

صندوق سويكوب وابل ريت  
(المدار من قبل شركة سويكوب)  
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
وتقرير الفحص  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

رقم الصفحة	المحتويات
١	تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٤	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
٥	قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة
٦ - ١٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

## تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموجزة إلى مالكي الوحدات في صندوق سويكوروب وابل ريت (المدار من قبل شركة سويكوروب)

### مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق سويكوروب وابل ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة سويكوروب ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، والقوائم الأولية الموجزة للدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة، التي تتضمن ملخصاً بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها بشكل عادل وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إظهار نتيجة فحص هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

### نطاق الفحص

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

### نتيجة الفحص

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

### تقرير حول المتطلبات القانونية والأمر التنظيمية الأخرى

كما في تاريخ هذا التقرير، وافق مجلس إدارة الصندوق على أن تعاب المراجعة وفقاً لمتطلبات لوائح صندوق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية. إلا أنه لم تُحدَّث شروط وأحكام الصندوق بعد. إلا أن هذا الأمر ليس له تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة.

عن الليحيد و اليحيى محاسبون قانونيون



  
تركي عبد المحسن الليحيد  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض: ٩ محرم ١٤٤٣ هـ  
(١٧ أغسطس ٢٠٢١)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	
<b>الموجودات</b>			
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
٧,٦٣٨,٤٤٤	٧,٤٠١,٣٨٠		
٩٠٨,٥٤٧,٣٩٣	٨٨٦,٢٨٩,٧٤٥	٦	موجودات حق استخدام عقارات استثمارية
٩١٦,١٨٥,٨٣٧	٨٩٣,٦٩١,١٢٥		<b>إجمالي الموجودات غير المتداولة</b>
<b>الموجودات المتداولة</b>			
١٠,٩٠٨,٦١٠	٩,٩٤٢,٧٢٦		ذمم مدينة أخرى
٢٩,٠٠٥,٩٢٣	٢٦,٩٩٨,٧٢٤	٨	دخل إيجار مستحق القبض
٤,٩٢٩,١٦٧	٢,٥٦٢,٥٩٣	٩	مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة
٢١,٣٣٣,٠٦٠	٣٦,٦٨١,٢٢٦	١٠	تقديمية وشبه نقدية
٦٦,١٧٦,٧٦٠	٧٦,١٨٥,٢٦٩		<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
٩٨٢,٣٦٢,٥٩٧	٩٦٩,٨٧٦,٣٩٤		<b>إجمالي الموجودات</b>
<b>المطلوبات</b>			
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>			
٧,٣٣٨,٥٣٨	٦,٨٥٤,٩٤٠		جزء غير متداول من مطلوبات عقود إيجار
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
١٩,٧٧٩,٦٣٩	١٦,٧٤٧,١٥٣	١١	دخل غير مكتسب
١,٨٦٧,٤٨٧	١,٨٣٢,٩٠٥	٩	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٤١٩,٩٦٨	٤٥١,٩٢١		مصاريف مستحقة الدفع
٦٥٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠		جزء متداول من مطلوبات عقود إيجار
١,٨٧٨,٨٨٠	١,٠٢٤,٣٣٣	١٢	زكاة مستحقة
٢,٧٠٥,٧٧٤	٢,٧٠٣,٨٥٤	١٧	توزيعات ارباح مستحقة
٢٧,٣٠١,٧٤٨	٢٣,٤١٠,١٦٦		<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>
٣٤,٦٤٠,٢٨٦	٣٠,٢٦٥,١٠٦		<b>إجمالي المطلوبات</b>
٩٤٧,٧٢٢,٣١١	٩٣٩,٦١١,٢٨٨		<b>صافي الموجودات</b>
<b>الوحدات المصدرة (بالعدد)</b>			
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٣	
<b>قيمة الوحدة (بالريال السعودي)</b>			
٨,٠٣	٧,٩٦	٧	
<b>القيمة العادلة للوحدة (بالريال السعودي)</b>			
٨,٠٣	٧,٩٦	٧	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق سويكوروب وابل ريت  
(المدار من قبل شركة سويكوروب)  
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ريال سعودي	لفترة الستة أشهر ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ريال سعودي	إيضاح	
٢٧,٠٩٨,٢٤٣	٢٨,٢٢٠,٧١٠		<b>الدخل</b>
٢٧,٠٩٨,٢٤٣	٢٨,٢٢٠,٧١٠		دخل إيجار من عقارات استثمارية
			<b>إجمالي الدخل</b>
			<b>المصاريف</b>
(٣,٥٩٣,٧١٤)	(٣,٥٢١,٩٥١)	٩	أتعاب إدارة
(٢٩٩,١٠٨)	(١١٧,٤٥٠)		أتعاب الحفظ
(٦,٢٥٠,١٦٢)	(٩,٤٠٩,٤٠٦)		مصاريف عمليات ممتلكات وأتعاب مدير
٤٨٩,٣٨١	٢,٣٧٥,٢٧١	٨	عكس خسائر ائتمان متوقعة
(١٩,٤٧٠,٨٢٤)	(١٧,١١١,٠٦٨)		عمومية وإدارية
(٢٩,١٢٤,٤٢٧)	(٢٧,٧٨٤,٦٠٤)		<b>إجمالي المصاريف</b>
(٢,٠٢٦,١٨٤)	٤٣٦,١٠٦		<b>ربح / (خسارة) التشغيل</b>
٦,٠٠٠,٠٠٠	-	٩	دخل آخر
(١٧٤,٤٩١)	(١٦٦,٤٠٢)		مصروفات تمويل
٣,٧٩٩,٣٢٥	٢٦٩,٧٠٤		<b>ربح الفترة</b>
(١٤٣,١١٧,٦٥٥)	(٨,٣٥٣,٤٧٨)	٦	خسارة انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(١٣٩,٣١٨,٣٣٠)	(٨,٠٨٣,٧٧٤)		<b>صافي خسارة الفترة بعد الانخفاض في القيمة وقبل الزكاة</b>
(١,٦٩٠,٠٢٥)	(٢٧,٢٤٩)	١٢	زكاة
(١٤١,٠٠٨,٣٥٥)	(٨,١١١,٠٢٣)		<b>صافي خسارة الفترة بعد الزكاة</b>
-	-		دخل شامل آخر
(١٤١,٠٠٨,٣٥٥)	(٨,١١١,٠٢٣)		<b>إجمالي الخسارة الشاملة للفترة</b>

صندوق سويكوب وابل ريت  
(المدار من قبل شركة سويكوب)  
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ريال سعودي	لفترة الستة أشهر ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ريال سعودي	إيضاح
(١٣٩,٣١٨,٣٣٠)	(٨,٠٨٣,٧٧٤)	
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>		
صافي خسارة الفترة		
التعديلات لتسوية ربح الفترة إلى صافي التدفقات النقدية:		
١٧,٦٢٦,١٧٨	١٥,٣٥٨,٥٥١	٦
٢٣٨,٣٧٤	٢٣٧,٠٦٤	
١٤٣,١١٧,٦٥٥	٨,٣٥٣,٤٧٨	٦
(٤٨٩,٣٨١)	(٢,٣٧٥,٢٧١)	٨
١٧٤,٤٩١	١٦٦,٤٠٢	
٢١,٣٤٨,٩٨٧	١٣,٦٥٦,٤٥٠	
تعديلات رأس المال العامل:		
٦٥٦,٢٩٨	٩٦٥,٨٨٤	
٥,١٣٣,٤٢١	٤,٣٨٢,٤٧٠	٨
٥٢,٢٨٣,٩٩٨	٢,٣٦٦,٥٧٤	٩
(٣,٧٢٦,١٥٣)	(٣,٠٣٢,٤٨٦)	١١
١٦,٧٠٠,٨٣٣	(٣٤,٥٨٢)	٩
(٣٦٢,٩٤٧)	٣١,٩٥٤	
٩٢,٠٣٤,٤٣٧	١٨,٣٣٦,٢٦٤	
-	(٨٨١,٧٩٦)	
٩٢,٠٣٤,٤٣٧	١٧,٤٥٤,٤٦٨	
<b>التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية</b>		
زكاة مدفوعة		
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>		
(١,٩٠٤,١٣٣)	(١,٤٥٤,٣٨٢)	٦
شراء عقارات استثمارية		
(١,٩٠٤,١٣٣)	(١,٤٥٤,٣٨٢)	
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية		
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>		
-	(٦٥٠,٠٠٠)	
(٤٩,١٣٦,١٨٩)	(١,٩٢٠)	١٧
مطلوبات عقود إيجار مدفوعة		
توزيعات أرباح مدفوعة		
(٤٩,١٣٦,١٨٩)	(٦٥١,٩٢٠)	
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		
٤٠,٩٩٤,١١٥	١٥,٣٤٨,١٦٦	
<b>صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية</b>		
٣٣٣,٧٥٦	٢١,٣٣٣,٠٦٠	
٤١,٣٢٧,٨٧١	٣٦,٦٨١,٢٢٦	١٠
النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة		
<b>النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة</b>		
<b>المعاملات غير النقدية</b>		
٧,٨٧٩,٤٣٨	٧,٤٠١,٣٨٠	
جزء رئيسي من مطلوبات عقد إيجار		

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق سويكوب وابل ريت  
(المدار من قبل شركة سويكوب)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

إجمالي صافي موجودات مالكي الوحدات ريال سعودي	الخسائر المتراكمة ريال سعودي	وحدات الصندوق ريال سعودي	
١,١٤٩,٥٠٨,١٧٢	(٣٠,٤٩١,٨٢٨)	١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات القابلة للاسترداد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة)
(١٤١,٠٠٨,٣٥٥)	(١٤١,٠٠٨,٣٥٥)	-	خسارة السنة
-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
(١٤١,٠٠٨,٣٥٥)	(١٤١,٠٠٨,٣٥٥)	-	إجمالي الخسارة الشاملة للفترة
(٥٠,٧٤٠,٠٠٠)	(٥٠,٧٤٠,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح (إيضاح ١٧)
٩٥٧,٧٥٩,٨١٧	(٢٢٢,٢٤٠,١٨٣)	١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة)
٩٤٧,٧٢٢,٣١١	(٢٣٢,٢٧٧,٦٨٩)	١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)
(٨,١١١,٠٢٣)	(٨,١١١,٠٢٣)	-	خسارة الفترة
-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
(٨,١١١,٠٢٣)	(٨,١١١,٠٢٣)	-	إجمالي الخسارة الشاملة للفترة
٩٣٩,٦١١,٢٨٨	(٢٤٠,٣٨٨,٧١٢)	١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات القابلة للاسترداد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)

١- معلومات عن الشركة

صندوق سويكوب وابل ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مقفل تم إنشاؤه في ٢٤ ذو القعدة ١٤٣٩هـ (الموافق ٦ أغسطس ٢٠١٨). ويُعد الصندوق مدرجًا في السوق المالية السعودية ("تداول"). 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 للتتمديد 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 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.

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.

تُعد معظم موجودات الصندوق مملوكةً للبلاد المالية ("أمين الحفظ").

يقع المكتب المسجل لمدير الصندوق في الطابق ٤٩، برج المملكة، 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 المتطلبات لكافة الصناديق العقارية العاملة داخل المملكة العربية السعودية.

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ويجب قراءتها جنبًا إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، والتي تم إعدادها وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢-٣ أساس القياس

أعدت القوائم المالية الأولية الموجزة وفقًا لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية.

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 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ بالنسبة للقوائم الأولية للدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغير في صافي الموجودات ولتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بالنسبة لقائمة المركز المالي الأولية الموجزة.

٤- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية المهمة

إن الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية المهمة التي أصدرتها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية لعدم التأكيد من التقديرات هي ذاتها الموضحة في القوائم المالية السنوية للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٥- المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة تتماشى مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. وتوجد معايير وتعديلات وتفسيرات جديدة تنطبق لأول مرة في عام ٢٠٢١، ولكن ليس لها تأثير على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

توجد العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق. لم يتم الصندوق بالاتباع المبكر لأي معيار أو تفسيرات أو تعديلات تم إصدارها ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد.

٦- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير المالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢١

الوصف	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	الانخفاض في القيمة (إيضاح ٦-٣-٥)	صافي القيمة الدفترية (غير مراجعة) ريال سعودي
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
مول الدوامي	١٦٨,٥٠٠,٧٠٦	(٢٣,٦٠٢,٨١٩)	(٥٤,١٩٩,٨٦٨)	٩٠,٦٩٨,٠١٩
مول الخير	٣٢٤,٩١٤,٥٣٢	(١٥,٨٨٥,١٥٤)	(٧٥,١٥٢,٦٣٧)	٢٣٣,٨٧٦,٧٤١
مول حفرة الباطن	٤٧٢,٠٣٧,٢٧٣	(٤٤,٦١٥,١٨٦)	(٢٦,٣٨١,٥٥٢)	٤٠١,٠٤٠,٥٣٥
تبوك مول	٢٢١,٧٤١,٦٣٨	(٢٠,٧٤١,١٢٦)	(٤٠,٣٢٦,٠٦٢)	١٦٠,٦٧٤,٤٥٠
	١,١٨٧,١٩٤,١٤٩	(١٠٤,٨٤٤,٢٨٥)	(١٩٦,٠٦٠,١١٩)	٨٨٦,٢٨٩,٧٤٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الوصف	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	الانخفاض في القيمة (إيضاح ٦-٣-٥)	صافي القيمة الدفترية (مراجعة) ريال سعودي
	ريال سعودي	ريال سعودي	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 حفرة الباطن	٤٧١,٥٥٢,٠٧٤	(٣٧,٥٠٠,٨٣٠)	(٢٠,٤١٢,٧٥٤)	٤١٣,٦٣٨,٤٩٠
تبوك مول	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

٦-١ 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.

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

٦- العقارات الاستثمارية - تنمة

٦-٢ الممتلكات ذات التملك الحر والمستأجرة

تشتمل الأراضي على أراضٍ مستحوذ عليها تم تشييد المباني عليها. يمتلك الصندوق عقارات ذات تملك حر في الرياض وحفر الباطن وتبوك تبلغ مساحتها الإجمالية ١٨٥,٧٢١ متر مربع في ٣٠ يونيو ٢٠٢١. إضافة إلى ذلك، يمتلك الصندوق أرضاً مستأجرة أقيم عليها عقار استثماري في الدوادمي بمساحة ٧٢,٦٧٨ متر مربع. وتم دفع جزء من المقابل الخاص بالعقارات نقدًا وتمت تسويته جزئيًا من خلال إصدار ٧٩,٠٦٠,٠٠٠ وحدة من الصندوق في وقت الاستحواذ.

٦-٣ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية:

٦-٣-١ الدوادمي مول

هذا العقار هو منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مستأجرة، وتقع في الدوادمي، المملكة العربية السعودية ("المملكة").

٦-٣-٢ الخير مول

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

٦-٣-٣ حفر الباطن مول

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

٦-٣-٤ تبوك مول

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

٦-٣-٥ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

تُعد العقارات الاستثمارية عرضة للتأثر بقياس القيمة العادلة نتيجة لوباء كوفيد-١٩ وما يترتب على ذلك من اضطرابات اقتصادية وسوقية متفاوتة عبر 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.

خلال الفترة، تم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها ولاحظت الإدارة أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. ونتيجة لذلك، قامت الإدارة بإببات صافي انخفاض في القيمة قدره ٨,٣٥٣,٤٧٨ ريال سعودي (صافي عكس انخفاض في القيمة قدره ٧,٠٥٩,٩٥٥ ريال سعودي وانخفاض في القيمة قدره ١٥,٤١٣,٤٣٣ ريال سعودي) (٣٠ يونيو ٢٠٢٠). انخفاض في القيمة قدره ١٤٣,١١٧,٦٥٥ ريال سعودي، و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: انخفاض في القيمة قدره ١٥١,٣٥٤,٠٦٨ ريال سعودي) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد بناءً على متوسط القيمة العادلة كما في فترة التقرير، والتي حددها المقيّمون المستقلون (راجع إيضاح ٧).

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

طبقاً للمادة ٣٥ والمادة ٣٦ 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 مقيمين 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. وعليه، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض المعلومات.

١-٧ تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين المختارين، وهما شركة باركود وشركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري. كما في نهاية الفترة، كان تقييم العقارات الاستثمارية كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	المقيم الأول ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المتوسط ريال سعودي
مول الدوادمي	٨٩,٠٠٠,٠٠٠	٩٢,٣٩٦,٠٣٩	٩٠,٦٩٨,٠٢٠
مول الخير	٢٢٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٤١,٧٥٣,٤٨١	٢٣٣,٨٧٦,٧٤٠
مول حفر الباطن	٣٩١,١٢٠,٠٠٠	٤١٠,٩٦١,٠٧٠	٤٠١,٠٤٠,٥٣٥
تبوك مول	١٦٨,٥٠٠,٠٠٠	١٥٢,٨٤٨,٩٠٠	١٦٠,٦٧٤,٤٥٠
	٨٧٤,٦٢٠,٠٠٠	٨٩٧,٩٥٩,٤٩٠	٨٨٦,٢٨٩,٧٤٥

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

المتوسط ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المقيم الأول ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)
١٠٢,٨٥٢,٤١٩	١٠٣,٧٠٤,٨٣٩	١٠٢,٠٠٠,٠٠٠	مول الدوامي
٢٣٠,٥٦٠,٦٧٤	٢٣٩,١٢١,٣٤٨	٢٢٢,٠٠٠,٠٠٠	مول الخير
٤١٣,٦٣٨,٤٩٠	٤١١,٢٧٦,٩٧٩	٤١٦,٠٠٠,٠٠٠	مول حفز الباطن
١٦١,٤٩٥,٨١٠	١٤٨,٩٩١,٦٢١	١٧٤,٠٠٠,٠٠٠	تبوك مول
٩٠٨,٥٤٧,٣٩٣	٩٠٣,٠٩٤,٧٨٧	٩١٤,٠٠٠,٠٠٠	

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. فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقابل القيمة الدفترية:

٧-٢ فيما يلي بيان بالخسائر غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	القيمة العادلة لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٧-١) ناقصاً: القيمة الدفترية لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٦)
٩٠٨,٥٤٧,٣٩٣ (٩٠٨,٥٤٧,٣٩٣)	٨٨٦,٢٨٩,٧٤٥ (٨٨٦,٢٨٩,٧٤٥)	صافي الأثر على أساس تقييم القيمة العادلة
-	-	الوحدات المصدرة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	الأثر لكل وحدة على أساس تقييم القيمة العادلة
-	-	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو موضح في هذه القوائم المالية صافي الأثر على أساس تقييم العقارات (إيضاح ٧-٢)
٩٤٧,٧٢٢,٣١١	٩٣٩,٦١١,٢٨٨	صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة
-	-	
٩٤٧,٧٢٢,٣١١	٩٣٩,٦١١,٢٨٨	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية الأثر على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على حساب الخسائر غير المحققة بناءً على تقييمات القيمة العادلة (إيضاح ٧-٢)
٨,٠٣	٧,٩٦	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة
-	-	
٨,٠٣	٧,٩٦	

٨- دخل الإيجار مستحق القبض

يمثل هذا الحساب ذمم الإيجار المدينة من العقارات الاستثمارية وفقاً لشروط اتفاقيات الإيجار المقابلة لها. وتعد ذمم الإيجار المدينة متداولة بطبيعتها. خلال الفترة، قام الصندوق بعكس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ ٢,٣٧٥,٢٧١ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٠: ٤٨٩,٣٨١ ريال سعودي).

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي
٤٥,٥١٤,٩٧٨	٤٩,٨٩٧,٤٤٨
(١٨,٥١٦,٢٥٤)	(٢٠,٨٩١,٥٢٥)
٢٦,٩٩٨,٧٢٤	٢٩,٠٠٥,٩٢٣

ذمم إيجار مدينة  
ناقصاً: مخصص خسائر ائتمان متوقعة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي
٢٠,٨٩١,٥٢٥	١٧,٩٥٩,٦١١
(٢,٣٧٥,٢٧١)	٢,٩٣١,٩١٤
١٨,٥١٦,٢٥٤	٢٠,٨٩١,٥٢٥

في بداية الفترة / السنة  
(عكس) مخصص مُكوّن خلال الفترة / السنة

في نهاية الفترة / السنة

٩- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

تعتبر الأطراف 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 كأطراف ذات علاقة بالصندوق. وخلال دورة أنشطته العادية، يتعامل الصندوق مع الأطراف ذات العلاقة. تخضع معاملات الأطراف ذات العلاقة لقيود تحددها اللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية. تتم الموافقة على كافة معاملات الأطراف ذات العلاقة من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

(أ) أتعاب إدارة الموجودات

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 عمليات وإدارة الممتلكات

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 على أساس نصف سنوي.

٩- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها - تنمة

(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 الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة:

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ريال سعودي	للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ريال سعودي	طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
١٥,١٣٢,٧١٩	٣,٠٨٣,٣١٦	دخل إيجار من عقارات استثمارية	مدير ممتلكات ومالك وحدات	شركة وابل العربية للاستثمار
٦,٠٠٠,٠٠٠	-	دخل وسائل إعلام وإعلان		
٦,٢٥٠,١٦٢	٩,٢٠٩,٤٠٦	أتعاب مدير ممتلكات ومصاريف تشغيل		
(٥,٧٠٠,٣١٤)	(٥,٠٨٠,٥١٤)	مدفوعات نيابة عن الصندوق		
(٦٩,٤٦٩,٩٦٦)	(١,٦٩٣,٤٨٩)	مبالغ مقبوضة من الصندوق		
(١٣,٥٣٦,٤٠٠)	-	توزيعات أرباح مدفوعة		
٣,٥٩٣,٧١٤	٣,٥٢١,٩٥١	أتعاب إدارة	مدير الصندوق ومالك وحدات	شركة سويكروب
١,٢١٠,٨٧٣	-	توزيعات أرباح مدفوعة		

فيما يلي تفاصيل أرصدة الأطراف ذات العلاقة في نهاية الفترة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	المبالغ المستحقة من طرف ذي علاقة
٤,٩٢٩,١٦٧	٢,٥٦٢,٥٩٣	شركة وابل العربية للاستثمار
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	المبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة
١,٨٤٢,٤٨٧	١,٨٠٧,٩٠٥	شركة سويكروب
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	أتعاب إشراف مجلس الإدارة
١,٨٦٧,٤٨٧	١,٨٣٢,٩٠٥	

يملك مالك الوحدات، وهو شركة وابل العربية للاستثمار، ٦٢,٩٦٠,٠٠٠ وحدة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٦٢,٩٦٠,٠٠٠ وحدة).

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، يمتلك أعضاء مجلس إدارة الصندوق ٩٧٥,٠٠٠ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١,٠٠٧,٦٥٧ وحدة).

١٠- النقدية وشبه النقدية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، تشمل النقدية وشبه النقدية البالغة ٣٦,٦٨١,٢٢٦ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٢١,٣٣٣,٠٦٠ ريال سعودي) على رصيد بمبلغ ١٣,٢٣١,٧٧٤ ريال سعودي (٢٠٢٠: ١٣,٢٣١,٧٧٤ ريال سعودي) والذي يُحتفظ به في حساب في بنك الرياض باسم مدير الصندوق وليس باسم الصندوق.

١١- الدخل غير المكتسب

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

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) ريال سعودي	
١٩,٧٧٩,٦٣٩	٢٥,٨٣٧,٧٨٣	الرصيد الافتتاحي خلال الفترة / السنة
٢٥,٣٦٩,٢١٥	٤٨,١٠٨,٣٥٧	مستلم خلال الفترة / السنة
(٢٨,٤٠١,٧٠١)	(٥٤,١٦٦,٥٠١)	مثبت خلال الفترة / السنة
١٦,٧٤٧,١٥٣	١٩,٧٧٩,٦٣٩	

١٢- الزكاة

١-١٢ مصروف الفترة

يتكون مصروف الزكاة وقدره ٢٧,٢٤٩ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٠: ١,٦٩٠,٠٢٥ ريال سعودي) الوارد في قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ من مخصص الفترة الحالية. تم احتساب مخصص الفترة الحالية وفقاً للأساس التالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	
١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	حقوق مالكي الوحدات
٢٤,٦٤٢,٠٤٢	٢٦,٠٢١,١٩٤	حساب مالكي الوحدات ومخصصات
(١,٠٧٩,٨٥٨,٦٤٨)	(١,١٢٥,٩٧٠,٧٣٤)	القيمة الدفترية لموجودات طويلة الأجل وموجودات أخرى
١٢٤,٧٨٣,٣٩٤	٨٠,٠٥٠,٤٦٠	الوعاء الزكوي قبل صافي الدخل المعدل للسنة الميلادية
١٢٨,٦٦٠,٨٤٤	٤٠,٧٠٣,٦٢٤	صافي الدخل المعدل للفترة / السنة
٣,٧٩٩,٣٢٥	٢٦٩,٧٠٤	
١٣٢,٤٦٠,١٦٩	٤٠,٩٧٣,٣٢٨	الوعاء الزكوي

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

٢-١٢ مخصص الزكاة

كانت حركة مخصص الزكاة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو على النحو التالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) ريال سعودي	
١,٩٨٠,٨٢٥	١,٨٧٨,٨٨٠	في بداية الفترة / السنة
١,٦٩٠,٠٢٥	١,٠٢٤,٣٣٣	مخصص
-	(٩٩٧,٠٨٤)	عكس فيد (١)
١,٦٩٠,٠٢٥	٢٧,٢٤٩	مدفوعات
-	(٨٨١,٧٩٦)	
٣,٦٧٠,٨٥٠	١,٠٢٤,٣٣٣	في نهاية الفترة / السنة

(١) خلال الفترة، قام الصندوق بعكس مخصص زكاة زائد عن فترات سابقة بمبلغ ٩٩٧,٠٨٤ ريال سعودي (٢٠٢٠: لا شيء).

١٢ - الزكاة - تنمة

٣-١٢ الربوط الزكوية

قام الصندوق بتقديم الإقرارات الزكوية عن الفترة حتى عام ٢٠٢٠، ولم تقم هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") بعد بإصدار أي ربط زكوي.

١٣ - معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص المعاملات في وحدات الصندوق للفترة / للسنة:

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (بالعدد)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (بالعدد)	الوحدات في نهاية الفترة / السنة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	

١٤ - الأدوات المالية - القيمة العادلة

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 ادناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى المهمة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ - الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢ - طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للرصد بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣ - طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - المهمة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للرصد.

تتكون الموجودات المالية من ذمم الإيجار المدينة والمبالغ المستحقة من طرف ذي علاقة والذمم المدينة الأخرى. 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.

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للموجودات غير المالية المفصّل عنها كما في نهاية الفترة (راجع إيضاح ٧):

٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
عقارات استثمارية	-	-	٩٠,٦٩٨,٠١٩	٩٠,٦٩٨,٠١٩
مول الدوامي	-	-	٢٣٣,٨٧٦,٧٤٠	٢٣٣,٨٧٦,٧٤٠
مول الخير	-	-	٤٠١,٠٤٠,٥٣٥	٤٠١,٠٤٠,٥٣٥
مول حفر الباطن	-	-	١٦٠,٦٧٤,٤٥١	١٦٠,٦٧٤,٤٥١
مول تبوك	-	-	٨٨٦,٢٨٩,٧٤٥	٨٨٦,٢٨٩,٧٤٥

١٤ - الأدوات المالية - القيمة العادلة - تنمة

القيمة العادلة - تنمة

الإجمالي ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)	
					عقارات استثمارية
١٠٢,٨٥٢,٤١٩	١٠٢,٨٥٢,٤١٩	-	-		مول الدوامي
٢٣٠,٥٦٠,٦٧٤	٢٣٠,٥٦٠,٦٧٤	-	-		مول الخير
٤١٣,٦٣٨,٤٩٠	٤١٣,٦٣٨,٤٩٠	-	-		مول حفر الباطن
١٦١,٤٩٥,٨١٠	١٦١,٤٩٥,٨١٠	-	-		مول تبوك
<u>٩٠٨,٥٤٧,٣٩٣</u>	<u>٩٠٨,٥٤٧,٣٩٣</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		

عند عدم إمكانية اشتقاق القيمة العادلة للبند المفصّل عنها في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من الأسواق النشطة، يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام مجموعة متنوعة من طرق التقييم التي تتضمن استخدام أساليب 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 التغييرات في الافتراضات حول هذه العوامل على القيمة العادلة للبند المفصّل عنها في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البند في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة باركود وشركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري كما تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٦. 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").

فيما يلي الافتراضات المستخدمة عند تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

٣٠ يونيو ٢٠٢١

المقيم: شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري

الافتراضات الرئيسية	منهجية التقييم	الوصف
معدل الخصم	التدفقات النقدية المخصومة	مول الدوامي
معدل الرسملة	رسملة الدخل	مول الخير
معدل الرسملة	رسملة الدخل	مول حفر الباطن
معدل الرسملة	رسملة الدخل	مول تبوك

المقيم: شركة باركود

الافتراضات الرئيسية	منهجية التقييم	الوصف
معدل الخصم	التدفقات النقدية المخصومة	مول الدوامي
معدل الرسملة	رسملة الدخل	مول الخير
معدل الرسملة	رسملة الدخل	مول حفر الباطن
معدل الرسملة	رسملة الدخل	مول تبوك

١٤ - الأدوات المالية - القيمة العادلة - تنمة

القيمة العادلة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

المقيم: شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري

الوصف	منهجية التقييم	الافتراضات الرئيسية
مول الدوامي	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم
مول الخير	رسملة الدخل	معدل الرسملة
مول حفر الباطن	رسملة الدخل	معدل الرسملة
مول تبوك	رسملة الدخل	معدل الرسملة

المقيم: شركة باركود

الوصف	منهجية التقييم	الافتراضات الرئيسية
مول الدوامي	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم
مول الخير	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم
مول حفر الباطن	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم
مول تبوك	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم

١٥ - القطاعات التشغيلية

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.

١٦ - الموجودات والمطلوبات المحتملة

يرى مدير الصندوق أنه لا توجد موجودات ومطلوبات محتملة كما في تاريخ التقرير.

١٧ - توزيعات الأرباح

لم يتم توزيع أرباح خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (٣٠ يونيو ٢٠٢٠: في ١٦ أبريل ٢٠٢٠، أعلن مجلس إدارة الصندوق عن توزيع أرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بواقع ٠,٤٣ ريال سعودي للوحدة بإجمالي قدره ٥٠,٧٤٠,٠٠٠ ريال سعودي). إضافة إلى ذلك، لا يزال مبلغ ٢,٧٠٣,٨٥٤ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢,٧٠٥,٧٧٤ ريال سعودي) مستحق الدفع كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ من حساب توزيعات أرباح الصندوق.

١٨ - التغييرات في شروط وأحكام الصندوق

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، قام مدير الصندوق بإجراء بعض التغييرات على شروط وأحكام الصندوق على النحو التالي:

- الموافقة على إضافة أتعاب وساطة عقارية بحد أقصى ٢,٥٪ من قيمة أي استثمار عقاري يتم الاستحواذ عليه.
- الموافقة على إلغاء الحد الأقصى البالغ ١٧٪ لمصاريف التشغيل على اتفاقية إدارة الأملاك الحالية وذلك بأثر رجعي اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠.
- الموافقة على السماح بأن تكون أتعاب إدارة الأملاك من ٣٪ من إجمالي الإيرادات وبتد أقصى ١٠٪ من إجمالي الإيرادات السنوية للأصول العقارية وتشمل الإدارة والتأجير والتحصيل نيابة عن الصندوق.
- الموافقة على إضافة تعريفات وإيضاحات أخرى بشأن الأتعاب المعنية.
- الموافقة على تغيير مدير الأملاك خلال الفترة ليصبح شركة عقارات التجزئة.

١٩- الأحداث بعد نهاية تاريخ التقرير

لا توجد أحداث لاحقة بعد نهاية تاريخ التقرير.

٢٠- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢١.

٢١- اعتماد القوائم المالية

اعتمدت القوائم المالية من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٩ محرم ١٤٤٣هـ (الموافق ١٧ أغسطس ٢٠٢١).