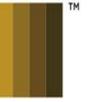


التقرير السنوي لصندوق العزیزية ریت

2025

جدول المحتويات

10	العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، وماهيتها وطريقة الاستفادة منها	2	جدول المحتويات
11	التغيرات غير الأساسية خلال الفترة	3	نبذة عن الصندوق
12	التغيرات الأساسية خلال الفترة	4	الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها
12	أعضاء مجلس إدارة الصندوق	4	أهداف الصندوق
13	وصف لطبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق	5	الأصول التي يستثمر فيها الصندوق، ونسبة قيمة العقارات المؤجرة الى إجمالي قيمة العقارات المملوكة
14	أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه	6	نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق
15	تقرير مجلس إدارة الصندوق للموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه	7	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات، ونسبة المصروفات غير النقدية من صافي أرباح الصندوق
16	إشعارات وقرارات مجلس الإدارة	8	جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة
17	تقرير تقييم المخاطر	9	سجل الأداء
34	القوائم المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025م		مقابل الخدمات والعمولات والالتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام، وإجمالي
35	تقرير المراجع الشرعي	10	نسبة المصروفات
		10	العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، وماهيتها وطريقة الاستفادة منها



نبذة عن الصندوق

صندوق العززية

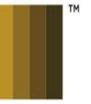
صندوق العززية ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية، ويخضع لإشراف هيئة السوق المالية ويعمل وفقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري. تم إدراج وحدات الصندوق في السوق الرئيسية (تداول السعودية) في يناير 2018م، ويتم تداول وحداته وفق الأنظمة واللوائح المعمول بها في السوق المالية السعودية.

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، بما يساهم في توفير توزيعات نقدية دورية لمالكي الوحدات وتنمية قيمة أصول الصندوق على المدى الطويل. كما قد يستثمر الصندوق في تطوير أو إعادة تطوير بعض الأصول العقارية بما يتوافق مع استراتيجية الصندوق والأنظمة ذات العلاقة.

وتبلغ مدة الصندوق (99) عاماً من تاريخ إدراجه، فيما بلغ حجم الأصول الأولية للصندوق نحو 572,400,000 ريال سعودي عند التأسيس. ويُدار الصندوق من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) بصفتها مدير الصندوق.

ويحرص مدير الصندوق على إدارة أصول الصندوق بكفاءة بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات، وذلك من خلال تنويع الاستثمارات العقارية وتحسين أداء الأصول وتعظيم العوائد بما يتوافق مع استراتيجية الصندوق والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.





الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

يستهدف الصندوق الاستثمار في أصول عقارية مطورة تطويرًا انشائيًا ومدرة للدخل داخل المملكة العربية السعودية بما لا يقل عن 75% من إجمالي قيمة أصوله، كما يجوز له الاستثمار في أصول عقارية خارج المملكة العربية السعودية بنسبة لا تتجاوز 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك وفقًا لشروط وأحكام الصندوق والأنظمة ذات العلاقة.

أهداف الصندوق

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في عقارات مطورة تطويرًا انشائيًا وقابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، بما يسهم في تحقيق عوائد مستمرة وتنمية قيمة أصول الصندوق. كما يلتزم الصندوق بتوزيع ما لا يقل عن (90%) من صافي أرباحه السنوية نقدًا على مالكي الوحدات طوال مدة الصندوق، وذلك وفقًا لشروط وأحكام الصندوق والأنظمة ذات العلاقة.



الأصول التي يستثمر فيها الصندوق، ونسبة قيمة العقارات المؤجرة الى اجمالي قيمة العقارات المملوكة

مبنى أي اوفيسيس

النشاط	الموقع	مساحة الأرض	نسبة الإشغال	نسبة قيمة العقار من إجمالي الأصول
مكتبي	المملكة العربية السعودية – الرياض / حي الربيع	6,155.8 م ²	% 100	%34.22

برج إسكان 4

النشاط	الموقع	مساحة الأرض	نسبة الإشغال	نسبة قيمة العقار من إجمالي الأصول
ضيافة	المملكة العربية السعودية – مكة المكرمة / حي العزیزية	1,287.97 م ²	% 100	%25.90

برج إسكان 5

النشاط	الموقع	مساحة الأرض	نسبة الإشغال	نسبة قيمة العقار من إجمالي الأصول
ضيافة	المملكة العربية السعودية – مكة المكرمة / حي مخطط الأمير عبد الله الفيصل	1,382.73 م ²	% 100	%19.27

برج إسكان 6

النشاط	الموقع	مساحة الأرض	نسبة الإشغال	نسبة قيمة العقار من إجمالي الأصول
ضيافة	المملكة العربية السعودية – مكة المكرمة / حي المرسلات	1,458 م ²	% 100	%18.42

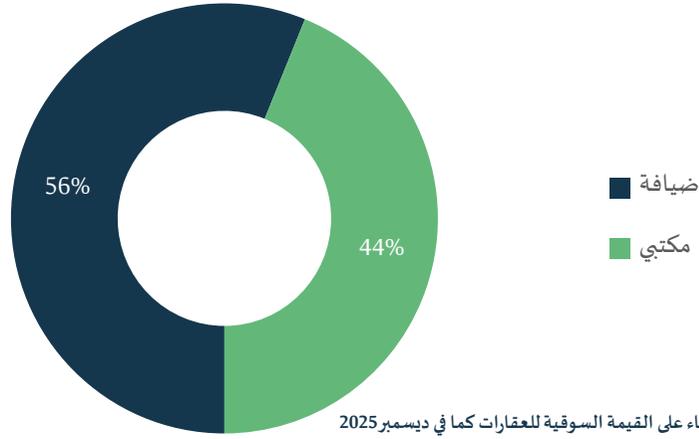
*جميع البيانات حسب القيمة الدفترية

نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات الصندوق

م	اسم العقار	إجمالي الإيجار السنوي	النسبة من إجمالي إيجارات الصندوق
1	أي اوفيسيس	11,137,770	53.65%
2	برج إسكان 4	2,947,548	14.20%
3	برج إسكان 5	4,140,000	19.94%
4	برج إسكان 6	2,535,139	12.21%
	الاجمالي	20,760,456	%100.00

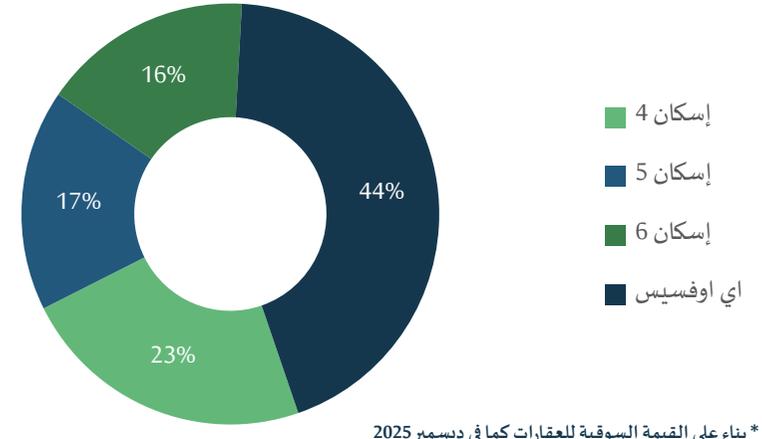
* جميع الأرقام بالريال السعودي

توزيع الأنشطة في محفظة الصندوق حسب القطاع

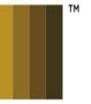


* بناء على القيمة السوقية للعقارات كما في ديسمبر 2025

توزيع الأنشطة في محفظة الصندوق حسب الأصول



* بناء على القيمة السوقية للعقارات كما في ديسمبر 2025



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

نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات

اسم العقار	نسبة الإيجارات المحصلة	نسبة الإيجارات غير المحصلة
آي أوفسيس	100.00%	0%
برج إسكان 4	98.98%	1.02%
برج إسكان 5	100.00%	0%
برج إسكان 6	99.54%	0.46%

نسبة المصروفات غير النقدية من صافي أرباح (خسائر) الصندوق 66.71%*

*بلغ مصروف الاهلاك خلال الفترة (9,706,362) ريال سعودي بينما كان هناك رد في مخصص الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية بقيمة

9,086,292 ريال سعودي

وصف للمؤشر الإسترشادي للصندوق والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة

لا ينطبق



جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة

البند	2025م	2024م	2023م
صافي قيمة أصول الصندوق	242,106,467	243,035,919	357,958,060
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة	4.23	4.25	6.25
أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة	4.25	4.47	6.32
أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة	3.83	4.25	6.25
عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة المالية	57,240,000	57,240,000	57,240,000
توزيع الدخل لكل وحدة	-	-	-
نسبة التكاليف من إجمالي قيمة أصول الصندوق *	5.38%	%3.69	%6.48
نسبة الأصول المقرضة من إجمالي قيمة أصول الصندوق **	33.42%	%31.24	%29.61
نتائج مقارنة أداء المؤشر الإستراتيجي للصندوق بأداء الصندوق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق

* غير شاملة الاهلاك ورد الانخفاض بقيمة الاستثمارات العقارية ** حسب القيمة السوقية *** جميع الأرقام بالريال السعودي وحسب القيمة الدفترية باستثناء نسبة الاصول المقرضة

تفاصيل القروض الحالية:

في 09 مارس 2021م، حصل الصندوق على تمويل بنكي متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية بقيمة 149,891,640 ريال سعودي من بنك الرياض. وبلغت مدة الانكشاف المتبقية كما في 31 ديسمبر 2025م، نحو 0.69 سنة، على أن يستحق سداد أصل القرض بتاريخ 09/09/2026م.

سجل الأداء

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

منذ التأسيس	خمس سنوات	ثلاث سنوات	لسنة واحدة	الفترة
-59.60%	-49.50%	-27.73%	2.02%	بناء على سعر الوحدة بتداول
-57.70%	-51.69%	-40.98%	-0.38%	بناءً على القيمة الدفترية لصافي أصول قيمة أصول الصندوق للوحدة

* جميع البيانات حسب القيمة الدفترية

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

2025 م	2024 م	2023 م	2022 م	2021 م	2020 م	2019 م	2018 م	الفترة
2.02%	-12.97%	-18.60%	-34.77%	7.13%	-1.36%	13.59%	-28.60%	بناء على سعر الوحدة بتداول
-0.38%	-32.10%	-12.73%	-18.32%	0.20%	-13.11%	-0.92%	1.70%	بناءً على القيمة الدفترية لصافي أصول قيمة أصول الصندوق للوحدة

* جميع البيانات حسب القيمة الدفترية

مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام، وإجمالي نسبة المصروفات

م	الأتعاب	2025م	النسبة المئوية من إجمالي الأصول
1	أتعاب الإدارة	469,230	0.12%
2	أتعاب الحفظ	194,524	0.05%
3	أتعاب المدير الإداري	92,929	0.02%
4	أتعاب مراجع الحسابات	45,375	0.011%
5	رسوم رقابية	7,500	0.002%
6	مكافئة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	25,000	0.01%
7	رسوم ايداع	400,000	0.10%
8	رسوم الادراج في السوق المالية	77,318	0.02%
9	أتعاب التقييم	111,978	0.03%
10	مصروف الاهلاك	9,706,362	2.45%
11	الهيئة الشرعية	18,802	0.00%
12	مصاريف التمويل	11,075,698	2.80%
13	أتعاب ادارة وتحصيل الممتلكات	1,327,294	0.34%
14	مصاريف صيانة العقارات	30,393	0.01%
15	رسوم اخرى	852,424	0.22%
16	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	2,609,407	0.66%
17	شطب أرصدة مدينة أخرى	3,973,910	1.00%
18	رد الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية	(9,086,292)	-2.29%
19	إجمالي المصروفات والأتعاب المحملة خلال الربع العام	21,931,850	5.54%

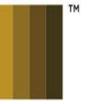
* جميع الأرقام بالريال السعودي

العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، وماهيته وطريقة الاستفادة منها

لا ينطبق

التغيرات غير الأساسية خلال الفترة

التغيرات غير الأساسية خلال الفترة	
1. تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق سيكو السعودية ريت	● استقالة عضو مجلس الإدارة بسام عبد العزيز نور - (رئيس مجلس - غير مستقل)
2. تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق سيكو السعودية ريت	● تعيين عضو مجلس الإدارة وسام حداد (رئيس المجلس - غير مستقل)
3. تعيين أمين حفظ جديد للصندوق:	● موافقة مجلس إدارة صندوق سيكو السعودية ريت على إجراء تغيير غير أساسي يسري اعتباراً من 2025/10/30م، والمتضمن تعيين شركة البلاد للاستثمار أميناً للحفظ بدلاً من الرياض المالية، بالإضافة إلى تحديث عنوان مدير الصندوق في شروط وأحكام الصندوق.
4. تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق سيكو السعودية ريت (إعادة تشكيل مجلس الإدارة)	● تمت موافقة هيئة السوق المالية على إعادة تشكيل مجلس إدارة الصندوق، ليصبح تشكيل المجلس على النحو التالي: الأستاذ/ عبد العزيز بن عبد الله الحميد - رئيس مجلس الصندوق (غير مستقل) الأستاذ/ عبد العزيز بن ناصر السريع- عضو مجلس ادارة الصندوق (مستقل) الأستاذ/ سعود بن عثمان الرشودي- عضو مجلس ادارة الصندوق (غير مستقل) الأستاذ/ عبد المحسن بن يحيى الجهيمي- عضو مجلس ادارة الصندوق (مستقل)
5. تحديث شروط وأحكام صندوق العززية ريت:	● تم إجراء تحديث شامل على شروط وأحكام صندوق العززية ريت، حيث شمل التحديث عددا من التغيرات الغير أساسية، من بينها: تغيير الاسم والشعار، وتحديث بيانات مدير الصندوق ومجلس الإدارة، وتعديل بعض بنود الشروط والأحكام والدليل والملخص، إضافةً إلى تحديث الاستراتيجيات الاستثمارية، والقوائم المالية، وتعارض المصالح، والتقارير الدورية، وإجراءات الشكاوى، والملخص المالي.
6. تعيين مراجع الحسابات وتعديل آلية مكافآت اللجنة الشرعية:	● تم تحديث شروط وأحكام صندوق العززية ريت بتعيين شركة آر إس إم المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية مراجعاً للحسابات بدلا من ارنست ويونغ، وذلك دون أي تغيير في أتعاب المراجع، إضافةً إلى تعديل آلية سداد مكافآت لجنة الرقابة الشرعية بحيث يتحملها مدير الصندوق بدلاً من الصندوق دون أثر جوهري على أعمال الصندوق.



التغيرات الأساسية خلال الفترة

التغيرات الأساسية خلال الفترة

- الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق السابق (شركة سيكو المالية)، وذلك بعد صدور موافقة هيئة السوق المالية والجمعية العمومية على تعيين شركة الوساطة المالية (وساطة كابتال) مديرًا بديلاً للصندوق، اعتبارًا من 2025/07/29م.

أعضاء مجلس إدارة الصندوق

رئيس مجلس الصندوق – عضو غير مستقل	الأستاذ/ عبد العزيز بن عبد الله الحميد
عضو مجلس إدارة الصندوق – عضو غير مستقل	الأستاذ/ سعود بن عثمان الرشودي
عضو مجلس إدارة الصندوق – عضو مستقل	الأستاذ/ عبد العزيز بن ناصر السريع
عضو مجلس إدارة الصندوق – عضو مستقل	الأستاذ/ عبد المحسن بن يحيى الجهيمي



وصف لطبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق

1. الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها
2. الاطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق
3. اعتماد سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت المتعلقة بأصول الصندوق.
4. الإشراف و - متى كان ذلك مناسباً - الموافقة أو المصادقة على أي تعارض مصالح يفسح عنه مدير الصندوق.
5. الاجتماع مرتين سنوياً على الأقل مع لجنة المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق أو مسؤول المطابقة والالتزام لديه لمراجعة التزام الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة ذات العلاقة
6. الموافقة على جميع التغييرات المنصوص عليها بالمادتين (26) و(27) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري وذلك قبل حصول مدير الصندوق على موافقة مالكي الوحدات والهيئة أو إشعارهم (حيثما ينطبق).
7. التأكد من اكتمال ودقة شروط وأحكام الصندوق وأي مستند آخر (سواء أكان عقداً أم غيره) يتضمن إفصاحات تتعلق بالصندوق ومدير الصندوق وإدارته للصندوق، إضافة إلى التأكد من توافق ما سبق مع أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري
8. التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وشروط وأحكام الصندوق وقرارات لجنة الرقابة الشرعية
9. تقييم آلية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقاً لسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها
10. العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات
11. تدوين محاضر الاجتماعات التي تشتمل على جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها مجلس إدارة الصندوق
12. الاطلاع على التقرير المتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها

أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه

التحول الاستراتيجي في إدارة الصندوق

شهد الصندوق خلال العام المالي 2025م تحولاً جوهرياً في هيكله الإداري؛ فبناءً على اجتماع الجمعية العمومية غير العادية المنعقد بتاريخ 26 يونيو 2025م، وافق مالكو الوحدات على الانسحاب الطوعي لشركة "سيكو المالية" من إدارة الصندوق. كما تم التصويت خلال الاجتماع على تعيين "شركة الوساطة المالية" (وساطة كابيتال) مديراً للصندوق، وعلى إثر ذلك، صدرت موافقة هيئة السوق المالية بتاريخ 29 يوليو 2025م على طلب الانسحاب وتعيين مدير الصندوق "شركة الوساطة المالية" (وساطة كابيتال)، حيث بدأت مهام شركة الوساطة المالية رسمياً في إدارة الصندوق بتاريخ 22 أكتوبر 2025م. واستكمالاً لمنظومة الحوكمة الجديدة، صدرت موافقة هيئة السوق المالية على إعادة تشكيل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 4 نوفمبر 2025م، لبدء الصندوق مرحلة جديدة تهدف إلى تعزيز القيمة المقدمة لمالكي الوحدات.

الأداء التشغيلي وإدارة العقود

استمرت عقارات الصندوق في تحقيق أداء تشغيلي مستقر من خلال الحفاظ على نسبة إشغال كاملة بلغت 100%، وهو ما يعكس كفاءة استراتيجية الاحتفاظ بالمستأجرين وضمان استدامة العوائد. وفي هذا السياق، نجح مدير الصندوق في استثمار الدورة العقارية الحالية عبر تجديد عقود الإيجار لأبراج إسكان (4، 5، 6) والمحلات التجارية التابعة لها في مدينة مكة المكرمة مع مستأجر رئيسي واحد لمدة ثلاث سنوات، مع مراجعة وتعديل القيمة الإيجارية بالزيادة بنسبة 47% وذلك ضمن جهود الإدارة في تحسين المردود المالي للأصول القائمة بما يتماشى مع السياسة الاستثمارية، مما سينعكس بشكل إيجابي ومباشر على نمو الدخل التشغيلي الدوري للصندوق.

التسويات المالية وتحصيل المستحقات

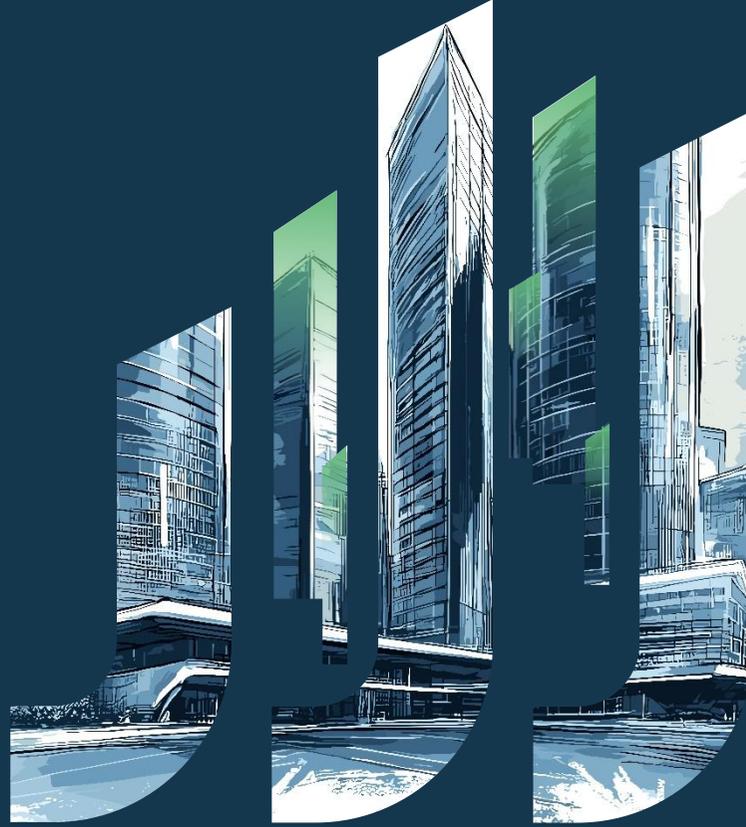
وفي مسار موازٍ يهدف إلى تعزيز الملاءة المالية وحماية حقوق مالكي الوحدات، بذل مدير الصندوق جهوداً حثيثة في متابعة المطالبات المالية المتعثرة والخاصة بفترات سابقة. وقد أسفرت هذه المتابعة عن تحصيل مبلغ قدره 2,000,000 ريال سعودي تمثل مستحقات تعود لعامي 2018م و2019م على شركة إسكان للتنمية والاستثمار (كمستأجر سابق)، حيث تساهم هذه التسوية في تصفية بنود المستحقات القديمة ودعم المركز المالي للصندوق بسيولة نقدية إضافية ناتجة عن معالجة ملفات قانونية ومالية سابقة.

تقرير مجلس إدارة الصندوق للموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه

أهم البنود والقرارات التي تمت مناقشتها	التاريخ
<p>1. تم الإفصاح عن تغيير في هيكل ملكية الصندوق، حيث تخارج أحد الملاك من كامل حصته البالغة (25.69%) لصالح مستثمر آخر، والذي ارتفعت حصته لاحقاً إلى نحو (28.25%) حتى تاريخ الاجتماع.</p> <p>2. تمت موافقة مالكي الوحدات بتاريخ 26 يونيو 2025 على انسحاب المدير السابق وتعيين مدير جديد للصندوق، وذلك بانتظار استكمال الموافقات التنظيمية من هيئة السوق المالية.</p> <p>3. تلقى الصندوق عرضاً لشراء أحد أصوله بقيمة (155) مليون ريال، وبقيمة تزيد عن سعر الشراء الصافي بمبلغ (20) مليون ريال، ويجري دراسة العرض وفق الإجراءات المعتمدة.</p> <p>4. يجري تقييم اتخاذ إجراءات قانونية للمطالبة بمبلغ (4) ملايين ريال يشمل مستحقات ضريبية وفواتير كهرباء. وقد تمت مخاطبة الطرف المعني سابقاً، وسيتم استكمال الإجراءات النظامية اللازمة عند الحاجة.</p> <p>5. أكد أعضاء مجلس الإدارة عدم وجود أي تعارض مصالح، كما أكد الأعضاء المستقلون استمرار استقلاليتهم وفق المتطلبات النظامية.</p>	<p>اجتماع رقم (1) لعام 2025م في تاريخ 2025/06/30 م</p>
أهم البنود والقرارات التي تمت مناقشتها	التاريخ
<p>1. تم تقديم عرض موجز عن صندوق العززية ريت (صندوق سيكو السعودية ريت سابقاً)، متضمناً أبرز المستجدات المتعلقة بأعمال الصندوق.</p> <p>2. الموافقة على تعيين مكتب هندسي لتحديد حدود الملكية تمهيداً لمخاطبة الجهة المختصة، واستعراض نتائج اجتماع مجلس الإدارة السابق.</p> <p>3. استعراض استراتيجية الصندوق وخطة العمل للفترة القادمة.</p> <p>4. الموافقة على تعيين مستشار قانوني ومراجع حسابات وسكرتير لمجلس الإدارة، إضافة إلى تجديد عقد التأمين، وتعيين مدير أملاك لمبنى أي اوفيسيس.</p> <p>5. الموافقة على توصية مدير الصندوق بتكوين مخصص ضريبي بمبلغ (3,699,625) ريال عن مطالبات سابقة وتجديد عقد إيجار لأبراج مكة لمدة ثلاث سنوات وفق القيم المعتمدة للأعوام 2026م-2028م.</p> <p>6. اعتماد مصفوفة الصلاحيات وتحديث إطار حوكمة مجلس الإدارة بما يعزز وضوح الأدوار والمسؤوليات.</p>	<p>اجتماع رقم (2) لعام 2025م في تاريخ 2025/11/11 م</p>

إشعارات وقرارات مجلس الإدارة

م	التاريخ	مضمون القرار / الاشعار
1	2025/07/17 م	موافقة مجلس الإدارة (السابق) على تعيين أمين الحفظ البلاد المالية بدلا من الرياض المالية.
2	2025/11/04 م	موافقة مجلس الإدارة على الشروط والأحكام المحدثة لصندوق العزيزية ريت نسخة (24).
3	2025/11/05 م	موافقة المجلس على تعيين شركة صدارة للمحاماة والاستشارات القانونية، وذلك لتولي ملف المطالبات المالية لاسترداد المبالغ المستحقة لصالح الصندوق عن عامي 2018م و2019م
4	2025/12/01 م	إشعار مجلس الإدارة بملحق حوكمة مجلس إدارة صندوق العزيزية ريت
5	2025/12/11 م	موافقة المجلس على تعيين ممثلي صندوق العزيزية ريت
6	2025/12/30 م	إشعار مجلس الإدارة بتحصيل مبلغ مديونية والبالغ 2,000,000 ريال سعودي من شركة إسكان للتنمية والاستثمار



تقرير تقويم المخاطر

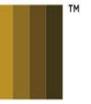


مخاطر الاستثمار بصندوق العززية ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
1	عدم وجود ضمان لعوائد الاستثمار	من الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون بعض أو جزء من رأس المال المستثمر	متوسط	30	دراسة الفرص المختلفة لاختيار أنسبها من حيث العائد على الاستثمار، ومستوى المخاطرة المنخفض	متوسط	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية
2	مخاطر عدم الامتثال للأنظمة ذات العلاقة	اثر سلبية على اداء الصندوق، تعليق التداول، الغاء ادراجه	مرتفع	30	الإلتزام بالمراجعة الدورية للمتطلبات التنظيمية وتعزيز أنظمة الحوكمة والرقابة الداخلية للحد لضمان الامتثال	مرتفع	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية
3	مخاطر سيولة السوق	مخاطر انخفاض السيولة في سوق تاسي	مرتفع جدا	50	يوصي مدير الصندوق المستثمرين باستشارة مستشار مالي قبل شراء وحدات في الصندوق لتقديم النصح والمشورة.	متوسط	تم التطبيق
4	مخاطر التغيرات في الأسعار	تأثير سلبي على القيمة السوقية للوحدات	متوسط	15	يوصي مدير الصندوق المستثمرين باستشارة مستشار مالي قبل شراء وحدات في الصندوق لتقديم النصح والمشورة.	متوسط	تم التطبيق
5	مخاطر التداول بسعر أقل من سعر ال طرح الأولي	تداول الوحدات بسعر أقل من القيمة التي تم طرحها	مرتفع جدا	50	يوصي مدير الصندوق المستثمرين باستشارة مستشار مالي قبل شراء وحدات في الصندوق لتقديم النصح والمشورة.	متوسط	خارج عن سيطرة الإدارة يتعلق بظروف خارجية

مخاطر الاستثمار بصندوق العززية ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
6	مخاطر التقلب في التوزيعات	انخفاض التوزيعات بسبب أحداث غير متوقعة	مرتفع	20	الحفاظ على نسب إشغال جيدة لعقارات الصندوق وجدولة النفقات الرأسمالية للحد من تأثيرها على التوزيعات.	مرتفع	تم التطبيق
7	مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات	انخفاض سعر الوحدة	منخفض	10	لا يملك مدير الصندوق السيطرة على التأثير على قرارات المستثمرين بهذا الخصوص.	منخفض	تم التطبيق
8	مخاطر انعكاس القيمة الأساسية	تأثير سلبي على السعر السوقي للوحدة	متوسط	20	الحرص على الأداء الجيد للصندوق وإدارة العقارات والشفافية في الإفصاح والتقارير لتمكين المستثمرين من اتخاذ اللازم.	متوسط	تم التطبيق
9	مخاطر العوائق للحصول على تمويل لعمليات الاستحواذ المستقبلية	صعوبة الاستحواذ على عقارات جديدة	متوسط	30	يحرص مدير الصندوق على اختيار العقارات ذات الجدوى الاقتصادية والعوائد الجيدة حتى يتم الموافقة عليها من قبل البنك الممول.	متوسط	تم التطبيق
10	مخاطر التاريخ التشغيلي المحدود	التأثير سلباً على عوائد الصندوق	متوسط	20	القيام بالحفاظ على نسب إشغال مرتفعة لعقارات الصندوق وتأجير الشواغر إن وجدت في أقرب وقت ممكن.	متوسط	تم التطبيق



مخاطر الاستثمار بصندوق العززية ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المتسلسلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
11	توفر الاستثمارات المناسبة	يحد انخفاض الاستثمارات التي تتماشى مع اهداف الصندوق من قدرته على التوسع وتحقيق العوائد المستهدفه	متوسط	20	متابعة مستمرة للسوق وتنوع مصادر الفرص الاستثمارية لتعزيز امكانية الحصول على اصول مناسبة	متوسط	تم التطبيق
12	التقييدات الشرعية	التخلي عن الاستثمار أو جزء منه أو جزء من الدخل	متوسط	30	يلجأ الصندوق في جميع استثماراته إلى الهيئة الشرعية المعنية لمراجعة استثمارات وأموال الصندوق.	متوسط	تم التطبيق
13	الاستخدام غير المحدد للعائدات	قد يؤدي الى ضعف كفاءة توظيف السيولة وتأثير محتمل على عوائد الصندوق	مرتفع	35	العمل على سياسات واضحة لتخصيص العائدات ومتابعة استخدامها وفق استراتيجية استثمار معتمده	مرتفع	تم التطبيق
14	التغيرات في أوضاع السوق	قد تتأثر قيم الاصول ومستويات الاجارات التي بالتالي تنعكس على اداء الصندوق وعوائده	مرتفع جدا	25	تنوع الاستثمارات ومتابعة مؤشرات السوق بشكل دوري لتعديل الاستراتيجية عند الحاجة	متوسط	تم التطبيق



مخاطر الاستثمار بصندوق العززية ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
15	عدم المشاركة في الإدارة	عدم التأثير في اتخاذ القرار	متوسط	35	يلتزم مدير الصندوق بشروط وأحكام الصندوق ولائحة صناديق الاستثمار وقرارات مجلس إدارة الصندوق فيما يخص إدارة الصندوق ولا يوجد أي حقوق مشاركة للمستثمرين في القرارات الإستثمارية.	متوسط	تم التطبيق
16	الاعتماد على كبار الموظفين	تأثر أداء الصندوق	متوسط	15	يتم استقطاب موظفين ذوي كفاءة وخبرة كبيرة كما يتم تدريب الموظفين بالإدارة بصورة مستمرة للحفاظ على أداء جيد للصندوق.	متوسط	تم التطبيق
17	مخاطر زيادة نسبة أتعاب الإدارة على دخل الصندوق	قد تؤدي الى انخفاض صافي الدخل وتراجع العوائد الموزعة للمستثمرين	متوسط	35	مراجعة هيكل الاتعاب دورياً بما يتوافق مع أداء الصندوق	متوسط	تم التطبيق
18	مخاطر تعارض المصالح	اتخاذ قرارات استثمارية غير مثلى ولا تخدم مصلحة الصندوق	متوسط	25	تطبيق سياسات حوكمة واضحة والإفصاح عن حالات تعارض المصالح مع تشديد الرقابة الداخلية	متوسط	جاري التطبيق
19	الاستحواد على الأصول العقارية المبدئية	قد يترتب عليه آثار سلبية على عوائد الصندوق والمستثمرين	متوسط	30	اجراء الفحوصات النافيه للجهاالة والتقييم المستقل للاصول العقارية لضمان ملاءمتها الاستثمارية	متوسط	جاري التطبيق

مخاطر الاستثمار بصندوق العززية ريت							
#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
20	التركيز على القطاع العقاري	تأثر التدفقات النقدية للصندوق ووضعه المالي	متوسط	20	يحرص مدير الصندوق على تنوع استثماراته من حيث النشاط والتركز الجغرافي.	متوسط	تم التطبيق
21	المخاطر العقارية العامة	صعوبة التخارج من الاستثمارات العقارية	متوسط	20	لدى مدير الصندوق شبكة من المسوقين العقاريين والتي من خلالها يتم عرض الاستثمارات العقارية للبيع في حال تم اتخاذ قرار بالتخارج من عقارات الصندوق بالرغم من أن مدة الصندوق 99 سنة.	متوسط	جاري التطبيق
22	مخاطر سوق العقارات التجارية	تأثر العوائد وانخفاض في قيم العقارات	متوسط	35	يحرص مدير الصندوق على التنوع في أنشطة وقطاعات عقارات الصندوق.	متوسط	تم التطبيق
23	مخاطر الاعتماد على إيرادات الإيجارات	تأثر إيرادات الصندوق وعدم القدرة على دفع التوزيعات	متوسط	30	يحرص مدير الصندوق عند الاستحواذ أن تكون العقارات بها نسب إشغال جيدة، كما يقوم مدير الصندوق بتعيين مدير أملاك لإدارة العقار من حيث التأجير والتحصيل.	متوسط	تم التطبيق
24	مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية	التخلف عن السداد وتأثر دخل الصندوق وانخفاض التوزيعات	متوسط	30	يحرص مدير الصندوق على اختيار المستأجرين ذوي الملاءة والحفاظ على مستوى خدمات جيد ومتابعة التحصيل من خلال مدير الأملاك بصفة مستمرة.	متوسط	جاري التطبيق

مخاطر الاستثمار بصندوق العززية ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
25	مخاطر توافر الاستثمارات المناسبة	قلة قدرة الصندوق في تحقيق عوائد مرغوبة	متوسط	20	يسعى مدير الصندوق من خلال الفرص المتاحة بالسوق باختيار أفضلها بناءً على قيود الاستثمار للصندوق والاستثمارات المسموح بها.	متوسط	تم التطبيق
26	مخاطر عدم إشغال العقار لفترات طويلة	قد يؤدي الى انخفاض الإيرادات وتأثر التدفقات النقدية للصندوق	متوسط	20	تنوع قاعدة المستأجرين وتفعيل استراتيجيات تسويق وتأجير فعالة للحد من فترات الشغور	متوسط	جاري التطبيق
27	مخاطر بيع العقار بخسارة رأسمالية	انخفاض قيمة اصول الصندوق وتراجع عوائد المستثمرين	متوسط	35	اعتماد تقييمات دورية ودراسات وتوقيت البيع بناءً على ظروف السوق لتعزيز فرص تحقيق قيمة عادله	متوسط	تم التطبيق
28	مخاطر سيولة الأصول الأساسية	صعوبة التخارج من الاستثمارات العقارية	متوسط	30	لدى مدير الصندوق شبكة من المسوقين العقاريين والتي من خلالها يتم عرض الاستثمارات العقارية للبيع في حال تم اتخاذ قرار بالتخارج من عقارات الصندوق بالرغم من أن مدة الصندوق 99 سنة.	متوسط	تم التطبيق

مخاطر الاستثمار بصندوق العززية ريت							
#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المتسلسلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
29	مخاطر التطوير	انخفاض الأرباح وصافي قيمة الأصول	متوسط	30	يلتزم مدير الصندوق بقيود الاستثمار المذكورة في شروط وأحكام الصندوق من حيث نسب الاستثمارات حتى لا تتأثر عوائد الصندوق بشكل كبير يؤثر على التوزيعات، كما أن التطوير العقاري ليس هدف رئيسي للصندوق.	متوسط	جاري التطبيق
30	مخاطر التمويل	قد يؤثر التغيير في تكلفة التمويل أو شروط التمويل بشكل سلبي على أداء الصندوق	متوسط	20	يحرص مدير الصندوق عند الحصول على تمويل على الحصول من العروض التي تناسب الصندوق واختيار الأنسب منها من حيث الشروط والتكلفة.	متوسط	تم التطبيق
31	مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون	إذا قام منافسو الصندوق بتأجير أماكن سكنية و/أو تجارية مماثلة للعقارات التي يمتلكها الصندوق أو بيع أصول مماثلة لهذه للعقارات التي يمتلكها الصندوق بقيمة أقل من تقييم الصندوق للأصول القابلة للمقارنة، فإن الصندوق قد لا ينجح في تأجير المساحة التجارية والسكنية بأسعار مناسبة أو وفق شروط مناسبة	متوسط	20	يحرص مدير الصندوق عند اختيار العقارات أن تكون عقارات ذات موقع جيد وفي مناطق ذات نسب طلب مرتفعة ونسب إشغال جيدة.	متوسط	جاري التطبيق

مخاطر الاستثمار بصندوق العززية ريت							
#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المتسلسلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
32	مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق بشروط جيدة	تأثر الوضع المالي للصندوق	متوسط	35	يحرص مدير الصندوق قدر المستطاع من اختيار الأوقات الملائمة للتخارج من الاستثمارات وعرض الاستثمارات عبر عدة وسطاء .	متوسط	تم التطبيق
33	مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الايجارية	تأثر توزيعات مالكي الوحدات	متوسط	30	يحرص مدير الصندوق على اختيار المستأجرين ذوي الملاءة والحفاظ على مستوى خدمات جيد ومتابعة التحصيل من خلال مدير الأملاك بصفة مستمرة .	متوسط	تم التطبيق
34	مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إعادة تأجير المساحة المستأجرة عند انتهاء مدة العقد	تأثر الوضع المالي للصندوق والتدفقات النقدية	متوسط	20	يحرص مدير الصندوق على المتابعة المستمرة مع مدير الأملاك لتأجير الشواغر في أقرب وقت ممكن وكذلك إشعار المستأجرين خلال فترة الإشعار للبدء في عرض العقار للإيجار مبكراً .	متوسط	تم التطبيق
35	مخاطر الخسائر غير المؤمنة (التأمينية غير الكافية)	خسارة مالية بسبب بعض العقارات الغير مؤمن عليها أو خارج حدود التأمين	متوسط	20	يسعى مدير الصندوق قدر المستطاع بالتنسيق مع المستأجرين لاستيفاء متطلبات التأمين وتجنب المخاطر .	متوسط	جاري التطبيق

مخاطر الاستثمار بصندوق العززية ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المتسلسلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
36	مخاطر تقويم العقارات	تأثر العوائد النهائية المبنية على دقة تقدير قيمة العقار	متوسط	35	يحرص مدير الصندوق قبل الاستحواذ على أو بيع أي أصل أن يتم عمل تقييم من اثنين من المقيمين المعتمدين وأن تكون التقييمات محدثة وسارية طوال عملية الاستحواذ أو البيع.	متوسط	تم التطبيق
37	مخاطر الاستثمارات غير السعودية وسعر الصرف الأجنبية	قيود ومخاطر الاستثمارات الأجنبية	متوسط	30	يلتزم مدير الصندوق بقيود الاستثمار المذكورة في شروط وأحكام الصندوق من حيث نسب الاستثمارات حتى لا تتأثر عوائد الصندوق بشكل كبير يؤثر على التوزيعات، كما أن الاستثمارات الأجنبية ليست هدف رئيسي للصندوق.	متوسط	تم التطبيق
38	مخاطر سلامة العقارات	اضرار مادية او توقف التشغيل مما يؤثر على الإيرادات	متوسط	30	الصيانة الدورية والالتزام بمعايير السلامة والتأمين المناسب على الاصول	متوسط	جاري التطبيق
39	مخاطر نزح الملكية	انخفاض قيمة التوزيعات وسعر التداول للوحدات	متوسط	30	يحرص مدير الصندوق حال الإعلان عن مناطق نزح الملكية أن لا يتم شراء أي عقارات بمنطقة النزح.	متوسط	تم التطبيق
40	مخاطر احتمال عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إيجاد مستأجر بديل	انخفاض الإيرادات وارتفاع عدد الوحدات الشاغرة	متوسط	20	تعزيز العلاقات مع المستأجرين الحاليين وتفعيل خطط تسويق وتأجير مبكرة لضمان استمرارية الإشغال	متوسط	جاري التطبيق

مخاطر الاستثمار بصندوق العززية ريت							
#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المتسلسلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
41	الإهاء المبكر لعقد الإيجار	إنخفاض إيرادات الصندوق بشكل كبير عن السابق مع احتمال وقوع خسائر في رأس المال	متوسط	35	وضع شروط جزائية وضمانات تعاقدية وتفعيل خطط تسويق مبكرة لإيجاد مستأجر بديل	متوسط	تم التطبيق
42	مخاطر الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية	قد يترتب عليه آثار سلبية على عوائد الصندوق والمستثمرين	متوسط	30	اجراء الفحوصات النافيه للجهالة والتقييم المستقل للاصول العقارية لضمان ملاءمتها الاستثمارية	متوسط	تم التطبيق
43	مخاطر الإخفاق في الالتزام بالأنظمة	غرامات وقيود تؤثر على الصندوق وسمعته	متوسط	30	الالتزام بالمراجعة الدورية للمتطلبات النظامية وتعزيز انظمة الحوكمة والرقابة لضمان الامتثال	متوسط	جاري التطبيق
44	مخاطر تراجع أداء الاستثمارات	انخفاض العوائد وقيمة أصول الصندوق	متوسط	20	المتابعة الدورية للاداء وتنوع الاستثمارات واتخاذ اجراءات تصحيحية عند الحاجة	متوسط	تم التطبيق

مخاطر الاستثمار بصندوق العززية ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
45	مخاطر التدفقات النقدية الخارجة وغير المتوقعة لصيانة العقارات	هذه النفقات ستخفض أرباح الصندوق.	متوسط	20	تخصيص احتياطات للصيانة واجراءات صيانة وقائية دورية للحد من هذه التكاليف	متوسط	جاري التطبيق
46	مخاطر المطورين وأعمال الإنشاء	قد تؤثر بشكل سلبي على نتائج العمليات التشغيلية والوضع المالي للصندوق	متوسط	35	اختيار مطورين ذوي خبرة ومتابعة تقدم الاعمال تعاقدياً وفتحاً لضمان الالتزام بالجدول الزمنية	متوسط	تم التطبيق
47	مخاطر تكاليف الإنشاء	سيؤثر سلباً على مشروع محدد بسبب ارتفاع أسعار تلك المواد الخام المشار إليها وعلاوة على ذلك، فإن الارتفاع في أجور العمالة أو ندرة العمالة المطلوبة لإتمام تلك المشاريع العقارية سيكون له تأثير سلبي على مشاريع الصندوق ووضعه المالي.	متوسط	30	اعداد دراسات دقيقة للتكلفة ومتابعة تنفيذها مع وجود احتياطات مالية للطوارئ	متوسط	تم التطبيق
48	مخاطر إدارة العمليات التشغيلية والعقارات	انخفاض الكفاءة التشغيلية وتأثر الإيرادات	متوسط	30	تطبيق انظمة رقابة ومتابعة دورية للاداء	متوسط	جاري التطبيق

مخاطر الاستثمار بصندوق العززية ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
49	مخاطر تسويق وبيع العقارات	نظراً لانخفاض السيولة في سوق العقار فإنه قد يتعين على مدير الصندوق إعادة تطوير العقارات لجعلها قابلة للتسويق أو لجذب المشترين، وهذا سيؤثر بدوره على إيرادات الصندوق وربما يترتب عليه وقوع خسائر مالية	متوسط	20	اعتماد استراتيجيات تسويق فعالة لضمان تحقيق أفضل قيمة ممكنه	متوسط	تم التطبيق
50	مخاطر الائتمان والطرف المقابل	يؤثر سلباً على الوضع المالي للصندوق	متوسط	20	تقييم الجدارة الائتمانية للطرف المقابل وتنوع المستأجرين	متوسط	جاري التطبيق
51	مخاطر بيع الوحدات بكميات كبيرة	ضغط على سعر الوحدات وانخفاض قيمتها السوقية	متوسط	35	مراقبة حركة التداول والتواصل مع المستثمرين لتعزيز الاستقرار وتقليل تقلبات السعر	متوسط	تم التطبيق
52	مخاطر تقلبات توزيعات الأرباح	عدم استقرار العوائد وانخفاض جاذبية الصندوق للمستثمرين	متوسط	30	تنوع مصادر الدخل وادارة التدفقات النقدية بكفاءة لدعم استقرار التوزيعات	متوسط	تم التطبيق
53	مخاطر عدم استيفاء أو تجديد التراخيص النظامية اللازمة	تعطل تشغيل الاصول او فرض غرامات مما يؤثر على الإيرادات	متوسط	30	المتابعة الدورية للتراخيص والالتزام بالمتطلبات النظامية لضمان استمرارية التشغيل	متوسط	جاري التطبيق
54	مخاطر إبرام عقود إيجار طويلة الأجل	صعوبة القدرة على تعديل الايجارات بما يتماشى مع تغير اوضاع السوق	متوسط	20	تضمن بنود مراجعة دورية للإيجارات لمواكبة تغيرات السوق	متوسط	تم التطبيق

مخاطر الاستثمار بصندوق العززية ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
55	مخاطر فرض الرسوم الضرائب / القيمة المضافة (VAT) على العقارات	تأثر الدخل الموزع للملكي الوحدات	متوسط	20	يحرص الصندوق على تعيين مستشار ضريبي للقيام بهذه المهمة لضمان حقوق الصندوق ومالكي الوحدات.	متوسط	جاري التطبيق
56	مخاطر سريان الاجار الذي يتضمن الالتزام بالتأمين والإصلاح الكامل	قد يؤدي عدم التزام المستأجرين الى اعباء مالية اضافية او تراجع قيمة الاصل	متوسط	35	متابعة الإلتزام التعاقدى دورياً وطلب وثائق التأمين والصيانة لضمان الامتثال لشروط العقد	متوسط	تم التطبيق
57	مخاطر قطاع الفندقية	يتأثر أداء الصندوق بالعوامل التي تؤثر على قطاع الفندقية بشكل عام. وقد تتضمن هذه العوامل عوامل متعلقة بمستويات الطلب ومن بينها أي انكماش اقتصادي أو أي تفشي للأمراض أو أوبئة أو قيود الحجر الصحي أو القيود المرتبطة بالصحة العامة أو أي أنظمة أو لوائح	متوسط	30	تنويع القطاعات الاستثمارية ومتابعة اداء السوق الفندقية لتعديل الاستراتيجيات عند الحاجة	متوسط	تم التطبيق

مخاطر الاستثمار بصندوق العززية ريت

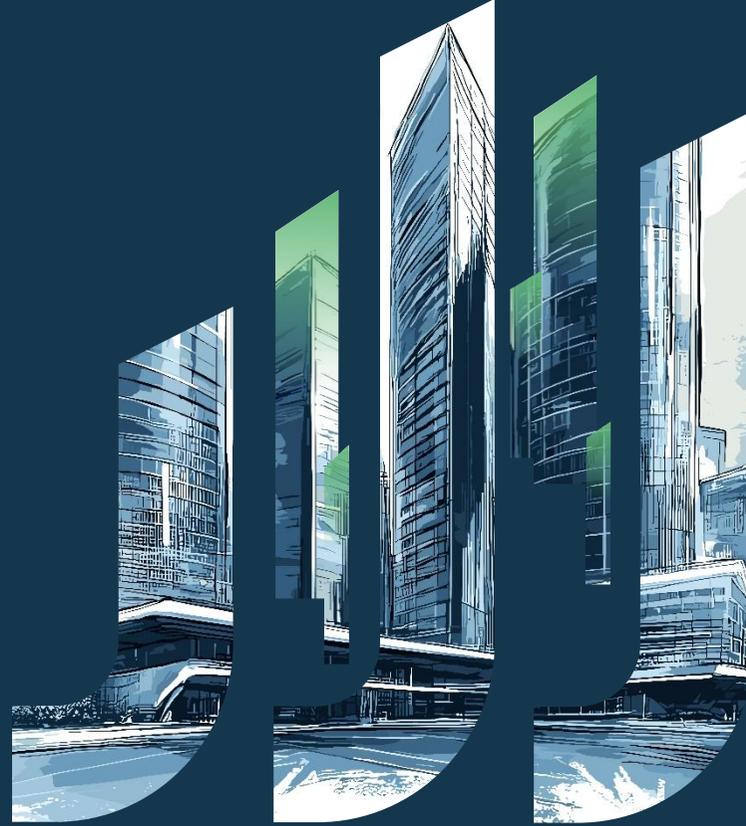
#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
58	مخاطر السياسات الحكومية المرتبطة بسوق الإيجارات	قد يحد قرار تثبيت الإيجارات في مدينة الرياض من نمو إيرادات العقار الواقع في الرياض، بينما لا يتوقع تأثر باقي عقارات الصندوق الواقعة في مكة من هذا القرار، مما يجعل الأثر الإجمالي على الصندوق محدودًا	متوسط	20	يعتمد الصندوق استراتيجيات للحد من مخاطر القرارات الحكومية، تشمل المتابعة المستمرة للتطورات التنظيمية وتنوع الأصول جغرافيًا للتخفيف من اثر تغييرات سياسات الإيجارات	متوسط	جاري التطبيق
59	الطبيعة الموسمية وغيرها من المخاطر المرتبطة بقطاع الفنادق في مكة المكرمة والمدينة المنورة	قد تؤدي الطبيعة الموسمية الى تقلبات دورية في إيرادات الغرف وأسعارها ومعدلات الإشغال والنفقات التشغيلية	متوسط	31	تنوع مصادر الدخل وتحسين استراتيجية التسويق للتقليل من اثر الموسمية	متوسط	تم التطبيق
60	مخاطر الوضع القانوني	عدم وجود شخصية اعتبارية للصندوق	متوسط	20	مدير الصندوق ملتزم بشروط وأحكام الصندوق وكذلك اللوائح التنفيذية لهيئة السوق المالية.	متوسط	تم التطبيق

مخاطر الاستثمار بصندوق العززية ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
61	المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية	تعطل بعض الأمور التشغيلية في الصندوق	متوسط	20	يحرص مدير الصندوق بالالتزام بتطبيق أي تغييرات أو تحديثات تطراً على الأنظمة.	متوسط	جاري التطبيق
62	مخاطر ضريبة الدخل	انخفاض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق	متوسط	35	يحرص الصندوق على تعيين مستشار ضريبي للقيام بهذه المهمة لضمان حقوق الصندوق ومالكي الوحدات.	متوسط	تم التطبيق
63	مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية	عدم تحقيق الأهداف الاستثمارية	متوسط	30	يسعى مدير الصندوق للحصول على التراخيص من خلال الجهات المعنية بالطرق الرسمية ويلتزم بمتطلبات الجهات الرسمية للحصول على هذه التراخيص من خلال المكاتب المرخص لها.	متوسط	تم التطبيق
64	القوة القاهرة	وقد تتسبب تلك الأحداث في التأخير أو قد تقلل من قيمة استثمارات الصندوق	متوسط	30	تنوع الاصول جغرافياً والتأمين المناسب	متوسط	جاري التطبيق
65	مخاطر السعودية	ارتفاع التكاليف وانخفاض الأرباح الصافية	متوسط	20	يحرص مدير الصندوق على الالتزام بنسب السعودية المحددة على القطاع وفي نفس الوقت على توظيف الموظفين الأكفاء لأداء الأعمال.	متوسط	تم التطبيق
66	مخاطر التقاضي مع الغير	تأثر قيمة الأصول والسيولة النقدية المتوفرة للتوزيع على مالكي الوحدات	متوسط	20	يحرص مدير الصندوق على اختيار المستأجرين ذوي الملاءة والحفاظ على مستوى خدمات جيد ومتابعة التحصيل من خلال مدير الأملاك بصفة مستمرة.	متوسط	جاري التطبيق

مخاطر الاستثمار بصندوق العززية ريت

#	المخاطر المحتملة "كما هي مذكورة في شروط وأحكام الصندوق"	التأثير المحتمل	مستوى التأثير (اختار من القائمة المنسدلة)	احتمالية الحدوث (%)	الطريقة المتبعة للحد/ التخفيف من المخاطر	تقييم المخاطر	حالة تطبيق الاستراتيجية
67	مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض	تأثر عوائد المستثمرين بسبب التعويضات	متوسط	35	يحرص مدير الصندوق على العمل وفقاً لشروط وأحكام الصندوق واللوائح ذات العلاقة بالتعاون مع مجلس إدارة الصندوق لإدارة الصندوق بأفضل الوسائل.	متوسط	تم التطبيق
68	التوزيعات العينية	صعوبة التصرف في الحصص العينية	متوسط	30	يسعى مدير الصندوق لاختيار أفضل السبل للتخارج بما يكون في صالح المستثمرين.	متوسط	تم التطبيق
69	مخاطر تعارض المصالح	اتخاذ قرارات استثمارية غير مثلى ولا تخدم مصلحة الصندوق	متوسط	30	تطبيق سياسات حوكمة واضحة والإفصاح عن حالات تعارض المصالح مع تشديد الرقابة الداخلية	متوسط	جاري التطبيق
70	مخاطر التقلب في التوزيعات	عدم استقرار العوائد النقدية للمستثمرين وتأثر جاذبية الصندوق	متوسط	20	تنوع مصادر الدخل وإدارة التدفقات النقدية بكفاءة لدعم استقرار التوزيعات	متوسط	تم التطبيق
71	البيانات المستقبلية	عدم توفر معلومات اقتصادية ومالية ذات الصلة	متوسط	20	يحرص مدير الصندوق على إشراك مجلس إدارة الصندوق في اتخاذ العديد من القرارات الخاصة بالفرص الاستثمارية لاختيار الأفضل منها ذات العوائد الجيدة للصندوق.	متوسط	جاري التطبيق
72	مخاطر التعاقد مع إسكان للتنمية والاستثمار (كمدير للعقار ومستأجر)	قد يؤدي تأخر أو تعثر المستأجر في سداد الإيجارات الى انخفاض التدفقات النقدية وتأثر عوائد الصندوق	لا ينطبق	0	متابعة تحصيل الإيجارات بانتظام للحد من مخاطر التعثر	لا ينطبق	لا ينطبق



القوائم المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025م



صندوق العزيزية ريت (صندوق سيكو السعودية ريت سابقاً)
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

صندوق العزيزية ريت (صندوق سيكو السعودية ريت سابقاً)
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</u>
-	تقرير المراجع المستقل
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٦	قائمة التغيرات في صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
٧	قائمة التدفقات النقدية
٨ - ٢٧	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / مالكي الوحدات
في صندوق العريزية ريت (صندوق سيكو السعودية ريت سابقاً)
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق العريزية ريت (صندوق سيكو السعودية ريت سابقاً) (صندوق استثمار عقاري متداول مقفل) ("الصندوق") والمدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال" ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بمزيد من التفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين، (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية، ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية، وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً مفصلاً في هذه الأمور.

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
تقييم العقارات الاستثمارية	لقد قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية فيما يتعلق بالتحقق من العقارات الاستثمارية:
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، بلغت صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية التي يحتفظ بها الصندوق مبلغ ٣٨٧,٤٧٨,٣٣٦ ريال سعودي وتمثل ما نسبته ٩٧,٨% من إجمالي موجودات الصندوق.	● حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من "تقييم" للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وأكدنا أن أساليب التقييم مناسبة للإستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير.
يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لغرض عوائد الإيجار، ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي خسائر إنخفاض المتراكم في القيمة ان وجد.	● التوصل إلى فهم لأعمال خبراء التقييم.
لاغراض الإنخفاض في القيمة والإفصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية للصندوق، يتم تقييم العقارات الاستثمارية من قبل مقيمين خارجيين مستقلين ومعتمدين "المقيمين" يقومون بعملية التقييم باستخدام طرق ومنهجيات تقييم متعارف عليها استنادا الى افتراضات وتقديرات متعلقة بعدة عوامل مؤثرة على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.	● تقييم مدى مناسبة عمل الخبراء كدليل مراجعة للإقرارات ذات الصلة.
	● قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيودا على نطاق عملهم.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى السادة / مالكي الوحدات
في صندوق العزيزية ريت (صندوق سيكو السعودية ريت سابقاً)
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

الكيفية التي تعاملنا بها اثناء المراجعة مع الامر الرئيسي للمراجعة	الامر الرئيسي للمراجعة
<ul style="list-style-type: none"> • إشراك متخصص لنا في تقييم الافتراضات والتقديرات الرئيسية، مثل معدل الخصم ومعدل الرسملة ودخل الأيجار السنوي ونفقات التشغيل والأشغال التي يستخدمها خبراء التقييم العقاري في تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية. • تقييم المبلغ القابل للاسترداد أي أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة في العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه. • وقمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً لإيضاح رقم ١٣ مع تقارير المقيمين الخارجين. • تقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية والمتعلقة بالعقارات الاستثمارية. 	<p>لتقييم الإنخفاض في قيمة الإستثمارات العقارية، إضافة إلى ذلك يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الإستعانة بمقيمين عقاريين معتمدين مستقلين لإجراء تقييم معتمد للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>لقد اعتبرنا ذلك من أمور المراجعة الرئيسية حيث أن تقييم الإنخفاض في القيمة يتطلب حكماً هاماً من قبل مدير الصندوق ويمكن أن يكون التأثير المحتمل لإنخفاض القيمة أن وجد جوهرياً على القوائم المالية.</p> <p>يرجى الرجوع إلى الأحكام والتقديرات والمعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية الواردة في إيضاح رقم (٦) للاطلاع على السياسة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية، والإيضاح رقم (١٢) للاطلاع على المزيد من التفاصيل المتعلقة بالعقارات الاستثمارية.</p>

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م من قبل مراجع آخر، والذي أبدى رأياً غير معدل عن تلك القوائم في تاريخ ٢٦ رمضان ١٤٤٦هـ (الموافق ٢٦ مارس ٢٠٢٥م).

المعلومات الأخرى

الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق للعام ٢٠٢٥م، ولكنها لا تضمن القوائم المالية وتقرير المراجع عنها.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت تبدو بأي صورة أخرى محرفة بشكل جوهري. وإذا خلصنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة وليس لدينا ما نقر عنه بهذا الشأن.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول 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 ووفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، وهو المسؤول كذلك عن الرقابة الداخلية التي يرى أنها ضرورية لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق هو المسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح، بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم يعترض مدير الصندوق تصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ما لم يكن لدى مدير الصندوق أي دليل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس إدارة الصندوق، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى السادة / مالكي الوحدات
في صندوق العزيرية ريت (صندوق سيكو السعودية ريت سابقاً)
صندوق استثمار عقاري مغلق متداول
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى تأكيد مرتفع، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن كل تحريف جوهرية متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أن تؤثر، كل منها على حدة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونلتزم بنزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة، ونقوم أيضاً بما يلي:

- التعرف على مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية وتقييمها، سواء كانت بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها إدارة الصندوق.
- التوصل إلى إستنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نعدل رأينا في حال عدم كفاية تلك الإفصاحات ونستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفناً مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نتعرف عليها أثناء المراجعة.

ونفيد أيضاً المكلفين بالحوكمة بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الاخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، عند الاقتضاء بالتصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة. ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، ومن ثم تعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو ما لم نر، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية



عبد الله بن أحمد الفداغي

ترخيص رقم ٧٠٦

الرياض، المملكة العربية السعودية

١١ شوال ١٤٤٧ هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٦ م)

صندوق العزيمية ريت (صندوق سيكو السعودية ريت سابقاً)
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
		٨	النقد وما في حكمه
١,٤٢٨,٠٤٢	٦,٧٦٣,٧٧٥	٩	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١,٦١٧,٦٤٩	-	١٠	ذمم إيجارات مدينة، بالصافي
٤٢٤,٢٥٠	٤٣,٥٠٠	١١	دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى، بالصافي
١٠,٨١٥,٢٥٥	١,٨٥٢,٧٤٠	١٢	عقارات استثمارية، بالصافي
٣٨٨,٠٩٨,٤٠٧	٣٨٧,٤٧٨,٣٣٦		إجمالي الموجودات
٤١٢,٣٨٣,٦٠٣	٣٩٦,١٣٨,٣٥١		
			المطلوبات
		١٤	إيرادات إيجارات غير محققة
٢,٤٦٣,٣٦٤	٢,٥٨١,٣١٤	١٥	قروض قصيرة الأجل
١٤٩,٨٩١,٦٤٠	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	١٦	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٦,٩٢٨,٩٢٧	٩٣٨,٧٨٦	١٧ - ب	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٦٣,٧٥٠	٦٢٠,١٤٤		إجمالي المطلوبات
١٦٩,٣٤٧,٦٨١	١٥٤,٠٣١,٨٨٤		
			أموال مالكي الوحدات
			صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٢٤٣,٠٣٥,٩٢٢	٢٤٢,١٠٦,٤٦٧		
			الوحدات المصدرة (بالعدد)
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠	١	
		٣ - ١٣	القيمة الدفترية لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة
٤,٢٥	٤,٢٣	٣ - ١٣	القيمة العادلة لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة
٥,٦٤	٥,٣٠		

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق العزيمية ريت (صندوق سيكو السعودية ريت سابقاً)
صندوق استثمار عقاري متداول مقل
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢٠٢٤ م ريال سعودي	٢٠٢٥ م ريال سعودي	إيضاح	الربح أو الخسارة الدخل
١٧,٦٨٥,٢٦٥	٢٠,٧٦٠,٤٥٦	١٨	ايرادات من عقود الايجار التشغيلي
-	٢٧,٣١٠	٨	عوائد ودائع مراوحة
٢٤٥,٢٠٢	٢١٢,٣٩١	٩	ارباح محققة من بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٥٤,٧٨٧	-	٩	ارباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٢,٢٣٩		ايرادات أخرى
١٨,٣٨٥,٢٥٤	٢١,٠٠٢,٣٩٦		إجمالي الدخل
			المصروفات
(١٢,٣٠٩,١٩٢)	(١١,٠٧٥,٦٩٨)	١٥	تكاليف تمويل
(٩,٧٣٢,٩٥٥)	(٩,٧٠٦,٣٦٣)	١٢	إستهلاك العقارات الإستثمارية
-	(٣,٩٧٣,٩١٠)	١١	شطب أرصدة مدينة أخرى
-	(٢,٣٤٣,٦٤٩)	١١	المكون من مخصص انخفاض مقابل ضريبة قيمة مضافة
(١٥٥,٦٩٣)	(٤٦٩,٢٣٠)	٧,١٧	أتعاب إدارة الصندوق
(١,٠٣٢,٥٨٩)	(١,٠٣٦,٤١٩)		رسوم إدارة العقار
(٢٤٠,٤٦٢)	(٢٧٢,٣٤٩)		أتعاب قانونية ومهنية
(٤٠٠,٠٠٠)	(٤٠٠,٠٠٠)		رسوم الايداع
(١٨١,٩٠٠)	(٢٨٢,٨٧٥)		رسوم تحصيل
(٢٢٥,٣١٣)	(١٩٤,٥٢٤)	٧,١٧	أتعاب الحفظ
-	(٢٦٥,٧٥٨)	١٠	المكون من مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١٠٨,٣٥٨,٦٣٨)	٩,٠٨٦,٢٩٢	١٢	المردود/ (المكون) من مخصص الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٨٩,٢٧٩)	(٧٧,٣١٨)		رسوم تداول
(٢٠,٠٠٠)	(٢٥,٠٠٠)	٧,١٧	بدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
(٥٦١,٣٧١)	(٨٩٥,٠٥٠)		مصروفات أخرى
(١٣٣,٣٠٧,٣٩٢)	(٢١,٩٣١,٨٥١)		إجمالي المصروفات
(١١٤,٩٢٢,١٣٨)	(٩٢٩,٤٥٥)		صافي خسارة السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
(١١٤,٩٢٢,١٣٨)	(٩٢٩,٤٥٥)		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق العزيرية ريت
 صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
 (صندوق سيكو السعودية ريت سابقاً)
 (مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")
 إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
 للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٥٧,٩٥٨,٠٦٠	٢٤٣,٠٣٥,٩٢٢
(١١٤,٩٢٢,١٣٨)	(٩٢٩,٤٥٥)
٢٤٣,٠٣٥,٩٢٢	٢٤٢,١٠٦,٤٦٧

صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات كما في بداية السنة
 إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
 صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات كما في نهاية السنة

معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات خلال السنة:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م
عدد الوحدات	عدد الوحدات
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠

الوحدات المصدرة كما في بداية السنة
 الوحدات المصدرة كما في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق العزيمية ريت (صندوق سيكو السعودية ريت سابقاً)
صندوق استثمار عقاري متداول مقل
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢٠٢٤ م ريال سعودي	٢٠٢٥ م ريال سعودي	
(١١٤,٩٢٢,١٣٨)	(٩٢٩,٤٥٥)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
-	٢٦٥,٧٥٨	صافي خسارة السنة
-	٢,٣٤٣,٦٤٩	تعديلات لتسوية خسارة السنة لصافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية:
(٢٤٥,٢٠٢)	(٢١٢,٣٩١)	المكون من مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	٣,٩٧٣,٩١٠	المكون من مخصص انخفاض مقابل ضريبة قيمة مضافة
(٤٥٤,٧٨٧)	-	ارباح محققة من بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٢,٣٠٩,١٩٢	١١,٠٧٥,٦٩٨	شطب ارصدة
-	(٢٧,٣١٠)	ارباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩,٧٣٢,٩٥٥	٩,٧٠٦,٣٦٣	تكاليف تمويل
١٠٨,٣٥٨,٦٣٨	(٩,٠٨٦,٢٩٢)	إيرادات ودائع مرابحة
١٤,٧٧٨,٦٥٨	١٧,١٠٩,٩٣٠	استهلاك العقارات الاستثمارية
(٤٢٤,٢٥٠)	١١٤,٩٩٢	المردود/ (المكون) من مخصص الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٤,٦٥٤,١٠٥)	٢,٦٤٤,٩٥٦	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٣٠٩,٦٢٥	١١٧,٩٥٠	ذمم إيجارات مدينة
٦٣,٧٥٠	٥٥٦,٣٩٤	أرصدة مدينة أخرى
(٥٩٥,١٩٠)	(١٦,١٠٨,٢١٤)	إيرادات إيجارات غير محققة
(١٢,٣٠٩,١٩٢)	(١٠,٩٥٧,٦٢٥)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٢,٨٣٠,٧٠٤)	(٦,٥٢١,٦١٧)	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
-	٢٧,٣١٠	المسدد من تكاليف التمويل
(١٢,٠٠٠,٠٠٠)	(٣,٥٠٠,٠٠٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
١٢,٨٣٧,٥٨٠	١٥,٣٣٠,٠٤٠	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٨٣٧,٥٨٠	١١,٨٥٧,٣٥٠	المحصل من عوائد ودائع مرابحة
(١,٩٩٣,١٢٤)	٥,٣٣٥,٧٣٣	المدفوع لشراء استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣,٤٢١,١٦٦	١,٤٢٨,٠٤٢	المحصل من بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٤٢٨,٠٤٢	٦,٧٦٣,٧٧٥	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الاستثمارية
		صافي التغير في النقد وما في حكمه
		النقد وما في حكمه كما في بداية السنة
		النقد وما في حكمه كما في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

١- الصندوق وأنشطته

إن صندوق العزيفية ريت، هو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول في السوق الموازية (نمو) متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩/٦/١٤٢٧ هـ الموافق ١٥/٧/٢٠٠٦ بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي (رقم م/٣٠) بتاريخ ١٤٢٤/٦/٠٢ هـ، المعدلة بقرار هيئة السوق المالية ١ - ١٣٥ - ٢٠٢٥ وتاريخ ٣ جمادى الآخرة ١٤٤٧ هـ الموافق ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٥م.

بتاريخ ١٨ يناير ٢٠١٨م، تم إدراج الصندوق في سوق الأسهم السعودية ("تداول")، ويحمل الرمز (٤٣٣٧)، ويتم تداول وحداته بناء على أنظمة وتشريعات هيئة السوق المالية.

بتاريخ ٢٩ يوليو ٢٠٢٥م وافقت هيئة السوق المالية على تعيين شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) على إدارة الصندوق وذلك اعتباراً من ٢٢ أكتوبر ٢٠٢٥م. وخلال السنة تم الموافقة من قبل مجلس الإدارة على تغيير اسم الصندوق من "صندوق سيكو السعودية ريت" إلى "صندوق العزيفية ريت".

مدة الصندوق:

تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة بدأت من تاريخ إدراج وحدات الصندوق في السوق (تداول) (تاريخ الإدراج) وإنتاحتها للتداول كما في ١/١١/٢٠١٧م قابلة للتجديد لفترة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق ومن ثم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية. بدأ التداول في وحدات الصندوق في سوق الأسهم السعودية (تداول) بتاريخ ١٢ صفر ١٤٣٩ هـ الموافق ١ نوفمبر ٢٠١٧م بعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

الإشراكات خلال فترة الطرح وتغطية حجم الصندوق:

بلغ حجم الصندوق المستهدف عند فترة الطرح العام الأولي حداً أدنى للطرح قدره ١٧١,١٧٢,٠٠٠ ريال سعودي، وحداً أعلى للطرح قدره ٤٠٠,٦٨٠,٠٠٠ ريال سعودي. كما يبلغ حجم الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م ٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي مقسمة على ٥٧,٢٤٠,٠٠٠ وحدة بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي لكل وحدة.

غرض الصندوق وأهدافه:

إن الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري للمستثمرين من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدرة للدخل بما لا يقل عن ٧٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً ومدرة للدخل داخل المملكة العربية السعودية. كما يجوز للصندوق الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية بحد أقصى ٢٥% من إجمالي أصول الصندوق.

قام الصندوق بجمع ٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من خلال اشتراك في ٥٧,٢٤٠,٠٠٠ وحدة بحيث يصبح إجمالي الوحدات المصدرة ٥٧,٢٤٠,٠٠٠ وحدة.

أمين الحفظ وإدارة الصندوق:

تتولى شركة البلاد للاستثمار - شركة مساهمة مغلقة سعودية أداء مهام الحفظ فيما يخص الصندوق وأصوله بموجب الترخيص رقم (٣٧-٠٨١٠٠). ويدار الصندوق من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم ١٥٠٦٣٥٦٠٧٠٠، مرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم (٣٧-٠٨١٢٥). شركة مشاعر ريت العقارية وهي شركة ذات غرض خاص تم تأسيسها لحفظ أصول الصندوق مملوكة من قبل شركة البلاد للاستثمار (أمين الحفظ).

عنوان الصندوق:

إن عنوان إدارة الصندوق كما يلي:

العنوان: شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) طريق العليا - العنوان المختصر (RHGA٧٤٥٩) الرياض ١٢٢٨٣ - المملكة العربية السعودية.

٢- اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ وتاريخ ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧ هـ الموافق ١٩ يونيو ٢٠٠٦م بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ بتاريخ ٢ جمادى الآخرة ١٤٢٤ هـ (الموافق ٣١ يوليو ٢٠٠٣م)، وتم تعديل اللائحة ("اللائحة المعدلة") بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-١٣٥-٢٠٢٥ وتاريخ ٣ جمادى الآخرة ١٤٤٧ هـ (الموافق ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٥م).

تسري قواعد الزكاة على صناديق الاستثمار المرخصة من هيئة السوق المالية ابتداءً من السنوات المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣م، مع إلزامها بالتسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتقديم إقرار معلومات الزكاة خلال ١٢٠ يوماً من نهاية السنة المالية. على أن يتم تحصيلها من مالكي الوحدات.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٣- أسس إعداد القوائم المالية

٣-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ولتتماشى مع الأحكام المطبقة للوائح صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق.

٣-٢ أسس القياس

أعدت القوائم المالية المرفقة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء ما إذا تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي استخدام أساس قياس آخر، كما هو مبين في السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (إيضاح رقم ٦) ووفقاً لمبدأ الاستحقاق ومفهوم الاستمرارية.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية باستخدام العملة الرئيسية التي يعمل فيها الصندوق ("العملة الوظيفية"). يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق، يتم تقريب الأرقام لأقرب ريال سعودي ما لم ينص على خلاف ذلك.

٤- المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير الجديدة التي لم يتم تطبيقها بعد

إن التعديلات على المعايير القائمة الصادرة والتي لم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار القوائم المالية كما هي موضحة ادناه، يعتزم الصندوق تطبيق هذه التعديلات على المعايير القائمة، إذا كانت واجبة التطبيق، عندما تدخل حيز التنفيذ:

- تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية، تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير (٧) "الأدوات المالية: الإفصاحات"، يطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٦م أو بعد ذلك التاريخ،
- التحسينات السنوية على معايير المحاسبة للمعايير الدولية للتقرير المالي، تطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٦م أو بعد ذلك التاريخ – التعديلات على:

- المعيار الدولي للتقرير المالي (١) "تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة"،

- المعيار الدولي للتقرير المالي (٧) "الأدوات المالية: الإفصاحات" والإرشادات المصاحبة الخاصة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٧)،

- المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية"،

- المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) "القوائم المالية الموحدة"،

- معيار المحاسبة الدولي (٧) "قائمة التدفقات النقدية"

- العقود التي تشير إلى الكهراء المعتمدة على الطبيعة – التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧)، تطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٦م أو بعد ذلك التاريخ،

- المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) "العرض والإفصاح في البيانات المالية"، يطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٧م أو بعد ذلك التاريخ.

- المعيار الدولي للتقرير المالي (١٩) "المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات، يطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٧م أو بعد ذلك التاريخ،

- بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر ما وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)، تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى.

لا يتوقع أن يكون للمعايير المذكورة أعلاه تأثير جوهري في القوائم المالية للصندوق.

٥- استخدام الاحكام والتقدير

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعمول بها في المملكة العربية السعودية يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافترضاات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. ترتكز هذه التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة والعديد من العوامل الأخرى التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، والتي تشكل نتائجها أساساً لوضع الأحكام المتعلقة بالقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بسهولة من مصادرها. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها بصورة مستمرة. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي.

فيما يلي معلومات حول الافتراضات والتقدير التي لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية:

- الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للموجودات أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، وتعديل التغيير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. كما تم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٦).

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٥- استخدام الأحكام والتقديرات (تتمة)

- انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية

يستعين الصندوق بخدمات مُقيّم مهني مؤهل (طرف ثالث) للحصول على تقديرات القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب تقييم معترف بها، وذلك لغرض إجراء اختبارات انخفاض القيمة والإفصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية.

- انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تنخفض قيمة الأصل غير المالي عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل أو تلك الوحدة المنتجة للنقد والتي تمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر، تقدر القيمة العادلة للأصل من خلال عمليات البيع التي تتم على أساس تجاري بحت لأصول متطابقة أو أسعار سوق مماثلة يمكن ملاحظتها ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل، أما القيمة الاستخدامية تحسب بناء على القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة للأصل خلال السنوات الخمس المقبلة ولا تشمل تلك التدفقات النقدية المتوقعة أنشطة إعادة الهيكلة التي يكون الصندوق غير ملتزم بها بعد، أو استثمارات كبيرة في المستقبل من شأنها أن تعزز أداء الأصول للوحدة المنتجة للنقد محل الاختبار. إن القيمة القابلة للاسترداد هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم لحساب التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقدير للقيمة محل الاستخدام.

- مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم الإيجارية

يتطلب قياس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة استخدام نماذج معقدة وافتراضات مهمة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية وسلوك الائتمان. كما يتطلب تطبيق متطلبات المحاسبة لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة (ECL) عدداً من الأحكام المهنية المهمة، مثل:

- اختيار النماذج والافتراضات المناسبة لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.
- تحديد عدد السيناريوهات المستقبلية وأوزانها النسبية لكل نوع من المنتجات/الأسواق، وتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بها.
- تحديد مجموعة من الأصول المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

٦- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية

ذمم إيجارات مدينة

تظهر ذمم الإيجارات المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد خصم مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة. ويتم تكوين مخصص خسائر ائتمانية متوقعة عند وجود دليل موضوعي يشير إلى عدم مقدرة الصندوق على تحصيل المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية لذمم الإيجارات المدينة. ويتم شطب الديون المدومة عند تحديدها مقابل المخصصات المتعلقة بها. ويتم تحميل المخصصات على قائمة الربح أو الخسارة. وأي استردادات لاحقة لمبالغ ذمم الإيجارات المدينة والتي تم شطبها سابقاً تضاف إلى الإيرادات الأخرى بقائمة الربح أو الخسارة.

النقد وما في حكمه

يشمل النقد وما في حكمه في الحسابات الجارية لدى البنك والودائع تحت الطلب وغيرها من الاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق مدتها ثلاثة أشهر أو أقل.

العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة محتفظ بها إما للحصول على دخل من الإيجارات أو رفع قيمة رأس المال أو كليهما، ولكن ليس بغرض بيعها خلال السياق الاعتيادي للأعمال. يتم قياس العقارات الاستثمارية وفقاً لنموذج التكلفة عند الإثبات الأولي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الهبوط في القيمة، إن وجدت.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند بيعها أو عندما تكون مشغولة من قبل المالك أو في حالة عدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها.

يتم إثبات أي ربح أو خسارة عند إستبعاد العقارات الاستثمارية (التي تحتسب بالفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للنقد) في قائمة الربح أو الخسارة.

تتضمن تكلفة العقار الاستثماري المنشأ ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة، بالإضافة إلى أي تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بالوصول بالعقار الاستثماري إلى الحالة التشغيلية للإستخدام المحدد له وتكاليف الاقتراض المرسمة.

فيما يلي العمر الإنتاجي للمكونات المختلفة للعقارات الاستثمارية كما يلي:

العمر الإنتاجي

٣٥ سنة

البيان

المباني

٦- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

الغاء الاعتراف

يقوم الصندوق بإلغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، وبشكل جوهري انتقال كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى. أما في حالة عدم قيام الصندوق بتحويل أو قيامه بالاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الصندوق يقوم بالاعتراف بحصتها المستبقاة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها. أما في حالة احتفاظ الصندوق بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول، فإن الصندوق يستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

الانخفاض في القيمة

يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت بقائمة الربح أو الخسارة، وذلك للمبلغ الزائد للقيمة الدفترية للأصل عن صافي قيمته القابلة للتحقق. وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد لهذا الأصل، على ألا تزيد القيمة الدفترية بعد الزيادة عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في قيمة الأصل كإيرادات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والخصوم المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات. يتم قياس الأصول والخصوم المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. ويتم إضافة تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الأصول والخصوم المالية أو إصدارها بخلاف الأصول والخصوم المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة إلى القيمة العادلة للأصول المالية والخصوم المالية أو تخصم منها، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف الأولي. وأن تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الأصول والخصوم المالية والتي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

أولاً: الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية: الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. يعتمد التصنيف على طبيعة وهدف الأصول المالية ويتم تحديده في وقت الاعتراف الأولي. ويتم الاعتراف بكل عمليات بيع وشراء الموجودات المالية بالطرق العادية على أساس تاريخ التعامل. حيث أن عمليات الشراء أو البيع الطرق المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الأصول ضمن الإطار الزمني المحدد بموجب اللوائح أو العرف في السوق.

أ) الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة

يتم تصنيف الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة عندما تكون مقتناه لغرض المتاجرة أو اختيرت لكي تصنف كذلك.

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

- تم اقتنائها بشكل أساسي بهدف بيعها في المستقبل القريب.

- تمثل جزء من محفظة أدوات مالية معلومة تديرها الشركة وتشتمل على نمط فعلي لأداة مالية تحقق أرباح على المدى القصير.

- تمثل مشتقة مالية لكنها غير مصنفة أو فعالة كأداة تحوط.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة ويتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إعادة التقييم في قائمة الربح أو الخسارة.

يتضمن صافي الربح أو الخسارة أي توزيعات للأرباح أو فائدة مستحقة من الأصل المالي ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة.

ب) الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الذمم المدينة بما في ذلك الذمم التجارية المدينة وغيرها والأرصدة البنكية والنقد بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعلية دون أية خسارة انخفاض في القيمة والتي يتم تحديدها في قائمة الربح أو الخسارة.

يتم تحديد إيرادات الفوائد بتطبيق معدل الفائدة الفعلي، باستثناء الذمم المدينة قصيرة الأجل حينما يكون تأثير الخصم غير جوهري.

ثانياً: المطلوبات المالية

يتم قياس المطلوبات المالية (بما في ذلك الذمم الدائنة) أولاً ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تقوم الشركة بالتوقف عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغائه أو انتهاء صلاحيته. يتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبلغ المدفوع في قائمة الربح أو الخسارة.

٦- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بالأرباح المستحقة لملاك الوحدات في الصندوق كالتزامات في القوائم المالية للصندوق في الفترة التي يتم فيها الموافقة على توزيع الأرباح. ويهدف مدير الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية على المستثمرين نصف سنوياً بمعدل لا يقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق السنوية.

طريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لحساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة ذات العلاقة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المبالغ النقدية المستقبلية المقدره (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة، التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، وتكاليف المعاملة، والأقساط أو الخصومات الأخرى)، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو فترة أقصر - عند الاقتضاء- إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف الأولي.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل او المدفوع لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس بغض النظر عما إذا كان هذا السعر يمكن ملاحظته مباشرة او تقديرياً باستخدام أسلوب تقييم اخر.

عند تقدير القيمة العادلة للموجودات او المطلوبات تأخذ بعين الاعتبار الافتراضات التي قد يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل او الالتزام لتحقيق أفضل فائدة اقتصادية لديهم.

أن قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي يأخذ في عين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من أفضل استخدام او من خلال بيعه الى مشارك اخر في السوق للاستخدام الامثل.

يستخدم الصندوق اساليب التقييم المناسبة في الظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة كما تم الإفصاح عنها في قائمة المركز المالي من خلال قسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة.

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها مستقبلاً عن البضاعة او الخدمات المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة ان لدى الصندوق التزام حالي قانوني او تقاعدي يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق ومن المحتمل ان يتطلب تدفقات خارجة لمنافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام.

إثبات الإيرادات

يقوم الصندوق بإثبات الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق طريقة مكونة من خمس خطوات كما هو مبين أدناه:

الخطوة (١): تحديد العقد (العقود) المبرم مع العميل،

الخطوة (٢): تحديد التزامات الأداء في العقد،

الخطوة (٣): تحديد سعر المعاملة،

الخطوة (٤): توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد،

الخطوة (٥): إثبات الإيرادات عند (أو حال) الوفاء بالتزام الأداء.

إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية

عندما يتصرف الصندوق بصفة مؤجرًا، يحدد عند بداية كل عقد إيجار ما إذا كان يمثل عقد إيجار تمويلي أم عقد إيجار تشغيلي. لتصنيف كل عقد إيجار، يجري الصندوق تقييمًا شاملاً لتحديد ما إذا كان العقد ينقل إلى المستأجر جميع المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصل الأساسي بشكل جوهري. إذا كان الأمر كذلك، يُصنف العقد كعقد إيجار تمويلي، وإذا لم يكن كذلك يُعتبر عقد إيجار تشغيلي. ويتضمن هذا التقييم مؤشرات مثل ما إذا كان العقد يمثل جزءًا كبيرًا من العمر الاقتصادي للأصل.

وقد قرر الصندوق أن جميع عقوده الحالية تُعد عقود إيجار تشغيلية. وتدرج العقارات المؤجرة بموجب عقود الإيجار التشغيلي ضمن العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي.

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس خط مستقيم طوال مدة العقد. وعندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم توزيع تكلفة هذه الحوافز على مدة العقد على أساس خط مستقيم، كخصم من إيرادات الإيجار.

٦- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

ضريبة القيمة المضافة

يتم إثبات المصاريف والأصول بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة. فيما عدا:
عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة بشأن شراء الأصول أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من السلطات الضريبية، وفي هذه الحالة يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصول أو كجزء من مصروف البند، عندما ينطبق ذلك، و/أو عند إظهار ذمم الإيجارات المدينة والذمم الدائنة التجارية شاملة مبلغ ضريبة القيمة المضافة.
إن صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابل للاسترداد من/ أو المستحق إلى السلطات الضريبية يتم إدراجه إما كجزء من المدينون وأرصدة مدينة أخرى أو الدائنون وأرصدة دائنة أخرى في قائمة المركز المالي.

المصاريف

يتم إثبات المصاريف على أساس مبدأ الاستحقاق، كما يتم تحميل أتعاب إدارة الصندوق بنسبة متفق عليها مع مدير الصندوق. يتم احتساب هذه المصاريف بصورة نصف سنوية ويتم تحميل هذه المصروفات على قائمة الربح أو الخسارة.

الزكاة

وفقاً لقواعد الزكاة الخاصة بصناديق الإستثمار، لا تخضع الصناديق الإستثمارية لجباية الزكاة وفق قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الإستثمارية، شريطة ألا تقوم بأعمال إقتصادية أو نشاطات إستثمارية لم تنص عليها الشروط والأحكام بتلك الصناديق الإستثمارية. سيتم تحصيل الزكاة على مالكي وحدات الصندوق.
يتعين على مدير الصندوق تقديم إقرار معلومات للهيئة خلال مدة لا تتجاوز ١٢٠ يوماً من نهاية السنة المالية. قام مدير الصندوق بتسجيل الصندوق وسيقوم بتقديم إقرار معلومات الزكاة السنوي إلى الهيئة.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة ان لدى الصندوق التزام حالي قانوني او تقاعدي يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق ومن المحتمل ان يتطلب تدفقات خارجة لمنافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام.

الالتزامات المحتملة

لا يعترف بالالتزامات المحتملة في القوائم المالية للصندوق بل يتم الإفصاح عنها، ولا يفصح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الخارجي للموارد المتضمن منافع اقتصادية مستبعدا. ولا يعترف بالأصل المحتمل في القوائم المالية للصندوق. بل يفصح عنه عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية داخلية.

التقارير القطاعية

القطاع التشغيلي

القطاع التشغيلي هو أحد مكونات الصندوق والذي يقوم بأنشطة قد يحقق منها إيرادات ويتحمل عنها مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بمعاملات مع أي من قطاعات الصندوق الأخرى. يتم تقييم جميع نتائج القطاعات بشكل دوري من قبل متخذ القرارات التشغيلية لاتخاذ القرار حتى يتم اتخاذ قرارات وتقييم أداء الموارد المخصصة لكل قطاع والمعلومات المالية المتاحة بشكل منفصل.
تتضمن نتائج القطاعات التي يتم رفعها إلى متخذ القرارات التشغيلية عائدة مباشرة إلى القطاع بالإضافة إلى تلك التي يمكن تخصيصها على اساس مناسب. مصروفات المركز الرئيسي وتكاليف البحث والتطوير والموجودات / المطلوبات ذات العلاقة وموجودات ومطلوبات الزكاة.
لا توجد قطاعات تشغيلية لدى الصندوق حيث ان جميع الإيرادات عن نشاط الصندوق تتم من خلال قطاع تشغيلي واحد والمتمثل في قطاع التأجير وبالتالي فلا توجد قطاعات تشغيلية يتم الإفصاح عنها.

القطاع الجغرافي

القطاع الجغرافي هو مجموعة من الموجودات او العمليات او المنشآت التي تعمل في أنشطة مربحة في بيئه اقتصادية معينة خاضعة لمخاطر وعوائد مختلفة عن تلك التي تعمل في بيئات اقتصادية أخرى.
لا توجد قطاعات جغرافية لدى الشركة حيث ان جميع الإيرادات عن نشاط الصندوق تتم داخل المملكة العربية السعودية وبالتالي فلا توجد قطاعات جغرافية يتم الإفصاح عنها.

معاملات أطراف ذات علاقة

الطرف ذو العلاقة

الطرف ذو العلاقة هو الشخص أو الكيان المرتبط بالصندوق الذي يعد قوائمه المالية.
(أ) يكون الشخص أو عضو مقرب من أسرة ذلك الشخص ذو علاقة بالصندوق إذا كان ذلك الشخص:
لديه سيطرة أو سيطرة مشتركة على الصندوق الذي يعد قوائمه المالية؛
له تأثير جوهري على الصندوق الذي يعد قوائمه المالية. أو هو عضو في مجلس ادارة الصندوق.
(ب) تعتبر منشأة ما ذات علاقة إذا انطبق عليها أي من الشروط التالية:
يسيطر الصندوق أو يسيطر عليه بصورة مشتركة من قبل شخص محدد في الفقرة (أ).
يكون للشخص المحدد في الفقرة (أ) له تأثير جوهري على الصندوق أو يكون عضواً في مجلس إدارة الصندوق.

٦- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

تحويل العملات الأجنبية

تحويل العملات التي تتم بالعملات الأجنبية لريالات سعودية بأسعار التحويل السائدة وقت حدوث المعاملات. ويعاد تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات التحويل في قائمة الربح أو الخسارة.

القياس اللائق للأصول المالية

- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة من خلال الدخل الشامل
يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالصافي من المكاسب أو الخسائر، بما في ذلك أي دخل فائدة أو توزيعات أرباح، في قائمة الدخل الشامل.
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة من خلال الدخل الشامل الأخر
يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الأخر وترآكمتها في حقوق الملكية تحت احتياطي القيمة العادلة، بينما يتم الاعتراف بدخل توزيعات الأرباح في قائمة الدخل.
- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة:
يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة، ويتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. كما يتم الاعتراف بدخل الفوائد، ومكاسب أو خسائر الصرف الأجنبي، والانخفاض في القيمة في قائمة الدخل، وأي مكسب أو خسارة عند التخلص من الأصل يُسجل في قائمة الدخل الشامل.

إعادة التصنيف

لا تُعاد تصنيف الأصول المالية بعد الاعتراف الأولي بها، إلا في الفترة التي يغيّر فيها الصندوق نموذج أعماله لغرض إدارة الأصول المالية.

معدل الخسائر المتوقع

يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. وتطبق هذه الطريقة بهدف تقييم مخصص ما مقابل:

- الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة؛

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد ذم الإيجارات المدينة وذلك على مدى ١٢ شهراً قبل كل فتره تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة وتعدل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية ذم الإيجارات المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم خدماته فيها) ومعدل التضخم لتكون أكثر العوامل ملائمة. وبالتالي للعدل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل. يقسم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بإفترض التعثر في السداد، والتعرضات عند التعثر في السداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:
احتمالية التعثر في السداد: تمثل احتمالية التعثر في السداد على مدى أفق زمني محدد.

الخسارة بإفترض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادة التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.
التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات اللازمة.

النموذج وإطار العمل

يستخدم الصندوق نموذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس الهبوط في قيمة الموجودات المالية. تتضمن نماذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة معلومات من دورة الائتمان الحالية وتقييم المخاطر في مرحلة زمنية معينة. إن الهيكل الخاص بإحتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة يمكن إستخدامها لقياس التدهور الائتماني والبدء في احتمالية التعثر في السداد عند القيام بعمليات إحتساب المخصص. كذلك، عند إحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، وبعد تحويل المدخلات بشكل صحيح، يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية والقيمة الدفترية الإجمالية، ومخصص الخسارة، والتكلفة المطفأة للأداة المالية ومن ثم إحتسابها.

نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

يقوم الصندوق بإدراج عامل الاقتصاد الكلي من الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لوضع نماذج متعددة بغرض تحقق نتائج أكثر احتمالية باستخدام النماذج الأفضل والأسوأ. إن التحليل الذي يستند إلى السيناريو يتضمن معلومات مستقبلية ضمن تقدير الهبوط في القيمة باستخدام نماذج متعددة للاقتصاد الكلي المستقبلي. ويعكس تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة قيمة غير متحيزة ومرجحة الإحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٦- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي (تتمة)

وبعد أن يتم تعديل مدخلات النموذج لنماذج الاقتصاد الكلي المذكورة أعلاه، يتم احتساب احتمالية التعثر في السداد لكل سيناريو وعندئذ يتم احتساب المتوسط المرجح لإحتمالية التعثر في السداد الذي يستند إلى احتمالية النماذج. وفي الخطوة الأخيرة، يتم تحديد المتوسط المرجح للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والذي يستند إلى احتمالية النماذج.

تقسيم المحفظة

يقوم الصندوق بتقييم موجوداته المالية استناداً إلى خصائص المخاطر الائتمانية باستخدام عمليات تقسيم مثل المنطقة الجغرافية، ونوع العميل. وتصنيف العميل وغير ذلك وتعكس التقسيمات المختلفة فروقات في أحداث احتمالية التعثر في السداد وفي معدلات الإسترداد في حدث "التعثر في السداد".

تعريف التعثر في السداد

في السياق السابق، يعتبر الصندوق أن التعثر في السداد يحدث عندما:

- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للصندوق بالكامل دون قيام الصندوق باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (إذا كان الصندوق يحتفظ به). أو

- عندما يكون العميل متأخر السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للصندوق. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة سيناريو التعثر في السداد للصندوق، فإن ذلك يحض افتراض ال ٩٠ يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩). يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وأثبتت الخسارة في قائمة الدخل الشامل. يتم شطب ذمم الإيجارات المدينة مع المخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال حقيقي بإستردادها مستقبلاً وتم تحقق كافة الضمانات أو تم تحويلها إلى الصندوق. في حال زيادة أو نقصان مبلغ خسائر الهبوط في القيمة المقدرة في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الهبوط في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الهبوط في القيمة المثبتة سابقاً. في حال إسترداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الإسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الدخل الشامل.

المخصص المحدد

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عميل لعميل آخر في تاريخ كل تقرير. يقوم الصندوق بإثبات مخصص محدد مقابل ذمم الإيجارات المدينة من بعض العملاء ويتم عكس المخصصات فقط عندما يتم إسترداد المبالغ القائمة من العملاء.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (سواء جزئياً أو كلياً) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالإسترداد. وهذا هو الحال بصفه عامة عندما يقرر الصندوق أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

المطلوبات المالية

يتم الإثبات الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة. مخصصاً منها تكاليف المعاملات المباشرة. تشمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق بشكل رئيسي على إيرادات ايجار غير مكتسبة ومستحق إلى أطراف ذات علاقة ودائون وأرصدة دائنة أخرى. بعد الإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

التوقف عن الإثبات

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد المطلوبات التعاقدية أو إلغائها أو انتهائها.

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يجري الصندوق تقييماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة. إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، يقوم الصندوق بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الدخل الشامل.

المطلوبات المالية

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي يتم تمييزها والمطلوبات المالية الجديدة بالشروط المعدلة يتم إثباته في قائمة الدخل الشامل.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٦- المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويعرض المبلغ بالصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة وعند وجود النية للتسوية على أساس الصافي وذلك لبيع الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد. يتم عرض أي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع عملية غير مستمرة أو إعادة قياسها بالقيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع، كجزء من البند الرئيسي الواحد والربح أو الخسارة من العمليات غير المستمرة.

قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية مثل أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي. 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. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
 - في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.
- تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالح اقتصادية لهم.

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

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى لقياس القيمة العادلة ككل.

المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.

المستوى ٢: طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة القابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

المستوى ٣: طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة غير القابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يقوم الصندوق بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقييم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية. يقوم الصندوق بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر وقياس القيمة العادلة غير المتكرر.

وبتاريخ كل تقرير، يقوم الصندوق بتحليل التغيرات في قيمة الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقييمها طبقاً للسياسات المحاسبية للصندوق ولأغراض هذا التحليل. يقوم الصندوق بالتحقق من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى. كما يقوم الصندوق أيضاً بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات مع المصادر الخارجية ذات العلاقة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً. ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها (إيضاح ١٩).

الوحدات المصدرة

لدى الصندوق وحدات مصدرة. عند تصفية الصندوق، تخول هذه الوحدات مالكيها بصافي الموجودات المتبقية. ويتم تصنيفها بالتساوي من جميع النواحي ولها شروط وظروف متطابقة. تمنح الوحدات للمستثمرين الحق في المطالبة باسترداد الأموال نقداً بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق.

يتم تصنيف الوحدات كحقوق ملكية متى ما استوفت جميع الشروط التالية:

- تمنح المالك حصة تناسبية من صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق؛
- تصنف في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى؛
- جميع الأدوات المالية في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى لها سمات متطابقة؛
- بصرف النظر عن الالتزام التعاقدى للصندوق بإعادة شراء أو استرداد قيمة الأداة النقدية أو أصل مالي آخر، لا تشمل الأداة على أي سمات أخرى تتطلب التصنيف على أنه باعتباره التزاماً؛ و
- إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة العائدة إلى الأداة على مدى عمرها يعتمد بشكل جوهري على الربح أو الخسارة، والتغير في صافي موجودات الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة.

صندوق العزيرية ريت (صندوق سيكو السعودية ريت سابقاً)
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٧- أتعاب الإدارة ومصروفات أخرى

٧-١ أتعاب الإدارة

يستحق مدير الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١% سنوياً من صافي قيمة الأصول تدفع بشكل ربع سنوي. وتحسب أتعاب الإدارة على أساس يومي خلال مدة الصندوق وتسد في نهاية كل ربع سنة من صافي قيمة أصول الصندوق.

٧-٢ رسوم الحفظ

يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسماً بقيمة ١٥٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً، تدفع بشكل شهري مبلغ وقدره ١٢,٩١٧ ريال سعودي. وتحسب رسوم الحفظ على أساس يومي وتسد خلال ١٥ يوماً من تاريخ استلام الفاتورة من أصول الصندوق.

٧-٣ أتعاب هيكلية التمويل

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم بحد أقصى ١,٥% من كل مبلغ يحصل عليه كتمويل للصندوق أو أي شركة ذات أغراض خاصة خلال مدة الصندوق.

٧-٤ أتعاب هيكلية رأس المال

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم هيكلية رأس المال بواقع ٠,٢٥% تدفع مرة واحدة من إجمالي مبالغ الاشتراكات التي تم جمعها في الطرح الأولي بعد تخصيص الوحدات وتخصم من دخل الصندوق في السنة الأولى. أما في حالة جمع أي مبالغ اشتراك أخرى سواء نقدية عن طريق إصدار حقوق الأولوية أو عينية فستبلغ رسوم هيكلية رأس المال ١,٥% من إجمالي مبالغ الاشتراكات وتدفع فوراً بعد إقفال أي عملية جمع لرأس المال.

٧-٥ مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

سيقتضى كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مبلغ لا يتجاوز ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل اجتماع، سنوياً لكل عضو مستقل. بالإضافة لما ذكر اعلاه، سيخضع الصندوق بصورة مباشرة وغير مباشرة لمصاريف أخرى، على سبيل المثال لا الحصر، الأتعاب القانونية، تكاليف التأمين، عمولة التمويل البنكي، أو إعلانات تخص أنشطة الصندوق إن وجدت، الرسوم الحكومية المفروضة على الصندوق وأنشطته إن وجدت، وتكاليف اجتماعات مالكي الوحدات، علماً بأنه لن يتم تحميل الصندوق أي مصاريف أو أتعاب أخرى إلا بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق.

٨- النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٤٢٨,٠٤٢	٢,١٦٣,٧٧٥	نقد لدى بنوك محلية
-	٤,٦٠٠,٠٠٠	ودائع مرابحة (فترة الاستحقاق أقل من ٩٠ يوم)*
١,٤٢٨,٠٤٢	٦,٧٦٣,٧٧٥	

*يتمثل بند ودائع المرابحة في المبالغ المودعة والمستثمرة بموجب الاتفاقية المبرمة مع البنوك المحلية، والتي يقوم فيها البنك باستثمار المبالغ التي يودعها الصندوق ضمن ودائع العملاء، والتي لا تتنافى اغراضها مع الانظمة واللوائح ومتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، تخضع تلك الودائع الى نسب مرابحة تتراوح ما بين ٤,١٠% إلى ٤,٤٠%، حيث حصل الصندوق خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م على عوائد مرابحة بلغت ما قيمته ٢٧,٣١٠ ريال سعودي، (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: لا شيء).

٩- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتكون الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في الاستثمارات في صندوق استثماري "صندوق سيكو كابيتال لأسواق النقد - المدار من قبل شركة سيكو المالية.

فيما يلي بيان بحركة الاستثمار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م:

الرصيد كما في بداية السنة	إضافات خلال السنة	استبعادات خلال السنة*	أرباح غير محققة خلال السنة	الرصيد كما في نهاية السنة	اسم الصندوق
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١١,٦١٧,٦٤٩	٣,٥٠٠,٠٠٠	(١٥,١١٧,٦٤٩)	-	-	صندوق سيكو كابيتال لأسواق النقد

فيما يلي بيان بحركة الاستثمار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م:

الرصيد كما في بداية السنة	إضافات خلال السنة	استبعادات خلال السنة*	أرباح غير محققة خلال السنة	الرصيد كما في نهاية السنة	اسم الصندوق
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١١,٧٥٥,٢٤٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	(١٢,٥٩٢,٣٧٨)	٤٥٤,٧٨٧	١١,٦١٧,٦٤٩	صندوق سيكو كابيتال لأسواق النقد

صندوق العزيمية ريت (صندوق سيكو السعودية ريت سابقاً)
صندوق استثمار عقاري متداول مقل
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٩- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة (تتمة)
(* ان نتيجة المبيعات خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٢,٨٣٧,٥٨٠	١٥,٣٣٠,٠٤٠	العوض المحصل خلال السنة
(١٢,٥٩٢,٣٧٨)	(١٥,١١٧,٦٤٩)	التكلفة
٢٤٥,٢٠٢	٢١٢,٣٩١	الربح المحقق
		١٠- ذمم إيجارات مدينة، بالصافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٢٤,٢٥٠	٣٠٩,٢٥٨	ذمم إيجارات مدينة
-	(٢٦٥,٧٥٨)	(يخصم): مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة *
٤٢٤,٢٥٠	٤٣,٥٠٠	الرصيد كما في نهاية السنة
		(* فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٢٦٥,٧٥٨	المكون خلال السنة
-	٢٦٥,٧٥٨	الرصيد كما في نهاية السنة
		١١- دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى، بالصافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤,٣٤١,٦٤٦	٢,٣٤٣,٦٤٩	ضريبة القيمة المضافة المستحقة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك **
-	(٢,٣٤٣,٦٤٩)	يخصم: مخصص انخفاض مقابل ضريبة قيمة مضافة
٤,٣٤١,٦٤٦	-	ضريبة القيمة المضافة المستحقة من العملاء***
٣,٦٩٩,٦٢٥	١,٤٧٨,٦٧٤	دفعات مقدمة للموردين
٢٩٣,٥٥٢	١٦٨,٠٦٢	ضريبة القيمة المضافة
٤٠٨,٤٨٠	٤٨,٠١٣	رسوم إدارية***
١,٩٧٥,٩١٣	-	أخرى
٩٦,٠٣٩	١٥٧,٩٩١	
١٠,٨١٥,٢٥٥	١,٨٥٢,٧٤٠	

(* فيما يلي حركة مخصص انخفاض مقابل ضريبة قيمة مضافة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٢,٣٤٣,٦٤٩	المكون خلال السنة
-	٢,٣٤٣,٦٤٩	الرصيد كما في نهاية السنة

(**) خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، قامت الإدارة بشطب مبلغ قدره ١,٩٩٧,٩٩٧ ريال سعودي من رصيد ضريبة القيمة المضافة المستحقة لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، والذي كان معتبراً به كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وذلك لعدم توقع الإدارة إمكانية استرداد تلك المبالغ بالإضافة الى تقرير إجراءات متفق عليها الصادر من المستشار الضريبي للصندوق وفيما يتعلق بالمبلغ المتبقي والبالغ ٢,٣٤٣,٦٤٩ ريال سعودي، فقد قامت الإدارة بتكوين مخصص مقابل له، كما قامت بالتعاقد مع مستشار متخصص لمتابعة إجراءات المطالبة باسترداد هذه المبالغ لدى الهيئة.

(***) تم خصم رسوم استخدام التسهيلات من قبل بنك الرياض كرسوم إدارة خلال عام ٢٠٢٢م، وقد أكد البنك أن هذا المبلغ يمثل رسوم إدارة غير قابلة للاسترداد. ونظراً لانتهاء التسهيلات في مارس ٢٠٢٦م، فقد تم شطب هذا المبلغ خلال الفترة الحالية.

(****) يتضمن رصيد ضريبة القيمة المضافة المستحقة القبض مبلغاً مستحقاً على مستأجر سابق (شركة إسكان للتطوير والاستثمار)، حيث تم تحصيل مبلغ ٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٥م، وتم استرداد الرصيد المتبقي خلال الفترة اللاحقة.

صندوق العزيفية ريت (صندوق سيكو السعودية ريت سابقاً)
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٢ - العقارات الاستثمارية، بالصافي

فيما يلي الحركة على العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م:

التكلفة	الأراضي ريال سعودي	المباني ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
الرصيد كما في بداية السنة	٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	٣٣٩,٧٢٢,٤٥٦	٧٢١,٢٧٢,٢٩١
الرصيد كما في نهاية السنة	٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	٣٣٩,٧٢٢,٤٥٦	٧٢١,٢٧٢,٢٩١
الاستهلاكات المتراكمة			
الرصيد كما في بداية السنة	-	(٥٨,٩٧٤,٥٩٨)	(٥٨,٩٧٤,٥٩٨)
المحمل خلال السنة	-	(٩,٧٠٦,٣٦٣)	(٩,٧٠٦,٣٦٣)
الرصيد كما في نهاية السنة	-	(٦٨,٦٨٠,٩٦١)	(٦٨,٦٨٠,٩٦١)
يخصم/ الإنخفاض المتراكم في القيمة:			
الرصيد كما في بداية السنة	-	(٢٧٤,١٩٩,٢٨٦)	(٢٧٤,١٩٩,٢٨٦)
المردود خلال السنة	-	٩,٠٨٦,٢٩٢	٩,٠٨٦,٢٩٢
الرصيد كما في نهاية السنة	-	(٢٦٥,١١٢,٩٩٤)	(٢٦٥,١١٢,٩٩٤)
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	٥,٩٢٨,٥٠١	٣٨٧,٤٧٨,٣٣٦

فيما يلي الحركة على العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م:

التكلفة	الأراضي ريال سعودي	المباني ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
الرصيد كما في بداية السنة	٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	٣٣٩,٧٢٢,٤٥٦	٧٢١,٢٧٢,٢٩١
الرصيد كما في نهاية السنة	٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	٣٣٩,٧٢٢,٤٥٦	٧٢١,٢٧٢,٢٩١
الاستهلاكات المتراكمة			
الرصيد كما في بداية السنة	-	(٤٩,٢٤١,٦٤٣)	(٤٩,٢٤١,٦٤٣)
المحمل خلال السنة	-	(٩,٧٣٢,٩٥٥)	(٩,٧٣٢,٩٥٥)
الرصيد كما في نهاية السنة	-	(٥٨,٩٧٤,٥٩٨)	(٥٨,٩٧٤,٥٩٨)
يخصم/ الإنخفاض المتراكم في القيمة:			
الرصيد كما في بداية السنة	-	(١٦٥,٨٤٠,٦٤٨)	(١٦٥,٨٤٠,٦٤٨)
المكون خلال السنة	-	(١٠٨,٣٥٨,٦٣٨)	(١٠٨,٣٥٨,٦٣٨)
الرصيد كما في نهاية السنة	-	(٢٧٤,١٩٩,٢٨٦)	(٢٧٤,١٩٩,٢٨٦)
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	٦,٥٤٨,٥٧٢	٣٨٨,٠٩٨,٤٠٧

فيما يلي بيان تحليل حول صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (الأراضي والمباني) وذلك كما يلي:

العقار	طبيعة العقار	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي
مبنى مكاتب (I-Offices) - حي الربيع، الرياض	مكاتب	١٣٥,٥٦٠,٨٣٦	١٣٨,٣٤٨,٤٠٧
فندق إسكان ٤ - حي العزيفية، مكة المكرمة	برج ضيافة	١٠٢,٦١٨,٠٠٠	١٠١,٢٥٠,٠٠٠
فندق إسكان ٥ - مخطط الأمير عبدالله الفيصل، مكة المكرمة	برج ضيافة	٧٦,٣٥٠,٥٠٠	٧٨,٥٠٠,٠٠٠
فندق إسكان ٦ - حي العزيفية، مكة المكرمة	برج ضيافة	٧٢,٩٤٩,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠
		٣٨٧,٤٧٨,٣٣٦	٣٨٨,٠٩٨,٤٠٧

إن صكوك ملكية الأراضي مسجلة باسم شركة مشاعر ريت العقارية وهي شركة ذات غرض خاص تم تأسيسها لحفظ أصول الصندوق مملوكة من قبل شركة البلاد للاستثمار (أمين الحفظ) (إيضاح ١).

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٢- العقارات الاستثمارية، بالصافي (تتمة)

- فيما يلي بيان حول تفاصيل العقارات الاستثمارية التي يمتلكها الصندوق وذلك وفقاً لما يلي:
- مبنى مكاتب (I-Offices) – حي الربيع، الرياض: 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.
 - فندق إسكان ٤ – حي العزيرية، مكة المكرمة: العقار عبارة عن برج ضيافة مكون من ٢٣ طابقاً، ويقع في حي العزيرية بمدينة مكة المكرمة. يقع العقار على مساحة أرض تبلغ ١,٢٨٨ متراً مربعاً ومساحة مبنية إجمالية تبلغ ١٨,٠٥٣ متراً مربعاً.
 - فندق إسكان ٥ – مخطط الأمير عبدالله الفيصل، مكة المكرمة: 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 متراً مربعاً ومساحة بناء إجمالية تبلغ ١٩,٩٠٥ متراً مربعاً.
 - فندق إسكان ٦ – حي العزيرية، مكة المكرمة: العقار عبارة عن برج ضيافة مكون من ١٨ طابقاً، ويقع في حي العزيرية بمدينة مكة المكرمة. يقع العقار على مساحة أرض تبلغ ١,٤٥٨ متراً مربعاً ومساحة مبنية إجمالية تبلغ ١٥,٢٠١ متراً مربعاً.

القيم السوقية:

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية عن طريق اثنين من المقيمين المستقلين (شركة قيم للتقييم) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٥٢ وشركة إسناد للتقييم العقاري ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٩٣٤ كلا المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). لمزيد من التفاصيل حول القيمة العادلة نامل الرجوع الى إيضاح (١٩،١٣).

كان تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة السوقية على النحو التالي:

المقيم الأول (شركة قيم للتقييم)

العقار	أسلوب التقييم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
مبنى مكاتب (I-Offices) – حي الربيع، الرياض	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	١٨٨,٩٧٨,٠٠٠	٢٢٣,٢٠٠,٠٠٠
فندق إسكان ٤ – حي العزيرية، مكة المكرمة	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	١٠١,٧١٢,٠٠٠	١٠٩,٥٠٠,٠٠٠
فندق إسكان ٥ – مخطط الأمير عبدالله الفيصل، مكة المكرمة	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٧٧,٣١٣,٠٠٠	٨١,٠٠٠,٠٠٠
فندق إسكان ٦ – حي العزيرية، مكة المكرمة	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٧٤,٤٦٣,٠٠٠	٧٤,٠٠٠,٠٠٠
		٤٤٢,٤٦٦,٠٠٠	٤٨٧,٧٠٠,٠٠٠

المقيم الثاني (شركة إسناد للتقييم العقاري)

العقار	أسلوب التقييم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
مبنى مكاتب (I-Offices) – حي الربيع، الرياض	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٢٠٤,٣٢٣,٠٠٠	٢١٢,١٨٥,٧٩٢
فندق إسكان ٤ – حي العزيرية، مكة المكرمة	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	١٠٣,٥٢٤,٠٠٠	٩٣,٠٠٠,٠٠٠
فندق إسكان ٥ – مخطط الأمير عبدالله الفيصل، مكة المكرمة	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٧٥,٣٨٨,٠٠٠	٧٦,٠٠٠,٠٠٠
فندق إسكان ٦ – حي العزيرية، مكة المكرمة	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٧١,٤٣٥,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠
		٤٥٤,٦٧٠,٠٠٠	٤٤٧,١٨٥,٧٩٢

- تم رهن أرض رقم ١/٢٧٧ من المخطط رقم ٧/٢١/١ الواقعة في حي العزيرية الضفة الشرقية في مدينة مكة المكرمة وما أقيم وما سيقام عليها من بناء لصالح بنك الرياض والمملوكة لشركة مشاعر ريت العقارية ضماناً للوفاء بقيمة القرض (إيضاح ١٥).
- تم رهن أرض رقم ١٦٦ من المخطط رقم ٢٣/١٥/١ الواقعة في حي مخطط الامير عبدالله الفيصل في مدينة مكة المكرمة وما أقيم وما سيقام عليها من بناء لصالح بنك الرياض والمملوكة لشركة مشاعر ريت العقارية ضماناً للوفاء بقيمة القرض (إيضاح ١٥).
- تم رهن أرض رقم ١٢/٣ ورقم ١١/٣ من المخطط رقم ٢/٢١/١ الواقعة في حي العزيرية في مدينة مكة المكرمة وما أقيم وما سيقام عليها من بناء لصالح بنك الرياض والمملوكة لشركة مشاعر ريت العقارية ضماناً للوفاء بقيمة القرض (إيضاح ١٥).
- تم رهن أرض بلك رقم ٢ ورقم ٣ من المخطط رقم ٣٠٩٠ الواقعة في حي الربيع في مدينة الرياض وما أقيم وما سيقام عليها من بناء لصالح بنك الرياض والمملوكة لشركة مشاعر ريت العقارية ضماناً للوفاء بقيمة القرض (إيضاح ١٥).

صندوق العزيرية ريت (صندوق سيكو السعودية ريت سابقاً)
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٣- أثر صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في حال تم قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يستند مدير الصندوق الى متوسط تقييمين مستقلين لتحديد قيمة أصول الصندوق. وكما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم احتساب صافي قيمة أصوله المعلن استناداً الى القيمة السوقية. ومع ذلك، بموجب السياسة المحاسبية الخاصة بالصندوق، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقص مجمع الإستهلاك والهبوط إن وجد ضمن القوائم المالية. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين اثنين هما شركة قيم للتقييم حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٥٢ و شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٩٣٤.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لمعايير التقييم الصادرة من المعهد الملكي للمساحين المعتمدين بالإضافة الى معايير التقييم الدولية التي تم نشرها مؤخراً من قبل مجلس معايير التقييم الدولية والتي طبقتها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). استخدم مدير الصندوق تقييمين اثنان لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، وقد تم تقييم العقارات الاستثمارية باستخدام اسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المخصومة، وتعتبر الطريقة المستخدمة ضمن المستوى الثالث.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، بلغت قيمة تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للمقيمين الاثنين:

التقييم الأول ريال سعودي	التقييم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
٤٤٢,٤٦٦,٠٠٠	٤٥٤,٦٧٠,٠٠٠	٤٤٨,٥٦٨,٠٠٠
٤٤٢,٤٦٦,٠٠٠	٤٥٤,٦٧٠,٠٠٠	٤٤٨,٥٦٨,٠٠٠

عقارات استثمارية، بالصافي (إيضاح ١٢)
الإجمالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، بلغت قيمة تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للمقيمين الاثنين:

التقييم الأول ريال سعودي	التقييم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
٤٨٧,٧٠٠,٠٠٠	٤٤٧,١٨٥,٧٩٢	٤٦٧,٤٤٢,٨٩٦
٤٨٧,٧٠٠,٠٠٠	٤٤٧,١٨٥,٧٩٢	٤٦٧,٤٤٢,٨٩٦

عقارات استثمارية، بالصافي (إيضاح ١٢)
الإجمالي

١٣- فيما يلي بيان بالأرباح غير المحققة عن العقارات الاستثمارية والتي تم تحديدها على أساس عمليات تقييم العقارات (القيمة العادلة) كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ريال سعودي
٤٦٧,٤٤٢,٨٩٦	٤٤٨,٥٦٨,٠٠٠
(٣٨٨,٠٩٨,٤٠٧)	(٣٨٧,٤٧٨,٣٣٦)
٧٩,٣٤٤,٤٨٩	٦١,٠٨٩,٦٦٤
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠
١,٣٩	١,٠٧

متوسط القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية
بخصم: صافي القيمة الدفترية عقارات استثمارية، بالصافي (إيضاح ١٢)
الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات الاستثمارية
الوحدات المصدرة (بالعدد)
حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات

١٣-٢ فيما يلي تحليلاً بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ريال سعودي
٢٤٣,٠٣٥,٩٢٢	٢٤٢,١٠٦,٤٦٧
٧٩,٣٤٤,٤٨٩	٦١,٠٨٩,٦٦٤
٣٢٢,٣٨٠,٤١١	٣٠٣,١٩٦,١٣١

صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات الاستثمارية (إيضاح ١٣-١)
صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

١٣-٣ فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات للوحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ريال سعودي
٤,٢٥	٤,٢٣
١,٣٩	١,٠٧
٥,٦٤	٥,٣

القيمة الدفترية لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة
الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات الاستثمارية (إيضاح ١٣-١)
القيمة العادلة لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة

صندوق العزيمية ريت (صندوق سيكو السعودية ريت سابقاً)
صندوق استثمار عقاري متداول مقل
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

١٤- إيرادات إيجارات غير محققة

تنشأ إيرادات الإيجارات المؤجلة عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) "عقود الإيجار"، إذ يُعترف بإيراد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار بصرف النظر عن توقيت الفوترة الفعلية. ويمثل الرصيد الظاهر الفرق التراكمي بين الإيجارات المفوترة للمستأجرين والإيراد المعترف به فعلياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
ريال سعودي	ريال سعودي
٢,٤٦٣,٣٦٤	٢,٥٨١,٣١٤
٢,٤٦٣,٣٦٤	٢,٥٨١,٣١٤

إيرادات إيجارات غير محققة *

(* فيما يلي الحركة على إيرادات إيجارات غير محققة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
ريال سعودي	ريال سعودي
٢,١٥٣,٧٣٩	٢,٤٦٣,٣٦٤
١٧,٩٩٤,٨٩٠	٢٠,٨٧٨,٤٠٦
(١٧,٦٨٥,٢٦٥)	(٢٠,٧٦٠,٤٥٦)
٢,٤٦٣,٣٦٤	٢,٥٨١,٣١٤

الرصيد كما في بداية السنة

المفوتر خلال السنة

إيرادات الإيجار التشغيلي المحققة (إيضاح ١٨)

الرصيد كما في نهاية السنة

١٥- قروض قصيرة الأجل

حصل الصندوق على تمويل قصير الأجل من بنك الرياض بمبلغ قدره ١٤٩,٨٩ مليون ريال سعودي، ويتم تجديده على أساس ربع سنوي. وتُحتسب تكلفة التمويل وفقاً لشروط ووثائق تجديد القرض ذات الصلة.

وتراوح معدل العائد/الفائدة الفعلي خلال السنة، وفقاً لوثائق التجديد، بين ٧,٢٤% و ٧,٩٦%.

وبموجب شروط وأحكام الصندوق، يُسمح للصندوق بالحصول على قروض لتمويل الاستحواذ على العقارات بما يحقق أهداف الصندوق الاستثمارية. وقد تم تقديم صكوك ملكية عقارات الصندوق كضمان مقابل هذه التسهيلا (إيضاح ١٢).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، تم تحميل الصندوق تكلفة تمويل بمبلغ ١١,٠٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤م: ١٢,٣١ مليون ريال سعودي)، وتم سداد مبلغ ١٠,٩٦ مليون ريال سعودي خلال السنة (٢٠٢٤م: ١٢,٣١ مليون ريال سعودي).

١٦- المصاريف المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
ريال سعودي	ريال سعودي
٧٠٧,٩٧٥	٨٢٦,٠٤٨
١٥,٩٩٣,٩٢٧	-
٢٢٧,٠٢٥	١١٢,٧٣٨
١٦,٩٢٨,٩٢٧	٩٣٨,٧٨٦

تكاليف تمويل مستحقة

مخصص قضايا *

أخرى

(* خلال الأعوام السابقة، قام أحد المستأجرين برفع قضيتين ضد الصندوق للمطالبة باسترداد مبالغ الإيجارات المسددة عن الفترات من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٩م حتى ٢٦ ديسمبر ٢٠٢٢م. وقد صدر حكم نهائي لصالح المستأجر بمبلغ قدره ١٥,٩٩٣,٩٢٧ ريال سعودي، وقد تم تسوية هذا المبلغ وسداده بالكامل خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

١٧- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة بالصندوق مالكي الوحدات ومدير الصندوق والمطور وأعضاء مجلس الإدارة، والصناديق الأخرى التي يديرها مدير الصندوق. في دورة النشاطات الاعتيادية، يتعامل الصندوق مع جهات ذات علاقة أخرى. تخضع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة للحدود الموضوعة في اللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية.

صندوق العريزية ريت (صندوق سيكو السعودية ريت سابقاً)
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

١٧- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

أ) فيما يلي بيان المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة والارصدة الناتجة عنها:

حجم المعاملات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر				طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
٢٠٢٤م		٢٠٢٥م				
ريال سعودي	دائن	ريال سعودي	مدين			
-	-	٤٦٩,٢٣٠	-	أتعاب إدارة الصندوق		
-	-	٣٩,٨٢٨	-	ضريبة القيمة المضافة		
-	-	٢٣,٣٢٨	-	رسوم إدارية	مدير الصندوق	شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
-	-	٥٩,١٠٩	-	مصروفات مدفوعة بالانابة		
-	-	-	٤٠,٧١٢	المسدد من المصروفات المدفوعة بالانابة		
١٥٥,٦٩٣	-	-	-	رسوم إدارية	مدير الصندوق سابقاً	سيكو كابيتال
٢٢٥,٣١٣	-	١٣٠,١٦٣	١٣٠,١٦٣	أتعاب الحفظ	أمين الحفظ سابقاً	الرياض المالية*
-	-	٦٤,٣٦١	-	أتعاب الحفظ	أمين الحفظ	شركة البلاد للإستثمار
٢٠,٠٠٠	-	٢٥,٠٠٠	-	بدلات حضور	مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة
-	-	-	٤٠,٠٠٠	المسدد من بدلات الحضور		

(*): كانت شركة الرياض المالية تتولى مهام أمين الحفظ خلال عام ٢٠٢٤م. وخلال العام تم تعديل شروط وأحكام الصندوق، وبموجب ذلك تم تعيين شركة البلاد المالية كأمين حفظ للصندوق.

(ب) نتج عن المعاملات اعلاه الارصدة التالية المستحقة الي الأطراف ذات العلاقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	الطرف ذو العلاقة
ريال سعودي	ريال سعودي	شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
-	٥٥٠,٧٨٣	شركة البلاد للإستثمار
-	٦٤,٣٦١	أعضاء مجلس الإدارة
٢٠,٠٠٠	٥,٠٠٠	الرياض المالية
٤٣,٧٥٠	-	
٦٣,٧٥٠	٦٢٠,١٤٤	

١٨- الإيرادات من عقود الإيجار التشغيلي

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٧,٦٨٥,٢٦٥	٢٠,٧٦٠,٤٥٦

إيرادات الإيجار التشغيلي

تصنيف الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

يتم تصنيف الإيرادات من العقود مع العملاء حسب القطاع العام أو الخاص بشكل أساسي، والسوق الجغرافي وتوقيت الاعتراف بالإيرادات حيث يتم تحقيق الإيراد المثبت على مدى فترة من الزمن.

أ- توقيت الاعتراف بالإيرادات

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٧,٦٨٥,٢٦٥	٢٠,٧٦٠,٤٥٦

على مدى فترة من الزمن

إيرادات الإيجار التشغيلي

ب- المنطقة الجغرافية

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٧,٦٨٥,٢٦٥	٢٠,٧٦٠,٤٥٦

المملكة العربية السعودية

صندوق العزيرية ريت (صندوق سيكو السعودية ريت سابقاً)
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٩- قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي يمكن بموجبها تبادل أصل أو تسوية التزام ما بين أطراف لديها معرفة ورغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة. تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

يستخدم الصندوق التسلسل الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للعقار تحت التطوير والإفصاح عنها:

المستوى ١: أسعار مدرجة في سوق نشط لنفس العقار (أي بدون تعديل أو إعادة تعبئة).

المستوى ٢: أسعار مدرجة في سوق نشط لموجودات ومطلوبات مشابهة أو أساليب تقييم أخرى والتي تكون كافة المدخلات الهامة بناءً على معلومات سوقية قابلة للملاحظة.

المستوى ٣: أساليب تقييم حيث أن المدخلات الهامة ليست على أساس معلومات سوقية قابلة للملاحظة.

إن تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى ٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م:

القيمة العادلة			القيمة الدفترية ريال سعودي	العقارات الاستثمارية، بالصافي (إيضاح ١٢، ١٣)
المستوى (٣) ريال سعودي	المستوى (٢) ريال سعودي	المستوى (١) ريال سعودي		
٤٤٨,٥٦٨,٠٠٠	-	-	٣٨٧,٤٧٨,٣٣٦	

إن تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى ٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م:

القيمة العادلة			القيمة الدفترية ريال سعودي	العقارات الاستثمارية، بالصافي (إيضاح ١٢، ١٣)
المستوى (٣) ريال سعودي	المستوى (٢) ريال سعودي	المستوى (١) ريال سعودي		
٤٦٧,٤٤٣,٠٠٠	-	-	٣٨٨,٠٩٨,٤٠٧	

بالنسبة للموجودات غير المدرجة بالقيمة العادلة، ولكن تم الإفصاح عن قيمتها العادلة، تم إجراء تقييم للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل المدخلات الرئيسية ما يلي:

معدلات الخصم: التي تعكس تقييمات السوق الحالية بشأن عدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ما بين ٨,٦٥٪ إلى ٩,٥٪).

معدلات التسعير: بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ما بين ٥٪ إلى ٧,٥٪).

التدفقات النقدية الإيجابية المستقبلية: بناءً على الموقع الفعلي للعقارات ونوعها ومدى جودتها والمدعومة بالشروط الواردة في أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو دليل خارجي مثل إيجارات السوق الحالية لعقارات مماثلة.

معدلات الشواغر المقدرة: بناءً على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي.

تكاليف الصيانة: بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعقار على مدى العمر الإنتاجي المقدر له.

القيمة النهائية: في ضوء الافتراضات المتعلقة بتكاليف الصيانة ومعدلات الشواغر وإيجارات السوق.

تشمل الأدوات المالية الأخرى بنود مثل النقدية وشبه النقدية وضم الإيجارات المدينة والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى، و المستحق إلى أطراف ذات علاقة والدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى. هي موجودات ومطلوبات مالية قصيرة الأجل تقارب قيمتها الدفترية القيمة العادلة، بسبب طبيعتها قصيرة الأجل وجودة الائتمان العالية للأطراف الأخرى.

٢٠- عقود الإيجار التشغيلية

فيما يلي تحليل استحقاق دفعات الإيجار غير المخصومة التي سيتم استلامها في السنوات المستقبلية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	أقل من سنة
ريال سعودي	ريال سعودي	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
٢٢,٩١٦,٧٧٥	٢٤,٧٨٠,٥٢٤	أكثر من خمس سنوات
٧٨,٨٥٥,٥٢٤	٥٤,٠٧٥,٠٠٠	
-	-	
١٠١,٧٧٢,٢٩٩	٧٨,٨٥٥,٥٢٤	

صندوق العزيرية ريت (صندوق سيكو السعودية ريت سابقاً)
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٢١- ادارة المخاطر

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام احد الاطراف لعقود الادوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي الى تكبد الصندوق لخسائر مالية، يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على النقد وما في حكمه ، يتم ايداع النقد لدى بنك ذو تصنيف ائتماني جيد، الجدول التالي يوضح البنود التي قد تتعرض الى مخاطر ائتمان وفقاً لما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٤٢٨,٠٤٢	٦,٧٦٣,٧٧٥	النقد وما في حكمه
١٠,٨١٥,٢٥٥	١,٨٥٢,٧٤٠	أرصدة مدينة أخرى
٤٢٤,٢٥٠	٤٣,٥٠٠	ذمم إيجارات مدينة، بالصافي
١٢,٦٦٧,٥٤٧	٨,٦٦٠,٠١٥	

مخاطر السيولة

وتمثل الصعوبات التي يواجهها الصندوق في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية. تنتج مخاطر السيولة عن عدم المقدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يعادل قيمته العادلة. يقوم الصندوق بالحد من مخاطر السيولة وذلك بالتأكد من توفر الأرصدة لدى البنوك. فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م:

إجمالي الدفعات التعاقدية ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	أقل من سنة ريال سعودي	القيمة الدفترية ريال سعودي	
١٥٢,٤٥٥,٢٣٦	-	١٥٢,٤٥٥,٢٣٦	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	قروض قصيرة الأجل
٩٣٨,٧٨٦	-	٩٣٨,٧٨٦	٩٣٨,٧٨٦	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦٢٠,١٤٤	-	٦٢٠,١٤٤	٦٢٠,١٤٤	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٥٤,٠١٤,١٦٦	-	١٥٤,٠١٤,١٦٦	١٥١,٤٥٠,٥٧٠	الإجمالي

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م:

إجمالي الدفعات التعاقدية ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	أقل من سنة ريال سعودي	القيمة الدفترية ريال سعودي	
١٥٢,١٦٧,٢٧٤	-	١٥٢,١٦٧,٢٧٤	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	قروض قصيرة الأجل
١٦,٩٢٨,٩٢٧	-	١٦,٩٢٨,٩٢٧	١٦,٩٢٨,٩٢٧	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦٣,٧٥٠	-	٦٣,٧٥٠	٦٣,٧٥٠	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٦٩,١٥٩,٩٥١	-	١٦٩,١٥٩,٩٥١	١٦٦,٨٨٤,٣١٧	الإجمالي

مخاطر أسعار السوق

إن مخاطر السوق هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تغيير أسعار السوق. أسعار السوق تحتوي على ٣ أنواع : مخاطر معدل الفائدة ومخاطر العملات ومخاطر أخرى للأسعار مثل مخاطر الأسهم ومخاطر أسعار السلع، وتشمل الائتمانات المالية التي تتأثر بمخاطر سعر السوق على التسهيلات والذمم المدينة والذمم الدائنة.

مخاطر أسعار العملات

تمثل المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التقلبات في أسعار العملات السائدة في السوق. تراقب إدارة الصندوق التغيرات في أسعار العملات بالسوق وأثرها على نشاط الصندوق.

مخاطر العملات

هي مخاطر التغيير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تراقب إدارة الصندوق تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية وتعتقد أن الصندوق ليس عرضة لمخاطر العملات بدرجة جوهرية نظراً لأن المعاملات الأساسية للصندوق هي بالريال السعودي.

مخاطر معدل الفائدة

إن مخاطر معدل الفائدة هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تغيير في معدل الفائدة السوقية. إن الموجودات والمطلوبات المالية للصندوق كما في تاريخ قائمة المركز المالي، باستثناء القروض طويلة الاجل لا تتعرض لمخاطر معدل الفائدة. إن التسهيلات تحمل فائدة بالاضافة إلى هامش الائتمان استناداً إلى أسعار الفائدة السائدة في السوق.

صندوق العزيمية ريت (صندوق سيكو السعودية ريت سابقاً)
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال")

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢٢- إعادة تبويب أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض ارقام المقارنة بما يتوافق مع العرض الحالي وذلك على النحو التالي:

٢٢-١ قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م:

الرصيد قبل إعادة التبيويب ريال سعودي	إعادة التبيويب ريال سعودي	الرصيد بعد إعادة التبيويب ريال سعودي
١٦,٩٩٢,٦٧٧	(٦٣,٧٥٠)	١٦,٩٢٨,٩٢٧
-	٦٣,٧٥٠	٦٣,٧٥٠

البند

مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٢٢-٢ قائمة الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م:

الرصيد قبل إعادة التبيويب ريال سعودي	إعادة التبيويب ريال سعودي	الرصيد بعد إعادة التبيويب ريال سعودي
١,٧٧٥,٨٦٠	(١,٢١٤,٤٨٩)	٥٦١,٣٧١
-	٢٤٠,٤٦٢	٢٤٠,٤٦٢
-	٢٢٥,٣١٣	٢٢٥,٣١٣
-	١,٠٣٢,٥٨٩	١,٠٣٢,٥٨٩
-	١٨١,٩٠٠	١٨١,٩٠٠
-	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
-	٨٩,٢٧٩	٨٩,٢٧٩
-	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠

البند

مصروفات أخرى
أتعاب قانونية ومهنية
أتعاب الحفظ
رسوم إدارة العقار
رسوم تحصيل
رسوم الايداع
رسوم تداول
بدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة

٢٢-٣ قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م:

الرصيد قبل إعادة التبيويب ريال سعودي	إعادة التبيويب ريال سعودي	الرصيد بعد إعادة التبيويب ريال سعودي
-	٦٣,٧٥٠	٦٣,٧٥٠
(٥٣١,٤٤٠)	(٦٣,٧٥٠)	(٥٩٥,١٩٠)

البند

مستحق إلى أطراف ذات علاقة
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٣- المعلومات القطاعية

إن مدير الصندوق مسؤول عن محفظة الصندوق بالكامل ويعتبر أن الأعمال التجارية لديها قطاع تشغيلي واحد. وتستند قرارات توزيع الموجودات إلى إستراتيجية استثمار واحدة متكاملة، ويقوم أداء الصندوق على أساس شامل.

٢٤- تاريخ التقييم

كان آخر يوم تقييم بغرض اعداد هذه القوائم المالية هو يوم ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢٥- الأحداث اللاحقة

- بتاريخ ٢٧ رمضان ١٤٤٧ هـ (الموافق ١٦ مارس ٢٠٢٦ م)، تعلن شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق العزيفية ريت للفترة من ١ يناير ٢٠٢٦ م حتى ٣١ مارس ٢٠٢٦ م على أن تكون أحقية التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات وذلك حسب سجل مالكي الوحدات بنهاية يوم الخميس بتاريخ ٢١ شوال ١٤٤٧ هـ (الموافق ٩ أبريل ٢٠٢٦ م) (نهاية تداول يوم الثلاثاء ١٩ شوال ١٤٤٧ هـ الموافق ٧ أبريل ٢٠٢٦ م).
 - بتاريخ ٢٧ رمضان ١٤٤٧ هـ (الموافق ١٦ مارس ٢٠٢٦ م)، تعلن شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) عن تحديث شروط وأحكام صندوق العزيفية ريت وذلك اعتباراً من تاريخ ٢٧ رمضان ١٤٤٧ هـ (الموافق ١٦ مارس ٢٠٢٦ م)، حيث تشمل أبرز البنود المحدثة تغيير سياسة توزيع الأرباح النقدية من توزيعات نصف سنوية تُدفع في نهاية كل من شهر فبراير وأغسطس، إلى توزيعات نقدية ربع سنوية عن الفترات المالية المنتهية في شهر مارس وشهر يونيو وشهر سبتمبر وشهر ديسمبر، بحيث يتم دفع توزيعات الأرباح خلال مدة لا تتجاوز (٤٥) يوم عمل من نهاية كل فترة مالية.
 - بتاريخ ٨ رمضان ١٤٤٧ هـ (الموافق ٢٥ فبراير ٢٠٢٦ م)، تعلن شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)، بصفتها مدير صندوق العزيفية ريت، عن تمديد اتفاقية التسهيلات الائتمانية القائمة مع بنك الرياض بقيمة ١٤٩,٨٩١,٦٤٠ ريال سعودي لمدة ستة أشهر، اعتباراً من تاريخ ٩ مارس ٢٠٢٦ م.
 - في مارس ٢٠٢٦ م، ازدادت حالة عدم الاستقرار الجيوسياسي في منطقة الشرق الأوسط، الأمر الذي قد يكون له تأثير على جميع دول المنطقة. تتابع إدارة الصندوق عن كثب هذه التطورات الجيوسياسية، وقد خلصت إلى أن هذه الأحداث تمثل أحداثاً لاحقة لا تتطلب أي تعديلات على القوائم المالية وعلى الرغم من أن المركز المالي للصندوق لم يتأثر في الوقت الحالي، فإن الإدارة تواصل تقييم احتمالية وجود آثار مستقبلية محتملة على أعمالها.
- وبإستثناء ما ورد أعلاه تعتقد إدارة الصندوق بعدم وجود أحداث لاحقة هامة بعد تاريخ القوائم المالية وقبل إصدار هذه القوائم المالية تتطلب تعديلها أو الإفصاح عنها غير ذلك.

٢٦- اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٦ شوال ١٤٤٧ هـ الموافق ٢٥ مارس ٢٠٢٦ م.



تقرير المراجع الشرعي



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

01 رمضان 1447

18 فبراير 2026

تقرير اللجنة الشرعية

تقرير اللجنة الشرعية إلى حاملي وحدات صندوق العزيرية ريت حول توافق أنشطة الصندوق مع الضوابط والمعايير الشرعية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

1. المقدمة:

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أكرم الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

بصفتنا اللجنة الشرعية الخاصة بصندوق العزيرية ريت ("اللجنة") يسرنا أن نقدم لكم التقرير السنوي الخاص باللجنة عن أعمال وأنشطة صندوق العزيرية ريت ("المنتج") عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، وفق نطاق العمل المتفق عليه.

2. الرأي:

- الرأي العام:

هذا التقرير وما يتضمنه من رأي مستند على إشرافنا على أعمال المنتج المتعلقة بالالتزام بالضوابط والمعايير الشرعية أولاً، ومراجعة عملياته وأنشطته للفترة المحددة ثانياً، وعليه فإننا نؤكد على أن الترتيبات المالية الخاصة بالمنتج والعقود والمعاملات المنفذة مع عملائه والأطراف الأخرى التي أجريت في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 قد تمت وفق الضوابط والمعايير الشرعية المعتمدة.

3. مسؤوليتنا:

تشمل مسؤولياتنا فيما يتعلق بالتزام المنتج بالمعايير والضوابط الشرعية في الإشراف على تطبيق هذه المعايير والضوابط على منتجات وخدمات وعمليات المنتج، 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 المنتج بالمعايير والضوابط الشرعية.

4. المبادئ والمعايير الشرعية المطبقة:

التزم مدير الصندوق بالمعايير والضوابط الشرعية خلال تنفيذه للعقود والمعاملات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 للمبادئ والقواعد والمعايير، على النحو المحدد وبما يتماشى مع الترتيب المنصوص عليه أدناه (أو كما هو محدد من قبل الجهات التنظيمية المعنية):

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 الأيوبي.

ب. متطلبات الحوكمة الشرعية الملزمة والصادرة عن الجهات التنظيمية (هيئة السوق المالية السعودية).

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 وبالإضافة إلى المعايير الصادرة عن الأيوبي إضافة إلى قواعد أخلاقيات المهنيين في التمويل الإسلامي الصادرة عن نفس الجهة.

6. مسؤوليات مدير الصندوق:

يتحمل مدير الصندوق مسؤولية تنفيذ إطار الحوكمة الشرعية والتأكد من أن الالتزام بالمعايير والضوابط الشرعية جزء لا يتجزأ من تنفيذ العمليات اليومية للمنتج، كما أن مدير الصندوق مسؤول عن ضمان أن الترتيبات المالية والعقود والمعاملات المالية ذات الآثار الشرعية والمبرمة مع العملاء والأطراف الأخرى والسياسات والإجراءات ذات الصلة، في جوهرها وفي شكلها القانوني، متوافقة مع مقتضيات المعايير والضوابط الشرعية. هذا وإن مدير الصندوق مسؤول أيضاً عن تصميم وتنفيذ ومتابعة إجراءات الرقابة الداخلية المناسبة فيما يتعلق بالآليات المحاسبية ذات الصلة.

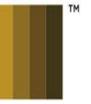
7. المصادقة:

تمت الموافقة على هذا التقرير وتوقيعه من قبل اللجنة الشرعية.

نسأل الله تعالى التوفيق والسداد،،،



رقم	الاسم	المنصب	التوقيع
1	الشيخ محمد أحمد	رئيس اللجنة الشرعية	



www.wasatah.com.sa

