

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

(مدار من قبل سيكو المالية)

القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة وتقرير فحص المراجع المستقل

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

الصفحة

الفهرس

٢	تقرير فحص المراجع المستقل حول
٣	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٤	قائمة الدخل الشامل / (الخسارة) الأولية الموجزة
٥	قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة (حقوق الملكية)
٦	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
١٦-٧	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

رقم السجل التجاري: ١٠١٠٣٨٢٨٢١

هاتف: ٩٨٩٨ ٢١٥ ٩٦٦٦ +
٤٧٤٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦٦ +
فاكس: ٤٧٣٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦٦ +

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

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



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

مقدمة

لقد راجعنا القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لصندوق سيكو السعودية ريت ("الصندوق") المدار من قبل سيكو العربية ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، وقائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات التفسيرية. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إظهار نتيجة الفحص لهذه القوائم المالية الأولية بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

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

أساس نتيجة الاستنتاج المتحفظ

تم فحص ومراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والقوائم المالية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ على التوالي من قبل مراجع آخر. لم نتمكن من الحصول على أدلة كافية ومناسبة على الأرصد الافتتاحية لهذه القوائم المالية الأولية الموجزة كما في ١ يناير ٢٠٢٣ ومعلومات المقارنة. وبالتالي، فإننا غير قادرين على تحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى إجراء أي تعديلات على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة، بما في ذلك الأرصد الافتتاحية ومعلومات المقارنة.

الاستنتاج المتحفظ

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

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من قبل مراجع آخر، والذي أبدى رأي غير معدل حول هذه القوائم بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٣. تمت مراجعة القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ من قبل مراجع آخر والذي أبدى رأياً غير معدل حول تلك البيانات في ٢٤ أغسطس ٢٠٢٢.

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية

وليد غازي توفيق
محاسب قانوني
رقم الترخيص (٤٣٧)



الرياض: ٢٧ محرم ١٤٤٥ هـ
(١٤ أغسطس ٢٠٢٣)

صندوق سيكو السعودية ريت
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	إيضاح	
٥,٤٠٨,٠٨١	١٥,٣٢٣,٥٧٨	١٣ و ٥	الموجودات
١,٥٠١,٩١١	١,٥٣٢,٦٨٩	٦	النقدية وشبه النقدية
١٧,٩٦٧,٩٧٣	-	٧	استثمارات مكتونة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧,٠١٠,١٧٤	٦,٩٧٥,٠٢٥		إيجار مستحق القبض
٥٤٥,٢٣٨,٠٠٠	٥١٢,٣٧٠,٠٠٠	٨	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
			استثمارات عقارية
٥٧٧,١٢٦,١٣٩	٥٣٦,٢٠١,٢٩٢		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
١٧,٠٤٤,٥٤٤	١٦,٦٢١,٠٤٧	١١	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
-	٧,٧٢٦,٩٩١	٧	دخل إيجار غير مكتسب
١٤٩,٨٩١,٦٤٠	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	١٠	قروض قصيرة الأجل
١٦٦,٩٣٦,١٨٤	١٧٤,٢٣٩,٦٧٨		إجمالي المطلوبات
			صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية)
٤١٠,١٨٩,٩٥٥	٣٦١,٩٦١,٦١٤		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات القابلة للاسترداد
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠		وحدات مصدرة قابلة للاسترداد
٧,١٧	٦,٣٢		صافي قيمة الموجودات العائدة لكل وحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	إيضاح	
١٨,٢٤٧,٦٧١	٨,٦٤٨,٨٣٥	٨	الدخل
٣٣,٦٢٧	٣٠,٧٧٨	٩	إيجار من استثمارات عقارية صافي مكسب غير محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>١٨,٢٨١,٢٩٨</u>	<u>٨,٦٧٩,٦١٣</u>		إجمالي الدخل
٤,٨١٣,٢٨٩	٤,٨١٣,٢٨٩	٨	المصاريف
٢,٦٥٥,٠٧٢	٥,٥٢٩,٧٤٤	١٠	مصروف استهلاك تكلفة تمويل
١,٣٢٣,٩٣٢	٥٤٢,٢٣٧		مصاريف أخرى
-	١٧,٩٦٧,٩٧٣	١-٧	ذمم إيجار مدينة مشطوبة
(١٢,٦٩٦,٢٨٩)	٢٨,٠٥٤,٧١١	٨	محمل / (عكس قيد) الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
<u>(٣,٩٠٣,٩٩٦)</u>	<u>٥٦,٩٠٧,٩٥٤</u>		إجمالي المصاريف
<u>٢٢,١٨٥,٢٩٤</u>	<u>(٤٨,٢٢٨,٣٤١)</u>		صافي (خسارة) / دخل الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
<u>٢٢,١٨٥,٢٩٤</u>	<u>(٤٨,٢٢٨,٣٤١)</u>		إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائد إلى مالكي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
٥٠٢,١٦٤,١٦٢	٤١٠,١٨٩,٩٥٥	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) المتعلقة بمالكي الوحدات في بداية الفترة
(٨,٥٨٦,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح مدفوعة خلال الفترة
٢٢,١٨٥,٢٩٤	(٤٨,٢٢٨,٣٤١)	إجمالي الخسارة/(الدخل) الشامل للفترة
٥١٥,٧٦٣,٤٥٦	٣٦١,٩٦١,٦١٤	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية الفترة

فيما يلي ملخص معاملات الوحدات للفترة:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠	عدد الوحدات في بداية الفترة
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠	عدد الوحدات في نهاية الفترة

صندوق سيكو السعودية ريت
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

لفترة الستة أشهر للفترة المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر للفترة المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	إيضاح	
٢٢,١٨٥,٢٩٤	(٤٨,٢٢٨,٣٤١)		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي (خسارة) / دخل الفترة
<i>التعديلات لـ:</i>			
٤,٨١٣,٢٨٩	٤,٨١٣,٢٨٩	٨	استهلاك استثمارات عقارية
(١٢,٦٩٦,٢٨٩)	٢٨,٠٥٤,٧١١	٨	محمل / (عكس قيد) الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
(١٦,٢٠٢)	(٣٠,٧٧٨)	٩	مكسب غير محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٧,٤٢٥)	-	٩	مكسب محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,٦٥٥,٠٧٢	٥,٥٢٩,٧٤٤	١٠	تكلفة تمويل محملة
١٦,٩٢٣,٧٣٩	(٩,٨٦١,٣٧٥)		
(٢,٨٨٩,٤٦٩)	٣٥,١٤٩		التغيرات في الموجودات التشغيلية:
(٦,٠٩٧,٧٩٤)	١٧,٩٦٧,٩٧٣		مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(١٨,٧١١)	(٤٢٣,٤٩٧)		إيجار مستحق القبض
٣,٨٨١,٦٤٥	٧,٧٢٦,٩٩١		التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
			مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
			دخل إيجار غير مكتسب
١١,٧٩٩,٤١٠	١٥,٤٤٥,٢٤١		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
٢,٩٠٠,٠٠٠	-		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٢,٩٠٠,٠٠٠	-		بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(٢,٤٦٠,٤٨٦)	(٥,٥٢٩,٧٤٤)		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٨,٥٨٦,٠٠٠)	-		تكلفة تمويل مدفوعة
(١١,٠٤٦,٤٨٦)	(٥,٥٢٩,٧٤٤)		توزيعات أرباح مدفوعة خلال الفترة
٣,٦٥٢,٩٢٤	٩,٩١٥,٤٩٧		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١١,٠١٣,٩٥٢	٥,٤٠٨,٠٨١		صافي الزيادة في النقدية وشبه نقدية
١٤,٦٦٦,٨٧٦	١٥,٣٢٣,٥٧٨		النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
			النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

١- التأسيس والأنشطة

صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف سابقاً باسم صندوق المشاعر ريت) ("ريت" أو "الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مفضل ومتوافق مع الشريعة الإسلامية تم إنشاؤه بموجب اتفاقية بين سيكو المالية (المعروف سابقاً باسم مسقط المالية) ("مدير الصندوق") والمستثمرون ("مالكو الوحدات") في الصندوق. ان عنوان مدير الصندوق كما يلي:

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

صندوق الاستثمار العقاري مدرج في تداول، ويتم تداول وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول في تداول وفقاً لقواعده وأنظمتها. تساوي الوحدات المكتتب بها في ريت ما قيمته ٥٧,٢٤٠,٠٠٠. تبلغ مدة ريت ٩٩ سنة، يمكن تمديدتها وفقاً لتقدير مدير الصندوق وفقاً للموافقات التنظيمية.

يسعى ريت إلى تحقيق نمو طويل الأجل في رأس المال ودخل من خلال الاستثمار في الموجودات العقارية المدرة للدخل فقط في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة بالمملكة العربية السعودية. لاحقاً للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ واعتباراً من ١٠ يناير ٢٠١٩، نشر الصندوق الشروط والأحكام الجديدة مع الهدف الاستثماري المحدث للاستثمار في العقارات المدرة للدخل في أي مدينة داخل المملكة العربية السعودية.

يدير الصندوق مدير الصندوق. بنك الرياض هو أمين الصندوق. يتم إعادة استثمار كافة الدخل في الصندوق ويتم إظهاره بسعر الوحدة.

٢- اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار ("اللائحة") الصادرة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ ذو الحجة ١٤٢٧هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦) واعتباراً من ٦ صفر ١٤٣٨هـ (الموافق ٦ نوفمبر ٢٠١٦) للوائح صناديق الاستثمار الجديدة ("اللائحة المعدلة") الصادرة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٦ شعبان ١٤٣٧هـ (الموافق ٢٣ مايو ٢٠١٦)، والتي تنص على الأمور التي يتعين على جميع صناديق الاستثمار العاملة في المملكة العربية السعودية اتباعها. تم تعديل اللائحة بموجب قرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية رقم ٢-٢٢-٢٠٢١ وتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١م). تسري اللائحة المعدلة اعتباراً من ١٩ رمضان ١٤٤٢هـ (الموافق ١ مايو ٢٠٢١م).

٣- أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية

٣-١ أسس الإعداد

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

إن القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية الخاصة بالصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. بالإضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

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

٣- أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٣ أسس القياس والعملية الوظيفية وعملة العرض

١-٢-٣ المعايير والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل الصندوق

تتماشى السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المتبعة في القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣. لم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة وغير سارية المفعول بعد.

تم تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة التالية، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، في هذه القوائم المالية.

المعايير والتفسيرات والتعديلات	البيان	تاريخ السريان
تعديلات على نطاق ضيق على المعيار الدولي للتقرير المالي (١)، وبيان الممارسة (٢) ومعيار المحاسبة الدولي (٨)	تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية.	الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ "عقود التأمين" المعدل في ديسمبر ٢٠٢١.	يحل هذا المعيار محل المعيار الدولي للتقرير المالي (٤)، والذي سمح سابقاً بمجموعة واسعة من الممارسات في المحاسبة عن عقود التأمين. يغير المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) بصورة رئيسية طريقة المحاسبة المطبقة من قبل جميع المنشآت التي تصدر عقود التأمين وعقود الاستثمار التي يتم فيها الاشتراك بصورة اختيارية.	تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢) - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة	تتطلب هذه التعديلات من الشركات إثبات الضرائب المؤجلة عن المعاملات التي، عند الإثبات الأولي لها ينشأ عنها مبالغ متساوية للفروقات المؤقتة القابلة للاستقطاع والخاضعة للضريبة.	تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣

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

المعايير والتفسيرات والتعديلات	البيان	تاريخ السريان
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) "عرض القوائم المالية"، عند تصنيف المطلوبات	توضح التعديلات ضيقة النطاق هذه على معيار المحاسبة الدولي (١) "عرض القوائم المالية" أنه يتوقف تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة على الحقوق الموجودة في نهاية الفترة المالية. لا يتأثر التصنيف بتوقعات المنشأة أو الأحداث بعد تاريخ التقرير المالي (على سبيل المثال، استلام تنازل أو خرق للعهد). كما توضح التعديلات ما يعنيه معيار المحاسبة الدولي (١) عندما يشير إلى "تسوية" التزام.	ويؤجل التعديل لحين بدء الفترات المحاسبية بعد ١ يناير ٢٠٢٤.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١)، المطلوبات غير المتداولة بتعهدات	المطلوبات غير المتداولة بتعهدات تعدل معيار المحاسبة الدولي (١): عرض القوائم المالية. تعمل التعديلات على تحسين المعلومات التي تقدمها المنشأة عندما يخضع حقها في تأجيل تسوية التزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل للامتنال للتعهدات. تستجيب التعديلات أيضاً لمخاوف أصحاب المصلحة بشأن تصنيف مثل هذه المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة.	تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤.
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨)	البيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشاريعه المشتركة.	متاح للتطبيق الاختياري/تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

٤- أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى ورسوم المعاملة
يفرض مدير الصندوق على الصندوق بشكل يومي أتعاب إدارة بمعدل ١٪ سنويًا من صافي قيمة موجودات الصندوق ويتم دفعها على أساس ربع سنوي.

٥- النقدية وشبه النقدية

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	
١٥,٣٢٣,٥٧٨	٥,٤٠٨,٠٨١	نقد لدى البنك
<u>١٥,٣٢٣,٥٧٨</u>	<u>٥,٤٠٨,٠٨١</u>	الإجمالي

يتكون رصيد النقدية وشبه النقدية من أرصدة لدى أمين الصندوق والتي لها تصنيفات ائتمانية بدرجة استثمارية، كما تم تصنيفها من قبل وكالات التصنيف الدولية. اعتبارًا من تاريخه، تشمل الأرصدة النقدية الحسابات الجارية لدى بنك الرياض والتي لا تحقق أرباحًا.

٦- الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	إيضاح	
١,٥٣٢,٦٨٩	١,٥٠١,٩١١	١١	صندوق سيكو المالية للسوق النقدي
			فيما يلي حركة الاستثمارات خلال الفترة
			التكلفة:
			في بداية السنة
			إضافات خلال السنة
			مباعة خلال السنة
			في نهاية السنة
			التغير في القيمة العادلة:
			التغيرات في القيمة العادلة خلال السنة
			محقق خلال السنة
			غير محقق في نهاية السنة
			صافي الاستثمارات في نهاية السنة
<u>١,٥٣٢,٦٨٩</u>	<u>١,٥٠١,٩١١</u>		

٧- ذمم الإيجار المدينة / الإيجار غير المكتسب

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
(١,٤١١,٨٠٦)	١٧,٩٦٧,٩٧٣	في بداية السنة
٣٦,٧٨٦,٣٠١	٨,٦٤٨,٨٣٥	مكتسب خلال السنة
(١٧,٤٠٦,٥٢٢)	(١٦,٤٣٢,٢٦٥)	مستلم خلال السنة
-	(١٧,٩٦٧,٩٧٣)	مبالغ مشطوبة خلال الفترة
١٧,٩٦٧,٩٧٣	(٧,٧٨٣,٤٣٠)	(إيجارات غير مكتسبة) / ذمم الإيجار المدينة في نهاية السنة

خلال الفترة، استلم الصندوق دفعة إيجار مقدمة من مستأجرين جدد بمبلغ ٧,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: لا شيء).

١-٧ شطب ذمم الإيجار المدينة

كان لدى الصندوق ذمم إيجار مدينة بمبلغ ١٧,٩ مليون ريال سعودي لدى شركة الإسكان للتنمية والاستثمار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. انتهت اتفاقية الإيجار بتاريخ ٢٦ ديسمبر ٢٠٢٢ وأخلى المستأجر المبنى بعد انتهاء عقد الإيجار. قام مدير الصندوق برفع دعوى قضائية لاسترداد متأخرات الإيجار وصدر الحكم لصالح المستأجر. قام الصندوق بشطب كامل ذمم الإيجار المدينة البالغة ١٧,٩٧ مليون ريال سعودي وفقاً لذلك.

٨- الاستثمارات العقارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٣			إيضاح
الإجمالي ريال سعودي	مبنى ريال سعودي	أرض ريال سعودي	
٥٤٥,٢٣٨,٠٠٠	١٦٣,٦٨٨,١٦٥	٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	الرصيد في بداية الفترة
(٢٨,٠٥٤,٧١١)	(٢٨,٠٥٤,٧١١)	-	(محمل) // عكس قيد الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
(٤,٨١٣,٢٨٩)	(٤,٨١٣,٢٨٩)	-	١-٨ الاستهلاك المحمل للسنة
٥١٢,٣٧٠,٠٠٠	١٣٠,٨٢٠,١٦٥	٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	الرصيد في نهاية الفترة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			إيضاح
الإجمالي ريال سعودي	مبنى ريال سعودي	أرض ريال سعودي	
٦٣٨,٥٨٥,٠٠٠	٢٥٧,٠٣٥,١٦٥	٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	الرصيد في بداية السنة
(٨٣,٦٤٠,٦٤٤)	(٨٣,٦٤٠,٦٤٤)	-	انخفاض في قيمة استثمارات عقارية
(٩,٧٠٦,٣٥٦)	(٩,٧٠٦,٣٥٦)	-	١-٨ الاستهلاك المحمل للسنة
٥٤٥,٢٣٨,٠٠٠	١٦٣,٦٨٨,١٦٥	٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	الرصيد في نهاية السنة

٨- الاستثمارات العقارية (تتمة)

فيما يلي تفاصيل استهلاك كل عقار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ريال سعودي	مباني
٢,٤٩٣,٤٨٦	١,٢٣٦,٤٩٦	إسكان ٤
٢,٤٠٤,٣٠٢	١,١٩٢,٢٧٠	إسكان ٥
٢,٠٢١,٠٣٠	١,٠٠٢,٢٠٩	إسكان ٦
٢,٧٨٧,٥٣٨	١,٣٨٢,٣١٤	أي أوفيسيز
<u>٩,٧٠٦,٣٥٦</u>	<u>٤,٨١٣,٢٨٩</u>	الرصيد في نهاية السنة

إن صكوك ملكية الاستثمارات العقارية مسجلة باسم شركة استثمارية ذات غرض خاص، شركة مشاعر ريت العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة بموجب قوانين المملكة العربية السعودية. ويُعد الصندوق هو المالك الفعلي للعقارات المسجلة باسم الشركة ذات الغرض الخاص. يتم الاحتفاظ بالمستندات المتعلقة بالعقارات بصفة أمين الحفظ لدى شركة الرياض كابيتال لخدمات الأمن.

إسكان ٤

العقار عبارة عن برج ضيافة مكون من ٢٣ طابق ويقع في حي العزيزية بمكة المكرمة. يقع العقار على مساحة ١,٢٨٨ متر مربع ومساحة بناء إجمالية تبلغ ١٨,٠٥٣ متر مربع. يدر العقار دخل إيجار سنوي قدره ٢,٧ مليون ريال سعودي.

إسكان ٥

العقار عبارة عن برج ضيافة مكون من ٢٠ طابق ويقع في حي الأمير عبد الله فيصل بمكة المكرمة. يقع العقار على مساحة ١,٣٨٣ مترًا مربعًا ومساحة بناء إجمالية قدرها ١٩,٩٠٥ مترًا مربعًا. يدر العقار دخل إيجار سنوي قدره ٤,١ مليون ريال سعودي.

إسكان ٦

العقار عبارة عن برج ضيافة مكون من ١٨ طابق ويقع في حي العزيزية بمكة المكرمة. يقع العقار على مساحة ١,٤٥٨ متر مربع ومساحة بناء إجمالية تبلغ ١٥,٢٠١ متر مربع. يدر العقار دخل إيجار سنوي قدره ٢,٢ مليون ريال سعودي.

أي أوفيسيز

العقار عبارة عن مبنى إداري يقع في حي الربيع بمدينة الرياض. يقع العقار على مساحة ٦,١٥٦ متر مربع ومساحة بناء إجمالية تبلغ ٢٣,٢٢٠ متر مربع. يدر العقار دخل إيجار سنوي قدره ١٩,٥ مليون ريال سعودي.

تم تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري من قبل اثنين من المقيمين الخارجيين والمستقلين للعقارات المرخصين من قبل تقييم، أي شركة المكعبات البيضاء للتقييم العقاري وشركة قيم للتقييم (٢٠٢٢): شركة المكعبات البيضاء للتقييم العقاري وشركة قيم للتقييم). وهم مقيمون مستقلون ومعتمدون ويتمتعوا بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة.

طبقاً للمادة ٢٢ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على متوسط عمليتي تقييم يتم إجراؤهما من قبل خبراء تقييم مستقلين. كما هو مبين في شروط وأحكام الصندوق، يستند صافي قيمة الموجودات المصرح بها إلى متوسط قيمتي السوق التي تم الحصول عليها.

٨- الاستثمارات العقارية (تتمة)

تم تقييم الاستثمارات العقارية مع الأخذ في الاعتبار عددًا من العوامل، بما في ذلك المنطقة ونوع العقار وتقنيات التقييم باستخدام مدخلات كبيرة غير ملحوظة، بما في ذلك تحليل القطع المالية والتجزئة ونموذج الأرض بالإضافة إلى التكلفة وطريقة المقارنة المباشرة وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، وكذلك المدخلات الرئيسية غير القابلة للملاحظة المستخدمة في نماذج التقييم.

فيما يلي بيانات قياس القيمة العادلة وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٣ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣:

المكعبات البيضاء

المعدل	المدخلات الرئيسية وافتراسات التقييم	أسلوب التقييم	العقارات
٣,٩٨٧ ريال سعودي لكل متر مربع ٣٠٪	تكلفة المبنى للمتر المربع (ريال سعودي) متوسط ربح المطور٪	أسلوب التكلفة الاستبدالية المستهلكة	إسكان ٤
٣,٩٥٦ ريال سعودي لكل متر مربع ٣٠٪	تكلفة المبنى للمتر المربع (ريال سعودي) متوسط هامش الربح٪	أسلوب التكلفة الاستبدالية المستهلكة	إسكان ٥
٤,٠٩٣ ريال سعودي لكل متر مربع ٢٠٪ ٨٪	تكلفة المبنى للمتر المربع (ريال سعودي) متوسط هامش الربح٪ معدل الرسملة	أسلوب التكلفة الاستبدالية المستهلكة أسلوب الدخل	إسكان ٦ أي أوفسيز

شركة القيم للتقييم

المعدل	المدخلات الرئيسية وافتراسات التقييم	أسلوب التقييم	الممتلكات
٩٪	معدل الخصم	طريقة	إسكان ٤
٩٪	معدل الخصم	طريقة	إسكان ٥
٩٪	معدل الخصم	طريقة	إسكان ٦
٩٪	معدل الخصم	طريقة	أي أوفسيز

٨- الاستثمارات العقارية (تتمة)

تفاصيل تقارير التقييم من قبل المقيمين المستقلين هي كما يلي:

الممتلكات	المدينة	المقيم	القيمة السوقية	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
			ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
إسكان ٤	مكة المكرمة	المكعبات البيضاء شركة القيم للتقييم	١٤١,٧٨٠,٠٠٠	١٤٢,١٥٠,٠٠٠	١٣٤,٢٠٠,٠٠٠
		المتوسط	١٣٠,٩٧٢,٥٠٠	١٣٨,١٧٥,٠٠٠	
إسكان ٥	مكة المكرمة	المكعبات البيضاء شركة القيم للتقييم	١٠٦,٤٠٠,٠٠٠	١٣١,٨٣٢,٠٠٠	١٠٥,٦٠٠,٠٠٠
		المتوسط	١١٩,١١٦,٠٠٠	١٣٦,١١٣,٠٠٠	
إسكان ٦	مكة المكرمة	المكعبات البيضاء شركة القيم للتقييم	١٣٩,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٢٤٣,٠٠٠	١٣٢,٦٠٠,٠٠٠
		المتوسط	١١٩,٦٢١,٥٠٠	١٣١,٤٥٠,٠٠٠	
آي أوفسيز	الرياض	المكعبات البيضاء شركة القيم للتقييم	١٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١٤٧,٣٢٠,٠٠٠	١٣٧,٠٠٠,٠٠٠
		المتوسط	١٤٢,٦٦٠,٠٠٠	١٣٩,٥٠٠,٠٠٠	
الإجمالي			٥١٢,٣٧٠,٠٠٠	٥٤٥,٢٣٨,٠٠٠	

٨-١ يتبع الصندوق سياسة احتساب الاستهلاك على المباني التي تزيد عن ٣٥ سنة باستخدام طريقة القسط الثابت.

٩- صافي المكسب غير المحقق من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
٣٣,٦٢٧	٣٠,٧٧٨
٣٣,٦٢٧	٣٠,٧٧٨
صافي الربح / (الخسارة) المحقق وغير المحقق من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	
الإجمالي	

١٠- القروض قصيرة الأجل

حصل الصندوق على تمويل إسلامي بمبلغ ١٤٩,٨٩ مليون ريال سعودي بتاريخ ٠٩ مارس ٢٠٢١ من بنك الرياض. يتم احتساب تكلفة تمويل التسهيل على أساس ٣ أشهر سايبور + ٢,٢٥٪. يبلغ تاريخ استحقاق العقد ٣ أشهر، ويتم تجديده بعد كل ثلاثة أشهر. يسمح للصندوق بموجب شروطه وأحكامه بالحصول على قروض لامتلاك العقارات من أجل تحقيق أهداف الصندوق. يتم الاحتفاظ بملكية ممتلكات الصندوق كضمان مقابل مبلغ الاقتراض.

١١- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تشمل الجهات ذات الصلة بالصندوق "سيكو المالية" المعروفة سابقاً باسم مسقط المالية بصفتها مدير الصندوق، (بنك سيكو البحرين وبنك مسقط هما المساهمين في سيكو المالية)، مع الاحتفاظ بالممتلكات الأساسية للصندوق لدى الرياض كابيتال (وهي أمين الحفظ).

بالنسبة للخدمات الإدارية، يدفع الصندوق رسوم الإدارة كل ثلاثة أشهر بمعدل سنوي قدره ١٪ من صافي الموجودات (حقوق الملكية) الخاصة بمالكي الوحدات، في تاريخ كل تقييم، على النحو المنصوص عليه في شروط وأحكام الصندوق. ومع ذلك، في ضوء إعلان مدير الصندوق بشأن التنازل عن الرسوم الإدارية على تداول، تم تقييد استحقاق الرسوم الإدارية حتى ١٤ مارس ٢٠٢٠.

يدفع الصندوق أتعاب حفظ ثابتة بقيمة ١٧٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً، كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، وتُدفع كل ثلاثة أشهر.

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) مبلغ المعاملة	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) مبلغ المعاملة	طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
-	-	أتعاب معاملات	سيكو المالية (معروفة سابقاً باسم مسقط المالية)
(١٢٤,٥٠٩)	(١٠١,٧٠٥)	رسوم إدارية	
-	-	أخرى	
(٨٦,٧٨١)	(٨٦,٧٨١)	أتعاب حفظ	رياض كابيتال

فيما يلي الأرصدة الناتجة عن المعاملات مع الجهات ذات العلاقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
١٤٢,٤٣١	١٤٢,٤٣١	رسوم مستحقة الدفع*	سيكو المالية (معروفة سابقاً باسم مسقط المالية)
(١٥٧,٤٨٠)	١٠١,٧٠٥	رسوم إدارية*	
(٥,٤٠٨)	٦١,٠٢٣	أخرى*	
(٦٧,١٩٠)	٨٦,٧٨١	أتعاب حفظ*	رياض كابيتال
١,٥٠١,٩١١	١,٥٣٢,٦٨٩	استثمارات	صندوق سيكو المالية للسوق النقدي (معروف سابقاً باسم مسقط المالية للسوق النقدي)

* تم تسجيل هذه الأرصدة ضمن المصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى.

** يتم تسجيل ذلك ضمن المبالغ المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى.

١٢- القيمة العادلة للأدوات المالية

تعتقد الإدارة أن القيمة العادلة لكافة الموجودات والمطلوبات المالية مصنفة بالتكلفة المطفأة وبتاريخ إعداد القوائم المالية تقارب قيمتها الدفترية وذلك نظراً لمدتها قصيرة الأجل وإمكانية تسهيلها على الفور، ويتم تصنيفها جميعاً ضمن المستوى ٢ من التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة. لم يكن هناك تحويلات بين المستويات المختلفة للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة الحالية أو السنة السابقة.

صندوق سيكو السعودية ريت
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١٣- تحليل تواريخ الاستحقاق للموجودات والمطلوبات

يوضح الجدول أدناه تحليل للموجودات والمطلوبات حسب الفترة المتوقع فيها استردادها أو سدادها، على التوالي:

الإجمالي ريال سعودي	بعد ١٢ شهرًا ريال سعودي	خلال ١٢ شهرًا ريال سعودي	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)
			الموجودات
١٥,٣٢٣,٥٧٨	-	١٥,٣٢٣,٥٧٨	النقدية وشبه النقدية
١,٥٣٢,٦٨٩	-	١,٥٣٢,٦٨٩	استثمارات مقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦,٩٧٥,٠٢٥	-	٦,٩٧٥,٠٢٥	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢٣,٨٣١,٢٩٢	-	٢٣,٨٣١,٢٩٢	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
١٤,٦٤١,٢٤٦	-	١٤,٦٤١,٢٤٦	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٧,٧٢٦,٩٩١	-	٧,٧٢٦,٩٩١	دخل إيجار غير مكتسب
٢٢,٣٦٨,٢٣٧	-	٢٢,٣٦٨,٢٣٧	إجمالي المطلوبات
			الموجودات
٥,٤٠٨,٠٨١	-	٥,٤٠٨,٠٨١	النقدية وشبه النقدية
١,٥٠١,٩١١	-	١,٥٠١,٩١١	استثمارات مقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٤,٩٧٨,١٤٧	-	٢٤,٩٧٨,١٤٧	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٣١,٨٨٨,١٣٩	-	٣١,٨٨٨,١٣٩	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
١٧,٠٤٤,٥٤٤	-	١٧,٠٤٤,٥٤٤	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
-	-	-	دخل إيجار غير مكتسب
١٧,٠٤٤,٥٤٤	-	١٧,٠٤٤,٥٤٤	إجمالي المطلوبات

١٤- التغييرات في شروط وأحكام الصندوق

تعكس التغييرات في شروط وأحكام الصندوق التغييرات الرئيسية التالية خلال الفترة؛

- استقالة عضو مجلس الإدارة المستقل: السيد فهد الشمري
- استقالة عضو مجلس الإدارة المستقل: السيد علي حميد الدين
- تعيين عضو مجلس الإدارة المستقل: السيد عماد عواد
- تعيين عضو مجلس الإدارة المستقل: السيد صالح المحاسن
- استقالة عضو مجلس الإدارة غير المستقل: السيد ابراهيم فطاني
- إقالة عضو مجلس الإدارة غير المستقل: السيد مهند الخويلد

١٥- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢).

١٦- الأحداث اللاحقة لتاريخ إعداد القوائم المالية

لاحقاً لتاريخ التقرير، أجرى مدير الصندوق بعض التعديلات على شروط وأحكام الصندوق. تمت الموافقة على التحديث الأخير من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٤ رمضان ١٤٤٥هـ (الموافق ٢٦ مارس ٢٠٢٣).

١٧- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة من قبل إدارة الصندوق بتاريخ ٢٧ محرم ١٤٤٥هـ (الموافق ١٤ أغسطس ٢٠٢٣).

وَقَّعَ بالنيابة عن مجلس إدارة الصندوق

المفوض بالتوقيع