع الدخل
			المصروفات
٣٤,١٨٧,٤٧٢	٤٥,٧١٦,٩٩٧	٥	استهلاك
١٧,١٠٢,٧٨٣	١٦,٢٠٧,٦٤٠		أتعاب إدارة وتنظيم وشريعة
١٧,٧١٣,٣٥٧	١٨,٤٦٧,٧٦٣	١٤	مصروفات تشغيلية ومصروفات أخرى
٢٤,٠٠٣,٢٦٣	(٣٣,٩٧٤,٣٤٣)	٥	(عكس قيد) / محمل الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٦,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١-٦	خسائر الائتمان المتوقعة لإيجار مستحق الاستلام
٦٣,٢٩٩,٣٤٩	١٠٠,٨٤١,٥٥٥	٨	أتعاب تمويلية ورسوم بنكية
١٦٢,٣٠٦,٢٢٤	١٥٠,٢٥٩,٦١٢		مجموع المصروفات
١٤,٤٠٩,٨٤٠	٧٩,٢٥١,٤٥١		صافي الدخل للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
١٤,٤٠٩,٨٤٠	٧٩,٢٥١,٤٥١		مجموع الدخل الشامل للسنة

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة الى مالكي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
₪	₪	
١,٥٣٣,٢١٨,٥٧٠	١,٤٥٤,١٥٦,١٨٦	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في ١ يناير
١٤,٤٠٩,٨٤٠	٧٩,٢٥١,٤٥١	مجموع الدخل الشامل للسنة
(٩٣,٤٧٢,٢٢٤)	(٧٣,٦٠٩,٣٧٥)	توزيعات أرباح (إيضاح ٩)
<u>١,٤٥٤,١٥٦,١٨٦</u>	<u>١,٤٥٩,٧٩٨,٢٦٢</u>	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر

صندوق سدكو كابيتال ريت
(مدار من قبل سدكو كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	إيضاح
١٤,٤٠٩,٨٤٠	٧٩,٢٥١,٤٥١	الأنشطة التشغيلية صافي الدخل للسنة
تعديلات لتسوية صافي الدخل إلى صافي النقد من الأنشطة التشغيلية:		
٣٤,١٨٧,٤٧٢	٤٥,٧١٦,٩٩٧	٥ استهلاك
٢٤,٠٠٣,٢٦٣	(٣٣,٩٧٤,٣٤٣)	٥ (عكس قيد)/ محمل الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٦,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١-٦ خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات
٦٣,٢٩٩,٣٤٩	١٠٠,٨٤١,٥٥٥	٨ أنعاب تمويلية ورسوم بنكية
١٤١,٨٩٩,٩٢٤	١٩٤,٨٣٥,٦٦٠	
صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
(٣٥,٠٤٨,٠٥٥)	(٥٠,٥٠٢,٧٧٢)	إيجار مستحق الاستلام
٣,٤٧١,١٢١	٥,٥٦٦	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١,٧٣١,٦٨٦	٧,١١٥,٩٥٣	مستحق إلى جهة ذات علاقة
٣,٢٢٢,٥٧٨	(٤,٣٩٠,١٩٠)	مصروفات مستحقة الدفع وذمم دائنة أخرى
(١,٠٣٧,٢٠٦)	٣١,٨٨٦,٠٣٩	إيرادات مؤجلة
١١٤,٢٤٠,٠٤٨	١٧٨,٩٥٠,٢٥٦	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية		
(١,١٥١,٢٩٢)	(٩٦٣,٩١٨,٣٠٥)	مدفوعات مقابل إضافات لعقارات استثمارية
(٥١٤,٧٤٠)	١٠٠,٧٥٠,٠٠٠	دفعة مقدمة مستلمة مقابل بيع موجودات محتفظ بها للبيع
(١,٦٦٦,٠٣٢)	(٨٦٣,١٦٨,٣٠٥)	٣-٥ صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية		
١٦٧,٥٠٠,٠٠٠	٨٤٣,٢٦٢,٥٠٠	متحصلات من قروض وسلف
(٥٨,١٦٣,٢٧٧)	(٩٠,٤٧٠,٣٠٦)	سداد أصل مبلغ القرض والفائدة
-	١,٩١٢,٥٠٠	الحركة في تسهيل تمويلي من بنك
(٩٧,٣٠٥,٣٧٦)	(٧١,٢٨٦,٧٨٩)	٩ توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة
١٢,٠٣١,٣٤٧	٦٨٣,٤١٧,٩٠٥	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
١٢٤,٦٠٥,٣٦٣	(٨٠٠,١٤٤)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٥٨,٦٩٣,٧١٣	١٨٣,٢٩٩,٠٧٦	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٨٣,٢٩٩,٠٧٦	١٨٢,٤٩٨,٩٣٢	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١ - الصندوق وأنشطته

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

سدكو كابيتال هي شركة مساهمة سعودية مقفلة مرخصة من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-١١١٥٧ بتاريخ ٢٣/٤/١٤٣٠ هـ الموافق ١٩/٤/٢٠٠٩ م 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 بشكل دوري لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في العقارات المطورة المدرة للإيرادات، بالإضافة إلى النمو الرأسمالي المحتمل لمجموع قيمة موجودات الصندوق عندما يتم بيع الموجودات في وقت لاحق، أو يتم تطوير الموجودات المستهدفة أو توسيع نطاقها.

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

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

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

يخضع الصندوق لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقارية ("اللائحة") الصادرة من قبل مجلس إدارة هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦ م)، استناداً إلى لائحة السوق المالية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ بتاريخ ٢ جمادى الآخرة ١٤٢٤ هـ، والمعدلة بموجب قرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية رقم ١-٥٤-٢٠٢٥ بتاريخ ٢٣ ذو القعدة ١٤٤٦ هـ (الموافق ٢١ مايو ٢٠٢٥ م)، والتي تُبين متطلبات صناديق الاستثمار العقارية داخل المملكة العربية السعودية.

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

٢ - أساس الإعداد

(أ) بيان الالتزام

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

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

٢ - أساس الإعداد (تتمة)

(ب) أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي.

(ج) العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٣ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

التقديرات والافتراضات

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

تقييم العقارات الاستثمارية

تشمل المدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية القيمة الإيجارية المقدرة لكل متر مربع شهرياً، ونمو الإيجار سنوياً، ومعدلات الإشغال، والتصعيد، وعائد الإغلاق، ومعدل الخصم. عيّن الصندوق اختصاصيين تقييم مستقلين لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ 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 الواردة والصادرة من خلال أحداث مثل مراجعة قيمة الإيجارات وتجديد عقود الإيجار وما يتعلق بذلك من إعادة التأجير أو إعادة التطوير أو التجديد. وعادةً ما تكون المدة المناسبة متأثرة بسلوك السوق الذي هو سمة من سمات فئة العقارات الاستثمارية. ويقدر التدفق النقدي الدوري عادة على أنه الدخل الإجمالي مخصوماً منه الإشغال، والمصروفات غير القابلة للاسترداد، وخسائر التحصيل، وحوافز عقود الإيجار، وتكاليف الصيانة، وتكاليف الوكيل والعمولات، وغير ذلك من مصروفات التشغيل والإدارة. ثم يتم خصم سلسلة الإيرادات التشغيلية الصافية الدورية، إلى جانب تقدير القيمة النهائية المتوقعة في نهاية فترة التوقعات.

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

٣ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

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

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة 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 وفقاً للمعلومات 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. وبتاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها وإجراء تحليل للتغيرات 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 للعمل في المستقبل. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات الخاصة بالصندوق في الإيضاح (٦).

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية

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

٤-١ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

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

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

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

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

يعتبر الالتزام متداولاً:

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

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

٢-٤ العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة محتفظ بها إما لتحصيل إيرادات إيجار، أو لزيادة رأس المال أو كليهما، ولكنها ليست للبيع ضمن دورة العمليات العادية أو خلال الاستخدام في الإنتاج أو توريد البضائع أو تقديم الخدمات أو للأغراض الإدارية. تُقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة عند الإثبات الأولي ولاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. تشمل التكلفة المصروفات التي تعود مباشرة إلى الاستحواذ على عقار استثماري. تتضمن تكلفة العقارات الاستثمارية المنشأة داخلياً تكاليف المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى عائدة مباشرة إلى إيصال العقارات الاستثمارية إلى حالة التشغيل بهدف استخدامها بالشكل المقصود منه وتكاليف الاقتراض المرسلة.

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

٣-٤ الموجودات المحتفظ بها للبيع

يصنف الصندوق الموجودات غير المتداولة كمحتفظ بها للبيع في حالة استرداد قيمتها الدفترية بشكل أساسي عن طريق معاملة البيع وليس من خلال الاستخدام المستمر لها. تقاس الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. تمثل تكاليف البيع التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة باستبعاد الأصل، باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل.

تعتبر متطلبات التصنيف كمحتفظ بها للبيع مستوفية عندما فقط يكون من المحتمل جداً بيعها ويكون الأصل جاهزاً للبيع الفوري في حالته الراهنة. يجب أن تشير الاجراءات المطلوبة لإتمام عملية البيع إلى أنه من غير المحتمل حدوث تغيرات هامة على عملية البيع أو إلغاء قرار البيع. يجب أن تلتزم الإدارة بخطة بيع الأصل والبيع المتوقع إنجازه خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

لا يتم استهلاك أو إطفاء العقارات الاستثمارية بعد تصنيفها كمحتفظ بها للبيع. يجب عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها للبيع بصورة مستقلة كبنود متداولة في قائمة المركز المالي. يتم استبعاد العمليات المتوقفة من نتائج العمليات المستمرة، وإظهارها كبند مستقل بعد الضريبة من العمليات المتوقفة في قائمة الربح أو الخسارة.

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٤ الأدوات المالية - الإثبات 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

تصنف الموجودات المالية، عند الإثبات الأولي لها، كمقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة، وبالقائمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وبالقائمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الصندوق في إدارة هذه الموجودات. وباستثناء الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات التي لا تشمل مكون تمويل هام أو طبق الصندوق عليها وسيلة عملية، يقوم الصندوق في الأصل بقياس الأصل المالي بالقائمة العادلة زائداً تكاليف المعاملات في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقائمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

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

يشير نموذج أعمال الصندوق في إدارة الموجودات المالية إلى كيفية قيام الصندوق بإدارة موجوداته المالية من أجل تحقيق تدفقات نقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنجح عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال بهدف اقتناء الموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، بينما يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقائمة 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 بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، وتخضع للانخفاض في القيمة. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر ضمن الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو الانخفاض في قيمته. تتضمن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة للصندوق ذمم مدينة متعلقة بالإيجارات، ومبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، ونقد وما في حكمه.

الموجودات المالية بالقائمة العادلة من خلال قائمة الدخل

تقيد الموجودات المالية بالقائمة العادلة من خلال قائمة الدخل في قائمة المركز المالي بالقائمة العادلة مع إثبات صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الدخل. لا يملك الصندوق حالياً أي أصل مصنّف بالقائمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

الموجودات المالية بالقائمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الإثبات الأولي، يجوز للصندوق أن يختار بشكل لا رجعة فيه، تصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية كمقتناه بالقائمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وذلك عند الوفاء بضوابط تعريف أدوات حقوق الملكية الواردة في معيار المحاسبة الدولي (٣٢) - الأدوات المالية: العرض وعدم الاحتفاظ بها للمتاجرة. يحدد التصنيف على أساس كل أداة على حده. لا يعاد تدوير المكاسب والخسائر الناتجة عن هذه الموجودات المالية مطلقاً إلى قائمة الدخل. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في قائمة الدخل عند الإقرار بأحقية دفعها، إلا إذا كان الصندوق يستفيد من هذه المتحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تقيد هذه الأرباح في الدخل الشامل الآخر. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقائمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتقييم الانخفاض في القيمة. لا يملك الصندوق حالياً أي أصل مصنّف بالقائمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

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

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

التوقف عن الإثبات

يتم بشكل رئيسي التوقف عن إثبات أصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي للصندوق) عند:

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

الانخفاض في القيمة

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

بالنسبة للإيجار مستحق الاستلام، يطبق الصندوق طريقة مبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا يقوم الصندوق بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ كل تقرير. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة التاريخية في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

(ب) المطلوبات المالية

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

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

القياس اللاحق

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

تصنف المطلوبات المالية كـ "محتفظ بها لغرض المتاجرة" حال تكبدها لغرض إعادة شراؤها في المستقبل القريب. تشتمل هذه الفئة على الأدوات المالية المشتقة التي أبرمها الصندوق ولم يتم تخصيصها كأدوات تحوط في علاقات تحوط طبقاً لما نص عليه المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). كما تصنف المشتقات المدرجة المنفصلة كـ "محتفظ بها لأغراض المتاجرة" مالم يتم تخصيصها كأدوات تحوط فعالة.

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

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

ب) المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

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

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة (تسهيل تمويلي من بنك)

هذه الفئة هي الأكثر ملائمة للصندوق. بعد الإثبات الأولي لها، تقاس القروض والسف التي يترتب عليها فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الدخل.

التوقف عن الإثبات

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

ج) مقاصة الأدوات المالية

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

٥-٤ النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي من النقد لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل عالية السيولة بتاريخ استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل يمكن تحويلها لمبالغ نقدية معلومة وتخضع لمخاطر غير جوهريّة في التغير في القيمة. يسجل النقد وما في حكمه بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

٦-٤ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام حالي (نظامي أو ضمني) على الصندوق ناتج عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وحيثما يتوقع الصندوق سداد بعض أو جميع المخصصات، كعقد تأمين على سبيل المثال، فيتم تسجيل السداد كأصل مستقل ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الدخل بعد خصم أي مبالغ مستردة.

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

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٧-٤ الزكاة وضريبة الدخل

إن الضريبة / الزكاة هما التزام على مالكي الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذا الالتزام في هذه القوائم المالية. انظر الإيضاح ١٥.

٨-٤ توزيعات الأرباح مستحقة الدفع

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

٩-٤ إثبات الإيرادات

دخل الإيجار

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

دخل المراجعة

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

١٠-٤ رسوم الصندوق

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق المعتمدة، يقوم الصندوق بسداد الرسوم التالية:

- (أ) أتعاب الإدارة والتنظيم
- (ب) أتعاب الأداء
- (ج) أتعاب ترتيب التمويل
- (هـ) رسوم الوساطة ورسوم الاستحواذ
- (و) رسوم الحفظ
- (ز) أتعاب الشريعة
- (ح) رسوم إدارة الممتلكات
- (ط) رسوم المجلس
- (ك) رسوم مركز الإيداع (رسوم إيداع)
- (ل) رسوم تداول

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

طبق الصندوق لأول مرة بعض المعايير والتعديلات والتي تسري للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٥ م أو بعد ذلك التاريخ (ما لم يذكر خلاف ذلك). لم يقدّم الصندوق بتطبيق أي معيار أو تفسير أو تعديل آخر مبكر صادر وغير ساري المفعول بعد. ليس لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

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

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	تاريخ السريان
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١) - عدم القابلية للصرف	قام مجلس المعايير الدولية للمحاسبة بتعديل معيار المحاسبة الدولي (٢١) لإضافة متطلبات للمساعدة في تحديد ما إذا كانت العملة قابلة للمبادلة بعملة أخرى، وسعر الصرف الفوري الذي يمكن استخدامه في حال كان قابلاً للصرف. يضع التعديل إطاراً يمكن بموجبه تحديد سعر الصرف الفوري بتاريخ القياس باستخدام سعر صرف يمكن ملاحظته دون تعديل أو أي أسلوب تقييم آخر.	١ يناير ٢٠٢٥

١٢-٤ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

أصدر مجلس المعايير الدولية للمحاسبة المعايير المحاسبية التالية والتعديلات والمراجعات التي تسري اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦ م. اختار الصندوق عدم تطبيق هذه الإصدارات في وقت مبكر، ولا تتوقع الإدارة أن يكون لها أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

المعيار والتفسير والتعديلات	البيان	تاريخ السريان
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨) - بيع الأصول أو المساهمة بها بين المنشأة المستثمرة ومنشأتها الزميلة أو مشروعها المشترك	ينطبق إثبات المكسب أو الخسارة الجزئي للمعاملات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك فقط على المكسب أو الخسارة الناتجة عن بيع أو المساهمة بالموجودات التي لا تشكل عملاً تجارياً على النحو المحدد في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) "تجميع الأعمال" ويتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع أو المساهمة في شركة زميلة أو مشروع مشترك للموجودات التي تشكل عملاً تجارياً على النحو المحدد في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) بالكامل.	تاريخ السريان المؤجل إلى أجل غير مسمى
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) "الأدوات المالية": الإفصاحات	بموجب هذه التعديلات، قد تحقق بعض الموجودات بما ذلك التي تتعلق بخصائص الحوكمة والاجتماعية والبيئة معايير الدفعات فقط لأصل الدين والفائدة، بشرط ألا تختلف تدفقاتها النقدية جوهرياً لموجودات متماثلة دون هذه الخاصية. قام مجلس المعايير الدولية للمحاسبة بتعديل المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) لتوضيح متى يتم إثبات أو التوقف عن إثبات الأصل المالي أو الالتزام المالي ويقدم التعديل أيضاً استثناءً بخصوص بعض المطلوبات المالية التي يتم تسويتها نقداً باستخدام نظام الدفع الإلكتروني.	١ يناير ٢٠٢٦

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١٢-٤ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد (تتمة)

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	تاريخ السريان
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) - العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة	العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة تعدل المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) الأدوات المالية والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) الأدوات المالية: الإفصاحات والتي تعكس بشكل أكثر دقة آثار العقود التي تشير إلى العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة على القوائم المالية للمنشأة.	١ يناير ٢٠٢٦
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي - الاصدار (١١)	تقتصر التحسينات السنوية على التغييرات التي توضح إما صياغة في معيار محاسبي أو تصحح نتائج غير مقصودة نسبياً أو سهو أو تضارب بين متطلبات المعايير المحاسبية. التعديلات لسنة ٢٠٢٤ تشمل المعايير التالية: المعيار الدولي للتقرير المالي (١) - تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة، المعيار الدولي للتقرير المالي (٧) - الأدوات المالية الإفصاحات وإرشاداتها المرفقة لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) "القوائم المالية الموحدة" ومعيار المحاسبة الدولي (٧) "قائمة التدفقات النقدية".	١ يناير ٢٠٢٦
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨): العرض والافصاح في القوائم المالية	يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) توجيهات حول البنود في قائمة الربح أو الخسارة المصنفة ضمن خمس فئات: عمليات تشغيلية، واستثمارية، وتمويلية، وضرائب الدخل، والعمليات المتوقعة. كما تقوم بتحديد مجموعة فرعية من الإجراءات المتعلقة بالأداء المالي للمنشأة كـ "إجراءات الإدارة المحددة وفقاً للأداء". يجب وصف المجاميع والمجاميع الفرعية والبنود المعروضة في القوائم المالية الأساسية والبنود المفصّل عنها في الإيضاحات بطريقة تمثل خصائص البند. ويتطلب ذلك تصنيف فروق الصرف الأجنبي في نفس فئة الدخل والمصروفات من البنود التي أدت إلى فروق الصرف الأجنبي.	١ يناير ٢٠٢٧
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٩): الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات	يسمح المعيار الدولي للتقرير المالي (١٩) للشركات التابعة المؤهلة بتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي مع متطلبات الإفصاح المخفضة للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٩). قد تختار الشركة التابعة تطبيق المعيار الجديد في قوائمها المالية الموحدة أو المنفصلة أو المنفردة بشرط ألا تكون خاضعة للمساءلة العامة في تاريخ التقرير وأن تقوم شركتها الأم بإعداد قوائم مالية موحدة تتوافق مع المعايير الدولية للتقرير المالي.	١ يناير ٢٠٢٧

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٥ - العقارات الاستثمارية

١-٥ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

النوع	الموقع	الرصيد الافتتاحي		إضافات خلال السنة	الرصيد الختامي	الاستهلاك		الانخفاض في القيمة		الرصيد الختامي	صافي القيمة الدفترية	القيمة العادلة	
		الرصيد الافتتاحي	الرصيد الختامي			محمل على السنة	الرصيد الافتتاحي	الرصيد الختامي	(محمل عكس قيد للسنة)				الرصيد الختامي في الانخفاض في القيمة
١٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٠,٨٩٥,٢٢٦)	١٠,٦٠٧,٨٤٧	(٢١,٥٠٣,٠٧٣)	(١٥,٨٤٩,٤١٤)	(١,٩٨٦,٣٤٧)	(١٣,٨٦٣,٠٦٧)	١٦٦,٧٤٤,٦٤٠	-	١٦٦,٧٤٤,٦٤٠	جدة	تجاري	مركز الخالدية للأعمال
١٠٠,٥٠٠,٠٠٠	٦٣,٥٣٩,٣٩٩	-	-	-	(٤,١٦٣,٤٨٦)	(٥٢٢,٣٥٧)	(٣,٦٤١,١٢٩)	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	-	٦٧,٧٠٢,٨٨٥	الرياض	سكني	مجمع الجزيرة (إيضاح ٣-٥)
٤٠,٥٥٠,٠٠٠	٣٧,١٣٦,٧٩٤	-	-	-	(٢,١٦٣,٢٠٦)	(٢٧٩,٠٠٠)	(١,٨٨٤,٢٠٦)	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	جدة	تجاري	هايلير بنده
٨٢,٥٥٠,٠٠٠	٧٤,٤٠٠,٢١٠	-	-	-	(٤,٣٦٤,٧٩٠)	(٥٦٢,٩٥٠)	(٣,٨٠١,٨٤٠)	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	-	٧٨,٧٦٥,٠٠٠	الرياض	هايلير بنده	
٦٣,٩٥٠,٠٠٠	٥٤,٥٤٣,٨٩٧	-	-	-	(٩,٨٥٧,٧٩٥)	(١,٣٣٢,٠٥٠)	(٨,٥٢٥,٧٤٥)	٦٤,٤٠١,٦٩٢	-	٦٤,٤٠١,٦٩٢	جدة	تجاري	مبنى النيابة العامة
١٠٧,٠٠٠,٠٠٠	١٠٥,٨٧٥,٦٥٧	-	٧,٤٤٠,٩٨٦	(٧,٤٤٠,٩٨٦)	(٢٠,٦٣٠,٧٩٣)	(٢,٦٨٦,٣٢٩)	(١٧,٩٤٤,٤٦٤)	١٢٦,٥٠٦,٤٥٠	-	١٢٦,٥٠٦,٤٥٠	جدة	تجاري	مركز الروضة للأعمال
٢١,٤٥٠,٠٠٠	٢١,٤٥٠,٠٠٠	(١٥,٨٣١,١٥٨)	٧٥٨,٦٠٧	(١٦,٥٨٩,٧٦٥)	(٣,٩٧٨,٨٤٢)	(٢٩٠,١٠٧)	(٣,٦٨٨,٧٣٥)	٤١,٢٦٠,٠٠٠	-	٤١,٢٦٠,٠٠٠	الرياض	تجاري	برج الحياة للشقق الفندقية
٣٠,٦٥٠,٠٠٠	٢٥,١٨٧,٩٣٣	-	-	-	(٣,٣٣١,٣٦١)	(٤٤٧,٨٦٣)	(٢,٨٨٣,٤٩٨)	٢٨,٥١٩,٢٩٤	-	٢٨,٥١٩,٢٩٤	الدمام	تجاري	مبنى البنك السعودي الفرنسي
٧٤,٧٠٠,٠٠٠	٥٧,٠١٥,٤٩٤	-	-	-	(٥,٥٣٠,٠٨٦)	(٧٤٧,٨٦١)	(٤,٧٨٢,٢٢٥)	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	-	٦٢,٥٤٥,٥٨٠	الدمام	تجاري	هايلير بنده
٣٤,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٨٩٥,٢١٢	-	-	-	(٣,١١١,٧٣٠)	(٤٤٧,٨٦٣)	(٢,٨٦٣,٨٦٧)	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	-	٣٤,٢٠٦,٩٤٢	الدمام	تجاري	مركز الحكير تليم
٣٠٨,٥٠٠,٠٠٠	٣٠٨,٥٠٠,٠٠٠	(٣,٣٦٣,٢١٩)	(١,٩١٧,٥٢٢)	(١,٤٤٥,٦٩٧)	(٤٤,٤١١,٤٩٦)	(٦,٣١٣,٩٧٨)	(٣٨,٠٩٧,٥١٨)	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	-	٣٥٦,٢٧٤,٧١٥	الخبر	تجاري	أجدان ووك
٧١,٠٠٠,٠٠٠	٦٥,٤٩٠,٥٩٧	-	-	-	(٤,٧٨٤,٣٣٢)	(١,٢٣٦,٩١١)	(٣,٥٤٧,٤٢١)	٧٠,٢٧٤,٩٢٩	-	٧٠,٢٧٤,٩٢٩	الدمام	تجاري	هايلير بنده (الفرع ومواقف السيارات)
٧٤,٢٥٠,٠٠٠	٥٩,٥٤٥,٦٩٧	-	-	-	(٤,٢٣١,١٦٦)	(١,٠٩٠,٤٠٦)	(٣,١٤٠,٧٦٠)	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	-	٦٣,٧٧٦,٨٦٣	الرياض	تجاري	مدرسة العليا
٥٤,٩٠٠,٠٠٠	٥٠,٦٩٤,٧١٤	-	-	-	(٣,٢٨٩,٤٦٧)	(٦١٤,٥٢٦)	(١,٦٧٤,٩٤١)	٥٢,٩٨٤,١٨١	-	٥٢,٩٨٤,١٨١	الدمام	تجاري	اكسترا ستور
٨٦,٥٥٠,٠٠٠	٨٦,٥٥٠,٠٠٠	(٦,٢٧٢,٦١١)	٢,٨٧٩,٠٢٨	(٩,١٥١,١٨٩)	(٣,١٩٦,٦٢٥)	(٨٠٦,٠٢٨)	(٢,٣٩٠,٥٩٧)	٩٦,٠١٨,٧٨٦	-	٩٦,٠١٨,٧٨٦	الرياض	تجاري	عرقه بلازا
٧٠,٨٥٠,٠٠٠	٦٨,٩٦٣,٢٠٩	-	-	-	(٢,٣٨٢,٨٢٣)	(٦٤٦,٣٨١)	(١,٧٣٦,٤٤٢)	٧١,٣٤٦,٠٣٢	-	٧١,٣٤٦,٠٣٢	الرياض	تجاري	الحمراء بلازا
١٧٥,٩٥٠,٠٠٠	١٥٠,٨٥١,٨٢٤	-	-	-	(١٤,٩٥٥,٣١٦)	(٣,٨٢١,٦٥١)	(١١,١٣٣,٦٦٥)	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	-	١٦٥,٨٠٧,١٤٠	الرياض	تجاري	مدرسة دار البراءة
٥٧,٩٥٠,٠٠٠	٥٥,٣١٢,٨٠٠	-	٢٠٣,٧٦٩	(٢٠٣,٧٦٩)	(٣,١٤٤,٤٧٣)	(٨٥٣,٤٦٩)	(٢,٢٩١,٠٠٤)	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	-	٥٨,٤٥٧,٢٧٣	الرياض	تجاري	مدرسة المناهج
١١٩,٤٠٠,٠٠٠	١١٥,٣٣٨,١٩٤	-	١,٣٥١,٥٠٠	(١,٣٥١,٥٠٠)	(٦,٩٣٢,٩٩٤)	(١,٨٨٢,٣٠٦)	(٥,٠٥٠,٦٨٨)	١٢٢,٩٢١,١٨٨	-	١٢٢,٩٢١,١٨٨	الرياض	تجاري	مدرسة أمجاد قرطبة
١٥٣,٢٥٠,٠٠٠	١٥٢,٤١٦,٧٦٩	(١٣,١٨٢,٨٧١)	٨,٠٩٠,٥٩٢	(٢١,٢٧٣,٤٦٣)	(١٢,٨٠١,٢٦٧)	(٢,٨٥٣,٨٢٣)	(٩,٩٤٧,٤٤٤)	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	-	١٧٨,٤٠٠,٩٠٧	الخبر	تجاري	أجدان للترفيه
٥٠٧,٥٠٠,٠٠٠	٥٠٧,٥٠٠,٠٠٠	(١٢,٤٦٠,٢٤٣)	٣٤٠,٤٨,٨١٩	(٤٦,٥٠٩,٠٦٢)	(١١,٨٤٢,٨٠٨)	(٤,٠٥٨,٨١٩)	(٧,٧٨٣,٩٨٩)	٥٣١,٨٠٣,٠٥١	-	٥٣١,٨٠٣,٠٥١	جدة	تجاري	أنثيليه لافي (إيضاح ٤-٥)
١٦٥,٤٥٠,٠٠٠	١٦٥,٤٥٠,٠٠٠	(١,٧١٣,٦٦٧)	(١,٧١٣,٦٦٧)	-	(١,٩٩٢,١٣٨)	(١,٩٩٢,١٣٨)	-	١٦٩,١٥٥,٨٠٥	١٦٩,١٥٥,٨٠٥	-	دبي، الإمارات العربية المتحدة	تجاري	مدارس دونكريست الأمريكية (إيضاح ٧-٥)
٦٦٦,٥٠٠,٠٠٠	٦٦٦,٥٠٠,٠٠٠	(٢٧,٧٧٥,٦١٦)	(٢٧,٧٧٥,٦١٦)	-	(٩,٣٤٩,٣٨٤)	(٩,٣٤٩,٣٨٤)	-	٧٠٣,٦٢٥,٠٠٠	٧٠٣,٦٢٥,٠٠٠	-	الرياض	تجاري	بالم فيو (إيضاح ٨-٥)
١٥٦,٥٠٠,٠٠٠	١٤٥,٢٤٣,٠٥٠	-	-	-	(٨٩٤,٤٥٠)	(٨٩٤,٤٥٠)	-	١٤٦,١٣٧,٥٠٠	١٤٦,١٣٧,٥٠٠	-	الرياض	تجاري	عقار بان عبدالعزيز (إيضاح ٩-٥)
(١٠٠,٥٠٠,٠٠٠)	(٦٣,٥٣٩,٣٩٩)	-	-	-	٥٢٢,٣٥٧	٣,٦٤١,١٢٩	(٦٧,٧٠٢,٨٨٥)	-	(٦٧,٧٠٢,٨٨٥)	-	-	-	تحويل الموجودات المحتفظ بها للبيع (إيضاح ٣-٥)
٣,٢٦٣,٤٠٠,٠٠٠	٣,١٤٤,٨٦٢,٠٥١	(٩١,٤٩٤,٦٦١)	٣٣,٩٧٤,٣٤٣	(١٢٥,٤٦٨,٥٠٤)	(١٩٢,٢٢٦,٧٥٦)	(٤٥,١٩٤,٦٤٠)	(١٤٧,٠٣٢,١١٦)	٣,٤٢٨,٥٨٢,٩٦٨	١,٠١٨,٩١٨,٣٠٥	٢,٤٠٩,٦٦٤,٦٦٣	-	-	-

(مدار من قبل سدکو کابیتال)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١-٥ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: (تتمة)

۲.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٥ - العقارات الاستثمارية (تتمة)

٢-٥ في تاريخ التقرير، لو تم تحميل العقارات الاستثمارية والموجودات المحتفظ بها للبيع بالقيم العادلة لكل منها، لكانت قيمة صافي الموجودات وقيمة كل وحدة من الصندوق على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
₪	₪	
١,٤٥٤,١٥٦,١٨٦	١,٤٥٩,٧٩٨,٢٦٢	صافي الموجودات كما وردت
٨٠,٨٨٦,٧٠١	١٥٥,٤٩٨,٥٥٠	صافي الزيادة في القيمة بناء على التقييم
١,٥٣٥,٠٤٢,٨٨٧	١,٦١٥,٢٩٦,٨١٢	صافي الموجودات بالقيمة العادلة
٧,٧٧٨٥	٧,٨٠٨٧	صافي الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة
٠,٤٣٢٧	٠,٨٣١٧	الأثر على صافي الموجودات لكل وحدة لتقدير القيمة
٨,٢١١٢	٨,٦٤٠٥	صافي الموجودات للوحدة الواحدة بالقيمة العادلة

٣-٥ الموجودات المحتفظ بها للبيع

في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٥، أعلن الصندوق عن تنفيذ اتفاقية بيع لمجمع الجزيرة السكني في الرياض. بلغ العوض المتفق عليه ١٠٠,٧٥ مليون ₪ (غير شامل ضريبة المعاملة العقارية وأي تكاليف أخرى متعلقة بالمعاملة). تسلم الصندوق شيكاً بمبلغ ١٠٠,٧٥ مليون ₪، وقد جرى تصنيفه ضمن بند "دفعة مقدّمة مستلمة مقابل بيع موجودات محتفظ بها للبيع". لاحقاً لنهاية السنة، تم الانتهاء من الإجراءات النظامية الخاصة ببيع العقار، وتم تحصيل قيمة الشيك.

كما في تاريخ التقرير، استوفى مجمع الجزيرة السكني معايير التصنيف كموجودات محتفظ بها للبيع وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٥)، وقد تم عرضه ضمن الموجودات المحتفظ بها للبيع في هذه القوائم المالية. أوقف الصندوق استهلاك العقار الاستثماري بمجرد استيفاء معايير تصنيفه كموجودات محتفظ بها للبيع.

٤-٥ في ٢٧ يوليو ٢٠٢٥، وقّع الصندوق اتفاقية بيع وشراء لبيع عقار "أنتليه لافي" الواقع في جدة بسعر بيع إجمالي قدره ٥١٥ مليون ₪ (غير شامل ضريبة المعاملة العقارية وأي رسوم بيع أخرى قابلة للتطبيق). دفع المشتري دفعة مقدمة غير قابلة للاسترداد قدرها ٥ مليون ₪، على أن يتم تسوية باقي سعر الشراء واستكمال نقل الملكية خلال ٦٠ يوم عمل، قابلة للتمديد باتفاق خطي متبادل بين الجهتين. في ٢٦ أكتوبر ٢٠٢٥، تم الاتفاق بشكل متبادل على تمديد بيع العقار لمدة إضافية قدرها ٣٠ يوم عمل. لم يتم تمديد الاتفاقية لاحقاً، وبناءً عليه، حقق الصندوق دخل آخر قدره ٥ مليون ₪ يتعلق بالدفعة المقدمة غير القابلة للاسترداد.

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

٦-٥ وفقاً 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 متوسط تقييمين أحدهما مقيمين مستقلين. تم تقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من قبل وايت كيوبس وشركة فاليو سترات (٢٠٢٤): شركة جونز لانج لاسال السعودية وإسناد) 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 والتصاعداً وعائد الإغلاق ومعدلات الخصم.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٥ - العقارات الاستثمارية (تتمة)

٧-٥ في ١٣ مايو ٢٠٢٥م، استحوذ الصندوق على مدارس دونكريست الأمريكية، وهو مجمع تعليمي يقع في دبي، الإمارات العربية المتحدة. بلغ إجمالي تكلفة الاستحواذ ١٦٩,٢ مليون AED ، والتي تشمل رسوم الاستحواذ ورسوم الوساطة مستحقة الدفع لمدير الصندوق بمبلغ ١,٢١ مليون AED و ٢,٠٢ مليون AED ، على التوالي.

٨-٥ في ١ يونيو ٢٠٢٥م، وقّع الصندوق اتفاقية بيع وشراء للاستحواذ على بالم فيو، وهو مجمع مكاتب يقع في الدرعية، الرياض، مقابل سعر شراء إجمالي قدره ٦٥٠ مليون AED . وفقاً لبنود الاتفاقية، دفع الصندوق مبلغ ٥٤٠ مليون AED في تاريخ نقل صك الملكية. سيتم دفع المبلغ المتبقي البالغ ١١٠ مليون AED على دفعتين. سددت الدفعة الأولى البالغة ٥٥ مليون AED خلال العام ٢٠٢٥م. لا تزال الدفعة الثانية البالغة ٥٥ مليون AED غير مدفوعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وسيتم تسويتها خلال السنة المالية ٢٠٢٦. تشمل تكلفة الاستحواذ البالغة ٧٠٣,٦٣ مليون AED أيضاً تكلفة المعاملة العقارية بمبلغ ٣٢,٥ مليون AED ، بالإضافة إلى رسوم الاستحواذ ورسوم الوساطة مستحقة الدفع لمدير الصندوق بمبلغ ٤,٨٨ مليون AED و ١٦,٢٥ مليون AED ، على التوالي.

٩-٥ في ٦ يوليو ٢٠٢٥م، أكمل الصندوق عملية الاستحواذ على عقار مكتبي في الرياض، بان عبدالعزيز، مقابل ١٤٦,١٤ مليون AED . تشمل تكلفة الاستحواذ أيضاً تكلفة المعاملة العقارية بمبلغ ٦,٧٥ مليون AED ، بالإضافة إلى رسوم الاستحواذ ورسوم الوساطة مستحقة الدفع لمدير الصندوق بمبلغ ١,٠١ مليون AED و ٣,٣٨ مليون AED ، على التوالي.

٦ - الإيجار مستحق الاستلام

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
AED	AED	
١٠٨,٩٨١,٥٩٥	١٥٩,٤٨٤,٣٦٧	إجمالي الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات
(١٦,٧٨٤,٠٥٣)	(١٩,٧٨٤,٠٥٣)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ٦-١)
٩٢,١٩٧,٥٤٢	١٣٩,٧٠٠,٣١٤	

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
AED	AED	
١٠,٧٨٤,٠٥٣	١٦,٧٨٤,٠٥٣	الرصيد في ١ يناير
٦,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	محمل للسنة
١٦,٧٨٤,٠٥٣	١٩,٧٨٤,٠٥٣	الرصيد في نهاية السنة

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٦ - الإيجار مستحق الاستلام (تتمة)

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

إن أعمار الإيجار مستحق الاستلام هو على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
₪	₪	
١٢,٦١٥,٩٨٢	٤٩,٧٢٠,٨٩١	غير مستحق
٣٩,٦٧٩,٣٥١	٣,٧٦٥,٠٩٩	٠ - ٣٠ يومًا
١٠,٦٧٣,٥٩٣	٦,٣٥٥,٣٦٥	٣١ - ٦٠ يومًا
١٧,٦٥٠,٤٠٥	٤,٦٤٦,٥٤٨	٦١ - ٩٠ يومًا
٧٢٨,٠٠٨	٣١,٥٨٠,٩٧١	٩١ - ١٥٠ يومًا
١٠,٧٥٩,٥٦٠	٢,١٦٤,٠٣٧	١٥١ - ١٨٠ يومًا
-	٣٣,٥٤٧,٠٤٠	١٨١ - ٣٦٥ يومًا
١٦,٨٧٤,٦٩٦	٢٧,٧٠٤,٤١٦	أكثر من ٣٦٥ يومًا
١٠٨,٩٨١,٥٩٥	١٥٩,٤٨٤,٣٦٧	

٧ - النقد وما في حكمه

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
₪	₪	
١,٢٩٩,٠٧٦	٢٦,٧٤٨,٩٣٢	أرصدة بنكية
١٨٢,٠٠٠,٠٠٠	٥٥,٠٠٠,٠٠٠	ودائع مربحة بفترة استحقاق أصلية تبلغ أقل من ثلاثة شهور
-	١٠٠,٧٥٠,٠٠٠	(إيضاح (أ) أدناه)
١٨٣,٢٩٩,٠٧٦	١٨٢,٤٩٨,٩٣٢	شيك (إيضاح (٥-٣))

(أ) خلال السنة، حقق الصندوق دخل مربحة بقيمة ٨,٠٨ مليون ₪ (٢٠٢٤ م: ٣,١٨ مليون ريال سعودي) بمعدل عوائد يتراوح ما بين ٣,٩٥٪ إلى ٥,٩٥٪ (٢٠٢٤ م: ٤,٦٠٪ إلى ٥,٦٥٪).

في تاريخ كل تقرير، يتم تقييم جميع الأرصدة البنكية بما فيها ودائع المربحة قصيرة الاجل فيما إذا كانت تتضمن مخاطر ائتمان منخفضة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى مؤسسات بنكية محلية 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.

٨ - التسهيل التمويلي من البنك

خلال سنة ٢٠٢٢، دخل الصندوق في اتفاقية تسهيل تمويلي مع بنك تجاري محلي بحد معتمد قدره ١,١٧٥ مليون ₪. خلال سنة ٢٠٢٣، زاد الحد المعتمد إلى ١,٧١٦ مليون ₪. خلال السنة الحالية، تم زيادة حد التسهيلات من ١,٧١٦ مليون ₪ إلى ١,٨٦٩ مليون ₪ لغرض الاستحواذ على موجودات عقارية جديدة.

يحمل التسهيل عمولة السايبور ثلاثة أشهر + ١٪ يتم دفعها كل ثلاثة أشهر ويتم سداد المبلغ الأصلي على دفعة واحدة في تاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٢٨. يتم ضمان التسهيل مقابل جميع العقارات الاستثمارية القائمة، باستثناء مدارس دونكريست الأمريكية التي تم الاستحواذ عليها خلال السنة.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٨ - التسهيل التمويلي من البنك (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، كان لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٥٦,٣٢٥ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٧٤٨,٥ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤)). سجل الصندوق رسوم تمويل بناءً على طريقة سعر العملة الفعلي بلغت ١٠٠,٨٤٢ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٦٣,٣ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤)).

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
£	£	
٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥	١,٨٠٠,٧٧٥,٣٤٢	مطلوبات غير متداولة
١٢,٠٩٨,٩٥١	١٩,٣٨٤,٩٢٧	مطلوبات متداولة - الجزء المتداول من التمويل من البنك
٩٦٥,٥٨٨,٩٠٦	١,٨٢٠,١٦٠,٢٦٩	

يمثل الجزء المتداول من التمويل من البنك الوارد أعلاه عمولة مستحقة الدفع تبلغ ١٩,٣٨ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٢,١٠ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤)).

٩ - توزيعات الأرباح مستحقة الدفع

خلال السنة، أعلن واعتمد مجلس إدارة الصندوق توزيعات أرباح نقدية بقيمة ٧٣,٦١ مليون (٢٠٢٤: ٩٣,٤٧ مليون (٢٠٢٤)). وخلال السنة، دفع الصندوق مبلغ ٧١,٢٩ مليون (٢٠٢٤: ٩٧,٣١ مليون (٢٠٢٤)). وفيما يلي تفاصيل التوزيع:

تاريخ قرار مجلس الإدارة	الفترة المدفوعة	المبلغ لكل وحدة (مقربة)	المجموع
£			
١٥ مايو ٢٠٢٤	١ يناير ٢٠٢٤ - ٣١ مارس ٢٠٢٤	٠,١٢٥٠	٢٣,٣٦٨,٠٥٦
٩ يوليو ٢٠٢٤	١ أبريل ٢٠٢٤ - ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٠,١٢٥٠	٢٣,٣٦٨,٠٥٦
١٣ نوفمبر ٢٠٢٤	١ يوليو ٢٠٢٤ - ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٠,١٢٥٠	٢٣,٣٦٨,٠٥٦
٢٦ ديسمبر ٢٠٢٤	١ أكتوبر ٢٠٢٤ - ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٠,١٢٥٠	٢٣,٣٦٨,٠٥٦
٢٣ أبريل ٢٠٢٥	١ يناير ٢٠٢٥ - ٣١ مارس ٢٠٢٥	٠,١٢٥٠	٢٣,٣٦٨,٠٥٦
١٤ يوليو ٢٠٢٥	١ أبريل ٢٠٢٥ - ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٠,١٣١٣	٢٤,٥٣٦,٤٥٨
٠٤ نوفمبر ٢٠٢٥	١ يوليو ٢٠٢٥ - ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٠,١٣٧٥	٢٥,٧٠٤,٨٦١

١٠ - المعاملات مع الجهة ذات العلاقة وأرصدها

تشمل معاملات الجهة ذات العلاقة المعاملات مع مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق والشركات التابعة الأخرى لمدير الصندوق في سياق العمل العادي، والتي تتم وفقاً لشروط متفق عليها بشكل متبادل. تمت هذه المعاملات على أساس الشروط والأحكام المعتمدة للصندوق.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

١٠- المعاملات مع الجهة ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

٢٠٢٤ ج.د	٢٠٢٥ ج.د	طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
١٦,٢٥٩,٧٩٣	١٥,٤٠٧,٢٧٦	أتعاب الإدارة	سدكو كابيتال
٨١٢,٩٩٠	٧٧٠,٣٦٤	أتعاب التنظيم	(مدير الصندوق)
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	أتعاب الشريعة	
-	٥,٠٠٠,٠٠٠	تمويل من مدير الصندوق	
-	١,٩١٢,٥٠٠	رسوم ترتيب التمويل	
-	٢٥,٣٧١,٦٥٤	رسوم وساطة واستحواذ (إيضاح ٧-٥ و ٨-٥)	
-	٥٠٠,٥٦٤	مدفوعات بالنيابة عن الصندوق	
١,٠٧٤,٨٣٤	١,٠٧٤,٨٣٤	دخل إيجار	شركة المحمل التجارية المحدودة
٤,٦٩١,٣٥٤	٣,٤٣٠,٤٢٥	إدارة العقارات ورسوم تحصيل الإيجارات	(الشركة المنتسبة لمدير الصندوق)
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	مكافآت مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق

بلغ الرصيد المستحق لجهة ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م مبلغ ٢٤,٢٠ مليون ج.د (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ١٧,٠٩ مليون ج.د) وهو ما يمثل المبلغ مستحق الدفع إلى مدير الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، فإن الرصيد المستحق لشركة المحمل التجارية المحدودة والبالغ ١,٣٤ مليون ج.د (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٢,٧٧ مليون ج.د) يمثل المبلغ مستحق الدفع مقابل إدارة العقارات ورسوم تحصيل الإيجارات، ويتم عرضه ضمن المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ١١).

علاوة على ذلك، بلغ الرصيد المستحق لمجلس إدارة الصندوق ٣٠,٠٠٠ ج.د (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: لا شيء)، ويتم عرضه ضمن المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ١١).

١١- المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى

فيما يلي المصروفات مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى:

٢٠٢٤ ج.د	٢٠٢٥ ج.د	
٢,٧٧٠,٢٠٢	١,٣٤١,٤٨٤	إدارة العقارات ورسوم تحصيل الإيجارات مستحقة الدفع (إيضاح ١٠)
٢,٨٨٠,٢١١	١,٧٠٨,٩٠٧	تأمينات نقدية
٢,٩٦٤,٩٦٠	١,١٢٩,٣٤٣	ضريبة قيمة مضافة مستحقة الدفع
٩٧١,٩٣٥	٩٣٧,٨٣٤	أتعاب حفظ مستحقة
٤٢٢,٩٨٦	٤٢٢,٩٨٦	أتعاب تقييم مستحقة الدفع
١١٢,٧٦٥	١٥١,٣١٥	أتعاب مهنية مستحقة الدفع
-	٣٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة مستحقة الدفع (إيضاح ١٠)
٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	أتعاب تداول مستحقة الدفع
٤٥,٥٢٧	٤٦,٥٢٧	ذمم دائنة أخرى
١٠,١٧٣,٥٨٦	٥,٧٨٣,٣٩٦	

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٢ - الإيرادات المؤجلة

يمثل هذا البند إيرادات الإيجار المستلمة مقدماً، إضافةً إلى المبالغ المفوترة مسبقاً والتي يحق للصندوق تعاقدياً إصدار فواتير بها واستلام دفعاتها مقابل العقارات الاستثمارية. فيما يلي الحركة في الإيرادات المؤجلة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
₪	₪	
٨,٦٨٢,٤٢٨	٧,٦٤٥,٢٢٢	الرصيد في ١ يناير
١٧٢,٤٩٦,٨٧٠	٢٤٨,٣١٥,٤٦٤	فواتير صادرة وتحصيل دفعات مقدمة
(١٧٣,٥٣٤,٠٧٦)	(٢١٦,٤٢٩,٤٢٥)	إيرادات محققة
<u>٧,٦٤٥,٢٢٢</u>	<u>٣٩,٥٣١,٢٦١</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٣ - الوحدات المصدرة

أصدر الصندوق في البداية ما مجموعه ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بسعر ١٠ ₪ لكل وحدة. وخلال سنة ٢٠٢١ م، بدأ الصندوق في زيادة رأس المال وأصدر ٥٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة إضافية بقيمة ١٠ ₪ لكل وحدة، ليصل مجموع الوحدات الصادرة ١١٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة. علاوة على ذلك، خلال سنة ٢٠٢٣ م، بدأ الصندوق في زيادة رأس المال وأصدر ٦٩,٤٤٤,٤٤٤ وحدة إضافية بسعر مخفض قدره ٨,٦٤ ₪ لكل وحدة. وبلغ صافي متحصلات زيادة رأس المال ٦٠٠ مليون ₪. مجموع عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة ١٨٦,٩٤٤,٤٤٤ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ١٨٦,٩٤٤,٤٤٤).

١٤ - المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
₪	₪	
١٤,٠٦٧,٨٩١	١٤,٠٣٤,٠٥٤	مصروفات تشغيل وصيانة
١,١٢٣,٠٢٦	٩٢٤,٥٠٠	أتعاب مهنية
٧٢٤,٦٧٠	٧٢٠,٠٠٠	مصروفات تداول وإيداع
٦٥٠,٣٩٢	٦١٦,٢٩١	أتعاب حفظ
٦٢٧,٧٣٩	٥٧٧,٠٣٣	مصروفات تأمين
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	أتعاب مجلس الإدارة (إيضاح ١٠)
٤٥٩,٦٣٩	١,٥٣٥,٨٨٥	مصروفات أخرى
<u>١٧,٧١٣,٣٥٧</u>	<u>١٨,٤٦٧,٧٦٣</u>	

١٥ - الزكاة

وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة")، يُطلب من جميع صناديق الاستثمار التسجيل وتقديم الإقرارات المعلوماتية، وستكون مسؤولية دفع الزكاة على مستوى حاملي الوحدات. سجل الصندوق لدى الهيئة وسيقدم بإقراره المعلوماتي للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

ليس لدى الصندوق أي التزام بدفع الزكاة، ويُطلب منه فقط تقديم الإقرار المعلوماتي. إن الزكاة هي التزام على مالكي الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذا الالتزام في هذه القوائم المالية.

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٥ - الزكاة (تتمة)

يستند الوعاء الزكوي إلى ما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
₪	₪	
٢٢٣,٥٠٦,٥٠٦	١١٨,١٤١,٩٨٧	الوعاء الزكوي
٥,٧٧٧,٠٧٥	٣,٠٤٥,٣٢٦	الزكاة المستحقة
٠,٠٣٠,٩٠	٠,٠١٦,٢٢٩	الزكاة لكل وحدة (مقربة)

ليس لدى الصندوق أي التزام بدفع الزكاة، ويُطلب منه فقط تقديم الإقرار بالمعلومات.

١٦ - إدارة المخاطر المالية

تتمثل المطلوبات المالية الرئيسية للصندوق في تسهيل تمويلي من البنك، والمستحق لجهة ذات علاقة، واستحواذ عقار مستحق الدفع، والدفعات المقدمة مقابل بيع موجودات محتفظ بها للبيع والذمم الدائنة الأخرى. يتمثل الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية في تمويل عمليات في الصندوق. تشمل الموجودات المالية الرئيسية للصندوق إيجار مستحق الاستلام، والنقد وما في حكمه، والموجودات المحتفظ بها للبيع، وذمم مدينة أخرى تنشأ مباشرة من عملياته. ويمتلك الصندوق أيضاً عقارات استثمارية. الصندوق معرض لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يقوم مدير الصندوق بالإشراف على إدارة هذه المخاطر. تقع على مدير الصندوق مسؤولية التعرف على المخاطر ورصدها. ويشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول عن الإدارة العامة للصندوق.

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

(أ) مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. تتضمن مخاطر السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار العملة 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 ٢٠٢٥ م و ٢٠٢٤ م.

(١) مخاطر أسعار العملة

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

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

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٦- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(أ) مخاطر السوق (تتمة)

(١) مخاطر أسعار العمولة (تتمة)

حساسية أسعار العمولة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، من المقدر أن تؤدي الزيادة / النقص بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة العائمة على تسهيل التمويل، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، إلى انخفاض / زيادة صافي موجودات الصندوق بنحو ١٨,٢ مليون SAR (٢٠٢٤ م: ٩,٧ مليون SAR).

(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 هامة تتعلق بالعملات الأجنبية لأن غالبية معاملاته تتم بالريال السعودي.

(٣) مخاطر الأسعار

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

(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.

كما في تاريخ التقرير، يتمثل الحد الأقصى لتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في القيم الدفترية لكل أصل مالي معرض لمخاطر الائتمان، وذلك كما يلي:

الموجودات	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	SAR	SAR
النقد وما في حكمه	١٨٢,٤٩٨,٩٣٢	١٨٣,٢٩٩,٠٧٦
إيجار مستحق الاستلام	١٥٩,٤٨٤,٣٦٧	١٠٨,٩٨١,٥٩٥
	<u>٣٤١,٩٨٣,٢٩٩</u>	<u>٢٩٢,٢٨٠,٦٧١</u>

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

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٦- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(ب) مخاطر الائتمان (تتمة)

ولقياس خسائر الائتمان المتوقعة، يتم تجميع جميع الإيجار مستحق الاستلام معاً استناداً إلى الخصائص المشتركة لمخاطر الائتمان وتقدم هذه الذمم المدينة، ويتوقع أن تكون نسب الخسائر المتوقعة معقولة تقريباً فيما يتعلق بخسائر الإيجار مستحق الاستلام. وقد أعدت نسب الخسائر المتوقعة استناداً إلى مدفوعات / تحصيل الذمم المدينة المتعلقة بالإيجارات في بيانات الأربعة سنوات وخسائر الائتمان المماثلة السابقة المتكبدة خلال تلك الفترة. تم تعديل الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الواردة من عوامل الاقتصاد الكلي والباحثين التي تؤثر على قدرة المستأجرين على تسوية الذمم المدينة.

(ج) مخاطر السيولة

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

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

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة عن طريق التأكد من توافر أموال كافية للوفاء بأي التزامات تنشأ، بشكل أساسي عن طريق إيرادات الإيجار، أو عن طريق الحصول على قروض قصيرة / طويلة الأجل من المؤسسات المالية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، كان لدى الصندوق مبلغ غير مسحوب قدره ٥٦,٣٣ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٧٤٨,٥ مليون).

فيما يلي تحليل المطلوبات المالية حسب مدة الاستحقاقات التعاقدية المتبقية:

٢٠٢٥	أقل من ٣ أشهر	٣ - ١٢ شهراً	أكثر من سنة واحدة	المجموع
تسهيل تمويلي من بنك	-	١٩,٣٨٤,٩٢٧	١,٨٠٠,٧٧٥,٣٤٢	١,٨٢٠,١٦٠,٢٦٩
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	٢٥,٧٠٤,٨٦١	-	-	٢٥,٧٠٤,٨٦١
مستحق إلى جهة ذات علاقة	٢٤,٢٠٢,١١٧	-	-	٢٤,٢٠٢,١١٧
مصرفات مستحقة الدفع وضمم دائنة أخرى	٢,٩٤٥,١٤٦	١,٧٠٨,٩٠٧	-	٤,٦٥٤,٠٥٣
	٥٢,٨٥٢,١٢٤	٢١,٠٩٣,٨٣٤	١,٨٠٠,٧٧٥,٣٤٢	١,٨٧٤,٧٢١,٣٠٠
٢٠٢٤	أقل من ٣ أشهر	٣ - ١٢ شهراً	أكثر من سنة واحدة	المجموع
تسهيل تمويلي من بنك	-	١٢,٠٩٨,٩٥١	٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥	٩٦٥,٥٨٨,٩٠٦
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	٢٣,٣٨٢,٢٧٥	-	-	٢٣,٣٨٢,٢٧٥
مستحق إلى جهة ذات علاقة	١٧,٠٨٦,١٦٤	-	-	١٧,٠٨٦,١٦٤
مصرفات مستحقة الدفع وضمم دائنة أخرى	٤,٣٢٨,٤١٥	٢,٨٨٠,٢١١	-	٧,٢٠٨,٦٢٦
	٤٤,٧٩٦,٨٥٤	١٤,٩٧٩,١٦٢	٩٥٣,٤٨٩,٩٥٥	١,٠١٣,٢٦٥,٩٧١

١٧- قياس القيمة العادلة

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

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

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

١٧- قياس القيمة العادلة (تتمة)

تقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الأصل أو الالتزام وأنهم يسعون لتحقيق أفضل منفعة اقتصادية لهم. إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه بالطريقة المثلى.

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

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة 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 تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

طرق التقييم والمدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظاتها

يشارك المقيمون الخارجيون في تقييم العقارات الاستثمارية. تصنف القيم العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتقرر ويُعتمد عمل المقيمين الخارجيين سنوياً من قبل مجلس إدارة الصندوق. يتضمن اختيار المعايير معرفة السوق، السمعة، الاستقلالية وما إذا كانت المعايير المهنية قد تم المحافظة عليها. وعادة ما يتم التناوب بين المقيمين كل خمسة سنوات. يقرر مجلس إدارة الصندوق، بعد مناقشات مع المقيمين الخارجيين، أي من طرق التقييم والمدخلات سيتم استخدامها لكل عقار استثماري.

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

يستخدم مدير الصندوق نماذج التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقارات الاستثمارية الأساسية المصنفة ضمن المستوى الثالث من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة المضمنة في النماذج المستخدمة من قبل مدير الصندوق كلاً من القيمة الإيجارية المقدرة لكل متر مربع شهرياً، ومعدلات الإشغال، ونسب الزيادة السنوية، وعائد الإغلاق، ومعدلات الخصم.

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

صندوق سدكو كابيتال ريت

(مدار من قبل سدكو كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

١٧- قياس القيمة العادلة (تتمة)

طرق التقييم والمدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظاتها (تتمة)

ستؤدي الزيادات / (النقص) الهام في القيمة الإيجارية المقدرة ونمو الإيجار سنوياً بمعزل عن بعضها إلى قيمة عادلة أعلى (أقل) للعقارات. 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 بتغير مماثل في الاتجاه في نمو الإيجار سنوياً ومعدل الخصم (وعائد الإغلاق)، وتغير معاكس في معدل الإشغال طويل الأجل.

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 تسهيل التمويل من البنك، وتوزيعات الأرباح مستحقة الدفع والمستحق إلى جهة ذات علاقة. لا تختلف القيم العادلة للأدوات المالية جوهرياً عن قيمها الدفترية.

١٨- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

١٩- الأحداث اللاحقة لتاريخ التقرير

لاحقاً لنهاية السنة، أعلن الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي الوحدات في صندوق سدكو كابيتال ريت للفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٥م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م. بلغ مجموع توزيعات الأرباح المعلنة ٢٦,٨٧٣,٢٦٤ جنيه، مع توزيع قدره ٠,١٤٤ جنيه لكل وحدة.

في ٢٠ يناير ٢٠٢٦م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توقيع اتفاقية شراء لمجمّع مكاتب يقع في الرياض. تم الاستحواذ على العقار بقيمة ١٢٥,٨ مليون جنيه (غير شاملة الرسوم المتعلقة بالاستحواذ) بعد نهاية السنة.

بالإضافة إلى ذلك، ولاحقاً لتاريخ التقرير، تصاعدت التوترات الجيوسياسية في بعض مناطق الشرق الأوسط. وواظبت الجهات الحكومية والهيئات التنظيمية، من خلال بياناتها العامة، على التأكيد على قوة الاقتصاد واستمرارية الأعمال في القطاعات الرئيسية، مستندة في ذلك إلى أطر استثمارية الأعمال وإدارة المخاطر المقررة.

وقد نشأت هذه التطورات بعد فترة التقرير، ولذلك، جرى تقييمها كأحداث غير موجبة للتعديل وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (١٠) "الأحداث اللاحقة لفترة التقرير". وعليه، لم تُجر أي تعديلات على المبالغ المثبتة في القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، ذلك أنها تعكس الظروف القائمة في ذلك التاريخ.

وقد قيّم مدير الصندوق الآثار المحتملة لهذه الأحداث على عملياتها ومركزها المالي وأدائها. واستناداً إلى المعلومات المتاحة حالياً، بما في ذلك استمرارية الأنشطة الأساسية للأعمال، يتعدّر عملياً تقدير التأثير المالي الكامل لهذه الأحداث غير الموجبة للتعديل تقديرًا موثوقاً على الفترات المستقبلية.

كما أخذ مدير الصندوق في اعتباره أثر هذه الأحداث على قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وخُصّصت إلى أن أساس الإعداد وفقاً لمبدأ الاستمرارية لا يزال مناسباً.

٢٠- الموافقة على القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢٦ (الموافق ١٠ شوال ١٤٤٧هـ).