



# صندوق سيكو السعودية ريت

التقرير السنوي

# 2021



شركة سيكو المالية  
برج تمكين - الدور الحادي عشر  
ص.ب. 64666 الرياض 11546  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +966112799877  
[sicocapital.com](http://sicocapital.com)



# نظرة عامة على الصندوق

## نبذة عامة عن الصندوق

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

## اسم وعنوان مدير الصندوق

### شركة سيكو المالية

الدور الحادي عشر - برج تمكين - طريق الملك فهد

ص . ب 64666، العليا - الرياض 11546

المملكة العربية السعودية

الهاتف: +966-11-279-9877

[www.sicocapital.com](http://www.sicocapital.com)

## اسم وعنوان أمين الحفظ

### شركة الرياض المالية

حي الشهداء، الوحدة رقم 69

ص.ب 7279 الرياض 13241

المملكة العربية السعودية

هاتف: 920012299

[www.riyadcapital.com](http://www.riyadcapital.com)

## اسم وعنوان مراجع الحسابات

### شركة البسام وشركاه المحاسبون المتحالفون PKF

ص.ب 69658 الرياض 11557 المملكة العربية السعودية

[www.pkf.com](http://www.pkf.com)

## مراجعة أنشطة الصندوق خلال العام 2021



التاريخ	البيان
2021-02-23	أعلن مدير الصندوق عن استقالة عضو مجلس ادارة الصندوق الدكتور/ عبد الرحمن بن خليل تلفت (عضو غير مستقل) وذلك اعتباراً من تاريخ 11 رجب 1442 هـ الموافق 23 فبراير 2021م.
2021-03-21	أعلن مدير الصندوق عن إتمام الاستحواذ على العقار مكتبي المعروف بـ آي - اوفيسيس مقابل مبلغ قدره 135 مليون ريال سعودي.
2021-04-29	اتفق مجلس إدارة الصندوق مع شركة اسكان للتنمية والاستثمار على تحصيل مبلغ إيجار 8 مليون ريال سعودي بالإضافة الى ضريبة القيمة المضافة للفترة من 17 جمادى الاول 1442 هـ الموافق 1 يناير 2021م حتى 27 جمادى الاول 1443 هـ الموافق 31 ديسمبر.
2021-05-02	أعلن مدير الصندوق عن تعيين دار المراجعة الشرعية مستشاراً شرعياً للصندوق.
2021-06-22	قرر مدير الصندوق إنهاء إتفاقية الإدارة والتسويق والصيانة الموقعة مع شركة إسكان للتنمية والاستثمار وعدم تجديدها لبرج إسكان 5 والتي تنتهي في 25/12/2021م.
2021-07-01	أعلن مدير الصندوق عن استقالة رئيس مجلس إدارة الصندوق الأستاذ/ أحمد بن عبدالله بن أحمد البوسعيدي (عضو غير مستقل) وذلك اعتباراً من تاريخ 20 ذو القعدة 1442 هـ الموافق 30 يونيو 2021م.
2021-08-26	أعلن مدير الصندوق عن تعيين رئيس مجلس إدارة الصندوق الأستاذ/ سلطان بن عبداللطيف بن عبدالله نقلي (عضو غير مستقل) وذلك اعتباراً من تاريخ 11-01-1443 هـ الموافق 19-08-2021م.
2021-10-21	أعلن مدير الصندوق عن موافقة مجلس إدارة الصندوق على تغيير غير أساسي في صندوق المشاعر ريت وسيكون سريان التغيير بتاريخ 27-04-1443 هـ الموافق 02-12-2021م، وتفصيلها كالتالي:- تغيير اسم الصندوق من صندوق المشاعر ريت إلى صندوق سيكو السعودية ريت. تغيير مسمى مدير الصندوق من شركة مسقط المالية إلى شركة سيكو المالية.
2021-12-21	أعلن مدير الصندوق عن الدعوة لحضور اجتماع لمالكي وحدات صندوق للتصويت على تعديل استراتيجية الصندوق.
2021-12-27	أعلن مدير الصندوق عن تلقيه إشعار بتاريخ 26 ديسمبر 2021م من قبل شركة إسكان للتنمية والاستثمار بصفتها المستأجر ل(برج إسكان 4 و برج إسكان 6 ) والمتضمن عدم رغبتها تجديد عقد الإيجار.
2021-12-30	أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق للفترة عن عام 2021، بقيمة الربح الموزع 0.15 ريال لكل وحدة.





# وصف محفظة الأصول العقارية

### توزيع المحفظة حسب القطاع

بناءاً على القيمة السوقية للعقارات كما في ديسمبر 2021

77.9%	ضيافة
22.1%	مكتبي

### توزيع المحفظة حسب الأصول

بناءاً على القيمة السوقية للعقارات كما في ديسمبر 2021

26.3%	برج إسكان 4
25.7%	برج إسكان 5
25.9%	برج إسكان 6
22.1%	أي أوفسيس

### توزيع المحفظة الجغرافي

بناءاً على القيمة السوقية للعقارات كما في ديسمبر 2021

77.9%	مكة المكرمة
22.1%	الرياض

## نسبة الإشغال خلال العام 2021

برج إسكان 4	100%
برج إسكان 5	100%*
برج إسكان 6	100%
أي أوفيسيس	100%

\* انتهى عقد برج إسكان 5 في تاريخ 2021-12-27

## إيجارات العقارات كنسبة من إجمالي إيجارات الصندوق حسب العقود الموقعة

برج إسكان 4	26%
برج إسكان 5	25%
برج إسكان 6	28%
أي أوفيسيس	21%

## الإيجارات الغير محصلة للصندوق

اتفق مجلس إدارة الصندوق مع شركة اسكان للتنمية والاستثمار (مستأجر برج إسكان 5 و 6 و 7) على تحصيل مبلغ إيجار 8 مليون ريال سعودي بالإضافة الى ضريبة القيمة المضافة للفترة من 17 جمادى الاول 1442هـ الموافق 1 يناير 2021م حتى 27 جمادى الاول 1443هـ الموافق 31 ديسمبر.

الإيجارات حسب العقود الموقعة لعقارات مكة المكرمة للعام 2021م هي 38,637,000 ريال سعودي.

الإيجارات المحصلة لهذه العقارات للعام 2021م هي 8,000,000 ريال سعودي.

وبذلك بلغت نسبة الإيجارات الغير محصلة للعقارات الواقعة في مكة المكرمة 79.3%.



## برج إسكان 4

القطاع	ضيافة
المدينة	مكة المكرمة
مساحة الأرض	2م1,287.97
مساحة البناء	2م 18,053
قيمة شراء العقار بالريال السعودي	190,000,000
المستأجر الرئيسي	شركة إسكان للتنمية والاستثمار
معدل الإشغال	%100
انتهاء مدة الايجار	2022-12-27

## برج إسكان 5

القطاع	ضيافة
المدينة	مكة المكرمة
مساحة الأرض	2م 1,394.5
مساحة البناء	2م 19,905
قيمة شراء العقار بالريال السعودي	182,400,000
المستأجر الرئيسي	شركة إسكان للتنمية والاستثمار
معدل الإشغال	%100
انتهاء مدة الايجار	2021-12-27

## برج إسكان 6

القطاع	ضيافة
المدينة	مكة المكرمة
مساحة الأرض	2م1,458
مساحة البناء	2م 15,314
قيمة شراء العقار بالريال السعودي	200,000,000
المستأجر الرئيسي	شركة إسكان للتنمية والاستثمار
معدل الإشغال	%100
انتهاء مدة اليجار	2022-12-27

## آي أوفيسيس

القطاع	مكتبي
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	2م 6,155
مساحة البناء	2م 23,195
قيمة شراء العقار بالريال السعودي	135,000,000
المستأجر الرئيسي	متعدد
معدل الإشغال	%100
انتهاء مدة اليجار	-



# أداء الصندوق

## جدول مقارنة يغطي السنوات المالية الثلاث الأخيرة

2021	2020	2019	
502,164,162	501,646,098	578,795,553	صافي قيمة أصول الصندوق
8.77	8.76	10.08	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة
8.77	9.59	10.08	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة
8.65	8.76	10.17	أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة
57,240,000	57,240,000	57,240,000	عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة المالية
0.15	0.36	0.52	قيمة الأرباح الموزعة لكل وحدة
%1.13	%1.75	%2.53	نسبة التكاليف من إجمالي قيمة أصول الصندوق*
**%22.9	%0	%0	نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة أصول الصندوق

\* غير شاملة مصاريف الإهلاك.  
\*\* مدة القرض هي 5 سنوات بدأت من شهر مارس 2021 م.

## سجل أداء الصندوق

(أ) العائد الإجمالي لسنة واحد، ثلاثة سنوات، خمس سنوات، ومنذ التأسيس

الفترة	لسنة واحدة	لثلاثة سنوات	لخمسة سنوات	منذ التأسيس
العائد الإجمالي	%1.81	(%6.17)	لا ينطبق	%0.63

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

السنة	2018	2019	2020	2021
العائد الإجمالي السنوي	%6.90	%4.54	(%12.34)	%1.81

(ج) مقابل الخدمات والعمولات والالتعاب

المبلغ بالريال السعودي	
0	أتعاب الإدارة
175,000	أتعاب الحفظ
37,500	أتعاب الهيئة الشرعية
20,000	مجلس إدارة الصندوق
35,500	مراجع الحسابات
149,451	رسوم الإدراج
400,000	رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية
249,084	رسوم المدير الإداري
979,535	مصاريف أخرى
3,661,908	مصاريف التمويل
<b>5,707,978</b>	<b>الإجمالي</b>

هذه الرسوم شاملة المصاريف الفعلية فقط، وهي غير شاملة مصاريف الإهلاك.

تعليق احتساب أتعاب مدير الصندوق

أقر مدير الصندوق بتاريخ 8 يوليو 2020م على تعليق احتساب رسوم إدارة الصندوق مؤقتاً والبالغة 1% من صافي قيمة أصول الصندوق ابتداءً من 15 مارس 2020م، وقد استمر مدير الصندوق بتعليق احتساب رسوم إدارة الصندوق للعام 2021م تماشياً مع مصلحة مالكي وحدات الصندوق.



## التغييرات الأساسية والغير الأساسية التي أثرت على أداء الصندوق

- في شهر مارس، أعلن مدير الصندوق عن إتمام الاستحواذ على العقار المكتبي المعروف بـ آي – اوفيسيس مقابل مبلغ قدره 135 مليون ريال سعودي.
- في شهر أبريل، اتفق مجلس إدارة الصندوق مع شركة اسكان للتنمية والاستثمار على تحصيل مبلغ إيجار 8 مليون ريال سعودي بالإضافة الى ضريبة القيمة المضافة للفترة من 17 جمادى الاول 1442هـ الموافق 1 يناير 2021م حتى 27 جمادى الاول 1443هـ الموافق 31 ديسمبر، وذلك عن إيجار الأبراج الواقعة في مكة المكرمة.
- في شهر ديسمبر، أعلن مدير الصندوق عن تلقيه إشعار بتاريخ 26 ديسمبر 2021م من قبل شركة إسكان للتنمية والاستثمار بصفته المستأجر لـ(برج إسكان 4 و برج إسكان 6) والمتضمن عدم رغبته تجديد عقد الإيجار.
- في شهر ديسمبر، أعلن مدير الصندوق الدعوة لحضور اجتماع مالكي وحدات صندوق للتصويت على تعديل استراتيجية الصندوق.
- أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق للفترة عن عام 2021، بقيمة الربح الموزع 0.15 ريال لكل وحدة.

## بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال العام 2021

## التوزيعات التي تمت خلال عمر الصندوق

السنة	2018	2019	2020	2021
صافي قيمة أصول الصندوق	0.15	0.1	0.52	0.52



# تقرير مجلس إدارة الصندوق

قام مجلس إدارة الصندوق خلال العام 2021 بعقد ثلاثة اجتماعات خلا شهر أبريل وشهر أغسطس وشهر ديسمبر، وفيما يلي ملخص لأهم القرارات التي تمت من قبل مجلس إدارة الصندوق.

- في شهر أبريل، وافق المجلس بالاجماع على قبول قرار استلام مبلغ 8 مليون ريال ايجار لعام 2021. ووجهوا مدير الصندوق للتصديق على ذلك من خلال قرار مجلس الإدارة وإجراءات الحوكمة الأخرى للصندوق قبل الانتهاء من القرار والاعلان عن ذلك.
- في شهر أبريل، وافق المجلس على تعيين دار المراجعة الشرعية مستشارا شرعيا للصندوق.
- في شهر أغسطس، وافق المجلس على تعديل استراتيجية الصندوق بحيث يستهدف الصندوق الاستثمار بما لا يقل عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً ومدرة للدخل داخل المملكة العربية السعودية بدلاً من الاستثمار في المواقع الكائنة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وبحد أدنى بنسبة 55% وخارج مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وبحد أقصى 45% من إجمالي أصول الصندوق حسب اخر قوائم مالية.
- في شهر ديسمبر وافق المجلس على تعيين مدير أملاك جديد للعقار (آي أوفسيس).
- في شهر ديسمبر وافق المجلس على توزيع أرباح على مالكي واحدت الصندوق بقيمة 0.15 ريال للوحدة.



# تقرير تقويم المخاطر

## عوامل المخاطرة

- 3 عقارات مملوكة للصندوق تقع في مدينة مكة المكرمة؛ مما يجعل أصول الصندوق تتعرض لمزيد من مخاطر تركيز العقارات في مدينة واحدة .
- تمثل حصة الفنادق و إسكان الحجاج والمعتمرين بنسبة 79% من العقارات التي يمتلكها الصندوق. مما يعرض الصندوق للمخاطر المصاحبة لقطاع الضيافة.
- تم إستئجار جميع العقارات الواقعة في مكة المكرمة من قبل مستأجر واحد، وهي شركة إسكان للتنمية والاستثمار، وحيث أن جميع الدخل التأجيري للصندوق والبالغة 38,637,000 ريال سعودي من نفس المستأجر، وفي حالة تم تقديم إشعار من قبل المستأجر للصندوق خلال السنوات القادمة. فإن ذلك قد يعرض الصندوق إلى مخاطر نقص في التدفق النقدي.
- تشتمل المخاطر المحتملة الأخرى على التغيرات في الضريبة واللوائح النظامية وهذا يتضمن فرض ضريبة القيمة المضافة بنسبة 15%. والتي قد يتم تطبيقها على مصاريف الصندوق.
- تتأثر صناديق الريت بشكل كبير في التغيرات الحاصلة في معدلات الفائدة (إن وجدت) بسبب الزيادة الناتجة لتكلفة التمويل وقد تقلل بصورة ملموسة من جاذبية صندوق الريت كأداة استثمارية قابلة للنمو.
- قد يتأثر القطاع التجاري الخاص بالصندوق بعوامل كثيرة مثل الأوبئة والأمراض المعدية مما يضطر الدولة إلى إجراء حظر إحترازي على المدن.

## إدارة المخاطر

- تتم إدارة الصندوق من فريق متمكن يمتلك سجلاً حافلاً في إدارة الأصول والصناديق الاستثمارية.
- يستهدف الصندوق على الاستحواذ على عقارات مدرة للدخل وتكون في المدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية .
- يستهدف الصندوق إلى تنويع الاستثمارات بحيث تشمل جميع القطاعات التجارية مثل القطاع الفندقي والتجاري و التعليمي والصحي.
- يسعى الصندوق إلى تحسين أداء الأصول لمستوى معين من المخاطر.
- يتم تأجير أصول الصندوق للمستأجرين ذوي ملاءة مالية عالية، ولديهم مخاطر قليلة للتخلف في دفع الإيجارات، كما أن الصندوق قد حصل على سندات لأمر كضمان لتحصيل الإيجارات.





# القوائم المالية

**صندوق سيكو السعودية ريت**  
**(المعروف مسبقا بصندوق المشاعر ريت)**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**(صندوق استثماري مقفل)**  
**المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقا بمسقط المالية)**  
**القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م**  
**مع تقرير المراجع المستقل**

صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)  
صندوق استثمار عقاري متداول  
( صندوق استثماري مقفل )  
المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)  
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
مع تقرير المراجع المستقل لحاملي الوحدات

الصفحات

٤-١

تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية

٥

قائمة المركز المالي

٦

قائمة الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة)

٧

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية)

٨

قائمة التدفقات النقدية

٣٣-٩

إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المراجع المستقل

إلى/ السادة حاملي الوحدات  
المحترمين  
صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف سابقاً باسم صندوق المشاعر ريت)  
والذي تتم إدارته من قبل شركة سيكو المالية (المعروفة سابقاً باسم مسقط المالية)  
الرياض، المملكة العربية السعودية

### التقرير عن مراجعة القوائم المالية

#### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت (المعروف سابقاً باسم صندوق المشاعر ريت) ("الصندوق")، والذي تتم إدارته من قبل شركة سيكو المالية (المعروفة سابقاً باسم مسقط المالية) ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، 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 غير المعدل

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية للصندوق. وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

#### 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 منفصلاً في هذه الأمور.

أمر المراجعة الرئيسي	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع أمر المراجعة الرئيسي
العقارات الاستثمارية	لا تخفص قيمة الاستثمارات العقارية قمنا بإجراءات المراجعة الآتية: - حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وقمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير؛ - قمنا بتقييم استقلالية للمقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم،
يملك صندوق سيكو السعودية ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مستودعات تجارية تقع في المملكة العربية السعودية. يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات قيمته القابلة للاسترداد.	

## تقرير المراجع المستقل

إلى/ السادة حاملي الوحدات  
المحترمين  
صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف سابقاً باسم صندوق المشاعر ريت)  
والذي تتم إدارته من قبل شركة سيكو المالية (المعروفة سابقاً باسم مسقط المالية)  
الرياض، المملكة العربية السعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

الأمر الرئيسية للمراجعة (تتمة)

أمر المراجعة الرئيسي	الكيفية التي تعاملنا بهاء أثناء المراجعة مع أمر المراجعة الرئيسي
لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.	- أجرينا اختبار المدخلات على الافتراضات الرئيسية مثل معدل الخصم ومعدل عائد التخارج ودخل الإيجار السنوي ونفقات التشغيل والإشغال، والتي يستخدمها خبراء التقييم العقاري لتحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية؛ - قمنا بتقييم المبلغ القابل للاسترداد، والذي هو أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة للعقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه. قمنا بتحديد أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية هي بشكل جوهري أعلى من القيمة الدفترية للعقارات - قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٢ الى تقرير المقيمين الخارجيين.
لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.	

## المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢١م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

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 المحددة أعلاه، 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 المعلومات الأخرى تبدو محرفة بشكل جوهري بأية صورة أخرى.

عندما نقرأ المعلومات الأخرى، إذا توصلنا إلى وجود خطأ جوهري فيها، فنحن مطالبون بإبلاغ هذه الأمور للمكلفين بالحوكمة.



## تقرير المراجع المستقل

إلى / السادة حاملي الوحدات  
المحترمين  
صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف سابقاً باسم صندوق المشاعر ريت)  
والذي تتم إدارته من قبل شركة سيكو المالية (المعروفة سابقاً باسم مسقط المالية)  
الرياض، المملكة العربية السعودية

### التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

#### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

الإدارة هي المسؤولة 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 لشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

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

#### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. 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 في الصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدة مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية 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 نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

## تقرير المراجع المستقل

إلى / السادة حاملي الوحدات المحترمين  
صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف سابقاً باسم صندوق المشاعر ريت)  
والذي تتم إدارته من قبل شركة سيكو المالية (المعروفة سابقاً باسم مسقط المالية)  
الرياض، المملكة العربية السعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

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 نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.



عن البسام وشركاؤه

إبراهيم أحمد البسام

محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٣٧

الرياض، المملكة العربية السعودية

التاريخ: ٢٥ شعبان ١٤٤٣ هـ

الموافق: ٢٨ مارس ٢٠٢٢ م

صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق استثماري مقفل)  
المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م		
<b>الموجودات</b>			
١,٣٣٠,٦٨٦	١١,٠١٣,٩٥٢	١٣,٦	النقدية وشبه النقدية
٥٠٨,٥٠٣	٤,١٣٨,٩٦٤	١٣,٧	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦١٥,١٨٠	-	٨	ذمم إيجار مستحقة
٩٩٠,٩٨٩	٤٢٨,٧٤٧		مصرفات مدفوعة مقدما و موجودات أخرى
٤٩٨,٢٠٠,٧٤٠	٦٣٨,٥٨٥,٠٠٠	٩	الإستثمارات العقارية
٥٠١,٦٤٦,٠٩٨	٦٥٤,١٦٦,٦٦٣		<b>إجمالي الموجودات</b>
<b>المطلوبات</b>			
٤٦٤,٤٠٣	٣٧٩,١٤٤	١٣	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
-	١,٤١١,٨٠٦	٨	دخل إيجار غير مكتسب
-	١٥٠,٢١١,٥٥١	١١	التمويل الإسلامي
٤٦٤,٤٠٣	١٥٢,٠٠٢,٥٠١		<b>إجمالي المطلوبات</b>
٥٠١,١٨١,٦٩٥	٥٠٢,١٦٤,١٦٢		<b>صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية)</b>
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠		الوحدات مصدره (بالعدد)
٨,٧٦	٨,٧٧		القيمة للوحدة
٨,٧٦	٨,٧٧	١٢	القيمة العادلة للوحدة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

**صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)**  
**صندوق استثمار عقاري متداول**  
**(صندوق استثماري مقفل)**  
**المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)**  
**قائمة الدخل الشامل / (الخسارة)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م**  
**(المبالغ بالريال السعودي)**

٢٠٢٠م	٢٠٢١م	إيضاح	
٧,٨١١,٨٥٢	١٥,٠٤٨,٠١٤	١,٩	صافي إيجارات من الاستثمارات العقارية
١٧,٤٦٣	١٣٠,٤٦١	١٠	صافي أرباح محققة وغير محققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>٧,٨٢٩,٣١٥</u>	<u>١٥,١٧٨,٤٧٥</u>		<b>إجمالي الدخل التشغيلي</b>
(٥٣,٤٤٢,٨٠٦)	٥٨٤,٤٤٦	٩	عكس / (محمل) الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
(٦,٩١٨,٨١٨)	(٩,٠٧٢,٤٧٧)	٩	مصروف الإستهلاك
-	(٣,٦٦١,٩٠٨)	١١	تكاليف التمويل
(١,١٦٦,٢٦١)	-	١٣	أتعاب الإدارة
(١,٣٣٩,٧٢٨)	(٢,٠٤٦,٠٦٩)		مصروفات أخرى
<u>(٦٢,٨٦٧,٦١٣)</u>	<u>(١٤,١٩٦,٠٠٨)</u>		<b>اجمالي المصروفات التشغيلية</b>
<u>(٥٥,٠٣٨,٢٩٨)</u>	<u>٩٨٢,٤٦٧</u>		<b>صافي الدخل / (الخسارة) للسنة</b>
-	-		الدخل الشامل الآخر
<u>(٥٥,٠٣٨,٢٩٨)</u>	<u>٩٨٢,٤٦٧</u>		<b>إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للسنة</b>

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)  
صندوق استثمار عقاري متداول  
(صندوق استثماري مقفل)  
المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	ايضاح
٥٧٦,٨٢٦,٣٩٣	٥٠١,١٨١,٦٩٥	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
(٢٠,٦٠٦,٤٠٠)	-	١٧ التوزيعات المدفوعة خلال السنة
(٥٥,٠٣٨,٢٩٨)	٩٨٢,٤٦٧	إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للسنة
٥٠١,١٨١,٦٩٥	٥٠٢,١٦٤,١٦٢	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠	عدد الوحدات بداية السنة
-	-	اشترت ك وحدات
-	-	استرداد وحدات
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠	عدد الوحدات في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ الى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.



صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
(٥٥,٠٣٨,٢٩٨)	٩٨٢,٤٦٧	<b>صافي الدخل / (الخسارة) للسنة</b>
		التعديلات على:
٦,٩١٨,٨١٨	٩,٠٧٢,٤٧٧	٩ استهلاك الاستثمارات العقارية
٥٣,٤٤٢,٨٠٦	(٥٨٤,٤٤٦)	٩ (عكس) / حمل الانخفاض في الاستثمارات العقارية
(٨,٥٠٣)	(٤٢,٢٢١)	١٠ أرباح غير محققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٨,٩٦٠)	(٨٨,٢٤٠)	١٠ أرباح محققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٣,٦٦١,٩٠٨	محمل تكاليف التمويل
٥,٣٠٥,٨٦٣	١٣,٠٠١,٩٤٥	
		<b>التغيرات في الموجودات التشغيلية:</b>
(٨٢٦,٩١٤)	٥٦٢,٢٤٢	مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
-	(١٤٨,٨٧٢,٢٩١)	شراء استثمارات عقارية
(٨٤,٤٥٢)	٦١٥,١٨٠	ذمم إيجار مستحقة
		<b>التغيرات في المطلوبات التشغيلية:</b>
(١,٣٢٣,٣٢٠)	-	أتعاب إدارة مستحقة
(١٨١,٤٣٧)	(٨٥,٢٥٩)	مصاريق مستحقة ومطلوبات أخرى
-	١,٤١١,٨٠٦	دخل إيجار غير مكتسب
٢,٨٨٩,٧٤٠	(١٣٣,٣٦٦,٣٧٧)	<b>صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
١٨,٠٤٨,٠٤٤	٩,٥٠٠,٠٠٠	بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٥٠٠,٠٠٠)	(١٣,٠٠٠,٠٠٠)	شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٧,٥٤٨,٠٤٤	(٣,٥٠٠,٠٠٠)	<b>صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:</b>
-	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	١١ التمويل الاسلامي
-	(٣,٣٤١,٩٩٧)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٢٠,٦٠٦,٤٠٠)	-	١٧ توزيعات الأرباح المدفوعة خلال السنة
(٢٠,٦٠٦,٤٠٠)	١٤٦,٥٤٩,٦٤٣	<b>صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية</b>
(١٦٨,٦١٦)	٩,٦٨٣,٢٦٦	<b>صافي الزيادة / (النقص) في النقدية وشبه النقدية:</b>
١,٤٩٩,٣٠٢	١,٣٣٠,٦٨٦	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
١,٣٣٠,٦٨٦	١١,٠١٣,٩٥٢	<b>النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة</b>

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ الى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

## صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

### ١. الصندوق وأنشطته

صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت) ("ريت" أو "الصندوق") هو صندوق استثماري مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية استثمار عقاري متداول. بدأ الصندوق عملياته في ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ م.

الريت مدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية) ("مدير الصندوق")، شركة مساهمة مقفلة، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٩٣٢٨ ومرخصة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٣٧-٠٨٠٩٦-٢٠ بتاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٠٩ م.

استحوذ صندوق الاستثمار العقاري على أربعة عقارات، بما في ذلك واحد بقيمة ١٨٢,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من صندوق مكة المدر للدخل، وهو صندوق خاص مغلق تديره أيضاً سيكو المالية (المعروف سابقاً باسم مسقط المالية). تم هذا الشراء عن طريق الدفع نقداً وكذلك مساهمة "عينية" عن طريق وحدات في صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف سابقاً باسم صندوق المشاعر) بمبلغ ١٧٢,٥٣٩,٠٠٠ ريال سعودي و ٣٩٩,٨٦١,٠٠٠ ريال سعودي على التوالي و يقرض بمبلغ ١٤٩,٨٩١,٦٤٠ ريال سعودي.

يعمل صندوق الاستثمار العقاري وفقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري ولوائح صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية. تم إدراج صندوق الاستثمار العقاري في تداول ويتم تداول وحدات صندوق الاستثمار العقاري في تداول وفقاً لقواعده ولوائح. الوحدات المشتركة بها في صندوق الاستثمار العقاري تساوي ٥٧,٢٤٠,٠٠٠. تبلغ مدة الصندوق الاستثمار العقاري ٩٩ سنة، قابلة للتجديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية.

تم إطلاق صندوق الاستثمار العقاري بهدف استثماري يتمثل في الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل فقط في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، بالمملكة العربية السعودية. بعد الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، والتي أصبحت سارية من ١٠ يناير ٢٠١٩ م، نشر الصندوق الشروط والأحكام الجديدة مع هدف الاستثمار المحدث للاستثمار في العقارات المدرة للدخل في أي مدينة داخل المملكة العربية السعودية.

يتمثل الهدف الاستثماري الأساسي لصندوق الاستثمار العقاري في تزويد مستثمريه بالدخل الحالي من خلال الاستثمار في أصول عقارية مدرة للدخل في المملكة العربية السعودية. بينما يستثمر صندوق الاستثمار العقاري بشكل أساسي في مثل هذه الأصول، قد ينتهز صندوق الاستثمار العقاري فرصة الاستثمار في مشاريع التطوير العقاري؛ شريطة أن (١) يتم استثمار ٧٥٪ على الأقل من إجمالي أصول صندوق الاستثمار العقاري في أصول العقارات المطورة التي تولد دخلاً دورياً و (٢) لا يجوز لصندوق الاستثمار العقاري الاستثمار في الأراضي الخالية.

يجوز لصندوق الاستثمار العقاري، على أساس ثانوي، الاستثمار في فرص التطوير ذات إمكانات النمو المربحة التي تلبى احتياجات عقارية محددة، والتي لم تكن متوفرة سابقاً في مناطق معينة. من المتوقع إنشاء قيمة مضافة، على المدى المتوسط، لمالكي الوحدات في مثل هذه المشاريع التنموية. على المدى الطويل، ستواصل المحفظة الاستثمارية لصندوق الاستثمار العقاري التركيز على الفرص الاستثمارية الجذابة في مختلف القطاعات العقارية، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، المكاتب والمعارض التجارية والمنازل ومرافق الضيافة والمستودعات وما إلى ذلك من أجل بناء قاعدة عقارية ذات دخل متنوع ومستقر لمالكي الوحدات بالإضافة إلى تحقيق زيادة معقولة في قيمة المحفظة.

يخضع صندوق الاستثمار العقاري المتداول لأنظمة المملكة العربية السعودية والأنظمة المطبقة من قبل الهيئة العامة لسوق المال. يجب أن تتوافق استثمارات الصندوق مع لائحة التملك والاستثمار في العقارات من قبل غير السعوديين. تمت الموافقة على الشروط والأحكام الأولية لصندوق الاستثمار العقاري من قبل هيئة السوق المالية في ٢٦ محرم ١٤٣٩ هـ (الموافق ١٦ أكتوبر ٢٠١٧ م). انظر أيضاً إلى الملاحظة ١٨ للتغييرات في شروط وأحكام الصندوق.

### ٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") و التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول والمنشورة من قبل هيئة السوق المالية والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية و المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

## صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة بالمملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين في المملكة العربية السعودية. والالتزام باللوائح التنفيذية الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي حسب ترتيب السيولة.

٢-٣ أساس القياس والعملية الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة. والمبالغ المدرجة بالريال السعودي، وهي العملة الوظيفية وعملة عرض صناديق الاستثمار العقارية.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، فحصت الهيئة السوق المالية مدى ملاءمة الاستمرار في استخدام نموذج التكلفة أو السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة أو خيارات إعادة التقييم واتخذت القرارات التالية:

١. إلزام الشركات المدرجة بالاستمرار في استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (المعيار المحاسبي الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (المعيار المحاسبي الدولي ٤٠) في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية، والتي تبدأ قبل عام ٢٠٢٢م؛ و
٢. السماح للشركات المدرجة، واختيار السياسة لاستخدام نموذج القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بعد القياس الأولي أو اختيار السياسة لاستخدام نموذج إعادة تقييم الممتلكات (المعيار المحاسبي الدولي ١٦) والاستثمارات العقارية (معيار المحاسبة الدولي ٤٠) بعد الاعتراف الأولي في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية التي تبدأ خلال السنة التقويمية ٢٠٢٣م أو بعد ذلك.

٣-٣ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة إصدار أحكام وتقديرات وافتراضات من شأنها أن تؤثر على المبالغ المفصح عنها للدخل والمصروفات و الموجودات والمطلوبات و الإفصاحات المرفقة و الإفصاح عن الإلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقدير إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية.

إن عدم التأكد من الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد صندوق الاستثمار العقاري في افتراضاته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية. إن الحالات والافتراضات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً وقد تطرأ التغييرات نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة صندوق الاستثمار العقاري. تنعكس مثل هذه التغييرات على الافتراضات عند حدوثها.

## صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد (تتمة)

٣-٣ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

مبدأ الإستمرارية

قام مدير صندوق الاستثمار العقاري بتقييم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الإستمرارية، وهو على قناعة بأن صندوق الاستثمار العقاري لديه الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى مدير الصندوق علم بأي حالات عدم تأكد جوهري قد تثير شكوكاً حول مقدرة صندوق الاستثمار العقاري على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الإستمرارية.

تقييم الاستثمارات العقارية

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل أكثر تكراراً لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل.

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد المبلغ القابل للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد لأصل أو لوحدة توليد النقد هو القيمة الأكبر من القيمة في الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة أو، إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة للملاحظة، أو الأسعار المقدرة للموجودات المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المماثلة متاحة، فيعتمد ذلك على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

القيمة المتبقية و العمر الإنتاجي للإستثمارات العقارية

تحدد إدارة صندوق الاستثمار العقاري القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية للعقارات الإستثمارية لحساب الإستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد النظر في الاستخدام المتوقع للموجودات أو التقادم الفعلي. ستقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل رسوم الإستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

## صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد (تتمة)

٣-٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن قياس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضاً في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان؛
- اختيار النماذج المناسبة والافتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة؛
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/الأسواق وما يرتبط بها من خسائر ائتمانية متوقعة؛ و
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

افترضت الإدارة بعض الافتراضات الإضافية عند إعداد القوائم المالية لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. ولكن في ضوء حالة عدم اليقين الحالية بسبب جائحة فيروس كورونا (كوفيد-١٩)، قد يؤدي أي تغيير مستقبلي في الافتراضات والتقديرات الرئيسية إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية. وبما أن تطور الوضع الحالي شديد السرعة مع حالة عدم اليقين في المستقبل، ستستمر الإدارة في تقييم التأثير بناءً على التطورات المحتملة.

## صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

### ٤. السياسات المحاسبية المهمة

#### ٤-١ معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة

تتوافق السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م. هناك معايير وتعديلات وتفسيرات جديدة تنطبق لأول مرة في عام ٢٠٢١ م ، ولكن ليس لها تأثير على القوائم المالية للصندوق.

هناك العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق. ويرى مجلس إدارة الصندوق أن ذلك لن يكون له تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق. يعتزم الصندوق اعتماد تلك التعديلات والتفسيرات ، إن طبقت.

#### ٤-١-١ معايير جديدة، تعديلات على المعايير والتفسيرات

##### التعديلات

فيما يلي عدد من التعديلات على المعايير الصادرة والتي تسري اعتباراً من هذه السنة ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق، باستثناء ما يذكر بالأسفل.

#### تعديلات على المعايير الصادرة والمطبقة والتي تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١ م

ملخص للتعديلات	سارية للفترة السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	الوصف	التعديلات على المعايير
تعديل هذه التعديلات متطلبات محددة عن محاسبة التحوط للسماح بمواصلة محاسبة التحوط المتأثرة خلال فترة عدم التأكد قبل تعديل بنود التحوط أو أدوات التحوط المتأثرة بمعايير أسعار الفائدة الحالية كنتيجة للإصلاحات القياسية لأسعار الفائدة الجارية. تقدم التعديلات أيضاً متطلبات إفصاح جديدة على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ لعلاقات التحوط التي تخضع للاستثناءات التي أدخلتها التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩.	١ يناير ٢٠٢١ م	إصلاح مؤشر سعر الفائدة – المرحلة ٢	المعيار الدولي للتقرير المالي ٩٠٧،٤٠١٦ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩
يمدد هذا التعديل الإعفاء من تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار ذات الصلة بكوفيد ١٩ هو تعديل للدفعات المستحقة في الأصل لعقد إيجار في أو قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (بدلاً من السداد المستحق في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م أو قبله).	١ إبريل ٢٠٢١ م	تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ التاجير - كوفيد -١٩ امتيازات الإيجار ذات الصلة	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦

صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية المهمة (تتمه)

٤-١. معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة (تتمه)

٤-١-٢. المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي ليست سارية بعد

لم يطبق الصندوق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة والتعديلات التالية على المعايير الدولية للتقرير المالي والتي تم إصدارها ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد.

التعديلات على المعايير	الوصف	سارية للفترة السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	ملخص للتعديلات
معيير المحاسبة الدولي رقم ٣٧	العقود المجحفة - تكلفة إتمام العقد	١ يناير ٢٠٢٢ م	تحدد التعديلات أن "تكلفة تنفيذ" العقد تشمل التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد. وتطبق هذه التعديلات على العقود التي لم تَفِ بها الشركة بجميع التزاماتها بداية من أول فترة تطبق فيها الشركة ذلك التعديل.
المعيير الدولي للتقرير المالي ١٦، ٩، ١، ومعيير المحاسبة الدولي ٤١	التعديلات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	١ يناير ٢٠٢٢ م	المعيير الدولي للتقرير المالي رقم ١٦: يزيل التعديل توضيح إعادة التعويض لسداد تحسينات العقارات المستأجرة. المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩: يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "١٠ في المائة" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي، لا تشمل المنشأة سوى الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض. يجب تطبيق التعديل بأثر مستقبلي على التعديلات والتبادلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل لأول مرة. معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١: يلغي التعديل مطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة. المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١: يتيح التعديل إعفاءً إضافياً للشركة التابعة أن تصبح مطبق لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بمحاسبة فروق الترجمة التراكمية.
معيير المحاسبة الدولي رقم ١٦	الممتلكات والألات والمعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود	١ يناير ٢٠٢٢ م	تحظر التعديلات خصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والألات والمعدات أي عائدات من بيع البنود المنتجة قبل أن يصبح هذا الأصل متاحاً للاستخدام. بالإضافة إلى ذلك، توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان أحد الأصول يعمل بشكل صحيح".

## صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية المهمة (تتمه)

٤-١. معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة (تتمه)

٤-١-٢. المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي ليست سارية بعد (تتمه)

التعديلات على المعايير	الوصف	سارية للفترة السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	ملخص للتعديلات
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣	إطار مفاهيم التقرير المالي	١ يناير ٢٠٢٢ م	تم تحديث التعديل ككل للمعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ٣ بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام ٢٠١٨ م بدلاً من إطار عام ١٩٨٩ م.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧	عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣ م	يعتبر هذا المعيار المحاسبي الجديد الشامل لعقود التأمين التي تغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. بمجرد دخوله حيز التنفيذ، سيحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ (إلى جانب تعديلاته اللاحقة) محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤) الذي تم إصداره في عام ٢٠٠٥ م.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١	تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٣ م	أوضح التعديل ما هو المقصود بالحق في تأجيل التسوية، وأن الحق في التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل وذلك فقط إذا كان متضمناً المشتقات في التزام قابل للتحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣ م	يتعامل هذا التعديل مع مساعدة المنشآت في تحديد السياسات المحاسبية التي يجب الإفصاح عنها في القوائم المالية.
معيار المحاسبة الدولي رقم ٨	تعديل تعريف التقدير المحاسبي	١ يناير ٢٠٢٣ م	هذه التعديلات بخصوص تعريف التقديرات المحاسبية لمساعدة المنشآت على التمييز بين السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	ضرائب الدخل	١ يناير ٢٠٢٣ م	يتناول هذا التعديل توضيحاً بخصوص محاسبة الضرائب المؤجلة على المعاملات مثل عقود الإيجار والتزامات وقف التشغيل.
تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعياري ١٠ والمحاسبة الدولي رقم ٢٨	بيع أو المساهمة في الأصول المستثمر والشريك أو المشروع المشترك	لا ينطبق	تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.

نتوقع الإدارة أن يتم تطبيق تفسيرات وتعديلات المعايير الجديدة هذه في القوائم المالية للصندوق عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لتطبيق هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير مادي على القوائم المالية للصندوق في فترة التطبيق الأولية.



## صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

### ٤. السياسات المحاسبية المهمة (تتمه)

#### ٤-٢ النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية وشبه النقدية من أرصدة بنكية لدى بنك محلي. يتم قياس النقدية وشبه النقدية بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

#### ٤-٣ الإيجارات المدينة

يتم قياس الذمم المدينة مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عادة قياس مخصص الخسارة للإيجارات المدينة بمبلغ يساوي الخسارة المتوقعة مدى العمر.

#### ٤-٤ استثمارات عقارية

يتم تسجيل العقارات المحتفظ بها لتنمية رأس المال و/ أو للاستفادة من إيجاراتها "كاستثمارات عقارية". تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة مخصوماً منها القيمة المتبقية للاستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي أو مدة الصندوق أيهما أقل أي ٣٥ سنة.

تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية للمراجعة والتعديل عند الضرورة. في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد؛ فيجب تسجيله مباشرة بقيمته القابلة للاسترداد. يتم تسجيل المكاسب الرأسمالية الناتجة عن الاستبعاد بالصافي في قائمة (الخسارة) / الدخل الشامل إذا نشأت نتيجة لتجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية.

#### ٤-٥ انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تتم مراجعة العقارات للتأكد من انخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده والذي يكون أعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة المستخدمة. عندما تنعكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار إلى التقديرات للمبلغ القابل للاسترداد، ولكن يجب أن لا تزيد القيمة الدفترية عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل (الخسارة) / الدخل الشامل.

#### ٤-٦ المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

يتم الاعتراف الأولي بالمصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق التزامات (قانونية أو تعاقدية) ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الالتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع اقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. لا يتم الاعتراف بمخصص لخسارة العمليات المستقبلية.

#### ٤-٧ إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من الإيجارات التشغيلية للعقارات على أساس القسط الثابت على مدة فترة الإيجار.

#### ٤-٨ إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلام الدخل. تنعكس توزيعات الأرباح كأحد مكونات صافي الدخل التجاري أو صافي الدخل من الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الدخل التشغيلي الآخر بناءً على التصنيف الأساسي لأداة حقوق الملكية.

## صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية المهمة (تتمه)

### ٤-٩ صافي الربح أو الخسارة من الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

صافي المكاسب أو الخسائر من الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عبارة عن تغيرات في القيمة العادلة للأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة أو المخصصة عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وتستبعد إيرادات ومصروفات الفوائد وتوزيعات الأرباح.

تشتمل الأرباح والخسائر غير المحققة على التغيرات في القيمة العادلة للأدوات المالية للسنة ومن عكس المكاسب والخسائر غير المحققة للفترة السابقة للأدوات المالية التي تم تحقيقها في فترة التقرير. يتم احتساب المكاسب والخسائر المحققة من استبعاد الأدوات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة باستخدام طريقة المتوسط المرجح للتكلفة. وهي تمثل الفرق بين القيمة الدفترية المبدئية للأداة ومبلغ الاستبعاد، أو المدفوعات النقدية أو المقبوضات التي تتم على عقود المشتقات (باستثناء المدفوعات أو المقبوضات على حسابات الضمان لهذه الأدوات).

### ٤-١٠ المعاملات الاستثمارية

يتم الاعتراف بالمعاملات الإستثمارية على أساس تاريخ المعاملة.

### ٤-١١ أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

يتم تحميل أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى بمعدلات / مبالغ ضمن الحدود المذكورة في شروط وأحكام صندوق الاستثمار العقاري. يتم احتساب أتعاب الإدارة ودفعها على أساس ربع سنوي.

### ٤-١٢ الزكاة

الزكاة هي التزام على حاملي الوحدات، وبالتالي، لا يتم إدراج أي مخصص لهذا الالتزام في هذه القوائم المالية.

### ٤-١٣ صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة

يتم احتساب حقوق الملكية لكل وحدة بقسمة حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الوحدات المدرجة في قائمة المركز المالي على عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة.

### الوحدات المصدرة

الصندوق لديه وحدات في الإصدار. عند تصفية الصندوق، فإنهم يمنحون أصحاب الحق في صافي الأصول المتبقية. إنهم يحتلون مرتبة متساوية من جميع النواحي ولديهم شروط وأحكام متطابقة. توفر الوحدات للمستثمرين الحق في طلب استرداد نقدي بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي أصول الصندوق في حالة تصفية الصندوق.

يتم تصنيف الوحدات كحقوق ملكية لأنها تستوفي جميع الشروط التالية:

- تخول لحاملها حصة تناسبية من صافي أصول الصندوق في حالة تصفية الصندوق؛
- هو في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى؛
- جميع الأدوات المالية في فئة الأدوات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى لها سمات متطابقة.
- بصرف النظر عن الالتزام التعاقدى للصندوق بإعادة شراء أو استرداد الأداة مقابل نقد أو أصل مالي آخر، لا تتضمن الأداة أي ميزات أخرى تتطلب التصنيف كمطلوبات. و
- إن إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة المنسوبة إلى الأداة على مدى عمرها الافتراضي تستند إلى حد كبير على الربح أو الخسارة، أو التغير في صافي الأصول المعترف بها أو التغير في القيمة العادلة لصافي أصول الصندوق المعترف بها وغير المعترف بها على مدى عمر الصندوق. أداة.

## صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية المهمة (تتمه)

### ٤-٤.١ توزيعات الأرباح

سياسة صندوق الاستثمار العقاري هي توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠% سنويًا من صافي الدخل. لا يتضمن الربح الناتج من بيع أي عقار من الإستثمارات العقارية وإستثمارات أخرى.

### ٤-٤.١٥ الأدوات المالية

#### الاعتراف الأولي والقياس

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المنشأة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

عند الاعتراف المبدئي، يقوم الصندوق بقياس الموجودات أو المطلوبات المالية بقيمتها العادلة زائداً أو ناقصاً، في حالة وجود أصل مالي أو التزام مالي غير مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملات الإضافية والتي يمكن ان تتعلق بشكل مباشر باقتناء أو إصدار أصل أو التزام مالي، مثل الرسوم والعمولات. يتم إدراج تكاليف المعاملة للموجودات والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كمصروف في قائمة (الخسارة) / الدخل الشامل.

#### تصنيف وقياس الأدوات المالية

يصنف الصندوق موجوداته المالية إما مفاصة لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو مفاصة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

**التكلفة المطفأة:** يتم قياس الموجودات المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل هذه فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة والتي لم يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالتكلفة المطفأة.

**القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:** إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المالي لا تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة أو إذا لم يتم الاحتفاظ بها ضمن المحتفظ بها للتحصيل أو المحتفظ بها لتجميع وبيع نموذج الأعمال، أو يتم بعدها قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم إثبات الربح أو الخسارة من استثمار الدين الذي تم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة (الخسارة) / الدخل الشامل ضمن "صافي الربح / (الخسارة) في الاستثمارات المقاسة بشكل إلزامي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، في الفترة التي تنشأ فيها. يتم عرض الربح أو الخسارة من أدوات الدين التي تم تحديدها بالقيمة العادلة أو التي لم يتم الاحتفاظ بها للمتاجرة بشكل منفصل عن استثمارات الديون التي يتم قياسها بشكل إلزامي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، ضمن صافي الربح / (الخسارة) في الاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم إثبات الربح المكتسب من هذه الموجودات المالية في قائمة (الخسارة) / الدخل الشامل باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

**نموذج العمل:** يعكس نموذج العمل كيفية إدارة الصندوق للأصول من أجل توليد التدفقات النقدية. أي ما إذا كان هدف الصندوق هو فقط تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الأصول أم هو تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناشئة عن بيع الأصول. وعندما لا ينطبق أي مما سبق (على سبيل المثال، يتم الاحتفاظ بالأصول المالية لأغراض التداول)، عندها يتم تصنيف الأصول المالية كجزء من "نماذج أعمال أخرى" ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. إن العوامل التي نظر فيها الصندوق عند تحديد نموذج الأعمال لمجموعة من الأصول تتضمن الخبرة السابقة في كيفية تحصيل التدفقات النقدية لهذه الأصول، وكيفية تقييم أداء الأصول داخلياً والإبلاغ عنها إلى كبار موظفي الإدارة، وكيفية تقييم المخاطر وإدارتها وكيف يتم تعويض المدراء. يتم الاحتفاظ بالأوراق المالية المحتفظ بها للمتاجرة بشكل أساسي بغرض البيع على المدى القريب أو جزء من مجموعة من الأدوات المالية التي تتم إدارتها معاً والتي يوجد دليل على وجود نمط فعلي حديث لجني الأرباح على المدى القصير. يتم تصنيف هذه الأوراق المالية في "نماذج أعمال أخرى" ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

## صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية المهمة (تتمه)

٤-١٥ الادوات المالية (تتمه)

تصنيف وقياس الأدوات المالية (تتمه)

الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والفائدة: عندما يكون نموذج العمل هو الاحتفاظ بالأصول لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة (" اختبار الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والفائدة "). عند إجراء هذا التقييم، ينظر الصندوق في ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تتسق مع ترتيبات الإقراض الأساسية، أي أن الربح يشمل فقط مراعاة القيمة الزمنية للموارد ومخاطر الائتمان ومخاطر الإقراض الأساسية الأخرى وهامش الربح الذي يتوافق مع ترتيبات الإقراض الأساسية. عندما تقدم الشروط التعاقدية التعرض للمخاطر أو التقلبات التي لا تتوافق مع ترتيبات الإقراض الأساسية، يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات الصلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

### الموجودات المالية

#### تصنيف الموجودات المالية

عند التحقق المبدئي، يتم تصنيف الأصل المالي على أنه تم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشرطين التاليين:

(أ) الأصل المالي محتفظ به ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بموجودات مالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية. و  
(ب) تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

(أ) الأصل المالي محتفظ به ضمن نموذج أعمال يتحقق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية؛ و  
(ب) تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

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

#### الموجودات المالية بالقيمة العادلة خلال الربح أو الخسارة

تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة، أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو الأصول المالية المطلوب قياسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الأصول المالية على أنها محتفظ بها للمتاجرة إذا تم حيازتها لغرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب. يتم أيضاً تصنيف المشتقات، بما في ذلك المشتقات الضمنية المنفصلة، على أنها محتفظ بها للمتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة. يتم تصنيف الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفوائد وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بغض النظر عن نموذج الأعمال. بصرف النظر عن معايير أدوات الدين التي سيتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كما هو موضح أعلاه، يمكن تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

يتم إدراج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة (الخسارة) الشاملة / الدخل الشامل.

## صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية المهمة (تتمه)

٤-١٥ الأدوات المالية (تتمه)

تصنيف وقياس الأدوات المالية (تتمه)

إن فئات القياس والقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ على النحو التالي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩	فئة القياس
القيمة الدفترية	القيمة الدفترية	التكلفة المطفأة	النقدية وشبه النقدية
١,٣٣٠,٦٨٦	١١,٠١٣,٩٥٢	مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (الزامية)	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٠٨,٥٠٣	٤,١٣٨,٩٦٤	التكلفة المطفأة	ذمم إيجار مستحقة
٦١٥,١٨٠	-	التكلفة المطفأة	مصرفات مدفوعة مقدما و موجودات أخرى
٩٩٠,٩٨٩	٤٢٨,٧٤٧	التكلفة المطفأة	إجمالي الموجودات المالية
٣,٤٤٥,٣٥٨	١٥,٥٨١,٦٦٣		
-	١,٤١١,٨٠٦	التكلفة المطفأة	دخل إيجار غير مكتسب
-	١٥٠,٢١١,٥٥١	التكلفة المطفأة	التمويل الإسلامي
٤٦٤,٤٠٣	٣٧٩,١٤٤	التكلفة المطفأة	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٤٦٤,٤٠٣	١٥٢,٠٠٢,٥٠١		إجمالي المطلوبات المالية

### القياس اللاحق

تنطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للأصول المالية.

يتم لاحقاً قياس هذه الأصول بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي فوائد أو إيرادات أرباح، في الربح أو الخسارة.	موجودات مالية بالقيمة العادلة خلال الربح أو الخسارة
يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تخفيض التكلفة المطفأة عن طريق خسائر انخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح الصرف الأجنبي والخسارة وانخفاض القيمة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة من الاستبعاد في الربح أو الخسارة.	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

### إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية بعد الاعتراف الأولي بها، باستثناء الفترة التي تلي تغيير الصندوق لنموذج عمله لإدارة الأصول المالية.

## صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية المهمة (تتمه)

٤-١٥ الادوات المالية (تتمه)

### إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة من الأصول المالية المماثلة)، عند الاقتضاء، عندما تنتهي صلاحية الحق في تلقي التدفقات النقدية من الأصل، أو عندما يحول الصندوق حقوقه في تلقي التدفقات النقدية من الأصل، أو تحملت التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري لطرف ثالث بموجب ترتيب التجاوز وقام الصندوق بما يلي:

(أ) تحويل جميع مخاطر ومزايا الأصل أو

(ب) لم يتم بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومكافآت الأصل، ولكنه قام بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما يحول الصندوق حقه في تلقي التدفقات النقدية من أحد الأصول (أو يدخل في ترتيب التجاوز)، ولم يتم بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا الأصل ولم ينقل السيطرة على الأصل، عندها يتم إثبات الأصل إلى حد استمرار مشاركة الصندوق في الأصل. في هذه الحالة، يعترف الصندوق أيضاً بالالتزامات ذات الصلة. يتم قياس الموجودات المحولة والمطلوبات المرتبطة بها على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظ بها الصندوق. يقوم الصندوق بالاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم استبعاد الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

### انخفاض قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. يعترف الصندوق بمخصص خسائر لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير. يظهر قياس خسائر الائتمان المتوقعه:

- مبلغ غير متحيز واحتماله مرجح يتم تحديده عن طريق تقييم النتائج الممكنة؛
- القيمة الزمنية للنقود؛ و
- المعلومات المعقولة والمؤيدة التي تكون متاحة بدون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما في تاريخ التقرير بشأن أحداث سابقة وظروف حالية وتوقعات بشأن الظروف الاقتصادية المستقبلية.

### الالتزامات المالية

يقوم الصندوق بتصنيف مطلوباته المالية بالتكلفة المطفأة ما لم يكن لديه مطلوبات مالية بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة. يلغي الصندوق الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم اعفائه من التزاماته التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهائها.

### إلغاء الاعتراف

يقوم الصندوق بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الإغفاء من التزاماته التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها.

### تعديل الموجودات والمطلوبات المالية

#### الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة اختلافاً جوهرياً. إذا اختلفت التدفقات النقدية اختلافاً جوهرياً، فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي الأصلي تعتبر منتهية الصلاحية. في هذه الحالة، يتم استبعاد الأصل المالي الأصلي ويتم الاعتراف بالأصل المالي الجديد بالقيمة العادلة.

إذا لم تختلف التدفقات النقدية للأصل المعدل المدرجة بالتكلفة المطفأة اختلافاً جوهرياً، فإن التعديل لا يؤدي إلى استبعاد الأصل المالي. في هذه الحالة، يعيد الصندوق حساب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي ويعترف بالمبلغ المعدل لإجمالي القيمة الدفترية كأرباح أو خسارة تعديل في قائمة (الخسارة) / الدخل الشامل.

## صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٤. السياسات المحاسبية المهمة (تمه)

٤-١٥ الأدوات المالية (تمه)

تعديل الموجودات والمطلوبات المالية (تمه)

### المطلوبات المالية

يلغي الصندوق الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطه وتكون التدفقات النقدية للالتزام المعدل مختلفة بشكل جوهري. في هذه الحالة، يتم الاعتراف بالالتزام المالي الجديد على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المميزة والمطلوبات المالية الجديدة ذات الشروط المعدلة في قائمة (الخسارة) / الدخل الشامل.

### مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية، ويتم تسجيل المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حاليًا لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي، لتحقيق الأصول وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

يتم عرض الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها للبيع بشكل منفصل ويتم قياسها بالقيمة الدفترية أيهما أقل قبل تصنيفها كمحتفظ بها للبيع وقيمتها العادلة ناقصًا تكاليف البيع، أيهما أقل. ومع ذلك، يستمر قياس بعض الأصول المحتفظ بها للبيع مثل الأصول المالية وفقًا لسياسة الصندوق المحاسبية ذات الصلة لتلك الأصول. بمجرد تصنيف الأصول على أنها محتفظ بها للبيع، فإنها لا تخضع للاستهلاك أو الإطفاء.

يتم عرض أي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع عملية متوقفة أو إعادة قياسها إلى القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع كجزء من بند مفرد أو ربح أو خسارة من العمليات المتوقفة.

### ٤-١٦ المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الإيجار

اعتمد الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ عقود الإيجار اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩م.

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ نموذجًا وحيثًا للمحاسبة على أساس التأجير في الميزانية العمومية للمستأجرين. يتعرف المستأجر على حق استخدام الأصل الذي يمثل حقه في استخدام الأصول الأساسية والتزامات الإيجار التي تمثل التزامه بتسديد مدفوعات الإيجار. هناك استثناءات للتعرف على عقود الإيجار قصيرة الأجل والعناصر منخفضة القيمة. تظل محاسبة المؤجرين مماثلة للمعيار الحالي - أي أن المؤجر يواصل تصنيف عقود الإيجار على أنها تمويل أو عقود إيجار تشغيلية.

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ محل إرشادات عقود الإيجار الحالية، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي ١٧ "عقود الإيجار"، والتفسير الدولي رقم ٤ "تحديد اذا ما كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار"، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية السابقة رقم ١٥ "عقود الإيجار التشغيلية - الحوافز" وتفسير لجنة التفسيرات الدولية السابقة رقم ٢٧ "تقويم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار".

قام الصندوق بتقييم تأثير المعايير المذكورة أعلاه. بناءً على التقييم، ليس للمعيار المذكور أعلاه أي تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق كما في تاريخ التقرير.

## صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٥. أتعاب الإدارة والمصرفات الأخرى ورسوم المعاملات

### - أتعاب الإدارة والمصرفات الأخرى

على أساس يومي، يفرض مدير الصندوق على الصندوق أتعاب إدارة بمعدل ١٪ سنويًا من صافي قيمة أصول الصندوق ويتم دفعها على أساس ربع سنوي. نظرًا لاستمرار الوضع الوبائي، فقد تنازل مدير الصندوق عن الرسوم منذ ١٤ مارس ٢٠٢٠. وبناءً عليه، لم يتم فرض أي رسوم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

### - رسوم التعاملات

يفرض مدير الصندوق على الصندوق رسوم استحواذ لمرة واحدة بمعدل ١,٥٪ (٢,٥٪ ديسمبر ٢٠٢٠) على سعر شراء أو بيع الأصول العقارية، باستثناء إسكان ٤ و ٥ و ٦.

### ٦. النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	
١,٣٣٠,٦٨٦	١١,٠١٣,٩٥٢	١٢, ١-٦	نقد لدى البنك
١,٣٣٠,٦٨٦	١١,٠١٣,٩٥٢		الإجمالي

١-٦ يتم الاحتفاظ بالأرصدة النقدية في حسابات جارية لدى بنك مسقط ومؤسسات مالية محلية أخرى. لا يحقق الصندوق أرباحاً من هذه الحسابات الجارية.

### ٧. الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	
٥٠٨,٥٠٣	٤,١٣٨,٩٦٤	١٢	صندوق مسقط المالية لأسواق النقد

الاستثمارات خلال السنة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م		التكلفة:
١٨,٠٣٩,٠٨٤	٥٠٨,٥٠٣		كما في بداية السنة
٥٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠		الإضافات خلال السنة
(١٨,٠٣٩,٠٨٤)	(٩,٤١١,٧٦٠)		المباع خلال السنة
٥٠٠,٠٠٠	٤,٠٩٦,٧٤٣		كما في نهاية السنة
١٧,٤٦٣	١٣٠,٤٦١		التغير في القيمة العادلة:
(٨,٩٦٠)	(٨٨,٢٤٠)		التغيرات في القيمة العادلة خلال السنة
٨,٥٠٣	٤٢,٢٢١		المحقق خلال السنة
٥٠٨,٥٠٣	٤,١٣٨,٩٦٤		غير المحقق في نهاية السنة
			صافي الاستثمارات في نهاية السنة



صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٨. إيجارات مستحقة / إيجار غير مكتسب

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٥٣٠,٧٢٨	٦١٥,١٨٠	كما في بداية السنة
٧,٨١١,٨٥٢	١٥,٠٤٨,٠١٤	المكتسب خلال السنة
(٧,٧٢٧,٤٠٠)	(١٧,٠٧٥,٠٠٠)	المستلم خلال السنة
٦١٥,١٨٠	(١,٤١١,٨٠٦)	كما في نهاية السنة

٩. الاستثمارات العقارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

الإجمالي	المباني	الأراضي	إيضاح	التكلفة
٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠	٢٤٢,١٥٨,٦٢٤	٣٣٠,٢٤١,٣٧٦		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
١٤٨,٨٧٢,٢٩١	٩٧,٥٦٣,٨٣٢	٥١,٣٠٨,٤٥٩		الإضافات
٧٢١,٢٧٢,٢٩١	٣٣٩,٧٢٢,٤٥٦	٣٨١,٥٤٩,٨٣٥		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
				<b>الإستهلاك المتراكم</b>
٢٠,٧٥٦,٤٥٤	٢٠,٧٥٦,٤٥٤	-		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
٩,٠٧٢,٤٧٧	٩,٠٧٢,٤٧٧	-	٢-٩	المحمل للسنة
٢٩,٨٢٨,٩٣١	٢٩,٨٢٨,٩٣١	-		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
				<b>خسائر الإنخفاض في القيمة المتراكمة</b>
٥٣,٤٤٢,٨٠٦	٥٣,٤٤٢,٨٠٦	-		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(٥٨٤,٤٤٦)	(٥٨٤,٤٤٦)	-		الانعكاس للسنة
٥٢,٨٥٨,٣٦٠	٥٢,٨٥٨,٣٦٠	-		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
				القيمة الدفترية:
٦٣٨,٥٨٥,٠٠٠	٢٥٧,٠٣٥,١٦٥	٣٨١,٥٤٩,٨٣٥		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٩. الاستثمارات العقارية (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

التكلفة	إيضاح	الأراضي	المباني	الإجمالي
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م		٣٣٠,٢٤١,٣٧٦	٢٤٢,١٥٨,٦٢٤	٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠
الإضافات		-	-	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		٣٣٠,٢٤١,٣٧٦	٢٤٢,١٥٨,٦٢٤	٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠
<b>الإستهلاك المتراكم</b>				
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م		-	١٣,٨٣٧,٦٣٦	١٣,٨٣٧,٦٣٦
المحمل للسنة	٢-٩	-	٦,٩١٨,٨١٨	٦,٩١٨,٨١٨
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		-	٢٠,٧٥٦,٤٥٤	٢٠,٧٥٦,٤٥٤
<b>خسائر الإنخفاض في القيمة المتراكمة</b>				
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م		-	-	-
المحمل للسنة		-	٥٣,٤٤٢,٨٠٦	٥٣,٤٤٢,٨٠٦
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		-	٥٣,٤٤٢,٨٠٦	٥٣,٤٤٢,٨٠٦
القيمة الدفترية:				
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		٣٣٠,٢٤١,٣٧٦	١٦٧,٩٥٩,٣٦٤	٤٩٨,٢٠٠,٧٤٠

تتكون الاستثمارات العقارية في ثلاث عقارات وهي كالآتي:

- اسكان ٤ يقع في مكة المكرمة، بإيجار سنوي قدره ١٢,٨ مليون ريال سعودي.

- اسكان ٥ يقع في مكة المكرمة بإيجار سنوي قدره ١٢,٣ مليون ريال سعودي.

- اسكان ٦ يقع في مكة المكرمة بإيجار سنوي قدره ١٣,٥ مليون ريال سعودي.

- يقع مبنى أي أوفيس في مدينة الرياض بدخل إيجار سنوي قدره ١٠,٤٥ مليون ريال سعودي.

٩-١ اتفق مجلس إدارة الصندوق مع شركة إسكان للتنمية والاستثمار على الحصول على إيجار مخفض قدره ٨ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة للفترة من ١ يناير ٢٠٢١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بسبب الوضع الوبائي المستمر.

بدأ الصندوق في استلام مبلغ الإيجار الكامل من مبنى أي أوفيس اعتباراً من ٢٥ مارس ٢٠٢١.

٩-٢ يتبع الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني التي تزيد عن فترة ٣٥ سنة. باستخدام طريقة القسط الثابت.

١٠. صافي المكاسب المحققة وغير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٨,٥٠٣	٤٢,٢٢١	المكاسب غير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨,٩٦٠	٨٨,٢٤٠	المكاسب المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٧,٤٦٣	١٣٠,٤٦١	الإجمالي

## صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

### ١١. التمويل الإسلامي

حصل الصندوق على تمويل إسلامي بمبلغ ١٤٩,٨٩ مليون ريال سعودي بتاريخ ٩ مارس ٢٠٢١ من بنك الرياض. يتم احتساب تكلفة تمويل التسهيل على أساس ٣ أشهر سايبور + ٢,٢٥٪. العقد مستحق لمدة ٣ أشهر ، يتم تجديده بعد كل ثلاثة أشهر. يسمح للصندوق بموجب أحكامه وشروطه بالحصول على قروض لامتلاك العقارات من أجل تحقيق أهداف الصندوق. يتم الاحتفاظ بملكية ممتلكات الصندوق كضمان مقابل مبلغ الاقتراض.

### ١٢. الأثر على صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

وفقاً للمادة (٢٢) من لوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين إثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسات المحاسبية للصندوق، يتم إدراج الإستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

تم تحديد تقييم العقارات الاستثمارية ("العقارات") من قبل مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري (وايت كيوبز) وشركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري (فاليو إكسبرت). هذان المُقيمان مرخصان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). استخدم مدير الصندوق متوسط تقييمين لغرض الكشف عن القيمة العادلة للعقارات. تم تقييم العقارات مع الأخذ في الاعتبار عددًا من العوامل، بما في ذلك مساحة العقار ونوعه، وأساليب التقييم التي تستخدم مدخلات عديدة لا يمكن ملاحظتها، تشمل هذه النماذج طريقة الأرض زائد التكلفة وطريقة القيمة المتبقية وطريقة التدفق النقدي المخصوم.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، كان تقييم العقارات الاستثمارية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٦٥٩,٨٠٠,٠٠٠	٦١٧,٣٧٠,٠٠٠	٦٣٨,٥٨٥,٠٠٠
الإجمالي	٦٥٩,٨٠٠,٠٠٠	٦١٧,٣٧٠,٠٠٠	٦٣٨,٥٨٥,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٥١٥,٢٠٠,٠٠٠	٤٨١,٢٠١,٤٨٠	٤٩٨,٢٠٠,٧٤٠
الإجمالي	٥١٥,٢٠٠,٠٠٠	٤٨١,٢٠١,٤٨٠	٤٩٨,٢٠٠,٧٤٠

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للإستثمارات العقارية.

تم تقييم الاستثمارات العقارية مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التحليل المالي وتقسيم قطع الأرض وطريقة الأرض زائد التكلفة وطريقة المقارنة المباشرة وطريقة القيمة المتبقية وطريقة التدفق النقدي المخصوم. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين
٤٩٨,٢٠٠,٧٤٠	٦٣٨,٥٨٥,٠٠٠	يخصم: القيمة الدفترية للإستثمارات العقارية
(٤٩٨,٢٠٠,٧٤٠)	(٦٣٨,٥٨٥,٠٠٠)	القيمة العادلة المقدرة في فائض القيمة الدفترية
-	-	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠	القيمة الاضافية للوحدة بناءً على القيمة العادلة
-	-	

## صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

١٢. الأثر على صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)

صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية):

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٥٠١,١٨١,٦٩٥	٥٠٢,١٦٤,١٦٢	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
-	-	القيمة العادلة المقدرة في فائض القيمة الدفترية
٥٠١,١٨١,٦٩٥	٥٠٢,١٦٤,١٦٢	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات بناءً على القيمة العادلة للإستثمارات العقارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٨,٧٦	٨,٧٧	القيمة الدفترية للموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
-	-	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٨,٧٦	٨,٧٧	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة بناءً على القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ، وكذلك المدخلات الرئيسية غير القابلة للرصد المستخدمة في نماذج التقييم.

بيانات قياس القيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ على النحو التالي:

### مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري

المعدل	المدخلات الرئيسية وافتراضات التقييم	نهج التقييم	عقارات
٧,٥%	معدل الرسملة	نهج الدخل	اسكان ٤
٧,٥%	معدل الرسملة	نهج الدخل	اسكان ٥
٧,٥%	معدل الرسملة	نهج الدخل	اسكان ٦
٧,٥%	معدل الرسملة	نهج الدخل	أي أوفيسيس

### شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

المعدل	المدخلات الرئيسية وافتراضات التقييم	نهج التقييم	عقارات
١٠%	معدل الخصم	خصم التدفق النقدي	اسكان ٤
١٠%	معدل الخصم	خصم التدفق النقدي	اسكان ٥
١٠%	معدل الخصم	خصم التدفق النقدي	اسكان ٦
١٠%	معدل الخصم	خصم التدفق النقدي	أي أوفيسيس

جميع العقارات مسجلة باسم شركة المشاعر ريت للعقارات ("شركة لأغراض خاصة")، تحتفظ الشركة بهذه العقارات بملكية الإنتفاع للصندوق، ولا تملك أية حصص مسيطرة ولا تسبب أية مخاطر على العقارات.

صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

١٣. المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة وأرصدتهم

تتضمن الأطراف ذات العلاقة للصندوق "مسقط المالية كمدير للصندوق، (بنك مسقط كمساهم في مسقط المالية) مع الممتلكات المحتفظ بها للصندوق لدى شركة الرياض المالية (كونها أمين الحفظ للصندوق).

للخدمات الادارية، الصندوق يدفع بررب سنوي، الاتعاب الادارية معدل سنوي بقيمة ١% من اجمالي الموجودات (حقوق الملكية) من مساهمات الصندوق الى حاملي الوحدات، في كل تاريخ تقييم، كما يكون في شروط و احكام الصندوق. مع ذلك، من خلال إعلان إدارة الصندوق في تداول عن التنازل عن الأتعاب الإدارية، مستحقات اتعاب الادارة كانت مقيدة حتى ١٤ مارس ٢٠٢٠م.

يدفع الصندوق أتعاب أمين الصندوق ثابتة بمبلغ ١٧٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً، كما يكون في شروط و أحكام الصندوق تدفع بشكل ربع سنوي.

فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قام بها الصندوق خلال السنة:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)	أتعاب إدارة	-	(١,١٦٦,٢٦١)
	رسوم الهيكلية والترتيب	(٢,٥٨٥,٦٣١)	-
	رسوم إدارية	(٢٤٩,٠٨٤)	(٢٨١,٤٣٦)
	أخرى	(٣٧,٣٦٢)	(٨٦,١٨٧)
الرياض المالية	أتعاب أمين الحفظ	(١٧٥,٠٠٠)	(١٧٥,٠٠٠)

الأرصدة الناتجة من المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما يلي:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)	أتعاب إدارة**	١٤٢,٤٣١	١٤٢,٤٣١
	رسوم إدارية*	(١٤٣,١٣٦)	(٢٠١,٦٠٣)
	أخرى*	(٣,٢٥٧)	(١٢,٠٢٧)
الرياض المالية	أتعاب أمين الحفظ*	(١١٤,٩٤٠)	(٤٠,٥٦٥)
بنك مسقط	حساب جاري	٢,٣٠٥	١,٣٣٠,٦٨٦
صندوق سيكو المالية لأسواق النقد (المعروف مسبقاً بصندوق مسقط المالية لأسواق النقد)	استثمارات	٤,١٣٨,٩٦٤	٥٠٨,٥٠٣

\*سجلت هذه الارصدة ضمن المصروفات المستحقة و المطلوبات الأخرى.

\*\*تم إدراج هذه الأرصدة ضمن مدفوعات مقدمة و موجودات أخرى.

## صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

١٤. إدارة المخاطر المالية

١٤-١ عوامل المخاطر المالية

تعرض أنشطة صندوق الاستثمار العقاري إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر في صندوق الاستثمار العقاري على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقدية وما في حكمها وذمم إيجار مدينة والمستحقات الأخرى ورسوم الإدارة المستحقة والمصروفات المستحقة والتزامات أخرى. يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في القوائم المالية، عندما يكون لدى صندوق الاستثمار العقاري حق قانوني قابل للتنفيذ في مقاصة المبالغ المعترف بها وبنوي إما التسوية على أساس صافٍ، أو لتحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

### (أ) مخاطر السوق

يخضع صندوق الاستثمار العقاري للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي الكلي في المملكة ومخاطر معدلات العمولات ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة ومخاطر المتطلبات التنظيمية والقانونية. تراقب الإدارة بشكل منتظم التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس مهماً لصندوق الاستثمار العقاري.

### مخاطر العملة

المخاطر المتمثلة في أن تتقلب قيمة الأداة المالية نظراً للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. الأدوات المالية للصندوق أي؛ الأرصدة البنكية، و الموجودات المالية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، و ذمم إيجار مدينة، ورسوم الإدارة المستحقة، ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى القائمة بالريال السعودي. وبالتالي، لا يتعرض الصندوق لأي مخاطر في العملة.

### مخاطر السعر

مخاطر السعر هي المخاطر المتمثلة في أن تتقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق كنتيجة للتغيرات في أسعار السوق التي تسببها عوامل أخرى غير حركة العملات الأجنبية ومعدل العمولات. تنشأ مخاطر الأسعار بشكل أساسي من عدم اليقين بشأن الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يحتفظ بها الصندوق. يراقب الصندوق حركة أسعار استثماراته في الأدوات المالية. اعتباراً من تاريخ قائمة المركز المالي، يستثمر الصندوق في صندوق مسقط لأسواق النقد.

إن التأثير على صافي الموجودات (حقوق الملكية) (نتيجة للتغير في القيمة العادلة للاستثمارات كما في ٣١ ديسمبر) بسبب التغيرات المحتملة والمعقولة في حقوق الملكية للقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، مع بقاء المتغيرات الأخرى ثابتة، كما يلي:

الأثر على صافي الموجودات	±%	٢٠٦,٩٤٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٢٥,٤٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
--------------------------	----	---------	------------------	--------	------------------

## صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

١٤. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

١-١٤ عوامل المخاطر المالية (تتمة)

أ) مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر معدل العمولة

تتمثل مخاطر معدل العمولات في مخاطر تقلب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية أو القيمة العادلة للأدوات المالية ذات القسيمة الثابتة بسبب التغيرات في معدل عمولات السوق.

حصل الصندوق على تسهيلات تمويل إسلامي خلال العام وهو معرض لمخاطر أسعار العمولة. التأثير على صافي الأصول (حقوق الملكية) (نتيجة للتغير في تكلفة التمويل كما في ٣١ ديسمبر) بسبب تغير محتمل معقول في سعر العمولة، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، هو كما يلي:

في حالة وجود تغيير بنسبة ١٪ في نسبة العمولة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	±١%	الأثر على صافي الموجودات
-	١,٥٠٢,١١٦		

لا يخضع الصندوق لمخاطر معدل العمولات، لأنه لا يوجد لديه حالياً أي عمولات تحمل أدوات مالية.

ب) مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان والتي تتمثل في تسبب طرف ما بخسائر مالية للطرف الثاني ويكون ذلك بسبب عدم مقدرةه بالوفاء بالتزاماته. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في ذمم إيجار مدينة والمستحقات الأخرى والرصيد لدى البنك.

ان من سياسة الصندوق عند الدخول في عقود الأدوات المالية بأن تكون مع أطراف ذات سمعة طيبة. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة معينة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة باستمرار. يتم تقييم الجودة الائتمانية لارصدة الصندوق المصرفية بناء على تصنيفات ائتمانية خارجية. يتم توضيح ارصدة المصرف مع التصنيفات الائتمانية أدناه:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	تصنيف المؤسسات المالية
-	١١,٠١١,٦٤٧	ب ب ب +
١,٣٣٠,٦٨٦	٢,٣٠٥	ب أ ب
١,٣٣٠,٦٨٦	١١,٠١٣,٩٥٢	

رصيد في البنك

يوضح الجدول التالي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان لبنود قائمة المركز المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	النقدية وما في حكمها إيجارات مستحقة
١,٣٣٠,٦٨٦	١١,٠١٣,٩٥٢	٦	
٦١٥,١٨٠	-	٨	

## صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

١٤. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

١٤-١ عوامل المخاطر المالية (تتمة)

### ج) مخاطر السيولة

هي مخاطر أن يواجه الصندوق صعوبة في إنتاج الأموال للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالمطلوبات المالية التي تتكون من التمويل الإسلامي والمطلوبات الأخرى. يعتبر الصندوق صندوق استثمار عقاري مقفل، وإشارةً إلى الإكتتاب في وحدات الصندوق خلال فترة المقاصة؛ فإنه لا يُسمح ببيع و شراء الوحدات ما لم توافق عليها هيئة السوق المالية.

ان فترة استحقاق جميع العقود المتبقية في تاريخ التقرير عن المطلوبات المالية للصندوق و التي تتكون من رسوم الإدارة المستحقة و المصروفات المستحقة و المطلوبات الأخرى جميعها تستحق كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

القيمة الدفترية	حتى ثلاثة اشهر	اكثر من ٣ اشهر و حتى سنة واحدة	اكثر من سنة واحدة
١٥٠,٢١١,٥٥١	١٥٠,٢١١,٥٥١	-	-
٣٧٩,١٤٤	٣٧٩,١٤٤	-	-
١٥٠,٥٩٠,٦٩٥	١٥٠,٥٩٠,٦٩٥	-	-

التمويل الاسلامى  
مصروفات مستحقة و مطلوبات  
أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

القيمة الدفترية	حتى ثلاثة اشهر	اكثر من ٣ اشهر و حتى سنة واحدة	اكثر من سنة واحدة
٤٦٤,٤٠٣	٤٦٤,٤٠٣	-	-
٤٦٤,٤٠٣	٤٦٤,٤٠٣	-	-

مصروفات مستحقة و مطلوبات  
أخرى

لدى مدير الصندوق أصول نقدية وسيولة كافية لتسوية التزاماته المالية عند استحقاقها.

### د) المخاطر التشغيلية

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات والسوق المخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي لحقت بسمعته في تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في توليد عوائد لحاملي الوحدات.



## صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

### ١٤. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

#### ٢-١٤ تقدير القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستخدم الصندوق التسلسل التالي لتحديد والكشف عن القيمة العادلة للأدوات المالية:

- المستوى ١ – أسعار السوق (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة التي يمكن للكيان الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- المستوى ٢ – هي مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر؛
- المستوى ٣ – هي مدخلات يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠، تشتمل الأدوات المالية للصندوق على النقدية وما في حكمها، والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وضم إيجار مدينة، ورسوم الإدارة المستحقة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى. باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم قياس جميع الأدوات المالية بالتكلفة المطفأة، وتعتبر وقيمتها الدفترية كتقريب معقول للقيمة العادلة.

يوضح الشكل التالي القيمة الدفترية والقيمة العادلة للموجودات المالية و المطلوبات المالية، شامل للتسلسل الهرمي في القيمة العادلة للأدوات المالية:

القيمة الدفترية	القيمة العادلة			٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	
٤,١٣٨,٩٦٤	-	٤,١٣٨,٩٦٤	-	٤,١٣٨,٩٦٤
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة				
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح				
أو الخسارة				

القيمة الدفترية	القيمة العادلة			٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	
٥٠٨,٥٠٣	-	٥٠٨,٥٠٣	-	٥٠٨,٥٠٣
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة				
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو				
الخسارة				

الطريقة المستخدمة لتقييم القيمة العادلة لاستثمارات هي المستوى ٢ في تحديد صافي قيمة الموجودات لكل وحدة من الصناديق المستثمر فيها.

### ١٥. الأدوات المالية حسب الفئة

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات المالية ضمن التكلفة المطفأة (باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المصنفة بالقيمة العادلة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

### ١٦. تقارير القطاعات

استثمر الصندوق في ثلاثة استثمارات عقارية في المملكة العربية السعودية. نظرًا لاستثمارها في قطاع صناعي واحد وفي بلد واحد، لم يتم عرض معلومات قطاعية.

## صندوق سيكو السعودية ريت (المعروف مسبقاً بصندوق المشاعر ريت)

صندوق استثمار عقاري متداول

( صندوق استثماري مقفل )

المدار من قبل سيكو المالية (المعروف مسبقاً بمسقط المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي)

### ١٧. توزيعات الأرباح

لم يتم توزيع أرباح في عام ٢٠٢١..

### ١٨. التغييرات في شروط وأحكام الصندوق

تم تحديث الصندوق وشروطه في ٠٢ ديسمبر ٢٠٢١ حيث تم تحديث الاسم الجديد للصندوق من "صندوق المشاعر ريت" إلى "صندوق سيكو السعودية ريت" والاسم الجديد لمدير الصندوق من "شركة مسقط المالية" إلى "سيكو المالية". علاوة على ذلك، هناك تغيير في مجلس إدارة الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، لا توجد تغييرات جوهرية في شروط وأحكام الصندوق.

### ١٩. الأحداث بعد تاريخ التقرير

وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق، أوصى مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٣٠ ديسمبر ٢٠٢١ بتوزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٠,١٥ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ ٨,٥٨٦,٠٠٠ ريال سعودي.

### ٢٠. معايير هامة جديدة صادرة و غير مطبقة

تم اصدار عدد من المعايير الجديدة والتفسيرات ولكنها غير مطبقة. يعتزم الصندوق اعتماد جميع المعايير والتفسيرات القابلة للتطبيق عند سريان مفعولها. يقوم مدير الصندوق بتقييم أثر هذه المعايير الجديدة والتفسيرات ويعتقد أنه لن يكون لأي منها أي تأثير على القوائم المالية المستقبلية للصندوق.

### ٢١. أرقام المقارنة

تم تعديل بعض من أرقام السنة الماضية للتوافق مع عرض السنة الحالية.

### ٢٢. تأثير جائحة فيروس كورونا (كوفيد-١٩) ومبدأ الاستمرارية

إن عدم اليقين من تأثير (كوفيد-١٩) يقدم قدرًا كبيرًا من عدم اليقين في التقدير فيما يتعلق بقياس القيمة العادلة. يمكن أن تؤدي ظروف (كوفيد - ١٩) المتغيرة واستجابات الحكومة والشركات والعملاء إلى تعديلات كبيرة على القيمة العادلة في السنوات المالية المستقبلية.

### ٢٣. آخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للصندوق للسنة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

### ٢٤. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٢ مارس ٢٠٢٢ (الموافق ١٩ شعبان ١٤٤٣ هـ).

عن مجلس إدارة الصندوق

المفوض بالتوقيع