

صندوق سويكوب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكوب)
القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المحتويات	رقم الصفحة
تقرير المراجع المستقل	١ - ٧
قائمة المركز المالي	٨
قائمة الدخل الشامل	٩
قائمة التدفقات النقدية	١٠
قائمة التغيرات في صافي الموجودات	١١
إيضاحات حول القوائم المالية	١٢ - ٣٣

تقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق سويكوروب وابل ريت (المدار من قبل شركة سويكوروب)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق سويكوروب وابل ريت ("الصندوق") والمدار من قبل شركة سويكوروب ("مدير الصندوق")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية المهمة.

في رأينا، أن القوائم المالية تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها أهمية بالغة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. ولقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور.

لقد التزمنا بالمسؤوليات التي تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وعليه، تضمنت مراجعتنا أداء الإجراءات المصممة للاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية. إن نتائج إجراءات المراجعة الخاصة بنا، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور أدناه، توفر الأساس لإبداء رأينا حول القوائم المالية المرفقة.

تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق سويكوب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكوب) - تنمة

أمر المراجعة الرئيسية - تنمة

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
<p>تقييم العقارات الاستثمارية</p> <p>يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.</p> <p>تدرج العقارات الاستثمارية، المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و / أو تحقيق عائدات الإيجار، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.</p> <p>يتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية بشأن خسائر الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد.</p> <p>لتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعيين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين بغرض إجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>لقد اعتبرنا أن هذا أمر مراجعة رئيسي حيث وذلك لأن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب حكماً جوهرياً من قبل الإدارة وتقييم القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة أو القيمة الحالية، أيهما أعلى، للاستثمارات العقارية ذات الصلة بناءً على تقارير التقييم المستقلة. ولقد قامت إدارة الصندوق بتحديد أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية في نهاية السنة كانت أعلى من القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ذات الصلة وتم إثبات عكس انخفاض في القيمة قدره ٩٧٣,٨٨٠,٤٦ ريال سعودي (٢٠١٨: خسارة انخفاض في القيمة قدرها ٨٣,٢٣٣,٥٤٦ ريال سعودي) في قائمة الدخل الشامل خلال السنة.</p> <p>تم الإفصاح عن سياسات الصندوق الخاصة بالعقارات الاستثمارية في إيضاح ١-٥ وتم إدراج الإفصاحات المتعلقة بأمر المراجعة الرئيسية المذكور أعلاه في الإيضاحين ٦ و٧ حول القوائم المالية المرفقة.</p>	<p>بالنسبة للانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بإجراءات المراجعة التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط تعيينهم لدى الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد أثرت على موضوعيتهم أو ربما فرضت قيوداً على نطاق عملهم، وكذلك قمنا بتقييم قدراتهم الفنية وخبراتهم؛ - قمنا بفحص المنهجية التي طبقها المقيمون الخارجيون للتأكد من أنها مناسبة؛ - حصلنا على تقارير تقييم من مقيمي عقارات مختلفين ومستقلين قامت إدارة الصندوق بتعيينهما لكافة العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأكدنا أن طرق التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير المالي؛ - قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً لإيضاح ٧ حول القوائم المالية المرفقة إلى تقارير المقيمين الخارجيين؛ - راجعنا أن عكس القيد المناسب للانخفاض في القيمة تم إثباته في قائمة الدخل الشامل خلال السنة؛ و - كما راجعنا مدى كفاية الإفصاحات عن العقارات الاستثمارية المدرجة في القوائم المالية المرفقة.

**تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق سويكوروب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكوروب) - تنمة**

أمر المراجعة الرئيسية - تنمة

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
<p>تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ (عقود الإيجار) قام الصندوق باتباع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ (عقود الإيجار) المعمول به اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩، ويحل هذا المعيار الجديد محل متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧.</p> <p>أجرت إدارة الصندوق تحليلًا مفصلاً لعقد الإيجار لتحديد تعديلات التحول والتغيرات المترتبة على العمليات والضوابط المطلوبة خاصة فيما يتعلق بتحديد ما إذا كان الترتيب يلي تعريف عقد إيجار.</p> <p>يعدّل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ بشكل أساسي المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التشغيلي عند بدايتها، مع إثبات حق الاستخدام في موجودات عقد الإيجار والمطلوبات المقابلة لها للمبلغ المخصص لمدفوعات عقد الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار.</p> <p>اختار الصندوق تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ (عقود الإيجار) كما في ١ يناير ٢٠١٩، وعليه، نتج عن ذلك إثبات موجودات حق استخدام ومطلوبات عقد إيجار بمبلغ ٨,٥٩٤,٥٦٠ ريال سعودي كما في ١ يناير ٢٠١٩.</p> <p>كما قامت إدارة الصندوق بتقييم متطلبات الإفصاح للمعيار الجديد الذي سيتم إدراجه في القوائم المالية المرفقة.</p> <p>لقد اعتبرنا أن هذا أمر مراجعة رئيسي وذلك لأن عمليات حساب المبالغ وتطبيق المعيار، المتضمنة موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار المقابلة لها، تتطلب حكمًا جوهريًا من الإدارة فيما يتعلق بالشروط الواردة في العقود.</p> <p>تم إدراج سياسات الصندوق الخاصة بعقود الإيجار والإفصاحات المتعلقة بها بشأن أمر المراجعة الرئيسي المذكور أعلاه في إيضاح ١٥-٥ حول القوائم المالية المرفقة.</p>	<p>بالنسبة لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ (عقود الإيجار)، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - مراجعة تقييم الإدارة لأثر المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ من حيث تصنيف وقياس موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار، وفهم المنهجية المتبعة في التنفيذ؛ - تقييم دقة بيانات الإيجار التي سجلتها الإدارة من خلال فحص مستندات الإيجار؛ - اختبار فترات عقود الإيجار عن طريق إعادة حساب المبالغ التي تتضمن موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار على أساس فترات عقد الإيجار. كما قمنا باختبار الدقة الحسابية لفترات الإيجار وكيفية تطبيق هذه التعديلات في القوائم المالية المرفقة كما في ١ يناير ٢٠١٩؛ - تقييم مدى ملاءمة معدلات الخصم المستخدمة في حساب مطلوبات عقود الإيجار؛ و - كما قمنا بمراجعة مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في القوائم المالية المرفقة فيما يتعلق بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ (عقود الإيجار) الجديد.



تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق سويكوب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكوب) - تمة

أمر المراجعة الرئيسية - تمة

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
<p>المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (الأدوات المالية)</p> <p>قام الصندوق باتباع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (الأدوات المالية) اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٨، ويحل هذا المعيار الجديد محل متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ (الأدوات المالية - الإثبات والقياس).</p> <p>يتناول المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (الأدوات المالية) تصنيف وقياس والتوقف عن إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويقدم قواعد جديدة للمحاسبة عن التحوط ونموذجًا جديدًا للانخفاض في قيمة الموجودات المالية. قررت الإدارة أن أهم تأثير للمعيار الجديد على القوائم المالية للصندوق يتعلق بحساب مخصص الانخفاض في قيمة ذمم الإيجار المدينة.</p> <p>يقوم الصندوق بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة منخفضة القيمة. طبقت إدارة الصندوق طريقة مبسطة لخسائر الائتمان المتوقعة لتحديد مخصص الانخفاض في قيمة ذمم الإيجار المدينة. يتضمن نموذج خسائر الائتمان المتوقعة استخدام العديد من الافتراضات والعوامل الاقتصادية الكلية ودراسة الاتجاهات التاريخية وأعمار ذمم الإيجار المدينة.</p>	<p>للوصول إلى فهم لعملية الأعمال ذات الصلة، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - الأخذ بعين الاعتبار وعلى وجه التحديد صلاحية استنتاج الإدارة بأن مجال التأثير الرئيسي كان فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة ذمم الإيجار المدينة، وذلك باستخدام خبرتنا ومعرفتنا بالمنشآت المماثلة؛ - التحقق مما إذا كان نموذج خسائر الائتمان المتوقعة الذي طورته الإدارة يتماشى مع متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (الأدوات المالية)؛ - اختبار دقة واكتمال البيانات الأساسية المستخدمة في النموذج والدقة الحسابية لحساب خسائر الائتمان المتوقعة. - تقييم مدى ملائمة المنهجية المستخدمة في نموذج خسائر الائتمان المتوقعة. - بالنسبة للافتراضات التطلعية التي تستخدمها إدارة الصندوق في حساباتها لخسائر الائتمان المتوقعة، أجرينا مناقشات مع الإدارة وأيدنا الافتراضات باستخدام المعلومات المتاحة للجمهور؛
<p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بلغت القيمة الدفترية لذمم الإيجار المدينة ١٨,١٢٤,٥٤١ ريال سعودي (٢٠١٨: ١٨,١٢٤,٥٤١ ريال سعودي) بعد المحاسبة عن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وقدره ٦,٢٢٧,٣١٥ ريال سعودي (٢٠١٨: لا شيء).</p> <p>اعتبرنا أن هذا أمر مراجعة رئيسي وذلك لأن التقييم لتحديد مخصص الانخفاض في القيمة يتطلب حكمًا جوهريًا من قبل مدير الصندوق وقد يكون التأثير المحتمل للانخفاض في القيمة جوهريًا على القوائم المالية.</p> <p>تم الإفصاح عن سياسات الصندوق الخاصة بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة في إيضاح ٣-٤، كما تم إدراج الإفصاحات المتعلقة بأمر المراجعة الرئيسي المذكور أعلاه في إيضاحي ٩ و ٢-١٩ حول القوائم المالية المرفقة.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - اختبار الافتراضات والأحكام الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة، مثل تلك المستخدمة لتقدير احتمالية الإخفاق في السداد وخسارة الإخفاق في عن سداد ذمم الإيجار المدينة، وذلك بمقارنة البيانات التاريخية وبيانات الأعمار. كما أخذنا بعين الاعتبار مدى ملائمة العوامل التطلعية (عوامل الاقتصاد الكلي) المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة؛ و - كما قمنا بمراجعة مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في القوائم المالية المرفقة فيما يتعلق بمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (الأدوات المالية).

تقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق سويكوب وابل ريت (المدار من قبل شركة سويكوب) - تنمة

لفت انتباه - توزيعات الأرباح

نلفت الانتباه إلى إيضاح ٢٣ حول القوائم المالية المرفقة، والذي يبين أن مدير الصندوق أعلن عن توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وقدرها ٣١,٨٦٠,٠٠٠ ريال سعودي. تكبد الصندوق صافي خسارة للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وقدرها ٥٧,٩٢٤,٣٨١ ريال سعودي وحقق صافي دخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وقدره ٥٩,٢٩٢,٥٥٤ ريال سعودي. وعليه، تجاوزت الأرباح الموزعة الأرباح القابلة للتوزيع بمبلغ ٣٠,٤٩١,٨٢٧ ريال سعودي. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

لفت انتباه - الأحداث بعد نهاية تاريخ التقرير المالي

نلفت الانتباه إلى إيضاح ٢٣ حول القوائم المالية المرفقة، والذي يبين أن مدير الصندوق أعلن عن توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ٢٤ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وقدرها ٣١,٨٦٠,٠٠٠ ريال سعودي. تكبد الصندوق صافي خسارة للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وقدرها ٥٧,٩٢٤,٣٨١ ريال سعودي وحقق صافي دخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وقدره ٥٩,٢٩٢,٥٥٤ ريال سعودي. وعليه، تجاوزت الأرباح الموزعة الأرباح القابلة للتوزيع بمبلغ ٣٠,٤٩١,٨٢٧ ريال سعودي. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

المعلومات الأخرى المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠١٩

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠١٩، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع حولها. إن مدير الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى في تقريره السنوي.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا نبيدي أي شكل من أشكال التأكيدات حولها.

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال المراجعة أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري. وإذا استنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به، أن هناك أخطاء جوهريّة في المعلومات الأخرى، فيجب علينا الإبلاغ عن هذه الحقيقة. لا يوجد لدينا ما يجب التقرير عنه في هذا الصدد.

مسؤوليات مدير الصندوق وأعضاء مجلس الإدارة حول القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها العادل، طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية، لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

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

إن أعضاء مجلس الإدارة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

تقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق سويكوب وابل ريت (المدار من قبل شركة سويكوب) - تتمه

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

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

وكجزء من المراجعة، وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقويم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
 - تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
 - استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
 - تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- سنقوم بإبلاغ أعضاء مجلس الإدارة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.
- كما نقوم بتزويد أعضاء مجلس الإدارة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بالاستقلالية، وإبلاغه بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بأنها تؤثر بشكل معقول على استقلاليّتنا، وتقديم ضوابط الالتزام، إذا تطلب ذلك.

**تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق سويكوروب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكوروب) - تنمة**

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية - تنمة
ومن الأمور التي يتم إبلاغها لأعضاء مجلس الإدارة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها أهمية بالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، واعتبارها أمور مراجعة رئيسية. سنقوم بتبيان هذه الأمور في تقريرنا ما لم تحظر الأنظمة والقوانين الإفصاح العلني عن هذا الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب التبعات السلبية للإبلاغ والتي تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن اللـحـيـد و الـيـحـيـى مـحـاسـبـون قـانـونـيـون





تركي عبدالمحسن اللـحـيـد
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض: ٦ شعبان ١٤٤١ هـ
(٣٠ مارس ٢٠٢٠)

صندوق سويكوب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكوب)
قائمة المركز المالي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	إيضاح
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
١,٠٧٦,٢٥٧,٧٣٩	١,٠٨٧,٧٠١,٢٥٦	٦
-	٨,١١٧,٨١٢	١٥-٥
١,٠٧٦,٢٥٧,٧٣٩	١,٠٩٥,٨١٩,٠٦٨	
إجمالي الموجودات غير المتداولة		
الموجودات المتداولة		
-	١,٠٣١,٧٠٧	
٣٠,٢٢٦,٣٣٢	-	٨
١٨,١٢٤,٥٤١	٣٧,١٩٩,٦١٦	٩
٢٤,١٨٨,٢٢٨	٥٢,٢٨٣,٩٩٨	١٠
-	٣٣٣,٧٥٦	١١
٧٢,٥٣٩,١٠١	٩٠,٨٤٩,٠٧٧	
١,١٤٨,٧٩٦,٨٤٠	١,١٨٦,٦٦٨,١٤٥	
إجمالي الموجودات المتداولة		
المطلوبات		
المطلوبات غير المتداولة		
-	٧,٦٤٧,٣٢١	١٥-٥
المطلوبات المتداولة		
٢٠,٩١٣,٥٥٢	٢٥,٨٣٧,٧٨٣	١٢
٥,٥٥٦,٨٧٥	١٢٥,٧٤٩	١٠
٢٥٠,٧٩٤	٩١٨,٢٩٤	١٣
-	٦٥٠,٠٠٠	١٥-٥
-	١,٩٨٠,٨٢٥	١٤
٢٦,٧٢١,٢٢١	٢٩,٥١٢,٦٥١	
٢٦,٧٢١,٢٢١	٣٧,١٥٩,٩٧٢	
١,١٢٢,٠٧٥,٦١٩	١,١٤٩,٥٠٨,١٧٣	
إجمالي المطلوبات المتداولة		
إجمالي المطلوبات		
صافي الموجودات		
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٥
الوحدات المصدرة (بالعدد)		
٩,٥١	٩,٧٤	٧
قيمة الوحدة (بالريال السعودي)		
٩,٥١	٩,٨٦	٧
القيمة العادلة للوحدة (بالريال السعودي)		

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	إيضاح
٩١,٦٨٤,٩٥١	٧٠,٠٤٦,١٥٦	١٠-٥
٩١,٦٨٤,٩٥١	٧٠,٠٤٦,١٥٦	
١٠	(٨,٥٠٦,٢٨٦)	١٠
(٥٤٦,٥٢٥)	(٢١٥,٧٩٤)	١٠
(٢٠,٠٠٠)	(١٥,٠٠٠)	١٠
(٢٢,٣٣١,١٣٠)	(١٢,٨٧٢,٥٦٨)	١٠
(١٧,٩٥٩,٦١١)	-	٩
(٣٩,٧٧٥,٥٤٧)	(٢٥,٣٨٦,١٢٥)	١٦
(٨٩,١٣٩,٠٩٩)	(٤٤,٩٦٣,٣٢٣)	
٢,٥٤٥,٨٥٢	٢٥,٠٨٢,٨٣٣	
١٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٠
(٣٥٢,٧٦١)	-	١٥-٥
-	٢٢٦,٣٣٢	
٨	١٩٩,٣١٥	
١٤,٣٩٢,٤٠٦	٢٥,٣٠٩,١٦٥	
٤٦,٨٨٠,٩٧٣	(٨٣,٢٣٣,٥٤٦)	٦
٦١,٢٧٣,٣٧٩	(٥٧,٩٢٤,٣٨١)	
(١,٩٨٠,٨٢٥)	-	١٤
٥٩,٢٩٢,٥٥٤	(٥٧,٩٢٤,٣٨١)	
-	-	
٥٩,٢٩٢,٥٥٤	(٥٧,٩٢٤,٣٨١)	

الدخل

دخل إيجار من عقارات استثمارية

إجمالي الدخل

المصاريف

أتعاب إدارة

أتعاب الحفظ

أتعاب إشراف مجلس الإدارة

أتعاب مدير ممتلكات ومصاريف تشغيل

مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

عمومية وإدارية

إجمالي المصاريف

الربح التشغيلي

دخل آخر

مصروفات تمويل

مكاسب غير محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال

الربح أو الخسارة

مكاسب محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال

الربح أو الخسارة

ربح السنة / الفترة

عكس (خسارة) انخفاض في قيمة عقارات استثمارية

ربح (خسارة) السنة / الفترة بعد الانخفاض في القيمة وقبل

الزكاة

زكاة

ربح (خسارة) السنة / الفترة بعد الزكاة

دخل شامل آخر

إجمالي الدخل (الخسارة) الشامل للسنة / للفترة

صندوق سويكوب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكوب)

قائمة التدفقات النقدية

إيضاح	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
ربح (خسارة) السنة / الفترة قبل الزكاة		
	٦١,٢٧٣,٣٧٩	(٥٧,٩٢٤,٣٨١)
التعديلات لتسوية ربح الفترة إلى صافي التدفقات النقدية:		
٦	٣٢,٩٠٥,٣٥٢	٢٠,٥٠٨,٧١٥
١٥-٥	٤٧٦,٧٤٨	-
٨	-	(٢٢٦,٣٣٢)
٨	(١٩٩,٣١٥)	-
٦	(٤٦,٨٨٠,٩٧٣)	٨٣,٢٣٣,٥٤٦
٩	١٧,٩٥٩,٦١١	-
١٥-٥	٣٥٢,٧٦١	-
	٦٩,٨٨٧,٥٦٣	٤٥,٥٩١,٥٤٨
تعديلات رأس المال العامل:		
	(١,٠٣١,٧٠٧)	-
٩	(٣٧,٠٣٤,٦٨٦)	(١٨,١٢٤,٥٤١)
١٠	(٢٨,٠٩٥,٧٧٠)	(٢٤,١٨٨,٢٢٨)
١٢	٤,٩٢٤,٢٣١	٢٠,٩١٣,٥٥٢
١٠	(٥,٤٣١,١٢٦)	٥,٥٥٦,٨٧٥
١٣	٦٦٧,٥٠٠	٢٥٠,٧٩٤
	٣,٨٨٦,٠٠٥	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
١٤	-	-
	٣,٨٨٦,٠٠٥	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
٦	(١,٤٦٧,٨٩٦)	(٣٨٩,٤٠٠,٠٠٠)
٨	٣٠,٤٢٥,٦٤٧	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)
	٢٨,٩٥٧,٧٥١	(٤١٩,٤٠٠,٠٠٠)
صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية		
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
١٥	-	٣٨٩,٤٠٠,٠٠٠
٢٣	(٣١,٨٦٠,٠٠٠)	-
١٥-٥	(٦٥٠,٠٠٠)	-
	(٣٢,٥١٠,٠٠٠)	٣٨٩,٤٠٠,٠٠٠
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التمويلية		
	٣٣٣,٧٥٦	-
صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية		
النقدية وشبه النقدية في بداية السنة / الفترة		
١١	٣٣٣,٧٥٦	-
	-	-
النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة / الفترة		
المعاملات غير النقدية		
١٥	-	٧٩٠,٦٠٠,٠٠٠
١٥-٥	٨,١١٧,٨١٢	-

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سويكوب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكوب)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إجمالي صافي موجودات مالكي الوحدات ريال سعودي	الخسائر المتراكمة ريال سعودي	وحدات الصندوق ريال سعودي	
٣٨٩,٤٠٠,٠٠٠	-	٣٨٩,٤٠٠,٠٠٠	إصدار وحدات
٧٩٠,٦٠٠,٠٠٠	-	٧٩٠,٦٠٠,٠٠٠	نقدًا (إيضاح ١٥)
١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	مقابل غير نقدي (إيضاح ١٥)
(٥٧,٩٢٤,٣٨١)	(٥٧,٩٢٤,٣٨١)	-	خسارة الفترة
-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
(٥٧,٩٢٤,٣٨١)	(٥٧,٩٢٤,٣٨١)	-	إجمالي الخسارة الشاملة للفترة
١,١٢٢,٠٧٥,٦١٩	(٥٧,٩٢٤,٣٨١)	١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٥٩,٢٩٢,٥٥٤	٥٩,٢٩٢,٥٥٤	-	ربح السنة
-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
٥٩,٢٩٢,٥٥٤	٥٩,٢٩٢,٥٥٤	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٣١,٨٦٠,٠٠٠)	(٣١,٨٦٠,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٣)
١,١٤٩,٥٠٨,١٧٣	(٣٠,٤٩١,٨٢٧)	١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٦ جزءًا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

١- معلومات عن الصندوق

صندوق سويكوب وابل ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مقل تم إنشاؤه في ٢٤ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٦ أغسطس ٢٠١٨). يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم التداول في وحدته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. يبلغ رأسمال الصندوق ١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ومقسم إلى ١١٨,٠٠٠,٠٠٠ وحدة قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

يدار الصندوق من قبل شركة سويكوب ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة مقللة مرخصة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية بسجل تجاري رقم ١٠١٠٢٣٣٣٦٠، وهي جهة مرخصة بموجب ترخيص رقم ١٢١٦١-٣٧. يتمثل الهدف الرئيسي للاستثمار في الصندوق في توفير دخل منتظم للمستثمرين من خلال الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية، باستثناء المدن المقدسة، مكة المكرمة والمدينة المنورة.

في حين أن الصندوق سوف يستثمر بشكل أساسي في الموجودات العقارية المطورة الجاهزة للاستخدام، فإنه قد يستثمر بشكل استثنائي في مشاريع التطوير العقاري بقيمة لا تتجاوز ٢٥٪ من إجمالي قيمة موجودات الصندوق بهدف تحقيق زيادة في قيمة الوحدة؛ شريطة أن:

- (١) يتم استثمار ما لا يقل عن ٧٥٪ من إجمالي موجودات الصندوق في الموجودات العقارية المطورة التي تولد الدخل الدوري؛ و
- (٢) لا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

يقع المكتب المسجل لمدير الصندوق في المكتب ١-٢، الطابق ٤٩، برج المملكة، ص. ب. ٢٠٧٦، الرياض ١١٤٥١، المملكة العربية السعودية.

٢- الجهة التنظيمية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية بتاريخ ١٠ ربيع الآخر ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٨ ديسمبر ٢٠١٨) والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية في ١٩ جمادى الآخرة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٧ مارس ٢٠١٨)، والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٢-٣ أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية، باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، باعتباره العملة الوظيفية للصندوق. تم تقريب جميع المعلومات المالية إلى أقرب ريال سعودي.

٤-٣ معلومات المقارنة

قام الصندوق بعرض معلومات المقارنة للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ حيث كانت هذه هي الفترة المالية الأولى للصندوق.

٤- الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية المهمة

خلال دورة الأعمال العادية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إثبات مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي تتم فيها مراجعة التقديرات وأي فترات مستقبلية متأثرة بهذه التعديلات. فيما يلي الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية:

١-٤ الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لأغراض احتساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل والاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل التغير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. يتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٦.

٢-٤ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت هناك أي مؤشرات حدوث انخفاض في القيمة لكافة العقارات الاستثمارية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تكون هناك مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. عند إجراء عمليات احتساب القيمة الحالية، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية وتختار معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

٣-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق بإثبات مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، والمخصومة على أساس تقريب لمعدل العمولة الفعلي الأصلي. سوف تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع ضمانات محتفظ بها أو تحسينات ائتمانية أخرى تعد جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم إثبات خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لأرصدة الائتمان التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة بالنسبة لخسائر الائتمان الناتجة عن أحداث الإخفاق في السداد المحتملة خلال الـ ١٢ شهراً القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً). بالنسبة لأرصدة الائتمان التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يلزم تكوين مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للأرصدة، بغض النظر عن توقيت الإخفاق في السداد (خسائر الائتمان المتوقعة مدى العمر).

لدى الصندوق، كما في نهاية السنة، ذم إيجار مدينة ومبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة لزم الإيجار المدينة وموجودات العقود، يطبق الصندوق منهجية مبسطة في حساب خسائر الائتمان المتوقعة. لذلك، لا يتتبع الصندوق التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكن بدلاً من ذلك، يقوم بإثبات مخصص خسارة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى العمر بتاريخ كل تقرير مالي. أنشأ الصندوق مصفوفة مخصص تستند إلى خبرتها السابقة في خسارة الائتمان، والمعدلة للعوامل التطلعية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. تم الإفصاح عن المعلومات حول خسائر الائتمان المتوقعة على ذم الإيجار المدينة للصندوق في الإيضاحين ٩ و ١٩-٢ حول هذه القوائم المالية.

٤-٤ قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس استثماراته في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير مالي. القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن المعاملة لبيع الموجودات أو تحويل المطلوبات تحدث إما في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات أو، في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر فائدة للموجودات أو المطلوبات. إن السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الصندوق. تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية. يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل والأقصى للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل وبأقصى حد.

٤- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية المهمة - تنمة

٤-٤ قياس القيمة العادلة - تنمة

تستند القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في الأسواق النشطة في تاريخ التقرير المالي إلى أسعارها المدرجة المتاحة في سوق المال المعنية، دون أي خصم لتكاليف المعاملة. يستخدم الصندوق أحدث الأسعار المتداولة التي يتم إثباتها كاتفاقية تسعير قياسية في هذا المجال.

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى غير المتداولة في سوق نشط، إن وجدت، يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام طرق تقييم تعتبر مناسبة في الظروف. تتضمن طرق التقييم منهجية السوق (أي استخدام معاملات السوق التي تتم وفق شروط تعامل عادل، وتعديلها عند الضرورة، والإشارة إلى القيمة السوقية الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير) ومنهجية الدخل (أي تحليل التدفقات النقدية المخصومة ونماذج تسعير الخيارات التي تستخدم أكبر قدر ممكن من بيانات السوق المتاحة وقابلة للدعم قدر الإمكان).

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة بتاريخ قائمة المركز المالي. يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لتلك الأدوات المالية في الإيضاحين ٧ و ١٧ حول هذه القوائم المالية.

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة

نورد فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية:

١-٥ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من عقارات مكتملة البناء محتفظ بها لغرض تحقيق إيرادات إيجار أو لزيادة رأس المال أو كليهما. تدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة بعد خصم الاستهلاك المتراكم و/أو خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت. تتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من عقار استثماري قائم في وقت تكبد التكلفة إذا تم استيفاء معايير الإثبات.

تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة، إن وجدت، للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. تدرج الأراضي، من ناحية أخرى، بالتكلفة. تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الإيضاحين ٧ و ١٧ حول هذه القوائم المالية.

٢-٥ النقدية وشبه النقدية

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، تتكون النقدية وشبه النقدية من الأرصدة لدى البنوك.

٣-٥ الأدوات المالية

الأداة المالية عبارة عن عقد ينشأ عنه موجودات مالية لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى. وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩، يقوم الصندوق بتصنيف موجوداته المالية ومطلوباته المالية عند الإثبات الأولي إلى فئات الموجودات المالية والمطلوبات المالية المذكورة أدناه.

١-٣-٥ الإثبات الأولي والقياس

يصنف الصندوق موجوداته المالية على أنها مقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على أساس كل من:

- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الموجودات المالية.
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس أداة الدين بالتكلفة المطفأة إذا كانت محتفظ بها ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وينتج عن شروط التعاقد الخاصة بها في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. يدرج الصندوق في هذه الفئة الذمم المدينة غير الممولة قصيرة الأجل بما في ذلك الضمانات النقدية المنصوص عليها في عقود المشتقات والذمم المدينة الأخرى. يقوم الصندوق في الأصل بإثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما يصبح طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة - تنمة

٥-٣-١ الإثبات الأولي والقياس - تنمة

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في الحالات التالية:
(أ) لا ينتج عن شروطها التعاقدية حدوث تدفقات نقدية في تواريخ محددة تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والعمولة على المبلغ الأصلي القائم؛

أو
(ب) لا يحتفظ بها ضمن نموذج أعمال هدفه إما تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيعها؛
أو
(ج) يتم تخصيصها بشكل لا رجعة فيه عند الإثبات الأولي على أنها مقياس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وعند القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم تناسق القياس أو الإثبات الذي قد ينشأ من قياس الموجودات أو المطلوبات أو إثبات الأرباح والخسائر عنها على أساسات مختلفة.

يُدرج الصندوق في هذه الفئة:
الأوراق المالية المتداولة في سوق المال: يشمل هذا البند الاستثمارات المحتفظ بها بموجب نموذج أعمال لإدارتها على أساس القيمة العادلة لدخل الاستثمار ومكاسب القيمة العادلة.

تشتمل الموجودات المالية للصندوق على الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٥-٣-٢ القياس اللاحق

تُقاس الموجودات المالية لاحقًا بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. هناك معياران يستخدمان لتحديد كيفية تصنيف الموجودات المالية وقياسها:

- (أ) نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات المالية؛ و
(ب) خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا نشأت عن الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. عدا ذلك، يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما هو موضح أدناه:

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم تسجيل التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لتلك الأدوات المالية في صافي الربح أو الخسارة على الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة خلال الربح أو الخسارة في قائمة الدخل الشامل. تسجل العمولة وتوزيعات الأرباح المكتسبة أو المدفوعة على هذه الأدوات بشكل منفصل في إيرادات أو مصاريف العمولة وإيرادات أو مصاريف توزيعات الأرباح في قائمة الدخل الشامل.

القروض والذمم المدينة

تعتبر القروض والذمم المدينة موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو يمكن تحديدها وغير متداولة في سوق مالي نشط. يدرج الصندوق في هذه الفئة الذمم المدينة قصيرة الأجل الأخرى.

يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات أصل مالي عندما تنتهي حقوق التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عند قيام الصندوق بتحويل فعليًا كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بالموجودات المالية، ولم يحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة - تمة

٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد والذي يمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة الحالية، أيهما أعلى. عندما تنعكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى التقدير المعدل للقيمة القابلة للاسترداد، ولكن يجب ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في قيمة الموجودات أو الوحدة المدرة للنفعة في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كدخل مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

٥-٥ المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

يتم قياس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يمثل معدل العمولة الفعلي السعر الذي يخصم المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة خلال العمر المتوقع للمطلوبات المالية، أو عند الاقتضاء، خلال فترة أقصر إلى صافي القيمة الدفترية عند الإثبات الأولي.

يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات مطلوبات مالية (أو جزء منها) من قائمة المركز المالي عندما يتم إطفائها فقط، أي عندما يتم دفع الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو تنتهي صلاحيته.

تشتمل المطلوبات المالية للصندوق على الإيرادات غير المكتسبة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع.

٦-٥ مقاصة الأدوات المالية

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

٧-٥ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على الصندوق ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

٨-٥ موجودات حق الاستخدام

يقوم الصندوق بإثبات موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض في القيمة، وتعديلها لأي إعادة قياس لمطلوبات عقد الإيجار. تشتمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على مبلغ مطلوبات عقد الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. ما لم يكن الصندوق متأكداً بصور معقولة من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المثبتة على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر أو مدة الإيجار، أيهما أقصر. تتعرض موجودات حق الاستخدام إلى انخفاض في القيمة.

٩-٥ مطلوبات عقد الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، يقوم الصندوق بإثبات مطلوبات عقد إيجار يتم قياسها بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي يتعين دفعها على مدة عقد الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة مضمّنة) ناقصاً حوافز إيجار مستحقة القبض ومدفوعات إيجار متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشتمل مدفوعات الإيجار على سعر الممارسة لخيار الشراء المؤكد إلى حد معقول أن يمارسه الصندوق ودفع غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت شروط الإيجار تعكس أن الصندوق يمارس خيار الإنهاء. إن مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل يتم إثباتها كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة - تمة

١٠-٥ إثبات الإيرادات

يقوم الصندوق بإثبات الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥، الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء:

- الخطوة ١. تحديد العقد مع العميل: يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقًا والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها.
- الخطوة ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد المبرم مع العميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.
- الخطوة ٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ العوض الذي يتوقع الصندوق الحصول عليه في مقابل نقل السلع أو الخدمات المحددة إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن جهات أخرى.
- الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار العوض الذي يتوقع أن يستحقه الصندوق مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة ٥. إثبات الإيرادات عندما (أو كلما) تقوم المنشأة بالوفاء بالتزام الأداء.

يقوم الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

- يستلم العميل ويستفيد في نفس الوقت من المنافع الناتجة عن أداء الصندوق أثناء قيام الصندوق بذلك؛ أو
- ينتج عن أداء الصندوق إنشاء أو تحسين أصل يتحكم فيه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
- لا ينتج عن أداء الصندوق إنشاء موجودات ذات استخدام بديل للصندوق وله حق ملزم في استلام الدفعات عن الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء، في حالة عدم استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم إثبات الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء. عند قيام الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء من خلال تسليم البضاعة أو الخدمات المحددة، فإنه يقوم بإنشاء أصل مشروط بناءً على مقدار العوض الذي نتج عن الأداء. عندما يتجاوز مبلغ الفاتورة الصادرة للعميل مبلغ الإيرادات المثبتة، ينتج عن ذلك التزام مشروط. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق القبض، مع الأخذ بعين الاعتبار شروط الدفع المحددة تعاقديًا.

كما يجب استيفاء معايير الإثبات المحددة الموضحة أدناه قبل إثبات الإيرادات.

دخل الإيجار

يتم إثبات دخل الإيجار من عقود الإيجارات التشغيلية للعقارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار التشغيلي.

١١-٥ أتعاب الإدارة والحفظ والمصاريف الأخرى

يتم تحميل أتعاب الإدارة والحفظ والأتعاب الإدارية والمصاريف الأخرى بأسعار / مبالغ ضمن الحدود المذكورة في شروط وأحكام الصندوق.

١٢-٥ صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة مفصّل عنها في القوائم المالية بقسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة.

١٣-٥ الزكاة

يتم تكوين مخصص للزكاة وفقًا للوائح الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة"). يتم تسجيل التعديلات الناتجة عن الربوط الزكوية النهائية في الفترة التي يتم فيها إجراء هذه الربوط.

١٤-٥ توزيعات الأرباح

لدى الصندوق سياسة توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠٪ من الدخل، ولا يشمل ذلك الأرباح الناتجة عن بيع الموجودات العقارية الأساسية والاستثمارات الأخرى.

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة - تمة

٥-١٥ المعايير والتعديلات على المعايير القائمة سارية المفعول في ١ يناير ٢٠١٩

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ (عقود الإيجار)
حل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ (عقود الإيجار)، والتفسير رقم ٤ الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي (التأكد فيما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار)، والتفسير رقم ١٥ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير (عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز)، والتفسير رقم ٢٧ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير (تقويم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار). لقد حدد المعيار مبادئ إثبات وقياس وعرض والافصاح عن عقود الإيجار، ويتطلب من المستأجرين إثبات كافة عقود الإيجار بموجب نموذج فردي داخل قائمة المركز المالي.

لقد بقيت المحاسبة عن المؤجر بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ فعليًا بدون تعديل عن المحاسبة الحالية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧. سيستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود إيجار تشغيلي أو تمويلي باستخدام مبادئ مماثلة كما في معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧. لذلك، لم يكن للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ أي أثر على عقود الإيجار عندما يكون الصندوق هو المؤجر.

قام الصندوق باتتباع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ باستخدام الطريقة المعدلة بأثر رجعي للاتباع مع تاريخ التطبيق الأولي في ١ يناير ٢٠١٩. وبموجب هذه الطريقة، يتم تطبيق المعيار بأثر رجعي مع التأثير التراكمي للتطبيق المبدي للمعيار المثبت في تاريخ التطبيق المبدي.

قام الصندوق بتقييم أثر المعيار المذكور أعلاه. وبناءً على التقييم، يكون للمعيار المذكور أعلاه الأثر التالي على القوائم المالية للصندوق في تاريخ التقرير:

ريال سعودي	
الموجودات:	
٨,٥٩٤,٥٦٠	موجودات حق استخدام مثبتة في ١ يناير ٢٠١٩
(٤٧٦,٧٤٨)	ناقصا: مصروف استهلاك للسنة
٨,١١٧,٨١٢	موجودات حق الاستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٨,١١٧,٨١٢	الموجودات غير المتداولة
-	الموجودات المتداولة
٨,١١٧,٨١٢	
المطلوبات:	
٨,٥٩٤,٥٦٠	مطلوبات عقد إيجار مسجلة في ١ يناير ٢٠١٩
٣٥٢,٧٦١	ناقصا: مصروف تمويل للسنة
(٦٥٠,٠٠٠)	ناقصا: دفعات تمت خلال السنة
٨,٢٩٧,٣٢١	
٧,٦٤٧,٣٢١	المطلوبات غير المتداولة
٦٥٠,٠٠٠	المطلوبات المتداولة
٨,٢٩٧,٣٢١	

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة - تمة

١٥-٥ المعايير والتعديلات على المعايير القائمة سارية المفعول في ١ يناير ٢٠١٩ - تمة

طبيعة أثر اتباع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ احتفظ الصندوق بأراضي تتعلق بعقاره الاستثماري بموجب عقد إيجار تشغيلي. وفقًا لمتطلبات المعيار السابق لعقود الإيجار التشغيلي، لم يتم رسملة العقار المؤجر وتم إثبات مدفوعات الإيجار كمصاريف إيجار في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. تم إثبات الإيجار المدفوع مقدماً والإيجار مستحق الدفع ضمن المصاريف المدفوعة مقدماً والذمم الدائنة التجارية والأخرى، على التوالي. عند اتباع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦، قام الصندوق بإثبات موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقد الإيجار للأرض المستأجرة التي تم تصنيفها سابقاً على أنها عقد إيجار تشغيلي. تم إثبات موجودات حق الاستخدام على أساس المبلغ المساوي لمطلوبات عقد الإيجار، والمعدلة لمدفوعات الإيجار المدفوعة مقدماً والمستحقة الدفع ذات الصلة المثبتة سابقاً، إن وجدت. تم إثبات مطلوبات عقد الإيجار بناءً على القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المتبقية، والمخصومة باستخدام معدل القروض الإضافي في تاريخ التطبيق المبني.

يمكن تسوية مطلوبات عقد الإيجار كما في ١ يناير ٢٠١٩ مع ارتباطات عقد الإيجار التشغيلي على النحو التالي:

ريال سعودي	ارتباطات عقد إيجار تشغيلي كما في ١ يناير ٢٠١٩
١٢,٣٥٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لمعدل القروض الإضافي كما في ١ يناير ٢٠١٩
%٤,٢٨	ارتباطات عقد إيجار تشغيلي مخصومة في ١ يناير ٢٠١٩
٨,٥٩٤,٥٦٠	
٨,٥٩٤,٥٦٠	مطلوبات عقد إيجار كما في ١ يناير ٢٠١٩

١٦-٥ المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة سارية المفعول بعد ١ يناير ٢٠١٩ ولم يتم اتباعها في وقت مبكر

إن المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية لم يسر مفعولها بعد وليس من المتوقع أن يكون لها أثر هام على القوائم المالية للصندوق:

المعايير / التعديلات على المعايير / التفسيرات	تاريخ سريان المفعول
تعريف النشاط التجاري (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣)	١ يناير ٢٠٢٠
تعريف "جوهرى" (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨)	١ يناير ٢٠٢٠
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ (عقود التأمين)	١ يناير ٢٠٢١

يرى أعضاء مجلس إدارة الصندوق أن هذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات لن تؤثر بشكل واضح على الصندوق نظراً لعدم تطبيق الصندوق لهذه المعايير المذكورة أعلاه.

١٦-٥-١ دورة التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨-٢٠٢٠

- يوضح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ (عمليات تجميع الأعمال) والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١١ (الترتيبات المشتركة) كيفية قيام المنشأة بالمحاسبة عن زيادة حصتها في عملية مشتركة والتي تستوفي تعريف النشاط التجاري.
- إذا احتفظ طرف ما بالسيطرة المشتركة (أو حصل عليها)، فإنه لا يعاد قياس الحصة المحتفظ بها سابقاً.
- إذا حصل طرف ما على السيطرة، فإن المعاملة عبارة عن عملية تجميع أعمال يتم تحقيقها على مراحل ويقوم الطرف المستحوذ بإعادة قياس الحصة المحتفظ بها سابقاً بالقيمة العادلة.
- يوضح معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ (ضريبة الدخل) أن كافة نتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح (بما في ذلك المدفوعات على الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية) يتم إثباتها بشكل ثابت مع المعاملات التي نتج عنها الأرباح القابلة للتوزيع - أي في الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر أو حقوق الملكية.

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة - تمة

١-١٦-٥ دورة التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨-٢٠٢٠ - تمة

- يوضح معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٣ (تكاليف القروض) أن مجموع القروض العام المستخدم لحساب تكاليف القروض المؤهلة يستثني فقط القروض التي تمول على وجه التحديد الموجودات المؤهلة التي لا تزال قيد التطوير أو الإنشاء. يتم إدراج القروض التي كان الهدف منها تمويل الموجودات المؤهلة التي أصبحت جاهزة الآن للاستخدام أو البيع المقصود منها- أو أي موجودات غير مؤهلة - في هذا المجموع العام. بما أن تكاليف التطبيق بأثر رجعي قد تفوق المنافع، فإنه يتم تطبيق التغييرات بأثر مستقبلي على تكاليف القروض المتكبدة في أو بعد التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة باتباع التعديلات.

٢-١٦-٥ التعديلات الأخرى

إن المعايير الجديدة أو التعديلات على المعايير التالية لم يسر مفعولها بعد ولم يكن من المتوقع أن يكون لها أثر هام على القوائم المالية للصندوق:

- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (الأدوات المالية)، خصائص المصاريف المدفوعة مقدماً مع التعويض السلبي
- معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ (منافع الموظفين)، تعديلات أو خفض أو تسوية البرنامج
- معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ (الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة)، الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة
- التفسير رقم ٢٣ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي (عدم التأكد بشأن معاملات ضريبة الدخل)

٦- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الوصف	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	الانخفاض في القيمة (إيضاح ٥-٣-٦) ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
الدوامي مول	١٦٧,٤٦٨,٢٢٤	(١٢,٨٤٨,٠١٦)	(٢,٢٤٧,٠٢٠)	١٥٢,٣٧٣,١٨٨
الخير مول	٣٢٣,٥٦٠,٨٧٤	(٩,٨٥١,٣٥٥)	(٣٤,١٠٥,٥٥٣)	٢٧٩,٦٠٣,٩٦٦
حفر الباطن مول	٤٧٠,٥٥٧,٦٨١	(٢٣,١٨٣,٧٩١)	-	٤٤٧,٣٧٣,٨٩٠
تبوك مول	٢١٩,٨٨١,١١٧	(١١,٥٣٠,٩٠٥)	-	٢٠٨,٣٥٠,٢١٢
	<u>١,١٨١,٤٦٧,٨٩٦</u>	<u>(٥٧,٤١٤,٠٦٧)</u>	<u>(٣٦,٣٥٢,٥٧٣)</u>	<u>١,٠٨٧,٧٠١,٢٥٦</u>

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الوصف	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	الانخفاض في القيمة (إيضاح ٥-٣-٦) ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
الدوامي مول	١٦٦,٨١٥,٩٣٨	(٤,٠٤٩,٦٥٦)	(٢٣,٧٠٥,٦٦٢)	١٣٩,٠٦٠,٦٢٠
الخير مول	٣٢٣,٥٦٠,٨٧٤	(٣,٥٩٧,٨٨٦)	(٣٣,٤٥٦,٢٣٢)	٢٨٦,٥٠٦,٧٥٦
حفر الباطن مول	٤٧٠,٢٠٥,٩٩١	(٨,٤١٥,٧٥٦)	(٢٣,٧٨٠,٩٧٠)	٤٣٨,٠٠٩,٢٦٥
تبوك مول	٢١٩,٤١٧,١٩٧	(٤,٤٤٥,٤١٧)	(٢,٢٩٠,٦٨٢)	٢١٢,٦٨١,٠٩٨
	<u>١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>(٢٠,٠٠٨,٧١٥)</u>	<u>(٨٣,٢٣٣,٥٤٦)</u>	<u>١,٠٧٦,٢٥٧,٧٣٩</u>

خلال السنة، تم تحميل مبالغ استهلاك قدرها ٣٦,٩٠٥,٣٥٢ ريال سعودي (٢٠١٨: ٢٠,٥٠٨,٧١٥ ريال سعودي) كما هو مفصّل عنه في إيضاح ١٦.

٦- العقارات الاستثمارية - تنمة

٦-١ أ يتم تقييم العمر الإنتاجي للممتلكات ذات التملك الحر كل ٢٥ عامًا من تاريخ الشراء.

٦-١ ب يتم تقييم العمر الإنتاجي للممتلكات المستأجرة في الفترة المتبقية لتأجير الأراضي من تاريخ الاستحواذ.

٦-٢ التملك الحر

تشتمل الأراضي على أرض مستحوذ عليها تم تشييد المباني عليها. استحوذ الصندوق على عقارات ذات تملك حر في الرياض وحفر الباطن وتبوك تبلغ مساحتها الإجمالية ١٨٥,٧٢١ متر مربع. إضافة إلى ذلك، استحوذ الصندوق على أرض مستأجرة لغرض إنشاء عقار استثماري في الدوامي تبلغ مساحته ٧٢,٦٧٨ متر مربع. تم دفع جزء من العوض للعقارات نقدًا وتمت تسويته جزئيًا من خلال إصدار ٧٩,٠٦٠,٠٠٠ وحدة من الصندوق (إيضاح ١٥).

٦-٣ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية:

٦-٣-١ الدوامي مول

هذا العقار هو منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مستأجرة، وتقع في الدوامي، المملكة العربية السعودية.

٦-٣-٢ الخير مول

هذا العقار هو منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض ملك حر، وتقع في حي الملقا، الرياض، المملكة العربية السعودية.

٦-٣-٣ حفر الباطن مول

هذا العقار هو منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض ملك حر، وتقع في حي الريان، حفر الباطن، المملكة العربية السعودية (المملكة).

٦-٣-٤ تبوك مول

هذا العقار هو منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض ملك حر، وتقع في حي الراجحي، تبوك، المملكة العربية السعودية.

٦-٣-٥ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

تم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها ولاحظت الإدارة أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. خلال الفترة، قامت الإدارة بإثبات صافي عكس انخفاض في القيمة قدره ٤٦,٨٨٠,٩٧٣ ريال سعودي (عكس قيد قدره ٤٧,٥٣٠,٢٩٤ ريال سعودي وانخفاض في القيمة قدره ٦٤٩,٣٢١ ريال سعودي) (٢٠١٨): قامت بإثبات خسارة انخفاض في القيمة قدرها ٨٣,٢٣٣,٥٤٦ ريال سعودي) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد بناءً على متوسط القيمة العادلة كما في فترة التقرير والتي حددها المقيمون المستقلون كما هو مبين في إيضاح ٧. فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتخذة للتقييم كما في ٣١ ديسمبر لهذه العقارات الاستثمارية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الخصم	عائد الخروج	الرسملة	الزيادة
%	%	%	%
١١,٥	١٤,٣	٩,٥	٢
٩,٥	٨,٥	٧,٥	٢
١٠,٥	٩,٥	٨,٥	٢
١٠	٩	٨	٢
الدوامي مول			
الخير مول			
حفر الباطن مول			
تبوك مول			

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الخصم	عائد الخروج	الرسملة	الزيادة
%	%	%	%
١١	١٣,٠٩	٩	٢
٩,٥	٧,٥	٧,٥	٢
١٠	٨	٨	٢
١٠	٨	٨	٢
الدوامي مول			
الخير مول			
حفر الباطن مول			
تبوك مول			

٧- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

طبقاً للمادة ٢١ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقويم موجودات الصندوق بناءً على عمليتي تقويم يتم إعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين. ومع ذلك، ووفقاً للمتطلبات في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج الاستثمارات في العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، إن وجدت، في هذه القوائم المالية. عليه، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض المعلومات.

١٧- تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين وهما شركة باركود وشركة بوسما. كما في نهاية الفترة، كان تقييم العقارات الاستثمارية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
الدوامي مول	١٣٦,٨٣٠,٠٠٠	١٦٧,٩١٦,٣٧٥	١٥٢,٣٧٣,١٨٨
الخير مول	٢٧٢,٤٨٠,٠٠٠	٢٨٦,٧٢٧,٩٣١	٢٧٩,٦٠٣,٩٦٦
حفر الباطن مول	٤٧٣,٤٦٠,٠٠٠	٤٤٧,٨٠٤,٠٨٠	٤٦٠,٦٣٢,٠٤٠
تبوك مول	٢١٠,٣١٠,٠٠٠	٢٠٩,٢٢٤,٩٧٨	٢٠٩,٧٦٧,٤٨٩
	١,٠٩٣,٠٨٠,٠٠٠	١,١١١,٦٧٣,٣٦٤	١,١٠٢,٣٧٦,٦٨٣

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
الدوامي مول	١٣٦,٩٥٥,٨٣٣	١٤١,١٦٥,٤٠٧	١٣٩,٠٦٠,٦٢٠
الخير مول	٢٨٣,٦٢٣,٧٠٢	٢٨٩,٣٨٩,٨١٠	٢٨٦,٥٠٦,٧٥٦
حفر الباطن مول	٤٢٧,٨٢٠,٤١٦	٤٤٨,١٩٨,١١٢	٤٣٨,٠٠٩,٢٦٤
تبوك مول	٢١٦,٨٩١,٠٦١	٢٠٨,٤٧١,١٣٦	٢١٢,٦٨١,٠٩٩
	١,٠٦٥,٢٩١,٠١٢	١,٠٨٧,٢٢٤,٤٦٥	١,٠٧٦,٢٥٧,٧٣٩

استخدمت الإدارة متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. تم تقييم العقارات الاستثمارية مع الأخذ بعين الاعتبار عدد من العوامل، من بينها المنطقة ونوع العقار. فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقابل القيمة الدفترية:

٢٧- فيما يلي بيان بالخسائر غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

٢٠١٩ ريال سعودي	٢٠١٨ ريال سعودي
القيمة العادلة لاستثمارات في عقارات (إيضاح ١-٧)	١,١٠٢,٣٧٦,٦٨٣
ناقصاً: القيمة الدفترية لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٦)	(١,٠٨٧,٧٠١,٢٥٦)
صافي الأثر على أساس تقييم القيمة العادلة	١٤,٦٧٥,٤٢٧
الوحدات المصدرة	١١٨,٠٠٠,٠٠٠
الأثر لكل وحدة على أساس تقييم القيمة العادلة	٠,١٢

٧- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة - تنمة

٣-٧ فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٩ ريال سعودي	
١,١٢٢,٠٧٥,٦١٩	١,١٤٩,٥٠٨,١٧٣	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو موضح في هذه القوائم المالية
-	١٤,٦٧٥,٤٢٧	صافي الأثر على أساس تقييم العقارات (إيضاح ٧-٢)
١,١٢٢,٠٧٥,٦١٩	١,١٦٤,١٨٣,٦٠٠	صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة

٤-٧ فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٩ ريال سعودي	
٩,٥١	٩,٧٤	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية
-	٠,١٢	الأثر على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على حساب الخسائر غير المحققة بناءً على تقييمات القيمة العادلة (إيضاح ٧-٢)
٩,٥١	٩,٨٦	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٨- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

خلال الفترة، استبعد الصندوق استثمارات في أوراق مالية قائمة على الدين. فيما يلي حركات الاستثمار خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	عدد الوحدات	قيمة الوحدة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
أوراق مالية متداولة في سوق المال	١٩٥,٥٦٩	١٥٤,٥٦	٣٠,٢٢٦,٣٣٢

فيما يلي صافي مكاسب الموجودات المالية من خلال الربح أو الخسارة خلال الفترة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	
-	٢٢٦,٣٣٢	الموجودات المالية
١٩٩,٣١٥	-	صافي مكاسب من تغيرات في القيمة العادلة لاستثمار في أوراق مالية متداولة في سوق المال
-	-	صافي مكاسب من بيع استثمار في أوراق مالية متداولة في سوق المال

٩- ذمم الإيجار المدينة

يمثل هذا الحساب ذمم الإيجار المدينة من العقارات الاستثمارية وفقاً لشروط اتفاقيات الإيجار المقابلة لها. إن ذمم الإيجار المدينة متداولة بطبيعتها، ويتم تسويتها خلال فترة زمنية قصيرة.

خلال السنة، قام الصندوق بتكوين مخصص محدد للديون المشكوك في تحصيلها وقدره ١١,٧٣٢,٢٩٦ ريال سعودي (٢٠١٨: لا شيء) ومخصص لخسائر الائتمان المتوقعة قدره ٦,٢٢٧,٣١٥ ريال سعودي (٢٠١٨: لا شيء).

يبين إيضاح ٢-١٩ المعلومات حول تعرض الصندوق لخسائر الائتمان المتوقعة.

٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٩ ريال سعودي	
١٨,١٢٤,٥٤١	٥٥,١٥٩,٢٢٧	ذمم إيجار مدينة
-	(١٧,٩٥٩,٦١١)	ناقصاً: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
١٨,١٢٤,٥٤١	٣٧,١٩٩,٦١٦	

فيما يلي تحليل أعمار ذمم الإيجار المدينة كما في تاريخ التقرير:

٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٩ ريال سعودي	
١٤,٤٩٧,٤٥١	٢١,٧٣٦,٠١٧	أقل من ٩٠ يوماً
٢,٥٧٩,٧٤٥	٦,٩٩١,٠٤٧	بين ٩١ إلى ١٨٠ يوماً
١,٠٤٧,٣٤٥	٢٠,٧٣٩,٦٣٦	بين ١٨١ إلى ٣٦٠ يوماً
-	٥,٦٩٢,٥٢٧	أقل من ٣٦٠ يوماً
١٨,١٢٤,٥٤١	٥٥,١٥٩,٢٢٧	

فيما يلي حركة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها كما في تاريخ التقرير:

للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	
-	-	في بداية السنة / الفترة
-	١٧,٩٥٩,٦١١	مخصص مُكوّن خلال السنة / الفترة
-	١٧,٩٥٩,٦١١	في نهاية السنة / الفترة

١٠- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصنتها

تعتبر الجهات ذات علاقة إذا كان لدى أحد الطرفين القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة تأثير جوهري على الطرف الآخر في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. يعتبر مدير الصندوق والمنشآت / الأشخاص ذو العلاقة بمدير الصندوق كجهات ذات علاقة بالصندوق. وخلال دورة أنشطته العادية، يتعامل الصندوق مع الجهات ذات العلاقة. تخضع معاملات الجهات ذات العلاقة لقيود تحددها اللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية. تتم الموافقة على كافة معاملات الجهات ذات العلاقة من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

(أ) **أتعاب الإدارة**
في مقابل إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ٠,٧٥٪ من إجمالي صافي قيمة موجودات الصندوق المحسوبة على أساس نصف سنوي بصورة متأخرة ومستحقة الدفع على أساس ربع سنوي.

(ب) **أتعاب مدير الممتلكات ومصاريف التشغيل**
في مقابل إدارة ممتلكات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لأحكام وشروط الصندوق بدفع أتعاب إدارة ممتلكات ومصاريف تشغيل إلى مدير الممتلكات تعادل ٣٪ و ١٧٪ من دخل الإيجار، على التوالي، تُحسب سنوياً وتُدفع نصف سنوياً.

(ج) **تعويضات أعضاء مجلس الإدارة**
يُسمح لكل عضو مستقل من أعضاء مجلس الإدارة بتعويض قدره ٥,٠٠٠ ريال سعودي باستثناء المصروفات النثرية السنوية.

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	الجهات ذات العلاقة
٣٥,٤٧٤,٦٩١	-	نقدية محتفظ بها كدفوعات مقدمة من الصندوق	مدير ممتلكات ومالك وحدات	شركة وابل العربية للاستثمار
٥٦,٨٧٣,٩٠٩	-	صافي دخل تشغيل مضمون		
٢,٧٨٩,٠١١	٦٥,٤٠٨,٥٩٦	دخل إيجار من عقارات استثمارية		
-	١٢,٠٠٠,٠٠٠	دخل وسائل إعلام وإعلان		
١٢,٨٧٢,٥٦٨	٢٢,٣٣١,١٣٠	أتعاب مدير ممتلكات ومصاريف تشغيل		
-	(٢٧,٩٨٣,٥٦٥)	مدفوعات نيابة عن الصندوق		
-	(٢١,٣٢٩,٢٦١)	مقبوضات الصندوق		
٦,٤٧٣,٨٣٦	٨,٥٠٦,٢٨٦	أتعاب إدارة	مدير الصندوق ومالك وحدات	شركة سويكوب
١٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	أتعاب إشراف مجلس الإدارة	أعضاء مبنقلون	أعضاء مجلس الإدارة

فيما يلي تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة في نهاية السنة:

٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٩ ريال سعودي	المبالغ المستحقة من جهة ذات علاقة
٢٤,١٨٨,٢٢٨	٥٢,٢٨٣,٩٩٨	شركة وابل العربية للاستثمار

١٠- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها - تنمة

فيما يلي تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة في نهاية السنة:

٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٩ ريال سعودي	المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة
٥,٥٤١,٨٧٥	٩٥,٧٤٩	شركة سويكوب
١٥,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	أتعاب إشراف مجلس الإدارة
٥,٥٥٦,٨٧٥	١٢٥,٧٤٩	

تضمن حساب مالك الوحدة الوحدات المحتفظ بها (بالأرقام) على النحو التالي:

٢٠١٨ الوحدات	٢٠١٩ الوحدات	شركة وابل العربية للاستثمار شركة سويكوب
٦٢,٩٦٠,٠٠٠	٦٢,٩٦٠,٠٠٠	
٣,٠٥٨,٥٦٢	٣,٠٥٨,٥٦٢	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كان أعضاء مجلس إدارة الصندوق يمتلكون ٤,٤٥٨,٨٣٤ وحدة (٢٠١٨: ٤,٤٥٨,٨٣٤ وحدة).

١١- النقدية وشبه النقدية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تم الاحتفاظ بالرصيد لدى البنك وقدره ٣٣٣,٧٥٦ ريال سعودي (٢٠١٨: لا شيء) في حساب لدى بنك الرياض باسم مدير الصندوق وليس باسم الصندوق.

١٢- الدخل غير المكتسب

يمثل هذا البند دخل الإيجار الذي تمت المطالبة به مقدماً فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية. كانت الحركة في الدخل غير المكتسب للسنة / للفترة على النحو التالي:

٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٩ ريال سعودي	الرصيد الافتتاحي خلال السنة / الفترة مستلم خلال السنة / الفترة مثبت خلال السنة / الفترة
-	٢٠,٩١٣,٥٥٢	
٩٠,٩٥٩,٧٠٨	١٠٢,٦٤٩,٥٠٤	
(٧٠,٠٤٦,١٥٦)	(٩٧,٧٢٥,٢٧٣)	
٢٠,٩١٣,٥٥٢	٢٥,٨٣٧,٧٨٣	

صندوق سويكوب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكوب)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٣- المصاريف مستحقة الدفع

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢١٥,٧٩٤	٤٣٣,٢٤٢	أتعاب حفظ
-	١٦٨,٧٠٥	أتعاب إدراج
-	١٦١,٥٠٠	أتعاب تقييم
-	٨٧,٣٤٧	أتعاب إدارية
٣٥,٠٠٠	٦٧,٥٠٠	أتعاب مهنية
٢٥٠,٧٩٤	٩١٨,٢٩٤	

١٤- الزكاة

١-١٤ مصروف السنة / الفترة
يتكون مصروف الزكاة وقدره ١,٩٨٠,٨٢٥ ريال سعودي (٢٠١٨: لا شيء) الواردة في قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ من مخصص السنة الحالية. تم احتساب مخصص السنة الحالية وفقاً للأساس التالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	-	حقوق مالكي الوحدات
-	-	حساب مالكي الوحدات ومخصصات
-	(١,٠٩٥,٨١٩,٠٦٨)	القيمة الدفترية لموجودات طويلة الأجل وموجودات أخرى
-	(١,٠٩٥,٨١٩,٠٦٨)	
-	٧٩,٢٣٢,٩٩٠	صافي الدخل المعدل للسنة / للفترة
-	(١,٠١٦,٥٨٦,٠٧٨)	
-	٧٩,٢٣٢,٩٩٠	الوعاء الزكوي
-	١,٩٨٠,٨٢٥	الزكاة

تستحق الزكاة الدفع بواقع ٢,٥٪ من الوعاء الزكوي التقريبي أو صافي الدخل المعدل، أيهما أعلى.

٢-١٤ صافي الدخل المعدل

للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
-	٦١,٢٧٣,٣٧٩	الدخل قبل الزكاة
-	١٧,٩٥٩,٦١١	زائداً: مخصص محمل خلال السنة / الفترة
-	٧٩,٢٣٢,٩٩٠	صافي الدخل المعدل للسنة / للفترة

١٤- الزكاة - تنمة

٣-١٤ مخصص الزكاة

للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي
-	-
-	١,٩٨٠,٨٢٥
-	١,٩٨٠,٨٢٥

في بداية السنة / الفترة
محمل خلال السنة / الفترة

في نهاية السنة / الفترة

٤-١٤ الربوط الزكوية

خلال السنة، سجل الصندوق نفسه لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة")، ولم يتم الصندوق بتقديم الإقرارات الزكوية للفترة حتى عام ٢٠١٩؛ وبناءً على ذلك، لم يتم بعد إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة.

١٥- معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص المعاملات في وحدات الصندوق للسنة / للفترة:

٢٠١٨ (بالأرقام)	٢٠١٩ (بالأرقام)
-	١١٨,٠٠٠,٠٠٠
٣٨,٩٤٠,٠٠٠	-
٧٩,٠٦٠,٠٠٠	-
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠

الوحدات في بداية السنة / الفترة

الوحدات المصدرة خلال السنة / الفترة بمقابل نقدي

الوحدات المصدرة خلال السنة / الفترة بمقابل غير نقدي

الوحدات في نهاية السنة / الفترة

خلال السنة، لم يصدر الصندوق أي وحدات جديدة (٢٠١٨: ٣٨,٩٤٠,٠٠٠ وحدة بمبلغ ٣٨٩,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، منها مبلغ ٣٥٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تم اكتتابها من قبل الجمهور، ومبلغ ٣٥,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من قبل مدير الصندوق، وتم إصدار ٧٩,٠٦٠,٠٠٠ وحدة كمقابل لشراء عقارات استثمارية).

١٦- المصاريف العمومية والإدارية

للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	
٢٠,٥٠٨,٧١٥	٣٦,٩٠٥,٣٥٢	استهلاك (إيضاح ٦)
٥٠,٧٥٠	٥٦٤,٠٠٠	أتعاب مهنية
١٦١,١٢٨	٤٨٣,٦٥٧	تأمين عقارات
-	٤٧٦,٧٤٨	استهلاك موجودات حق استخدام (إيضاح ١٥-٥)
٢٥٧,٤٦٢	٤٠٠,٠٠٠	أتعاب منظم
٦١,٦٠٩	٣٨٠,١٦٢	مصاريف قانونية
-	٣٧٩,٩٣٣	أتعاب إدارية
-	١٦٨,٧٠٥	أتعاب إدراج
٤,٢٦٩,٣٧١	-	أتعاب تأسيس
٧٧,٠٩٠	١٦,٩٩٠	أخرى
٢٥,٣٨٦,١٢٥	٣٩,٧٧٥,٥٤٧	

١٧- قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.

تصنف الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى الثاني: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى الثالث - طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

تتكون الموجودات المالية من الموجودات المالية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وضم الإيجار المدينة والمبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة. بينما تتكون المطلوبات المالية من الدخل غير المكتسب وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية لا تختلف كثيرًا عن قيمتها الدفترية.

١٧- قياس القيمة العادلة - تنمة

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية المفصّل عنها كما في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
<u>عقارات استثمارية</u>				
الدوامي مول	-	١٥٢,٣٧٣,١٨٨	-	١٥٢,٣٧٣,١٨٨
الخير مول	-	٢٧٩,٦٠٣,٩٦٦	-	٢٧٩,٦٠٣,٩٦٦
حفر الباطن مول	-	٤٦٠,٦٣٢,٠٤٠	-	٤٦٠,٦٣٢,٠٤٠
تبوك مول	-	٢٠٩,٧٦٧,٤٨٩	-	٢٠٩,٧٦٧,٤٨٩
	-	١,١٠٢,٣٧٦,٦٨٣	-	١,١٠٢,٣٧٦,٦٨٣
<u>٣١ ديسمبر ٢٠١٨</u>				
	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
<u>موجودات مالية بالقيمة العادلة من</u>				
<u>خلال الربح أو الخسارة</u>				
أوراق مالية متداولة في سوق المال	٣٠,٢٢٦,٣٣٢	-	-	٣٠,٢٢٦,٣٣٢
<u>عقارات استثمارية</u>				
الدوامي مول	-	١٣٩,٠٦٠,٦٢٠	-	١٣٩,٠٦٠,٦٢٠
الخير مول	-	٢٨٦,٥٠٦,٧٥٦	-	٢٨٦,٥٠٦,٧٥٦
حفر الباطن مول	-	٤٣٨,٠٠٩,٢٦٤	-	٤٣٨,٠٠٩,٢٦٤
تبوك مول	-	٢١٢,٦٨١,٠٩٩	-	٢١٢,٦٨١,٠٩٩
	٣٠,٢٢٦,٣٣٢	١,٠٧٦,٢٥٧,٧٣٩	-	١,١٠٦,٤٨٤,٠٧١

عند عدم إمكانية اشتقاق القيمة العادلة للبند المفصّل عنها في هذه القوائم المالية من الأسواق النشطة، يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام مجموعة متنوعة من طرق التقييم التي تتضمن استخدام نماذج التقييم. يتم أخذ مدخلات هذه النماذج من أسواق قابلة للملاحظة حيثما أمكن، ولكن عندما يكون ذلك غير ممكن، فإنه يتطلب إجراء تقدير لتحديد القيمة العادلة. تشمل التقديرات على اعتبارات السيولة ومدخلات النموذج المتعلقة ببند مثل مخاطر الائتمان والارتباط والتقلبات.

قد تؤثر التغيرات في الافتراضات حول هذه العوامل على القيمة العادلة للبند المفصّل عنها في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البند في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

تستند الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على أساليب التقييم حيث تكون مدخلات أدنى مستوى المهمة لقياس القيمة العادلة قابلة للرصد بشكل مباشر أو غير مباشر، ويتم تضمين الأدوات ضمن المستوى ٢ من التسلسل الهرمي. يقوم الصندوق بتقييم هذه الاستثمارات بسعر العرض للمراكز طويلة الأجل وسعر الطلب للمراكز القصيرة.

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة باركود وشركة بوسما كما تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٧. وهما مقيمين مستقلين معتمدين بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة وخبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لمعايير التقييم الخاصة بالمعهد الملكي للمقيمين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة حديثاً عن مجلس معايير التقييم الدولي، والتي تطبقها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). وتشمل هذه النماذج منهجية رسملة الدخل وتكلفة الاستبدال المستهلكة.

١٨- عقود الإيجار التشغيلي

فيما يلي ارتباطات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلي (إيضاح ١٥-٥):

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	
٦٥٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠	أقل من سنة واحدة
٣,٢٥٠,٠٠٠	٣,٢٥٠,٠٠٠	بعد سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
٨,٤٥٠,٠٠٠	٧,٨٠٠,٠٠٠	بعد خمس سنوات
١٢,٣٥٠,٠٠٠	١١,٧٠٠,٠٠٠	

١٩- إدارة المخاطر المالية

تعرض أنشطة الصندوق لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر السيولة ومخاطر العقارات.

يتحمل مدير الصندوق مسؤولية تحديد ومراقبة المخاطر. يشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول في النهاية عن الإدارة العامة للصندوق.

لدى الصندوق وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به التي تحدد استراتيجيات أعماله العامة، وتحمله للمخاطر وفلسفة إدارة المخاطر العامة، وهو ملزم باتخاذ إجراءات لإعادة توازن المحفظة بما يتماشى مع إرشادات الاستثمار.

١-١٩ مخاطر السوق

يخضع الصندوق للشروط العامة للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، والذي يتأثر في حد ذاته بعدة عوامل مثل، على سبيل المثال لا الحصر، النمو العام للاقتصاد الكلي في المملكة، وأسعار العمولة، والطلب والعرض، والتمويل، ومشاعر المستثمرين، والسيولة، والمتطلبات النظامية والتنظيمية. تراقب إدارة الصندوق بشكل منتظم التقلبات والتغيرات في البيئة الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس جوهرياً بالنسبة للصندوق.

٢-١٩ مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن عدم مقدرة أحد أطراف أداة مالية على الوفاء بالتزامه وتسببه في تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على ما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	
٢٤,١٨٨,٢٢٨	٥٢,٢٨٣,٩٩٨	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة (إيضاح ١٠)
١٨,١٢٤,٥٤١	٣٧,١٩٩,٦١٦	ذمم إيجار مدينة (إيضاح ٩)
٤٢,٣١٢,٧٦٩	٨٩,٤٨٣,٦١٤	

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بضم الإيجار المدينة عن طريق تحميل الإيجار مقدماً، وتقديم خصومات كإشعارات دائنة وعن طريق مراقبة الأرصدة القائمة على أساس مستمر مع النتائج الفعلية للصندوق. إضافة إلى ذلك، يقوم الصندوق بالحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من جهة ذات علاقة، حيث يتوقع الصندوق أن تكون الذمم المدينة قابلة للاسترداد بالكامل لأنها مضمونة بسندات لأمر من الجهات ذات العلاقة.

إدارة المخاطر المالية - تمة

٢-١٩ مخاطر الائتمان - تمة

يوضح الجدول التالي بيان مخاطر نهم الإيجار المدينة استناداً إلى مصفوفة خسائر الائتمان المتوقعة للصندوق:

معدل خسائر الائتمان
المتوقعة %

٧,٠٦
٨,٥٥
١٢,٧٥
٢٥,٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

أقل من ٩٠ يوماً
بين ٩١ إلى ١٨٠ يوماً
بين ١٨١ إلى ٣٦٠ يوماً
أقل من ٣٦٠ يوماً

معدل خسائر الائتمان
المتوقعة %

-
-
-
-

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

أقل من ٩٠ يوماً
بين ٩١ إلى ١٨٠ يوماً
بين ١٨١ إلى ٣٦٠ يوماً
أقل من ٣٦٠ يوماً

٣-١٩ مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي يواجهها الصندوق في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة ويمبلغ يعادل قيمته العادلة. تتم إدارة مخاطر السيولة من خلال المراقبة على أساس منظم لتوفير أموال كافية للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

يلخص الجدول أدناه قائمة استحقاق المطلوبات المالية للصندوق بناءً على المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

الإجمالي ريال سعودي	أقل من ٣ شهور ريال سعودي	تحت الطلب ريال سعودي
٢٥,٨٣٧,٧٨٣	٢٥,٨٣٧,٧٨٣	-
١٢٥,٧٤٩	١٢٥,٧٤٩	-
٩١٨,٢٩٤	٩١٨,٢٩٤	-
٢٦,٨٨١,٨٢٦	٢٦,٨٨١,٨٢٦	-

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

دخل غير مكتسب
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
مصاريف مستحقة الدفع

الإجمالي ريال سعودي	أقل من ٣ شهور ريال سعودي	تحت الطلب ريال سعودي
٢٠,٩١٣,٥٥٢	٢٠,٩١٣,٥٥٢	-
٥,٥٥٦,٨٧٥	٥,٥٥٦,٨٧٥	-
٢٥٠,٧٩٤	٢٥٠,٧٩٤	-
٢٦,٧٢١,٢٢١	٢٦,٧٢١,٢٢١	-

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

دخل غير مكتسب
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
مصاريف مستحقة الدفع

٤-١٩ مخاطر العقارات

تتمثل مخاطر العقارات في المخاطر المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للصندوق. حددت إدارة الصندوق أن المخاطر تتمثل في أن المستأجر قد يصبح عاجزاً عن الدفع مما يتسبب في خسارة كبيرة في إيرادات الإيجار وتخفيض في قيمة الممتلكات المرتبطة به. ولتقليل هذه المخاطر، يقوم الصندوق بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين ويقرر التدابير المناسبة للتقليل من هذه المخاطر.

١٩- القطاع التشغيلي

يتم تنظيم الصندوق في قطاع تشغيل واحد. إن كافة أنشطة الصندوق مترابطة ويتوقف كل نشاط على الأنشطة الأخرى. عليه، تستند كافة القرارات التشغيلية الهامة على تحليل الصندوق كقطاع واحد.

٢٠- أرقام المقارنة

تمت إعادة ترتيب الأرقام المقابلة وإعادة تصنيفها، حيثما كان ذلك ضروريًا لأغراض المقارنة وعرض أفضل. تم إجراء التغييرات الرئيسية التالية:

البنود الرئيسية	معاد تصنيفها من:	معاد تصنيفها إلى:	القيمة ريال سعودي
أتعاب إشراف مجلس الإدارة	مصاريف مستحقة الدفع	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	١٥,٠٠٠
أتعاب الحفظ	مصاريف عمومية وإدارية	قائمة الدخل الشامل	٢١٥,٧٩٤
مصاريف عقار وتشغيل	مصاريف عمومية وإدارية	قائمة الدخل الشامل	١٢,٨٧٢,٥٦٨

٢١- الموجودات والمطلوبات المحتملة

ترى إدارة الصندوق أنه لا توجد موجودات ومطلوبات محتملة كما في تاريخ التقرير.

٢٢- توزيعات الأرباح

أعلن مدير الصندوق في ١١ مارس ٢٠١٩ (الموافق ٧ رجب ١٤٤٠هـ) عن توزيعات أرباح بواقع ٠,٢٧ ريال سعودي للوحدة على مالكي الوحدات للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمبلغ ٣١,٨٦٠,٠٠٠ ريال سعودي. تكبد الصندوق صافي خسارة للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وقدرها ٥٧,٩٢٤,٣٨١ ريال سعودي وحقق صافي دخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وقدره ٥٩,٢٩٢,٥٥٤ ريال سعودي. وعليه، تجاوزت الأرباح الموزعة الأرباح القابلة للتوزيع بمبلغ ٣٠,٤٩١,٨٢٧ ريال سعودي.

٢٣- الأحداث بعد نهاية تاريخ التقرير المالي

في بداية عام ٢٠٢٠، تم تأكيد وجود فيروس كوفيد-١٩، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية على أنه وباء عالمي مما تسبب في اضطراب واسع النطاق للأنشطة التجارية والاقتصادية. وفي ١٧ مارس ٢٠٢٠، أعلن مدير الصندوق عن حدث جوهري لصندوق سويكروب وابل ريت فيما يتعلق بالإغلاق المؤقت لمراكز التسوق وفقًا للتوجيهات الاحترازية الصادرة عن الحكومة لاحتواء انتشار فيروس كوفيد-١٩.

تعتبر الإدارة أن هذا الحدث هو حدث لا يتطلب تعديلات بعد فترة التقرير المالي، حيث أن الوضع متغير ويتطور بسرعة ولا يمكن تقدير الأثر المحتمل على نتائج الصندوق.

٢٤- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨).

٢٥- اعتماد القوائم المالية

اعتمدت القوائم المالية من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٦ شعبان ١٤٤١هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٠).