

صندوق سيكو السعودية ريت

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

القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة
وتقرير فحص المراجع المستقل

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

صندوق سيكو السعودية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول (صندوق مقفل)

القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

الصفحة	الفهرس
١	تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
١٥ - ٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

رقم السجل التجاري: ١٠١٠٣٨٣٨٢١

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢١٥ ٩٨٩٨

+٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٤٠

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٣٠

ey.ksa@sa.ey.com
ey.com

شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)
رأس المال المدفوع (٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي - خمسة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي)
المركز الرئيسي
برج الفصيلة - الدور الرابع عشر
طريق الملك فهد
ص.ب. ٢٧٣٢
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية



تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموجزة إلى مالكي الوحدات في صندوق سيكو السعودية ريت (مدار من قبل شركة سيكو المالية)

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق سيكو السعودية ريت ("الصندوق") المدار من قبل سيكو المالية ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، وقائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموجزة وقائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول نتيجة الفحص لهذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشتمل فحص القوائم المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص إلى حد كبير أقل نطاقاً من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. وعليه، فإننا لا نبدى رأي مراجعة.

نتيجة الفحص

بناءً على فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



وليد غازي توفيق

محاسب قانوني

رقم الترخيص (٤٣٧)

الرياض: ١٦ صفر ١٤٤٧ هـ
(١٠ أغسطس ٢٠٢٥ م)

صندوق سيكو السعودية ريت

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	إيضاح	
يـ.كـ	يـ.كـ		
(مراجعة)	(غير مراجعة)		
			الموجودات
١,٤٢٨,٠٤٢	٦,١٩٥,٩٩٥	٥	نقدية لدى البنوك
١١,٦١٧,٦٤٩	٣,٥٢٢,٤٤٨	٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٢٤,٢٥٠	٤٧٥,٢٥٠		إيجار مستحق القبض
١٠,٨١٥,٢٥٥	٨,٦٤٠,٨٠٥	١٠	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٣٨٨,٠٩٨,٤٠٧	٣٨٧,٠٨٩,٥٩١	٧	عقارات استثمارية
٤١٢,٣٨٣,٦٠٣	٤٠٥,٩٢٤,٠٨٩		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
١٦,٩٩٢,٦٧٧	٩٨٠,٦٥١		مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٢,٤٦٣,٣٦٤	١١,٤٩٩,٧٠٤		دخل إيجار غير مكتسب
١٤٩,٨٩١,٦٤٠	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	٨	قروض قصيرة الأجل
١٦٩,٣٤٧,٦٨١	١٦٢,٣٧١,٩٩٥		إجمالي المطلوبات
٢٤٣,٠٣٥,٩٢٢	٢٤٣,٥٥٢,٠٩٤		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات القابلة للاسترداد
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠		وحدات مصدرة قابلة للاسترداد
٤,٢٥	٤,٢٥		صافي قيمة الموجودات العائدة لكل وحدة

صندوق سيكو السعودية ريت

قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

(المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	إيضاح	
بالتالي	بالتالي		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
			الدخل
١٠,٠٥٠,٧٥١	١٠,٢٥٨,٦٦٠	٧	إيجارات من عقارات استثمارية
١٣٨,١٦٨	١٣١,٨٧٨	٦	صافي المكسب من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٢,٤٠٥	٣٢,٤٥٤	٦	مكسب غير محقق موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٢,٠٠٨		دخل آخر
<u>١٠,٢٤١,٣٢٤</u>	<u>١٠,٤٢٥,٠٠٠</u>		إجمالي الدخل
			المصاريف
(٤,٨٣٩,٨٨٥)	(٤,٨١٣,٢٩٢)	٧	مصاريف استهلاك
(٦,٢٧٠,١٠٩)	(٥,٤٩٦,٣٥٧)	٨	تكلفة تمويل
(١,٧٩٤,٢٩٣)	(٣,٤٠٣,٦٥٥)		مصاريف أخرى
(٩٩,٤٤٥,٥١٢)	٣,٨٠٤,٤٧٦	٧	عكس قيد مخصص / (محمل) الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
<u>(١١٢,٣٤٩,٧٩٩)</u>	<u>(٩,٩٠٨,٨٢٨)</u>		إجمالي المصاريف
(١٠٢,١٠٨,٤٧٥)	٥١٦,١٧٢		صافي دخل / (خسارة) الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
<u>(١٠٢,١٠٨,٤٧٥)</u>	<u>٥١٦,١٧٢</u>		إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة) للفترة

صندوق سيكو السعودية ريت

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
ﷲ	ﷲ	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
٣٥٧,٩٥٨,٠٥٨	٢٤٣,٠٣٥,٩٢٢	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في بداية الفترة
(١٠٢,١٠٨,٤٧٥)	٥١٦,١٧٢	إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة) للفترة
٢٥٥,٨٤٩,٥٨٣	٢٤٣,٥٥٢,٠٩٤	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في نهاية الفترة

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات للفترة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
ﷲ	ﷲ	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠	عدد الوحدات في بداية الفترة
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠	عدد الوحدات في نهاية الفترة

صندوق سيكو السعودية ريت

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
إيضاح
(غير مراجعة) (غير مراجعة)

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

صافي دخل / (خسارة) الفترة ٥١٦,١٧٢ (١٠٢,١٠٨,٤٧٥)

التعديلات لـ:

٧	٤,٨١٣,٢٩٢	٤,٨٣٩,٨٨٥	استهلاك عقارات استثمارية
٧	(٣,٨٠٤,٤٧٦)	٩٩,٤٤٥,٥١٢	(عكس قيد مخصص) / محمل الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٦	(١٣١,٨٧٨)	(١٣٨,١٦٨)	مكسب غير محقق من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦	(٣٢,٤٥٤)	(٥٢,٤٠٥)	صافي المكسب من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨	٥,٤٩٦,٣٥٧	٦,٢٧٠,١٠٩	رسوم تمويل مدفوعة
	٦,٨٨٩,٤٦٧	٨,٣٠٨,٨٦٣	

التغيرات على الموجودات التشغيلية:

مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى ٢,١٧٤,٤٥٠
إيجار مستحق القبض (٥١,٠٠٠)

التغيرات على المطلوبات التشغيلية:

(١٦,٠١٢,٠٢٦)	(٤٩٩,٣٩٠)	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٩,٠٣٦,٣٤٠	٦,١٣٦,٦٤٠	دخل إيجار غير مكتسب
٢,٠٣٧,٢٣١	٩,٥٣٤,٧٦٨	صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

١١,٧٥٩,٥٣٣	٧,٠٠٠,٠٠٠	بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣,٥٣٢,٤٥٤)	(١٢,٠٥٢,٤٠٥)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨,٢٧٧,٠٧٩	(٥,٠٥٢,٤٠٥)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

(٥,٤٩٦,٣٥٧)	(٦,٢٧٠,١١٠)	تكلفة تمويل مدفوعة
(٥,٤٩٦,٣٥٧)	(٦,٢٧٠,١١٠)	صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٤,٧٦٧,٩٥٣	(١,٧٨٧,٧٤٧)	صافي الزيادة في النقدية لدى البنوك
١,٤٢٨,٠٤٢	٣,٤٢١,١٦٦	لنقدية لدى البنوك في بداية الفترة
٦,١٩٥,٩٩٥	١,٦٣٣,٤١٩	النقدية لدى البنوك في نهاية السنة

١ - التأسيس والأنشطة

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

شركة سيكو المالية

٧٧٠٢ طريق الملك فهد (الطابق الخامس)

حي الملقا

الرياض ١٣٥٤٢

ص.ب. ٦٤٦٦٦

إن الصندوق مدرج في سوق الأسهم السعودية ("تداول")، ويتم تداول وحدات الصندوق في "تداول" وفقاً لقواعده ولوائح. تبلغ الوحدات المصدرة للصندوق العقاري المتداول ٥٧,٢٤٠,٠٠٠ وحدة. تبلغ مدة صندوق ريت ٩٩ سنة، ويمكن تمديدتها وفقاً لتقدير مدير الصندوق بناءً على موافقة مجلس الإدارة ورهناً 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"). تعمل شركة الرياض المالية كأمين حفظ للصندوق.

٢ - اللوائح النظامية

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار ("اللائحة") التي تنص على المتطلبات التي يتعين اتباعها من قبل جميع الصناديق الاستثمارية العاملة في المملكة العربية السعودية والتي تم إصدارها من قبل هيئة السوق المالية ("الهيئة") في ٣ ذي الحجة ١٤٢٧هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦م). تم تعديل اللائحة بشكل إضافي ("اللائحة المعدلة") بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢٢-٢٠٢١ بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١م). تسري اللائحة المعدلة اعتباراً من ١٩ رمضان ١٤٤٢هـ (الموافق ١ مايو ٢٠٢١م).

٣ - أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

٢-٣ أسس الإعداد

إن القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية الخاصة بالصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. بالإضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(المبالغ بالريال السعودي)

٣ - أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٣ أسس الإعداد (تتمة)

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس التكلفة التاريخية، باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي، باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة. تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة بالريال السعودي والذي يمثل العملة الوظيفية للصندوق. كما تم تقريب كافة المعلومات المالية المعروضة إلى أقرب ريال سعودي.

٣-٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة، قامت الإدارة بإجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المبلغ عنها للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

يتم فحص التقديرات والافتراضات المعنية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرات بأثر مستقبلي.

٤-٣ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة

٣-٤-١ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل الصندوق

تتوافق السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المتبعة في القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، باستثناء تطبيق معايير جديدة سارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥. لم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة وغير سارية المفعول بعد.

تم تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة التالية، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥، في هذه القوائم المالية.

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

ولم يكن لاعتماد المعايير والتفسيرات المعدلة المطبقة على الصندوق أي تأثير جوهري على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(المبالغ بالريال السعودي)

٣ - أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٤ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تتمة)

٣-٤-٢ المعايير الهامة الصادرة وغير سارية المفعول بعد

المعايير أو التفسيرات أو التعديلات	الوصف	تاريخ السريان
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والتعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٧) - الأدوات المالية: الإفصاحات	بموجب التعديلات، قد تفي بعض الموجودات المالية بما في ذلك تلك التي تحتوي على ميزات مرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة بمعيار فقط دفعات لأصل الدين والفائدة، بشرط ألا تختلف تدفقاتها النقدية بشكل كبير عن الموجودات المالية المتطابقة بدون هذه الميزة. قام مجلس المعايير الدولية المحاسبية بتعديل المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) لتوضيح متى يتم إثبات الأصل المالي أو الالتزام المالي والتوقف عن إثباته ولتوفير استثناء لبعض الالتزامات المالية التي يتم تسويتها باستخدام نظام الدفع الإلكتروني.	١ يناير ٢٠٢٦
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) - العرض والإفصاح في القوائم المالية	يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) إرشادات بشأن البنود الواردة في قائمة الربح أو الخسارة المصنفة في خمس فئات: التشغيل؛ والاستثمار؛ والتمويل؛ وضرائب الدخل والعمليات المتوقفة. ويحدد مجموعة فرعية من التدابير المتعلقة بالأداء المالي للكيان باعتبارها "مقاييس أداء محددة من قبل الإدارة". يجب وصف الإجماليات والإجماليات الفرعية والبنود المدرجة في القوائم المالية الأولية والبنود الموضحة في الإفصاحات بطريقة تمثل خصائص العنصر. ويتطلب ذلك تصنيف فروق الصرف الأجنبي في نفس فئة الدخل والمصاريف من البنود التي أدت إلى فروق الصرف الأجنبي..	١ يناير ٢٠٢٧
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨) - بيع الأصول أو المساهمة بها بين المنشأة المستثمرة ومنشأتها الزميلة أو مشروعها المشترك	ينطبق إثبات المكسب أو الخسارة للمعاملات جزئياً بين المنشأة المستثمرة وشركتها الزميلة أو مشروعها المشترك فقط على الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع أو المساهمة بالموجودات التي لا تعتبر بمثابة عمل تجاري كما هو منصوص عليه في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) "تجميع الأعمال"، وأن أي أرباح أو خسائر ناتجة عن بيع أو المساهمة في شركة زميلة أو مشروع مشترك للموجودات التي تشكل عملاً تجارياً كما هو منصوص عليه في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) يتم إثباتها بالكامل.	تم تأجيل تاريخ سريان هذه التعديلات لأجل غير مسمى

صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(المبالغ بالريال السعودي)

٤ - الأتعاب الإدارية والرسوم الإدارية والمصاريف الأخرى

يقوم مدير الصندوق بتحصيل رسوم 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 فرض أي رسوم إدارية منذ ذلك الحين. يتم احتساب الرسوم الإدارية بمعدل ٠,٠٥٪ سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق ويتم دفعها على أساس ربع سنوي. تم فرض رسوم إدارية للفترة بمبلغ ٦١,٢٦٣ ريال سعودي (يونيو ٢٠٢٤: ٩٥,١٣٢ ريال سعودي).

٥ - النقدية لدى البنوك

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
يـ	يـ	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٦,١٩٥,٩٩٥	١,٤٢٨,٠٤٢	نقدية لدى البنوك
٦,١٩٥,٩٩٥	١,٤٢٨,٠٤٢	الإجمالي

تشمل الأرصدة النقدية الحسابات الجارية لدى بنك الرياض والبنك السعودي الفرنسي لا يحقق الصندوق أرباحاً على هذه الحسابات الجارية.

٦ - الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
يـ	يـ	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٣,٥٢٢,٤٤٨	١١,٦١٧,٦٤٩	صندوق سيكو المالية لأسواق النقد

فيما يلي حركة الاستثمارات خلال الفترة / السنة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
يـ	يـ	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٣,٥٢٢,٤٤٨	١١,٦١٧,٦٤٩	صندوق سيكو المالية لأسواق النقد

القيمة العادلة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
يـ	يـ	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٣,٥٠٠,٠٠٠	١١,٧٥٥,٢٤٠	في بداية الفترة / السنة
(١١,٧٥٩,٥٣٣)	(١٢,٨٣٧,٥٨٠)	إضافات خلال الفترة / السنة
١٦٤,٣٣٢	٦٩٩,٩٨٩	مباع خلال الفترة / السنة
٣,٥٢٢,٤٤٨	١١,٦١٧,٦٤٩	المكسب المحقق أو غير المحقق / (الخسارة) للفترة / السنة
		في بداية الفترة / السنة

صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(المبالغ بالريال السعودي)

٦ - الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	المكسب غير المحقق
١٣١,٨٧٨	١٣٨,١٦٨	المكسب المحقق
٣٢,٤٥٤	٥٢,٤٠٥	

٧ - العقارات الاستثمارية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥:

التكلفة	إيضاح	الأراضي	المباني	الإجمالي
٢٠٢٥	٢-٧	٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	٣٣٩,٧٢٢,٤٥٦	٧٢١,٢٧٢,٢٩١
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥		-	-	-
إضافات خلال الفترة		-	-	-
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥		٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	٣٣٩,٧٢٢,٤٥٦	٧٢١,٢٧٢,٢٩١
الاستهلاك المتراكم		-	-	-
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥		-	-	-
محمل للفترة	١-٧	-	-	-
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥		-	-	-
خسائر الانخفاض المتراكمة		-	-	-
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥		-	-	-
عكس قيد للفترة		-	-	-
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥		-	-	-
القيمة الدفترية كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٥		٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	٥,٥٣٩,٧٥٦	٣٨٧,٠٨٩,٥٩١

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

التكلفة	الأراضي	المباني	الإجمالي
٢٠٢٤	٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	٣٣٩,٧٢٢,٤٥٦	٧٢١,٢٧٢,٢٩١
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤	-	-	-
إضافات خلال السنة	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	٣٣٩,٧٢٢,٤٥٦	٧٢١,٢٧٢,٢٩١
الاستهلاك المتراكم	-	-	-
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤	-	-	-
محمل للسنة	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	-	-
خسائر الانخفاض المتراكمة	-	-	-
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤	-	-	-
محمل للسنة	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	-	-
القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	٦,٥٤٨,٥٧٢	٣٨٨,٠٩٨,٤٠٧

صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(المبالغ بالريال السعودي)

٧ - العقارات الاستثمارية (تتمة)

٧-١ فيما يلي تفاصيل الاستهلاك لكل عقار:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
ريال	ريال	المباني
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
١,٢٤٣,٣٢٩	١,٢٣٦,٤٩٧	إسكان (٤)
١,١٩٨,٨٥٨	١,١٩٢,٢٧١	إسكان (٥)
١,٠٠٧,٧٤٦	١,٠٠٢,٢٠٩	إسكان (٦)
١,٣٨٩,٩٥٢	١,٣٨٢,٣١٥	المكاتب
٤,٨٣٩,٨٨٥	٤,٨١٣,٢٩٢	الرصيد في نهاية الفترة

٧-٢ فيما يلي تفاصيل الاستهلاك لكل عقار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
ريال	ريال	المباني
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	سكان (٤)
١٨٢,٤٠٠,٠٠٠	١٨٢,٤٠٠,٠٠٠	إسكان (٥)
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	إسكان (٦)
١٤٨,٨٧٢,٢٩١	١٤٨,٨٧٢,٢٩١	المكاتب
٧٢١,٢٧٢,٢٩١	٧٢١,٢٧٢,٢٩١	الرصيد في نهاية الفترة

يتم تسجيل سندات ملكية العقارات الاستثمارية باسم الشركة ذات الغرض الخاص، وهي شركة مشاعر ريت العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة منظمة وقائمة بموجب الأنظمة السارية في 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 مترًا مربعًا ومساحة مبنية إجمالية تبلغ ١٨,٠٥٣ مترًا مربعًا. ويحقق العقار دخل إيجار سنوي قدره ٢,٩٥ 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 ١,٣٨٣ مترًا مربعًا ومساحة مبنية إجمالية تبلغ ١٩,٩٠٥ مترًا مربعًا. ويحقق العقار دخل إيجار سنوي قدره ٤,١٤ 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 مترًا مربعًا ومساحة مبنية إجمالية تبلغ ١٥,٢٠١ مترًا مربعًا. ويحقق العقار دخل إيجار سنوي قدره ٢,٥٥ مليون ريال سعودي.

صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(المبالغ بالريال السعودي)

٧ - العقارات الاستثمارية (تتمة)

٧-٢ فيما يلي تفاصيل الاستهلاك لكل عقار: (تتمة)

المكاتب

العقار عبارة عن مبنى مكاتب يقع في حي الربيع بمدينة الرياض. يقع العقار على مساحة أرض تبلغ ٦,١٥٦ مترًا مربعًا، ومساحة بناء إجمالية تبلغ ٢٣,٢٢٠ مترًا مربعًا. ويحقق العقار دخل إيجار سنوي قدره ١١,٣٠ مليون ريال سعودي

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من مقيمي العقارات الخارجيين والمستقلين المرخصين من قبل تقييم، أي شركة إسناد للتقييم العقاري وشركة قيم للتقييم (٢٠٢٤): شركة إسناد للتقييم العقاري وشركة قيم للتقييم). وهم مُقيّمون مستقلون معتمدون ويتمتعون بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة.

وفقًا 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. يتم تصنيف القيم العادلة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على المستوى ٣.

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.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، كانت أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، بالإضافة إلى المدخلات غير القابلة للملاحظة الرئيسية المستخدمة في نماذج التقييم كما يلي:

استخدمت كل من شركة إسناد للتقييم العقاري (رقم الترخيص ١٢١٠٠٠٠٩٣٤) وشركة قيم للتقييم (رقم الترخيص ١٢١٠٠٠٠٠٥٢) التدفقات النقدية المخصومة كنهج تقييم في قياس القيمة العادلة بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ لمكاتب الإسكان ٤ والإسكان ٥ والإسكان ٦ والمكاتب.

تم استخدام معدلات الخصم التالية في حساب القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

العقارات	التصنيف
إسكان (٤)	٩,٠٠٪ - ٩,٥٠٪
إسكان (٥)	٨,٥٠٪ - ٩,٤٠٪
إسكان (٦)	٨,٧٠٪ - ٩,٥٠٪
المكاتب	٩,٠٠٪ - ٩,٥٠٪

القيم السوقية لكل عقار هي كما يلي:

العقارات	المدينة	القيمة السوقية	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
إسكان (٤)	مكة المكرمة	١٠١,٩٨٥,٠٠٠	١٠١,٢٥٠,٠٠٠	
إسكان (٥)	مكة المكرمة	٧٧,٦٣٨,٥٠٠	٧٨,٥٠٠,٠٠٠	
إسكان (٦)	مكة المكرمة	٧٠,٥٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	
المكاتب	الرياض	٢٠٤,٩٥٤,٥٠٠	٢١٧,٦٩٢,٨٩٦	
الإجمالي		٤٥٥,٠٧٨,٠٠٠	٤٦٧,٤٤٢,٨٩٦	

صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(المبالغ بالريال السعودي)

٨ - القروض قصيرة الأجل

حصل الصندوق على قروض قصيرة الأجل بمبلغ ١٤٩,٨٩ مليون ريال سعودي بتاريخ ٠٩ مارس ٢٠٢١ من بنك الرياض. يتم احتساب تكلفة التمويل للتسهيل بمعدل ٣ أشهر سايبور زائدًا ٢,٢٥٪. مدة العقد ٣ أشهر، ويتم تجديده بعد كل ثلاثة أشهر. يجوز للصندوق بموجب شروطه وأحكامه الحصول على قروض لشراء العقارات بهدف تحقيق أهداف الصندوق. يتم الاحتفاظ بملكية العقارات المملوكة للصندوق كضمان لمبلغ الاقتراض. تم تحمل تكاليف تمويل بمبلغ ٥,٥٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٦,٢٧ مليون ريال سعودي) خلال الفترة وتم سداد مبلغ ٥,٥٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٦,٢٧ مليون ريال سعودي) خلال الفترة.

٩ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تشمل الجهات ذات العلاقة بالصندوق شركة سيكو المالية (باعتبارها مدير الصندوق)، ومجلس إدارة الصندوق والصناديق التي يديرها مدير الصندوق.

المعاملات الهامة مع لجهات ذات العلاقة التي تم الدخول فيها والأرصدة التي يحملها الصندوق خلال الفترة هي كما يلي:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملات	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤
شركة سيكو المالية	رسوم إدارية	(٦١,٢٦٣)	(٩٥,١٣٢)
صندوق سيكو المالية لأسواق النقد	استثمار (استرداد وحدات) استثمار (اشتراكات وحدات)	(١١,٧٥٩,٥٣٣) ٣,٥٠٠,٠٠٠	(٧,٠٠٠,٠٠٠) ١٢,٠٠٠,٠٠٠
مجلس إدارة الصندوق	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة	٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
الجهة ذات العلاقة	طبيعة الأرصدة	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة سيكو المالية	أتعاب إدارية مستحقة الدفع	(٣٠,٢٩٦)	-
صندوق سيكو المالية لأسواق النقد	استثمارات	٣,٥٢٢,٤٤٨	١١,٦١٧,٦٤٩
مجلس إدارة الصندوق	أتعاب إدارية مستحقة الدفع	(٢٠,٠٠٠)	(١٠,٠٠٠)

١٠ - المبالغ المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

ضريبة قيمة مضافة مستردة	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
مبالغ مدفوعة مقدماً لمورد	٦,٢٤٧,٣٠٦	٨,٤٤٩,٧٥١
دفعات مقدمة أخرى	٢,٢١٣,٧٣٧	٢,٢٦٩,٤٦٥
	١٧٩,٧٦٢	٩٦,٠٣٩
	٨,٦٤٠,٨٠٥	١٠,٨١٥,٢٥٥

صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

(المبالغ بالريال السعودي)

١١ - تحليل تواريف الاستحقاق للموجودات والمطلوبات

يوضح الجدول أدناه تحليل للموجودات والمطلوبات حسب الوقت المتوقع فيه استردادها أو سدادها، على التوالي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	خلال ١٢ شهرًا	بعد ١٢ شهرًا	بدون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
يـ	يـ	يـ	يـ	يـ
الموجودات				
نقدية لدى البنوك	-	-	٦,١٩٥,٩٩٥	٦,١٩٥,٩٩٥
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	٣,٥٢٢,٤٤٨	٣,٥٢٢,٤٤٨
إيجار مستحق القبض	٤٧٥,٢٥٠	-	-	٤٧٥,٢٥٠
موجودات أخرى	٦,٢٢٢,٥٢٦	-	-	٦,٢٢٢,٥٢٦
إجمالي الموجودات	٦,٦٩٧,٧٧٦	-	٩,٧١٨,٤٤٣	١٦,٤١٦,٢١٩
المطلوبات				
مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	٩٨٠,٦٥١	-	-	٩٨٠,٦٥١
قروض قصيرة الأجل	-	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	-	١٤٩,٨٩١,٦٤٠
إجمالي المطلوبات	٩٨٠,٦٥١	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	-	١٥٠,٨٧٢,٢٩١
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)				
الموجودات				
نقدية لدى البنوك	-	-	١,٤٢٨,٠٤٢	١,٤٢٨,٠٤٢
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	١١,٦١٧,٦٤٩	١١,٦١٧,٦٤٩
إيجار مستحق القبض	٤٢٤,٢٥٠	-	-	٤٢٤,٢٥٠
موجودات أخرى	١٠,٨١٥,٢٥٥	-	-	١٠,٨١٥,٢٥٥
إجمالي الموجودات	١١,٢٣٩,٥٥٥	-	١٣,٠٤٥,٦٩١	٢٤,٢٨٥,١٩٦
المطلوبات				
مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	١٦,٩٩٢,٦٧٧	-	-	١٦,٩٩٢,٦٧٧
قروض قصيرة الأجل	-	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	-	١٤٩,٨٩١,٦٤٠
إجمالي المطلوبات	١٦,٩٩٢,٦٧٧	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	-	١٦٦,٨٨٤,٣١٧

١٢ - القيمة العادلة للأدوات المالية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تتكون الأدوات المالية للصندوق من النقدية لدى البنوك والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والإيجار مستحق القبض والمصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى والقروض قصيرة الأجل. باستثناء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم تصنيفها في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على المستوى ٢، يتم قياس جميع الأدوات المالية بالتكلفة المطفأة وقيمتها الدفترية تقريبية معقولة للقيمة العادلة.

١٣ - آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

١٤ - تغيير مدير الصندوق

بتاريخ ٢١ مايو ٢٠٢٥، دعت شركة سيكو المالية، بصفتها مدير الصندوق، إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات للتصويت على انسحابها الطوعي من إدارة الصندوق. وانتهت نتائج الاجتماع بقرار الموافقة على انسحاب شركة سيكو المالية طوعية من إدارة الصندوق وذلك بعد موافقة هيئة السوق المالية لاحقاً.

١٥ - الأحداث اللاحقة لتاريخ التقرير

بخلاف ما تم الإفصاح عنه في مكان آخر في القوائم المالية، لم تكن هناك أحداث لاحقة هامة تتطلب الإفصاح عنها أو تعديلها في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

١٦ - اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل إدارة الصندوق بتاريخ ١٦ صفر ١٤٤٧ هـ (الموافق ١٠ أغسطس ٢٠٢٥ م).