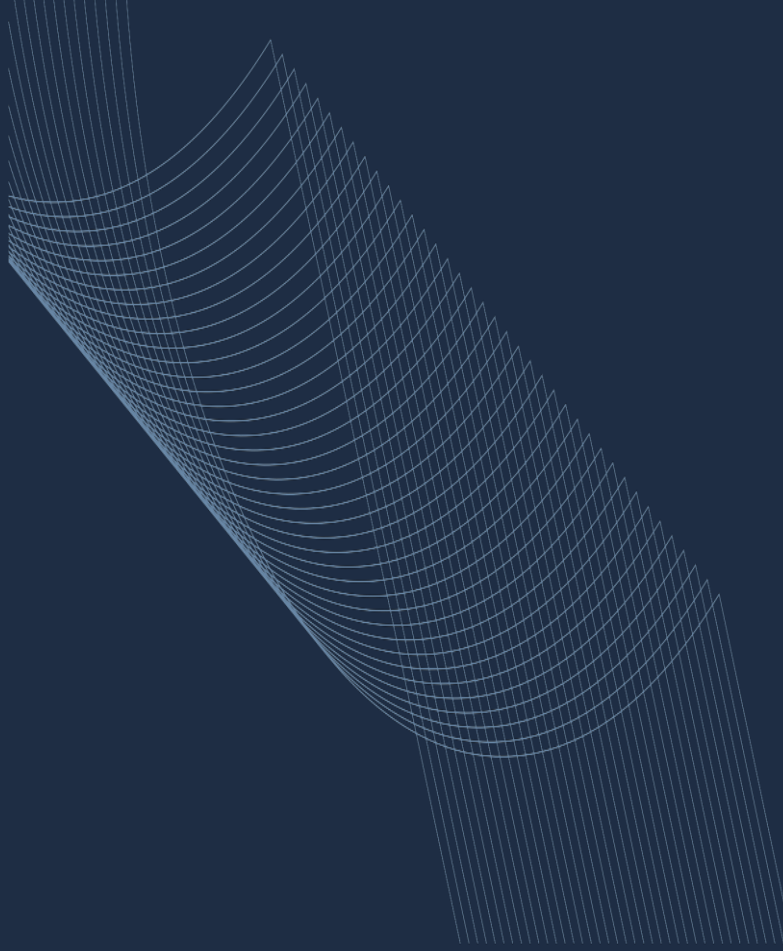


صندوق سيكو السعودية ريت

التقرير السنوي 2024م



نبذة عامة عن الصندوق

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

اسم وعنوان مدير الصندوق

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

الاسم: شركة سيكو المالية

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

الهاتف: +966 8001010008

الموقع الإلكتروني: www.sicocapital.com

البريد الإلكتروني: info@sicocapital.com

اسم وعنوان أمين الحفظ

شركة الرياض المالية

حي الشهداء، الوحدة رقم 69

ص.ب 7279 الرياض 13241

المملكة العربية السعودية

هاتف: 920012299

www.riyadcapital.com

الأصول التي يستثمر فيها الصندوق

العقار الأول: برج إسكان (4)

القطاع	ضيافة
المدينة	مكة المكرمة
مساحة الأرض	2م1,287.97
مساحة البناء	2م18,053
قيمة شراء العقار بالريال السعودي	190,000,000
المستأجر الرئيسي	شركة مورو العالمية للشقق والفنادق
معدل الإشغال خلال عام 2024م	100%
انتهاء مدة الإيجار	2025/12/31م

العقار الثاني: برج إسكان (5)

القطاع	ضيافة
المدينة	مكة المكرمة
مساحة الأرض	2م1,394.5
مساحة البناء	2م19,905
قيمة شراء العقار بالريال السعودي	182,400,000
المستأجر الرئيسي	شركة مورو العالمية للشقق والفنادق
معدل الإشغال خلال عام 2024م	100%
انتهاء مدة الإيجار	2025/12/31م

العقار الثالث: برج إسكان (6)

القطاع	ضيافة
المدينة	مكة المكرمة
مساحة الأرض	2م1,458
مساحة البناء	2م15,314
قيمة شراء العقار بالريال السعودي	200,000,000
المستأجر الرئيسي	شركة مورو العالمية للشقق والفنادق
معدل الإشغال خلال عام 2024م	100%
انتهاء مدة الإيجار	2025/12/31م

العقار الرابع: أي أوفيسيس

القطاع	مكتبي
المدينة	الرياض
مساحة الأرض	2م6,155
مساحة البناء	2م23,195
قيمة شراء العقار بالريال السعودي	135,000,000
المستأجرون	- شركة تكافل الراجحي للتأمين التكافلي. - شركة أملاك العالمية. - شركة البصمة المتقدمة.
معدل الإشغال خلال عام 2024م	100%
انتهاء مدة الإيجار	عقود الإيجار متعددة

توزيع المحفظة حسب القطاع

بناءً على متوسط القيمة السوقية للعقارات كما في ديسمبر 2024م

ضيافة	54.63%
مكتبي	45.37%

توزيع المحفظة حسب الأصول

بناءً على متوسط القيمة السوقية للعقارات كما في ديسمبر 2024م

برج إسكان 4	21.92%
برج إسكان 5	17.05%
برج إسكان 6	15.67%
أي أوفسييس	45.37%

توزيع المحفظة الجغرافي

بناءً على متوسط القيمة السوقية للعقارات كما في ديسمبر 2024م

مكة المكرمة	54.63%
الرياض	45.37%

الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

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

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

العقار	متوسط القيمة السوقية*	النسبة من إجمالي قيمة أصول الصندوق	الحالة
برج إسكان 4	105,166,500	21.92%	مؤجر بالكامل
برج إسكان 5	81,802,529	17.05%	مؤجر بالكامل
برج إسكان 6	75,182,000	15.67%	مؤجر بالكامل
أي أوفيسيس	217,693,000	45.37%	مؤجر بالكامل
الإجمالي	479,844,029	100.00%	

بناءً على متوسط القيمة السوقية للعقارات كما في ديسمبر 2024م.

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

العقار	الإيجار خلال السنة (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي إيرادات أصول الصندوق*
برج إسكان (4)	2,845,000	13.23%
برج إسكان (5)	4,761,000	22.14%
برج إسكان (6)	3,424,000	15.93%
أي أوفيسيس	10,470,000	48.70%
الإجمالي	21,500,000	100.00%

بناءً على القيمة السوقية للعقارات كما في ديسمبر 2024م.

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

• الإيجارات غير المحصلة للصندوق

العقار	الإيجارات المحصلة	الإيجارات غير المحصلة
برج إسكان (4)	%98.24	1.76%
برج إسكان (5)	%100.00	-
برج إسكان (6)	%100.00	-
أي أوفسيس	%100.00	-

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

البند	ريال سعودي	النسبة من صافي الربح / (الخسارة)
صافي الربح / (الخسارة)	(114,922,141)	—
مصاريف الإهلاك	(9,732,955)	%8.47
انخفاض في قيمة الأصول العقارية	(108,358,638)	%94.29

وصف للمؤشر الإسترشادي للصندوق والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة

لا ينطبق.

جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة

2024م	2023م	2022م	
243,035,919	357,958,060	410,189,955	صافي قيمة أصول الصندوق**
4.25	6.25	7.17	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة
4.47	6.32	9.01	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة
4.25	6.25	7.17	أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة
57,240,000	57,240,000	57,240,000	عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة المالية
-	-	-	قيمة الأرباح الموزعة لكل وحدة
%3.69	%6.48	%4.52	نسبة التكاليف من إجمالي قيمة أصول الصندوق*
%31.24	%29.61	%25.97	نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة أصول الصندوق**
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	نتائج مقارنة أداء امؤشر الإسترشادي للصندوق بأداء الصندوق

* غير شاملة مصاريف الاهلاك والإنخفاض في قيمة الأصول

** حسب التقييمات السوقية للعقارات كما هو في ديسمبر 2024م.

تفاصيل الأصول المقترضة

في تاريخ 09 مارس 2021م، حصل الصندوق على تمويل بنكي متوافق مع الشريعة الإسلامية بقيمة 149,891,640 ريال سعودي من بنك الرياض، ويمثل القرض القائم نسبة 31.24% من إجمالي قيمة أصول الصندوق كما هو في تاريخ 31 ديسمبر 2024م، ومدة القرض هي 5 سنوات، ومدة الانكشاف كما هو في تاريخ 31 ديسمبر 2024م المقدرة هي 1.18 سنة، حيث يستحق سداد أصل القرض في شهر مارس 2026م.

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

الفترة	لسنة واحدة	(3) سنوات	(5) سنوات	منذ التأسيس*
بناءً على سعر الوحدة	%12.97-	%53.79-	%51.17-	%60.40-
بناءً على القيمة العادلة لصافي قيمة أصول الصندوق للوحدة	%32.00-	%51.54-	%58.82-	%57.50-

*بناءً على القيمة الاسمية

** غير شامل التوزيعات النقدية

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

السنة	2018م*	2019م	2020م	2021م	2022م	2023م	2024م
بناءً على سعر الوحدة	%28.60-	%13.59	%1.36-	%7.13	%34.77-	%18.60-	%12.97-
بناءً على القيمة العادلة لصافي قيمة أصول الصندوق للوحدة	%2.90	%0.29	%15.12-	%0.11	%18.24-	%12.83-	%32.00-

*بناءً على القيمة الاسمية

** غير شامل التوزيعات النقدية

ت- مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب المستحقة لأطراف خارجية

الأتعاب	المبلغ بالريال السعودي
أتعاب الإدارة	-
أتعاب الحفظ	175,000
أتعاب الهيئة الشرعية	18,750
مكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق	20,000
أتعاب مراجع الحسابات	52,250
رسوم الإدارج	89,279
رسوم المدير الإداري	155,693
رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية	400,000
أتعاب إدارة أملاك ومرافق وتحصيل	1,214,488

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

تعليق احتساب أتعاب مدير الصندوق

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

التغييرات الأساسية وغير الأساسية التي أثرت على أداء الصندوق

لم يكن هناك أي تغييرات أساسية و/أو غير أساسية أثرت على أداء الصندوق خلال العام 2024م. فيما يلي قائمة بالتغييرات التي طرأت على الصندوق خلال الفترة:

- 21 يناير 2024م: تغيير في عضوية مجلس إدارة الصندوق بسبب استقالة عضو مجلس الإدارة فاضل بن أحمد مخلوق – (رئيس مجلس – غير مستقل)، وتعيين عضو مجلس الإدارة بسام عبدالعزيز نور – (رئيس مجلس – غير مستقل).
- 02 يونيو 2024م: صدور موافقة مجلس إدارة الصندوق على تغيير غير أساسي وهو تعيين شركة إسناد للتقييم العقاري كمقيم مستقل لعقارات الصندوق.

- 04 نوفمبر 2024م: صدور موافقة مجلس إدارة الصندوق على تغيير غير أساسي وهو تحديث أتعاب مراجع الحسابات لتكون 52,250 ريال سعودي فقط لاغير.

تقرير سنوي معتمد من مجلس إدارة الصندوق

عقد مدير الصندوق مع مجلس إدارة الصندوق اجتماعين خلال عام 2024م، حيث انعقد الاجتماع الأول في تاريخ 11 يونيو 2024م وانعقد الاجتماع الثاني في تاريخ 30 ديسمبر 2024م.

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

- دراسة ومناقشة وضع الصندوق واستراتيجيات تحسين أداء الصندوق.
- مناقشة ودراسة سبل حل القضايا القائمة مع المستأجر السابق لعقارات أبراج إسكان الفندقية شركة اسكان للتنمية والاستثمار بما يحقق المصلحة المثلى لمالكي الوحدات.
- الاطلاع على تقرير إدارة المطابقة والالتزام.

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

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمليات خاصة خلال عام 2024م.

سيكو السعودية ريت

تقرير تقييم المخاطر 2024

جدول المحتويات

1.	تفاصيل الصندوق	3
2.	مخاطر السوق	4
3.	مخاطر العقارات التجارية	4
4.	مخاطر الائتمان	4
5.	مخاطر السيولة	5
6.	مخاطر معدل الفائدة	5
7.	المخاطر الجغرافية	5
8.	مخاطر المطابقة والالتزام	6
9.	مخاطر تركيز الاستثمار	6
10.	مخاطر انخفاض معدلات الإشغال	6
11.	مخاطر الأضرار الهيكلية	6
12.	خطر عدم استغلال الفرص المتاحة في السوق	7
13.	المخاطر الاستحواذات الجديد	7
14.	مخاطر تقلب التوزيعات	7
15.	مخاطر مدير الأملاك	7

7.....	الاعتماد على الموظفين الرئيسيين.....	16.
8.....	مخاطر تضارب المصالح.....	17.
8.....	المخاطر التشغيلية.....	18.
8.....	مخاطر مدير الصندوق.....	19.
8.....	مخاطر ضعف أداء الاستثمارات.....	20.
9.....	مخاطر التقييم العقاري.....	21.
9.....	مخاطر التطوير.....	22.
9.....	الاستفادة من المخاطر.....	23.
9.....	مخاطر التقاضي.....	24.
9.....	الخاتمة.....	25.

1. تفاصيل الصندوق

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

المخاطر الرئيسية	الوصف	إدارة المخاطر
2. مخاطر السوق	تتعلق مخاطر السوق بالخسائر المحتملة الناجمة عن التقلبات في أسعار الأصول العقارية. وتشمل العوامل المؤثرة على هذه المخاطر تغييرات القطاع، وتذبذب العرض والطلب، والظروف الاقتصادية، والتضخم، وأسعار الفائدة.	يستخدم الصندوق عدة استراتيجيات للحد من مخاطر السوق، بما في ذلك: - التقييم المستمر للظروف القطاعية والجغرافية لتحديد المخاطر التي قد تؤثر على قيمة الأصول والقيمة الإيجارية . -المراقبة الفعالة للاتجاهات للاقتصاد الكلي والتغيرات التنظيمية، مما يسمح باتخاذ تدابير استباقية للحد من الآثار السلبية. - مراجعة تقارير المقيمين المستقلين لتقييم التوقعات المستقبلية وتأثيراتها على قيمة الأصول . - تقييم مخاطر التغيرات في أسعار الفائدة، كما هو موضح في الأقسام اللاحقة.
3. مخاطر العقارات التجارية	يُظهر قطاع العقارات التجارية تقلبات أعلى مقارنةً بالعقارات السكنية، حيث من المحتمل أن تؤدي فترات الركود الاقتصادي إلى انخفاضات سريعة في التقييم، وعوائد الإيجار، وقدرة المستأجرين على السداد.	نظرًا لأن جميع أصول الصندوق هي عقارات تجارية، فإن مدير الصندوق يراقب بدقة الاتجاهات السلبية الناشئة باستمرار لاتخاذ الإجراءات اللازمة للحد من هذه المخاطر في الوقت المناسب (إن وجدت).
4. مخاطر الائتمان	يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية تتعلق بالخسائر المحتملة الناتجة عن عدم وفاء المستأجرين بالتزاماتهم الإيجارية. ويتأثر هذا الخطر بعوامل مختلفة، مثل الاستقرار المالي للمستأجرين، والبيئة الاقتصادية، والطلب على العقارات التجارية. بالإضافة إلى ذلك، يواجه الصندوق مخاطر ائتمانية من البنوك التي يودع فيها أمواله وصناديق سوق النقد التي يستثمر فيها الصندوق.	تتضمن اتفاقيات الإيجار بنودًا جزائية في حال التأخر في السداد، مما يوفر إطارًا قانونيًا لمعالجة حالات التخلف عن السداد. يراقب مدير الصندوق باستمرار الذمم المدينة غير المسددة ويحافظ على تواصل منتظم مع المستأجرين. بالإضافة إلى ذلك، يعطي الصندوق الأولوية للعلاقات مع المؤسسات المالية المرموقة لإدارة النقد وأنشطة الاستثمار.

المخاطر الرئيسية	الوصف	إدارة المخاطر
5. مخاطر السيولة	تتجلى مخاطر السيولة التي يتعرض لها الصندوق بشكل رئيسي في: (١) عدم قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المالية، (٢) عدم القدرة على تسييل الأصول دون تكبد خسائر رأسمالية.	لمعالجة مخاطر السيولة، يحتفظ الصندوق بمحفظة استثمارية متوازنة مع التركيز على الاحتفاظ بأصول ذات سيولة عالية وفقاً لما نصت عليه الشروط والأحكام. وتُجرى تقييمات دورية لضمان إدارة التدفقات النقدية بكفاءة للوفاء بالالتزامات الجارية. كما يسعى الصندوق إلى إبرام اتفاقيات مع المؤسسات المالية التي يمكنها تقديم الدعم عند الحاجة.
6. مخاطر معدل الفائدة	يخضع الصندوق لمخاطر أسعار الفائدة، حيث قد تتأثر قيمة استثمارات الصندوق ودخله بسبب تقلبات أسعار الفائدة. ويمكن أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على تكاليف الاقتراض وتمويل العقارات، مما قد يؤثر سلباً على الأداء العام للصندوق. كما يتضمن هيكل تمويل الصندوق تسهيلات بسعر فائدة متغيرة (سايبور3 شهور+ 1.9%) ، وقد تؤدي الزيادات في سعر الفائدة بين البنوك السعودية (سايبور) إلى زيادة نفقات التمويل، مما يؤثر سلباً على إجمالي العوائد المتاحة لمالكي الوحدات.	للتخفيف من هذه المخاطر، يهدف الصندوق إلى زيادة تنوع محفظته الاستثمارية وتبني ممارسات إدارة مالية حكيمة. يتضمن هذا النهج مراقبة ظروف السوق واتجاهات أسعار الفائدة بانتظام، مما يساعد الصندوق على اتخاذ قرارات استراتيجية مدروسة. سيتم النظر في استراتيجيات التحوط من أسعار الفائدة بناءً على فعاليتها من حيث التكلفة.
7. المخاطر الجغرافية	تشمل هذه المخاطر التأثير المحتمل للسياسات الحكومية الجديدة وعدم الاستقرار السياسي أو الاجتماعي، مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق و/أو سيولته. على وجه الخصوص، تواجه بعض استثمارات الصندوق في مكة المكرمة مخاطر إضافية، بما في ذلك احتمال نزع الملكية أو أي تغييرات في اللوائح التنظيمية مما قد يؤثر على حقوق الملكية.	يستثمر الصندوق بالكامل في المملكة العربية السعودية، حيث يراقب مدير الصندوق عن كثب سياسات العقارات والتطورات التنظيمية/ الضريبية للاستجابة بفعالية للتغيرات.

المخاطر الرئيسية	الوصف	إدارة المخاطر
8. مخاطر المطابقة والالتزام	تنطوي هذه المخاطر على مخاطر عدم الالتزام باللوائح الصادرة عن الجهات التنظيمية المختلفة ، بما في ذلك هيئة السوق المالية، وتداول، ووزارة التجارة.	يقوم مدير الصندوق بمتابعة مستمرة لأي تغييرات في اللوائح ذات الصلة ويتخذ الإجراءات اللازمة لضمان الالتزام. كما تقوم إدارة المطابقة والالتزام لدى شركة سيكو المالية بتقديم تقارير منتظمة إلى مجلس إدارة الصندوق عن التزام الصندوق بالأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
9. مخاطر تركيز الاستثمار	إن التركيز المرتفع للاستثمارات في أنواع معينة من العقارات أو القطاعات أو المناطق الجغرافية قد يزيد من التعرض للمخاطر. ويمتلك الصندوق حاليًا أربعة أصول عقارية، ثلاثة منها في منطقة مكة المكرمة وواحد في منطقة الرياض. يؤدي هذا إلى تركيز عالٍ ليس فقط من حيث التعرض الجغرافي، بل أيضًا في قطاع الضيافة، مما يزيد بشكل كبير من تعرض الصندوق للتحديات الخاصة بكل قطاع ومكان.	للتخفيف من هذه المخاطر، يهدف الصندوق إلى تنوع محفظته الاستثمارية من خلال البحث عن استثمارات مجزية في أنواع ومواقع عقارية مختلفة، مما يقلل من تأثير أي تطورات سلبية في أي قطاع أو منطقة معينة.
10. مخاطر انخفاض معدلات الإشغال	التحديات المحتملة المرتبطة بالحفاظ على مستويات إشغال عالية لأصول الصندوق العقارية. يمكن أن تؤثر تقلبات الطلب في السوق، والظروف الاقتصادية، والمنافسة على إمكانية تأجير العقارات، مما يؤدي إلى انخفاض دخل الإيجار والتدفق النقدي الإجمالي. كما أن المخاطر المرتبطة بعدم تجديد عقود الإيجار أو إنهاؤها المبكر، أو التأخير في إعادة التأجير، أو تجديد العقود بأسعار منخفضة، يمكن أن تؤثر سلبًا على دخل الإيجار.	من هذه المخاطر، تتضمن اتفاقيات المستأجرين شروطًا تتعلق بالإشعار المسبق قبل إنهاء عقد الإيجار، مما يمنع لمدير الصندوق وقتًا للبحث عن بدائل. وفي بعض الحالات، قد يوافق مدير الصندوق على التجديد بأسعار منخفضة نظرًا لظروف السوق السلبية، مع الإفصاح عن الآثار المحتملة ما إذا حصل ذلك.
11. مخاطر الأضرار الهيكلية	أي حدث سلبي يؤدي إلى أضرار هيكلية للممتلكات يمكن أن يؤثر على إمكانية توليد الدخل للعقار مما يؤدي إلى تأثير سلبي على قيمة العقار.	تُجرى صيانة وقائية وعمليات تفتيش منتظمة لضمان بقاء العقارات في حالة جيدة.

المخاطر الرئيسية	الوصف	إدارة المخاطر
12. خطر عدم استغلال الفرص المتاحة في السوق	إن عدم قدرة مدير الصندوق على تحديد الفرص الجيدة في السوق قد يؤدي إلى تأثير سلبي على قدرة الصندوق على تحقيق العوائد المرجوة.	يُجري مدير الصندوق تحليلًا مستمرًا لظروف السوق، مستعينًا بالتقارير البحثية الموثوقة لاكتشاف وتحديد فرص استثمارية جديدة تتوافق مع أهداف الصندوق. ويوفر خط الائتمان القائم مع أحد البنوك السعودية مرونة إضافية للاستفادة من فرص الاستثمار الجذابة التي قد تكون متاحة.
13. المخاطر الاستحواذات الجديد	لتحقيق العوائد المستهدفة، يُعدّ الاستحواذ على عقارات مربحة ومُقوّمة بأقل من قيمتها الحقيقية أمرًا بالغ الأهمية. ويجب أن تشمل العناية الواجبة تحليلًا شاملاً للتدفقات النقدية وتقييم الملاءة المالية للمستأجرين وتكاليف تمويل الاستحواذ، واستراتيجيات التخارج.	يلتزم مدير الصندوق بإجراء دراسة جدوى شاملة ويعمل العناية القانونية و المالية الواجبة قبل أي عملية استحواذ، كما يقوم بتحليل ظروف السوق وقدرة الصندوق على تحقيق أهداف الاستثمار بعناية.
14. مخاطر تقلب التوزيعات	مخاطر عدم القدرة على الوفاء بالالتزامات المتعلقة بالتوزيعات الدورية المستهدفة وفقًا لشروط وأحكام الصندوق. يتبع صندوق الاستثمار العقاري سياسة توزيع ما لا يقل عن 90% سنوياً من صافي أرباحه ولا يشمل الربح الناتج عن بيع الأصول العقارية والاستثمارات الأخرى.	عقد اجتماعات منتظمة مع مديري الأملاك ومشغلي العقارات لمراقبة أداء الأصول عن كثب واتخاذ إجراءات سريعة لضمان تحقيق أهداف الصندوق.
15. مخاطر مدير الأملاك	قد تؤثر مخاطر الإنهاء المبكر لعقد مدير الأملاك على عمليات العقار وأدائه.	ينص مدير الصندوق على فترة إشعار مدتها ثلاثة أشهر على الأقل لإنهاء العقد من أي من الطرفين، مما يتيح الوقت لإجراء ترتيبات بديلة.
16. الاعتماد على الموظفين الرئيسيين	يمكن أن تؤثر الخسارة المحتملة لأعضاء الفريق الرئيسيين على عمليات الصندوق.	يضمن مدير الصندوق أن وحدة العقارات تضم متخصصين ذوي خبرة، وأن يتم ملء الوظائف الشاغرة على الفور بالمرشحين المؤهلين.

المخاطر الرئيسية	الوصف	إدارة المخاطر
17. مخاطر تضارب المصالح	قد ينشأ تضارب في المصالح بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات.	يطبق مدير الصندوق الضوابط والإجراءات في جميع عمليات الصندوق، بما في ذلك تجديد التأمين والالتزام بأفضل الممارسات. وعند الضرورة، قد يُعهد بالأنشطة المتخصصة إلى جهات خارجية ذات سمعة طيبة.
18. المخاطر التشغيلية	الخسائر الناجمة عن مجموعة متنوعة من العوامل الداخلية والخارجية بما في ذلك فشل الضوابط أو العمليات، والتكنولوجيا، والاضطرابات والكوارث.	يجب على مدير الصندوق إدارة المخاطر التشغيلية من خلال وضع الضوابط والعمليات المناسبة التي تغطي جميع جوانب عمليات الصندوق/الممتلكات. ويشمل ذلك تجديد التغطيات التأمينية في الوقت المناسب، والامتثال لأفضل الممارسات العقارية، وبالنسبة للأنشطة الرئيسية التي تتطلب مدير صندوق خبير في الموضوع، يجب أن يفكر في الاستعانة بمصادر خارجية لمقدمي الخدمات ذوي السمعة الطيبة والذين يتمتعون بسجل حافل.
19. مخاطر مدير الصندوق	قد لا يتمتع مالكي الوحدات بالفرصة للمشاركة في عملية اتخاذ القرار الاستثماري بما يتماشى مع شروط وأحكام الصندوق .	يحرص مدير الصندوق على الشفافية في عمليات اتخاذ القرارات، بما يضمن إطلاع مالكي الوحدات ومشاركتهم. ويُسهل التواصل والتقارير المنتظمة في تعزيز الثقة ومشاركة المعلومات مع مالكي الوحدات.
20. مخاطر ضعف أداء الاستثمارات	خطر عدم أداء الأصول الأساسية كما هو متوقع بسبب عوامل مثل تعثر المستأجرين، أو زيادة النفقات الرأسمالية، أو انخفاض معدلات التشغيل.	للتخفيف من هذه المخاطر، يستخدم مدير الصندوق استراتيجيات تشمل: إبرام عقود متوسطة الأجل مع المستأجرين تتضمن بنوداً لزيادة الإيجارات. ضمان تنوع قاعدة المستأجرين. مراقبة أداء الأصول بانتظام والحفاظ على تواصل فعال مع مديري الأملاك/مشغلي العقارات لتحديد ومعالجة المشاكل المحتملة.

المخاطر الرئيسية	الوصف	إدارة المخاطر
21. مخاطر التقييم العقاري	قد تؤدي تقييمات العقارات غير الدقيقة إلى خسائر مالية.	يتم إجراء التقييمات من خلال متوسط التقييمات من اثنين من المقيمين المستقلين المعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، مع الأخذ في الاعتبار عوامل مثل الموقع والقطاع ونوع العقار والاتجاهات الاقتصادية.
22. مخاطر التطوير	تشمل المخاطر المرتبطة بمشاريع تطوير العقارات احتمال وجود مطورين عديمي الخبرة وعدم كفاية الإشراف على المشروع، مما يؤدي إلى تجاوز التكلفة والوقت المحدد للمشروع.	يبلغ الحد الأقصى للتطوير لدى الصندوق 25% من إجمالي الأصول، مع عدم وجود مشاريع جارية قيد التنفيذ. ولا يتم متابعة مبادرات التطوير إلا بعد إجراء العناية الواجبة الشاملة من الجوانب الفنية والمالية والقانونية.
23. الاستفادة من المخاطر	مخاطر احتمال اخفاق الصندوق في الوفاء بتعهدات التمويل البنكي أو جداول السداد، مما قد يؤدي إلى التخلف عن السداد.	يراقب مدير الصندوق عن كثب التزامات سداد الديون (إن وجدت) ويضمن توافر السيولة الكافية من خلال التقييم المنتظم للتدفقات النقدية المتوقعة من كل عقار والصندوق ككل.
24. مخاطر التقاضي	قد يواجه الصندوق نزاعات تعاقدية أو مطالبات قانونية، مما قد يؤثر على عائد الصندوق والدخل المتاح للتوزيع.	يتخذ مدير الصندوق جميع الإجراءات الممكنة والمتاحة بما في ذلك الإجراءات القانونية لحماية مصالح مالكي الوحدات.

25. الخاتمة

يعتبر الاستثمار في الصناديق العقارية عالي المخاطر، إذ يتعرض الصندوق للعديد من المخاطر مثل تقلبات السوق والمخاطر الائتمانية ، بالإضافة إلى مخاطر السيولة وأسعار الفائدة. يتخذ مدير الصندوق خطوات للحد من تأثير المخاطر المحتملة، ولكن لا يمكن القضاء عليها. المخاطر المذكورة أعلاه ليست شاملة حيث قد تكون هناك مخاطر أخرى غير معروفة حالياً لمدير الصندوق أو قد يعتبرها مدير الصندوق غير جوهريّة في الوقت الراهن، وقد يكون لها تأثير سلبي على دخل الصندوق أو تقييمه. ولا يمكن تقديم أي ضمانات بأن الصندوق سيكون قادراً على تحقيق الهدف الاستثماري أو أن المستثمرين سيحصلون على عائد على رؤوس أموالهم.

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

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الصفحة

الفهرس

٤ - ١

تقرير المراجع المستقل

٥

قائمة المركز المالي

٦

قائمة الخسارة الشاملة

٧

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية)

٨

قائمة التدفقات النقدية

٢٩-٩

إيضاحات حول القوائم المالية

رقم السجل التجاري : ١٠١٠٣٨٣٨٢١

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢١٥ ٩٨٩٨

+٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٤٠

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٣٠

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

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



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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة سيكو المالية ("مدير الصندوق")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وقائمة الخسارة الشاملة، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، 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

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة

إن الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأي المراجعة حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. وفي يلي وصف لكل أمر من الأمور الرئيسية للمراجعة وكيفية معالجته ضمن ذلك السياق.

لقد التزمنا بمسؤولياتنا التي تم وصفها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. عليه، شملت مراجعتنا القيام بإجراءات صممت للرد على تقويمنا لمخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية. إن نتائج إجراءات مراجعتنا، بما في ذلك الإجراءات المتبعة لمعالجة الأمور أدناه، توفر أساساً لرأينا في المراجعة حول القوائم المالية المرفقة.

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

الأمور الرئيسية للمراجعة	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية التي يحتفظ بها الصندوق ٤٠٠,٥٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ٥٠٦,١٩ مليون ريال سعودي). يقوم مدير الصندوق بفحص القيم الدفترية لهذه العقارات الاستثمارية كل ستة أشهر أو عند وجود مؤشرات على انخفاض قيمتها، أيهما أقرب. يُجرى تقييم انخفاض القيمة بتحديد ما إذا كانت المبالغ القابلة للاسترداد لهذه العقارات الاستثمارية أقل من قيمتها الدفترية. يُعين مدير الصندوق مُقيمين مُعتمدين مستقلين لمساعدة مدير الصندوق في تحديد المبالغ القابلة للاسترداد. تُجرى التقييمات باستخدام منهجيات وأساليب شائعة، ويُعتبر هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة، حيث تتضمن هذه المنهجيات والأساليب أحكاماً وتقديرات جوهرية، بما في ذلك قيمة الإيجار المُقدرة للمتر المربع شهرياً، ومعدلات الإشغال، والزيادات، وعائد التخارج، ومعدلات الخصم، وغيرها، بما في ذلك تأثير التقلبات الاقتصادية على أعمال الصندوق. يُرجى الرجوع إلى الإيضاح ١٠ الذي يتضمن الإفصاح عن التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة لتقييم العقارات الاستثمارية. ويُرجى الرجوع إلى الإيضاح ٥ للإفصاح عن معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية ذات الصلة بإثبات العقارات الاستثمارية وقياسها.	تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي: - الحصول على تقرير تقييم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من مقيمين عقاريين معتمدين من (تقييم)؛ - تقييم موضوعية واستقلالية وكفاءة وخبرة المقيمين. - قمنا بإشراك المختصين لدينا، على أساس العينة، لتحليل الافتراضات الهامة وتقييم أثرها على القيم العادلة، بالإضافة إلى تقييم أثر التغيرات في الافتراضات الرئيسية على القيم العادلة للعقارات الاستثمارية على النحو الذي حدده المقيمون. - تقييم مدى كفاية العرض والإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية، بما في ذلك الإفصاحات عن الافتراضات والأحكام الرئيسية. بالنسبة لانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية: - الحصول على تقرير تقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من (تقييم) لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وأكدنا أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير. - تقييم المبلغ القابل للاسترداد، القيمة العادلة أو القيمة قيد الاستخدام للعقارات الاستثمارية ذات الصلة، أيهما أعلى، وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه.

المعلومات الأخرى

تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٤، فيما عدا القوائم المالية وتقرير المراجع حولها. إن مدير الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٤ متاحاً لنا بعد تاريخ تقرير المراجع.

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار المعمول بها الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

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

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقويم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضًا عادلًا.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



فهد محمد الطعيمي
محاسب قانوني
رقم الترخيص (٣٥٤)

الرياض: ٢٦ رمضان ١٤٤٦ هـ
(٢٦ مارس ٢٠٢٥ م)

صندوق سيكو السعودية ريت

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
			الموجودات
٣,٤٢١,١٦٦	١,٤٢٨,٠٤٢	٧	نقدية وشبه نقدية
١١,٧٥٥,٢٤٠	١١,٦١٧,٦٤٩	٨	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٤٢٤,٢٥٠	٩	إيجار مستحق القبض
٦,١٦١,١٥٠	١٠,٨١٥,٢٥٥	١١	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٥٠٦,١٩٠,٠٠٠	٣٨٨,٠٩٨,٤٠٧	١٠	عقارات استثمارية
٥٢٧,٥٢٧,٥٥٦	٤١٢,٣٨٣,٦٠٣		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
١٧,٥٢٤,١١٧	١٦,٩٩٢,٦٧٧	٢-١٢	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٢,١٥٣,٧٣٩	٢,٤٦٣,٣٦٤	٩	دخل إيجار غير مكتسب
١٤٩,٨٩١,٦٤٠	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	١-١٢	قروض قصيرة الأجل
١٦٩,٥٦٩,٤٩٦	١٦٩,٣٤٧,٦٨١		إجمالي المطلوبات
٣٥٧,٩٥٨,٠٦٠	٢٤٣,٠٣٥,٩٢٢		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية)
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٦,٢٥	٤,٢٥		قيمة الوحدة

صندوق سيكو السعودية ريت

قائمة الخسارة الشاملة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

للسنة المنتهية في		إيضاح	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
			الدخل
١٩,٩٥٣,٤١٧	١٧,٦٨٥,٢٦٥	٩	إيجارات من عقارات استثمارية
-	٢٤٥,٢٠٢	١-٨	مكسب محقق من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٥٣,٣٢٩	٤٥٤,٧٨٧	١-٨	مكسب غير محقق من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٨٩,٨٤٠	-		دخل آخر
٢٠,٩٩٦,٥٨٦	١٨,٣٨٥,٢٥٤		إجمالي الدخل
			المصاريف
(٢٩,٣٤١,٦٤٤)	(١٠٨,٣٥٨,٦٣٨)	١٠	محمل الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٩,٧٠٦,٣٥٦)	(٩,٧٣٢,٩٥٥)	١٠	مصروف الاستهلاك
(١١,٨٧٥,٧٥٠)	(١٢,٣٠٩,١٩٢)	١-١٢	تكلفة تمويل
(٢٢,٣٠٤,٧٣١)	(٢,٩٠٦,٦٠٧)	١٣	مصاريف أخرى
(٧٣,٢٢٨,٤٨١)	(١٣٣,٣٠٧,٣٩٢)		إجمالي المصاريف
(٥٢,٢٣١,٨٩٥)	(١١٤,٩٢٢,١٣٨)		صافي خسارة السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(٥٢,٢٣١,٨٩٥)	(١١٤,٩٢٢,١٣٨)		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

صندوق سيكو السعودية ريت

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

للسنة المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إيضاح

٤١٠,١٨٩,٩٥٥ ٣٥٧,٩٥٨,٠٦٠

صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في بداية السنة

- - ١٩
(٥٢,٢٣١,٨٩٥) (١١٤,٩٢٢,١٣٨)

توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

٣٥٧,٩٥٨,٠٦٠ ٢٤٣,٠٣٥,٩٢٢

صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في نهاية السنة

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات خلال السنة:

للسنة المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٥٧,٢٤٠,٠٠٠ ٥٧,٢٤٠,٠٠٠

عدد الوحدات في بداية السنة

٥٧,٢٤٠,٠٠٠ ٥٧,٢٤٠,٠٠٠

عدد الوحدات في نهاية السنة

صندوق سيكو السعودية ريت

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

للسنة المنتهية في		إيضاح
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
(٥٢,٢٣١,٨٩٥)	(١١٤,٩٢٢,١٣٨)	صافي خسارة السنة
/التعديلات لـ:		
٩,٧٠٦,٣٥٦	٩,٧٣٢,٩٥٥	١٠ استهلاك عقارات استثمارية
٢٩,٣٤١,٦٤٤	١٠٨,٣٥٨,٦٣٨	١٠ محمل الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
-	(٢٤٥,٢٠٢)	١-٨ مكسب محقق من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٥٣,٣٢٩)	(٤٥٤,٧٨٧)	١-٨ مكسب غير محقق من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١,٨٧٥,٧٥٠	١٢,٣٠٩,١٩٢	١-١٢ رسوم تمويل مدفوعة
١٧,٩٦٧,٩٧٣	-	٩ إيجار مشطوب
١٦,٤٠٦,٤٩٩	١٤,٧٧٨,٦٥٨	
التغيرات على الموجودات التشغيلية:		
٨٤٩,٠٢٤	(٤,٦٥٤,١٠٥)	١١ (الزيادة) / النقص في المبالغ المدفوعة مقدّمًا والموجودات الأخرى
-	(٤٢٤,٢٥٠)	٩ الزيادة في الإيجار مستحق القبض
التغيرات على المطلوبات التشغيلية:		
٤٧٩,٥٧٣	(٥٣١,٤٤٠)	٢-١٢ (النقص) / الزيادة في مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٢,١٥٣,٧٣٩	٣٠٩,٦٢٥	٩ الزيادة في دخل الإيجار غير المكتسب
١٩,٨٨٨,٨٣٥	٩,٤٧٨,٤٨٨	صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
	١٢,٨٣٧,٥٨٠	٨ بيع استثمارات مكتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٢,٠٠٠,٠٠٠)	٨ شراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	٨٣٧,٥٨٠	صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
(١١,٨٧٥,٧٥٠)	(١٢,٣٠٩,١٩٢)	١٢ تكلفة تمويل مدفوعة
(١١,٨٧٥,٧٥٠)	(١٢,٣٠٩,١٩٢)	صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(١,٩٨٦,٩١٥)	(١,٩٩٣,١٢٤)	صافي النقص في النقدية وشبه نقدية
٥,٤٠٨,٠٨١	٣,٤٢١,١٦٦	٧ النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٣,٤٢١,١٦٦	١,٤٢٨,٠٤٢	٧ النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

١. التأسيس والأنشطة

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

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

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

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

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

٢. اللوائح النظامية

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

٣. أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

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

٢-٣ أسس القياس والعملية الوظيفية وعملة العرض

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

٣-٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة اتخاذ الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المعلنة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

٣. أسس الإعداد (تتمة)

٣-٣ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

٣-٣-١ الأحكام المحاسبية الهامة

مبدأ الاستمرارية

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

الأعمار المتبقية والإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تقوم إدارة صندوق ريت بتحديد القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية لعقاراته الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للأصل أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بفحص القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وقسط الاستهلاك المستقبلي الذي يتم تعديله عند اعتقاد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

تقويم نموذج الأعمال

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

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

قياس القيمة العادلة

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

عند قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، يستخدم الصندوق بيانات السوق القابلة للملاحظة قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بناءً على المدخلات المستخدمة في تقنيات التقييم على النحو التالي:

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

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

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

٣. أسس الإعداد (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

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 لاستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية الخاصة بالمشاريع ولا تشمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم اختبارها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد بمعدل الخصم المستخدم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الواردة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تم فحص القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير أو بشكل متكرر لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل.

يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية تزيد عن المبلغ القابل للاسترداد. تمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية للقيمة الحالية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أعلى. وعند تقدير القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم لما قبل الضريبة والذي يعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الملازمة للأصل. تعتمد القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع على أسعار السوق التي يمكن ملاحظتها، أو في حالة عدم وجود أسعار سوقية يمكن ملاحظتها، الأسعار المقدرة لموجودات مماثلة أو في حالة عدم توفر أسعار تقديرية لموجودات مماثلة، فعندئذ على أساس حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

يتطلب قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة استخدام نماذج معقدة وافتراسات هامة بشأن الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

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

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

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

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تقوم إدارة الصندوق بتحديد العمر الإنتاجي المقدر لممتلكاته ومعداته وموجوداته غير الملموسة لحساب الاستهلاك والإطفاء. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بفحص القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً والاستهلاك المستقبلي وقسط الإطفاء الذي يتم تعديله عند اعتقاد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

٤. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية

٤-١ المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة وسارية المفعول

تسري المعايير أو التفسيرات أو التعديلات التالية اعتباراً من السنة الحالية ويتم اعتمادها من قبل الصندوق، إلا أنه ليس لها أي تأثير هام على القوائم المالية للصندوق.

المعايير أو التفسيرات أو التعديلات	الوصف	تاريخ السريان
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) - التزام عقد الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار	تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) لبيان كيفية قيام المنشأة باحتساب البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة الاستئجار التي تكون بعض أو كل دفعات الإيجار فيها عبارة عن دفعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو معدل.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) - ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين	تتطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين وأثرها على مطلوبات الشركة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة. إن مطلوبات الإفصاح عبارة عن استجابة مجلس المعايير الدولية للمحاسبة لمخاوف المستثمرين من أن ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين لدى بعض الشركات غير واضحة بما فيه الكفاية، مما يعيق تحليل المستثمرين.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) - الالتزامات غير المتداولة المقترنة باشتراطات	توضح هذه التعديلات كيف تؤثر الشروط التي يجب على المنشأة الالتزام بها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير على تصنيف الالتزام. تهدف التعديلات أيضاً إلى تحسين المعلومات التي تقدمها المنشأة فيما يتعلق بالالتزامات الخاضعة لهذه الشروط.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤

٤. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية (تتمة)

٢-٤ المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات الصادرة وغير سارية المفعول

أصدر مجلس المعايير الدولية للمحاسبة المعايير والتفسيرات و/أو التعديلات المحاسبية التالية التي دخلت حيز التنفيذ للفترة في بداية أو بعد تاريخ ١ يناير ٢٠٢٥. وقد اختار الصندوق عدم اعتماد هذه الإصدارات في وقت مبكر.

المعايير أو التفسيرات أو التعديلات	الوصف	تاريخ السريان
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١) - عدم إمكانية المبادلة بين العملة وعملة أجنبية	قام مجلس المعايير الدولية للمحاسبة بتعديل معيار المحاسبة الدولي (٢١) لإضافة متطلبات للمساعدة في تحديد ما إذا كانت العملة قابلة للمبادلة بعملة أخرى، وسعر الصرف الفوري الذي يمكن استخدامه في حال كان قابلاً للصرف. يضع التعديل إطاراً يمكن بموجبه تحديد سعر الصرف الفوري بتاريخ القياس باستخدام سعر صرف يمكن ملاحظته دون تعديل أو أي أسلوب تقييم آخر.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) - تصنيف وقياس الأدوات المالية	أجرى مجلس المعايير الدولية للمحاسبة تعديلات على المتطلبات المتعلقة بـ تحديد المطلوبات المالية باستخدام نظام الدفع الإلكتروني؛ وتقييم خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية بما في ذلك تلك التي تحتوي على ميزات مرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨) - بيع الأصول أو المساهمة بها بين المنشأة المستثمرة ومنشأتها الزميلة أو مشروعها المشترك	ينطبق إثبات المكسب أو الخسارة للمعاملات جزئياً بين المنشأة المستثمرة وشركتها الزميلة أو مشروعها المشترك فقط على الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع أو المساهمة بالموجودات التي لا تعتبر بمثابة عمل تجاري كما هو منصوص عليه في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) "جميع الأعمال"، وأن أي مكاسب أو خسائر ناتجة عن بيع أو المساهمة في شركة زميلة أو مشروع مشترك للموجودات التي تشكل عملاً تجارياً كما هو منصوص عليه في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) يتم إثباتها بالكامل.	تم تأجيل تاريخ سريان هذه التعديلات لأجل غير مسمى.
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) - العرض والإفصاح في القوائم المالية	يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) إرشادات بشأن البنود الواردة في قائمة الربح أو الخسارة المصنفة في خمس فئات: التشغيل؛ والاستثمار؛ والتمويل؛ وضرائب الدخل والعمليات المتوقعة. ويحدد مجموعة فرعية من التدابير المتعلقة بالأداء المالي للكيان باعتبارها "مقاييس أداء محددة من قبل الإدارة". يجب وصف الإجماليات والإجماليات الفرعية والبنود المدرجة في القوائم المالية الأولية والبنود الموضحة في الإيضاحات بطريقة تمثل خصائص العنصر. ويتطلب ذلك تصنيف فروق الصرف الأجنبي في نفس فئة الدخل والمصاريف من البنود التي أدت إلى فروق الصرف الأجنبي.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧

٥. معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية

لقد تم اعتماد السياسات المحاسبية الجوهرية المبينة أدناه من قبل الصندوق وتم تطبيقها بشكل ثابت طوال جميع السنوات المعروضة في هذه القوائم المالية.

١-٥ النقدية وشبه النقدية

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

٢-٥ الإيجار مستحق القبض

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

٥. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-٥ العقارات الاستثمارية

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

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

٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة

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

٥-٥ المصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

يتم إثبات المخصص عند وجود التزامات نظامية أو ضمنية على الصندوق ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام موارد تتطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

٦-٥ إثبات إيجار الدخل

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

- الخطوة (١): تحديد العقد مع العميل. يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها.
- الخطوة (٢): تحديد التزامات الأداء بموجب العقد: التزام الأداء هو وعد في عقد مع العميل لنقل بضاعة أو خدمة إلى العميل.
- الخطوة (٣): تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي يتوقع الصندوق أن يحق له الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.
- الخطوة (٤): تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من التزام أداء واحد، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يوضح مبلغ المقابل الذي يتوقع الصندوق أن يكون له الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة (٥): الاعتراف بالإيراد عندما (أو عندما) تفي المنشأة بالتزام الأداء.

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

٧-٥ دخل توزيعات الأرباح

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

٥. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

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

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

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

٥-٩ الاستثمارات المعاملة

يتم المحاسبة عن المعاملات الاستثمارية بتاريخ التداول.

٥-١٠ أتعاب إدارة الصندوق والمصاريف الأخرى

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

٥-١١ الزكاة

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

٥-١٢ صافي قيمة الموجودات لكل وحدة

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

الوحدات المصدرة

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

يتم تصنيف الوحدات كحقوق ملكية لأنها تستوفي جميع الشروط التالية:

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

٥-١٣ توزيع الأرباح

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

٥. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٥-١٤ الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

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

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

أ) الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

تصنف الموجودات المالية، عند الإثبات الأولي لها، كمقاسة 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 الشروط التالية:

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

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة في حالة استيفاء الشرطين التاليين:

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

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

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، والموجودات المالية المحددة عند الإثبات الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو الموجودات المالية التي يشترط قياسها بالقيمة العادلة. تُصنف الموجودات المالية على أنها محتفظ بها لأغراض المتاجرة إذا تم شراؤها بغرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب. يتم تصنيف المشتقات المالية، بما في ذلك المشتقات المضمنة المنفصلة، أيضًا على أنها مخصصة للتداول ما لم يتم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة. تُصنف الموجودات المالية التي لا تقتصر تدفقاتها النقدية على سداد أصل الدين والفائدة وتُقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بغض النظر عن نموذج الأعمال. وعلى الرغم من الضوابط المتعلقة بتصنيف أدوات الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كما هو مبين أعلاه، يمكن تخصيص أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإثبات الأولي إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل كبير من عدم التماثل المحاسبي.

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

٥. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

تنطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية.

الموجودات المالية بالقيمة
العادلة من خلال الربح أو
الخسارة

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

الموجودات المالية
بالتكلفة المطفأة

تقاس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تخفيض التكلفة المطفأة من خلال خسائر انخفاض القيمة. يتم إثبات دخل الفائدة ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في قائمة الدخل. ويتم إثبات أية مكاسب أو خسائر ناتجة عن التوقف عن الإثبات في قائمة الدخل الشامل / (الخسارة).

إعادة التصنيف

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

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

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

- (أ) قام الصندوق بتحويل معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو
- (ب) لم يبق الصندوق بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

تقويم خسائر الائتمان المتوقعة:

يقوم الصندوق بتطبيق الطريقة المبسطة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، والتي تستخدم مخصص الائتمان المتوقعة على مدى العمر. تستند معدلات الخسارة المتوقعة إلى ملفات سداد مستحقات العملاء على مدى ١٢ شهراً قبل كل فترة تقرير بالإضافة إلى خسائر الائتمان التاريخية المقابلة التي تم تكبدها خلال هذه الفترة. يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية بشأن العوامل الاقتصادية الكلية التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية مستحقاتهم. قام الصندوق بتحديد الناتج المحلي الإجمالي يتم للمملكة العربية السعودية (البلد الذي تقدم فيه الخدمات) ليكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي تعديل معدلات الخسائر السابقة على ضوء التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يقسم أسلوب الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر، الخسارة الناتجة عن التعثر، التعرض عند التعثر. ويتم وصفها بإيجاز أدناه:

الخسارة الناتجة عن التعثر عن السداد: يعد هذا تقدير للخسارة الناتجة عن التعثر عن السداد. ويعتمد هذا المعدل على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض الحصول عليها، بما في ذلك أي ضمانات. يتم التعبير عنها عادة كنسبة مئوية عند التعرض عند التعثر عن السداد.

احتمالية التعثر عند السداد: يمثل احتمال التعثر على مدى أفق زمني معين.

٥. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

التعرض عند التعثر عن السداد: يمثل تقديراً للتعرض بتاريخ تعثر مستقبلي، مع الأخذ في الاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك عمليات سداد أصل الدين والفائدة والسحوبات المتوقعة على التسهيلات المتعهد بها.

تعريف التعثر عن السداد

في السياق أعلاه، ينظر الصندوق في التعثر عند:

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

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

المبالغ المشطوبة

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي (سواء جزئياً أو كلياً) إلى الحد الذي لا يوجد فيه احتمال واقعي للاسترداد. ويكون ذلك عادةً عندما يحدد الصندوق بأن لا يوجد لدى المدين أية موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تدر عليه تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب.

ب) المطلوبات المالية

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

التوقف عن الإثبات

يقوم الصندوق بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عند الإغفاء من الالتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انتهاء صلاحيتها.

التعديلات على الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

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

وإذا كانت التدفقات النقدية من الموجودات المعدلة والمقيدة بالتكلفة المطفأة لا تختلف اختلافاً جوهرياً، فإن التعديل لن يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. في هذه الحالة، يقوم الصندوق بإعادة حساب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي ويعترف بمبلغ تعديل إجمالي القيمة الدفترية كمكسب أو خسارة تعديل في قائمة (الخسارة) / الدخل الشامل.

المطلوبات المالية

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

صندوق سيكو السعودية ريت
إيضاحات حول القوائم المالية المراجعة (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٥. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

مقاصة الأدوات المالية

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

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

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

٦. أتعاب الإدارة والرسوم الإدارية والمصاريف الأخرى

يقوم مدير الصندوق بتحصيل أتعاب إدارة من الصندوق بشكل يومي بمعدل ١٪ سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق ويتم دفعها على أساس ربع سنوي. قام مدير الصندوق بتعليق تحميل الصندوق مؤقتاً رسوم الإدارة بدءاً من ١٤ مارس ٢٠٢٠. ولذلك، لم يتم تحميل أي أتعاب إدارة خلال السنوات المنتهية في ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣. يتم احتساب الرسوم الإدارية بمعدل ٠,٠٥٪ سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق ويتم دفعها على أساس ربع سنوي.

٧. النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح
٣,٤٢١,١٦٦	١,٤٢٨,٠٤٢	١-٧
<u>٣,٤٢١,١٦٦</u>	<u>١,٤٢٨,٠٤٢</u>	
		نقدية لدى البنك
		الإجمالي

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

٨. الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١١,٧٥٥,٢٤٠	١١,٦١٧,٦٤٩
<u>١١,٧٥٥,٢٤٠</u>	<u>١١,٦١٧,٦٤٩</u>
	صندوق سيكو المالية لأسواق النقد

٢-٨ فيما يلي حركة الاستثمارات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	التكلفة:
١,٥٠١,٩١١	١١,٥٠١,٩١١	الرصيد في بداية الفترة
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	إضافات خلال السنة
-	(١٢,٥٩٢,٣٧٨)	مباعة خلال السنة
<u>١١,٥٠١,٩١١</u>	<u>١٠,٩٠٩,٥٣٣</u>	في نهاية السنة

صندوق سيكو السعودية ريت
إيضاحات حول القوائم المالية المراجعة (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٨. الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	التغير في القيمة العادلة:
-	٢٥٣,٣٢٩	التغيرات في القيمة العادلة خلال السنة:
-	٤٥٤,٧٨٧	الرصيد في بداية السنة
٢٥٣,٣٢٩	٧٠٨,١١٦	الحركة للسنة
		غير محقق في نهاية السنة
١١,٧٥٥,٢٤٠	١١,٦١٧,٦٤٩	صافي الاستثمارات في نهاية السنة

١-٨ المكاسب للسنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	المكسب المحقق
-	٢٤٥,٢٠٢	المكسب غير المحقق
٢٥٣,٣٢٩	٤٥٤,٧٨٧	إجمالي المكاسب
٢٥٣,٣٢٩	٦٩٩,٩٨٩	

٩. الإيجار مستحق القبض / الإيجار غير المكتسب

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	الإيجار مستحق القبض / (الإيجارات غير المكتسبة) في بداية السنة
١٧,٩٦٧,٩٧٣	(٢,١٥٣,٧٣٩)		مستحق خلال السنة
١٩,٩٥٣,٤١٧	١٧,٦٨٥,٢٦٥	١-٩	مستلم خلال السنة
(٢٢,١٠٧,١٥٦)	(١٧,٥٧٠,٦٤٠)		مشطوب خلال السنة
(١٧,٩٦٧,٩٧٣)	-		الإيجار مستحق القبض / (الإيجارات غير المكتسبة) في نهاية السنة
(٢,١٥٣,٧٣٩)	(٢,٠٣٩,١١٤)		

مطابقة بين الإيجار مستحق القبض والإيجارات غير المكتسبة في نهاية السنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيجار مستحق القبض
٢٠٧,٥٠٠	٤٢٤,٢٥٠	إيجارات غير مكتسبة
(٢,٣٦١,٢٣٩)	(٢,٤٦٣,٣٦٤)	
(٢,١٥٣,٧٣٩)	(٢,٠٣٩,١١٤)	

١-٩ توقيت إثبات الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الوفاء بالتزام الأداء مع مرور الوقت
١٩,٩٥٣,٤١٧	١٧,٦٨٥,٢٦٦	

صندوق سيكو السعودية ريت
إيضاحات حول القوائم المالية المراجعة (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٠. العقارات الاستثمارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

التكلفة	إيضاح	الأراضي	المباني	الإجمالي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤		٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	٣٣٩,٧٢٢,٤٥٦	٧٢١,٢٧٢,٢٩١
إضافات خلال السنة		-	-	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	٣٣٩,٧٢٢,٤٥٦	٧٢١,٢٧٢,٢٩١
الاستهلاك المتراكم				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤		-	٤٩,٢٤١,٦٤٣	٤٩,٢٤١,٦٤٣
محمل للسنة	١-١٠	-	٩,٧٣٢,٩٥٥	٩,٧٣٢,٩٥٥
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		-	٥٨,٩٧٤,٥٩٨	٥٨,٩٧٤,٥٩٨
خسائر الانخفاض المتراكم				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤		-	١٦٥,٨٤٠,٦٤٨	١٦٥,٨٤٠,٦٤٨
محمل للسنة		-	١٠٨,٣٥٨,٦٣٨	١٠٨,٣٥٨,٦٣٨
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		-	٢٧٤,١٩٩,٢٨٦	٢٧٤,١٩٩,٢٨٦
القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		٣٨١,٥٤٩,٨٣٥	٦,٥٤٨,٥٧٢	٣٨٨,٠٩٨,٤٠٧

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

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

صندوق سيكو السعودية ريت
إيضاحات حول القوائم المالية المراجعة (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٠. العقارات الاستثمارية (تتمة)

فيما يلي تفاصيل الاستهلاك على كل من العقارات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	المباني
٢,٤٩٣,٤٨٦	٢,٥٠٠,٣٢١	إسكان (٤)
٢,٤٠٤,٣٠٢	٢,٤١٠,٨٩٠	إسكان (٥)
٢,٠٢١,٠٣٠	٢,٠٢٦,٥٦٦	إسكان (٦)
٢,٧٨٧,٥٣٨	٢,٧٩٥,١٧٨	المكاتب
<u>٩,٧٠٦,٣٥٦</u>	<u>٩,٧٣٢,٩٥٥</u>	الرصيد في نهاية السنة

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

إسكان (٤)

العقار عبارة عن برج ضيافة مكون من ٢٣ طابقاً، ويقع في حي العزيزية بمدينة مكة المكرمة. يقع العقار على مساحة أرض تبلغ ١,٢٨٨ متراً مربعاً ومساحة مبنية إجمالية تبلغ ١٨,٠٥٣ متراً مربعاً. ويحقق العقار دخل إيجار سنوي قدره ٢,٩٥ مليون ريال سعودي.

إسكان (٥)

العقار عبارة عن برج ضيافة مكون من ٢٠ طابقاً ويقع في حي الأمير عبد الله فيصل بمدينة مكة المكرمة. يقع العقار على مساحة أرض تبلغ ١,٣٨٣ متراً مربعاً ومساحة بناء إجمالية تبلغ ١٩,٩٠٥ متراً مربعاً. ويحقق العقار دخل إيجار سنوي قدره ٤,١٤ مليون ريال سعودي.

إسكان (٦)

العقار عبارة عن برج ضيافة مكون من ١٨ طابقاً، ويقع في حي العزيزية بمدينة مكة المكرمة. يقع العقار على مساحة أرض تبلغ ١,٤٥٨ متراً مربعاً ومساحة مبنية إجمالية تبلغ ١٥,٢٠١ متراً مربعاً. ويحقق العقار دخل إيجار سنوي قدره ٢,٥٥ مليون ريال سعودي.

المكاتب

العقار عبارة عن مبنى مكاتب يقع في حي الربيع بمدينة الرياض. يقع العقار على مساحة أرض تبلغ ٦,١٥٦ متراً مربعاً ومساحة بناء إجمالية تبلغ ٢٣,٢٢٠ متراً مربعاً. ويحقق العقار دخل إيجار سنوي قدره ٨,٠٥ مليون ريال سعودي.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من مقيمي العقارات الخارجيين والمستقلين المرخصين من قبل تقييم، وهما شركة إسناد للتقييم العقاري وشركة قيم للتقييم (٢٠٢٣: شركة وايت كيوبز العقارية وشركة قيم للتقييم). وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويتمتعون بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة.

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

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

صندوق سيكو السعودية ريت
إيضاحات حول القوائم المالية المراجعة (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٠. العقارات الاستثمارية (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، كانت أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، بالإضافة إلى المدخلات غير القابلة للملاحظة الرئيسية المستخدمة في نماذج التقييم كما يلي:

استخدمت كل من شركة إسناد للتقييم العقاري (رقم الترخيص ١٢١٠٠٠٠٩٣٤) وشركة قيم للتقييم (رقم الترخيص ١٢١٠٠٠٠٠٥٢) التدفقات النقدية المخصومة كنهج تقييم في قياس القيمة العادلة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٣) لإسكان (٤) وإسكان (٥) وإسكان (٦) والمكاتب.

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

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

فيما يلي القيم السوقية لكل عقار:

العقارات	المدينة	القيمة السوقية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
إسكان (٤)	مكة المكرمة		١٤١,٧٨٠,٠٠٠	١٠١,٢٥٠,٠٠٠
إسكان (٥)	مكة المكرمة		١٠٦,٤٠٠,٠٠٠	٧٨,٥٠٠,٠٠٠
إسكان (٦)	مكة المكرمة		١٣٩,٠٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠
المكاتب	الرياض		١٣٨,٠٠٠,٠٠٠	٢١٧,٦٩٢,٨٩٦
الإجمالي			٥٠٦,١٩٠,٠٠٠	٤٦٧,٤٤٢,٨٩٦

١١. المبالغ المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	ضريبة قيمة مضافة مستردة
مبالغ مدفوعة مقدماً لمورد	٣,٦٩٩,٦٢٥	٨,٤٤٩,٧٥١	
دفعات مقدمة أخرى	٢,٣٣١,٠٩٠	٢,٢٦٩,٤٦٥	
	١٣٠,٤٣٥	٩٦,٠٣٩	
	٦,١٦١,١٥٠	١٠,٨١٥,٢٥٥	

صندوق سيكو السعودية ريت
إيضاحات حول القوائم المالية المراجعة (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٢. القروض والمطلوبات مستحقة الدفع

١٢-١ القروض قصيرة الأجل:

حصل الصندوق على قروض قصيرة الأجل بمبلغ ١٤٩,٨٩ مليون ريال سعودي بتاريخ ٠٩ مارس ٢٠٢١ من بنك الرياض. يتم احتساب تكلفة التمويل للتسهيل بمعدل ٣ أشهر سايبور + ٢,٢٥٪. مدة العقد ٣ أشهر، ويتم تجديده بعد كل ثلاثة أشهر. يجوز للصندوق بموجب شروطه وأحكامه الحصول على قروض لشراء العقارات لتحقيق أهداف الصندوق. يتم الاحتفاظ بملكية عقارات الصندوق كضمان مقابل مبلغ القرض. تم تحميل تكلفة تمويل بمبلغ ١٢,٣١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ١١,٨٨ مليون ريال سعودي) خلال السنة وتم دفع ١٢,٣١ مليون ريال سعودي خلال السنة (٢٠٢٣: ١١,٨٨ مليون ريال سعودي)

١٢-٢ المبالغ مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١٥,٩٩٣,٩٢٧	١٥,٩٩٣,٩٢٧	مستحقات الدعاوى القضائية والمطالبات
١,٥٣٠,١٩٠	٩٩٨,٧٥٠	مبالغ مستحقة الدفع أخرى
<u>١٧,٥٢٤,١١٧</u>	<u>١٦,٩٩٢,٦٧٧</u>	

١٣. المصاريف الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
١٧,٩٦٧,٩٧٣	-		شطب الإيجار مستحق القبض
٣٦,٥٢١	١٣٢,٦٦٤	١-١٣	رسوم قانونية ومهنية
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠		أتعاب مجلس الإدارة
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠		صناديق الاستثمار العقارية - خدمات التسجيل الأساسية
١٩٢,٩٣٦	١٥٥,٦٩٣		رسوم إدارية
١٧٥,٠٠٠	٢٢٥,٣١٣		أتعاب حفظ
١٠٦,٠٩٥	٨٩,٢٧٩		رسوم إدراج
١٨,٧٥٠	١٨,٨٤٨		أتعاب الهيئة الشرعية
٤٧,٥٠٠	٨٨,٩٥٠		أتعاب مراجعة
١,٢٧٦,٦٨١	-		مبالغ مشطوبة
٢,٠٦٣,٢٧٥	١,٧٧٥,٨٦٠		مصاريف أخرى
<u>٢٢,٣٠٤,٧٣١</u>	<u>٢,٩٠٦,٦٠٧</u>		الإجمالي

صندوق سيكو السعودية ريت
إيضاحات حول القوائم المالية المراجعة (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٣. المصاريف الأخرى (تتمة)

- ١٣-١ رفع أحد المستأجرين قضيتين قانونيتين ضد الصندوق للمطالبة باسترداد مبالغ الإيجار المدفوعة لفترات الإيجار التالية:
- من ٢٧ ديسمبر ٢٠١٩ حتى ٢٦ ديسمبر ٢٠٢٠.
 - من ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٠ حتى ٢٦ ديسمبر ٢٠٢١.
 - من ٢٧ ديسمبر ٢٠٢١ حتى ٢٦ ديسمبر ٢٠٢٢.

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

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

قيمة صافي الموجودات (حقوق الملكية):

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٥٢٣,٧٩٨,٧٠٨	٥١٧,٢٣٥,٢٠٨	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات وفقاً للقوائم المالية
(١٦٥,٨٤٠,٦٤٨)	(٢٧٤,١٩٩,٢٨٦)	قبل تعديل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
		القيمة العادلة المقدرة في إجمالي فائض / (انخفاض القيمة) الدفترية
٣٥٧,٩٥٨,٠٦٠	٢٤٣,٠٣٥,٩٢٢	صافي الأصول (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات بناءً على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

صافي الموجودات العائدة لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٩,١٥	٩,٠٤	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات وفقاً للقوائم المالية
(٢,٩٠)	(٤,٥٧)	قبل تعديل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
		النقص في قيمة الوحدة على أساس القيمة العادلة
٦,٢٥	٤,٤٦	صافي الأصول (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات بناءً على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

١٥. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تشمل الجهات ذات العلاقة بالصندوق ("شركة سيكو المالية" بصفتها مدير الصندوق وبنك سيكو البحرين، وبنك سيكو مسقط باعتباره مساهم في شركة سيكو المالية)، مع الاحتفاظ بالممتلكات الأساسية للصندوق لدى شركة الرياض المالية (بصفتها أمين الصندوق).

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	<u>طبيعة المعاملة</u>	<u>الجهة ذات العلاقة</u>
(١٩٢,٩٣٦)	(١٥٥,٦٩٣)	أتعاب إدارة	شركة سيكو المالية
(١٧٥,٠٠٠)	(٢٢٥,٣١٣)	أتعاب حفظ	شركة الرياض المالية

فيما يلي الأرصدة الناتجة عن المعاملات مع الجهات ذات العلاقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	<u>طبيعة المعاملة</u>	<u>الجهة ذات العلاقة</u>
١١,٧٥٥,٢٤٠	١١,٦١٧,٦٤٩	استثمار	صندوق سيكو المالية لأسواق النقد

١٦. إدارة المخاطر

الأدوات المالية وإدارة المخاطر

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

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

(أ) مخاطر السوق

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

مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب أ التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. الأدوات المالية للصندوق، أي الأرصدة البنكية والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والإيجار مستحق القبض، والمصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى والقروض قصيرة الأجل. جميعها مقومة بالريال السعودي. وعليه، لا تعرض الصندوق لأي مخاطر عملات.

مخاطر الأسعار

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

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٥٨٧,٧٦٢	٥٨٠,٨٨٢	±٥%
الأثر على صافي الموجودات		

مخاطر أسعار العمولات

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

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

في حالة تغير بنسبة ١٪ في سعر العمولة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١,٤٩٨,٩١٦	١,٤٩٨,٩١٦	±١%
الأثر على صافي الموجودات		

لا يتعرض الصندوق لمخاطر أسعار العمولة، حيث لا يوجد لديه حالياً أي أدوات مالية تحمل عمولة.

١٦. إدارة المخاطر (تتمة)

(ب) مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان، وهي مخاطر أن يتسبب أحد أطراف الأداة المالية في خسارة مالية للطرف الآخر بسبب عدم الوفاء بالتزاماته. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان بسبب الإيجارات المدينة والنقد لدى البنك.

تتمثل سياسة الصندوق في إبرام عقود أدوات مالية مع أطراف مقابلة ذات سمعة طيبة. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. يتم تقييم جودة الائتمان لرصيد الصندوق البنكي بالرجوع إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية. الأرصدة البنكية مع التصنيفات الائتمانية مُدرجة أدناه في جدول.

تصنيف المؤسسة المالية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
نقدية لدى البنوك	١,٤٢٨,٠٤٢	٢,٦٣١,٣٢٥
BBB+	-	٧٨٩,٨٤١
A-	١,٤٢٨,٠٤٢	٣,٤٢١,١٦٦

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

فئة القياس	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١١,٦١٧,٦٤٩	١١,٧٥٥,٢٤٠
إجمالي الموجودات المالية	١١,٦١٧,٦٤٩	١١,٧٥٥,٢٤٠

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

نقدية وشبه نقدية إيجار مستحق القبض	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٧	١,٤٢٨,٠٤٢	٣,٤٢١,١٦٦
	٤٢٤,٢٥٠	-

(ج) مخاطر السيولة

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

صندوق سيكو السعودية ريت
إيضاحات حول القوائم المالية المراجعة (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٦. إدارة المخاطر (تتمة)

(ج) مخاطر السيولة (تتمة)

إن الاستحقاقات التعاقدية المتبقية في تاريخ التقرير للمطلوبات المالية للصندوق والتي تتكون من المصاريف الإدارية مستحقة القبض والمصاريف مستحقة القبض والمطلوبات الأخرى تستحق جميعها على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	القيمة الدفترية	حتى ثلاثة أشهر	أكثر من ٣ أشهر وحتى سنة	أكثر من سنة واحدة
قروض قصيرة الأجل	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	-	-
مصاريف مستحقة الدفع	١٦,٨٩٦,٦٣٩	١٦,٨٩٦,٦٣٩	-	-
ومطلوبات أخرى	-	-	-	-
	<u>١٦٦,٧٨٨,٢٧٩</u>	<u>١٦٦,٧٨٨,٢٧٩</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	القيمة الدفترية	حتى ثلاثة أشهر	أكثر من ٣ أشهر وحتى سنة	أكثر من سنة واحدة
قروض قصيرة الأجل	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	-	-
مصاريف مستحقة الدفع	١٧,٥٢٤,١١٧	١٧,٥٢٤,١١٧	-	-
ومطلوبات أخرى	١٦٧,٤١٥,٧٥٧	١٦٧,٤١٥,٧٥٧	-	-

(د) المخاطر التشغيلية

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

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

١٧. تقدير القيمة العادلة

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

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تتكون الأدوات المالية للصندوق من النقدية وشبه النقدية والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وإيداعات المراجعة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى. باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم قياس جميع الأدوات المالية بالتكلفة المطفأة وتكون قيمتها الدفترية تقريبية معقولة للقيمة العادلة.

صندوق سيكو السعودية ريت
إيضاحات حول القوائم المالية المراجعة (تتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٧. تقدير القيمة العادلة (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	القيمة الدفترية	القيمة العادلة			الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة
		المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	
				الإجمالي	

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

١١,٦١٧,٦٤٩ - ١١,٦١٧,٦٤٩ - ١١,٦١٧,٦٤٩

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	القيمة الدفترية	القيمة العادلة			الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة
		المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	
				الإجمالي	

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

١١,٧٥٥,٢٤٠ - ١١,٧٥٥,٢٤٠ - ١١,٧٥٥,٢٤٠

١٨. القطاعات التي يتم إصدار التقارير بشأنها

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

١٩. توزيعات الأرباح الموزعة

لا يوجد توزيعات أرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: صفر وحدات).

٢٠. الزكاة

في ٢٢ مارس ٢٠٢٤، أصدر وزير المالية قراره رقم (١٠٠٧) بالموافقة على لائحة الزكاة الجديدة، والتي سيتم تطبيقها على السنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ٢٠٢٤/١/١. وفقًا للمادة السادسة والسبعين من لائحة الزكاة الجديدة، يتعين على الصناديق التسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل نهاية السنة المالية الأولى وإلزام صناديق الاستثمار بتقديم إقرار معلومات الزكاة إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك خلال ١٢٠ يوماً من نهاية سنتها المالية، والذي يجب أن يتضمن القوائم المالية المراجعة، وسجلات معاملات الجهات ذات العلاقة، وأي بيانات أخرى تطلبها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. يلتزم الصندوق بتزويد مالكي الوحدات بالمعلومات اللازمة لحساب التزامه بالزكاة. لا يخضع الصندوق لجباية الزكاة وفقًا للأنظمة.

٢١. الأحداث اللاحقة لتاريخ التقرير

كما في تاريخ الموافقة على هذه القوائم المالية، لم تكن هناك أحداث لاحقة هامة تتطلب الإفصاح عنها أو تعديلها في هذه القوائم المالية.

٢٢. آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢٣. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد إصدار هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢٥ (الموافق ٢٥ رمضان ١٤٤٦هـ).



صندوق سيكو السعودية ريت

تقرير التدقيق الشرعي

يناير - ديسمبر 2024

شركة استشارات شرعية مرخصة
من قبل مصرف البحرين المركزي



قائمة المحتويات

2.....	التعريف
2.....	الضوابط والمعايير
2.....	المسؤولية
3.....	الإجراء المنفذ
3.....	نطاق العمل
4.....	منهجية اختيار العينات
5.....	الأهداف والملاحظات
6.....	التقييم
6.....	السرية
7.....	الجزء الثاني: ملاحظات التقرير
8.....	ملحق رقم (1)

الجزء الأول: تنويه حول التقرير

التعريف

يختص هذا التقرير بنتائج عملية المراجعة والتدقيق الشرعي على أعمال صندوق سيكو السعودية ريت (المنتج) عن الفترة من 1 يناير إلى 31 ديسمبر 2024م، حيث تتضمن مسؤوليتنا كمحقق شرعي - وفق نطاق العمل المتفق عليه - القيام بأعمال التدقيق الشرعي للمنتج وتقييم أنشطته المختلفة وفق المعايير والضوابط المعتمدة.

الضوابط والمعايير

جرت عملية التدقيق الشرعي لأعمال المنتج وفقاً للضوابط والقرارات الصادرة عن اللجنة الشرعية، كما تم الاسترشاد بالضوابط والمعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، وفي حال التعارض التزمنا بقرارات اللجنة الشرعية الخاصة بالمنتج، وفي حال التعارض التزمنا بقرارات اللجنة الشرعية الخاصة بالمنتج.

المسؤولية

تتولى إدارة الشركة مسؤولية الالتزام بالضوابط والمعايير الشرعية المعتمدة في العقود والمعاملات المبرمة مع الأطراف الأخرى، بالإضافة إلى الالتزام بالضوابط الشرعية عند إعداد السياسات والإجراءات والأنظمة ذات الصلة بما يتوافق مع المعايير المقررة من قبل اللجنة الشرعية، كما وتعد من المهام المناطة بها مسؤولية تزويد المدقق الشرعي بكافة المستندات والمعلومات اللازمة لإتمام عملية المراجعة، وتسهيل كافة الإجراءات المتعلقة بعملية التدقيق، والتنسيق لمقابلة المختصين في حال لزوم الأمر.

الإجراء المنفذ

استندت عملية المراجعة الشرعية والحكم المبني عليها في هذا التقرير على إجراءات التدقيق المعتمدة والنتائج المترتبة على فحص العينات الداخلة ضمن نطاق العمل، مع الأخذ بالاعتبار أسس تقييم المخاطر والمبادئ التوجيهية الخاصة بعدم الالتزام بمعايير وضوابط الشرعية، وقد جاءت عملية التدقيق بهدف التحقق من توافق تنفيذ العمليات ضمن إطار المعايير والقرارات المعتمدة.

كما واختص التدقيق بالتقييم الشرعي للأعمال المنجزة دون النظر في الجزئيات المتعلقة بأعمال غير القانونية إن وجدت، إضافي إلى عدم الاستعانة بأي طرف آخر في تنفيذ عملية التدقيق.

نطاق العمل

تضمنت عملية التدقيق مراجعة أعمال وأنشطة المنتج من خلال فحص القوائم المالية الخاصة به، ومتابعة عمليات الإدارات، ومراجعة المعاملات المقدمة من قبلها للتأكد من سيرها حسب الإجراءات والضوابط المعتمدة.

منهجية اختيار العينات

اعتمدت منهجية أخذ العينات وتحديد نسببتها وأعدادها على تقدير مخاطر عدم التوافق الشرعي واحتمالية وجودها في كل منتج، فحيثما زادت الاحتمالية والمخاطر زادت نسبة العينة المختارة وفقاً لذلك.

عدد	نسبة الاحتمالية	المخاطر الشرعية	نسبة العينات
1 إلى 100	مرتفعة	مرتفعة	100%
	متوسطة	مرتفعة	75%
	مرتفعة	متوسطة	50%
	متوسطة	متوسطة	25%
	متدنية	متدنية	10%
101 إلى 300	مرتفعة	مرتفعة	50%
	متوسطة	مرتفعة	50%
	مرتفعة	متوسطة	25%
	متوسطة	متوسطة	20%
	متدنية	متدنية	10%
301 إلى 1000	مرتفعة	مرتفعة	25%
	متوسطة	مرتفعة	25%
	مرتفعة	متوسطة	20%
	متوسطة	متوسطة	15%
	متدنية	متدنية	10%
10001 وما فوق	مرتفعة	مرتفعة	10%
	متوسطة	مرتفعة	10%
	مرتفعة	متوسطة	5%
	متوسطة	متوسطة	1%
	متدنية	متدنية	0.10%

الأهداف والملاحظات

يهدف التقرير في الأساس إلى تقييم وتحسين فاعلية عمل الشركة من الناحية الشرعية في ضوء التعليمات والمبادئ التوجيهية الصادرة من اللجنة الشرعية، مع الأخذ بالاعتبار بأن هذا التقرير لا يهدف في المقام الأول للكشف عن الاحتيال، وبذلك لا ينبغي الاعتماد عليه لنفي وجود نقاط ضعف أخرى، خاصة وأن هذا القدر من التقييم لن يسمح لنا بتحديد كافة التحسينات الممكنة والمطلوبة، والتي قد يمكن الوصول لها من خلال مراجعة أكثر شمولية للأنظمة، وملاحظاتنا الواردة هنا من ثلاثة أنواع:

ملاحظات خاصة بتقييم واقع الالتزام الشرعي بالشركة

تهدف هذه الملاحظات إلى تقييم نظام الرقابة الشرعية الداخلية وتحسين مستوى الالتزام بالمعايير الشرعية والمبادئ التوجيهية المقررة من اللجنة الشرعية، إضافة إلى التأكد من تصميم السياسات والإجراءات محل المراجعة وفق متطلبات اللجنة الشرعية والجهات التنظيمية.

ملاحظات خاصة بمراجعة أعمال إدارات الشركة

الغرض من هذه الملاحظات هو فحص واقع كل إدارة ومراجعة أدائها لمهامها وفق السياسات والإجراءات الخاصة بها بهدف ضمان سير العمل وفق الخطط المرسومة له.

ملاحظات خاصة بمراجعة عمليات المنتجات المنفذة

تختص هذه الملاحظات بعمليات التدقيق الشرعي على المنتجات التي تقدمها وتتعامل بها الشركة، وهذه الملاحظات قد تكون ناتجة عن أخطاء في تنفيذ تلك المنتجات وفق ما هو معتمد من اللجنة الشرعية، أو قد تكون ملاحظات ناتجة عن قصور ما بهدف تحسين مستوى الالتزام.

التقييم

يختلف تصنيف الملاحظات الواردة في التقرير بحسب مقدار المخاطر المحتملة والنتائج المترتبة عليها، وتتم الإشارة إلى ذلك بجانب كل ملاحظة ووفق مقاييس المخاطر الموضحة في الجدول الآتي:

طبيعة الملاحظة	التقييم
ذات تأثير خطير على أداء العمل وتتعارض مع أهداف الضوابط والالتزامات الداخلية والخارجية	عالي
ذات تأثير خاص على الأداء لا تصل إلى مستوى المخالفات الجسيمة أو تنتج عن التكرار	متوسط
ذات تأثير على الأداء الفوري أو المستقبلي للعمل دون التعارض مع الأهداف والضوابط والالتزامات الداخلية والخارجية	منخفض

السرية

محتويات هذا التقرير سرية وتقدم إلى الإدارة المعنية، ونقترح عدم توزيعه على الأقسام أو الإدارات غير المشتركة في عملية المراجعة أو التي لا تملك سلطة الرد على تلك الملاحظات، كما يجب عدم تداول التقرير من أي جهة خارجية إلا بعد موافقة الإدارة.

الجزء الثاني: ملاحظات التقرير

أولاً: الملاحظات الخاصة بتقييم واقع الالتزام الشرعي بالصندوق:

صندوق استثمار عقاري مقل متداول ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية يهدف إلى إن الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري للمستثمرين من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدرة للدخل بما لا يقل عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً ومُدرة للدخل داخل المملكة العربية السعودية، كما يجوز للصندوق الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية بحد أقصى 25% من إجمالي أصول الصندوق، وهو معتمد من هيئة الرقابة الشرعية الخاصة به.

تتطلب نظم الرقابة الشرعية من مدير الصندوق التأكد من توافق عمليات الصندوق مع الضوابط والمعايير الشرعية المعتمدة، كما تتطلب تلك النظم وجود آليات رقابة وتدقيق شرعي داخلي وآليات لضمان تنفيذ توجيهات اللجنة الشرعية من قبل مدير الصندوق، مع الأخذ بالاعتبار التنظيم الداخلي للصندوق، وبعد إجراء عملية المراجعة والتدقيق على الصندوق، لا توجد أي ملاحظات عليه.



ملحق رقم (1)

الافتراضات

- < استندت عملية التدقيق الشرعي ونتائجها الواردة في التقرير إلى الافتراضات التالية:
- < جميع الوثائق والمستندات المقدمة للمراجعة (المطبوعة منها والالكترونية) كاملة وتتوافق مع الأصول المعتمدة من قبل اللجنة الشرعية، وجميع التوقيعات والأختام على المستندات المدقق عليها (المصدقة أو النسخ) صحيحة، وجميع المستندات المترجمة مماثلة للنص الأصلي المترجم عنها.
- < جميع الوثائق والمستندات المراجعة مكتملة وسارية المفعول ولم يتم التعديل عليها.
- < جميع الوثائق والمستندات محل المراجعة والمستند إليها في التقرير هي المستخدمة فعليا عند التنفيذ.
- < التزام جميع الأطراف بتنفيذ كافة بنود الاتفاقيات من دون خرق لأي لوائح صادرة عن السلطات المركزية أو الجهات المختصة بالبلد.
- < تتمتع جميع الأطراف الموقعة على الاتفاقيات بالأهلية القانونية وحقوق التنفيذ الحالية بموجب الاتفاقيات الموقعة، والأهلية القانونية وحقوق التنفيذ اللاحقة بموجب الاتفاقيات المستقبلية وفقا للقوانين المعمول بها.
- < جميع البيانات المقدمة من قبل الشركة أو أي طرف ذي علاقة أو غيرهم (وارد في الاتفاقيات المراجعة) تعد كاملة وصحيحة من جميع النواحي المادية.



25 رمضان 1446

25 مارس 2025

تقرير اللجنة الشرعية

تقرير اللجنة الشرعية إلى مآك وحدات صندوق سيكو السعودية ريت حول توافق أنشطة الصندوق مع الضوابط والمعايير الشرعية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024م.

1. المقدمة:

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أكرم الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:
بصفتنا اللجنة الشرعية ("اللجنة") الخاصة بصندوق سيكو السعودية ريت ("الصندوق") يسرنا أن نقدم لكم التقرير السنوي الخاص باللجنة عن أعمال وأنشطة الصندوق عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، وفق نطاق العمل المتفق عليه.

2. الرأي:

- الرأي العام:

هذا التقرير وما يتضمنه من رأي مستند على إشرافنا على أعمال الصندوق المتعلقة بالالتزام بالضوابط والمعايير الشرعية أولاً، ومراجعة عملياته وأنشطته للفترة المحددة ثانياً، وعليه فإننا نؤكد على أن الترتيبات المالية الخاصة بالصندوق والعقود والمعاملات المنفذة مع الأطراف ذي العلاقة التي أجريت في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 قد تمت وفق الضوابط والمعايير الشرعية المعتمدة.

3. مسؤوليتنا:

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

4. المبادئ والمعايير الشرعية المطبقة:

التزم الصندوق بالمعايير والضوابط الشرعية خلال تنفيذه للعقود والمعاملات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، على النحو المحدد وبما يتماشى مع الترتيب المنصوص عليه أدناه:

أ. المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (الأيوبي) والمتطلبات المالية ذات العلاقة الواردة في معايير المحاسبة المالية المعمول بها والصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

ب. القرارات والضوابط الشرعية الصادرة عن اللجنة الشرعية [بما في ذلك التفسير المقدم من اللجنة الشرعية للمتطلب (أ) المذكور أعلاه].

5. الاستقلالية والاعتبارات الأخلاقية:

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

6. مسؤوليات الإدارة ومجلس الإدارة:

مسؤوليات مجلس إدارة الصندوق

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

مسؤوليات الإدارة

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

7. المصادقة:

تمت الموافقة على هذا التقرير وتوقيعه من قبل اللجنة الشرعية.

نسأل الله تعالى التوفيق والسداد،،،



SHARIYAH
REVIEW BUREAU
C R 56329-01
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

التوقيع

المنصب

الاسم

رقم

رئيس اللجنة الشرعية

الشيخ محمد أحمد

1