

صندوق سويكوب وابل ريت  
(المدار من قبل شركة سويكوب)  
القوائم المالية  
وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

رقم الصفحة

المحتويات

١ - ٤

تقرير المراجع المستقل

٥

قائمة المركز المالي

٦

قائمة الدخل الشامل

٧

قائمة التدفقات النقدية

٨

قائمة التغيرات في صافي الموجودات

٩ - ٢٨

إيضاحات حول القوائم المالية

**تقرير المراجع المستقل**  
**إلى مالكي الوحدات في صندوق سويكوب و ابل ريت**  
**(المدار من قبل شركة سويكوب)**

**تقرير حول مراجعة القوائم المالية**

**الرأي**

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق سويكوب و ابل ريت ("الصندوق") والمدار من قبل شركة سويكوب ("مدير الصندوق")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، 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 المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، 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 للمراجعين والمحاسبين.

**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.

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

**أمور المراجعة الرئيسية - تنمة**

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
<b>تقييم العقارات الاستثمارية</b> يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مبانٍ تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	بالنسبة لانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بإجراءات المراجعة التالية:
تدرج العقارات الاستثمارية، المحفوظ بها لغرض زيادة رأس المال و / أو تحقيق عائدات الإيجار، بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	- قمنا بتقييم المؤهلات المهنية والكفاءة والخبرة للمقيمين المستقلين للصندوق، كما تأكدنا من اعتماد المقيمين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)؛
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.	- قمنا بمراجعة الافتراضات والمنهجيات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية من قبل المقيمين المستقلين للصندوق، كما حصلنا على مشاركة مديري الصندوق في عملية التقييم لتحديد ما إذا كان قد تم إجراء الإشراف المناسب؛
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.	- قمنا بمراجعة المنهجية والافتراضات والعوامل الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية من خلال تعيين خبير تقييم مستقل.
لقد اعتبرنا أن هذا أمر مراجعة رئيسي حيث وذلك لأن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب حكمًا جوهريًا من قبل إدارة الصندوق 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 أقل من القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ذات الصلة وتم إثبات انخفاض في القيمة قدره ٦٨,٠٣٥٤,٠١٥ ريال سعودي (٢٠١٩: عكس انخفاض في القيمة قدره ٩٧٣,٨٨٠,٤٦٦ ريال سعودي) في قائمة الدخل الشامل خلال السنة.	- قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقًا لإيضاح ٨ حول القوائم المالية المرفقة إلى تقارير المقيمين الخارجيين؛
تم الإفصاح عن سياسات الصندوق الخاصة بالعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧-٥ وتم إدراج الإفصاحات المتعلقة بأمر المراجعة الرئيسية المذكور أعلاه في الإيضاحين ٧ و ٨ حول القوائم المالية المرفقة.	- قمنا بتقييم القيمة القابلة للاسترداد وهي أعلى من القيمة العادلة والقيمة الحالية للعقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقًا لتقارير التقييم المذكورة أعلاه وتأكدنا من الإثبات المناسب لانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل خلال السنة؛ و
	- راجعنا أيضًا مدى كفاية الإفصاحات عن العقارات الاستثمارية المدرجة في القوائم المالية المرفقة.

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

**المعلومات الأخرى المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٠**

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٠، 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 نبدي 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 جوهرياً في المعلومات الأخرى، فيجب علينا الإبلاغ عن هذه الحقيقة. لا يوجد لدينا ما يجب التقرير عنه في هذا الصدد.

**مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة 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 للمراجعين والمحاسبين، 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 ينو مدير الصندوق تصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

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

**مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية**

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً، 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 الجوهرياً 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.

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية - تمة

- 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، واستنادًا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكًا كبيرًا حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقًا لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في العمل وفقًا 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 عرضًا عادلًا.
- سنقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.
- كما نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بالاستقلالية، وإبلاغه بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بأنها تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، وتقديم ضوابط الالتزام، إذا تطلب ذلك.
- ومن الأمور التي يتم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، 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 ينبغى الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب التبعات السلبية للإبلاغ والتي تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن اللحيد و اليحيى محاسبون قانونيون



تركي عبد المحسن اللحيد  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض ١٥ شعبان ١٤٤٢ هـ  
( ٢٨ مارس ٢٠٢١ )

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٨,١١٧,٨١٢	٧,٦٣٨,٤٤٤	٦	موجودات حق استخدام عقارات استثمارية
١,٠٨٧,٧٠١,٢٥٦	٩٠٨,٥٤٧,٣٩٣	٧	
١,٠٩٥,٨١٩,٠٦٨	٩١٦,١٨٥,٨٣٧		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
١,٠٣١,٧٠٧	١٠,٩٠٨,٦١٠	٩	مصاريف مدفوعة مقدماً وضم مدينة أخرى
٣٧,١٩٩,٦١٦	٢٩,٠٠٥,٩٢٣	١٠	دخل إيجار مستحق القبض
٥٢,٢٨٣,٩٩٨	٤,٩٢٩,١٦٧	١١	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة
٣٣٣,٧٥٦	٢١,٣٣٣,٠٦٠	١٢	نقدية وشبه نقدية
٩٠,٨٤٩,٠٧٧	٦٦,١٧٦,٧٦٠		إجمالي الموجودات المتداولة
١,١٨٦,٦٦٨,١٤٥	٩٨٢,٣٦٢,٥٩٧		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٧,٦٤٧,٣٢١	٧,٣٣٨,٥٣٨	٦	جزء غير متداول من مطلوبات عقد إيجار
			المطلوبات المتداولة
٦٥٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠	٦	جزء متداول من مطلوبات عقد إيجار
١٢٥,٧٤٩	١,٨٦٧,٤٨٧	١١	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٢٥,٨٣٧,٧٨٣	١٩,٧٧٩,٦٣٩	١٣	دخل غير مكتسب
٩١٨,٢٩٤	٤١٩,٩٦٨	١٤	مصاريف مستحقة الدفع
١,٩٨٠,٨٢٥	١,٨٧٨,٨٨٠	١٥	زكاة مستحقة
-	٢,٧٠٥,٧٧٤	٢٤	توزيعات ارباح مستحقة
٢٩,٥١٢,٦٥١	٢٧,٣٠١,٧٤٨		إجمالي المطلوبات المتداولة
٣٧,١٥٩,٩٧٢	٣٤,٦٤٠,٢٨٦		إجمالي المطلوبات
١,١٤٩,٥٠٨,١٧٣	٩٤٧,٧٢٢,٣١١		صافي الموجودات
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٦	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٩,٧٤	٨,٠٣	٨	قيمة الوحدة (بالريال السعودي)
٩,٨٦	٨,٠٣	٨	القيمة العادلة للوحدة (بالريال السعودي)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سويكوب وابل ريت  
(المدار من قبل شركة سويكوب)  
قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	إيضاح	
٩١,٦٨٤,٩٥١	٥٤,١٦٦,٥٠٢	١٧	الدخل دخل إيجار من عقارات استثمارية
٩١,٦٨٤,٩٥١	٥٤,١٦٦,٥٠٢		إجمالي الدخل
(٨,٥٠٦,٢٨٦)	(٧,٩٠٤,٣٦٣)	١١	المصاريف أتعاب إدارة
(٥٤٦,٥٢٥)	(٤٤٣,٥٨٢)		أتعاب الحفظ
(٢٠,٠٠٠)	(٤١,٠٨٦)	١١	أتعاب إشراف مجلس الإدارة
(٢٢,٣٣١,١٣٠)	(١٧,٧٩١,٨٩٠)	١١	أتعاب مدير ممتلكات ومصاريف تشغيل
(١٧,٩٥٩,٦١١)	(٢,٩٣١,٩١٤)	١٠	مخصص خسائر انتمان متوقعة
(٣٩,٧٧٥,٥٤٧)	(٣٥,٦٩٧,٣٨٩)	١٨	مصاريف عمومية وإدارية
(٨٩,١٣٩,٠٩٩)	(٦٤,٨١٠,٢٢٤)		إجمالي المصاريف
٢,٥٤٥,٨٥٢	(١٠,٦٤٣,٧٢٢)		(الخسارة) / الربح التشغيلي
١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١١	دخل آخر
(٣٥٢,٧٦١)	(٣٤١,٢١٧)	٦	مصروفات تمويل
١٩٩,٣١٥	-		مكاسب محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٤,٣٩٢,٤٠٦	١,٠١٥,٠٦١		ربح السنة
٤٦,٨٨٠,٩٧٣	(١٥١,٣٥٤,٠٦٨)	٧	(خسارة) / عكس انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٦١,٢٧٣,٣٧٩	(١٥٠,٣٣٩,٠٠٧)		(خسارة) / ربح السنة بعد الانخفاض في القيمة وقبل الزكاة
(١,٩٨٠,٨٢٥)	(٧٠٦,٨٥٥)	١٥	الزكاة
٥٩,٢٩٢,٥٥٤	(١٥١,٠٤٥,٨٦٢)		صافي (خسارة) / ربح السنة بعد الزكاة
-	-		دخل شامل آخر
٥٩,٢٩٢,٥٥٤	(١٥١,٠٤٥,٨٦٢)		إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة



للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	إيضاح
٦١,٢٧٣,٣٧٩	(١٥٠,٣٣٩,٠٠٧)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية (خسارة) / ربح السنة قبل الزكاة
٣٦,٩٠٥,٣٥٢	٣٢,٠٧١,٦٦٧	٧ التعديلات لتسوية (الخسارة) / الربح إلى صافي التدفقات النقدية: استهلاك عقارات استثمارية
٤٧٦,٧٤٨	٤٧٩,٣٦٨	٦ استهلاك موجودات حق استخدام
(١٩٩,٣١٥)	-	٧ مكاسب بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤٦,٨٨٠,٩٧٣)	١٥١,٣٥٤,٠٦٨	٧ انخفاض في قيمة / (عكس انخفاض في قيمة) عقارات استثمارية
١٧,٩٥٩,٦١١	٢,٩٣١,٩١٤	١٠ مخصص خسائر انتمان متوقعة
٣٥٢,٧٦١	٣٤١,٢١٧	٦ مصروفات تمويل
٦٩,٨٨٧,٥٦٣	٣٦,٨٣٩,٢٢٧	
(١,٠٣١,٧٠٧)	(٩,٨٧٦,٩٠٣)	٩ تعديلات رأس المال العامل: مصاريف مدفوعة مقدماً و ذمم مدينة أخرى
(٣٧,٠٣٤,٦٨٦)	٥,٢٦١,٧٧٩	١٠ دخل إيجار مستحق القبض
(٢٨,٠٩٥,٧٧٠)	٤٠,٥٨٦,٦٣١	١١ مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة
٤,٩٢٤,٢٣١	(٦,٠٥٨,١٤٤)	١٣ دخل غير مكتسب
(٥,٤٣١,١٢٦)	١,٧٤١,٧٣٨	١١ مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٦٦٧,٥٠٠	(٤٩٨,٣٢٦)	١٤ مصاريف مستحقة الدفع
٣,٨٨٦,٠٠٥	٦٧,٩٩٦,٠٠٢	التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
-	(٨٠٨,٨٠٠)	١٥ زكاة مدفوعة
٣,٨٨٦,٠٠٥	٦٧,١٨٧,٢٠٢	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة تشغيلية
(١,٤٦٧,٨٩٦)	(٤,٢٧١,٨٧٢)	٧ التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية إضافات إلى عقارات استثمارية
٣٠,٤٢٥,٦٤٧	-	بيع أوراق مالية متداولة في سوق المال
٢٨,٩٥٧,٧٥١	(٤,٢٧١,٨٧٢)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
(٦٥٠,٠٠٠)	(٦٥٠,٠٠٠)	٦ التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية مطلوبات عقود إيجار مدفوعة
(٣١,٨٦٠,٠٠٠)	(٤١,٢٦٦,٠٢٦)	٢٤ توزيعات أرباح مدفوعة
(٣٢,٥١٠,٠٠٠)	(٤١,٩١٦,٠٢٦)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٣٣٣,٧٥٦	٢٠,٩٩٩,٣٠٤	صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية
-	٣٣٣,٧٥٦	١٢ النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٣٣٣,٧٥٦	٢١,٣٣٣,٠٦٠	١٢ النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة
٨,١١٧,٨١٢	٧,٦٣٨,٤٤٤	٦ المعاملات غير النقدية جزء رئيسي من مطلوبات عقد إيجار
-	٦,٧٦٨,٢٠٠	١١,٢٤ توزيعات أرباح تمت تسويتها مع مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة

صندوق سويكوب وابل ريت  
(المدار من قبل شركة سويكوب)  
قائمة التغيرات في صافي الموجودات

إجمالي صافي موجودات مالكي الوحدات ريال سعودي	الخسائر المتراكمة ريال سعودي	وحدات الصندوق ريال سعودي	
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 ٢٤)
١,١٤٩,٥٠٨,١٧٣	(٣٠,٤٩١,٨٢٧)	١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(١٥١,٠٤٥,٨٦٢)	(١٥١,٠٤٥,٨٦٢)	-	خسارة السنة
-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
(١٥١,٠٤٥,٨٦٢)	(١٥١,٠٤٥,٨٦٢)	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
(٥٠,٧٤٠,٠٠٠)	(٥٠,٧٤٠,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٤)
٩٤٧,٧٢٢,٣١١	(٢٣٢,٢٧٧,٦٨٩)	١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

فيما يلي ملخص المعاملات في الوحدات في نهاية السنة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	إيضاح	
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٦	الوحدات في بداية السنة
-	-	-	- شراء وحدات - نقدًا
-	-	-	- شراء وحدات - عوض غير نقدي
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٦	الوحدات في نهاية السنة
٩,٧٤	٨,٠٣	٨	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة في نهاية السنة

## ١- معلومات عن الشركة

صندوق سويكوب وابل ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مقفل تم إنشاؤه في ٢٣ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٩ أبريل ٢٠١٨). كما أن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وبدأ التداول في وحداته، بما يتماشى مع أنظمة تداول واللوائح الخاصة به، في ٢٤ ذو القعدة ١٤٣٩هـ (الموافق ٦ أغسطس ٢٠١٩). 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 مناسبًا بعد موافقة هيئة السوق المالية.

يدار الصندوق من قبل شركة سويكوب ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة مقفلة 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 منظم 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.

إضافة إلى ذلك، يمكن للصندوق أيضًا استثمار ما يصل إلى ٢٥٪ من إجمالي قيمة الصندوق وفقًا لآخر قوائم مالية مراجعة في كل مما يلي، شريطة أن تكون كافة هذه الاستثمارات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية:

- (١) وحدات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة المطروحة للجمهور في السوق المالية السعودية والمرخصة من قبل هيئة السوق المالية
- (٢) وحدات صناديق الاستثمار العقاري الخاصة المرخصة من قبل هيئة السوق المالية
- (٣) الاستثمارات العقارية خارج المملكة العربية السعودية
- (٤) السيولة النقدية / الاحتفاظ بالنقد
- (٥) صناديق أسواق المال المطروحة للجمهور والمرخصة من قبل هيئة السوق المالية
- (٦) أسهم الشركات العقارية المدرجة في السوق المالية السعودية والمرخصة من قبل هيئة السوق المالية، و
- (٧) حقوق الانتفاع.

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

## ٢- الجهة التنظيمية

يعمل الصندوق وفقًا للوائح صندوق الاستثمار العقاري وتعليمات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية، والتي توضح بالتفصيل متطلبات الصناديق العقارية والصناديق العقارية المتداولة داخل المملكة العربية السعودية.

## ٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام  
أعدت هذه القوائم المالية وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

## ٢-٣ أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقًا 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 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

#### ٤- الأحكام والتقديرات 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 سنويًا ويتم تعديل التغيير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. يتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧،١.

#### 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. وعند 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. كما تم الإفصاح عن مخصص الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية في إيضاح ٧-٣-٥.

#### 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 وفقًا للعقد وكافة التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، والمخصومة على أساس تقريبي لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع ضمانات محتفظ بها أو تحسينات ائتمانية أخرى تعد جزءًا 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 شهرًا القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهرًا). 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 لدخل الإيجار مستحق القبض والموجودات المشروطة، يطبق الصندوق منهجية مبسطة في حساب خسائر الائتمان المتوقعة. لذلك، لا يتتبع الصندوق التغييرات في مخاطر الائتمان، ولكن بدلاً من ذلك، يقوم بإثبات مخصص خسارة استنادًا إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى العمر بتاريخ كل تقرير مالي. أنشأ الصندوق مصفوفة مخصص تستند إلى خبرتها السابقة في خسارة الائتمان، والمعدلة للعوامل المستقبلية الخاصة بالذم المدينة والبيئة الاقتصادية. تم الإفصاح عن المعلومات حول خسائر الائتمان المتوقعة على دخل الإيجار مستحق القبض للصندوق في الإيضاحين ١٠ و ٢١-٢ 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 سداه 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.

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.

#### ٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية المهمة - تنمة

##### ٤-٤ قياس القيمة العادلة - تنمة

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. ويتم الإفصاح عن القيمة العادلة لتلك الأدوات المالية في الإيضاحين ٨ و ١٩ حول هذه القوائم المالية.

##### ٥-٤ عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

لا يمكن للصندوق أن يحدد بسهولة معدل الفائدة الضمني في عقود الإيجار عندما يكون المستأجر، وبالتالي، فإنه يستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس مطلوبات عقود الإيجار. ويمثل معدل الاقتراض الإضافي معدل الفائدة الذي يتعين على الصندوق دفعه لاقتراض الأموال على مدى فترة مماثلة، وبضمان مماثل، اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. وبالتالي يعكس معدل الاقتراض الإضافي ما "يتعين على الصندوق دفعه"، الأمر الذي يتطلب تقديراً في حالة عدم توفر معدلات قابلة للرصد أو عندما يلزم تعديلها لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار. ويقوم الصندوق بتقدير معدل الاقتراض الإضافي باستخدام مدخلات قابلة للرصد مثل أسعار الفائدة في السوق، عند توفرها.

##### ٦-٤ تأثير فيروس كوفيد-١٩

في بداية عام ٢٠٢٠، تم تأكيد وجود فيروس كوفيد-١٩، والذي انتشر في جميع أنحاء العالم مما تسبب في اضطراب الأنشطة التجارية والاقتصادية. وبناءً على ذلك، تلقى الصندوق خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ عددًا من الطلبات من المستأجرين بالتنازل عن الإيجارات المستحقة حتى نهاية الإجراءات الاحترازية التي تم تنفيذها لاحتواء انتشار تفشي فيروس كورونا (كوفيد-١٩) بهدف حماية المواطنين والمقيمين بإغلاق المجمعات التجارية حتى إشعار آخر بالإضافة إلى حظر التجوال الكامل. كما تم الإفصاح عن التأثير على دخل الإيجار من العقارات الاستثمارية المتعلقة بشكل خاص بفيروس كوفيد-١٩ في الإيضاح ١٧.

يوصل الصندوق تحديد صافي قيمة الأصول مع تكرارها كما هو موضح في وثائق الطرح، وتطبيق سياسات التقييم بشكل مستمر وعكس ظروف السوق السائدة. وعند تحديد تقييمات العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فقد نظر الصندوق في التأثير المحتمل (بناءً على أفضل المعلومات المتاحة) لحالات عدم التأكد الناجمة عن وباء كوفيد-١٩ وأخذ في الاعتبار التدابير والإعانة الاقتصادية التي يتعين عليه تقديمها إلى المستأجرين. ونتيجة لذلك، قام الصندوق بتحميل انخفاض في القيمة قدره ١٥١,٣٥٤,٠٦٨ ريال سعودي نتيجة لانخفاض التقييمات العقارية (إيضاح ٧) وتحميل خسائر ائتمان متوقعة قدرها ٢,٩٣١,٩١٤ ريال سعودي ناشئة عن الموجودات المالية (إيضاح ١٠) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. تمت معالجة التأثير على أنه انخفاض في القيمة ومخصص للديون المشكوك في تحصيلها، على التوالي، في القوائم المالية.

تخضع أي تغييرات يتم إجراؤها على التقييمات لتقدير التأثير العام لفيروس كوفيد-١٩ إلى مستويات عالية للغاية من عدم التأكد، حيث لا تتوفر حالياً سوى القليل من المعلومات المعقولة والمقبولة التي يمكن الاعتماد عليها والتي تستند إليها هذه التغييرات.

كما هو الحال مع أي توقعات اقتصادية، تخضع التوقعات واحتمالات الحدوث لدرجة عالية من عدم التأكد المتأصل وبالتالي قد تختلف النتائج الفعلية بشكل كبير عن تلك المتوقعة. وستستمر الإدارة في مراقبة الوضع وستعكس أي تغييرات ضرورية في فترات إعداد التقارير المستقبلية.

##### ٧-٤ مبدأ الاستمرارية

أجرت إدارة الصندوق تقييماً لقدرته على الاستمرار كمنشأة مستمرة وهي على اقتناع بامتلاكه الموارد للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. إضافة إلى ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بأي حالات عدم تأكد جوهرية قد تلقي شكوكاً حول قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة.

#### ٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة

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

##### ١-٥ 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.

##### ١-١-٥ 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.

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة - تنمة

١-٥ الأدوات المالية - تنمة

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 والفائدة 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 مبدئيًا بإثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما يصبح طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

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 والفائدة 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 مقاسة 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.

٥-١-٥ القياس اللاحق

تقاس 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 والفائدة على المبلغ الأصلي القائم. عدا ذلك، يُقاس 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:

تُسجل 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. تُسجل الفائدة وتوزيعات الأرباح المكتسبة أو المدفوعة على هذه الأدوات بشكل منفصل في إيرادات أو مصاريف الفائدة وإيرادات أو مصاريف توزيعات الأرباح في قائمة الدخل الشامل.

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.

٥-٢ 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 ناقصًا تكلفة البيع والقيمة الحالية، أيهما أعلى. عندما تنعكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقًا، 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 للتقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كدخل مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

٥-٣ المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

يتم قياس المطلوبات المالية لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. ويمثل معدل الفائدة 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 الدخل غير المكتسب وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع.

#### ٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة - تنمة

##### ٤-٥ 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.

##### ٥-٥ 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. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على مبلغ مطلوبات عقد الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. وإذا 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.

##### ٦-٥ 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 تشمل 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.

##### ٧-٥ 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. أما الأراضي، فتدرج بالتكلفة. تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الإيضاحين ٨ و ١٩ حول هذه القوائم المالية.

##### ٨-٥ المصاريف المدفوعة مقدماً والذمم المدينة الأخرى

تُدرج المصاريف المدفوعة مقدماً والذمم المدينة الأخرى بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت.

##### ٩-٥ الذمم المدينة

يتم قياس الذمم المدينة مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات المباشرة الإضافية، ولاحقاً تقاس بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم قياس مخصص الخسارة للذمم المدينة دائماً بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة مدى العمر.

##### ١٠-٥ النقدية وشبه النقدية

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

##### ١١-٥ الدخل غير المكتسب

تُدرج المطالبات التي تزيد عن الدخل المثبت، إن وجدت، ضمن المطلوبات المتداولة كدخل غير مكتسب وسيتم إثباتها كدخل مكتسب في الفترة اللاحقة عند تقديم خدمة الإيجار المتعلقة به.

##### ١٢-٥ المخصص

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.

##### ١٣-٥ المصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

يتم إثبات المصاريف مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

##### ١٤-٥ أتعاب الإدارة والحفظ والمصاريف الأخرى

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

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة - تمة

١٥-٥ 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: يُعرف 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 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 للالتزامات 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 تنتج 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 تعاقدًا.

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

دخل الإيجار

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

١٦-٥ 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.

١٧-٥ 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.

١٨-٥ تكلفة التمويل

يتم إثبات تكلفة التمويل في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

١٩-٥ المصاريف الأخرى

تتضمن المصاريف الأرباح القانونية والمحاسبية وأتعاب المراجعة والأتعاب الأخرى. ويتم إثباتها في قائمة الدخل الشامل الآخر في الفترة التي يتم تكبدها فيها على أساس الاستحقاق.

٢٠-٥ 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.



## ٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة - تنمة

٢١-٥ المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة وسارية المفعول من ١ يناير ٢٠٢٠ في تاريخ اعتماد القوائم المالية، كان هناك عدد من المعايير والتفسيرات التي تم إصدارها ولكن لم يسر مفعولها بعد. يقوم الصندوق بتقييم تأثير هذه المعايير ويتوقع ألا يكون لاتباع هذه المعايير والتفسيرات في الفترات المستقبلية تأثير جوهري على قوائمه المالية.

## تاريخ سريان المفعول

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٠

## الوصف

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣: تعريف الأعمال  
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩: إصلاحات مؤشر سعر الفائدة  
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨: تعريف الأثر الجوهري  
الإطار المفاهيمي للتقرير المالي الصادر في ٢٩ مارس ٢٠١٨

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

## ٢٢-٥ المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة ولم تسر بعد

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

## تاريخ سريان المفعول

١ يناير ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢١

١ يناير ٢٠٢٢

١ يناير ٢٠٢٢

١ يناير ٢٠٢٢

١ يناير ٢٠٢٢

١ يناير ٢٠٢٣

## المعايير / التعديلات على المعايير / التفسيرات

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ (عقود التأمين)  
إصلاح معيار سعر الفائدة - المرحلة الثانية (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦)  
مراجع الإطار المفاهيمي (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣)  
العقود الملزمة - تكلفة إتمام العقد (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧)  
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي للأعوام ٢٠١٨-٢٠٢٠  
الممتلكات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦)  
تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)

يرى مجلس إدارة الصندوق أن هذه المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات لن تؤثر بشكل واضح على الصندوق. ينوي الصندوق اتباع هذه المعايير، إن وجدت، عندما تصبح سارية المفعول.

## ٦- موجودات حق الاستخدام

فيما يلي ملخص بمكونات موجودات حق الاستخدام كما في تاريخ التقرير:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٨,١١٧,٨١٢	٨,٥٩٤,٥٦٠
(٤٧٩,٣٦٨)	(٤٧٦,٧٤٨)
٧,٦٣٨,٤٤٤	٨,١١٧,٨١٢
٨,٢٩٧,٣٢١	٨,٥٩٤,٥٦٠
٣٤١,٢١٧	٣٥٢,٧٦١
(٦٥٠,٠٠٠)	(٦٥٠,٠٠٠)
٧,٩٨٨,٥٣٨	٨,٢٩٧,٣٢١
٧,٣٣٨,٥٣٨	٧,٦٤٧,٣٢١
٦٥٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠
٧,٩٨٨,٥٣٨	٨,٢٩٧,٣٢١

## الموجودات:

موجودات حق استخدام في بداية السنة  
ناقصا: مصروف استهلاك للسنة

موجودات حق استخدام في نهاية السنة

## المطلوبات:

مطلوبات عقود إيجار في بداية السنة  
ناقصا: مصروف تمويل للسنة

ناقصا: دفعات تمت خلال السنة (إيضاح ٢٠)

مطلوبات عقد إيجار في نهاية السنة

المطلوبات غير المتداولة

المطلوبات المتداولة

٧- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير المالي:

الوصف	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	الانخفاض في القيمة (إيضاح ٧-٣-٥) ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
مول الدوامي	١٦٨,١٥٦,٩٢٧	(٢٠,٥٤٩,٢٧٥)	(٤٤,٧٥٥,٢٣٣)	١٠٢,٨٥٢,٤١٩
مول الخير	٣٢٤,٩١٤,٥٣٢	(١٣,٤٩٥,٥٥١)	(٨٠,٨٥٨,٣٠٧)	٢٣٠,٥٦٠,٦٧٤
مول حفر الباطن	٤٧١,٥٥٢,٠٧٤	(٣٧,٥٠٠,٨٣٠)	(٢٠,٤١٢,٧٥٤)	٤١٣,٦٣٨,٤٩٠
مول تبوك	٢٢١,١١٦,٢٣٥	(١٧,٩٤٠,٠٧٨)	(٤١,٦٨٠,٣٤٧)	١٦١,٤٩٥,٨١٠
	١,١٨٥,٧٣٩,٧٦٨	(٨٩,٤٨٥,٧٣٤)	(١٨٧,٧٠٦,٦٤١)	٩٠٨,٥٤٧,٣٩٣

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الوصف	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	الانخفاض في القيمة (إيضاح ٧-٣-٥) ريال سعودي	صافي القيمة الدفترية ريال سعودي
مول الدوامي	١٦٧,٤٦٨,٢٢٤	(١٢,٨٤٨,٠١٦)	(٢,٢٤٧,٠٢٠)	١٥٢,٣٧٣,١٨٨
مول الخير	٣٢٣,٥٦٠,٨٧٤	(٩,٨٥١,٣٥٥)	(٣٤,١٠٥,٥٥٣)	٢٧٩,٦٠٣,٩٦٦
مول حفر الباطن	٤٧٠,٥٥٧,٦٨١	(٢٣,١٨٣,٧٩١)	-	٤٤٧,٣٧٣,٨٩٠
مول تبوك	٢١٩,٨٨١,١١٧	(١١,٥٣٠,٩٠٥)	-	٢٠٨,٣٥٠,٢١٢
	١,١٨١,٤٦٧,٨٩٦	(٥٧,٤١٤,٠٦٧)	(٣٦,٣٥٢,٥٧٣)	١,٠٨٧,٧٠١,٢٥٦

خلال السنة، تم تحميل استهلاك على قائمة الدخل الشامل بمبلغ ٣٢,٠٧١,٦٦٧ ريال سعودي (٢٠١٩: ٣٦,٩٠٥,٣٥٢ ريال سعودي) كما هو مبين في إيضاح ١٨.

١-٧ أ- يتم تقييم العمر الإنتاجي للممتلكات ذات التملك الحر كل ٢٥ عامًا من تاريخ الاستحواذ، باستثناء مول الدوامي (مستأجر) والذي يتم تقييمه بعد ١٩ سنة من تاريخ الاستحواذ.

١-٧ ب- يتم تقييم العمر الإنتاجي للممتلكات المستأجرة في الفترة المتبقية لتأجير الأراضي من تاريخ الاستحواذ.

٢-٧ الممتلكات ذات التملك الحر والمستأجرة  
تشتمل الأراضي على أراضٍ 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. تم دفع جزء من المقابل المدفوع للعقارات نقدًا وتمت تسويته جزئيًا من خلال إصدار ٧٩,٠٦٠,٠٠٠ وحدة من الصندوق. إضافة إلى ذلك، استحوذ الصندوق على أرض مستأجرة لغرض إنشاء عقار استثماري في الدوامي تبلغ مساحته ٧٢,٦٧٨ متر مربع.

٣-٧ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية:

١-٣-٧ مول الدوامي  
هذا العقار هو منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مستأجرة، وتقع في الدوامي، المملكة العربية السعودية ("المملكة").

٢-٣-٧ مول الخير  
هذا العقار هو منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض ملك حر، وتقع في حي الملقا، الرياض، المملكة.

٣-٣-٧ مول حفر الباطن  
هذا العقار هو منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض ملك حر، وتقع في حي الريان، حفر الباطن، المملكة.

٤-٣-٧ مول تبوك  
هذا العقار هو منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض ملك حر، وتقع في حي الراجحي، تبوك، المملكة.

٧- العقارات الاستثمارية - تنمة

٥-٣-٧ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

من المحتمل أن يكون هناك تأثير على قياس القيمة العادلة الناشئ عن جائحة كوفيد-١٩ وما يترتب على ذلك من اضطرابات اقتصادية وسوقية تختلف باختلاف البلدان والأسواق والصناعات. ومن المرجح أن يستمر عدم اليقين، حتى مع بدء بعض البلدان في تخفيف القيود وفتح اقتصاداتها. كما يمكن أن يؤثر الانخفاض الكبير في الحجم أو النشاط في السوق على طرق التقييم المستخدمة لتحديد قيمة الأصل القابلة للاسترداد. وخلال السنة، تم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها ولاحظت الإدارة أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. وقامت الإدارة، خلال السنة، بإثبات خسارة انخفاض في القيمة قدرها ١٥١,٣٥٤,٠٦٨ ريال سعودي (٢٠١٩): أثبتت صافي عكس خسارة انخفاض في القيمة قدره ٤٦,٨٨٠,٩٧٣ 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 ٨. فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتخذة للتقييم كما في ٣١ ديسمبر لهذه العقارات الاستثمارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠				
الزيادة %	الرسملة %	عائد الخروج %	الخصم %	
٢	٩	١٤,٤	١١	مول الدوامي
-	٨	٨	٩,٥	مول الخير
٢	٨,٥	٨,٥	١٠,٥	مول حفر الباطن
٢	٨,٥	٨,٥	١٠,٥	مول تبوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٩				
الزيادة %	الرسملة %	عائد الخروج %	الخصم %	
٢	٩,٥	١٤,٣	١١,٥	مول الدوامي
٢	٧,٥	٨,٥	٩,٥	مول الخير
٢	٨,٥	٩,٥	١٠,٥	مول حفر الباطن
٢	٨	٩	١٠	مول تبوك

٦-٣-٧ ملكية العقارات الاستثمارية

تُعد كافة العقارات مملوكة باسم شركة صندوق وابل ("منشأة ذات أغراض خاصة"). تحتفظ المنشأة ذات الأغراض الخاصة بهذه العقارات من أجل الملكية الانتفاعية للصندوق ولا تمتلك أي حصة مسيطرة أو أي مصلحة في العقارات.

٨- 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 بتقييم موجودات الصندوق بناءً على عمليتي تقييم 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.

تُحدد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال مقيمين اثنين تم اختيارهما لكافة العقارات الأربعة. وإن المقيمين الذين قيموا هذه العقارات هم باركود وبوسما. وهما مقيمين مستقلين معتمدين بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة وخبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها.

تم تطبيق نموذج تقييم التدفقات النقدية المخصومة 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").

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

١-٨ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كان تقييم العقارات الاستثمارية كما يلي:

المتوسط ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المقيم الأول ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١٠٢,٨٥٢,٤١٩	١٠٣,٧٠٤,٨٣٩	١٠٢,٠٠٠,٠٠٠	مول النوادمي
٢٣٠,٥٦٠,٦٧٤	٢٣٩,١٢١,٣٤٨	٢٢٢,٠٠٠,٠٠٠	مول الخير
٤١٣,٦٣٨,٤٩٠	٤١١,٢٧٦,٩٧٩	٤١٦,٠٠٠,٠٠٠	مول حفرة الباطن
١٦١,٤٩٥,٨١٠	١٤٨,٩٩١,٦٢١	١٧٤,٠٠٠,٠٠٠	مول تبوك
٩٠٨,٥٤٧,٣٩٣	٩٠٣,٠٩٤,٧٨٧	٩١٤,٠٠٠,٠٠٠	
المتوسط ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المقيم الأول ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١٥٢,٣٧٣,١٨٨	١٦٧,٩١٦,٣٧٥	١٣٦,٨٣٠,٠٠٠	مول النوادمي
٢٧٩,٦٠٣,٩٦٦	٢٨٦,٧٢٧,٩٣١	٢٧٢,٤٨٠,٠٠٠	مول الخير
٤٦٠,٦٣٢,٠٤٠	٤٤٧,٨٠٤,٠٨٠	٤٧٣,٤٦٠,٠٠٠	مول حفرة الباطن
٢٠٩,٧٦٧,٤٨٩	٢٠٩,٢٢٤,٩٧٨	٢١٠,٣١٠,٠٠٠	مول تبوك
١,١٠٢,٣٧٦,٦٨٣	١,١١١,٦٧٣,٣٦٤	١,٠٩٣,٠٨٠,٠٠٠	

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. وتم عرض القيمة العادلة مقابل تحليل التكلفة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٨-٢.

٢-٨ فيما يلي بيان بالخسائر غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	القيمة العادلة لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٨-١) ناقصاً: القيمة الدفترية لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٧)
١,١٠٢,٣٧٦,٦٨٣ (١,٠٨٧,٧٠١,٢٥٦)	٩٠٨,٥٤٧,٣٩٣ (٩٠٨,٥٤٧,٣٩٣)	صافي الأثر على أساس تقييم القيمة العادلة
١٤,٦٧٥,٤٢٧	-	الوحدات المصدرة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	الأثر لكل وحدة على أساس تقييم القيمة العادلة
٠,١٢	-	

٣-٨ فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو موضح في هذه القوائم المالية صافي الأثر على أساس تقييم العقارات (إيضاح ٨-٢)
١,١٤٩,٥٠٨,١٧٣ ١٤,٦٧٥,٤٢٧	٩٤٧,٧٢٢,٣١١ -	صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة
١,١٦٤,١٨٣,٦٠٠	٩٤٧,٧٢٢,٣١١	

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

٤-٨ فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات لكل وحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	
٩,٧٤	٨,٠٣	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية
٠,١٢	-	الأثر على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بسبب الخسائر غير المحققة بناءً على تقييمات القيمة العادلة (إيضاح ٨-٢)
٩,٨٦	٨,٠٣	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والذمم المدينة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	
-	٨,٧١٦,٤٦٣	إيداع الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") *
٩٧٢,٨١٦	١,٨٥٠,٥١٧	ذمم مدينة أخرى
٥٨,٨٩١	٣٤١,٦٣٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
١,٠٣١,٧٠٧	١٠,٩٠٨,٦١٠	

\* خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، حصل الصندوق على ربط ضريبة قيمة مضافة من الهيئة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ ١٨,٢٧٦,٩٧٤ ريال سعودي لعدم تقديم وتسديد إقراراتها الخاصة بضريبة القيمة المضافة. قدم الصندوق اعتراضًا خلال العام المالي ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ لدى الهيئة والأمانة العامة للجان الضريبية يفيد بأن الصندوق قد قدم ودفع المبالغ المستحقة لضريبة القيمة المضافة المستحقة من خلال إحدى الجهات ذات العلاقة ويعتقد أنه تم احتساب ضريبة القيمة المضافة وتقديمها بناءً على اللوائح الحقيقية للهيئة فذلك يُعد الطلب غير مبرر. ومع ذلك، لا تزال النتيجة النهائية للمطالبة قيد الانتظار. ويمثل مبلغ ٨,٧١٦,٤٦٣ ريال سعودي المبالغ المدفوعة للهيئة فيما يتعلق بأهلية تقديم الاعتراض. كما أن إدارة الصندوق واثقة من الاعتراض التي قدمته وتتوقع النتيجة لصالح الصندوق، وبناءً عليه تم إثبات ذلك على أنه مبالغ مستحقة من الهيئة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

١٠- دخل الإيجار مستحق القبض

يمثل هذا الحساب دخل إيجار مستحق القبض من العقارات الاستثمارية وفقاً لشروط اتفاقيات الإيجار المقابلة لها. كما أن دخل الإيجار مستحق القبض متداول بطبيعته، ويتم تسويته خلال فترة زمنية قصيرة.

خلال السنة، قام الصندوق بتكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ ٢,٩٣١,٩١٤ ريال سعودي (٢٠١٩: ١٧,٩٥٩,٦١١ ريال سعودي). ويبيّن إيضاح ٢١-٢ المعلومات حول تعرض الصندوق لخسائر الائتمان المتوقعة.

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	
٥٥,١٥٩,٢٢٧	٤٩,٨٩٧,٤٤٨	دخل إيجار مستحق القبض
(١٧,٩٥٩,٦١١)	(٢٠,٨٩١,٥٢٥)	ناقصاً: مخصص خسائر ائتمان متوقعة
٣٧,١٩٩,٦١٦	٢٩,٠٠٥,٩٢٣	

١٠- دخل الإيجار مستحق القبض - تنمة

فيما يلي تحليل أعمار دخل الإيجار مستحق القبض كما في تاريخ التقرير:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	أقل من ٩٠ يومًا بين ٩١ إلى ١٨٠ يومًا بين ١٨١ إلى ٣٦٠ يومًا أقل من ٣٦٠ يومًا
٢١,٧٣٦,٠١٧	١٠,٥٥٠,٢٢٤	
٦,٩٩١,٠٤٧	٩,٢٦٦,٨٥٢	
٢٠,٧٣٩,٦٣٦	١٥,٠٣٨,١٤٩	
٥,٦٩٢,٥٢٧	١٥,٠٤٢,٢٢٣	
٥٥,١٥٩,٢٢٧	٤٩,٨٩٧,٤٤٨	

فيما يلي حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في تاريخ التقرير:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	في بداية السنة مخصص مكوّن خلال السنة في نهاية السنة
-	١٧,٩٥٩,٦١١	
١٧,٩٥٩,٦١١	٢,٩٣١,٩١٤	
١٧,٩٥٩,٦١١	٢٠,٨٩١,٥٢٥	

١١- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

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) تعويضات أعضاء مجلس الإدارة

يُسمح لكل عضو مستقل من أعضاء مجلس الإدارة بتعويض قدره ٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً.

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.

١١- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها - تمة

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

للجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	للجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	الجهات ذات العلاقة
٨,٥٠٦,٢٨٦ ٨٢٥,٨١٢	٧,٩٠٤,٣٦٣ ١,٢١٠,٨٧٣	أتعاب إدارة توزيعات أرباح مدفوعة	مدير الصندوق ومالك وحدات	شركة سويكوروب
٢٠,٠٠٠	٤١,٠٨٦	أتعاب إشراف مجلس الإدارة	أعضاء مستقلون	أعضاء مجلس الإدارة
٦٥,٤٠٨,٥٩٦ ١٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٥٦١,٢٨٧ ١٢,٠٠٠,٠٠٠	دخل إيجار من عقارات استثمارية دخل وسائل إعلام وإعلان أتعاب مدير ممتلكات ومصاريف تشغيل	مدير ممتلكات ومالك وحدات	شركة وابل العربية للاستثمار
٢٢,٣٣١,١٣٠ ٢٧,٩٨٣,٥٦٥ ٢١,٣٢٩,٢٦١ -	١٧,٧٩١,٨٩٠ ١٠,٧٤٤,١١١ ٦٥,٥٠٨,٩٥٥ ٦,٧٦٨,٢٠٠	مدفوعات نيابة عن الصندوق مقبوضات الصندوق توزيعات أرباح تمت تسويتها (إيضاح ٢٤)		

فيما يلي تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	المبالغ المستحقة من جهة ذات علاقة
٥٢,٢٨٣,٩٩٨	٤,٩٢٩,١٦٧	شركة وابل العربية للاستثمار
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة
٩٥,٧٤٩ ٣٠,٠٠٠	١,٨٤٢,٤٨٧ ٢٥,٠٠٠	شركة سويكوروب أتعاب إشراف مجلس الإدارة
١٢٥,٧٤٩	١,٨٦٧,٤٨٧	

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ الوحدات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ الوحدات	شركة وابل العربية للاستثمار شركة سويكوروب
٦٢,٩٦٠,٠٠٠ ٣,٠٥٨,٥٦٢	٦٢,٩٦٠,٠٠٠ -	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، احتفظ أعضاء مجلس إدارة الصندوق بعدد ١,٠٠٧,٦٥٧ وحدة (٢٠١٩: ٤,٤٥٨,٨٣٤ وحدة).

صندوق سويكوب وابل ريت  
(المدار من قبل شركة سويكوب)  
إيضاحات حول القوائم المالية - تمة  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٢- النقدية وشبه النقدية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، يشتمل الرصيد البنكي البالغ ٢١,٣٣٣,٠٦٠ ريال سعودي (٢٠١٩: ٣٣٣,٧٥٦ ريال سعودي) على رصيد بمبلغ ١٣,٢٣١,٧٧٤ ريال سعودي (٢٠١٩: ٣٣٣,٧٥٦ ريال سعودي) والذي يتم الاحتفاظ به بحساب في بنك الرياض باسم مدير الصندوق وليس باسم الصندوق.

١٣- الدخل غير المكتسب

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٠,٩١٣,٥٥٢	٢٥,٨٣٧,٧٨٣	في بداية السنة
١٠٢,٦٤٩,٥٠٤	٤٨,١٠٨,٣٥٧	مستلم خلال السنة
(٩٧,٧٢٥,٢٧٣)	(٥٤,١٦٦,٥٠١)	مثبت خلال السنة
٢٥,٨٣٧,٧٨٣	١٩,٧٧٩,٦٣٩	في نهاية السنة

١٤- المصاريف مستحقة الدفع

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٣٣,٢٤٢	١٦٨,٧٠٥	أتعاب حفظ
١٦٨,٧٠٥	٩٢,٤٦٩	أتعاب إدراج
١٦١,٥٠٠	٨٧,٣٤٧	أتعاب تقييم
٨٧,٣٤٧	٥٩,٧٩٧	أتعاب إدارية
٦٧,٥٠٠	١١,٥٠٠	أتعاب مهنية
-	١٥٠	أتعاب قانونية
٩١٨,٢٩٤	٤١٩,٩٦٨	

١٥- الزكاة

١-١٥ مصروف السنة

يتكون مصروف الزكاة وقدره ٧٠٦,٨٥٥ ريال سعودي (٢٠١٩: ١,٩٨٠,٨٢٥ ريال سعودي) الوارد في قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ من مخصص السنة الحالية. تم احتساب مخصص السنة الحالية وفقاً للأساس التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٠٩٠,٢١٥,٦١٩	١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	حقوق مالكي الوحدات
٨,٢٩٧,٣٢١	٢٥,٩٤٨,١٤٩	حساب مالكي الوحدات ومخصصات
(١,٠٤٨,٩٣٨,٠٩٥)	(١,١٨٢,٤١٨,٥٣١)	القيمة الدفترية لموجودات طويلة الأجل وموجودات أخرى
٤٩,٥٧٤,٨٤٥	٢٣,٥٢٩,٦١٨	
٥١,١١٥,٣٠٦	٢٤,٣٢٧,٢٣٢	الوعاء الزكوي قبل صافي الدخل المعدل لفترة ٣٤٥/٣٦٦ يوماً
٣٢,٣٥٢,٠١٧	٣,٩٤٦,٩٧٥	صافي الدخل المعدل للسنة
٨٣,٤٦٧,٣٢٣	٢٨,٢٧٤,٢٠٧	الوعاء الزكوي

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



صندوق سويكوب وابل ريت  
(المدار من قبل شركة سويكوب)  
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٥- الزكاة - تنمة

٢-١٥ صافي الدخل المعدل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٦١,٢٧٣,٣٧٩	(١٥٠,٣٣٩,٠٠٧)
(٢٨,٩٢١,٣٦٢)	١٥٤,٢٨٥,٩٨٢
٣٢,٣٥٢,٠١٧	٣,٩٤٦,٩٧٥

(الخسارة) الدخل قبل الزكاة  
زائداً (ناقصاً): مخصص محمل خلال السنة

صافي الدخل المعدل للسنة

٣-١٥ مخصص الزكاة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي
-	١,٩٨٠,٨٢٥
١,٩٨٠,٨٢٥	٧٠٦,٨٥٥
-	(٨٠٨,٨٠٠)
١,٩٨٠,٨٢٥	١,٨٧٨,٨٨٠

في بداية السنة  
محمل خلال السنة  
مدفوع خلال السنة

في نهاية السنة

٤-١٥ الربوط الزكوية

قدم الصندوق الإقرارات الزكوية عن كافة السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. ولم يتم بعد إصدار الربط الزكوي من قبل الهيئة.

١٦- معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص المعاملات في وحدات الصندوق للسنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (بالعدد)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (بالعدد)
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠
-	-
-	-
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠

الوحدات في بداية السنة  
وحدات مصدرية خلال السنة  
وحدات مستردة خلال السنة

الوحدات في نهاية السنة

١٧- دخل الإيجار من العقارات الاستثمارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي
٩١,٦٨٤,٩٥١	٦٤,٤٣٠,١٢٥
-	(١٠,٢٦٣,٦٢٣)
٩١,٦٨٤,٩٥١	٥٤,١٦٦,٥٠٢

دخل إيجار (١)  
إعفاءات مقدمة خلال السنة (٢)

#### ١٧- دخل الإيجار من العقارات الاستثمارية - تمة

(١) يتم إثبات دخل الإيجار من العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. ويتم تقديم فواتير للعملاء على أساس شهري ويُستحق دفع المقابل عند إصدار الفواتير. ونظرًا لقيام الصندوق بإصدار فواتير بمبلغ ثابت شهريًا، فيحق للصندوق إصدار فاتورة للعميل بالمبلغ الذي يتوافق بشكل مباشر مع قيمة أداء المنشأة المكتمل حتى تاريخه وفقًا للفقرة ١٦ب من المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥. وبالتالي، يختار الصندوق تطبيق الوسيلة العملية الواردة في الفقرة ١٢١(ب) من المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ وقد اختار عدم الإفصاح عن مبلغ التزامات الأداء المتبقية لعقوده مع عملائه.

يشمل دخل الإيجار صافي دخل الإيجار من الباطن في عقارات الدوامي المستأجرة بمبلغ ٨,٢٩٤,٠٩٢ ريال سعودي (٢٠١٩):  
٢٠,٨٦٢,١٥٨ ريال سعودي).

(٢) في سياق جانحة كوفيد-١٩ الجارية، والتدابير الجوهرية التي اتخذتها الحكومات في جميع أنحاء العالم للتخفيف من آثاره، حصل عدد قليل من المستأجرين على إعفاء من الإيجار من الصندوق. وبلغ إجمالي قيمة الطلبات الموافق عليها للتنازل عن الإيجار لمستأجري الصناديق خلال السنة مبلغًا وقدره ١٠,٢٦٠,٦٢٣ مليون ريال سعودي (٢٠١٩: لا شيء) ويمثل ١٥,٩% من الإيجار السنوي (٢٠١٩: لا شيء).

(٣) يتركز دخل الصندوق من إيجار العقارات الاستثمارية بشكل رئيسي في قطاع تشغيلي واحد ومنطقة جغرافية في المملكة العربية السعودية، ويتألف من ٤ عقارات استثمارية كما هو مبين في إيضاح ٧-٣.

#### ١٨- المصاريف العمومية والإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	
٣٦,٩٠٥,٣٥٢	٣٢,٠٧١,٦٦٧	استهلاك (إيضاح ٧)
٥٦٤,٠٠٠	٩٤٠,٤٢٦	أتعاب مهنية
٤٨٣,٦٥٧	٥٢٨,٠٧٢	تأمين عقارات
٤٧٦,٧٤٨	٤٧٩,٣٦٨	استهلاك موجودات حق استخدام (إيضاح ٦)
٣٨٠,١٦٢	٤٥٩,٤٦٦	أتعاب قانونية
٣٧٩,٩٣٣	٤٤٣,٠٦٤	أتعاب إدارية
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٧,٥٠٠	أتعاب منظم
١٦٨,٧٠٥	٢٦٢,٠٣١	أتعاب إدراج
١٦,٩٩٠	١٠٥,٧٩٥	أخرى
<b>٣٩,٧٧٥,٥٤٧</b>	<b>٣٥,٦٩٧,٣٨٩</b>	

#### ١٩- 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 إثبات القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى المهمة لقياس القيمة العادلة ككل:

يحتوي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على المستويات التالية:

- مدخلات المستوى ١ هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة يمكن للمنشأة الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- مدخلات المستوى ٢ هي مدخلات غير الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى ١ والقابلة للرصد للموجودات أو المطلوبات، بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- مدخلات المستوى ٣ هي مدخلات غير قابلة للرصد للموجودات أو المطلوبات.

١٩ - قياس القيمة العادلة - تنمة

تتكون الموجودات المالية من دخل الإيجار مستحق القبض والمبالغ المستحقة من جهة ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى. بينما تتكون المطلوبات المالية من توزيعات الأرباح المستحقة والمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية لا تختلف كثيرًا عن قيمتها الدفترية.

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المفصّل عنها كما في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
عقارات استثمارية				
مول الدوامي	-	-	-	١٠٢,٨٥٢,٤١٩
مول الخير	-	-	-	٢٣٠,٥٦٠,٦٧٤
مول حفر الباطن	-	-	-	٤١٣,٦٣٨,٤٩٠
مول تبوك	-	-	-	١٦١,٤٩٥,٨١٠
				٩٠٨,٥٤٧,٣٩٣
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
عقارات استثمارية				
مول الدوامي	-	-	-	١٥٢,٣٧٣,١٨٨
مول الخير	-	-	-	٢٧٩,٦٠٣,٩٦٦
مول حفر الباطن	-	-	-	٤٦٠,٦٣٢,٠٤٠
مول تبوك	-	-	-	٢٠٩,٧٦٧,٤٨٩
				١,١٠٢,٣٧٦,٦٨٣

عند عدم إمكانية اشتقاق القيمة العادلة للبنود 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 ببنود مثل مخاطر الائتمان والارتباط والتقلبات.

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

٢٠ - عقود الإيجار التشغيلي

فيما يلي ارتباطات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلي (إيضاح ٦):

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٥٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠	أقل من سنة واحدة
٣,٢٥٠,٠٠٠	٢,٦٠٠,٠٠٠	بعد سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
٧,٨٠٠,٠٠٠	٧,٨٠٠,٠٠٠	بعد خمس سنوات
١١,٧٠٠,٠٠٠	١١,٠٥٠,٠٠٠	

٢١- 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.

١-٢١ 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 الفائدة، 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.

٢-٢١ 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 ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٧,١٩٩,٦١٦	٢٩,٠٠٥,٩٢٣	دخل إيجار مستحق القبض (إيضاح ١٠)
٣٣٣,٧٥٦	٢١,٣٣٣,٠٦٠	نقدية وشبه نقدية (إيضاح ١٢)
٥٢,٢٨٣,٩٩٨	٤,٩٢٩,١٦٧	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة (إيضاح ١١)
٨٩,٨١٧,٣٧٠	٥٥,٢٦٨,١٥٠	

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بدخل الإيجار مستحق القبض عن طريق تحميل الإيجار مقدماً، وتقديم خصومات كإشعارات دائنة وعن طريق مراقبة الأرصدة القائمة على أساس مستمر مع النتائج الفعلية للصندوق. وكما في نهاية السنة، تتمتع الجهات ذات العلاقة بوضع مالي سليم ولديها القدرة على سداد ديونها تجاه الصندوق. أما بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية، فيتعامل الصندوق فقط مع البنوك ذات السمعة الجيدة وذات التصنيف الائتماني الجيد.

يوضح الجدول التالي بيان مخاطر دخل الإيجار مستحق القبض استناداً إلى مصفوفة خسائر الائتمان المتوقعة للصندوق:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	معدل خسائر الائتمان المتوقعة	
%	%	
٧,٠٦	٢٥,١٣	أقل من ٩٠ يوماً
٨,٥٥	٣١,٧٢	بين ٩١ إلى ١٨٠ يوماً
١٢,٧٥	٣٧,٩٨	بين ١٨١ إلى ٣٦٠ يوماً
٢٥,٢٠	٦٣,٧٥	أقل من ٣٦٠ يوماً

٢١- إدارة المخاطر المالية - تنمة

٣-٢١ 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 وبمبلغ يعادل قيمته العادلة. تتم إدارة مخاطر السيولة من خلال المراقبة على أساس منتظم لتوفير أموال كافية للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	تحت الطلب ريال سعودي	أقل من ١٢ شهر ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهرًا ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
٢,٧٠٥,٧٧٤	-	-	-	٢,٧٠٥,٧٧٤
-	١,٨٦٧,٤٨٧	-	-	١,٨٦٧,٤٨٧
-	٤١٩,٩٦٨	-	-	٤١٩,٩٦٨
-	٦٥٠,٠٠٠	-	-	٦٥٠,٠٠٠
-	-	٧,٣٣٨,٥٣٨	-	٧,٣٣٨,٥٣٨
٢,٧٠٥,٧٧٤	٢,٩٣٧,٤٥٥	٧,٣٣٨,٥٣٨	-	١٢,٩٨١,٧٦٧
٢٠١٩ ديسمبر	تحت الطلب ريال سعودي	أقل من ١٢ شهر ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهرًا ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
-	-	١٢٥,٧٤٩	-	١٢٥,٧٤٩
-	٩١٨,٢٩٤	-	-	٩١٨,٢٩٤
-	٦٥٠,٠٠٠	-	-	٦٥٠,٠٠٠
-	-	٧,٦٤٧,٣٢١	-	٧,٦٤٧,٣٢١
-	-	١,٦٩٤,٠٤٣	٧,٦٤٧,٣٢١	٩,٣٤١,٣٦٤

٤-٢١ مخاطر العقارات

تمثل مخاطر العقارات في المخاطر المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للصندوق. حددت إدارة الصندوق أن المخاطر تتمثل في أن المستأجر قد يصبح عاجزًا 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.

٥-٢١ مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. لا يتعرض الصندوق جوهريًا لمخاطر العملات حيث أن جميع موجوداته النقدية ومطلوباته النقدية قائمة بالريال السعودي.

٦-٢١ مخاطر التشغيل

تمثل مخاطر التشغيل مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناشئة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتقنية والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواءً داخليًا أو خارجيًا على مستوى مزود الخدمة للصندوق ومن عوامل خارجية بخلاف مخاطر الائتمان والسيولة والعملات والسوق مثل تلك الناشئة عن المتطلبات النظامية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي تلحق بسمته وبين تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في تحقيق عوائد لمالكي الوحدات.

٢٢- 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.

## ٢٣- أرقام المقارنة والإفصاحات

تم إعادة تصنيف بعض المبالغ والإفصاحات الخاصة بالسنة السابقة لتتوافق مع العرض في السنة الحالية.

## ٢٤- توزيعات الأرباح

وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق بتاريخ ١٦ أبريل ٢٠٢٠، أعلن مجلس إدارة الصندوق عن توزيع أرباح عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بواقع ٠,٤٣ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي قدره ٥٠,٧٤٠,٠٠٠ ريال سعودي. تم دفع مبلغ ٤١,٢٦٦,٠٢٦ ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وتمت تسوية مبلغ ٦,٧٦٨,٢٠٠ ريال سعودي مع المبالغ المستحقة من شركة وأبل العربية للاستثمار ("مدير ممتلكات ومالك وحدات"). (٢٠١٩: في ١١ مارس ٢٠١٩، أعلن مجلس إدارة الصندوق عن توزيع أرباح عن الفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بواقع ٠,٢٧ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي قدره ٣١,٨٦٠,٠٠٠ ريال سعودي. وتم دفع هذا المبلغ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩). إضافة إلى ذلك، لا يزال مبلغ ٢,٧٠٥,٧٧٤ ريال سعودي (٢٠١٩: لا شيء) مستحق الدفع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ من حساب توزيعات أرباح الصندوق.

## ٢٥- التغييرات في شروط وأحكام الصندوق

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، قام مدير الصندوق بإجراء بعض التغييرات على شروط وأحكام الصندوق على النحو التالي:

- تعديل في قائمة أعضاء مجلس إدارة الصندوق نتيجة استقالة السيد/ عبد الله سعود الكليبي.

- تعديل في قائمة أعضاء مجلس إدارة الصندوق نتيجة تعيين السيد/ ماجد ضياء الدين كريم كعضو مستقل.

- تعديل في قائمة أعضاء مجلس إدارة الصندوق نتيجة تعيين السيد/ كوك هانسم كعضو غير مستقل.

## ٢٦- الأحداث بعد نهاية تاريخ التقرير

في ١١ مارس ٢٠٢١، أعلن مدير الصندوق عن القرارات التي تمت الموافقة عليها في اجتماع مالكي الوحدات على النحو التالي:

- الموافقة على إضافة أتعاب وساطة عقارية بحد أقصى ٢,٥٪ من أي استثمار عقاري يتم الاستحواذ عليه.

- الموافقة على إلغاء الحد الأقصى البالغ ١٧٪ لمصاريف التشغيل على اتفاقية إدارة الممتلكات الحالية بأثر رجعي اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠.

- الموافقة على السماح بحد أقصى لأتعاب إدارة الممتلكات بنسبة ١٠٪ من إجمالي الإيرادات السنوية للأصول العقارية للإدارة والتأجير والتحصيل نيابة عن الصندوق.

- الموافقة على تحديث الشروط والأحكام التي تعكس التغييرات المذكورة أعلاه وإضافة تعريفات وتوضيحات أخرى للأتعاب المعنية.

## ٢٧- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٣١ ديسمبر ٢٠١٩).

## ٢٨- اعتماد القوائم المالية

اعتمدت القوائم المالية من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢١ (الموافق ١٥ شعبان ١٤٤٢).