

# صندوق سيكو السعودية ريت

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

القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة  
وتقرير فحص المراجع المستقل

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

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

القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة وتقرير فحص المراجع المستقل  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

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



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

رقم السجل التجاري: ١٠١٠٣٨٣٨٢١

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢١٥ ٩٨٩٨

+٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٤٠

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٣٠

[ey.ksa@sa.ey.com](mailto:ey.ksa@sa.ey.com)

[ey.com](http://ey.com)

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

### مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق سيكو السعودية ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة سيكو المالية ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، وقائمة الدخل الشامل / (الخسارة) الأولية الموجزة، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموجزة وقائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول نتيجة الفحص لهذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

### نطاق الفحص

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

### نتيجة الفحص

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

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



فهد محمد الطعيمي  
محاسب قانوني  
رقم الترخيص (٣٥٤)

الرياض: ٩ صفر ١٤٤٦ هـ  
(١٣ أغسطس ٢٠٢٤ م)

## صندوق سيكو السعودية ريت

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	ايضاح	
			<b>الموجودات</b>
٣,٤٢١,١٦٦	١,٦٣٣,٤١٩	٥	تقديية وشبه نقدية
١١,٧٥٥,٢٤٠	١٦,٩٤٥,٨١٢	٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٠٧,٥٠٠	٢٧٩,٧٥٠		إيجار مستحق القبض
٦,١٦١,١٥٠	١٠,٥٠٠,٢٤٥		مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٥٠٦,١٩٠,٠٠٠	٤٠١,٩٠٤,٦٠٣	٧	عقارات استثمارية
<u>٥٢٧,٧٣٥,٠٥٦</u>	<u>٤٣١,٢٦٣,٨٢٩</u>		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
١٧,٥٢٤,١١٧	١٧,٠٢٤,٧٢٧		مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٢,٣٦١,٢٣٩	٨,٤٩٧,٨٧٩		دخل إيجار غير مكتسب
١٤٩,٨٩١,٦٤٠	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	٩	قروض قصيرة الأجل
<u>١٦٩,٧٧٦,٩٩٦</u>	<u>١٧٥,٤١٤,٢٤٦</u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>قيمة صافي الموجودات (حقوق الملكية)</b>
٣٥٧,٩٥٨,٠٦٠	٢٥٥,٨٤٩,٥٨٣		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات القابلة للاسترداد
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠		وحدات مصدرة قابلة للاسترداد
<u>٦,٢٥</u>	<u>٤,٤٧</u>		صافي قيمة الموجودات العائدة لكل وحدة

## صندوق سيكو السعودية ريت

قائمة الدخل الشامل / (الخسارة) الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

(المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	ايضاح	
٨,٦٤٨,٨٣٥	١٠,٠٥٠,٧٥١	٧	<b>الدخل</b>
			إيجار من عقارات استثمارية
٣٠,٧٧٨	١٩٠,٥٧٣	٨	صافي مكسب غير محقق ومحقق من موجودات مالية
٨,٦٧٩,٦١٣	١٠,٢٤١,٣٢٤		بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			<b>إجمالي الدخل</b>
			<b>المصاريف</b>
٤,٨١٣,٢٨٩	٤,٨٣٩,٨٨٥	٧	مصرف استهلاك
٥,٥٢٩,٧٤٤	٦,٢٧٠,١٠٩	٩	تكلفة تمويل
٥٤٢,٢٣٧	١,٧٩٤,٢٩٣		مصاريف أخرى
١٧,٩٦٧,٩٧٣	-		ذمم إيجار مدينة مشطوبة
٢٨,٠٥٤,٧١١	٩٩,٤٤٥,٥١٢	٧	مخصص الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٥٦,٩٠٧,٩٥٤	١١٢,٣٤٩,٧٩٩		<b>إجمالي المصاريف</b>
(٤٨,٢٢٨,٣٤١)	(١٠٢,١٠٨,٤٧٥)		<b>صافي الخسارة للفترة</b>
-	-		الدخل الشامل الآخر
(٤٨,٢٢٨,٣٤١)	(١٠٢,١٠٨,٤٧٥)		<b>إجمالي الخسارة الشاملة للفترة</b>

## صندوق سيكو السعودية ريت

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
٤١٠,١٨٩,٩٥٥	٣٥٧,٩٥٨,٠٥٨	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في بداية الفترة
(٤٨,٢٢٨,٣٤١)	(١٠٢,١٠٨,٤٧٥)	إجمالي الخسارة الشاملة للفترة
<u>٣٦١,٩٦١,٦١٤</u>	<u>٢٥٥,٨٤٩,٥٨٣</u>	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في نهاية الفترة

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات للفترة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
٥٧,٢٤٠,٠٠٠	٥٧,٢٤٠,٠٠٠	عدد الوحدات في بداية الفترة
<u>٥٧,٢٤٠,٠٠٠</u>	<u>٥٧,٢٤٠,٠٠٠</u>	عدد الوحدات في نهاية الفترة



## ١ - التأسيس والأنشطة

صندوق سيكو السعودية ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الشريعة الإسلامية تم إنشاؤه بموجب اتفاقية مبرمة بين شركة سيكو المالية ("مدير الصندوق") والمستثمرين في الصندوق ("حاملي 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 ولوائحها. تبلغ الوحدات المصدرة للصندوق العقاري المتداول ٥٧,٢٤٠,٠٠٠ وحدة. تبلغ مدة صندوق ريت ٩٩ عاماً، ويمكن تمديدها وفقاً لتقدير مدير الصندوق بناءً على موافقة مجلس الإدارة ورهنًا بالموافقات التنظيمية.

عند تأسيسه، كان الهدف الأساسي للصندوق هو تحقيق نمو رأس المال والدخل على المدى الطويل من خلال الاستثمار في موجودات عقارات مدررة للدخل مع تخصيص حد أدنى ٥٥٪ من موجودات العقارات في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة بالمملكة العربية السعودية. في يناير ٢٠٢٢، صوت مالكو وحدات الصندوق لصالح تغيير استراتيجية الاستثمار للسماح لصندوق ريت باستثمار ما لا يقل عن ٧٥٪ من موجوداته في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية دون قيود جغرافية معينة.

يتم إدارة الصندوق من قبل شركة سيكو المالية ("مدير الصندوق")، وتعد شركة الرياض المالية، أمين الحفظ للصندوق.

## ٢ - اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب قراره رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ وتاريخ ١٤٢٧/٦/١٩ هـ (الموافق ٢٠٠٦/٧/١٥ م) استناداً إلى نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢ هـ المعدل بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢-٢٢-٢٠٢١ وتاريخ ١٤٢٧/٧/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٢/٢٤ م).

## ٣ - أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية

### ١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

### ٢-٣ أسس الإعداد

إن القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية الخاصة بالصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. بالإضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

## صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة (تتمة)

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

(المبالغ بالريال السعودي)

### ٣ - أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

#### ٢-٣ أسس الإعداد (تتمة)

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

#### ٣-٣ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة

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

تتوافق السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المتبعة في القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، باستثناء تطبيق معايير جديدة سارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤. لم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة وغير سارية المفعول بعد.

تم تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة التالية، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، في هذه القوائم المالية.

المعايير والتفسيرات والتعديلات	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.	الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) بخصوص ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين	تتطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين وأثرها على مطلوبات المنشأة وتدفعاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة. إن مطلوبات الإفصاح عبارة عن استجابة مجلس المعايير الدولية للمحاسبة لمخاوف المستثمرين من أن ترتيبات تمويل الموردين لدى بعض الشركات غير واضحة بما فيه الكفاية، مما يعيق تحليل المستثمرين.	الفترات 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 شهرًا بعد فترة التقرير على تصنيف الالتزام. تهدف التعديلات أيضاً إلى تحسين المعلومات التي تقدمها المنشأة فيما يتعلق بالالتزامات الخاضعة لهذه الشروط.	الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤
بيان ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي (١) "المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة"	يتضمن هذا المعيار الإطار الأساسي للإفصاح عن المعلومات الجوهرية حول المخاطر والفرص المتعلقة بالاستدامة عبر سلسلة القيمة الخاصة بالمنشأة.	الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ تخضع للمصادقة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين والمراجعين
بيان ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي (٢) "الإفصاحات المتعلقة بالمناخ"	هذا هو المعيار الموضوعي الأول الذي يتم إصداره والذي يحدد المتطلبات التي يتعين على المنشآت من خلالها الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالمخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ.	الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ تخضع للمصادقة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين والمراجعين

## صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة (تتمة)

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

(المبالغ بالريال السعودي)

٣ - أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٣ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تتمة)

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

المعايير والتفسيرات والتعديلات	الوصف	تاريخ السريان
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١) - عدم القابلية للصرف	قام مجلس المعايير الدولية للمحاسبة بتعديل معيار المحاسبة الدولي (٢١) لإضافة متطلبات للمساعدة في تحديد ما إذا كانت العملة قابلة للتحويل إلى عملة أخرى، وسعر الصرف الفوري المستخدم عندما لا تكون قابلة للتحويل. حدد التعديل إطاراً يمكن بموجبه تحديد سعر الصرف الفوري في تاريخ القياس باستخدام سعر صرف قابل للملاحظة دون تعديل أو أي طريقة تقدير أخرى.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار المعيار 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 المكسب أو الخسارة الناتجة عن بيع أو المساهمة بالموجودات التي لا تعتبر بمثابة عمل تجاري كما هو منصوص عليه في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) "تجميع الأعمال"، وأن أي مكسب أو خسارة 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 السريان إلى أجل غير مسمى
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) - العرض والافصاح في القوائم المالية	يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) إرشادات بشأن البنود الواردة في قائمة الربح أو الخسارة المصنفة في خمس فئات: التشغيل؛ والاستثمار؛ والتمويل؛ وضرائب الدخل والعمليات المتوقفة. ويحدد مجموعة فرعية من التدابير المتعلقة بالأداء المالي للمنشأة باعتبارها "مقاييس أداء محددة من قبل الإدارة". ويجب وصف الإجماليات والإجماليات الفرعية والبنود الواردة في القوائم المالية الأولية والبنود الموضحة في الإيضاحات بطريقة تمثل خصائص البند. ويتطلب تصنيف فروق الصرف الأجنبي في نفس الفئة مثل الدخل والمصاريف من البنود التي أدت إلى فروق الصرف الأجنبي.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٩) - تخفيض إفصاحات الشركات التابعة	يسمح المعيار الدولي للتقرير المالي (١٩) للشركات التابعة المؤهلة بتطبيق معايير المحاسبة الدولية مع متطلبات الإفصاح المخفضة للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٩). يجوز للشركة التابعة اختيار تطبيق المعيار الجديد في قوائمها المالية الموحدة أو المنفصلة أو الفردية بشرط ألا تكون لديها مساهمة عامة في تاريخ التقرير وأن تنتج شركتها الأم قوائم مالية موحدة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعلقة بالمعايير الدولية للتقرير المالي.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧

## صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة (تتمة)

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

(المبالغ بالريال السعودي)

### ٤ - أتعاب الإدارة والرسوم الإدارية والمصاريف الأخرى

يتقاضى مدير الصندوق من الصندوق رسوم إدارة بمعدل ١٪ سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق ويتم دفعها على أساس ربع سنوي. أوقف مدير الصندوق تحصيل رسوم الإدارة من الصندوق مؤقتاً اعتباراً من ١٤ مارس ٢٠٢٠. ولذلك، لم يتم تحصيل أي أتعاب إدارة منذ ذلك الحين. ويتم تحميل رسوم إدارية بمعدل ٠,٠٥٪ سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق ويتم دفعها على أساس ربع سنوي.

### ٥ - النقدية وشبه النقدية

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	
٨٤٧,٢٩٦	٢,٦٣١,٣٢٥	أرصدة نقدية لدى أمين الحفظ
٧٨٦,١٢٣	٧٨٩,٨٤١	نقدية لدى البنوك
<u>١,٦٣٣,٤١٩</u>	<u>٣,٤٢١,١٦٦</u>	<b>الإجمالي</b>

يتكون رصيد النقدية وشبه النقدية من أرصدة لدى أمين الحفظ تتمتع بتصنيفات ائتمانية من الدرجة الاستثمارية، وفقاً لتصنيف وكالات التصنيف الدولية. اعتباراً من تاريخه، تتضمن الأرصدة النقدية الحسابات الجارية لدى بنك الرياض والبنك السعودي الفرنسي والتي لا تحقق أرباحاً.

### ٦ - الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	
١٦,٩٤٥,٨١٢	١١,٧٥٥,٢٤٠	صندوق سيكو المالية لأسواق النقد
		<i>القيمة العادلة:</i>
		في بداية الفترة
		إضافات خلال الفترة
		مباع خلال الفترة
		مكسب محقق أو غير محقق / (خسارة) - الحركة خلال الفترة
		<b>في نهاية الفترة</b>
<u>١٦,٩٤٥,٨١٢</u>	<u>١١,٧٥٥,٢٤٠</u>	

## صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة (تتمة)

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

(المبالغ بالريال السعودي)

### ٧ - العقارات الاستثمارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	المباني	الأراضي	إيضاح	
الإجمالي				
٥٠٦,١٩٠,٠٠٠	١٢٤,٦٤٠,١٦٥	٣٨١,٥٤٩,٨٣٥		الرصيد في بداية الفترة
(٩٩,٤٤٥,٥١٢)	(٩٩,٤٤٥,٥١٢)	-	٢-٧	محمل الانخفاض في القيمة في الفترة
(٤,٨٣٩,٨٨٥)	(٤,٨٣٩,٨٨٥)	-	١-٧	الاستهلاك المحمل للفترة
٤٠١,٩٠٤,٦٠٣	٢٠,٣٥٤,٧٦٨	٣٨١,٥٤٩,٨٣٥		الرصيد في نهاية الفترة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	المباني	الأراضي		
الإجمالي				
٥٤٥,٢٣٨,٠٠٠	١٦٣,٦٨٨,١٦٥	٣٨١,٥٤٩,٨٣٥		الرصيد في بداية الفترة
(٢٩,٣٤١,٦٤٤)	(٢٩,٣٤١,٦٤٤)	-		محمل الانخفاض في القيمة في الفترة
(٩,٧٠٦,٣٥٦)	(٩,٧٠٦,٣٥٦)	-	١-٧	الاستهلاك المحمل للفترة
٥٠٦,١٩٠,٠٠٠	١٢٤,٦٤٠,١٦٥	٣٨١,٥٤٩,٨٣٥		الرصيد في نهاية الفترة

وفيما يلي تفاصيل الاستهلاك على كل من العقارات:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	المباني
غير مراجعة	غير مراجعة	
١,٢٣٦,٤٩٦	١,٢٤٣,٣٢٩	إسكان (٤)
١,١٩٢,٢٧٠	١,١٩٨,٨٥٨	إسكان (٥)
١,٠٠٢,٢٠٩	١,٠٠٧,٧٤٦	إسكان (٦)
١,٣٨٢,٣١٢	١,٣٨٩,٩٥٢	المكاتب
٤,٨١٣,٢٨٩	٤,٨٣٩,٨٨٥	الرصيد في نهاية الفترة

١-٧ يتبع الصندوق سياسة احتساب الاستهلاك على المباني التي يزيد عمرها عن ٣٥ عامًا باستخدام طريقة القسط الثابت.

٢-٧ تشمل العوامل الرئيسية التي ساهمت في انخفاض قيمة عقارات مكة على تقليل استغلال الطاقة الاستيعابية المتوقعة نتيجة لتغيير الترخيص من ترخيص تشغيل أماكن الإقامة السياحية إلى ترخيص الحج، مما يحد من تشغيل العمليات إلى بضعة أيام كل عام، وعلى التعافي بشكل بطيء من أثر كوفيد-١٩ في موسم الحج؛ مما أثر سلبًا على المعاملات والطلب خارج المنطقة المركزية.

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

### إسكان (٤)

العقار عبارة عن برج ضيافة مكون من ٢٣ طابقًا، ويقع في حي العزيزية بمدينة مكة المكرمة. يقع العقار على مساحة أرض تبلغ ١,٢٨٨ مترًا مربعًا ومساحة مبنية إجمالية تبلغ ١٨,٠٥٣ مترًا مربعًا.

٧ - العقارات الاستثمارية (تتمة)

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 مبنية إجمالية تبلغ ١٩,٩٠٥ متراً مربعاً.

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.

تحقق هذه العقارات (إسكان ٤ و ٥ و ٦) دخلاً إيجاريًا سنويًا بقيمة ١١,٠٣ 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 ١٠,٤٧ مليون ريال سعودي

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

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

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

يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، بالإضافة إلى المدخلات الرئيسية غير القابلة للملاحظة المستخدمة في نماذج التقييم.

فيما يلي بيانات قياس القيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٣) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

شركة إسناد للتقييم العقاري - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٩٣٤			
المدخلات الرئيسية وافتراسات التقييم	المعدل	نهج التقييم	الممتلكات
معدل الخصم	٨,٥٪	التدفقات النقدية المخصومة	إسكان (٤)
معدل الخصم	٨,٥٪	التدفقات النقدية المخصومة	إسكان (٥)
معدل الخصم	٨,٥٪	التدفقات النقدية المخصومة	إسكان (٦)
معدل الخصم	٩٪	التدفقات النقدية المخصومة	المكاتب
قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٥٢			
المدخلات الرئيسية وافتراسات التقييم	المعدل	نهج التقييم	الممتلكات
معدل الخصم	٩٪	التدفقات النقدية المخصومة	إسكان (٤)
معدل الخصم	٩٪	التدفقات النقدية المخصومة	إسكان (٥)
معدل الخصم	٨٪	التدفقات النقدية المخصومة	إسكان (٦)
معدل الخصم	٨٪	التدفقات النقدية المخصومة	المكاتب

## صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة (تتمة)

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

(المبالغ بالريال السعودي)

### ٧ - العقارات الاستثمارية (تتمة)

فيما يلي تفاصيل تقارير التقييم المقدمة من المقيمين المستقلين:

العقارات	المدينة	المقيم	القيمة السوقية
إسكان (٤)	مكة المكرمة	وايت كيوبز قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٠٥٢ إسناد	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ غير مراجعة ١٤١,٧٨٠,٠٠٠ - ١١٩,٧٩٣,٠٠٠ ١٠٠,٨٣٣,٠٠٠ ١٣٠,٧٨٦,٥٠٠
إسكان (٥)	مكة المكرمة	وايت كيوبز قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٠٥٢ إسناد	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مراجعة ١٠٦,٤٠٠,٠٠٠ - ١٢٧,٣٨١,٠٠٠ ٧٩,٤٥٥,٠٠٠ ١١٦,٨٩٠,٥٠٠
إسكان (٦)	مكة المكرمة	وايت كيوبز قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٠٥٢ إسناد	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ غير مراجعة ١٣٩,٠٠٠,٠٠٠ - ٩٦,٨٩٤,٠٠٠ ٧٧,٧٥٠,٠٠٠ ٧٢,٦١٤,٠٠٠ ١١٧,٩٤٧,٠٠٠
المكاتب	الرياض	وايت كيوبز قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٠٥٢ إسناد	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ غير مراجعة ١٣٨,٠٠٠,٠٠٠ - ١٤٣,١٣٢,٠٠٠ ٢١٥,١١١,٠٠٠ ٢١٢,١٨٦,٠٠٠ ١٤٠,٥٦٦,٠٠٠ ٢١٣,٦٤٨,٥٠٠ ٥٠٦,١٩٠,٠٠٠ ٤٧٥,٧٩٩,٥٠٠
الإجمالي		المعدل	

\* بالنسبة لهذا العقار، القيمة الدفترية المستخدمة هي القيمة الدفترية لأنها أقل من القيمة العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤.

### ٨ - صافي المكسب غير المحقق والمحقق من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

صافي المكسب غير المحقق والمحقق من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٤
صافي المكسب المحقق من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٥٢,٤٠٥
صافي المكسب غير المحقق من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٣٠,٧٧٨	١٣٨,١٦٨
الإجمالي	٣٠,٧٧٨	١٩٠,٥٧٣

### ٩ - القروض قصيرة الأجل

حصل الصندوق على قروض قصيرة الأجل بمبلغ ١٤٩,٨٩ مليون ريال سعودي بتاريخ ٩ مارس ٢٠٢١ من بنك الرياض. يتم احتساب تكلفة التمويل للتسهيل بمعدل ٣ أشهر بمعدل سايبور + ٢,٢٪، الذي تم تعديله اعتبارًا من ١١ مارس ٢٠٢٤ ليصبح ٣ أشهر بمعدل سايبور + ١,٩٠٪. مدة العقد ٣ أشهر، ويتم تجديده بعد كل ثلاثة أشهر. يجوز للصندوق بموجب شروطه وأحكامه الحصول على قروض لشراء العقارات بهدف تحقيق أهداف الصندوق. يتم الاحتفاظ بملكية العقارات المملوكة للصندوق كضمان لمبلغ الاقتراض.

## صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة (تتمة)

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

(المبالغ بالريال السعودي)

### ١٠- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تشمل الجهات ذات العلاقة بالصندوق شركة سيكو المالية (باعتبارها مدير الصندوق)، وبنك سيكو البحرين (باعتباره المساهم في سيكو المالية) والصندوق الذي يديره مدير الصندوق.

يلتزم الصندوق بدفع رسوم إدارة ربع سنوية بمعدل سنوي قدره ١٪ من صافي موجودات الصندوق (حقوق الملكية) العائدة إلى حاملي الوحدات مقابل خدمات الإدارة المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق. ومع ذلك، وفي ضوء إعلان مدير الصندوق على تداول عن التنازل عن فرض رسوم الإدارة منذ ١٥ مارس ٢٠٢٠، لم يتم استحقاق أي رسوم إدارة خلال الفترة الحالية والسابقة.

يدفع الصندوق رسوم الحفظ البالغة ١٧٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً، كما هو منصوص عليه في شروط وأحكام الصندوق، ويتم دفعها بشكل ربع سنوي.

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

الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملة	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٣
شركة سيكو المالية	أتعاب إدارية	(٩٥,١٣٢)	(١٠١,٧٠٥)
صندوق سيكو المالية لأسواق النقد	استثمار (استرداد وحدات) استثمار (اكتتاب وحدات)	(٧,٠٠٠,٠٠٠) ١٢,٠٠٠,٠٠٠	- -
مجلس الإدارة	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة	(١٠,٠٠٠)	(١٠,٠٠٠)
الجهة ذات العلاقة	طبيعة الأرصدة	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
شركة سيكو المالية	أتعاب إدارية مستحقة الدفع	-	(٥٢,٤٦٠)
صندوق سيكو المالية لأسواق النقد	استثمارات	١٦,٩٤٥,٨١٢	١١,٧٥٥,٢٤٠
مجلس الإدارة	أتعاب إدارية مستحقة الدفع	(١٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠)

### ١١- القيمة العادلة للأدوات المالية

تعتقد الإدارة أن القيمة العادلة لكافة الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى التي يتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة بتاريخ التقرير تقارب قيمتها الدفترية وذلك نظراً لمدتها قصيرة الأجل وإمكانية تسهيلها على الفور. ويتم تصنيفها جميعاً ضمن المستوى ٢ من التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة. لم يكن هناك تحويلات بين المستويات المختلفة للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال الفترة الحالية أو الفترة السابقة.

## صندوق سيكو السعودية ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة (تتمة)

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

(المبالغ بالريال السعودي)

### ١٢ - تحليل تواريخ الاستحقاق للموجودات والمطلوبات

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

الإجمالي	بدون تاريخ استحقاق محدد	بعد ١٢ شهرًا	خلال ١٢ شهرًا	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)
<b>الموجودات</b>				
١,٦٣٣,٤١٩	-	-	١,٦٣٣,٤١٩	نقدية وشبه نقدية
١٦,٩٤٥,٨١٢	-	-	١٦,٩٤٥,٨١٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٧٩,٧٥٠	-	-	٢٧٩,٧٥٠	إيجار مستحق القبض
١٠,٥٠٠,٢٤٥	-	-	١٠,٥٠٠,٢٤٥	مبالغ مدفوعة مقدمًا وموجودات أخرى
٤٠١,٩٠٤,٦٠٣	٤٠١,٩٠٤,٦٠٣	-	-	عقارات استثمارية
<b>٤٣١,٢٦٣,٨٢٩</b>	<b>٤٠١,٩٠٤,٦٠٣</b>	-	<b>٢٩,٣٥٩,٢٢٦</b>	<b>إجمالي الموجودات</b>
<b>المطلوبات</b>				
١٧,٠٢٤,٧٢٧	-	-	١٧,٠٢٤,٧٢٧	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٨,٤٩٧,٨٧٩	-	-	٨,٤٩٧,٨٧٩	دخل إيجار غير مكتسب
١٤٩,٨٩١,٦٤٠	-	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	-	قروض قصيرة الأجل
<b>١٧٥,٤١٤,٢٤٦</b>	-	<b>١٤٩,٨٩١,٦٤٠</b>	<b>٢٥,٥٢٢,٦٠٦</b>	<b>إجمالي المطلوبات</b>
<b>الموجودات</b>				
٣,٤٢١,١٦٦	-	-	٣,٤٢١,١٦٦	نقدية وشبه نقدية
١١,٧٥٥,٢٤٠	-	-	١١,٧٥٥,٢٤٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٠٧,٥٠٠	-	-	٢٠٧,٥٠٠	إيجار مستحق القبض
٦,١٦١,١٥٠	-	-	٦,١٦١,١٥٠	مبالغ مدفوعة مقدمًا وموجودات أخرى
٥٠٦,١٩٠,٠٠٠	٥٠٦,١٩٠,٠٠٠	-	-	عقارات استثمارية
<b>٥٢٧,٧٣٥,٠٥٦</b>	<b>٥٠٦,١٩٠,٠٠٠</b>	-	<b>٢١,٥٤٥,٠٥٦</b>	<b>إجمالي الموجودات</b>
<b>المطلوبات</b>				
١٧,٥٢٤,١١٧	-	-	١٧,٥٢٤,١١٧	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٢,٣٦١,٢٣٩	-	-	٢,٣٦١,٢٣٩	دخل إيجار غير مكتسب
١٤٩,٨٩١,٦٤٠	-	١٤٩,٨٩١,٦٤٠	-	قروض قصيرة الأجل
<b>١٦٩,٧٧٦,٩٩٦</b>	-	<b>١٤٩,٨٩١,٦٤٠</b>	<b>١٩,٨٨٥,٣٥٦</b>	<b>إجمالي المطلوبات</b>

١٣- التغييرات في شروط وأحكام الصندوق

وفقاً للخطاب المرسل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ ٩ رجب ١٤٤٥ هـ (الموافق ٢١ يناير ٢٠٢٤ م) والذي يعكس التغييرات التالية في عضوية مجلس إدارة الصندوق؛

- استقالة رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ فاضل مخلوق (عضو غير مستقل).
- تعيين الأستاذ بسام عبد العزيز نور رئيساً لمجلس الإدارة (عضو غير مستقل).

وفقاً للخطاب المرسل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ ٨ ذو القعدة ١٤٤٥ هـ (الموافق ١٦ مايو ٢٠٢٤ م) والذي يعكس التغيير في مقيمي العقارات المعتمدين لدى الصندوق حيث تم تعيين شركة إسناد للتقييم العقاري.

١٤- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٤.

١٥- الأحداث اللاحقة لتاريخ التقرير

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

١٦- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل إدارة الصندوق بتاريخ ٩ صفر ١٤٤٦ هـ (الموافق ١٣ أغسطس ٢٠٢٤ م).