



صندوق سيكو السعودية ريت

التقرير السنوي

2022



شركة سيكو المالية

حي الملقا- طريق الملك فهد 7702

برج سي أم سي الدور الخامس

الرياض 13542 - المملكة العربية السعودية

هاتف: +966800101008

sicocapital.com



نظرة عامة على الصندوق

نبذة عامة عن الصندوق

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

اسم وعنوان مدير الصندوق

شركة سيكو المالية

حي الملقا- طريق الملك فهد 7702
برج سي أم سي الدور الخامس
الرياض 13542 - المملكة العربية السعودية
هاتف: 800101008
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

اسم وعنوان مراجع الحسابات

شركة البسام وشركاه المحاسبون المتحالفون PKF
ص.ب 69658 الرياض 11557 المملكة العربية السعودية
www.pkf.com



الأصول التي يستثمر فيها الصندوق

العقار الأول: برج إسكان 4

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| القطاع | ضيافة |
| المدينة | مكة المكرمة |
| مساحة الأرض | 2م1,287.97 |
| مساحة البناء | 2م 18,053 |
| قيمة شراء العقار بالريال السعودي | 190,000,000 |
| المستأجر الرئيسي | شركة إسكان للتنمية والاستثمار |
| معدل الإشغال خلال عام 2022م | 100% |
| انتهاء مدة الايجار | 2022-12-26 |

العقار الثاني: برج إسكان 5

| | |
|----------------------------------|-------------|
| القطاع | ضيافة |
| المدينة | مكة المكرمة |
| مساحة الأرض | 2م 1,394.5 |
| مساحة البناء | 2م 19,905 |
| قيمة شراء العقار بالريال السعودي | 182,400,000 |
| المستأجر الرئيسي | لا يوجد |
| معدل الإشغال خلال عام 2022م | 0% |
| انتهاء مدة الايجار | 2021-12-26 |

العقار الثالث: برج إسكان 6

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| القطاع | ضيافة |
| المدينة | مكة المكرمة |
| مساحة الأرض | 2م1,458 |
| مساحة البناء | 2م 15,314 |
| قيمة شراء العقار بالريال السعودي | 200,000,000 |
| المستأجر الرئيسي | شركة إسكان للتنمية والاستثمار |
| معدل الإشغال | %100 |
| انتهاء مدة اليجار | 2022-12-26 |

العقار الرابع: آي أوفسيس

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

توزيع المحفظة حسب القطاع

بناءاً على القيمة السوقية للعقارات كما في ديسمبر 2022

| | |
|-----|-------|
| 74% | ضيافة |
| 26% | مكتبي |

توزيع المحفظة حسب الأصول

بناءاً على القيمة السوقية للعقارات كما في ديسمبر 2022

| | |
|-----|-------------|
| 25% | برج إسكان 4 |
| 25% | برج إسكان 5 |
| 24% | برج إسكان 6 |
| 26% | أي أوفسيس |

توزيع المحفظة الجغرافي

بناءاً على القيمة السوقية للعقارات كما في ديسمبر 2022

| | |
|-----|-------------|
| 74% | مكة المكرمة |
| 26% | الرياض |



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.

قيمة العقارات
المؤجرة ونسبة قيمة
العقارات الغير مؤجرة
إلى إجمالي قيمة
العقارات المملوكة

قيمة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات الغير مؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة
بناءً على القيمة السوقية للعقارات كما في ديسمبر 2022

| العقار | النسبة من إجمالي قيمة أصول الصندوق | معدل التأجير |
|-------------|------------------------------------|--------------|
| برج إسكان 4 | 25% | مؤجر |
| برج إسكان 5 | 25% | غير مؤجر |
| برج إسكان 6 | 24% | مؤجر |
| أي أوفسييس | 26% | مؤجر |

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

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

| النسبة من إجمالي إيجارات أصول الصندوق | العقار |
|--|-------------|
| 35% | برج إسكان 4 |
| - | برج إسكان 5 |
| 37% | برج إسكان 6 |
| 28% | أي أوفسييس |

نسبة الإيرادات الغير
محصلة من إجمالي
إيجارات الإيرادات

الإيجارات الغير محصلة للصندوق

في تاريخ 06 ديسمبر 2022 م، قام مدير الصندوق بإتخاذ الإجراءات القانونية ضد شركة إسكان للتنمية والاستثمار وهي الشركة المستأجرة لعقارات أبراج إسكان الفندقية 4 و 6 نتيجة امتناعهم عن استكمال سداد المبالغ الإيجارية المستحقة حيث قام المستأجر بسداد 8,000,000 ريال من أصل مبلغ 26,325,000 ريال ليصبح المبلغ الغير مسدد في ذمة المستأجر لصالح الصندوق هو 18,325,000 ريال، وتمثل الإيجارات الغير محصلة حوالي نسبة 50% من إجمالي الدخل التأجيري للصندوق.

نسبة المصروفات
الغير نقدية من صافي
أرباح الصندوق

نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق

| النسبة من صافي الربح / (الخسارة) | ريال سعودي | |
|----------------------------------|--------------|--------------------------------|
| - | (83,388,207) | صافي الربح / (الخسارة) |
| %11.64 | (9,706,356) | مصاريف الإهلاك |
| %19.18 | (15,993,927) | مخصص لقضايا قانونية قائمة |
| %100.30 | (83,640,644) | انخفاض في قيمة الأصول العقارية |



أداء الصندوق

جدول مقارنة يغطي السنوات المالية الثلاث الأخيرة

| 2022 | 2021 | 2020 | |
|-------------|-------------|-------------|--|
| 410,189,955 | 502,164,162 | 501,646,098 | صافي قيمة أصول الصندوق |
| 7.17 | 8.77 | 8.76 | صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة |
| 9.01 | 8.77 | 9.59 | أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة |
| 7.17 | 8.65 | 8.76 | أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة |
| 57,240,000 | 57,240,000 | 57,240,000 | عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة المالية |
| - | 0.15 | 0.10 | قيمة الأرباح الموزعة لكل وحدة |
| %4.52 | %1.13 | %1.75 | نسبة التكاليف من إجمالي قيمة أصول الصندوق* |
| %25.97 | %22.9 | %0 | نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة أصول الصندوق |

* غير شاملة مصاريف الاهلاك والإنخفاض في قيمة الأصول

تفاصيل الأصول المقترضة

في تاريخ 09 مارس 2021م، قام الصندوق بالحصول على تمويل بنكي متوافق مع الشريعة الإسلامية بقيمة 149,891,640 ريال سعودي من بنك الرياض، ويمثل القرض القائم نسبة 25.97% من إجمالي قيمة أصول الصندوق كما هو في تاريخ 31 ديسمبر 2022م، ومدة القرض هي 5 سنوات، ومدة الانكشاف من تاريخ 31 ديسمبر 2022م المقدرة هي 3.19 سنة، حيث يستحق سداد أصل القرض في شهر مارس 2026م.

سجل أداء الصندوق

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

| الفترة | لسنة واحدة | لثلاثة سنوات | لخمسة سنوات | منذ التأسيس* |
|---|------------|--------------|-------------|--------------|
| بناءً على سعر الوحدة | %35- | %31- | لا ينطبق | %44- |
| بناءً على القيمة العادلة لصافي قيمة أصول الصندوق للوحدة | -18% | -31% | لا ينطبق | %28- |

*بناءً على القيمة الإسمية
**غير شامل التوزيعات النقدية

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

| السنة | *2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---------|--------|---------|-------|---------|
| بناءً على سعر الوحدة | %28.60- | %13.59 | %1.36- | %7.13 | %34.77- |
| بناءً على القيمة العادلة لصافي قيمة أصول الصندوق للوحدة | %2.90 | %0.29 | %15.12- | %0.11 | %18.24- |

*بناءً على القيمة الإسمية
**غير شامل التوزيعات النقدية

(ج) مقابل الخدمات والعمولات والالتعاب المستحقة لأطراف خارجية

المبلغ بالريال السعودي

| | |
|------------------|--|
| 0 | أتعاب الإدارة |
| 175,000 | أتعاب الحفظ |
| 37,500 | أتعاب الهيئة الشرعية |
| 20,000 | مجلس إدارة الصندوق |
| 35,500 | مراجع الحسابات |
| 152,706 | رسوم الإدراج |
| 400,000 | رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية |
| 254,510 | رسوم المدير الإداري |
| 1,075,216 | الإجمالي |

لا تشمل مصاريف ادارة الأملاك والمرافق

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 أسعار الفائدة وأثرها على عوائد الصندوق وذلك مراعاةً لمصلحة مالكي وحدات الصندوق.

التغييرات الأساسية والغير الأساسية التي أثرت على أداء الصندوق

- وافق مالكي وحدات الصندوق في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد في تاريخ 20 يناير 2022م على تعديل استراتيجية الاستثمار للصندوق بحيث يستهدف الصندوق الاستثمار بما لا يقل عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً ومدرة للدخل داخل المملكة العربية السعودية بدلاً من الاستثمار بحد أدنى بنسبة 55% في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة و بحد أقصى 45% خارج مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وذلك من إجمالي أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية. ويجوز لمدير الصندوق الاستثمار في بما لا يزيد عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق في عقارات خارج المملكة العربية السعودية، مشاريع التطوير العقاري، تجديد وإعادة تطوير العقارات الحالية، وإتفاقيات إعادة شراء العقارات وحقوق المنفعة والنقد وما في حكمه، وكذلك وحدات صناديق الاستثمار المرخصة من هيئة السوق المالية ، وأسهم شركات عقارية متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية ومدرجة في السوق المالية تداول.

بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال عام 2022م.

التوزيعات التي تمت خلال عمر الصندوق

| السنة | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|
| قيمة الربح الموزع لكل وحدة (ريال) | 0.52 | 0.52 | 0.10 | 0.15 | - |



تقرير مجلس إدارة الصندوق

قام مجلس إدارة الصندوق خلال عام 2022م بعقد اجتماع في شهر أبريل واجتماع في شهر أكتوبر، وفيما يلي ملخص لأهم القرارات التي تمت من قبل مجلس إدارة الصندوق سواءً بالتمرير او خلال الاجتماعات المنعقدة:

- في تاريخ 20 مارس 2022م، وافق مجلس إدارة الصندوق على الاستحواذ على عقار تجاري مكتبي يقع في حي حطين بمدينة الرياض بقيمة 448 مليون ريال غير شامل المصاريف الأخرى بحيث يتم تمويل الصفقة عن طريق زيادة رأسمال الصندوق واستخدام التسهيلات الائتمانية المتاحة للصندوق.
- في تاريخ 11 أبريل 2022م، وافق مجلس إدارة الصندوق على زيادة التسهيلات الائتمانية للصندوق من 500 مليون ريال الى 665 مليون ريال.
- في تاريخ 11 أبريل 2022م، وافق مجلس إدارة الصندوق على تعيين شركة مركز إيداع الأوراق المالية "إيداع" كمسؤولاً للتوزيعات النقدية لمالكي وحدات الصندوق.
- في تاريخ 16 أكتوبر 2022م، أوصى مجلس إدارة الصندوق بضرورة اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة ضد المستأجر الرئيسي لعقارات أبراج إسكان الفندقية 4 و 6 لتحصيل المبالغ الإيجارية المستحقة في ذمتهم.



تقرير تقويم المخاطر

| | |
|---|----------------|
| صندوق سيكو السعودية ريت | مدير الصندوق |
| سيكو المالية | اسم الصندوق |
| صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الاسلامية | نوع الصندوق |
| توفير دخل جاري للمستثمرين من خلال الاستثمار في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً ومدرة للدخل داخل المملكة العربية السعودية بما لا يقل عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة. كما يجوز للصندوق الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية بحد أقصى 25% من إجمالي أصول الصندوق | الهدف |
| 99 سنة | مدة الصندوق |
| مرتفع | مستوى المخاطرة |

| التخفيف من حدة المخاطر | الوصف | المخاطر الرئيسية |
|---|--|--|
| <p>تقييم سوق العقارات وقطاعاته على أساس نصف سنوي لفهم ظروف السوق التي يمكن أن تؤثر على التقييم والإيجار واتخاذ الإجراءات اللازمة بناء على ذلك. المتابعة المستمرة لظروف الاقتصاد الكلي والاتجاهات التنظيمية في القوانين ذات العلاقة. اتخاذ خطوات استباقية لتخفيف الأثر أو التقليل منه قدر الامكان. استعراض منتظم أيضا للتقييمات التي يجريها مقيّمون مستقلون لتقييم الاتجاه المستقبلي وأثره على أسعار الاصول واتخاذ الإجراءات اللازمة. استعراض منتظم لاتجاهات أسعار الفائدة لتقييم أثرها على تكاليف تمويل الصندوق والنظر في اتخاذ إجراءات للتخفيف من ارتفاع تكاليف التمويل.</p> | <p>مخاطر الخسارة الناجمة عن التغيرات السلبية في أسعار السوق وخاصة في قطاع العقارات والتغيرات في ظروف العرض والطلب فيه. علاوة على ذلك، يعتمد أداء الصندوق على القطاعات التي تعمل فيها تلك العقارات، والتي ستتأثر أيضًا بالظروف الاقتصادية والسياسية الاقليمية والمحلية إلى جانب ارتفاع المنافسة مما يؤدي إلى انخفاض قيمة العقارات. يمكن أن يكون للظروف الاقتصادية الأخرى، بما في ذلك، على سبيل المثال، التضخم واللوائح الحكومية الجديدة وقوانين الضرائب وعوامل أخرى، تأثير على قيمة العقارات المملوكة للصندوق واستثمارات الصندوق.</p> | <p>مخاطر السوق</p> |
| <p>يقوم مدير الصندوق بإجراء دراسة جدوى شاملة قبل الاستحواذ على أي استثمار عن طريق تحليل الظروف الاقتصادية والسوق المستهدفة، فضلا عن قدرة الصندوق على تحقيق أهدافه الاستثمارية من خلال هذا الاستثمار. علاوة على ذلك، سيتخذ مدير الصندوق جميع الإجراءات المناسبة لبيع هذه العقارات بما يتماشى مع ظروف السوق السائدة في ذلك الوقت.</p> | <p>يخضع العائد على الاستثمارات العقارية للعديد من العوامل المترابطة، بما في ذلك التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الاقليمية أو الدولية، الظروف المعاكسة في السوق المحلية، والظروف المالية للمستأجرين العقاريين، والمشتريين والبائعين، والتغيرات في نفقات التشغيل، والتغيرات في القوانين، الانظمة والسياسات المالية، والتغيرات في الاقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والخسائر غير قابلة للتأمين، وعوامل أخرى خارجة عن نطاق سيطرة مدير الصندوق. وقد يسهم أي من هذه العوامل في التسبب في مخاطر مادية تؤثر سلبا على قيمة أصول الصندوق وعلى قدرة الصندوق على تحقيق أي عوائد على استثماراته.</p> | <p>المخاطر العامة للاستثمار العقاري</p> |
| <p>جميع أصول الصندوق هي اصول عقارية تجارية وسوف يسعى مدير الصندوق باستمرار للبحث عن فرص للاستثمار والتنوع لتأمين دخل ثابت ومستمر للمستثمرين للحد من أثر هذه المخاطر .</p> | <p>خطر تدهور الظروف الاقتصادية الذي يؤثر سلبا على قيمة وسيولة الاصول العقارية التجارية، ومستوى عائدات الإيجار، والتحصيل الفعال للإيجارات، وقدرة المستأجرين على سداد المدفوعات التي تتدفق في نهاية المطاف إلى الصندوق.</p> | <p>مخاطر سوق العقارات التجارية</p> |
| <p>فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك والاستثمارات في اسواق النقد، تتمثل سياسة الصندوق في التعاقد مع أطراف نظيرة حسنة السمعة فقط. يحد مدير الصندوق من مخاطر الائتمان للصندوق من خلال مراقبة</p> | <p>الخطر المتمثل في أن يتسبب أحد الأطراف النظيرة لورقة مالية في خسارة مالية للطرف الآخر من خلال عدم الوفاء بالتزاماته للطرف الآخر. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك</p> | <p>مخاطر الائتمان</p> |

| | | |
|---|--|-----------------------------------|
| <p>التعرض للائتمان، والحد من المعاملات مع أطراف نظيرة محددة واستمرار تقييم الجدارة الائتمانية للأطراف النظيرة.</p> <p>بالنسبة للإيجارات المستحقة، يراقب مدير الصندوق بانتظام المستحقات المالية ويتابع الفعات مع المستأجرين بانتظام.</p> | <p>والاستثمارات في أدوات أسواق النقد (ان وجدت) والإيجارات المستحقة.</p> | |
| <p>1. يتم التخطيط لبيع أي أصول من خلال إتباع الاجراء الانسب للبيع مع الاخذ في الاعتبار ظروف السوق في حينه.</p> <p>2. التأكد باستمرار من توفير سيولة كافية لأداء التزامات الصندوق عند استحقاقها .</p> <p>3. المراقبة المستمرة لنسب السيولة والتغطية (كما في 31 ديسمبر 2022 تم الالتزام بجميع نسب التغطية).</p> | <p>1. عدم القدرة على تحويل الاصول إلى نقد دون خسارة رأس المال أو الدخل في هذه العملية.</p> <p>2. عدم عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماتها بالكامل عند استحقاقها.</p> | <p>مخاطر السيولة</p> |
| <p>حصل الصندوق على تمويل إسلامي بقيمة 149.89 مليون ريال سعودي بتاريخ 09 مارس 2021 من بنك محلي، تكلفة هذا التمويل متغيرة حيث يتم احتساب معدل الفائدة بناء على المعادلة التالية (سايبور 3 أشهر + 2.25%) .</p> <p>التأثير على صافي قيمة أصول الصندوق نتيجة للتغير في التكلفة المالية في 31 ديسمبر 2022 بسبب التغير المحتمل بشكل معقول في معدل العمولة، مع ثبات جميع المتغيرات الاخرى، على النحو التالي في حالة حدوث تغيير بنسبة 1% في تكلفة التمويل، سيكون التأثير على صافي قيمة الاصول 1.5 c.a. مليون ريال سعودي.</p> <p>لا توجد آلية تحوط محددة للتخفيف من مخاطر أسعار الفائدة المتغيرة. ومع ذلك، يعمل مدير الصندوق على تقييم أنسب هيكل لرأس مال الصندوق لخدمة مصلحة أصحاب الوحدات في الصندوق.</p> | <p>خطر زيادة المدفوعات من أصول الصندوق بسبب زيادة أسعار الفائدة التي تؤثر على صافي دخل الصندوق.</p> <p>ونظرا لأن الصندوق يتم تمويله باستخدام تسهيلات ذات معدل فائدة متغير فإن أي ارتفاع في معدل الفائدة السائد بين البنوك السعودية سيؤدي إلى ارتفاع تكلفة التمويل وبالتالي، انخفاض إجمالي العوائد المتاحة لمالكي الوحدات. خلال العام الماضي، ارتفع معدل سايبور بشكل كبير ومن المتوقع أن يستمر في ارتفاعه تماشياً مع توجه البنك الفيدرالي الأمريكي مما قد ينعكس سلباً على أداء الصندوق.</p> | <p>مخاطر أسعار الفائدة</p> |
| <p>يستثمر الصندوق في المملكة العربية السعودية بشكل كامل. ويراقب مدير الصندوق عن كثب المشهد التنظيمي/السياسي/الضريبي للمملكة العربية السعودية لتوقع أي تغيير محتمل والاستعداد له.</p> | <p>مخاطر اللوائح والسياسات الحكومية الجديدة والضرائب؛ أو عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي، قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق و/أو سيولة الصندوق.</p> | <p>المخاطر الجغرافية</p> |
| <p>يتبع الصندوق جميع اللوائح التنظيمية والأنظمة القانونية ذات العلاقة كما تشرف إدارة الحوكمة والالتزام التابعة للشركة على نشاط إدارة الصندوق.</p> | <p>خطر عدم الالتزام باللوائح التنظيمية والأنظمة القانونية المطبقة على الصندوق.</p> | <p>المخاطر التنظيمية</p> |

مخاطر التركيز

التركيز المفرط على نوع معين من العقارات أو القطاعات أو المواقع الجغرافية.

يستثمر الصندوق في أربعة أصول عقارية، ثلاثة منها في منطقة مكة المكرمة وواحد في منطقة الرياض.

ويتركز الصندوق تركيزاً شديداً من حيث التعرض القطاعي (قطاع الضيافة) والتعرض الجغرافي؛ ومع ذلك، يعمل مدير الصندوق باستمرار على تقليل هذا التركيز.

عمل مدير الصندوق باستمرار على تنويع محفظة الصندوق من حيث القطاع والموقع، وبالتالي تم تغيير الهدف الاستثماري للسماح بالاستثمار في أي أصول عقارية مدرة للدخل في أي مدينة داخل المملكة العربية السعودية بدلاً من الحد من تركيز الاستثمار في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

وقد قام الصندوق بتسهيل ائتماني غير مستخدم قدره 515 مليون ريال سعودي مع أحد المصارف السعودية مما يمنح الصندوق المرونة في الحصول على أصول جديدة بسرعة وكفاءة.

فيما يلي مقارنة التعرض لمختلف القطاعات بين ديسمبر 2020 وديسمبر 2022 كنسبة مئوية من القيمة السوقية للمحفظة، سيواصل مدير الصندوق جهوده لزيادة تنويع المحفظة.

| 2022 | 2021 | 2020 | الاصول |
|------|------|------|---------|
| 74% | 79% | 100% | الضيافة |
| 26% | 21% | 0% | المكاتب |

مخاطر الاشغال

خطر انخفاض مستوى الاشغال للعقارات وبالتالي التأثير على إيرادات الايجار الخاصة بالصندوق.

انتهت عقود الإيجار الخاصة ببرج إسكان 5 في تاريخ 26 ديسمبر 2021م كما انتهت عقود إيجار برج إسكان 4 و برج إسكان 6 في تاريخ 26 ديسمبر 2022م.

في تاريخ 23 مارس 2023م قام مدير الصندوق بتأجير عقارات أبراج إسكان الفندقية المملوكة للصندوق (برج إسكان 4، برج إسكان 5 وبرج إسكان 6) الى شركة مورو العالمية للشقق والفنادق، بقيمة إيجارية صافية قدرها 9,130,435 ريال وتنتهي عقود الإيجار في تاريخ 31 ديسمبر 2023م مما يسمح لمدير الصندوق بإعادة تقييم الأسعار التأجيرية لتلك العقارات قبل بدء موسم رمضان والحج لسنة 1445هـ، وذلك حسب ظروف السوق السائدة في حينها وبما يحقق مصلحة لمالكي وحدات الصندوق.

مخاطر تجديد الايجار

احتمال عدم تجديد عقود الايجار الحالية أو التجديد بأقل من معدل الايجار الحالي قد يؤثر على إيرادات الايجار الخاصة بالصندوق.

تقديم إشعار مسبق من قبل المستأجرين قبل إنهاء العقد، وخلال فترة الاشعار يمكن من البحث عن مستأجر بديل. وفي بعض الحالات، يجوز

| | | |
|---|---|--|
| لمدير الصندوق أن يقبل تجديد عقد الايجار وفقا لشروط السوق السائدة. ويكشف للسوق عن أي أثر هام ينجم عن هذه التجديدات. | | |
| اجراء فحص دوري للأصول والقيام بالصيانة الوقائية على فترات منتظمة. | الاضرار الهيكلية الناتجة عن الاحداث السلبية ، حيث يمكن أن تخاطر بالقدرة على توليد الدخل للممتلكات المتضررة | مخاطر الاضرار الهيكلية |
| يقوم مدير الصندوق بدراسة السوق بانتظام من خلال المعلومات المتوفرة والتقارير البحثية لايجاد فرص استثمار جديدة تلبي هدف الصندوق. يتوفر لدى الصندوق تسهيل ائتماني معتمد مع أحد البنوك السعودية مما يمكنه من اقتناص الفرص الاستثمارية المناسبة. | مخاطر عدم قدرة مدير الصندوق على ايجاد الاستثمارات المناسبة مما يؤثر سلبا على قدرة الصندوق على تحقيق العائدات المرجوة. | مخاطر عدم توفر استثمارات مناسبة |
| يلتقي مدير الصندوق مع مديري ادارة الممتلكات والمشغلين بشكل منتظم لمراقبة أداء الاصول عن كثب واتخاذ الاجراءات الفورية للتأكد من أن الصندوق يحقق أهدافه. كما يراقب مدير الصندوق عن كثب: | مخاطر عدم قدرة أو فشل الصندوق في تحقيق التزامات التوزيعات الدورية أو المستهدفة وفقاً لشروط وأحكام الصندوق نتيجة لضعف أداء الاصول الرئيسية للصندوق. | مخاطر التذبذب في توزيعات الارباح |
| <ul style="list-style-type: none"> • أعمار الايجارات/المبالغ المستحقة • التزام الصندوق بجميع التعهدات | | |
| تقديم إشعار مسبق لمدة 6 أشهر من قبل أي من الطرفين قبل إنهاء الخدمات. ويمكن خلال هذه الفترة اتخاذ ترتيبات بديلة. | قد يؤثر خطر الانهاء المبكر لعقد مدير الممتلكات على عمليات العقارات التي يديرها. | مخاطر مدير إدارة الممتلكات |
| يحرص مدير الصندوق على تعيين موظفين ذوي خبرة ومؤهلين. وعند حدوث أي شواغر سيتم شغلها في الوقت المناسب بموظفين بديلين مناسبين. | الخسارة التي قد تنجم عن خسارة خدمات أي من أعضاء فريق إدارة الصندوق بشكل عام (سواء كان ذلك بسبب الاستقالة أو خلافه) أو عدم إمكانية جذب وتعيين موظفين إضافيين على عمل الصندوق ومنظومته. | مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئيسيين |
| يقوم قسم المطابقة والالتزام بصفته المستقلة بمراقبة الصندوق ورصد أي حالات قد ينتج عنها تضارب في المصالح ويقوم بالابلاغ عنها وفقاً للوائح النظامية. | مخاطر تضارب المصالح بين مدير الصندوق ومالك/مالكي الوحدات | مخاطر تضارب المصالح |
| بشكل عام، يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية لتحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والاضرار التي تلحق بسمعته من خلال تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في تحقيق عوائد لمالكي الوحدات. ومن خلال ضمان الامتثال لأفضل الممارسات، | المخاطر التشغيلية هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناشئة عن مجموعة متنوعة من الاسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو | مخاطر تشغيلية |

| | | |
|--|---|--|
| <p>يمكن الاستعانة بمصادر خارجية للأنشطة الرئيسية التي تتطلب خبرة موضوعية لمقدمي الخدمات ذوي الخبرة والسمعة الحسنة الذين يتمتعون بسجل حافل.</p> | <p>خارجيًا، لدى مقدم خدمة الصندوق ومن عوامل خارجية مثل الكوارث الطبيعية.</p> | |
| <p>يقوم مدير الصندوق بإعداد أنظمة وضوابط للتأكد من أن الصندوق يظل ملتزمًا باللوائح في جميع الاوقات وأن مخاطر الصندوق يتم إدارتها وفقًا لذلك.</p> | <p>قد لا تتاح لمالكي الوحدات فرصة المشاركة في أو التحكم في العمليات أو القرارات اليومية للصندوق، بما في ذلك قرارات الاستثمار والإجراءات التي يتخذها مدير الصندوق، والتي قد يكون لها تأثير على أداء الصندوق.</p> | <p>مخاطر الصندوق مدير</p> |
| <p>سيبذل مدير الصندوق كل الجهود الممكنة لتحقيق أقصى قدر ممكن من التنوع بما يتماشى مع استراتيجية الصندوق. سنرصد إدارة المخاطر بانتظام تركيز نوع العقارات والقطاع والجغرافيا.</p> | <p>خطر تركيز غالبية استثمارات الصندوق في عدد محدود من القطاعات التي تعرض الصندوق لخطر الركود الاقتصادي.</p> | <p>خطر الاعتماد على إيرادات الأيجار</p> |
| <p>سوف يسعى مدير الصندوق للحد من هذه المخاطر من خلال ما يلي:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. توقيع عقود طويلة الاجل مع المستأجرين الرئيسيين 2. تنوع مزيج المستأجرين قدر الامكان 3. تنوع الاصول والمستأجرين لعقارات الصندوق <p>كما سيراقب مدير الصندوق عن كثب أداء الاصول الرئيسية ويجمع بانتظام مع مديري العقارات والمشغلين لمراقبة أي مشكلات / أحداث قد تؤدي إلى ضعف أداء الصندوق.</p> | <p>الخطر المتمثل في ضعف أداء الاصول الرئيسية مقارنة بالتوقعات بسبب عوامل خاصة مثل تأخر المستأجرين أو ارتفاع النفقات الرأس مالية أو ارتفاع معدلات الشواغر.</p> | <p>مخاطر ضعف أداء الاصول</p> |
| <p>يتم مراعاة العديد من العوامل عند تقييم العقارات الاستثمارية ، بما في ذلك مساحة ونوع الممتلكات وتقنيات التقييم كما يتم استخدام بعض المدخلات الغير الملموسة من قبل اثنين من المثلثين المستقلين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). ويستخدم مدير الصندوق متوسط التقييمين لأغراض إعداد التقارير واتخاذ القرارات.</p> <p>كما يقوم مدير الصندوق بالحد من هذه المخاطر من خلال :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. قبل الاستحواذ: تنفيذ إجراءات العناية الواجبة والتقييم للتأكد من أن الصندوق لن يدفع أكثر من اللازم عند الاستحواذ. | <p>خطر انخفاض القيمة السوقية للصندوق بشكل جوهري عن صافي قيمة أصوله. قد يكون هذا بسبب المبالغة في تقييم الاصول الاساسية. يؤدي التثمين الخاطئ للعقارات لخسائر افتراضية وأخرى في السمعة التجارية.</p> | <p>مخاطر التقييم</p> |

| | | |
|---|---|--------------------------------------|
| <p>2. ما بعد الاستحواذ: التركيز على قدرة العقار على توفير قيمة طويلة الاجل لمالكي الوحدات، وتوليد دخل إيجار مستدام وإمكانات نمو طويلة الاجل .</p> | | |
| <p>تعرض الصندوق لهذا النوع من المخاطر محدود نسبياً حيث يخضع التعرض للاصول تحت التطوير الى حد أعلى لا يتجاوز نسبة 25 % من قيمة أصول الصندوق، وعلاوة على ذلك، لا يقوم مدير الصندوق بالدخول في أعمال التطوير الا بعد الاضطلاع بكل ما يلزم من العناية الواجبة والتقنية والمالية والقانونية.</p> | <p>مخاطر التطوير العقاري والتي تشمل: التأخير في انتهاء أعمال الانشاءات في الوقت المناسب وتجاوز التكاليف المحددة بما يؤثر على الارباح و/أو الجدوى المالية للمشروع.</p> | <p>مخاطر التطوير</p> |
| <p>يراقب مدير الصندوق ما يلي:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. مستويات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند حدوثها . 2. الالتزام بتعهدات الديون كما نصت عليها عقود التمويل (تم الالتزام بجميع التعهدات كما في تاريخ 31 ديسمبر 2022) 3. تقييم التدفقات النقدية من كل عقار على حدى ومن العقارات مجتمعة بشكل منتظم لضمان توفر السيولة. <p>قبل الحصول على أي تمويل خارجي من البنوك يقوم مدير الصندوق بدراسة الخيارات المتاحة والحصول على عروض أسعار من بنوك مختلفة قبل المضي قدماً في أي تمويل.</p> | <p>مخاطر عدم تمكن الصندوق من توليد الدخل اللازم لخدمة ديونه مما يؤدي إلى حدوث حالة اخلال.</p> | <p>مخاطر التمويل</p> |
| <p>سيتميز مدير الصندوق بجميع الاجراءات الممكنة والمتاحة بما في ذلك الاجراءات القانونية لحماية مصالح حاملي الوحدات. خلال العام وبعد ما بذل مدير الصندوق ما تقتضيه مصلحة ملاك الوحدات بمناقشة الحلول الودية مع المستأجر، مع مراعاة عدم التفريط في حقوق ملاك الوحدات، دون التوصل الى حل، قام مدير الصندوق بتكليف مكتب محاماة متخصص لاتخاذ الإجراءات القانونية ضد السادة/ شركة إسكان للتنمية والإستثمار (المستأجر الرئيسي السابق لعقارات الصندوق برج إسكان 4 وبرج إسكان 6 الفندقية الواقعة في مكة المكرمة) ، وذلك لتحصيل المبالغ الإيجارية المستحقة والتي تبدأ فترة استحقاقها في تاريخ 27 ديسمبر 2021م حسب عقود الإيجار المبرمة مع المستأجر، حيث اتجه مدير الصندوق الى اتخاذ الاجراءات القانونية حمايةً لمصالح مالكي الوحدات.</p> | <p>إن الصندوق معرض لاحتمالية الدخول في إجراءات نزاعات ودعاوى قضائية مع الغير نظراً لطبيعة الأنشطة الخاصة به كما تعد عملية تنفيذ عقود الأيجارات والعقود الأخرى من خلال النظام القضائي عملية طويلة وصعبة ونتائجها غير متوقعة. وفي هذه الحالة، يتحمل الصندوق أتعاب قانونية فيما يتعلق بمواجهة مطالبات الغير، إضافة إلى مبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من أصول الصندوق والاموال النقدية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات. ويحق لمدير الصندوق وآخرين الحصول على تعويض من الصندوق فيما يتعلق بتلك النزاعات القضائية وذلك وفقاً لقيود معينة بناءً على طبيعة أي</p> | <p>مخاطر التفاضل مع الغير</p> |

ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر متنوعة وفق ما هو مبين أعلاه ولشروط وأحكام الصندوق، مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق. على الرغم من أن بعض هذه المخاطر قد يتم الحد من أثرها من خلال الإجراءات التي اتخذها مدير الصندوق إلى حد ما، إلا أنه لم يتم إقصاء هذه المخاطر وتجنبها بالكامل بطبيعة الحال. وقد تكون هناك مخاطر أخرى وأمور غير مؤكدة ليست معروفة لدى مدير الصندوق حالياً، أو قد يعتبرها مدير الصندوق غير هامة حالياً فيما قد يكون لها تأثير سلبي على منظورات الصندوق وعمله. ولا تمثل المخاطر المذكورة أعلاه ولا تشكل تفسيراً كاملاً أو بياناً لجميع عوامل الخطر التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق أو وحداته التي قد يعتبرها مدير الصندوق ضئيلة الأهمية حالياً وقد يكون لها أثر سلبي على وجهات نظر الصندوق وأعماله. لا يمكن ضمان أن الصندوق سيكون قادراً على تحقيق الهدف الاستثماري أو أن المستثمرين سيحصلون على عائد على رأس مالهم.



القوائم المالية

صندوق سيكو السعودية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق استثماري مقفل)
المدار من قبل سيكو المالية
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
مع تقرير المراجع المستقل

الصفحات

٤-١

تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية

٥

قائمة المركز المالي

٦

قائمة (الخسارة الشاملة) / الدخل الشامل

٧

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية)

٨

قائمة التدفقات النقدية

٣٢-٩

إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل عن القوائم المالية

صندوق سيكو السعودية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق استثماري مقفل)
المدار من قبل سيكو المالية
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(المبالغ بالريال السعودي)

| كما في ٣١ ديسمبر | | إيضاح | |
|------------------|-------------|-------|--|
| ٢٠٢١ م | ٢٠٢٢ م | | |
| الموجودات | | | |
| ١١,٠١٣,٩٥٢ | ٥,٤٠٨,٠٨١ | ٧ | النقدية وشبه النقدية |
| ٤,١٣٨,٩٦٤ | ١,٥٠١,٩١١ | ٨ | استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| - | ١٧,٩٦٧,٩٧٣ | ٩ | ذمم إيجار مستحقة |
| ٤٢٨,٧٤٧ | ٧,٠١٠,١٧٤ | | مصرفات مدفوعة مقدما و موجودات أخرى |
| ٦٣٨,٥٨٥,٠٠٠ | ٥٤٥,٢٣٨,٠٠٠ | ١٠ | الإستثمارات العقارية |
| ٦٥٤,١٦٦,٦٦٣ | ٥٧٧,١٢٦,١٣٩ | | إجمالي الموجودات |
| المطلوبات | | | |
| ٦٩٩,٠٥٥ | ١٧,٠٤٤,٥٤٤ | | مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى |
| ١,٤١١,٨٠٦ | - | ٩ | دخل إيجار غير مكتسب |
| ١٤٩,٨٩١,٦٤٠ | ١٤٩,٨٩١,٦٤٠ | ١٢ | التمويل الإسلامي |
| ١٥٢,٠٠٢,٥٠١ | ١٦٦,٩٣٦,١٨٤ | | إجمالي المطلوبات |
| ٥٠٢,١٦٤,١٦٢ | ٤١٠,١٨٩,٩٥٥ | | صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) |
| ٥٧,٢٤٠,٠٠٠ | ٥٧,٢٤٠,٠٠٠ | | الوحدات مصدره (بالعدد) |
| ٨,٧٧ | ٧,١٧ | | القيمة للوحدة |
| ٨,٧٧ | ٧,١٧ | ١٤ | القيمة العادلة للوحدة |

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

صندوق سيكو السعودية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق استثماري مقفل)
المدار من قبل سيكو المالية

قائمة (الخسارة الشاملة) / الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(المبالغ بالريال السعودي)

| ٢٠٢١ م | ٢٠٢٢ م | إيضاح |
|--------------|--------------|--|
| ١٥,٠٤٨,٠١٤ | ٣٦,٧٨٦,٣٠١ | ٩ صافي إيجارات من الاستثمارات العقارية |
| ١٣٠,٤٦١ | (٧٣٧,٠٥٣) | ١٠ صافي (خسائر) / أرباح محققة وغير محققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| ١٥,١٧٨,٤٧٥ | ٣٦,٠٤٩,٢٤٨ | إجمالي الدخل التشغيلي |
| ٥٨٤,٤٤٦ | (٨٣,٦٤٠,٦٤٤) | ١٠ (محمل) / عكس الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية |
| (٩,٠٧٢,٤٧٧) | (٩,٧٠٦,٣٥٦) | ١٠ مصروف الإستهلاك |
| (٣,٦٦١,٩٠٨) | (٦,٩٧٨,٣٦٨) | ١٢ تكاليف التمويل |
| (٢,٠٤٦,٠٦٩) | (١٩,١١٣,٨٤٠) | ١٣ مصروفات أخرى |
| (١٤,١٩٦,٠٠٨) | (٨٣,٣٨٩,٩٦٠) | إجمالي المصروفات التشغيلية |
| - | ١,٧٥٣ | إيرادات أخرى |
| ٩٨٢,٤٦٧ | (٨٣,٣٨٨,٢٠٧) | صافي (الخسارة) / الدخل للسنة |
| - | - | الدخل الشامل الأخر |
| ٩٨٢,٤٦٧ | (٨٣,٣٨٨,٢٠٧) | إجمالي (الخسارة الشاملة) / الدخل الشامل للسنة |

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

صندوق سيكو السعودية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق استثماري مقفل)
المدار من قبل سيكو المالية

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(المبالغ بالريال السعودي)

| ٢٠٢١ م | ٢٠٢٢ م | ايضاح |
|-------------|--------------|--|
| ٥٠١,١٨١,٦٩٥ | ٥٠٢,١٦٤,١٦٢ | صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة |
| - | (٨,٥٨٦,٠٠٠) | ١٧ التوزيعات المدفوعة خلال السنة |
| ٩٨٢,٤٦٧ | (٨٣,٣٨٨,٢٠٧) | إجمالي (الخسارة الشاملة) / الدخل الشامل للسنة |
| ٥٠٢,١٦٤,١٦٢ | ٤١٠,١٨٩,٩٥٥ | صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة |

ملخص بالمعاملات في الوحدات للسنة على النحو التالي:

| ٢٠٢٠ م | ٢٠٢٢ م | |
|------------|------------|----------------------------|
| ٥٧,٢٤٠,٠٠٠ | ٥٧,٢٤٠,٠٠٠ | عدد الوحدات بداية السنة |
| - | - | اشترت ا ك وحدات |
| - | - | استرداد وحدات |
| ٥٧,٢٤٠,٠٠٠ | ٥٧,٢٤٠,٠٠٠ | عدد الوحدات في نهاية السنة |

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

صندوق سيكو السعودية ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(صندوق استثماري مقفل)
المدار من قبل سيكو المالية

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(المبالغ بالريال السعودي)

| ٢٠٢١ م | ٢٠٢٢ م | ايضاح |
|---------------|--------------|--|
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية |
| ٩٨٢,٤٦٧ | (٨٣,٣٨٨,٢٠٧) | صافي (الخسارة) / الدخل للسنة |
| | | التعديلات على: |
| ٩,٠٧٢,٤٧٧ | ٩,٧٠٦,٣٥٦ | ٩ استهلاك الاستثمارات العقارية |
| (٥٨٤,٤٤٦) | ٨٣,٦٤٠,٦٤٤ | ٩ محمل / (عكس) الانخفاض في الاستثمارات العقارية |
| (٤٢,٢٢١) | ٧٨٩,٣٦٧ | ١٠ أرباح غير محققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| (٨٨,٢٤٠) | (٥٢,٣١٤) | ١٠ أرباح محققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| ٣,٦٦١,٩٠٨ | ٦,٩٧٨,٣٦٨ | محمل تكاليف التمويل |
| ١٣,٠٠١,٩٤٥ | ١٧,٦٧٤,٢١٤ | |
| | | التغيرات في الموجودات التشغيلية: |
| ٥٦٢,٢٤٢ | (٦,٥٨١,٤٢٧) | مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى |
| (١٤٨,٨٧٢,٢٩١) | - | شراء استثمارات عقارية |
| ٦١٥,١٨٠ | (١٩,٣٧٩,٧٧٩) | ذمم إيجار مستحقة |
| | | التغيرات في المطلوبات التشغيلية: |
| - | - | أتعاب إدارة مستحقة |
| (٨٥,٢٥٩) | ١٦,٣٤٥,٤٨٩ | مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى |
| ١,٤١١,٨٠٦ | - | دخل إيجار غير مكتسب |
| (١٣٣,٣٦٦,٣٧٧) | ٨,٠٥٨,٤٩٧ | صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية |
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية |
| ٩,٥٠٠,٠٠٠ | ٥,١٨٩,٨٤٠ | بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| (١٣,٠٠٠,٠٠٠) | (٢,٥٠٠,٠٠٠) | شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| (٣,٥٠٠,٠٠٠) | ٢,٦٨٩,٨٤٠ | صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية |
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية: |
| ١٤٩,٨٩١,٦٤٠ | - | ١١ التمويل الاسلامي |
| (٣,٣٤١,٩٩٧) | (٧,٧٦٨,٢٠٧) | تكاليف تمويل مدفوعة |
| - | (٨,٥٨٦,٠٠٠) | ١٧ توزيعات الأرباح المدفوعة خلال السنة |
| ١٤٦,٥٤٩,٦٤٣ | (١٦,٣٥٤,٢٠٧) | صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية |
| | | صافي (النقص) / الزيادة في النقدية وشبه النقدية: |
| ٩,٦٨٣,٢٦٦ | (٥,٦٠٥,٨٧١) | النقدية وشبه النقدية في بداية السنة |
| ١,٣٣٠,٦٨٦ | ١١,٠١٣,٩٥٢ | النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة |
| ١١,٠١٣,٩٥٢ | ٥,٤٠٨,٠٨١ | |

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

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

١. الصندوق وأنشطته

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

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

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

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

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

يتمثل الهدف الاستثماري الأساسي لصندوق الاستثمار العقاري في توفير الدخل الجاري من خلال الاستثمار في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً ومدرة للدخل في المملكة العربية السعودية. بينما يستثمر صندوق الاستثمار العقاري بشكل أساسي في مثل هذه الأصول، قد ينتهز صندوق الاستثمار العقاري فرصة الاستثمار في مشاريع التطوير العقاري؛ شريطة أن (١) يتم استثمار ٧٥٪ على الأقل من إجمالي أصول صندوق الاستثمار العقاري في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً ومدرة للدخل و (٢) لا يجوز لصندوق الاستثمار العقاري الاستثمار في الأراضي الخالية.

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

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

٢. اللوائح النظامية

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

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد

٣-١ بيان الالتزام

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

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

٣-٢ أساس القياس والعملة الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال لربح أو الخسارة. وتم إدراج المبالغ بالريال السعودي، وهي العملة الوظيفية وعملة عرض صناديق الاستثمار العقارية.

٣-٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

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

٣-٣-١ الأحكام المحاسبية الهامة

مبدأ الاستمرارية

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

القيمة المتبقية و العمر الإنتاجي للإستثمارات العقارية

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

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد (تتمة)

٣-٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

تقييم نموذج العمل

يعتمد تصنيف وقياس الأصول المالية على نتائج SPPI واختيار نموذج الأعمال. يحدد الصندوق نموذج العمل على المستوى الذي يعكس كيفية إدارة أموال الأصول المالية معاً لتحقيق هدف تجاري معين. يتضمن هذا التقييم حكماً يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الأصول وقياس أدائها ، والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول وكيفية إدارتها وكيفية تعويض مديري الأصول. يراقب الصندوق الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الذي تم استبعاده قبل استحقاقها لفهم سبب استبعادها وما إذا كانت الأسباب متوافقة مع هدف الأعمال التي تم الاحتفاظ بالأصل من أجلها.

تعد المراقبة جزءاً من التقييم المستمر للصندوق لمعرفة ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يحتفظ 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 الأصول. أصول. لم تكن هناك حاجة لمثل هذه التغييرات خلال الفترات المعروضة.

قياس القيم العادلة

يتطلب عدد من السياسات والإفصاحات المحاسبية للصندوق قياس القيم العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية. عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ، يستخدم الصندوق بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة بناءً على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها بالنسبة للأصل أو الالتزام ، إما بشكل مباشر (مثل الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي المشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: مدخلات للأصل أو الالتزام التي لا تستند إلى بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها (مدخلات غير قابلة للرصد).

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ، فسيتم تصنيف قياس القيمة العادلة بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كأدنى مستوى من المدخلات الهامة للقياس بأكمله

يعترف الصندوق بالتحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية السنة المالية التي حدث فيها التغيير.

تم تضمين مزيد من المعلومات حول الافتراضات التي تم إجراؤها في قياس القيمة العادلة في الإيضاح ١٨ من هذه البيانات المالية.

تقييم الاستثمارات العقارية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية 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 مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد (تتمة)

٣-٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

قياس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

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

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

افتترضت الإدارة بعض الافتراضات الإضافية عند إعداد القوائم المالية لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، قد يؤدي أي تغيير مستقبلي في الافتراضات والتقديرات الرئيسية إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات والأصول غير الملموسة

تحدد إدارة الصندوق الأعمار الإنتاجية المقدرة لممتلكاتها ومعدات وأصولها غير الملموسة لحساب الاستهلاك والإطفاء. يتم تحديد هذا التقدير بعد النظر في الاستخدام المتوقع للأصل أو الاستهلاك المادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل تكاليف الاستهلاك والإطفاء المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٥ استثمارات عقارية

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

تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية للمراجعة والتعديل عند الضرورة. في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد؛ فيجب تسجيله مباشرة بقيمته القابلة للاسترداد. يتم تسجيل المكاسب الرأسمالية الناتجة عن الاستبعاد والتي تنشأ عندما تتجاوز القيمة البيعة للأصل قيمته الدفترية في قائمة (الخسارة الشاملة) / الدخل الشامل.

٤-٥ انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

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

٥-٥ المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

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

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

٦-٥ الاعتراف بالإيرادات

يقوم الصندوق بالاعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق طريقة مكونة من خمس خطوات:

الخطوة ١: تحديد العقد المبرم مع العميل. يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ وينص على الشروط التي يجب الوفاء بها.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء عبارة عن تعهد في عقد مبرم مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقود التي تشمل على أكثر من التزام أداء واحد، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عند (أو حال) الوفاء بالتزام الأداء.

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٦ الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

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

٥-٧ إيراد توزيعات الأرباح

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

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

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

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

٥-٩ المعاملات الاستثمارية

يتم الاعتراف بالمعاملات الإستثمارية على أساس تاريخ المعاملة.

٥-١٠ أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

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

٥-١١ الزكاة

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

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-١٢ صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة

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

الوحدات المصدرة

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

يتم تصنيف الوحدات كحقوق ملكية لأنها تستوفي جميع الشروط التالية:

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

٥-١٣ توزيعات الأرباح

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

٥-١٤ الادوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي للذمم المدينة التجارية المُصدرة عند نشوئها. يتم الإثبات الأولي لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولي للأصل المالي (ما لم يكن ذمة مدينة دون مكون تمويل مهم) أو للالتزام المالي بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناؤه أو إصداره، للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي للذمم المدينة التجارية دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-١٤ الادوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

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

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشرطين التاليين:

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

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

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

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

الموجودات المالية بالقيمة العادلة خلال الربح أو الخسارة

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

يتم إدراج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-١٤ الادوات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

تطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للأصول المالية.

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

إعادة التصنيف

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

الغاء الإعراف

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بالدفع الكامل للتدفقات النقدية التي تم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما:

(أ) قيام الصندوق بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو

(ب) عدم قيام الصندوق بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

إن إثبات الخسائر الائتمانية لم يعد يعتمد على تحديد الصندوق لحدث الخسارة الائتمانية لأول مرة. وبدلاً من ذلك، يأخذ الصندوق بالاعتبار نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم المخاطر الائتمانية وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث السابقة والتنبؤات المعقولة والقابلة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة:

يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد الذمم المدينة وذلك على مدى ١٢ شهراً قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. وتُعدّل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم خدماته فيها) ومعدل التضخم لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يُعدّل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يُقسّم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بافتراض التعثر في السداد، والتعرضات عند التعثر في السداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-١٤ الادوات المالية (تتمة)

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة (تتمة)

الخسارة بافتراض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادةً التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

احتمالية التعثر في السداد: تمثل احتمالية التعثر في السداد على مدى أفق زمني محدد.

التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

تعريف التعثر في السداد

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

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

-عندما يكون العميل متأخر السداد لأكثر من ٣٦٠ يومًا في أي التزام ائتماني هام للصندوق. ونظرًا لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة سيناريو التعثر في السداد للصندوق، فإن ذلك يحدض افتراض الـ ٩٠ يومًا المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الدخل الشامل. يتم شطب الذمم المدينة مع المخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال حقيقي باستردادها مستقبلاً وتم تحقق كافة الضمانات أو تم تحويلها إلى الصندوق في حال زيادة أو نقصان مبلغ خسائر الإنخفاض في القيمة المقدر في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الإنخفاض في القيمة المثبتة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة.

الشطب

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

الالتزامات مالية

يتم الإثبات الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، مخصوماً منها تكاليف المعاملات المباشرة. تشمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية و الأخرى والطرف ذو العلاقة والقروض بعد الإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

الغاء الاعتراف

يقوم الصندوق بالغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الإعفاء من التزاماته التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها.

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-١٤ الادوات المالية (تتمة)

تعديل الموجودات والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

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

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

المطلوبات المالية

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

مقاصة الأدوات المالية

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

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

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

٥-١٥ المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الإيجار

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

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

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

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

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٦. أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى ورسوم المعاملات

- أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

على أساس يومي، يفرض مدير الصندوق على الصندوق أتعاب إدارة بمعدل ١٪ سنويًا من صافي قيمة أصول الصندوق ويتم دفعها على أساس ربع سنوي. نظرًا لاستمرار الوضع الوبائي، فقد تنازل مدير الصندوق عن الرسوم منذ ١٤ مارس ٢٠٢٠ م. وبناءً عليه، لم يتم فرض أي رسوم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٢٠٢١ م.

- رسوم التعاملات

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

٧. النقدية وشبه النقدية

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | إيضاح | |
|------------------|------------------|-------|---------------|
| ١١,٠١٣,٩٥٢ | ٥,٤٠٨,٠٨١ | ١-٧ | نقد لدى البنك |
| ١١,٠١٣,٩٥٢ | ٥,٤٠٨,٠٨١ | | الإجمالي |

١-٧ يتم الاحتفاظ بالأرصدة النقدية في حسابات جارية لدى بنك مسقط ومؤسسات مالية محلية أخرى. لا يحقق الصندوق أرباحاً من هذه الحسابات الجارية.

٨. الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | |
|------------------|------------------|---------------------------------|
| ٤,١٣٨,٩٦٤ | ١,٥٠١,٩١١ | صندوق سيكو المالية لأسواق النقد |

كانت الحركة على الاستثمارات خلال السنة هي كما يلي:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | التكلفة: |
|------------------|------------------|---------------------------------------|
| ٥٠٨,٥٠٣ | ٤,١٣٨,٩٦٤ | كما في بداية السنة |
| ١٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٣,٢٨٩,٨٣٩ | الإضافات خلال السنة |
| (٩,٤١١,٧٦٠) | (٥,١٣٧,٥٢٥) | المباع خلال السنة |
| ٤,٠٩٦,٧٤٣ | ٢,٢٩١,٢٧٨ | كما في نهاية السنة |
| | | التغير في القيمة العادلة: |
| ١٣٠,٤٦١ | (٧٣٧,٠٥٣) | التغيرات في القيمة العادلة خلال السنة |
| (٨٨,٢٤٠) | (٥٢,٣١٤) | المحقق خلال السنة |
| ٤٢,٢٢١ | (٧٨٩,٣٦٧) | غير المحقق في نهاية السنة |
| ٤,١٣٨,٩٦٤ | ١,٥٠١,٩١١ | صافي الاستثمارات في نهاية السنة |

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

٩. إيجارات مستحقة / إيجار غير مكتسب

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م |
|------------------|------------------|
| ٦١٥,١٨٠ | (١,٤١١,٨٠٦) |
| ١٥,٠٤٨,٠١٤ | ٣٦,٧٨٦,٣٠١ |
| (١٧,٠٧٥,٠٠٠) | (١٧,٤٠٦,٥٢٢) |
| (١,٤١١,٨٠٦) | ١٧,٩٦٧,٩٧٣ |

كما في بداية السنة
المكتسب خلال السنة
المستلم خلال السنة
إيجارات مستحقة / (إيجار غير مكتسب) كما في نهاية السنة

توقيت الإتراف بالإيرادات

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م |
|------------------|------------------|
| ١٥,٠٤٨,٠١٤ | ٣٦,٧٨٦,٣٠١ |

الوفاء بالتزام الأداء بمرور الوقت

١٠. الاستثمارات العقارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

| إيضاح | الأراضي | المباني | الإجمالي |
|---|-------------|-------------|-------------|
| التكلفة | | | |
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | ٣٨١,٥٤٩,٨٣٥ | ٣٣٩,٧٢٢,٤٥٦ | ٧٢١,٢٧٢,٢٩١ |
| الإضافات | - | - | - |
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣٨١,٥٤٩,٨٣٥ | ٣٣٩,٧٢٢,٤٥٦ | ٧٢١,٢٧٢,٢٩١ |
| الإستهلاك المتراكم | | | |
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | - | ٢٩,٨٢٨,٩٣١ | ٢٩,٨٢٨,٩٣١ |
| المحمل للسنة | - | ٩,٧٠٦,٣٥٦ | ٩,٧٠٦,٣٥٦ |
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | - | ٣٩,٥٣٥,٢٨٧ | ٣٩,٥٣٥,٢٨٧ |
| خسائر الإنخفاض في القيمة المتراكمة | | | |
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | - | ٥٢,٨٥٨,٣٦٠ | ٥٢,٨٥٨,٣٦٠ |
| الانعكاس للسنة | - | ٨٣,٦٤٠,٦٤٤ | ٨٣,٦٤٠,٦٤٤ |
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | - | ١٣٦,٤٩٩,٠٠٤ | ١٣٦,٤٩٩,٠٠٤ |
| القيمة الدفترية: | | | |
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣٨١,٥٤٩,٨٣٥ | ١٦٣,٦٨٨,١٦٥ | ٥٤٥,٢٣٨,٠٠٠ |

١-١٠

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

١٠. الاستثمارات العقارية (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

| التكلفة | إيضاح | الأراضي | المباني | الإجمالي |
|--|-------|-------------|-------------|-------------|
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م | | ٣٣٠,٢٤١,٣٧٦ | ٢٤٢,١٥٨,٦٢٤ | ٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠ |
| الإضافات | | ٥١,٣٠٨,٤٥٩ | ٩٧,٥٦٣,٨٣٢ | ١٤٨,٨٧٢,٢٩١ |
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | | ٣٨١,٥٤٩,٨٣٥ | ٣٣٩,٧٢٢,٤٥٦ | ٧٢١,٢٧٢,٢٩١ |
| الإستهلاك المتراكم | | | | |
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م | | - | ٢٠,٧٥٦,٤٥٤ | ٢٠,٧٥٦,٤٥٤ |
| المحمل للسنة | ١-١٠ | - | ٩,٠٧٢,٤٧٧ | ٩,٠٧٢,٤٧٧ |
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | | - | ٢٩,٨٢٨,٩٣١ | ٢٩,٨٢٨,٩٣١ |
| خسائر الإخفاض في القيمة المتراكمة | | | | |
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م | | - | ٥٣,٤٤٢,٨٠٦ | ٥٣,٤٤٢,٨٠٦ |
| الانعكاس للسنة | | - | (٥٨٤,٤٤٦) | (٥٨٤,٤٤٦) |
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | | - | ٥٢,٨٥٨,٣٦٠ | ٥٢,٨٥٨,٣٦٠ |
| القيمة الدفترية: | | | | |
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | | ٣٨١,٥٤٩,٨٣٥ | ٢٥٧,٠٣٥,١٦٥ | ٦٣٨,٥٨٥,٠٠٠ |

تتكون الاستثمارات العقارية في أربعة عقارات وهي كالتالي:

- اسكان ٤ يقع في مكة المكرمة، بإيجار سنوي قدره ١٣,٥ مليون ريال سعودي.
- اسكان ٥ يقع في مكة المكرمة بإيجار سنوي قدره ١٢,٨٢٥ مليون ريال سعودي.
- اسكان ٦ يقع في مكة المكرمة بإيجار سنوي قدره ١٢,٣١٢ مليون ريال سعودي.
- يقع مبنى أي أوفيس في مدينة الرياض بدخل إيجار سنوي قدره ١٠,٤٥ مليون ريال سعودي.

١-١٠ يتبع الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني التي تزيد عن فترة ٣٥ سنة. باستخدام طريقة القسط الثابت.

١١. صافي (الخسائر) / المكاسب المحققة وغير المحققة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | (الخسائر) / المكاسب غير المحققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
|------------------|------------------|---|
| ٤٢,٢٢١ | (٧٨٩,٣٦٧) | المكاسب المحققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| ٨٨,٢٤٠ | ٥٢,٣١٤ | الخسارة |
| ١٣٠,٤٦١ | (٧٣٧,٠٥٣) | الإجمالي |

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

١٢. التمويل الإسلامي

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

١٣. المصاريف الأخرى

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | |
|------------------|------------------|---------------------------------|
| - | ١٥,٩٩٣,٩٢٧ | الأتعاب المهنية |
| ٢٠,٠٠٠ | ٢٠,٠٠٠ | أتعاب أعضاء مجلس الإدارة |
| ٤٠٠,٠٠٠ | ٤٠٠,٠٠٠ | رسوم مركز إيداع الأوراق المالية |
| ٢٤٩,٠٨٤ | ٢٥٤,٥١٠ | رسوم الإدارية |
| ١٧٥,٠٠٠ | ١٧٥,٠٠٠ | رسوم أمين الحفظ |
| ١٤٩,٤٥٠ | ١٥٢,٧٠٦ | رسوم الإدراج |
| ٣٧,٥٠٠ | ٣٧,٥٠٠ | مكافئة الهيئة الشرعية |
| ٣٥,٥٠٠ | ٣٥,٥٠٠ | أتعاب إدارة الصندوق |
| ٢,٠٤٦,٠٦٩ | ١٩,١١٣,٨٤٠ | الإجمالي |

١٣-١ قام المستأجر برفع قضيتين ضد الصندوق للمطالبة بمبالغ الإيجار التي دفعها عن فترات 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.

بتاريخ ٠٦ مارس ٢٠٢٣ ، صدر حكم مبدئي (غير نهائي) لصالح المستأجر بمبلغ ١٥,٩٩٣,٩٢٧ ريال سعودي.

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

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

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

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

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

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

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | المقيم الأول | المقيم الثاني | المتوسط |
|----------------------|--------------|---------------|-------------|
| الاستثمارات العقارية | ٥٠٩,٤٠٠,٠٠٠ | ٥٨١,٠٧٦,٠٠٠ | ٥٤٥,٢٣٨,٠٠٠ |
| الإجمالي | ٥٠٩,٤٠٠,٠٠٠ | ٥٨١,٠٧٦,٠٠٠ | ٥٤٥,٢٣٨,٠٠٠ |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | المقيم الأول | المقيم الثاني | المتوسط |
| الاستثمارات العقارية | ٦٥٩,٨٠٠,٠٠٠ | ٦١٧,٣٧٠,٠٠٠ | ٦٣٨,٥٨٥,٠٠٠ |
| الإجمالي | ٦٥٩,٨٠٠,٠٠٠ | ٦١٧,٣٧٠,٠٠٠ | ٦٣٨,٥٨٥,٠٠٠ |

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

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

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | |
|------------------|------------------|--|
| ٦٣٨,٥٨٥,٠٠٠ | ٥٤٥,٢٣٨,٠٠٠ | القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين |
| (٦٣٨,٥٨٥,٠٠٠) | (٥٤٥,٢٣٨,٠٠٠) | يخصم: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية |
| - | - | القيمة العادلة المقدرة الفائضة عن القيمة الدفترية |
| ٥٧,٢٤٠,٠٠٠ | ٥٧,٢٤٠,٠٠٠ | الوحدات المصدرة (بالعدد) |
| - | - | القيمة الإضافية للوحدة بناءً على القيمة العادلة |

صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية):

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | |
|------------------|------------------|---|
| ٥٠٢,١٦٤,١٦٢ | ٤٢٦,١٨٣,٨٨٢ | صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة |
| - | - | القيمة العادلة المقدرة الفائضة عن القيمة الدفترية |
| ٥٠٢,١٦٤,١٦٢ | ٤٢٦,١٨٣,٨٨٢ | صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات بناءً على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية |

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | |
|------------------|------------------|---|
| ٨,٧٧ | ٧,١٧ | القيمة الدفترية للموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة |
| - | - | القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة |
| ٨,٧٧ | ٧,١٧ | صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة بناءً على القيمة العادلة |

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

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

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

بيانات قياس القيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م على النحو التالي:

مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري

| المعدل | المدخلات الرئيسية وافتراضات التقييم | نهج التقييم | عقارات |
|--------|-------------------------------------|---|----------|
| ٨% | معدل الرسملة | نهج السوق - طريقة المقارنة | اسكان ٤ |
| ٨% | معدل الرسملة | ونهج التكلفة - طريقة تكلفة الاستبدال | اسكان ٥ |
| ٨% | معدل الرسملة | نهج السوق - طريقة المقارنة | اسكان ٦ |
| ٨% | معدل الرسملة | ونهج التكلفة - طريقة تكلفة الاستبدال طريقة حساب رأس المال | أي أوفيس |

شركة قيم للتقييم

| المعدل | المدخلات الرئيسية وافتراضات التقييم | نهج التقييم | عقارات |
|--------|-------------------------------------|-------------------|----------|
| ٩% | معدل الخصم | خصم التدفق النقدي | اسكان ٤ |
| ٩% | معدل الخصم | خصم التدفق النقدي | اسكان ٥ |
| ٩% | معدل الخصم | خصم التدفق النقدي | اسكان ٦ |
| ٩% | معدل الخصم | خصم التدفق النقدي | أي أوفيس |

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

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

١٥. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدهم

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

للخدمات الإدارية، يدفع الصندوق بشكل ربع سنوي، الاتعاب الإدارية بمعدل سنوي ١% من إجمالي الموجودات (حقوق الملكية) للصندوق الى حاملي الوحدات، في كل تاريخ تقييم، كما هو مذكور في شروط و احكام الصندوق. مع ذلك، من خلال إعلان مدير الصندوق في تداول عن التنازل عن الأتعاب الإدارية، مستحقات اتعاب الادارة كانت مقيدة حتى ١٤ مارس ٢٠٢٠م.

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

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

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | طبيعة المعاملة | الطرف ذو العلاقة |
|------------------|------------------|------------------------|------------------|
| مبلغ المعاملة | مبلغ المعاملة | | |
| - | - | أتعاب إدارة | سيكو المالية |
| (٢,٥٨٥,٦٣١) | - | رسوم الهيكلية والترتيب | |
| (٢٤٩,٠٨٤) | (٢٥٤,٥١٠) | رسوم إدارية | |
| (٣٧,٣٦٢) | (٣٨,١٧٦) | أخرى | |
| (١٧٥,٠٠٠) | (١٧٥,٠٠٠) | أتعاب أمين الحفظ | الرياض المالية |

الأرصدة الناتجة من المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما يلي:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | طبيعة المعاملة | الطرف ذو العلاقة |
|------------------|------------------|-------------------|---------------------------------|
| الرصيد | الرصيد | | |
| ١٤٢,٤٣١ | ١٤٢,٤٣١ | أتعاب إدارة** | سيكو المالية |
| (١٤٣,١٣٦) | (١٥٧,٤٨٠) | رسوم إدارية* | |
| (٣,٢٥٧) | (٥,٤٠٨) | أخرى* | |
| (١١٤,٩٤٠) | (٦٧,١٩٠) | أتعاب أمين الحفظ* | الرياض المالية |
| ٢,٣٠٥ | - | حساب جاري | بنك مسقط |
| ٤,١٣٨,٩٦٤ | ١,٥٠١,٩١١ | استثمارات | صندوق سيكو المالية لأسواق النقد |

*سجلت هذه الارصدة ضمن المصروفات المستحقة و المطلوبات الأخرى.

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

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

١٦. إدارة المخاطر المالية

١-١٦ عوامل المخاطر المالية

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

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

أ) مخاطر السوق

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

مخاطر العملة

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

مخاطر السعر

مخاطر السعر هي المخاطر المتمثلة في أن تتقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق كنتيجة للتغيرات في أسعار السوق التي تسببها عوامل أخرى غير حركة العملات الأجنبية ومعدل العمولات. تنشأ مخاطر الأسعار بشكل أساسي من عدم اليقين بشأن الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يحتفظ بها الصندوق.

يراقب الصندوق حركة أسعار استثماراته في الأدوات المالية. اعتباراً من تاريخ قائمة المركز المالي، يستثمر الصندوق في صندوق سيكو لأسواق النقد.

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

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | %± | الأثر على صافي الموجودات |
|------------------|------------------|----|--------------------------|
| ٢٠٦,٩٤٨ | ٧٥,٠٩٦ | | |

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

١٦. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

١-١٦ عوامل المخاطر المالية (تتمة)

أ) مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر معدل العمولة

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

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

في حالة وجود تغيير بنسبة ١٪ في نسبة العمولة:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ±١% | الأثر على صافي الموجودات |
|------------------|------------------|-----|--------------------------|
| ١,٤٩٨,٩١٦ | ١,٤٩٨,٩١٦ | | |

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

ب) مخاطر الائتمان

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

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

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | تصنيف المؤسسات المالية |
|------------------|------------------|------------------------|
| ١١,٠١١,٦٤٧ | ٥,٤٠٥,٧٧٦ | رصيد في البنك |
| ٢,٣٠٥ | ٢,٣٠٥ | ب ب ب + |
| ١١,٠١٣,٩٥٢ | ٥,٤٠٨,٠٨١ | ب أ ٢ |

فئة القياس والقيمة الدفترية للموجودات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ هي كما يلي:

| ٢٠٢١ م | ٢٠٢٢ م | فئة القياس | القيمة الدفترية |
|------------|------------|--|--|
| ١١,٠١٣,٩٥٢ | ٥,٤٠٨,٠٨١ | التكلفة المطفأة | النقدية وشبه النقدية |
| ٤,١٣٨,٩٦٤ | ١,٥٠١,٩١١ | مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (الزامية) | استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| - | ١٧,٩٦٧,٩٧٣ | التكلفة المطفأة | ايجارات مدينة |
| ٤٢٨,٧٤٧ | ٧,٠١٠,١٧٤ | التكلفة المطفأة | مصرفات مدفوعة مقدما و موجودات أخرى |
| ١٥,٥٨١,٦٦٣ | ٣١,٨٨٨,١٣٩ | | إجمالي الموجودات المالية |

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

١٦. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

١٦-١ عوامل المخاطر المالية (تتمة)

يطبق الصندوق النهج المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ لقياس خسائر الائتمان المتوقعة والذي يستخدم مخصص خسارة متوقعة على مدى الحياة للذمم المدينة. فيما يتعلق بالموجودات المالية التي تحمل فوائد والتي تتكون من ودائع لأجل ، يطبق الصندوق النهج العام للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ، قام الصندوق بحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على التعرضات المذكورة أعلاه ، ولكن نظراً لأن المبلغ يمثل الحد الأدنى لم يتم تسجيله في البيانات المالية.

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

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | إيضاح | |
|------------------|------------------|-------|----------------------|
| ١١,٠١٣,٩٥٢ | ٥,٤٠٨,٠٨١ | ٧ | النقدية وما في حكمها |
| - | ١٧,٩٦٧,٩٧٣ | ٩ | إيجارات مستحقة |

(ج) مخاطر السيولة

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

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

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | | | |
|------------------|----------------|--------------------------------|-------------------|
| القيمة الدفترية | حتى ثلاثة اشهر | اكثر من ٣ اشهر و حتى سنة واحدة | اكثر من سنة واحدة |
| ١٥٠,٧٦٦,٢٤٩ | ١٥٠,٧٦٦,٢٤٩ | - | - |
| ١٧٦,٠٠٨ | ١٧٦,٠٠٨ | - | - |
| ١٥٠,٩٤٢,٢٥٧ | ١٥٠,٩٤٢,٢٥٧ | - | - |

التمويل الإسلامي
مصروفات مستحقة و مطلوبات
أخرى

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | | | |
|------------------|----------------|--------------------------------|-------------------|
| القيمة الدفترية | حتى ثلاثة اشهر | اكثر من ٣ اشهر و حتى سنة واحدة | اكثر من سنة واحدة |
| ١٥٠,٢١١,٥٥١ | ١٥٠,٢١١,٥٥١ | - | - |
| ٣٧٩,١٤٤ | ٣٧٩,١٤٤ | - | - |
| ١٥٠,٥٩٠,٦٩٥ | ١٥٠,٥٩٠,٦٩٥ | - | - |

التمويل الإسلامي
مصروفات مستحقة و مطلوبات
أخرى

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

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

١٦. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

د) المخاطر التشغيلية

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

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

٢-١٦ تقدير القيمة العادلة

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

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، تشتمل الأدوات المالية للصندوق على النقدية وما في حكمها، والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، ودمج إيجار مدينة، ورسوم الإدارة المستحقة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى. باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم قياس جميع الأدوات المالية بالتكلفة المطفأة، وتعتبر وقيمتها الدفترية كتقريب معقول للقيمة العادلة.

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

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | القيمة الدفترية | القيمة العادلة | | |
|--|-----------------|----------------|-----------|-----------|
| | | المستوى ١ | المستوى ٢ | المستوى ٣ |
| موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة | | | | الاجمالي |
| استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | ١,٥٠١,٩١١ | - | - | ١,٥٠١,٩١١ |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | | | | الاجمالي |
| موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة | | | | |
| استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | ٤,١٣٨,٩٦٤ | - | - | ٤,١٣٨,٩٦٤ |

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

صندوق سيكو السعودية ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(صندوق استثماري مقفل)

المدار من قبل سيكو المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(المبالغ بالريال السعودي)

١٧. الأدوات المالية حسب الفئة

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات المالية ضمن التكلفة المطفأة (باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة تصنف بالقيمة العادلة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

١٨. تقارير القطاعات

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

١٩. توزيعات الأرباح

وفقاً لشروط وأحكام الصندوق المعتمدة، أقرح مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بمبلغ ٠,١٥ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي قيمة ٨,٥٨٦,٠٠٠ ريال سعودي لحاملي الوحدات. تم دفع التوزيعات في ٢٥ يناير ٢٠٢٢ م.

٢٠. الأحداث بعد تاريخ التقرير

تم تحديث شروط وأحكام الصندوق في ٢٦ فبراير ٢٠٢٣ م ، ولم يكن هناك أي تغييرات جوهرية على شروط وأحكام الصندوق.

٢١. معايير هامة جديدة صادرة و غير مطبقة

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

٢٢. اخر يوم تقييم

كان يوم التقييم الأخير للسنة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٣. إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف بعض المبالغ لأغراض العرض فقط.

٢٤. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٨ رمضان ١٤٤٤ هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٣ م).

عن مجلس إدارة الصندوق

المفوض بالتوقيع