

صندوق سيكو السعودية ريت
التقرير السنوي 2023م

نبذة عامة عن الصندوق

صندوق سيكو السعودية ريت هو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية. وتم إدراج الصندوق في السوق المالية في يناير 2018م، ويتم تداول وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح المعمول بها في "تداول". ومدة الصندوق (99) عاماً من تاريخ الإدراج، ويبلغ حجم الأصول الأولية للصندوق 572,400,000 ريال سعودي.

اسم وعنوان مدير الصندوق

شركة سيكو المالية، شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست وفقاً لقوانين المملكة العربية السعودية كشركة استثمار مرخصة وفقاً لللائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة عن هيئة السوق المالية، بموجب الترخيص رقم 37-08096 الصادر بقرار مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ 2008/03/11م، ورقم سجلها التجاري 1010259328.

الاسم: شركة سيكو المالية

العنوان: الدور الخامس برج سي إم سي، حي الملقا، طريق الملك فهد 7702 ص.ب. 64666 الرياض 13542، المملكة العربية السعودية

الهاتف: +966 8001010008

الموقع الإلكتروني: www.sicocapital.com

البريد الإلكتروني: info@sicocapital.com

اسم وعنوان أمين الحفظ

شركة الرياض المالية

حي الشهداء، الوحدة رقم 69

ص.ب 7279 الرياض 13241

المملكة العربية السعودية

هاتف: 920012299

www.riyadcapital.com

الأصول التي يستثمر فيها الصندوق

العقار الأول: برج إسكان (4)

القطاع	ضيافة
المدينة	مكة المكرمة
مساحة الأرض	2م1,287.97
مساحة البناء	2م18,053
قيمة شراء العقار بالريال السعودي	190,000,000
المستأجر الرئيسي	شركة مورو العالمية للشقق والفنادق
معدل الإشغال خلال عام 2023م	100%
انتهاء مدة الإيجار	2025/12/31م

العقار الثاني: برج إسكان (5)

القطاع	ضيافة
المدينة	مكة المكرمة
مساحة الأرض	2م1,394.5
مساحة البناء	2م19,905
قيمة شراء العقار بالريال السعودي	182,400,000
المستأجر الرئيسي	شركة مورو العالمية للشقق والفنادق
معدل الإشغال خلال عام 2023م	100%
انتهاء مدة الإيجار	2025/12/31م

العقار الثالث: برج إسكان (6)

القطاع	ضيافة
المدينة	مكة المكرمة
مساحة الأرض	2م1,458
مساحة البناء	2م15,314
قيمة شراء العقار بالريال السعودي	200,000,000
المستأجر الرئيسي	شركة مورو العالمية للشقق والفنادق
معدل الإشغال خلال عام 2023م	100%
انتهاء مدة الإيجار	2025/12/31م

العقار الرابع: أي أوفيسيس

القطاع	مكتبي
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	2م6,155
مساحة البناء	2م23,195
قيمة شراء العقار بالريال السعودي	135,000,000
المستأجرون	- شركة تكافل الراجحي للتأمين التكافلي. - شركة أملاك العالمية. - شركة البصمة المتقدمة.
معدل الإشغال خلال عام 2023م	100%
انتهاء مدة الإيجار	عقود الإيجار متعددة

توزيع المحفظة حسب القطاع

بناءً على متوسط القيمة السوقية للعقارات كما في ديسمبر 2023م

72.23%	ضيافة
27.77%	مكتبي

توزيع المحفظة حسب الأصول

بناءً على القيمة السوقية للعقارات كما في ديسمبر 2023م

25.84%	برج إسكان 4
23.09%	برج إسكان 5
23.30%	برج إسكان 6
27.77%	أي أوفسييس

توزيع المحفظة الجغرافي

بناءً على القيمة السوقية للعقارات كما في ديسمبر 2023م

72.23%	مكة المكرمة
27.77%	الرياض

الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

يستهدف الصندوق الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً انشائياً ومدرة للدخل داخل المملكة العربية السعودية بنسبة لا تقل عن 75% من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وقد يستثمر الصندوق في عقارات خارج المملكة العربية السعودية بنسبة لا تتعدى 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق.

نسبة قيمة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة

العقار	متوسط القيمة السوقية*	النسبة من إجمالي قيمة أصول الصندوق	الحالة
برج إسكان 4	2,645,000	%25.84	مؤجر بالكامل
برج إسكان 5	4,761,000	%23.09	مؤجر بالكامل
برج إسكان 6	3,174,000	%23.30	مؤجر بالكامل
أي أوفسييس	10,450,000	%27.77	مؤجر بالكامل
الإجمالي	21,030,000	%100.00	

بناءً على متوسط القيمة السوقية للعقارات كما في ديسمبر 2023م.

نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيرادات أصول الصندوق

العقار	الإيجار خلال السنة (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي إيرادات أصول الصندوق*
برج إسكان (4)	2,645,000	%12.58
برج إسكان (5)	4,761,000	%22.64
برج إسكان (6)	3,174,000	%15.09
أي أوفسييس	10,450,000	%49.69
الإجمالي	21,030,000	%100.00

بناءً على القيمة السوقية للعقارات كما في ديسمبر 2023م.

نسبة الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات، ونسبة المصروفات غير النقدية من صافي أرباح الصندوق

• الإيجارات غير المحصلة للصندوق

العقار	الإيجارات المحصلة	الإيجارات غير المحصلة
برج إسكان (4)	%100.00	-
برج إسكان (5)	%100.00	-
برج إسكان (6)	%100.00	-
أي أوفسييس	%100.00	-

• نسبة المصروفات غير النقدية من صافي أرباح (خسائر) الصندوق

البند	ريال سعودي	النسبة من صافي الربح/ (الخسارة)
صافي الربح / (الخسارة)	(52,231,895)	-
مصارييف الإهلاك	(9,706,356)	%18.58
انخفاض في قيمة الأصول العقارية	(29,341,644)	%56.18
شطب مديونية إيجارات مستحقة للصندوق	(17,967,973)	%34.40

وصف للمؤشر الإسترشادي للصندوق والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة

لاينطبق.

جدول مقارنة يغطي السنوات المالية الثلاث الأخيرة

2023م	2022م	2021م	
357,958,060	410,189,955	502,164,162	صافي قيمة أصول الصندوق**
6.25	7.17	8.77	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة
6.32	9.01	8.77	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة
6.25	7.17	8.65	أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة
57,240,000	57,240,000	57,240,000	عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة المالية
-	-	0.15	قيمة الأرباح الموزعة لكل وحدة
6.48%	%4.52	%1.13	نسبة التكاليف من إجمالي قيمة أصول الصندوق*
%29.61	%25.97	%22.90	نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة أصول الصندوق**
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	نتائج مقارنة أداء مؤشر الإسترشادي للصندوق بأداء الصندوق

* غير شاملة مصاريف الاهلاك والإخفاض في قيمة الأصول

**حسب التقييمات السوقية للعقارات كما هو في ديسمبر 2023م.

تفاصيل الأصول المقترضة

في تاريخ 09 مارس 2021م، حصل الصندوق على تمويل بنكي متوافق مع الشريعة الإسلامية بقيمة 149,891,640 ريال سعودي من بنك الرياض، ويمثل القرض القائم نسبة 29.61% من إجمالي قيمة أصول الصندوق كما هو في تاريخ 31 ديسمبر 2023م، ومدة القرض هي 5 سنوات، ومدة الانكشاف من تاريخ 31 ديسمبر 2022م المقدرة هي 2.19 سنة، حيث يستحق سداد أصل القرض في شهر مارس 2026م.

سجل الأداء

أ- العائد الإجمالي لسنة واحد، ثلاثة سنوات، خمس سنوات، ومنذ التأسيس

الفترة	لسنة واحدة	(3) سنوات	(5) سنوات	منذ التأسيس*
بناءً على سعر الوحدة	-18.60%	-43.13%	-36.27%	-54.50%
بناءً على القيمة العادلة لصافي قيمة أصول الصندوق للوحدة	-12.83%	-28.65%	-39.26%	-37.50%

*بناءً على القيمة الاسمية

** غير شامل التوزيعات النقدية

ب- العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس)

السنة	2018م*	2019م	2020م	2021م	2022م	2023م
بناءً على سعر الوحدة	-28.60%	13.59%	-1.36%	7.13%	-34.77%	-18.60%
بناءً على القيمة العادلة لصافي قيمة أصول الصندوق للوحدة	2.90%	0.29%	-15.12%	0.11%	-18.24%	-12.83%

*بناءً على القيمة الاسمية

** غير شامل التوزيعات النقدية

ت- مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب المستحقة لأطراف خارجية

الأتعاب	المبلغ بالريال السعودي
أتعاب الإدارة	-
أتعاب الحفظ	175,000
أتعاب الهيئة الشرعية	18,750
مكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق	20,000
أتعاب مراجع الحسابات	47,500
رسوم الإدارج	106,095
رسوم المدير الإداري	192,936
رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية	400,000
أتعاب إدارة أملاك ومرافق وتحصيل	1,063,474

الظروف التي قرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها

تعليق احتساب أتعاب مدير الصندوق

قام مدير الصندوق بإعفاء الصندوق من احتساب رسوم إدارة الصندوق مؤقتاً والبالغة 1% من صافي قيمة أصول الصندوق بدءاً من 15 مارس 2020م نظير الأثر السلبي من جائحة كورونا وارتفاع معدلات الفائدة وأثرها على عوائد الصندوق وذلك مراعاةً لمصلحة مالكي وحدات الصندوق.

التغييرات الأساسية وغير الأساسية التي أثرت على أداء الصندوق

- 30 يوليو 2023م: صدور موافقة مجلس إدارة الصندوق على تغيير غير أساسي وهو تغيير مراجع حسابات الصندوق شركة البسام والنمر المحاسبون المتحالفون - PKF، وتعيين شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية - EY برسوم سنوية وقدرها 47,500 ريال سعودي
- 01 نوفمبر 2023م: صدور موافقة مجلس إدارة الصندوق على تغيير غير أساسي وهو تحديث بند الزكاة في شروط وأحكام الصندوق تطبيقاً لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية.

تقرير سنوي معتمد من مجلس إدارة الصندوق

عقد مدير الصندوق مع مجلس إدارة الصندوق اجتماعين خلال عام 2023م، حيث انعقد الاجتماع الأول في تاريخ 31 يوليو 2023م وانعقد الاجتماع الثاني في تاريخ 25 ديسمبر 2023م.

وفيما يلي أهم البنود التي تمت مناقشتها خلال اجتماعات مجلس إدارة الصندوق ومن خلال اشعارات مدير الصندوق وبالتمرير:

- دراسة ومناقشة وضع الصندوق وسبل تحسين أداء الصندوق.
- مناقشة القضايا المقامة من قبل الصندوق ضد المستأجر السابق لعقارات أبراج إسكان الفندقية شركة اسكان للتنمية والاستثمار.
- مناقشة القضايا المقامة من قبل المستأجر السابق لعقارات أبراج إسكان الفندقية شركة اسكان للتنمية والاستثمار ضد الصندوق.
- دراسة سبل تخفيض تكلفة التمويل على مستوى الصندوق في ظل ارتفاع معدلات الفائدة.
- الاطلاع على الشكاوي والمخالفات المستلمة خلال عام 2023م.
- استلم مدير الصندوق مخالفة من هيئة السوق المالية نتيجة عدم التزام مدير الصندوق بالضوابط الخاصة بنشر القوائم المالية الأولية للصندوق، نظراً لتعذر مدير الصندوق عن إتاحة القوائم المالية بالشكل النظامي في الموعد المحدد لنشر القوائم المالية.

بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً فيها بشكل واضح ماهيتها وطريقة الإستفادة منها

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال عام 2023م.

سيكو السعودية ريت

تقرير تقييم المخاطر 2023

جدول المحتويات

2.....	1. تفاصيل الصندوق
Error! Bookmark not defined.....	2. مخاطر السوق
Error! Bookmark not defined.....	3. مخاطر سوق العقارات التجارية
Error! Bookmark not defined.....	4. مخاطر الائتمان
Error! Bookmark not defined.....	5. مخاطر السيولة
Error! Bookmark not defined.....	6. مخاطر أسعار الفائدة
Error! Bookmark not defined.....	7. المخاطر القطرية
Error! Bookmark not defined.....	8. مخاطر الامتثال التنظيمي
Error! Bookmark not defined.....	9. مخاطر التركيز
Error! Bookmark not defined.....	10. مخاطر الإشغال
Error! Bookmark not defined.....	11. مخاطر الأضرار الهيكلية

الصفحة 1 من 10

Error! Bookmark not defined.....	خطر عدم استغلال فرص السوق	.12
Error! Bookmark not defined.....	الاستحواذ الجديد - المخاطر العامة:	.13
Error! Bookmark not defined.....	مخاطر تقلب التوزيعات	.14
Error! Bookmark not defined.....	مخاطر مدير الممتلكات	.15
Error! Bookmark not defined.....	الاعتماد على الموظفين الرئيسيين	.16
Error! Bookmark not defined.....	مخاطر تضارب المصالح	.17
Error! Bookmark not defined.....	المخاطر التشغيلية	.18
Error! Bookmark not defined.....	مخاطر مدير الصندوق	.19
Error! Bookmark not defined.....	خطر ضعف أداء الاستثمارات	.20
Error! Bookmark not defined.....	مخاطر التقييم العقاري	.21
Error! Bookmark not defined.....	مخاطر التطوير	.22
Error! Bookmark not defined.....	رفع المخاطر	.23
Error! Bookmark not defined.....	مخاطر التفاضل	.24
10.....	الاستنتاج	.25

اسم الصندوق	صندوق سيكو السعودية ريت
مدير الصندوق	سيكو المالية
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الاسلامية
الهدف	توفير دخل جاري لحاملي الوحدات من خلال الاستثمار في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً مدرة للدخل داخل المملكة العربية السعودية بما لا يقل عن 75% من القيمة الإجمالية للصندوق. كما يجوز للصندوق الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية بحد أقصى 25% من إجمالي أصول الصندوق
مدة الصندوق	99 سنة
مستوى المخاطرة	مرتفع

المخاطر الرئيسية	وصف	تخفيف
2. مخاطر السوق	تشير مخاطر السوق إلى مخاطر الخسارة الناتجة عن التحركات السلبية في أسعار السوق للأصول العقارية بسبب عوامل مختلفة بما في ذلك مخاطر القطاع والعرض والطلب والظروف الاقتصادية والتضخم وأسعار الفائدة وما إلى ذلك.	يتم تخفيف مخاطر السوق من خلال عدد من الإجراءات بما في ذلك: <ul style="list-style-type: none"> تقييم ديناميكيات القطاع والجغرافيا بانتظام لتحديد المخاطر التي تؤثر على التقييم والإيجار. المراقبة المنتظمة للتغيرات الاقتصادية الكلية والاتجاهات التنظيمية واتخاذ خطوات استباقية لتقليل التأثير. المراجعة المنتظمة للتقييمات من قبل مقيمين مستقلين لتقييم الاتجاه المستقبلي وتأثيره على أسعار الصندوق. وتتم مناقشة مخاطر أسعار الفائدة بشكل منفصل في الفقرات التالية.
3. مخاطر سوق العقارات التجارية	العقارات التجارية أكثر عرضة للتقلب من العقارات السكنية. يمكن أن تؤثر الظروف الاقتصادية المتدهورة بسرعة أكبر على التقييم وعوائد الإيجار وقدرة المستأجرين على سداد الدفعات في الوقت المناسب.	جميع أصول الصندوق هي عقارات تجارية. يقوم مدير الصندوق بمراقبة الاتجاهات السلبية الناشئة باستمرار لاتخاذ الإجراءات اللازمة للتخفيف من هذه المخاطر. ويجب على مدير الصندوق أيضاً البحث عن فرص لتنويع المحفظة بما يتماشى مع شروط وأحكام الصندوق بمجرد ظهور علامات الضعف الاقتصادي.
4. مخاطر الائتمان	يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان من المستأجرين والمدينين الآخرين بما في ذلك البنوك المستخدمة في إيداعات أسواق المال.	يتم بذل العناية الواجبة لاختيار المستأجرين ذوي الجدارة الائتمانية. تحتوي عقود الإيجار على شروط عقابية للدفعات المتأخرة وتوفر أساساً سليماً للإجراءات القانونية في حالة التخلف عن السداد. بالنسبة لمستحقات الإيجار، يقوم مدير الصندوق بمراقبة المستحقات المستحقة بانتظام ومتابعة الدفعات مع المستأجرين. تأتي سياسة الصندوق في توظيف النقد الفائض كما يلي: <ul style="list-style-type: none"> التعامل مع الأطراف المالية ذات السمعة الطيبة. مراقبة التعرضات الائتمانية بانتظام التقييم الائتماني الدوري للأطراف المقابلة.
5. مخاطر السيولة	وتنشأ مخاطر السيولة بشكل أساسي في شكلين: (1) عدم قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المالية. (2) عدم قدرة الصندوق على تحويل الأصول إلى نقد دون خسارة رأس المال أو الدخل في هذه العملية	فيما يلي بعض الإجراءات التي يتخذها مدير الصندوق لإدارة مخاطر السيولة للصندوق: <ul style="list-style-type: none"> المراقبة المنتظمة للأرصدة النقدية مقابل استحقاق الالتزامات والنفقات لضمان وجود أموال كافية للوفاء بهذه الالتزامات. مراقبة نسبة تغطية السيولة وخدمة الدين. كما هو في تاريخ 31 ديسمبر 2023، يمتلك الصندوق سيولة كافية لخدمة ديونه والوفاء بالتزاماته الأخرى.

<p>حصل الصندوق على تمويل إسلامي بمبلغ 149.89 مليون ريال سعودي من أحد البنوك المحلية، بتكلفة تمويل متغيرة. وأي زيادة في سايبور سيكون لها تأثير سلبي على صافي قيمة أصول الصندوق. وفي حالة زيادة سعر سايبور بمقدار 100 نقطة أساس، سترتفع التكاليف المالية بحوالي 1.5 مليون ريال سعودي.</p> <p>لقد هدأت وتيرة البنك الاحتياطي الفيدرالي في رفع أسعار الفائدة مع انخفاض متوقع في الأشهر المقبلة، وسيكون لذلك تأثير إيجابي على الصندوق. ومع ذلك، يمكن النظر في التحوط في أسعار الفائدة في المستقبل لتجنب مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة اعتمادًا على تكلفة التحوط.</p> <p>يجب على مدير الصندوق مراجعة توقعات أسعار الفائدة بانتظام واتخاذ الإجراءات اللازمة للتخفيف من مخاطر أسعار الفائدة.</p>	<p>نظرًا لحصول الصندوق على تسهيلات إئتمانية بسعر فائدة متغير (سايبور 3 أشهر + 2.25% (تم تخفيضه إلى 1.90) في عام 2024)، فإن أي زيادة في سايبور ستؤدي إلى ارتفاع مصاريف الفائدة وبالتالي انخفاض إجمالي العوائد المتاحة لمالكي الوحدات.</p>	<p>6. مخاطر معدل الفائدة</p>
<p>يستثمر الصندوق بالكامل في المملكة العربية السعودية. يقوم مدير الصندوق بمراقبة السياسات العقارية في المملكة والمشهد التنظيمي/الضريبي عن كثب للاستجابة بشكل مناسب حسب الحاجة.</p>	<p>خطر أن تؤثر السياسات الحكومية الجديدة وعدم الاستقرار السياسي والاجتماعي سلباً على أداء الصندوق و/أو سيولته.</p>	<p>7. المخاطر القطرية</p>
<p>يلتزم الصندوق بشكل صارم بجميع اللوائح المعمول بها. تقوم إدارة الرقابة والالتزام لدى شركة سيجو المالية بتقديم تقارير منتظمة إلى مجلس إدارة الصندوق.</p>	<p>تنطوي هذه المخاطر على مخاطر عدم الالتزام بقواعد الجهات التنظيمية المختلفة التي تنطبق على الصندوق وخاصة هيئة سوق المال وتداول ووزارة التجارة والصناعة وما إلى ذلك.</p>	<p>8. مخاطر الامتثال التنظيمي</p>

9. مخاطر التركيز

هو التركيز المفرط على نوع معين من أنواع العقارات أو القطاعات أو الموقع الجغرافي. استثمر الصندوق في أربعة أصول عقارية، ثلاثة منها تقع في مكة المكرمة وواحد في الرياض. ويتركز الصندوق بشكل كبير من حيث التعرض للقطاع (قطاع الضيافة) وجغرافياً.

يعمل مدير الصندوق بشكل مستمر على تنويع محفظة الصندوق من حيث القطاع والموقع. ولتحقيق ذلك، تم تغيير الهدف الاستثماري للصندوق ليسمح له بالاستثمار في أي مكان في المملكة العربية السعودية دون أي قيود. تم تكليف الصندوق في البداية باستثمار ما لا يقل عن 55% من الأصول في المدينتين المقدستين مكة والمدينة. استحوذ الصندوق على مجمع مكاتب راقي في الرياض يعرف باسم I-Offices بقيمة صاقية قدرها 135 مليون ريال سعودي. لدى الصندوق تسهيلات ائتمانية غير مستخدمة بقيمة 475 مليون ريال سعودي مع أحد البنوك السعودية مما يمنح الصندوق المرونة في الحصول على أصول جديدة. فيما يلي مقارنة بين التعرض لمختلف القطاعات خلال السنوات الثلاث الماضية كنسبة مئوية من القيمة السوقية للمحفظة. وسيواصل مدير الصندوق جهوده لتنويع المحفظة بشكل أكبر.

أصول	تركيز		
	2023	2022	2021
الفنادق	72%	74%	79%
مكاتب	28%	26%	21%

<p>للتخفيف من هذه المخاطر، يجب أن تتضمن اتفاقية المستأجرين إشعارًا مسبقًا من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء العقد. خلال هذه الفترة، يمكن البحث عن مستأجر بديل.</p> <p>في بعض الحالات، قد يقبل مدير الصندوق التجديد بسعر أقل من سعر الإيجار المنتهي بسبب ظروف السوق المعاكسة. ويجب الإفصاح للسوق عن أي تأثير مهم ينشأ نتيجة لهذه التجديدات.</p> <p>قبل انتهاء عقد الإيجار القادم، يجب على مدير الصندوق البدء في تقييم شروط الإيجار الحالية وخيارات التأجير الأخرى بأسعار أفضل. في حالة وجود خطر الإجازة أو عدم التجديد من جانب المستأجر، يجب أن يبدأ البحث عن المستأجر الجديد مسبقًا بفترة كافية باستخدام الجهود الداخلية والوكلاء الخارجيين حسب الاقتضاء. يجب أن تكون هناك سياسة لتقييم الخيارات المتاحة قبل 3 أشهر على الأقل من انتهاء عقد الإيجار. الإشغال الحالي؛</p> <p>في مارس 2023، تم تأجير العقارات الثلاثة لشركة مورو العالمية حتى 31 ديسمبر 2023، مما يسمح لمدير الصندوق بإعادة تقييم أسعار التأجير لهذه العقارات قبل موسم رمضان والحج للعام الهجري 1445، بما يتماشى مع ظروف السوق السائدة. تم تجديد عقود إيجار هذه العقارات لمدة عامين آخرين حتى 31 ديسمبر 2025.</p> <p>عقار I-Offices مشغول بالكامل من قبل 3 مستأجرين بإجمالي دخل إيجار سنوي قدره 10.45 مليون ريال سعودي.</p>	<p>هي مخاطر عدم تجديد عقد الإيجار، والإنهاء المبكر لعقود الإيجار. خطر التأخير في العثور على مستأجر جديد، والتجديد بسعر أقل من معدل الإيجار الحالي وما إلى ذلك، مما يؤثر على إيرادات الإيجار للصندوق.</p>	<p>10. مخاطر الإشغال .</p>
<p>يجب إجراء الصيانة الوقائية والتفتيش على فترات منتظمة للتأكد من الحفاظ على الممتلكات في حالة جيدة.</p>	<p>أي حدث سلبي يؤدي إلى أضرار هيكلية للممتلكات يمكن أن يؤثر على إمكانية توليد الدخل للعقار مما يؤدي إلى تأثير سلبي على التقييم.</p>	<p>11. مخاطر الأضرار الهيكلية</p>
<p>يجب على مدير الصندوق دراسة السوق بانتظام مع إمكانية الوصول إلى التقارير البحثية ذات السمعة الطيبة حول فرص الاستثمار الجديدة التي تلبى أهداف الصندوق.</p> <p>لدى الصندوق حالياً حد انتماني معتمد مع أحد البنوك السعودية والذي يمكن استخدامه لإغلاق الصفقات الجذابة التي تصبح متاحة.</p>	<p>إن عدم قدرة مدير الصندوق على تحديد الفرص الجيدة في السوق قد يؤدي إلى تأثير سلبي على قدرة الصندوق على تحقيق العوائد المرجوة.</p>	<p>12. خطر عدم استغلال الفرص المتاحة في السوق</p>
<p>يجب على مدير الصندوق إجراء دراسة جدوى مستفيضة وإجراء العناية القانونية والمالية اللازمة قبل الاستحواذ على أي استثمار من خلال تحليل الظروف الاقتصادية للسوق المستهدف مقابل قدرة الصندوق على تحقيق أهدافه الاستثمارية. ويجب على مدير الصندوق أيضاً النظر في خيارات التمويل المختلفة لعمليات الاستحواذ الجديدة مع الأخذ في الاعتبار توقعات أسعار الفائدة الحالية.</p>	<p>من أجل الاستمرار في تحقيق العائد المستهدف للصندوق، من المهم الحصول على عقارات مربحة ومقيمة بأقل من قيمتها الحقيقية. يجب أن تتضمن العناية الواجبة تحليل التدفق النقدي للمشروع، والظروف المالية للمستأجرين، وتكلفة تمويل الاستحواذ، واستراتيجية الخروج وما إلى ذلك.</p>	<p>13. الاستحواذ الجديد - المخاطر العامة:</p>

<p>مدير الصندوق عقد اجتماعات منتظمة مع وكلاء ومشغلي العقارات لمراقبة أداء الأصول عن كثب واتخاذ إجراءات سريعة لضمان تحقيق الصندوق لأهداف الأداء الخاصة به.</p> <p>يجب على مدير الصندوق مراجعة البيانات المالية الدورية وكذلك البيانات المالية المتوقعة ، إن وجدت، لتقييم الأرباح الفعلية مقابل الأهداف.</p>	<p>مخاطر عدم القدرة أو الفشل في التزامات التوزيع المستقبلية الدورية أو المستهدفة وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.</p> <p>يتبع صندوق الاستثمار العقاري سياسة توزيع ما لا يقل عن 90% سنوياً من صافي أرباحه ولا يشمل الربح الناتج عن بيع الأصول العقارية والاستثمارات الأخرى.</p>	<p>14. مخاطر تقلب التوزيعات</p>
<p>يجب على مدير الصندوق النظر في تقديم إشعار مسبق قبل 3 أشهر على الأقل من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء الخدمات. خلال هذه الفترة، يمكن إجراء ترتيبات بديلة.</p>	<p>قد تؤثر مخاطر الإنهاء المبكر لعقد مدير العقار على عمليات العقار وأدائه.</p>	<p>15. مخاطر مدير الممتلكات</p>
<p>يتأكد مدير الصندوق من أن الوحدة العقارية مزودة بمهنيين متمرسين. يتم ملء أي شواغر في الوقت المناسب بالموظفين البديلين المناسبين.</p>	<p>خطر فقدان عضو رئيسي في الفريق العقاري بشكل عام (سواء من خلال الاستقالة أو غير ذلك).</p>	<p>16. الاعتماد على الموظفين الرئيسيين</p>
<p>يجب أن يقوم قسم الامتثال كوظيفة مستقلة بمراقبة حالات تضارب المصالح بشكل مستمر والإبلاغ عنها وفقاً للوائح المعمول بها.</p>	<p>خطر تضارب المصالح بين مدير الصندوق وحامل/مالكي الوحدات</p>	<p>17. مخاطر تضارب المصالح</p>
<p>يجب على مدير الصندوق إدارة المخاطر التشغيلية من خلال وضع الضوابط والعمليات المناسبة التي تغطي جميع جوانب عمليات الصندوق/الممتلكات. ويشمل ذلك تجديد التغطيات التأمينية في الوقت المناسب، والامتثال لأفضل الممارسات العقارية، وبالنسبة للأنشطة الرئيسية التي تتطلب مدير صندوق خبير في الموضوع، يجب أن يفكر في الاستعانة بمصادر خارجية لمقدمي الخدمات ذوي السمعة الطيبة والذين يتمتعون بسجل حافل.</p>	<p>المخاطر التشغيلية هي الخسائر الناجمة عن مجموعة متنوعة من العوامل الداخلية والخارجية بما في ذلك فشل الضوابط أو العمليات، والتكنولوجيا، والاضطرابات والكوارث.</p>	<p>18. المخاطر التشغيلية</p>
<p>مدير الصندوق وضع أنظمة وضوابط لضمان المشاركة الكاملة لحاملي الوحدات في عملية الموافقة أو اتخاذ القرار كما هو مطلوب بموجب الشروط والأحكام واللوائح. يجب أن يلتزم الصندوق باللوائح في جميع الأوقات ويجب أن يعمل فريق الاستثمار بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات ويبدل قصارى جهده لتحقيق تطلعات نمو الصندوق.</p>	<p>قد لا يتم منح مالكي الوحدات الفرصة للمشاركة في عملية صنع القرار أو الموافقة في الصندوق بما يتماشى مع شروط وأحكام الصندوق أو لوائحه. وقد يؤثر ذلك على أداء الصندوق</p>	<p>19. مخاطر مدير الصندوق</p>
<p>ومن أجل التخفيف من هذه المخاطر، يجب على مدير الصندوق اتباع عدد من الاستراتيجيات بما في ذلك:</p> <ul style="list-style-type: none"> • توقيع عقود طويلة الأجل مع المستأجرين مع أحكام تتعلق بالزيادة التعاقدية في الإيجار. ضمان وجود مزيج سليم ومتنوع من المستأجرين مراقبة أداء الأصول الأساسية عن كثب والاجتماع بانتظام مع مديري / مشغلي العقارات لمراقبة أي مشكلات / أحداث قد تؤدي إلى ضعف أداء الأصول. 	<p>خطر عدم أداء الأصول الأساسية كما هو متوقع بسبب عوامل خاصة مثل جنوح المستأجرين أو ارتفاع النفقات الرأسمالية أو ارتفاع معدلات الشواغر.</p>	<p>20. مخاطر ضعف أداء الاستثمارات</p>

<p>يتم إجراء التقييمات من خلال أخذ متوسط مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تأخذ المنهجية في الاعتبار عددًا من العوامل، بما في ذلك المنطقة والقطاع والجغرافيا ونوع العقار بالإضافة إلى التوقعات والاتجاهات الاقتصادية.</p>	<p>خطر التقييم غير الصحيح للممتلكات مما يؤدي إلى خسائر مالية وخسارة في السمعة.</p>	<p>21. مخاطر التقييم العقاري</p>
<p>بالنسبة للمشاريع التطويرية، يمتلك الصندوق نسبة تغطية سنوية تبلغ 25% من أصول الصندوق ولا توجد مشاريع قيد التطوير حاليًا. يعد تطوير المشروع نشاطًا عالي المخاطر يبدأ باختيار مطور حسن السمعة وذوي الخبرة. يجب على مدير الصندوق الشروع في مشروع التطوير فقط بعد إجراء جميع الدراسات الفنية والمالية والقانونية اللازمة ودراسة السوق.</p>	<p>تشمل المخاطر المرتبطة بمشاريع التطوير العقاري ما يلي: مخاطر المطورين ذوي الخبرة وفريق مراقبة المشروع مما يؤدي إلى تجاوز التكاليف والوقت مما يؤدي إلى آثار مالية وتؤثر على السمعة.</p>	<p>22. مخاطر التطوير</p>
<p>مدير الصندوق أن يراقب عن كثب ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • الديون والتأكد من توافر الأموال من خلال تقييم التدفقات النقدية المتوقعة من كل عقار وإجمالي الصندوق على أساس منتظم. • الامتثال لجميع تعهدات الديون. اعتبارًا من 31 ديسمبر 2023، أصبح الصندوق ممثلًا لجميع تعهدات الديون. <p>يجب تحليل أي تمويل جديد من البنك بشكل صحيح ويجب الحصول على الأسعار من البنوك المختلفة قبل المضي قدمًا في أي تمويل مصرفي.</p>	<p>خطر عدم تمكن الصندوق من الوفاء ببعض تعهدات التمويل البنكية أو عدم الالتزام بجدول السداد، مما يؤدي إلى حدوث حالة من التخلف عن السداد.</p>	<p>23. الاستفادة من المخاطر</p>
<p>يتخذ مدير الصندوق جميع الإجراءات الممكنة والمتاحة بما في ذلك الإجراءات القانونية لحماية مصالح مالكي الوحدات.</p> <p>في الربع الرابع من عام 2022، اتخذ مدير الصندوق إجراءات قانونية ضد المستأجر الرئيسي السابق لأبراج الإسكان الفندقية 4 و5 و6 (شركة إسكان للتنمية والاستثمار). قام مدير الصندوق بتنفيذ 4 سندات لأمر بمبلغ 18,325,000 ريال سعودي تتعلق بالإيجار غير المحصل لأصول الإسكان 4 والإسكان 6 والتي كانت مستحقة عن عام 2022 وتم إبطال السندات من قبل المحاكم ذات العلاقة.</p> <p>وفي الربع الرابع من عام 2022 أيضًا، حررت شركة إسكان قضيتين ضد الصندوق، للمطالبة بالإيجارات المسددة من قبلهم للصندوق خلال الأعوام 2020 و2021 و2022 فيما يتعلق بأصول إسكان 4 وإسكان 6. حكمت المحاكم المختصة لصالح شركة إسكان حيث تحتفظ شركة الإسكان حاليًا بأحكام تنفيذية للمطالبة بمبلغ 16 مليون ريال سعودي تقريبًا.</p> <p>ويقوم مدير الصندوق باتخاذ الخطوات اللازمة لتقليل الآثار السلبية لهذه الحالات على أداء الصندوق.</p>	<p>يتعرض الصندوق لاحتمال نشوب نزاعات تعاقدية وإخطارات قانونية ودعاوى قضائية مع أطراف ثالثة بسبب طبيعة أنشطته. وفي مثل هذه الحالات يتحمل الصندوق أتعاباً قضائية بالإضافة إلى مبالغ التسوية أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من دخل الصندوق والنقد المتاح للتوزيع على مالكي الوحدات.</p> <p>يحق لمدير الصندوق والآخرين الحصول على تعويض من الصندوق عن أي التزام يتكبدون في أداء واجباتهم تجاه الصندوق وفقاً للشروط والأحكام واللوائح.</p>	<p>24. مخاطر التقاضي</p>

25. خاتمة

يتم تصنيف الاستثمار في الصناديق العقارية على أنه عالي المخاطر. يتخذ مدير الصندوق خطوات للتخفيف من هذه المخاطر، ولكن لا يمكن القضاء عليها. المخاطر المذكورة أعلاه ليست شاملة حيث قد تكون هناك مخاطر وشكوك أخرى غير معروفة حاليًا لمدير الصندوق أو قد يعتبرها مدير الصندوق غير مهمة حاليًا وقد يكون لها تأثير سلبي على دخل الصندوق أو تقييمه. ولا يمكن تقديم أي ضمانات بأن الصندوق سيكون قادرًا على تحقيق الهدف الاستثماري أو أن المستثمرين سيحصلون على عائد على رؤوس أموالهم.

صندوق سيكو السعودية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول (صندوق مقفل)
(مدار من قبل شركة سيكو المالية)

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صندوق سيكو السعودية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول (صندوق مقفل)
(مدار من قبل شركة سيكو المالية)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الصفحة	الفهرس
٤ - ١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل / (الخسارة)
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩ - ٣١	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق سيكو السعودية ريت (مدار من قبل شركة سيكو المالية)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة سيكو المالية ("مدير الصندوق")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وقائمة الدخل الشامل / (الخسارة) وقائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) 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 ٢٠٢٣، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات 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 لسلك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسي للمراجعة

إن الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأي المراجعة حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. فيما يلي وصف لكل أمر من الأمور الرئيسية للمراجعة 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 بهذا الأمر. عليه، شملت مراجعتنا القيام بإجراءات صممت للرد على تقويمنا لمخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية.

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

تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق سيكو السعودية ريت
(مدار من قبل شركة سيكو المالية) (تتمة)

الأمر الرئيسي للمراجعة (تتمة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	الأمر الرئيسي للمراجعة
<p>تضمنت إجراءات مراجعتنا، من بين إجراءات أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - الحصول على تقرير تقييم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من مقيمين عقاريين معتمدين من تقييم و؛ تقييم موضوعية واستقلالية وكفاءة وخبرة المقيمين. - على أساس العينة، قمنا بإشراك المختصين لدينا لتحليل الافتراضات الهامة وتقييم أثرها على القيمة العادلة وكذلك تقييم أثر التغيرات في الافتراضات الرئيسية على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية على النحو الذي يحدده المقيمون. - تقييم مدى كفاية العرض والإفصاحات فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية، بما في ذلك الإفصاحات عن الافتراضات والأحكام الرئيسية. <p>بالنسبة لانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - قمنا بالحصول على تقرير تقييم من مقيمين عقاريين مستقلين (معتمدين من تقييم) لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وأكدنا أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيمة الدفترية كما في تاريخ التقرير. - قمنا بتقييم المبلغ القابل للاسترداد، القيمة العادلة أو القيمة الحالية للعقارات الاستثمارية ذات الصلة، أيهما أعلى، وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه. 	<p>الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية التي يحتفظ بها الصندوق ٥٠٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٥٤٥ مليون ريال سعودي).</p> <p>يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيم الدفترية لهذه العقارات الاستثمارية كل ستة أشهر أو عندما تكون هناك مؤشرات على الانخفاض في القيمة، أيهما أسبق. يتم إجراء تقييم الانخفاض في القيمة من خلال تحديد ما إذا كانت المبالغ القابلة للاسترداد لهذه العقارات الاستثمارية أقل من قيمتها الدفترية.</p> <p>يقوم مدير الصندوق بتعيين اثنين من المقيمين المعتمدين المستقلين لمساعدة مدير الصندوق في تحديد المبالغ القابلة للاسترداد. يتم إجراء عمليات التقييم باستخدام منهجيات وأساليب شائعة، ويعتبر ذلك من أمور المراجعة الرئيسية حيث أن هذه المنهجيات والأساليب تتضمن أحكاماً وتقديرات هامة بما في ذلك قيمة الإيجار المقدرة لكل متر مربع شهرياً، ومعدلات الإشغال، والزيادات، وعائد التخارج، ومعدلات الخصم وغيرها، بما في ذلك تأثير التقلبات الاقتصادية على أعمال الصندوق.</p> <p>راجع الإيضاح ١٠ الذي يتضمن الإفصاح عن التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة لتقييم العقارات الاستثمارية. راجع أيضاً إيضاح ٥ للإفصاح عن معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية ذات الصلة بإثبات وقياس العقارات الاستثمارية.</p>

تقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق سيكو السعودية ريت (مدار من قبل شركة سيكو المالية) (تتمة)

معلومات أخرى

يعتبر مدير الصندوق مسؤولاً عن المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٣، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاحاً لنا بعد تاريخ تقرير المراجع.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية تلك المعلومات الأخرى، ولن نُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها. وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تكون متاحة، وعند القيام بذلك، يتم الأخذ في الحسبان فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة 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، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار المعمول بها الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقويم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تنوي الإدارة تصفية الصندوق أو إيقاف عملياته أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة 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 وتقويم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. 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 سيكو السعودية ريت
(مدار من قبل شركة سيكو 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.
- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة 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 أعمالها كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من قبل مراجع آخر، والذي أبدى رأياً غير معدل حول هذه القوائم بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٣.

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



فهد محمد الطعيمي
محاسب قانوني
رقم الترخيص (٣٥٤)

الرياض: ١٨ رمضان ١٤٤٥ هـ
(٢٨ مارس ٢٠٢٤ م)

صندوق سيكو السعودية ريت

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	إيضاح	
			الموجودات
٥,٤٠٨,٠٨١	٣,٤٢١,١٦٦	٧	نقدية وشبه نقدية
١,٥٠١,٩١١	١١,٧٥٥,٢٤٠	٨	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٧,٩٦٧,٩٧٣	-	٩	إيجار مستحق القبض
٧,٠١٠,١٧٤	٦,١٦١,١٥٠	١١	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٥٤٥,٢٣٨,٠٠٠	٥٠٦,١٩٠,٠٠٠	١٠	عقارات استثمارية
<u>٥٧٧,١٢٦,١٣٩</u>	<u>٥٢٧,٥٢٧,٥٥٦</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
١٧,٠٤٤,٥٤٤	١٧,٥٢٤,١١٧	٢-١٢	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
-	٢,١٥٣,٧٣٩	٩	دخل إيجار غير مكتسب
١٤٩,٨٩١,٦٤٠	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	١-١٢	قروض قصيرة الأجل
<u>١٦٦,٩٣٦,١٨٤</u>	<u>١٦٩,٥٦٩,٤٩٦</u>		إجمالي المطلوبات
<u>٤١٠,١٨٩,٩٥٥</u>	<u>٣٥٧,٩٥٨,٠٦٠</u>		قيمة صافي الموجودات (حقوق الملكية)
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٧,١٧	٦,٢٥		قيمة الوحدة

صندوق سيكو السعودية ريت

قائمة الدخل الشامل / (الخسارة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في			
٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر		
٢٠٢٢	٢٠٢٣		
(مراجعة)	(مراجعة)	ايضاح	
الدخل			
٣٦,٧٨٦,٣٠١	١٩,٩٥٣,٤١٧	٩	إيجارات عقارات استثمارية
(٧٨٩,٣٦٧)	٢٥٣,٣٢٩	٨	مكسب غير محقق / (خسارة) من استثمارات بالقيمة العادلة
٥٤,٠٦٧	٧٨٩,٨٤٠	١-٨	من خلال الربح أو الخسارة
<u>٣٦,٠٥١,٠٠١</u>	<u>٢٠,٩٩٦,٥٨٦</u>		دخل آخر
			إجمالي الدخل
المصاريف			
(٨٣,٦٤٠,٦٤٤)	(٢٩,٣٤١,٦٤٤)	١٠	محمل الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(٩,٧٠٦,٣٥٦)	(٩,٧٠٦,٣٥٦)	١٠	مصروف استهلاك
(٦,٩٧٨,٣٦٨)	(١١,٨٧٥,٧٥٠)	١-١٢	تكلفة تمويل
(١٩,١١٣,٨٤٠)	(٢٢,٣٠٤,٧٣١)	١٣	مصاريف أخرى
<u>(١١٩,٤٣٩,٢٠٨)</u>	<u>(٧٣,٢٢٨,٤٨١)</u>		إجمالي المصاريف
<u>(٨٣,٣٨٨,٢٠٧)</u>	<u>(٥٢,٢٣١,٨٩٥)</u>		صافي خسارة السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
<u>(٨٣,٣٨٨,٢٠٧)</u>	<u>(٥٢,٢٣١,٨٩٥)</u>		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

صندوق سيكو السعودية ريت

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في			
٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر		
٢٠٢٢	٢٠٢٣		
(مراجعة)	(مراجعة)	ايضاح	
٥٠٢,١٦٤,١٦٢	٤١٠,١٨٩,٩٥٥		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في بداية السنة
(٨,٥٨٦,٠٠٠)	-	١٨	توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
(٨٣,٣٨٨,٢٠٧)	(٥٢,٢٣١,٨٩٥)		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في نهاية السنة
<u>٤١٠,١٨٩,٩٥٥</u>	<u>٣٥٧,٩٥٨,٠٦٠</u>		

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات خلال السنة:

للسنة المنتهية في			
٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر		
٢٠٢٣	٢٠٢٣		
(مراجعة)	(مراجعة)		
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠		عدد الوحدات في بداية السنة
<u>٥٧,٢٤٠,٠٠٠</u>	<u>٥٧,٢٤٠,٠٠٠</u>		عدد الوحدات في نهاية السنة

صندوق سيكو السعودية ريت

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

للسنة المنتهية في			
٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر		
٢٠٢٢	٢٠٢٣		ايضاح
(مراجعة)	(مراجعة)		
(٨٣,٣٨٨,٢٠٧)	(٥٢,٢٣١,٨٩٥)		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			صافي (خسارة) / دخل السنة
			التعديلات لـ:
٩,٧٠٦,٣٥٦	٩,٧٠٦,٣٥٦	١٠	استهلاك عقارات استثمارية
٨٣,٦٤٠,٦٤٤	٢٩,٣٤١,٦٤٤	١٠	محمل الانخفاض في قيمة / (عكس قيد) عقارات استثمارية
٧٨٩,٣٦٧	(٢٥٣,٣٢٩)	٨	مكسب غير محقق من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٥٢,٣١٤)	-	٨	دخل آخر
٦,٩٧٨,٣٦٨	١١,٨٧٥,٧٥٠	١-١٢	رسوم تمويل مدفوعة
-	١٧,٩٦٧,٩٧٣	٩	إيجار مشطوب
١٧,٦٧٤,٢١٤	١٦,٤٠٦,٤٩٩		
			التغيرات في الموجودات التشغيلية:
(٥,٧٣٩,٢٧٣)	٨٤٩,٠٢٤	١١	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(١٩,٣٧٩,٧٧٩)	-	٩	إيجار مستحق القبض
			التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
١٦,٣٤٥,٤٨٩	٤٧٩,٥٧٣	٢-١٢	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
-	٢,١٥٣,٧٣٩	٩	دخل إيجار غير مكتسب
٨,٩٠٠,٦٥١	١٩,٨٨٨,٨٣٥		صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٥,١٨٩,٨٤٠	-	٨	بيع استثمارات مقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢,٥٠٠,٠٠٠)	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	٨	شراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,٦٨٩,٨٤٠	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من النشاط التمويلي
(٧,٧٦٨,٢٠٨)	(١١,٨٧٥,٧٥٠)	١٢	تكلفة تمويل مدفوعة
(٨,٥٨٦,٠٠٠)	-	١٨	توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة
(١٦,٣٥٤,٢٠٨)	(١١,٨٧٥,٧٥٠)		صافي النقدية (المستخدمة في) / من النشاط التمويلي
(٥,٦٠٥,٨٧١)	(١,٩٨٦,٩١٥)		صافي (النقص) / الزيادة في النقدية وشبه النقدية
١١,٠١٣,٩٥٢	٥,٤٠٨,٠٨١	٧	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٥,٤٠٨,٠٨١	٣,٤٢١,١٦٦		النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية المراجعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١ - التأسيس والأنشطة

صندوق سيكو السعودية ريت ("صندوق ريت" أو "الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تم إنشاؤه بموجب اتفاقية مبرمة بين شركة سيكو المالية ("مدير الصندوق") والمستثمرين في الصندوق ("مالكي الوحدات"). إن عنوان مدير الصندوق كما يلي:

شركة سيكو المالية
٧٧٠٢ طريق الملك فهد (الطابق الخامس)
حي الملقا
الرياض ١٣٥٤٢
ص.ب. ٦٤٦٦٦

إن صندوق سيكو السعودية ريت مدرج في سوق الأسهم السعودية ("تداول")، ويتم تداول وحدات الصندوق في "تداول" وفقاً لقواعده ولوائحه. تبلغ الوحدات المصدرة للصندوق العقاري المتداول ٥٧,٢٤٠,٠٠٠ وحدة. تبلغ مدة صندوق ريت ٩٩ عاماً، ويمكن تمديدتها وفقاً لتقدير مدير الصندوق بناءً على موافقة مجلس الإدارة ورهنًا بالموافقات التنظيمية.

عند إنشائه، كان الهدف الأساسي لصندوق ريت هو زيادة رأس المال والدخل على المدى الطويل من خلال الاستثمار في الموجودات العقارية المدرة للدخل مع تخصيص ما لا يقل عن ٥٥٪ من موجوداته العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة، في المملكة العربية السعودية. في يناير ٢٠٢٢، قام مالكو وحدات الصندوق بالتصويت لصالح تغيير استراتيجية الاستثمار مما يسمح لصندوق ريت باستثمار ما لا يقل عن ٧٥٪ من موجوداته في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية دون قيود جغرافية معينة.

يدار الصندوق من قبل شركة سيكو المالية ("مدير الصندوق"). إن شركة الرياض المالية هي أمين الحفظ للصندوق.

٢ - اللوائح النظامية

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار ("اللائحة") الصادرة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ ذو الحجة ١٤٢٧ هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦ م) واعتباراً من ٦ صفر ١٤٣٨ هـ (الموافق ٦ نوفمبر ٢٠١٦ م) لللائحة صناديق الاستثمار الجديدة ("اللائحة المعدلة") الصادرة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٦ شعبان ١٤٣٧ هـ (الموافق ٢٣ مايو ٢٠١٦ م)، والتي تنص على المتطلبات التي يتعين على جميع صناديق الاستثمار العاملة في المملكة العربية السعودية اتباعها. وتم تعديل اللائحة بقرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية رقم ٢٢-٢٠٢١ وتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١ م). تسري اللائحة المعدلة اعتباراً من ١٩ رمضان ١٤٤٢ هـ (الموافق ١ مايو ٢٠٢١ م).

٣ - أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس المعايير الدولية للمحاسبة، والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية") وأحكام لائحة صناديق الاستثمار المعمول بها الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.

٢-٣ أسس القياس والعملية الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، ويتم الإفصاح عن المبالغ بالريال السعودي، وهو العملة الوظيفية وعملة العرض لصندوق ريت.

٣ - أسس الإعداد (تتمة)

٣-٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة اتخاذ الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المعلنة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. 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.

إن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقدير في تاريخ التقرير، والتي تنطوي على مخاطر كبيرة للتسبب في تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المحاسبية التالية، موضحة أدناه. استند صندوق ريت في افتراضاته وتقديراته إلى المعايير المتاحة عند إعداد القوائم المالية. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات القائمة والمتعلقة بالتطورات المستقبلية نتيجة لتغيرات السوق أو الظروف التي تنشأ خارجة عن سيطرة صندوق ريت. يتم إظهار هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

٣-٣-١ الأحكام المحاسبية الهامة

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة صندوق ريت بإجراء تقييم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهي على قناعة بأن صندوق ريت لديه الموارد الكافية لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى الإدارة أي علم بعدم تأكد جوهري قد يثير شكوكاً حول مقدرة صندوق ريت على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

الأعمار المتبقية والإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تقوم إدارة صندوق ريت بتحديد القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية لعقاراته الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستعمال المتوقع للموجودات أو التلف الطبيعي. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وقسط الاستهلاك المستقبلي الذي يتم تعديله عند اعتقاد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

تقويم نموذج الأعمال

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي القائم واختبار نموذج الأعمال. يحدد الصندوق نموذج الأعمال على مستوى يعكس كيفية إدارة الصناديق الموجودات المالية معاً لتحقيق هدف تجاري معين. يتضمن هذا التقييم أحكاماً تعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الموجودات وقياس أدائها والمخاطر التي تؤثر على أداء الموجودات وكيفية إدارتها وكيفية تعويض مديري الموجودات. يقوم الصندوق بمراقبة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر التي تم استبعادها قبل استحقاقها لفهم سبب التخلص منها وما إذا كانت الأسباب تتفق مع هدف الأعمال التي تم الاحتفاظ بالأصل من أجلها.

تعد المراقبة جزءاً من التقييم المستمر للشركة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المتبقية من أجله لا يزال مناسباً وإذا لم يكن مناسباً ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وبالتالي تغيير محتمل في تصنيف تلك الموجودات لم تكن هناك حاجة لمثل هذه التغييرات خلال الفترات المعروضة.

٣ - أسس الإعداد (تتمة)

٣-٣-١ الأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة

يتطلب عدد من السياسات المحاسبية الخاصة بالصندوق والإفصاحات قياس القيمة العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

عند قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، يستخدم الصندوق بيانات السوق القابلة للملاحظة قدر المستطاع. يتم تصنيف القيمة العادلة إلى مستويات مختلفة وفقاً للتسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة بناءً على المدخلات المستخدمة في طرق التقويم، وذلك على النحو التالي:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة المدرجة ضمن المستوى الأول والقابلة للملاحظة بالنسبة للموجودات أو المطلوبات إما بصورة مباشرة (أي الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (أي المشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: مدخلات للموجودات أو المطلوبات لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف قياس القيمة العادلة بالكامل في نفس مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة باعتباره أدنى مستوى للمدخلات مهم للقياس بأكمله.

يعترف الصندوق بالتحويلات بين مستويات القيمة العادلة في نهاية سنة التقرير التي حدث فيها التغيير.

تقييم العقارات الاستثمارية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية، أيهما أعلى. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لاستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية الخاصة بالمشاريع ولا تشمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم اختبارها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد بمعدل الخصم المستخدم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الواردة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير أو بشكل متكرر لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على الانخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات.

يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقد تزيد عن المبلغ القابل للاسترداد. تمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية للقيمة الحالية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أعلى. وعند تقدير القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم لما قبل الضريبة والذي يعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. تستند القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع إلى أسعار السوق القابلة للملاحظة أو، في حال عدم وجود أسعار السوق القابلة للملاحظة، الأسعار التقديرية لموجودات مماثلة أو في حال عدم وجود أسعار تقديرية، لموجودات مماثلة متاحة، ثم تستند إلى حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

٣ - أسس الإعداد (تتمة)

٤-٣ الأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

إن قياس مخصص خسارة الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

كما يتطلب الأمر عدداً من الأحكام الهامة عند تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان؛
- اختيار النماذج والافتراضات المناسبة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة؛
- تحديد العدد والمتوسطات النسبية للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من المنتجات / السوق وخسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بها؛
- إنشاء صندوق من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس خسائر الائتمان المتوقعة.

عند إعداد القوائم المالية، قامت الإدارة بوضع بعض الافتراضات الإضافية في قياس خسائر الائتمان المتوقعة. إن أي تغيير مستقبلي في الافتراضات والتقدير الرئيسية يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تقوم إدارة الصندوق بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدره للممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة لأغراض حساب الاستهلاك والإطفاء. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للأصل أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً والاستهلاك المستقبلي وقسط الإطفاء الذي يتم تعديله عند اعتقاد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

٤ - تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة

المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المطبقة من قبل الصندوق

تاريخ السريان	البيان	المعايير والتفسيرات أو التعديلات
الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣	تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية.	التعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي (١) بيان ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي (٢) ومعيار المحاسبة الدولي (٨) معيار التقرير الدولي للتقرير المالي (١)
الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣	يحل هذا المعيار محل المعيار الدولي للتقرير المالي (٤)، والذي سمح سابقاً بمجموعة متنوعة من الممارسات في المحاسبة عن عقود التأمين. يغير المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) شكل جوهري طريقة المحاسبة من قبل جميع المنشآت التي تصدر عقود التأمين وعقود الاستثمار مع ميزات المشاركة التقديرية.	المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧)، "عقود التأمين"، بصيغته المعدلة في ديسمبر ٢٠٢١

٤ - تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة (تتمة)

المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المطبقة من قبل الصندوق (تتمة)

المعايير والتفسيرات أو التعديلات	البيان	تاريخ السريان
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢) - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة	تتطلب هذه التعديلات من الشركات إثبات الضرائب المؤجلة عن المعاملات التي، عند الإثبات الأولى لها ينشأ عنها مبالغ متساوية للفروقات المؤقتة القابلة للاستقطاع والخاضعة للضريبة.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢): الإصلاح الضريبي العالمي: القواعد النموذجية للركيزة الثانية	تمنح هذه التعديلات الشركات إعفاء مؤقتاً من المحاسبة عن الضرائب المؤجلة الناشئة عن الإصلاح الضريبي العالمي لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية. ويقدم التعديل أيضاً متطلبات الإفصاح المستهدفة للشركات المتضررة.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣

المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

المعايير والتفسيرات أو التعديلات	البيان	تاريخ السريان
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١)، عرض القوائم المالية، بشأن تصنيف المطلوبات	توضح هذه التعديلات ضيقة النطاق لمعيار المحاسبة الدولي (١)، "عرض القوائم المالية"، أن المطلوبات مصنفة على أنها متداولة أو غير متداولة، اعتماداً على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. لا يتأثر التصنيف بتوقعات المنشأة أو الأحداث بعد تاريخ التقرير (على سبيل المثال، استلام تنازل أو خرق للتعهدات). يوضح التعديل أيضاً ما يعنيه معيار المحاسبة الدولي (١) عندما يشير إلى "تسوية" التزام.	مؤجل حتى الفترة المحاسبية التي لا تبدأ قبل ١ يناير ٢٠٢٤
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) - الالتزامات غير المتداولة المقترنة باشتراطات	الالتزامات غير المتداولة المقترنة باشتراطات (١) - عرض القوائم المالية. تعمل التعديلات على تحسين المعلومات التي تقدمها المنشأة عندما يخضع حقها في تأجيل تسوية التزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل للامثال للتعهدات. تستجيب التعديلات أيضاً لمخاوف أصحاب المصلحة بشأن تصنيف مثل هذه الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤

٤ - تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة (تتمة)

المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد (تتمة)

المعايير والتفسيرات أو التعديلات	البيان	تاريخ السريان
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨)	بيع الموجودات أو المساهمة بها بين المنشأة المستثمرة ومنشأتها الزميلة أو مشروعها المشترك	متاح للاعتماد الاختياري / تاريخ سريان مؤجل إلى أجل غير مسمى
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) - التزام عقد الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار	يعدل التزام عقد الإيجار في البيع وإعادة الاستئجار المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) بإضافة متطلبات القياس اللاحقة لمعاملات البيع وإعادة الاستئجار.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤

٥ - السياسات المحاسبية الجوهرية

١-٥ النقدية وشبه النقدية

يتكون رصيد النقدية وشبه النقدية من أرصدة بنكية لدى بنوك محلية.

٢-٥ الإيجار مستحق القبض

يتم قياس الإيجار مستحق القبض مبدئياً بالقيمة العادلة. لا تختلف القيم العادلة للإيجار مستحق القبض بشكل جوهري عن القيم الدفترية المدرجة في القوائم المالية. لا يوجد سوق نشط، ويعتزم الصندوق تحقيق القيمة الدفترية لهذه الذمم المدينة من خلال التسوية مع الأطراف المقابلة في وقت استحقاقها.

٣-٥ العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات عقارية يتم الاحتفاظ بها بغرض زيادة رأس المال و/أو عوائد الإيجار ويتم تسجيلها كعقارات استثمارية. يتم قيد العقارات الاستثمارية بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية للعقارات الاستثمارية على مدى عمرها الإنتاجي أو مدة الصندوق، أي ٣٥ سنة، أيهما أقصر.

تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية للمراجعة والتعديل، حسب الضرورة، عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل مبلغه القابل للاسترداد؛ ويجب تسجيله على الفور إلى قيمته القابلة للاسترداد. تنتج الأرباح الرأسمالية من البيع، والذي ينشأ عندما تتجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية المسجلة في قائمة الدخل الشامل / (الخسارة).

٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة

تتم مراجعة العقارات للتأكد من انخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد أو كل ستة أشهر أيهما أقرب. يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة للمبلغ الذي تزيد به القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد والتي هي أعلى من القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة في الاستخدام، أيهما أعلى. وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للممتلكات إلى التقدير المعدل للقيمة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة كدخل في قائمة الدخل الشامل / (الخسارة).

٥ - السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٥-٥ المصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

يتم إثبات المخصص عند وجود التزامات نظامية أو ضمنية على الصندوق ناتجة 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.

٦-٥ إثبات إيجار الدخل

يقوم الصندوق بإثبات الإيرادات من عقود الإيجار مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات:

- الخطوة (١): تحديد العقد المبرم مع العميل. يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها.
- الخطوة (٢): تحديد واجبات الأداء في العقد: واجب الأداء عبارة عن تعهد في عقد ميرم مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة إلى العميل.
- الخطوة (٣): تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي يتوقع الصندوق أن يحق له الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.
- الخطوة (٤): توزيع سعر المعاملة على واجبات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من واجب أداء واحد، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة لكل واجب أداء بمبلغ يوضح مبلغ المقابل الذي يتوقع الصندوق أن يكون له الحق فيه مقابل الوفاء بكل واجب أداء.
- الخطوة (٥): إثبات الإيرادات عند (أو حال) الوفاء بواجب الأداء.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المستلم أو المستحق القبض بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المحددة تعاقدياً. يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلي على العقارات الاستثمارية، بعد خصم الخصم، وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار على أساس القسط الثابت، باستثناء الحالات التي يكون فيها الأساس البديل أكثر تمثيلاً لنمط المنافع التي سيتم الحصول عليها من الأصل المؤجر.

٧-٥ دخل توزيعات الأرباح

يتم إثبات دخل توزيعات الأرباح عندما ينشأ الحق في استلام الدخل. يتم إظهار توزيعات الأرباح كأحد مكونات صافي دخل المتاجرة أو صافي الدخل من الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الدخل التشغيلي الآخر بناءً على التصنيف الأساسي لأداة حقوق الملكية.

٨-٥ صافي المكسب أو الخسارة عن الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

صافي المكاسب أو الخسائر على الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة هي التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وتستبعد الفوائد وإيرادات ومصاريف الأرباح.

تشتمل المكاسب والخسائر غير المحققة على التغيرات في القيمة العادلة للأدوات المالية للسنة. يتم احتساب المكاسب والخسائر المحققة عن عمليات استبعاد الأدوات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة باستخدام طريقة تكلفة المتوسط المرجح. وهي تمثل الفرق بين القيمة الدفترية الأولية للأداة ومبلغ الاستبعاد أو المدفوعات النقدية أو المقبوضات التي تم إجراؤها.

٩-٥ الاستثمارات المعاملة

يتم المحاسبة عن المعاملات الاستثمارية بتاريخ التداول.

٥ - السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١٠-٥ أتعاب إدارة الصندوق والمصاريف الأخرى

يتم تحميل رسوم الإدارة والمصاريف الأخرى بالمعدلات / المبالغ ضمن الحدود المذكورة في شروط وأحكام صندوق ريت. يتم احتساب الرسوم الإدارية وتدفع بشكل ربع سنوي على شكل مبالغ متأخرة السداد.

١١-٥ الزكاة

إن الزكاة من مسؤولية مالكي الوحدات ولا يجنب لهما مخصص في هذه القوائم المالية.

١٢-٥ صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة

يتم احتساب حقوق الملكية لكل وحدة عن طريق قسمة حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات المدرجة في قائمة المركز المالي على عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة.

الوحدات المصدرة

لدى الصندوق وحدات قيد الإصدار. عند تصفية الصندوق، يمنح أصحابه الحق في صافي الموجودات المتبقية، ويقوموا بالتصنيف على قدم المساواة من جميع النواحي ولديهم شروط وأحكام متطابقة. تمنح الوحدات المستثمرتين الحق في طلب الاسترداد النقدي بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق.

يتم تصنيف الوحدات كحقوق ملكية لأنها تستوفي جميع الشروط التالية:

- استحقاق مالك الوحدات القابلة للاسترداد حصة تناسبية في صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق؛
- تصنيف الوحدات القابلة للاسترداد ضمن فئة الأدوات المالية التي يتم ردها بعد كافة فئات الأدوات المالية الأخرى؛
- وجود خصائص مماثلة لكافة الأدوات المالية القابلة للاسترداد المصنفة ضمن فئة الأدوات المالية التي يتم ردها بعد كافة فئات الأدوات المالية الأخرى؛
- وبصرف النظر عن الالتزام التعاقدى للصندوق بإعادة شراء أو استرداد الأداة مقابل نقدية أو أصل مالي آخر، فإن الأداة لا تتضمن أي ميزات أخرى قد تتطلب التصنيف كالتزام؛
- تحديد إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة المتعلقة بالوحدات القابلة للاسترداد على مدى عمر الأداة المالية بصورة جوهرية على أساس الربح أو الخسارة أو التغير في صافي الموجودات المثبت أو التغير في القيمة العادلة لصافي الموجودات المثبت وغير المثبت للصندوق على مدى عمر الأداة المالية.

١٣-٥ توزيع الأرباح

لدى صندوق ريت سياسة توزيع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه سنويًا، ولا يشمل الربح الناتج عن بيع الموجودات العقارية الأساسية والاستثمارات الأخرى.

١٤-٥ الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم إثبات الذمم المدينة ميدنيًا من عقود الإيجار التشغيلي الصادرة عند نشأتها. يتم الاعتراف ميدنيًا بجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما يصبح الصندوق طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم في الأصل قياس الموجودات المالية (ما لم تكن ذممًا مدينة لا تتضمن مكون تمويل هام) أو المطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائدًا، بالنسبة للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرةً بالاستحواذ أو الإصدار. ويتم في الأصل قياس عقود الإيجار التي لا تتضمن مكون تمويل هام بسعر العاملة.

٥ - السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٥-١٤ الأدوات المالية (تتمة)

(أ) الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

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

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:

- (أ) اقتناء الأصل المالي ضمن نموذج الأعمال بهدف اقتناء الموجودات المالية لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية، و
(ب) أن ينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة تدفقات نقدية تعد فقط دفعات لأصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يقوم الصندوق بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة في حالة استيفاء الشرطين التاليين:

- (أ) أن يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية، و
(ب) أن ينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة تدفقات نقدية تعد فقط دفعات لأصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على الموجودات المالية المكتسبة لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المخصصة عند الإثبات الأولي لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الموجودات المالية التي يجب قياسها بالقيمة العادلة بشكل إلزامي. تصنف الموجودات المالية كـ "مكتسبة لأغراض المتاجرة" في حالة شراؤها لبيعها أو إعادة شراؤها في المستقبل القريب. كما تصنف المشتقات، بما في ذلك المشتقات المدرجة ضمن أدوات مالية أخرى منفصلة كـ "مشتقات مكتسبة لأغراض المتاجرة" ما لم يتم تخصيصها كأداة تغطية فعالة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات لأصل المبلغ والفائدة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال. وعلى الرغم من الضوابط المتعلقة بتصنيف أدوات الدين بالتكلفة كمقاسة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كما هو مبين أعلاه، يمكن تخصيص أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإثبات الأولي إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل كبير من عدم التماثل المحاسبي.

تقيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة، ويدرج صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق

تنطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية.

تقاس الموجودات المالية العادلة من خلال الربح أو الخسارة لاحقاً بالقيمة العادلة. ويتم إثبات صافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أية عمولة أو توزيعات أرباح، في قائمة الدخل الشامل / (الخسارة).

تقاس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. ويتم تخفيض التكلفة المطفأة بحسب خسائر الانخفاض في القيمة. يتم إثبات إيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في قائمة الدخل. كما يتم إثبات أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن الإثبات في قائمة الدخل الشامل / (الخسارة).

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

٥ - السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١٤-٥ الأدوات المالية (تتمة)

أ) الموجودات المالية (تتمة)

تصنيف الموجودات المالية (تتمة)

إعادة التصنيف

لا يعاد تصنيف الموجودات المالية بعد الاثبات الأولي لها، باستثناء خلال الفترة التي يقوم فيها الصندوق بتغيير نموذج أعمال إدارة الموجودات المالية.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الموجودات، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق ترتيبات "فورية" وإذا ما:

- أ) قام الصندوق بتحويل معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو
- ب) لم يتم الصندوق بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنه قام بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

لم يعد الاعتراف بخسائر الائتمان يعتمد على قيام الصندوق أولاً بتحديد حدث خسارة الائتمان. وبدلاً من يأخذ الصندوق في الاعتبار مجموعة واسعة من المعلومات عند تقييم مخاطر الائتمان وقياس خسائر الائتمان المتوقعة، بما في ذلك الأحداث الماضية والتنبؤات المعقولة والداعمة التي تؤثر على إمكانية تحصيل التدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

تقويم خسائر الائتمان المتوقعة:

يقوم الصندوق بتطبيق الطريقة المبسطة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، والتي تستخدم مخصص الائتمان المتوقعة على مدى العمر. تحدد معدلات الخسارة المتوقعة على أساس بيانات سداد الذمم المدينة على مدى اثني عشر شهراً قبل كل فترة مالية وخسائر الائتمان السابقة المقابلة المتكيدة خلال هذه الفترة. يتم تعديل معدلات الخسائر السابقة لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على مقدرة العملاء على سداد الذمم المدينة. قام الصندوق بتحديد الناتج المحلي الإجمالي يتم للمملكة العربية السعودية (البلد الذي تقدم فيه الخدمات) ليكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي تعديل معدلات الخسائر السابقة على ضوء التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يقسم أسلوب الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر، الخسارة الناتجة عن التعثر، التعرض عند التعثر. وفيما يلي وصفاً موجزاً لتلك الأجزاء:

الخسارة الناتجة عن التعثر عن السداد:

تمثل تقديراً للخسارة الناتجة عن التعثر. ويتم تحديدها بالفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك المتوقع استلامها من قبل الجهة المقرضة بما في ذلك أية ضمانات رهنية. وعادة ما يتم عرضها كنسبة مئوية من التعرض عند التعثر عن السداد.

احتمالية التعثر عن السداد:

تمثل احتمالية التعثر عن السداد على مدى زمني معين.

٥ - السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٥-١٤ الأدوات المالية (تتمة)

أ) الموجودات المالية (تتمة)

التعرض عند التعثر عن السداد:

يمثل تقديراً للتعرض بتاريخ تعثر مستقبلي، مع الأخذ في الاعتبار التغييرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك عمليات سداد المبلغ الأصلي والعمولة والسحوبات المتوقعة على التسهيلات المتعهد بها.

تعريف التعثر

في السياق أعلاه، ينظر الصندوق في التعثر عند:

- من غير المرجح أن تقوم الجهة المقترضة بسداد التزاماتها الائتمانية للصندوق بالكامل، دون لجوء الصندوق إلى إجراءات مثل تسيل الضمانات (إن وجد الصندوق من قبل)؛ أو
- تجاوز العميل موعد الاستحقاق لما يزيد عن ٣٦٠ يوماً لأي التزام ائتماني جوهري تجاه الصندوق. وبما أن معايير الصناعة تشير إلى أن هذه الفترة تمثل إلى حد ما السيناريو الافتراضي للصندوق، فإن هذا يحدّد افتراض ٩٠ يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩).

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه ويتم إثبات الخسارة في قائمة الدخل الشامل / (الخسارة). يتم شطب الذمم المدينة والمخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال واقعي لاستردادها في المستقبل، ويتم تحقيق جميع الضمانات أو تحويلها إلى الصندوق. إذا زاد أو انخفض مبلغ خسارة انخفاض القيمة المقدرة في سنة لاحقة بسبب حدث وقع بعد الاعتراف بانخفاض القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسارة انخفاض القيمة المعترف بها مسبقاً. إذا تم استرداد الشطب لاحقاً، يتم الاعتراف بالاسترداد ضمن الإيرادات الأخرى في قائمة الدخل الشامل / (الخسارة).

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (إما بشكل جزئي أو بشكل كامل) عند عدم وجود توقعات معقولة لاستردادها. ويكون ذلك عادةً عندما يحدد الصندوق بأن لا يوجد لدى المدين أية موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تدر عليه تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب.

ب) المطلوبات المالية

يتم إثبات جميع المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. تشمل المطلوبات المالية للصندوق بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى وأرصدة الجهات ذات العلاقة والقروض.

التوقف عن الإثبات

يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند الإغفاء من الالتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انتهاء صلاحيتها.

التعديلات على الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

في حالة تعديل شروط الأصل المالي، يقوم الصندوق بتقويم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة تماماً. وفي حالة وجود اختلافات جوهرية في التدفقات النقدية، تعتبر الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية الناتجة من الموجودات المالية الأصلية قد انقضت مدتها. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية، ويتم إثبات الموجودات المالية الجديدة بالقيمة العادلة.

وإذا كانت التدفقات النقدية من الموجودات المعدلة والمقيدة بالتكلفة المطفأة لا تختلف اختلافاً جوهرياً، فإن التعديل لن يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، قوم الصندوق بإعادة احتساب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل إجمالي القيمة الدفترية كمكاسب أو خسائر تعديل في قائمة الدخل الشامل / (الخسارة).

٥ - السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٥-١٤ الأدوات المالية (تتمة)

(ب) المطلوبات المالية (تتمة)

يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات المطلوبات المالية في حالة تعديل شروطها وكانت التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات المطلوبات المالية الجديدة على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. ويتم إثباتها الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم استنفادها والمطلوبات المالية الجديدة مع الشروط المعدلة في قائمة الدخل الشامل / (الخسارة).

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

يتم عرض الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها للبيع بشكل منفصل ويتم قياسها بقيمتها الدفترية مباشرة قبل تصنيفها كمحتفظ بها للبيع وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. ومع ذلك، فإن بعض الموجودات المحتفظ بها للبيع، مثل الموجودات المالية، يستمر قياسها وفقاً لسياسة الصندوق المحاسبية ذات الصلة بتلك الموجودات. بمجرد تصنيفها على أنها محتفظ بها للبيع، فإن الموجودات لا تخضع للاستهلاك أو الإطفاء.

يتم عرض أي ربح أو خسارة ناشئة عن بيع عملية متوقفة أو إعادة قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع كجزء من بند واحد أو الربح أو الخسارة من العمليات المتوقفة.

٦ - أتعاب الإدارة والرسوم الإدارية والمصاريف الأخرى

يقوم مدير الصندوق بتحصيل أتعاب إدارة من الصندوق بشكل يومي بمعدل ١٪ سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق ويتم دفعها على أساس ربع سنوي. قام مدير الصندوق بتعليق تحميل الصندوق مؤقتاً رسوم الإدارة بدءاً من ١٤ مارس ٢٠٢٠. ولذلك، لم يتم تحميل أي رسوم إدارية خلال الأعوام المنتهية في ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢. يتم احتساب الرسوم الإدارية بمعدل ٠,٠٥٪ سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق ويتم دفعها على أساس ربع سنوي.

٧ - النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاح
٥,٤٠٨,٠٨١	٣,٤٢١,١٦٦	١-٧
٥,٤٠٨,٠٨١	٣,٤٢١,١٦٦	
		نقدية لدى البنك
		الإجمالي

٧-١ تشمل الأرصدة النقدية الحسابات الجارية لدى بنك الرياض والبنك السعودي الفرنسي ولا يحقق الصندوق أرباحاً على هذه الحسابات الجارية.

صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية المراجعة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٨ - الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	
١,٥٠١,٩١١	١١,٧٥٥,٢٤٠	صندوق سيكو المالية لأسواق النقد
		فيما يلي حركة الاستثمارات خلال السنة:
		التكلفة:
		الرصيد في بداية السنة
٤,١٣٨,٩٦٤	١,٥٠١,٩١١	إضافات خلال السنة
٣,٢٨٩,٨٣٩	١٠,٠٠٠,٠٠٠	مباغة خلال السنة
(٥,١٣٧,٥٢٥)	-	في نهاية السنة
٢,٢٩١,٢٧٨	١١,٥٠١,٩١١	
		التغير في القيمة العادلة:
		التغيرات في القيمة العادلة خلال السنة:
(٧٣٧,٠٥٣)	٢٥٣,٣٢٩	محقق خلال السنة*
٥٢,٣١٤	-	غير محقق في نهاية السنة
(٧٨٩,٣٦٧)	٢٥٣,٣٢٩	صافي الاستثمارات في نهاية السنة
١,٥٠١,٩١١	١١,٧٥٥,٢٤٠	

١-٨ تتعلق الإيرادات الأخرى برصيد نقدي لفترة سابقة تم شطبه سابقاً، وتم عكس الشطب خلال السنة.

٩ - الإيجار مستحق القبض / الإيجار غير المكتسب

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	إيضاح
(١,٤١١,٨٠٦)	١٧,٩٦٧,٩٧٣	الإيجار المستحق / (الإيجارات غير المكتسبة) في بداية السنة
٣٦,٧٨٦,٣٠١	١٩,٩٥٣,٤١٧	١-٩ مستحق خلال السنة
(١٧,٤٠٦,٥٢٢)	(٢٢,١٠٧,١٥٦)	٩,٢ مستلم خلال السنة
-	(١٧,٩٦٧,٩٧٣)	مشطوب خلال السنة
١٧,٩٦٧,٩٧٣	(٢,١٥٣,٧٣٩)	الإيجار المستحق / (الإيجارات غير المكتسبة) في نهاية السنة

٩-١ توقيت إثبات الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	
٣٦,٧٨٦,٣٠١	١٩,٩٥٣,٤١٧	الوفاء بواجب الأداء مع مرور الوقت

صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية المراجعة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٩ - الإيجار مستحق القبض / الإيجار غير المكتسب (تتمة)

٢-٩ شطب ذمم الإيجار

كان لدى الصندوق رصيد إيجارات مدينة قدره ١٧,٩٧ مليون ريال سعودي لدى شركة الإسكان للتنمية والاستثمار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. انتهى عقد الإيجار في ٢٦ ديسمبر ٢٠٢٢ وقام المستأجر بإخلاء المبنى بعد انتهاء عقد الإيجار. قام مدير الصندوق برفع دعوى قضائية لاسترداد متأخرات الإيجار وصدر حكم لصالح المستأجر. قام الصندوق بشطب كامل رصيد الإيجار المستحق البالغ ١٧,٩٧ مليون ريال سعودي وفقاً لذلك.

١٠ - العقارات الاستثمارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

التكلفة	الإيضاح	الأراضي	المباني	الإجمالي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣		٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	٣٣٩,٧٢٢,٤٥٦	٧٢١,٢٧٢,٢٩١
إضافات خلال السنة		-	-	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	٣٣٩,٧٢٢,٤٥٦	٧٢١,٢٧٢,٢٩١
الاستهلاك المتراكم:				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣		-	٣٩,٥٣٥,٢٨٧	٣٩,٥٣٥,٢٨٧
المحمل للسنة	١-١٠	-	٩,٧٠٦,٣٥٦	٩,٧٠٦,٣٥٦
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		-	٤٩,٢٤١,٦٤٣	٤٩,٢٤١,٦٤٣
خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣		-	١٣٦,٤٩٩,٠٠٤	١٣٦,٤٩٩,٠٠٤
المحمل للسنة		-	٢٩,٣٤١,٦٤٤	٢٩,٣٤١,٦٤٤
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		-	١٦٥,٨٤٠,٦٤٨	١٦٥,٨٤٠,٦٤٨
القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	١٢٤,٦٤٠,١٦٥	٥٠٦,١٩٠,٠٠٠

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

التكلفة	الإيضاح	الأراضي	المباني	الإجمالي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢		٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	٣٣٩,٧٢٢,٤٥٦	٧٢١,٢٧٢,٢٩١
إضافات		-	-	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	٣٣٩,٧٢٢,٤٥٦	٧٢١,٢٧٢,٢٩١
الاستهلاك المتراكم:				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢		-	٢٩,٨٢٨,٩٣١	٢٩,٨٢٨,٩٣١
المحمل للسنة	١-١٠	-	٩,٧٠٦,٣٥٦	٩,٧٠٦,٣٥٦
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		-	٣٩,٥٣٥,٢٨٧	٣٩,٥٣٥,٢٨٧
خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢		-	٥٢,٨٥٨,٣٦٠	٥٢,٨٥٨,٣٦٠
المحمل للسنة		-	٨٣,٦٤٠,٦٤٤	٨٣,٦٤٠,٦٤٤
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		-	١٣٦,٤٩٩,٠٠٤	١٣٦,٤٩٩,٠٠٤
القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	١٦٣,٦٨٨,١٦٥	٥٤٥,٢٣٨,٠٠٠

١٠- العقارات الاستثمارية (تتمة)

فيما يلي تفاصيل الاستهلاك لكل عقار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	المباني
٢,٤٩٣,٤٨٦	٢,٤٩٣,٤٨٦	إسكان (٤)
٢,٤٠٤,٣٠٢	٢,٤٠٤,٣٠٢	إسكان (٥)
٢,٠٢١,٠٣٠	٢,٠٢١,٠٣٠	إسكان (٦)
٢,٧٨٧,٥٣٨	٢,٧٨٧,٥٣٨	المكاتب
٩,٧٠٦,٣٥٦	٩,٧٠٦,٣٥٦	الرصيد في نهاية السنة

يتم تسجيل سندات ملكية العقارات الاستثمارية باسم الشركة ذات الغرض الخاص، وهي شركة مشاعر ريت العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة منظمة وقائمة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية. الصندوق هو المالك المستفيد من العقارات التي تحمل سندات ملكيتها باسم الشركة ذات الغرض الخاص. يتم الاحتفاظ بالمستندات المتعلقة بالعقارات بصفته أمين الحفظ لدى شركة الرياض المالية للخدمات الأمنية.

إسكان (٤)

العقار عبارة عن برج ضيافة مكون من ٢٣ طابقاً، ويقع في حي العزيزية بمدينة مكة المكرمة. يقع العقار على مساحة أرض تبلغ ١,٢٨٨ متراً مربعاً ومساحة بناء إجمالية تبلغ ١٨,٠٥٣ متراً مربعاً. ويحقق العقار دخل إيجار سنوي قدره ٢,٨٥ مليون ريال سعودي.

إسكان (٥)

العقار عبارة عن برج ضيافة مكون من ٢٠ طابقاً ويقع في حي الأمير عبد الله فيصل بمدينة مكة المكرمة. يقع العقار على مساحة أرض تبلغ ٣٨٣١ متراً مربعاً ومساحة بناء إجمالية تبلغ ١٩,٩٠٥ متراً مربعاً. ويحقق العقار دخل إيجار سنوي قدره ٣,٢١ مليون ريال سعودي.

إسكان (٦)

العقار عبارة عن برج ضيافة مكون من ١٨ طابقاً، ويقع في حي العزيزية بمدينة مكة المكرمة. يقع العقار على مساحة أرض تبلغ ١,٤٥٨ متراً مربعاً ومساحة بناء إجمالية تبلغ ١٥,٢٠١ متراً مربعاً. ويحقق العقار دخل إيجار سنوي قدره ٣,٤٢ مليون ريال سعودي.

المكاتب

العقار عبارة عن مبنى مكاتب يقع في حي الربيع بمدينة الرياض. يقع العقار على مساحة أرض تبلغ ٦,١٥٦ متراً مربعاً، ومساحة بناء إجمالية تبلغ ٢٣,٢٢٠ متراً مربعاً. ويحقق العقار دخل إيجار سنوي قدره ١٠,٤٧ مليون ريال سعودي.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من مقيمي العقارات الخارجيين والمستقلين المرخصين من قبل شركة تقييم، أي شركة وايت كيبوز العقارية وشركة قيام للتأمين (٢٠٢٢): شركة وايت كيبوز العقارية وشركة قيم للتقييم). وهم مُقيّمون مستقلون معتمدون ويتمتعون بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة.

وفقاً للمادة ٢٢ من لائحة صناديق العقار الاستثمارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على متوسط تقييمين يتم إعدادهما من قبل مقيمين مستقلين. وكما هو منصوص عليه في شروط وأحكام الصندوق، فإن صافي قيمة الموجودات المعلنة يعتمد على متوسط القيمتين السوقيتين اللتين تم الحصول عليهما.

تم تقييم العقارات الاستثمارية مع الأخذ في الاعتبار عدد من العوامل، بما في ذلك مساحة ونوع العقار وتقنيات التقييم باستخدام مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، بما في ذلك التحليل المالي وتحليل قطع الأراضي، ونموذج الأرض بالإضافة إلى التكلفة، وطريقة المقارنة المباشرة وطريقة التدفق النقدي المخصوم.

صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية المراجعة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٠- العقارات الاستثمارية (تتمة)

المكاتب (تتمة)

يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، بالإضافة إلى المدخلات الرئيسية غير القابلة للملاحظة المستخدمة في نماذج التقييم.

فيما يلي بيانات قياس القيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٣) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

شركة وايت كيوبز العقارية - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٤٧٤

العقارات	نهج التقييم	المدخلات الرئيسية وافتراسات التقييم	المعدل
إسكان (٤)	نهج رسوم المخاطر الافتراضية	تكلفة البناء للمتر المربع (ريال سعودي)	٣,٩٨٧
		متوسط ربح المطور %	٣٠٪
إسكان (٥)	نهج رسوم المخاطر الافتراضية	تكلفة البناء للمتر المربع (ريال سعودي)	٣,٩٥٦
		متوسط هامش الربح %	٣٠٪
إسكان (٦)	نهج رسوم المخاطر الافتراضية	تكلفة البناء للمتر المربع (ريال سعودي)	٤,٠٩٣
		متوسط هامش الربح %	٢٠٪
المكاتب	نهج الدخل	معدل الرسملة	٨٪

قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢

العقارات	نهج التقييم	المدخلات الرئيسية وافتراسات التقييم	المعدل
إسكان (٤)	رسوم المخاطر الافتراضية	معدل الخصم	٩٪
إسكان (٥)	رسوم المخاطر الافتراضية	معدل الخصم	٩٪
إسكان (٦)	رسوم المخاطر الافتراضية	معدل الخصم	٩٪
المكاتب	رسوم المخاطر الافتراضية	معدل الخصم	٩٪

فيما يلي تفاصيل تقارير التقييم المقدمة من المقيمين المستقلين:

العقارات	المدينة	المقيم	القيمة السوقية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
				(مراجعة)	(مراجعة)
إسكان (٤)	مكة المكرمة	وايت كيوبز	١٤١,٧٨٠,٠٠٠	١٣٤,٢٠٠,٠٠٠	
		قيم للتقييم	١١٩,٧٩٣,٠٠٠	١٤٢,١٥٠,٠٠٠	
		المتوسط	١٣٠,٧٨٦,٥٠٠	١٣٨,١٧٥,٠٠٠	
إسكان (٥)	مكة المكرمة	وايت كيوبز	١٠٦,٤٠٠,٠٠٠	١٠٥,٦٠٠,٠٠٠	
		قيم للتقييم	١٢٧,٣٨١,٠٠٠	١٦٦,٦٢٦,٠٠٠	
		المتوسط	١١٦,٨٩٠,٥٠٠	١٣٦,١١٣,٠٠٠	
إسكان (٦)	مكة المكرمة	وايت كيوبز	١٣٩,٠٠٠,٠٠٠	١٣٢,٦٠٠,٠٠٠	
		قيم للتقييم	٩٦,٨٩٤,٠٠٠	١٣٠,٣٠٠,٠٠٠	
		المتوسط	١١٧,٩٤٧,٠٠٠	١٣١,٤٥٠,٠٠٠	
المكاتب	الرياض	وايت كيوبز	١٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١٣٧,٠٠٠,٠٠٠	
		قيم للتقييم	١٤٣,١٣٢,٠٠٠	١٤٢,٠٠٠,٠٠٠	
		المتوسط	١٤٠,٥٦٦,٠٠٠	١٣٩,٥٠٠,٠٠٠	
الإجمالي			٥٠٦,١٩٠,٠٠٠	٥٤٥,٢٣٨,٠٠٠	

صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية المراجعة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١١- المبالغ المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
٤,٩٣٧,٠٣١	٣,٦٩٩,٦٢٥	ضريبة قيمة مضافة مستردة
١,٩٧٥,٩١٣	٢,٣٣١,٠٩٠	مبالغ مدفوعة مقدماً لمورد
٩٧,٢٣٠	١٣٠,٤٣٥	دفعات مقدمة أخرى
<u>٧,٠١٠,١٧٤</u>	<u>٦,١٦١,١٥٠</u>	

١٢- القروض والمطلوبات مستحقة الدفع

١-١٢ القروض قصيرة الأجل:

حصل الصندوق على قروض قصيرة الأجل بمبلغ ١٤٩,٨٩ مليون ريال سعودي بتاريخ ٩ مارس ٢٠٢١ من بنك الرياض. يتم احتساب تكلفة التمويل للتسهيل بمعدل ٣ أشهر سايبور + ٢,٢٥٪. مدة العقد ٣ أشهر، ويتم تجديده بعد كل ثلاثة أشهر. يجوز للصندوق بموجب شروطه وأحكامه الحصول على قروض لشراء العقارات لتحقيق أهداف الصندوق. يتم الاحتفاظ بملكية عقارات الصندوق كضمان مقابل مبلغ القرض. تم تحميل تكلفة تمويل بمبلغ ١١,٧٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢): (٦,٩٨ مليون ريال سعودي) خلال العام وتم دفع ١١,٨٨ مليون ريال سعودي خلال العام (٢٠٢٢): ٧,٧٧ مليون ريال سعودي)

٢-١٢ المصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
١٥,٩٩٣,٩٢٧	١٥,٩٩٣,٩٢٧	مستحقات الدعاوى القضائية والمطالبات
١,٠٥٠,٦١٧	١,٥٣٠,١٩٠	مبالغ مستحقة الدفع أخرى
<u>١٧,٠٤٤,٥٤٤</u>	<u>١٧,٥٢٤,١١٧</u>	

١٣- المصاريف الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاح	
(مراجعة)	(مراجعة)		
-	١٧,٩٦٧,٩٧٣	٢-٩	شطب ذمم الإيجار
١٥,٩٩٣,٩٢٧	٣٦,٥٢١	١-١٣	أتعاب مهنية وقانونية
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠		أتعاب مجلس الإدارة
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠		صناديق العقار الاستثمارية - خدمات التسجيل الأساسية
٢٥٤,٥١٠	١٩٢,٩٣٦		رسوم إدارية
١٧٥,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠		أتعاب حفظ
١٥٢,٧٠٦	١٠٦,٠٩٥		رسوم إدراج
٣٧,٥٠٠	١٨,٧٥٠		أتعاب الهيئة الشرعية
٣٥,٥٠٠	٤٧,٥٠٠		أتعاب مراجعة
-	١,٢٧٦,٦٨١		مبالغ مشطوبة
٢,٠٤٤,٦٩٧	٢,٠٦٣,٢٧٥		مصاريف أخرى
<u>١٩,١١٣,٨٤٠</u>	<u>٢٢,٣٠٤,٧٣١</u>		الإجمالي

صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية المراجعة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٣- المصاريف الأخرى (تتمة)

١٣- رفع أحد المستأجرين قضيتين قانونيتين ضد الصندوق للمطالبة باسترداد مبالغ الإيجار المدفوعة لفترات الإيجار التالية:

- من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٩ حتى ٢٦ ديسمبر ٢٠٢٠.
- من ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٠ حتى ٢٦ ديسمبر ٢٠٢١.
- من ٢٧ ديسمبر ٢٠٢١ حتى ٢٦ ديسمبر ٢٠٢٢.

قضت المحاكم الشرعية لصالح المستأجر باسترداد مبلغ إجمالي قدره ١٥,٩٩٣,٩٢٧ ريال سعودي من خلال قرارات تنفيذية.

١٤- الأثر على صافي الموجودات (حقوق الملكية) إذا كانت العقارات الاستثمارية ذات قيمة عادلة

قيمة صافي الموجودات (حقوق الملكية):

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٥٤٦,٦٨٨,٩٥٩	٥٢٣,٧٩٨,٧٠٨
(١٣٦,٤٩٩,٠٠٤)	(١٦٥,٨٤٠,٦٤٨)
<u>٤١٠,١٨٩,٩٥٥</u>	<u>٣٥٧,٩٥٨,٠٦٠</u>

صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات وفقاً للقوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية القيمة العادلة المقدرة في إجمالي فائض/(انخفاض القيمة) للقيمة الدفترية صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات بناءً على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

صافي الموجودات العائدة لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٩,٥٥	٩,١٥
(٢,٣٨)	(٢,٩٠)
<u>٧,١٧</u>	<u>٦,٢٥</u>

صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة وفقاً للقوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية الزيادة/(النقص) في قيمة الوحدة على أساس القيمة العادلة صافي الموجودات (حقوق الملكية) المنسوبة إلى كل وحدة بناءً على التقييم العادل

١٥- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تشمل الجهات ذات الصلة بالصندوق سيكو كابيتال بصفته مدير الصندوق (بنك سيكو البحرين، وبنك مسقط هو المساهم في سيكو المالية)، مع حفظ الممتلكات الأساسية للصندوق لدى شركة الرياض المالية (بصفته أمين الصندوق).

يكون الصندوق مسؤولاً عن دفع رسوم الإدارة ربع سنوية بمعدل سنوي قدره ١٪ من صافي موجودات (حقوق الملكية) للصندوق المنسوبة إلى مالكي الوحدات مقابل خدمات الإدارة كما هو منصوص عليه في شروط وأحكام الصندوق. ومع ذلك، في ضوء إعلان مدير الصندوق في تداول التنازل عن رسوم الإدارة منذ ١٥ مارس ٢٠٢٠، لم يتم استحقاق أي رسوم إدارية خلال الفترات الحالية والسابقة.

يقوم الصندوق بدفع رسوم حفظ ثابتة بقيمة ١٧٥,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا، كما هو منصوص عليه في شروط وأحكام الصندوق ويتم دفعها بشكل ربع سنوي.

١٥- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

فيما يلي المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة التي أبرمها الصندوق خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	الطبيعة	الجهة ذات العلاقة
(مراجعة) (٢٥٤,٥١٠)	(مراجعة) (١٩٢,٩٣٦)	رسوم إدارية	شركة سيكو المالية
(٣٨,١٧٦)	-	أخرى	
١,٥٠١,٩١١	١١,٧٥٥,٢٤٠	الاستثمار	صندوق سيكو المالية لأسواق النقد
(١٧٥,٠٠٠)	(١٧٥,٠٠٠)	أتعاب حفظ	شركة الرياض المالية

١٦- إدارة المخاطر

١-١٦ الأدوات المالية وإدارة المخاطر

إن أنشطة صندوق ريت تعرضه لمخاطر مالية متنوعة تشمل مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر الشاملة بصندوق ريت على عدم إمكانية التنبؤ بالتطورات التي تطرأ على الأسواق المالية، ويسعى إلى الحد من الآثار العكسية المحتملة على الأداء المالي لصندوق ريت.

تشتمل الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي على النقدية وشبه النقدية والإيجار مستحق القبض ومصارييف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى. تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في القوائم المالية عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

(أ) مخاطر السوق

سيخضع صندوق ريت للشروط العامة للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، والذي يتأثر في حد ذاته بمجموعة متنوعة من العوامل، على سبيل المثال لا الحصر، نمو الاقتصاد الكلي الإجمالي في المملكة، وأسعار العمولات، والعرض والطلب، وتوافر التمويل ومعنويات المستثمرين والسيولة والمتطلبات النظامية والتنظيمية. وتراقب إدارة صندوق ريت بشكل منتظم التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس جوهرياً على صندوق ريت.

مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. الأدوات المالية للصندوق، أي الأرصدة لدى البنوك والموجودات المالية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والإيجار المستحق وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصارييف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى مقومة بالريال السعودي. وعليه، لا تعرض الصندوق لأي مخاطر عملات.

مخاطر الأسعار

مخاطر الأسعار هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق نتيجة للتغيرات في أسعار السوق الناجمة عن عوامل أخرى غير تحركات أسعار العملات الأجنبية وأسعار العمولات. تنشأ مخاطر الأسعار في المقام الأول من عدم التأكد بشأن الأسعار المستقبلية للأدوات يتم المالية التي يحتفظ بها الصندوق.

يقوم الصندوق بمراقبة حركة أسعار أدواته المالية الاستثمار في عن كثب. كما في تاريخ قائمة المركز المالي، لدى الصندوق استثمار في صندوق سيكو المالية لأسواق النقد.

صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية المراجعة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٦- إدارة المخاطر (تتمة)

١-١٦ الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

(أ) مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر الأسعار (تتمة)

الأثر على صافي الموجودات (حقوق الملكية) (نتيجة للتغير في القيمة العادلة للاستثمارات في ٣١ ديسمبر) بسبب التغير المحتمل بشكل معقول في حقوق الملكية للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
٧٥,٠٩٦	٥٨٧,٧٦٢	±٥%

الأثر على صافي الموجودات

مخاطر أسعار العملات

تمثل مخاطر أسعار العملات مخاطر تقلب قيمة النقدية المستقبلية للأداة المالية أو القيمة العادلة للأدوات المالية ذات القسيمة الثابتة بسبب التغيرات في أسعار عملات السوق.

حصل الصندوق على تسهيلات قروض قصيرة الأجل خلال السنة وهو معرض لمخاطر أسعار العملة. إن التأثير على صافي الموجودات (حقوق الملكية) (نتيجة للتغير في تكلفة التمويل كما في ٣١ ديسمبر) نتيجة للتغير المحتمل بشكل معقول في سعر العملة، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، هو كما يلي:

في حالة تغير بنسبة ١٪ في سعر العملة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
١,٤٩٨,٩١٦	١,٤٩٨,٩١٦	±١%

الأثر على صافي الموجودات

لا يتعرض الصندوق لمخاطر أسعار العملة، حيث لا يوجد لديه حاليًا أي أدوات مالية تحمل عمولة.

(ب) مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان، وهي مخاطر أن يتسبب أحد أطراف الأداة المالية في خسارة مالية للطرف الآخر بسبب عدم الوفاء بالتزاماته. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان بسبب الإيجار مستحق القبض والنقدية لدى البنك.

تتمثل سياسة الصندوق في إبرام عقود أدوات مالية مع أطراف مقابلة ذات سمعة جيدة. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. يتم تقييم الجودة الائتمانية للرصيد البنكي للصندوق بالرجوع إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية. تم بيان الأرصدة البنكية بالإضافة إلى التصنيفات الائتمانية أدناه.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	تصنيف المؤسسة المالية
٥,٤٠٥,٧٧٦	٢,٦٣١,٣٢٥	نقدية لدى البنوك
٢,٣٠٥	٧٨٩,٨٤١	BBB+
٥,٤٠٨,٠٨١	٣,٤٢١,١٦٦	A-

صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية المراجعة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٦- إدارة المخاطر (تتمة)

١-١٦ الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

(ب) مخاطر الائتمان (تتمة)

فيما يلي فئة القياس والقيمة الدفترية للموجودات المالية وفقاً لمعيار الدولي للتقرير المالي (٩):

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	فئة القياس
١,٥٠١,٩١١	١١,٧٥٥,٢٤٠	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٥٠١,٩١١	١١,٧٥٥,٢٤٠	إجمالي الموجودات المالية

يوضح الجدول أدناه الحد الأقصى لمخاطر الائتمان المتعلقة بنود قائمة المركز المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاح	نقدية وشبه نقدية إيجار مستلم
٥,٤٠٨,٠٨١	٣,٤٢١,١٦٦	٧	
١٧,٩٦٧,٩٧٣	-		

(ج) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر أن يواجه الصندوق صعوبة في توليد النقود للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالمطلوبات المالية التي تتكون من قروض قصيرة الأجل ومطلوبات أخرى. الصندوق هو صندوق مغلق، وبالإضافة إلى الاشتراك في وحدات الصندوق خلال فترة الطرح، لا يسمح ببيع وشراء الوحدات ما لم تتم الموافقة على ذلك بشكل محدد من قبل هيئة السوق المالية.

إن الاستحقاقات التعاقدية المتبقية في تاريخ التقرير للمطلوبات المالية للصندوق والتي تتكون من أتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى تستحق جميعها على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		أكثر من ٣ أشهر وحتى سنة		أكثر من سنة	
القيمة الدفترية	حتى ثلاثة أشهر	القيمة الدفترية	حتى ثلاثة أشهر	القيمة الدفترية	حتى ثلاثة أشهر
١٤٩,٨٩١,٦٤٠	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	-	-	-	-
١٧,٥٢٤,١١٧	١٧,٥٢٤,١١٧	-	-	-	-
١٦٧,٤١٥,٧٥٧	١٦٧,٤١٥,٧٥٧	-	-	-	-

قروض قصيرة الأجل

مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى

صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية المراجعة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٦- إدارة المخاطر (تتمة)

١-١٦ الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

(ج) مخاطر السيولة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		أكثر من ٣ أشهر وحتى سنة		أكثر من سنة	
القيمة الدفترية	حتى ثلاثة أشهر	سنة	سنة	سنة	سنة
قروض قصيرة الأجل	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	-	-	-
مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	١٧,٠٤٤,٥٤٤	١٧,٠٤٤,٥٤٤	-	-	-
	١٦٦,٩٣٦,١٨٤	١٦٦,٩٣٦,١٨٤	-	-	-

(د) المخاطر التشغيلية

تمثل المخاطر التشغيلية مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة التي تنشأ عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق إما داخلياً أو خارجياً لدى مقدم الخدمة للصندوق ومن عوامل خارجية بخلاف مخاطر الائتمان والسيولة والعملية والسوق مثل تلك الناشئة عن المتطلبات النظامية والتنظيمية.

يهدف الصندوق إلى إدارة المخاطر التشغيلية من أجل الموازنة بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي تلحق بسمعتها مع تحقيق هدفها الاستثماري المتمثل في تحقيق عوائد لمالكي الوحدات.

٢-١٦ قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يستخدم الصندوق المستويات التالية لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب طريقة التقويم:

- المستوى ١ - المدخلات هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو التزامات مماثلة والتي يمكن للكيان الوصول إليها في تاريخ القياس،
- المستوى ٢ - المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، إما بشكل مباشر أو غير مباشر، و
- المستوى ٣ - المدخلات غير قابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢، تتكون الأدوات المالية للصندوق من النقدية وشبه النقدية والاستثمار المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والإيجار مستحق القبض وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى. باستثناء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم قياس جميع الأدوات المالية بالتكلفة المطفأة وتكون قيمتها الدفترية تقريبية معقولة للقيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي القيمة الدفترية والقيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية، بما في ذلك مستوياتها ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		القيمة العادلة		القيمة الدفترية
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	المستوى ٣	
<u>الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة</u>				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١١,٧٥٥,٢٤٠	-	١١,٧٥٥,٢٤٠	١١,٧٥٥,٢٤٠
	-	-	-	١١,٧٥٥,٢٤٠

صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية المراجعة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٦- إدارة المخاطر (تتمة)

٢-١٦ قياس القيمة العادلة (تتمة)

القيمة العادلة المستوى	المستوى	المستوى	الإجمالي
١	٢	٣	
القيمة الدفترية			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
<u>الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة</u>			
استثمارات بالقيمة العادلة من الربح أو الخسارة			
١,٥٠١,٩١١	-	-	١,٥٠١,٩١١

١٧- المعلومات القطاعية

استثمر الصندوق في أربع عقارات استثمارية في المملكة العربية السعودية. نظرًا لأنه يتم استثماره في قطاع صناعي واحد وفي دولة واحدة، لم يتم تقديم أي معلومات قطاعية.

١٨- توزيعات الأرباح الموزعة

لا يوجد توزيعات أرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢): تم دفع ٨,٥٨٦,٠٠٠ ريال سعودي إلى مالكي الوحدات).

١٩- الزكاة

وافقت وزارة المالية، من خلال القرار الوزاري رقم (٢٩٧٩١) وتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤هـ (الموافق ٣ ديسمبر ٢٠٢٢م)، على قواعد الزكاة لصناديق الاستثمار المسموح بها من قبل هيئة السوق المالية. تسري هذه القواعد اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٣، وتتطلب من صناديق الاستثمار التسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة"). كما تلزم القواعد صناديق الاستثمار بتقديم إقرار المعلومات الزكوية إلى الهيئة خلال ١٢٠ يومًا بعد انتهاء سنتها المالية، والذي يجب أن يتضمن القوائم المالية المراجعة، وسجلات معاملات الجهات ذات العلاقة، وأي بيانات أخرى تطلبها الهيئة. ووفقاً للقواعد، لا تجب الزكاة على صناديق الاستثمار إذا لم تمارس أنشطة اقتصادية أو استثمارية غير مشروطة وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة من هيئة السوق المالية. سيتم تطبيق تحصيل الزكاة على مالكي وحدات الصندوق. خلال العام الحالي، أكمل مدير الصندوق تسجيل الصندوق لدى الهيئة وسيقدم إقرار المعلومات الزكوية كما هو مطلوب.

٢٠- الأحداث اللاحقة لتاريخ التقرير

حتى تاريخ الموافقة على هذه القوائم المالية، لم تكن هناك أحداث لاحقة هامة تتطلب الإفصاح أو التعديل في هذه القوائم المالية.

٢١- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٢٢- اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠٢٤م (الموافق ١٧ رمضان ١٤٤٥هـ).

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

14 رمضان 1445

24 مارس 2024

تقرير اللجنة الشرعية

تقرير اللجنة الشرعية إلى مآك وحدات صندوق سيكو السعودية ريت حول توافق أنشطة الصندوق مع الضوابط والمعايير الشرعية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

1. المقدمة:

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أكرم الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:
بصفتنا اللجنة الشرعية ("اللجنة") الخاصة بصندوق سيكو السعودية ريت ("الصندوق") يسرنا أن نقدم لكم التقرير السنوي الخاص باللجنة عن أعمال وأنشطة الصندوق عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، وفق نطاق العمل المتفق عليه.

2. الرأي:

- الرأي العام:

هذا التقرير وما يتضمنه من رأي مستند على إشرافنا على أعمال الصندوق المتعلقة بالالتزام بالضوابط والمعايير الشرعية أولاً، ومراجعة عملياته وأنشطته للفترة المحددة ثانياً، وعليه فإننا نؤكد على أن الترتيبات المالية الخاصة بالصندوق والعقود والمعاملات المنفذة مع الأطراف ذي العلاقة التي أجريت في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 قد تمت وفق الضوابط والمعايير الشرعية المعتمدة.

3. مسؤوليتنا:

تشمل مسؤولياتنا -فيما يتعلق بالتزام الصندوق بالمعايير والضوابط الشرعية- الإشراف على تطبيق هذه المعايير والضوابط على منتجات وخدمات وعمليات الصندوق، لا سيما فيما يتعلق بتصميم المعاملات (بما في ذلك الموافقة على العقود والوثائق ذات الصلة، إلخ..). كما أننا مسؤولون أيضاً عن الإشراف وتقديم آرائنا عند الحاجة حول كيفية تنفيذ مثل هذه المعاملات وتوضيح الإجراءات اللازمة لتنفيذ قراراتنا. ونحن مطالبون أيضاً بإجراء تدقيق دوري لحالة التزام الصندوق بالمعايير والضوابط الشرعية.

4. المبادئ والمعايير الشرعية المطبقة:

التزم الصندوق بالمعايير والضوابط الشرعية خلال تنفيذه للعقود والمعاملات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، على النحو المحدد وبما يتماشى مع الترتيب المنصوص عليه أدناه:

أ. المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (الأيوبي) والمتطلبات المالية ذات العلاقة الواردة في معايير المحاسبة المالية المعمول بها والصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.
ب. القرارات والضوابط الشرعية الصادرة عن اللجنة الشرعية [بما في ذلك التفسير المقدم من اللجنة الشرعية للمتطلب (أ) المذكور أعلاه].

5. الاستقلالية والاعتبارات الأخلاقية:

نؤكد التزامنا بالاستقلالية وبجميع المتطلبات الأخلاقية خلال فترة التعاقد. وتشمل هذه المتطلبات تلك المحددة في معايير الحوكمة الصادرة عن الجهات التنظيمية وتلك الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (الأيوبي)، إضافة إلى قواعد أخلاقيات المهنيين في التمويل الإسلامي الصادرة عنها.

6. مسؤوليات الإدارة ومجلس الإدارة:

مسؤوليات مجلس إدارة الصندوق

يتحمل مجلس إدارة الصندوق مسؤولية الإشراف على ضمان وجود بيئة وثقافة فعالة للالتزام بالمعايير والضوابط الشرعية، كما يتولى مجلس الإدارة مسؤولية إيجاد إطار عمل جيد للحوكمة والرقابة الشرعية للصندوق، ووضع استراتيجية للالتزام بالمعايير والضوابط الشرعية، والإشراف على الإدارة في تنفيذها وتحقيق الأهداف المرجوة.

مسؤوليات الإدارة

تتحمل الإدارة مسؤولية تنفيذ إطار الحوكمة الشرعية والتأكد من أن الالتزام بالمعايير والضوابط الشرعية جزء لا يتجزأ من الأداء اليومي للصندوق، كما أن الإدارة مسؤولة عن ضمان أن الترتيبات المالية والعقود والمعاملات المالية ذات الآثار الشرعية والمبرمة مع الأطراف ذوي الصلة والسياسات والإجراءات ذات الصلة، في جوهرها وفي شكلها القانوني، متوافقة مع مقتضيات المعايير والضوابط الشرعية. هذا وإن الإدارة مسؤولة أيضاً عن تصميم وتنفيذ ومتابعة إجراءات الرقابة الداخلية المناسبة فيما يتعلق بالآليات المحاسبية ذات الصلة.

7. المصادقة:

تمت الموافقة على هذا التقرير وتوقيعه من قبل اللجنة الشرعية.

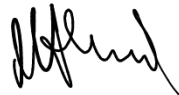
نسأل الله تعالى التوفيق والسداد،،،

التوقيع

المنصب

الاسم

رقم



رئيس اللجنة الشرعية

الشيخ محمد أحمد

1

