

صندوق سويكورب وايل ريت  
(المدارم من قبل شركة سويكورب)  
القواعد المالية

للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

## تقرير المراجع المستقل

إلى مالكي الوحدات في صندوق سويكورب وأبل ريت السعودية

(المدارمـن قبل شـرـكـةـ سـوـيـكـورـبـ)

### الأـيـ

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق سويكورب وأبل ريت ("الصندوق") والمدارمـن قبل شـرـكـةـ سـوـيـكـورـبـ ("مدير الصندوق")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية ككل تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وأدائـهـ المـالـيـ وـتـدـفـقـاتـهـ النقدـيةـ لـلـفـتـرـةـ منـ ٦ـ أغـسـطـسـ ٢ـ٠ـ١ـ٨ـ حـتـىـ ٣ـ١ـ دـيـسـمـبـرـ ٢ـ٠ـ١ـ٨ـ، وـفـقـاـلـلـمـعـاـيـرـ الـدـولـيـةـ لـلـتـقـرـيـرـ الـمـالـيـ الصـادـرـةـ عنـ مـجـلـسـ مـعـاـيـرـ الـمـاحـسـبـةـ الـدـولـيـةـ وـالـمـعـتـمـدةـ فيـ الـمـلـكـةـ الـعـرـبـيـةـ السـعـوـدـيـةـ.

### أسـاسـ الرـأـيـ المـطلـقـ

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة 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 وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعةنا للقوائم المالية، كما أنها التزمـنـاـ بـمـسـؤـلـيـاتـنـاـ الـأـخـلـاقـيـةـ الـأـخـرىـ وـفـقـاـلـلـمـعـاـيـرـ الـدـولـيـةـ الـمـعـتـمـدةـ. باعتقادـنـاـ أـنـ أدـلـةـ المـرـاجـعـةـ الـقـيـ حـصـلـنـاـ عـلـهـاـ كـافـيـةـ وـمـلـائـمـةـ لـتـقـرـيـرـ أـسـاسـ لـإـبـدـاءـ رـأـيـنـاـ.

### أـمـرـ المـرـاجـعـةـ الرـئـيـسـيـةـ

إن أمـرـ المـرـاجـعـةـ الرـئـيـسـيـةـ هيـ تـلـكـ الـأـمـرـ الـيـ كـانـتـ، بـحـسـبـ حـكـمـنـاـ الـمـهـيـ، لـهـ أـهـمـيـةـ بـالـغـةـ أـثـنـاءـ مـرـاجـعـنـاـ لـلـقـوـاـمـ الـمـالـيـ لـلـسـنـةـ الـحـالـيـةـ. لقدـ تمـ تـنـاوـلـ هـذـهـ الـأـمـرـ فيـ سـيـاقـ مـرـاجـعـنـاـ لـلـقـوـاـمـ الـمـالـيـ كـلـ، وـعـنـدـ تـكـوـينـ رـأـيـنـاـ حـولـهـاـ، وـلـاـ نـقـدـمـ رـأـيـاـ مـنـفـصـلـاـ حـولـ تـلـكـ الـأـمـرـ.

## تقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات في صندوق سويكورب وأبل ريت السعودية (المدارم قبل شركة سويكورب) - تتمة

أمور المراجعة الرئيسية - تتمة

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
بالنسبة للانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بإجراءات المراجعة التالية:	يمتلك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.
قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط تعبيئهم لدى الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تكون قد أثرت على موضوعيتم أو ربما فرضت قيوداً على نطاق عملهم؛	تدرج العقارات الاستثمارية، المحافظ عليها لغرض زيادة رأس المال و / أو تحقيق عائدات الإيجار، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.
قمنا بفحص النهجية التي طبقها المقيمون الخارجيون للتتأكد من أنها مناسبة؛	يتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية بشأن خسائر الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للأسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للأسترداد.
حصلنا على تقريري تقييم من مقيمي عقارات مختلفين / مستقلين لكافة العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وأكملنا أن طرق التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقارير المالية؛	لتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين بغرض إجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.
قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً لإيضاح ٧ إلى تقارير المقيم الخارجي.	اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب إصدار حكم هام من قبل الإدارة، كما أن الأثر المحتمل للانخفاض قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.
كانت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في نهاية الفترة أعلى من متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه وخسائر انخفاض القيمة البالغة ٨٣,٢٣٣,٥٤٦ ريال سعودي تم تسجيلها في قائمة الدخل الشامل خلال الفترة حيث تم اختبار العقارات الاستثمارية لتحديد الانخفاض في القيمة ولاحظت الإدارة أن قيمتها العادلة لا يمكن استردادها.	

## تقرير المراجع المستقل

**مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالعوكلمة حول القوائم المالية**  
إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقويم مقدمة الاستثمار في العمل وفقاً لمبدأ الاستثمارية والإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستثمارية، وتطبيق مبدأ الاستثمارية في المحاسبة، مالم تكن هناك نية لتصرفية الصندوق أو انتهاك عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

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

مراجع حول القوائم المالية

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

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

- تحديد وتقويم مخاطر التحريفات الجوهرية 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. وبعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطير 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 للصناديق.

**تقرير المراجع المستقل**  
**إلى مالكي الوحدات في صندوق سويكورب وابل ريت السعودية**  
**(المدارم قبل شركة سويكورب) - تتمة**

**مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية - تتمة**

- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

استنتاج مدى ملائمة نطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكلاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتبعنا 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 توقيف الصندوق عن الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

- تقويم العرض العام، وهيكيل ومحظوظ القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

سنقوم بإبلاغ المكلفين بالحكومة - من بين أمور أخرى - بال نطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

عن اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون

تركي عبد المحسن اللحيد  
محاسب قانوني  
قيد سجل المحاسبين القانونيين رقم (٤٣٨)



الرياض: ٢٠ رجب ١٤٤٠ هـ  
(٢٧ مارس ٢٠١٩)

إيضاح	ريال سعودي
الموجودات	
الموجودات غير المتداولة	
عقارات استثمارية	
١,٠٧٦,٢٥٧,٧٣٩	٦
<b>اجمالي الموجودات غير المتداولة</b>	<b>١,٠٧٦,٢٥٧,٧٣٩</b>
الموجودات المتداولة	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	
ذمم إيجار مدينة	
مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة	
٣٠,٢٢٦,٣٣٢	٨
١٨,١٢٤,٥٤١	٩
٢٤,١٨٨,٢٢٨	١٠
<b>اجمالي الموجودات المتداولة</b>	<b>٧٢,٥٣٩,١٠١</b>
١,١٤٨,٧٩٦,٨٤٠	
<b>اجمالي الموجودات</b>	<b>١,١٤٨,٧٩٦,٨٤٠</b>
المطلوبات	
المطلوبات المتداولة	
دخل غير مكتسب	
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	
مصاريف مستحقة الدفع	
٢٠,٩١٣,٥٥٢	١١
٥,٥٤١,٨٧٥	١٠
٢٦٥,٧٩٤	١٢
<b>اجمالي المطلوبات</b>	<b>٢٦,٧٢١,٢٢١</b>
١,١٢٢,٠٧٥,٦١٩	
<b>صافي الموجودات</b>	<b>١,١٢٢,٠٧٥,٦١٩</b>
الوحدات المصدرة (بالأرقام)	١٤
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	
<b>قيمة الوحدة (بالريلال السعودي)</b>	<b>٩,٥١</b>
٩,٥١	٧
<b>القيمة العادلة للوحدة (بالريلال السعودي)</b>	<b>٩,٥١</b>

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

إيضاح	ريال سعودي	الدخل
دخل إيجار من عقارات استثمارية	٧٠,٠٤٦,١٥٦	٧٠,٠٤٦,١٥٦
اجمالي الدخل	٧٠,٠٤٦,١٥٦	٧٠,٠٤٦,١٥٦
المصاريف		
أتعاب الإدارة	(٦,٤٧٣,٨٣٦)	١٠
مصاريف عمومية وإدارية	(٣٨,٤٨٩,٤٨٧)	١٥
اجمالي المصاريف	(٤٤,٩٦٣,٣٢٣)	
الربح التشغيلي	٢٥,٠٨٢,٨٣٣	
ربح موجودات مالية محفظظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢٢٦,٣٣٢	٨
ربح الفترة	٢٥,٣٠٩,١٦٥	
انخفاض في قيمة عقارات استثمارية	(٨٣,٢٣٣,٥٤٦)	٧
خسارة الفترة بعد انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية	(٥٧,٩٢٤,٣٨١)	
الدخل الشامل الآخر	-	
الخسارة وإجمالي الخسارة الشامل للفترة	(٥٧,٩٢٤,٣٨١)	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

إيضاح	ريال سعودي
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	
خسارة الفترة	(٥٧,٩٢٤,٣٨١)
تعديلات لتسوية ربح الفترة إلى صافي التدفقات النقدية:	
استهلاك العقارات الاستثمارية	٢٠,٥٠٨,٧١٥
زيادة في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٢٢٦,٣٣٢)
انخفاض في قيمة عقارات استثمارية	٨٣,٢٣٣,٥٤٦
تعديلات رأس المال العامل:	
ذمم إيجار مدينة	(١٨,١٢٤,٥٤١)
مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة	(٢٤,١٨٨,٢٢٨)
دخل غير مكتسب	٢٠,٩١٣,٥٥٢
أتعاب إدارة مستحقة الدفع	٥,٥٤١,٨٧٥
مصاريف مستحقة الدفع	٢٦٥,٧٩٤
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	٤٥,٥٩١,٥٤٨
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	
شراء عقارات استثمارية	(٣٨٩,٤٠٠,٠٠٠)
شراء أوراق مالية متداولة في سوق المال	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية	(٤١٩,٤٠٠,٠٠٠)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية	
متحصلات من وحدات مباعدة	٣٨٩,٤٠٠,٠٠٠
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية	٣٨٩,٤٠٠,٠٠٠
صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية	-
النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة	-
<u>المعاملات غير النقدية</u>	
شراء عقارات استثمارية (تم تعويضها مقابل بيع وحدات)	٧٩٠,٦٠٠,٠٠٠

شكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سويكورب وايل ريت  
(المدار من قبل شركة سويكورب)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات

للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

إجمالي صافي موجودات مالكي الوحدات ريال سعودي	الدخل المتراكم ريال سعودي	وحدات الصندوق ريال سعودي	إصدار وحدات نقداً (إيضاح ١٤) مقابل غير نقداً (إيضاح ١٤)
٣٨٩,٤٠٠,٠٠٠	-	٣٨٩,٤٠٠,٠٠٠	
٧٩٠,٦٠٠,٠٠٠	-	٧٩٠,٦٠٠,٠٠٠	
١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	
(٥٧,٩٢٤,٣٨١)	(٥٧,٩٢٤,٣٨١)	-	خسارة الفترة
-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
(٥٧,٩٢٤,٣٨١)	(٥٧,٩٢٤,٣٨١)	-	الربح والدخل الشامل الآخر للفترة
<u>١,١٢٢,٠٧٥,٦١٩</u>	<u>(٥٧,٩٢٤,٣٨١)</u>	<u>١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	صافي قيمة الموجودات المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

- ١ عام

صندوق سويكورب وايل ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مغلق. يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("الائحة صناديق الاستثمار العقاري") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتناسب مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. يبلغ رأس المال 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 للتمديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

يدار الصندوق من قبل شركة سويكورب ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة مقلدة مرخصة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية بسجل تجاري رقم ١٠١٠٢٣٣٦٠، وهي جهة مرخصة من هيئة السوق المالية 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.

- ٢ اللوائح النظامية

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

- ٣ أسس الإعداد

بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية.

٤-١ أساس القياس

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

٤-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤-٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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 متاثرة بهذه التعديلات. فيما يلي الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية:

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة - تتمة

٤-١ الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

٤-٢ 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 للتتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تكون هناك مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. عند إجراء عمليات احتساب القيمة الحالية، تقوم الإدارة بتقييم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية وتختار معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لائق التدفقات النقدية.

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

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

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

في نهاية الفترة، يوجد لدى الصندوق ذمم إيجار مدينة وبمبالغ مستحقة من طرف ذو علاقة كأصول مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة للذمم المدينة التجارية وموجودات العقود، يطبق الصندوق منهجه مبسطة في حساب خسائر الائتمان المتوقعة. لذلك، لا يتبع الصندوق التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكن بدلاً من ذلك، يقوم بإثبات مخصص خسارة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى العمر بتاريخ كل تقرير مالي. إن الصندوق بصدد تكوين مصفوفة مخصصات تشمل خبرته السابقة بشأن خسائر الائتمان، وتعديلها وفقاً للعوامل الاستشرافية الخاصة بالمديدين والبيئة الاقتصادية. نظراً لأن هذه هي القوائم المالية الأولى للصندوق، لا تتوفر خبرة سابقة بشأن خسائر الائتمان، ولا تتوقع الإدارة بناءً على تقديرها تكوين مخصص خسارة على مجموعاتها المالية لهذه الفترة.

٥- السياسات المحاسبية الهامة

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

٥-١ العقارات الاستثمارية

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

تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة، إن وجدت، للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى الأعmars الإنتاجية المقدرة للموجودات. تدرج الأرضي، من ناحية أخرى، بالتكلفة.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧.

٥-٢ النقدية وشبيه النقدية

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٤-٥ 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.

٤-٣-٥ الإثبات الأولي والقياس

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

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

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطافأة

يتم قياس أداة الدين بالتكلفة المطافأة إذا كانت محفظتها ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وينتج عن شروط التعاقد الخاصة بها في تاريخ محددة تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. يدرج الصندوق في هذه الفئة النم المدين غير المملوكة قصيرة الأجل بما في ذلك الضمانات النقدية المنصوص عليها في عقود المشتقات والدخل المستحق والمديفين الآخرين. يقوم الصندوق في الأصل بإثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما يصبح طرفاً 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 تاريخ محدد تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والعمولة على المبلغ الأصلي القائم

أو (ب) لا يحتفظ بها ضمن نموذج أعمال هدفه إما تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيعها

(ج) يتم تخصيصها بشكل لا رجعة فيه عند الإثبات الأولي على أنها مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وعند القيام بذلك يلغى أو يقل بشكل كبير من عدم تناسب القياس أو الإثبات الذي قد ينشأ من قياس الموجودات أو المطلوبات أو إثبات الأرباح والخسائر عنها على أساسات مختلفة.

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

تشتمل الموجودات المالية للصندوق على الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وذمم الإيجار المدينة والمبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة.

٤-٣-٦ القياس اللاحق

تقاس الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطافأة 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 المطافأة إذا نشأت عن الشروط التعاقدية للأصل المالي في تاريخ محدد تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. عدا ذلك، يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

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

٥- السياسات المحاسبية الهمامة - تتمة

٦- الأدوات المالية - تتمة

٧-٣-٥- القياس اللاحق - تتمة

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

القروض والنذم المدينة

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

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

٤-٥- الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تم 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 القابلة للاسترداد والذي يمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكالفة البيع والقيمة الحالية، أيهما أعلى. عندما تتعكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى التقدير المعدل للقيمة القابلة للاسترداد، ولكن يجب لا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في قيمة الموجودات أو الوحدة المدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كدخل مباشر في قائمة الدخل الشامل.

٥-٥- المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

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

٥-٥

المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق

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

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

٦-٥

مقاصة الأدوات المالية

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

٧-٥

المخصصات

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

٥ - السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٨-٥ 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 حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها.

الخطوة ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد المبرم مع العميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ العوض الذي يتوقع الصندوق الحصول عليه في مقابل نقل السلع أو الخدمات المحددة إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن جهات أخرى.

الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار العوض الذي يتوقع أن يستحقه الصندوق مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥. إثبات الإيرادات عندما (أو كلما) تقوم المنشأة بالوفاء بالتزام الأداء.

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

- يستلم العميل ويستفيده 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 للتزامات 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 تتج عن الأداء. عندما يتتجاوز 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 تعاقياً.

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

دخل الإيجار

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

٩-٥ أتعاب الإدارة

يقوم مدير الصندوق بتحميل أتعاب الإدارة بمعدل ٧٥٪ سنويًا من صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق. يتم احتساب أتعاب الإدارة على أساس نصف سنوي على شكل متاخرات وتستحق الدفع كل ثلاثة أشهر.

١٠-٥ المصارييف

تتضمن المصارييف العمومية والإدارية تكاليف مباشرة وغير مباشرة ليست خصيصاً جزءاً من تكلفة المبيعات كما هو متطلب وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.

١١-٥ صافي قيمة الموجودات

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

١٢-٥ الزكاة

إن الزكاة من مسؤولية مالكي الوحدات، وبالتالي لا يجنب لها أي مخصص في القوائم المالية.

١٣-٥ توزيعات الأرباح

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

١٤٥ - المعايير سارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ قام الصندوق باتباع المعايير الجديدة التالية الصادرة و

**١-٤-٥ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩، الأدوات المالية**  
 يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ منهجية جديدة لتصنيف وقياس الموجودات المالية التي تعكس نموذج الأعمال الذي تدار من خلاله الموجودات وخصائص التغيرات النقدية للموجودات. كما يتضمن المعيار ثلاثة فئات تصنيف أساسية للموجودات المالية: التي يتم قياسها بالتكلفة المطافة، وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يقوم المعيار بإلغاء الفئات الحالية للموجودات المحافظ بها حتى تاريخ الاستحقاق والقروض والذمم المدينة والموجودات المتاحة للبيع. يعتقد الصندوق، بناءً على تقييمه، أن متطلبات التصنيف الجديدة ليس لها أي أثر على المحاسبة عن الموجودات المالية.

قام المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ بإحلال نموذج الخسارة المتکبدة محل نموذج خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلي، وهذا يتطلب إصدار حكم بشأن الكيفية التي تؤثر بها التغيرات في العوامل الاقتصادية على خسائر الائتمان المتوقعة، والتي سيتم تحديدها على أساس المتوسط المرجح. سوف ينطبق نموذج الانخفاض في القيمة الجديد على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطافة. يعتقد الصنفون، بناءً على تقديره، أنه لا يوجد أي أثر هام على القوائم المالية من اتباع المعيار الدولي، للتقرير المالي رقم ٩ فيما يتعلق بخسائر الائتمان المتوقعة.

**٤-٥-٢- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥، الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء**  
يضع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ نموذجاً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء. وبموجب المعيار، يتم إثبات الإيرادات بمبلغ يعكس القيمة التي تتوقع المنتشرة أن تحصل عليها في مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل. لم يكن لتطبيق هذا المعيار أي أثر على المبالغ الواردة في هذه القوائم المالية.

**١٥-٥ المعايير والتفسيرات الصادرة ولم تسر بعد**  
إن المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق موضحة أدناه. ينوي الصندوق اتباع هذه المعايير، إن وجدت، عندما تصبح سارية المفعول.

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ محل الإرشادات الحالية لعقود الإيجار، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧: عقود الإيجار، والتفسير رقم ٤ الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي: التأكيد فيما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار، والتفسير رقم ١٥ الصادر عن لجنة التفسير الدائمة - عقود الإجرات التشغيلية - الحوافز، والتفسير رقم ٢٧ الصادر عن لجنة التفسير الدائمة: تقويم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار.

يسري المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨، ويسمح بالاتباع المبكر له.  
لا يزال الصندوق يقوم بتقدير الأثر المحتمل لاتباع المعيار الجديد على القوائم المالية.

٥. السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

١٤-٥ المعايير سارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ - تتمة

٢-١٥-٥ التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي دورة ٢٠١٧-٢٠١٥

- يوضح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ (عمليات تجميع الأعمال) والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١١ (الترتيبات المشتركة) كيفية قيام المنشأة بالمحاسبة عن زيادة حصتها في عملية مشتركة والتي تستوفي تعريف النشاط التجاري.

- إذا احتفظ طرف ما بالسيطرة المشتركة (أو حصل عليها)، فإنه لا يعاد قياس الحصة المحافظ عليها سابقاً.
- إذا حصل طرف ما على السيطرة، فإن المعاملة عبارة عن عملية تجميع أعمال يتم تحقيقها على مراحل ويقوم الطرف المستحوذ بإعادة قياس الحصة المحافظ عليها سابقاً بالقيمة العادلة.

- يوضح معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ (ضررية الدخل) أن كافة نتائج ضررية الدخل لتوزيعات الأرباح (بما في ذلك المدفوعات على الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية) يتم إثباتها بشكل ثابت مع المعاملات التي تنتج عنها الأرباح القابلة للتوزيع - أي فيربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر أو حقوق الملكية.

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

٣-١٥-٥ التعديلات الأخرى

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

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

٦. العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير المالي:

العقارات الاستثمارية					
الوصف	التكلفة	الاستهلاك المترافق (ايضاح ٥-٣-٦)	الاستهلاك المترافق (ايضاح ٥-٣-٦)	صافي القيمة الدفترية	الانخفاض في قيمة
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	العقارات الاستثمارية
الداودمي مول	١٦٦,٨١٥,٩٣٨	٤,٠٤٩,٦٥٦	(٢٣,٧٠٥,٦٦٢)	١٣٩,٠٦٠,٦٢٠	
الخير مول	٣٢٣,٥٦٠,٨٧٤	٣,٥٩٧,٨٨٦	(٢٣,٤٥٦,٢٣٢)	٢٨٦,٥٠٦,٧٥٦	
حفر الباطن مول	٤٧٠,٢٠٥,٩٩١	٨,٤١٥,٧٥٦	(٢٣,٧٨٠,٩٧٠)	٤٣٨,٠٠٩,٢٦٤	
تبوك مول	٢١٩,٤١٧,١٩٧	٤,٤٤٥,٤١٧	(٢,٢٩٠,٦٨٢)	٢١٢,٦٨١,٠٩٩	
	١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٥٠٨,٧١٥	(٨٣,٢٣٣,٥٤٦)	١,٠٧٦,٢٥٧,٧٣٩	

## ٦- العقارات الاستثمارية

- ١-٦ أ- يتم تقدير العمر الإنتاجي للممتلكات ذات التملك الحر كل ٢٥ عاماً من تاريخ الشراء.
- ١-٦ ب- يتم تقدير العمر الإنتاجي للممتلكات المستأجرة في الفترة المتبقية لتأجير الأرضي من تاريخ الاستحواذ.
- ٢-٦ التملك الحر  
 تشتمل الأرضي على أراضٍ مستحوذ عليها تم تشييد المبني عليها. استحوذ الصندوق على عقارات في الرياض وحفر الباطن وتبوك تبلغ مساحتها الإجمالية ٢٥٨,٣٩٩ متر مربع. تم دفع جزء من العوض للعقارات نقداً وتمت تسويته جزئياً من خلال إصدار ٧٩,٠٦٠,٠٠٠ وحدة من الصندوق (ايضاح ١٤).
- ٣-٦ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية:
- ١-٣-٦ الدوادمي مول  
 هذا العقار هو منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض ملك حر، وتقع في حي الملقا، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- ٢-٣-٦ الخير مول  
 هذا العقار هو منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض ملك حر، وتقع في حي الراجحي، تبوك، المملكة العربية السعودية.
- ٣-٣-٦ حفر الباطن مول  
 هذا العقار هو منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض ملك حر، وتقع في حي الريان، حفر الباطن، المملكة العربية السعودية ("المملكة").
- ٤-٣-٦ تبوك مول  
 هذا العقار هو منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض ملك حر، وتقع في حي الريان، تبوك، المملكة العربية السعودية.
- ٥-٣-٦ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية  
 تم اختبار العقارات الاستثمارية للتتأكد من وجود انخفاض في قيمتها ولاحظت الإدارة أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد وقامت بإثبات انخفاض في القيمة بمبلغ ٨٣,٢٣٣,٥٤٦ ريال سعودي خلال الفترة. أقرت الإدارة بانخفاض في القيمة بمبلغ ٨٣,٢٣٣,٥٤٦ ريال سعودي لتعديل قيمة استثمارها العقارية إلى متوسط القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، والتي حددها المقيمون المستقلون (ايضاح ٧).

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتخذة للتقدير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ لهذه العقارات الاستثمارية:

	معدل الرسملة للقيمة الأخيرة	نسبة الأشغال	معدل النمو المستدام	الخصم	الوصف
%	%	%	%	%	
٢	٩٥	١٣,٩	١١	الدوادمي مول	
٢	٩٥	٧,٥	٩,٥٠	الخير مول	
٢	٩٥	٨	١٠	حفر الباطن مول	
٢	٩٥	٨	١٠	تبوك مول	

٤-٧- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقويم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

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

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

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

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 القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقابل التكلفة:

٤-٧- فيما يلي بيان بالأرباح غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

ريال سعودي

القيمة العادلة لاستثمارات في عقارات  
 ناقصاً: القيمة الدفترية لاستثمارات في عقارات (ايضاح ٦)

خسائر غير محققة مبنية على أساس تقييم القيمة العادلة

الوحدات المصدرة

حصة الوحدة في الخسائر غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

ريال سعودي

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

صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو موضح في هذه القوائم المالية  
 خسائر غير محققة مبنية على أساس تقييم العقارات (ايضاح ٦-٧)

صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة

١,٠٧٦,٢٥٧,٧٣٩  
 -  
 ١,٠٧٦,٢٥٧,٧٣٩

صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو موضح في هذه القوائم المالية  
 خسائر غير محققة مبنية على أساس تقييم العقارات (ايضاح ٦-٧)

صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة

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

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

ريال سعودي

٩,٥١

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية  
 الأثر على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على حساب الأرباح غير المحققة بناءً على  
 تقديرات القيمة العادلة (إيضاح ١-٧)

٩,٥١

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

-٨

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

خلال الفترة، يستثمر الصندوق في الأوراق المالية القائمة على الدين. فيما يلي تفاصيل الاستثمار كما في تاريخ التقرير المالي:

صافي القيمة الدفترية ريال سعودي	قيمة الوحدة في ٢٠١٨ ديسمبر ريال سعودي	عدد الوحدات	الموجودات المالية الأوراق المالية المتداولة في سوق المال
<u>٣٠,٢٢٦,٣٣٢</u>	<u>١٥٤,٥٦</u>	<u>١٩٥,٥٦٩</u>	

فيما يلي صافي التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الربح أو الخسارة خلال الفترة:

لل فترة من ٦  
أغسطس ٢٠١٨  
حتى ٣١ ديسمبر  
٢٠١٨  
ريال سعودي

٢٢٦,٣٣٢

الموجودات المالية  
 صافي ربح استثمار في أوراق مالية متداولة في سوق المال

#### -٩- ذمم الإيجار المدينة

يمثل هذا الحساب قيمة الإيجار المستحق من العقارات الاستثمارية وفقاً لشروط اتفاقيات الإيجار المقابلة.

فيما يلي تحليل تحليل أعمار الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

ريال سعودي

٤,٥٢١,٦٥٣	أقل من ٣٠ يوماً
٩,٢٧٢,٠٠٣	بين ٣١ إلى ٦٠ يوماً
٧٠٣,٧٩٥	بين ٦١ إلى ٩٠ يوماً
٢,٥٧٩,٧٤٥	بين ٩١ إلى ١٢٠ يوماً
١,٠٤٧,٣٤٥	أكثر من ١٢٠ يوماً
<hr/>	
<b>١٨,١٢٤,٥٤١</b>	

إن الإيجارات المستحقة متداولة بطبيعته ويتم تسويتها خلال فترة زمنية قصيرة للغاية، وتتوقع الإدارة أن تكون هذه المبالغ قابلة للاسترداد بالكامل. لم يتم احتساب أي خسائر انخفاض في القيمة، حيث تعتقد الإدارة، بناءً على تقديرها، أن التعرض غير جوهري في قوائمها المالية لهذه الفترة.

#### -١٠- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدقها

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة الرئيسية خلال الفترة الحالية:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملة ريال سعودي
شركة وأبل العربية للاستثمار	مالك وحدات	نقدية محفوظ بها كدفعت مقدمة من الصندوق (إيضاح ٢-١٠)	٣٥,٤٧٤,٦٩١
		صافي دخل تشغيل مضمون (إيضاح ٢-١٠)	٥٦,٨٧٣,٩٠٩
		دخل إيجار من عقارات استثمارية	٢,٧٨٩,٠١١
شركة سويكورب	مدير الصندوق	أتعاب إدارة (إيضاح ١-١٠)	٦,٤٧٣,٨٣٦

#### -١١- أتعاب الإدارة

في مقابل إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ٧٥٪ من إجمالي صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق المحسوبة والمستحقة الدفع على أساس نصف سنوي بصورة متاخرة.

يرجى الرجوع إلى إيضاح ٢٠ بشأن توزيعات الأرباح على المالكي الوحدات بعد نهاية الفترة.

#### -١٢- صافي دخل التشغيل المضمن

خلال الفترة، أبرم الصندوق اتفاقية مع شركة وأبل العربية للاستثمار (مالك وحدات)، يضمن بموجبها مالك الوحدات إيرادات إيجار ناقصاً منها مصاريف عقارات وأتعاب إدارة ممتلكات على المستوى المذكور في شروط وأحكام الصندوق. تم احتساب مبلغ الضمان للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ناقصاً ٥٦,٨ مليون ريال سعودي، حيث قام الصندوق بالاحتفاظ بتأمين نقداً له بمبلغ ٣٥,٥ مليون ريال سعودي من مالك الوحدات. واستناداً إلى نتائج التشغيل للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، يتلزم مالك الوحدات بدفع مبلغ إضافي قدره ٢١,٤ مليون ريال سعودي للصندوق بموجب هذه الاتفاقية.

- ١٠ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصادتها - تتمة

- ٢٠ صافي دخل التشغيل المضمن - تتمة

فيما يلي تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة في نهاية الفترة:

ريال سعودي

٢٤,١٨٨,٢٢٨

مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة

شركة وايل العربية للاستثمار

ريال سعودي

٥,٥٤١,٨٧٥

أتعاب إدارة مستحقة الدفع

شركة سويكورب

- ١١ الدخل غير المكتسب

تتمثل إيرادات الإيجار المستلمة مقدماً فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية.

الحركة في الدخل غير المكتسب للفترة هي كما يلي:

ريال سعودي

٩٠,٩٥٩,٧٠٨  
 (٧٠,٠٤٦,١٥٦)

٢٠,٩١٣,٥٥٢

المسلم خلال الفترة  
 تم إطفاؤه خلال الفترة

ريال سعودي

٢١٥,٧٩٤  
 ٣٥,٠٠٠  
 ١٥,٠٠٠

٢٦٥,٧٩٤

- ١٢ المصارييف مستحقة الدفع

أتعاب حفظ  
 أتعاب مهنية  
 أتعاب إشراف مجلس الإدارة (إيضاح ١٣)

- ١٣ تعويضات أعضاء مجلس الإدارة المستقلين

يتم إدراج الأتعاب التالية المتعلقة بأعضاء مجلس الإدارة المستقلين كجزء من المصارييف العمومية والإدارية في هذه القوائم المالية:

للفترة من ٦

أغسطس ٢٠١٨

حتى ٣١ ديسمبر

٢٠١٨

ريال سعودي

١٥,٠٠٠

أتعاب إشراف مجلس الإدارة (إيضاح ١٥)

#### ١٤ - معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص المعاملات في وحدات الصندوق للفترة:

٢٠١٨ ٣٠  
 (بالأرقام)

٣٨,٩٤٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة خلال الفترة بمقابل نقدi (إيضاح ١٤,١)
٧٩,٠٦٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة خلال الفترة بمقابل غير نقدi (إيضاح ١٤,٢)
<b>١١٨,٠٠٠,٠٠٠</b>	<b>الوحدات في نهاية الفترة</b>

- ١-١٤ خال الفترة، أصدر الصندوق ٣٨,٩٤٠,٠٠٠ وحدة بمبلغ ٣٥٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تم الاكتتاب فيها من قبل الجمهور، وبلغ ٣٥,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من قبل مدير الصندوق.
- ٢-١٤ خال الفترة، أصدر الصندوق ٧٩,٠٦٠,٠٠٠ وحدة كمقابل لشراء عقارات استثمارية (إيضاح ٦).

#### ١٥ - المصاريف العمومية والإدارية

لل فترة من ٦ أغسطس  
 ٢١ حتى ٢٠١٨  
 ٢٠١٨ ديسمبر  
 ريال سعودي

٤٠,٥٠٨,٧١٥	استهلاك (إيضاح ٦)
٥,٠٣٦,٨٩٦	مصاريف مرافق عامة
٤,٢٦٩,٣٧١	أتعاب تأسيس
٢,١٨٨,٦٨٨	أتعاب تنظيف
٢,١١٩,١٥٦	إصلاح وصيانة
١,٧٤١,١٠٨	مصاريف تأمين
٦١٠,٣٥٦	رواتب وأجور
٥١٦,٣٦٨	مصاريف تسويق
٤٨٩,٥٥٥	إيجار أراضي
٢٥٧,٤٦٢	أتعاب منظم
٢١٥,٧٩٤	أتعاب حفظ
١٧٠,٤٤١	مصاريف خدمات
١٦١,١٢٨	تأمين عقارات
٦١,٦٠٩	مصاريف قانونية
٥٠,٧٥٠	أتعاب مهنية
١٥,٠٠٠	أتعاب إشراف مجلس الإدارة (إيضاح ١٣)
<b>٧٧,٠٩٠</b>	<b>أخرى</b>
<b>٣٨,٤٨٩,٤٨٧</b>	

#### ١٦ - 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.

١٦ - قياس القيمة العادلة - تتمة

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

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

ت تكون الموجودات المالية من الموجودات المالية المحافظ عليها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وذمم الإيجار المدينة والمبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة. بينما تكون المطلوبات المالية من الإيرادات غير المكتسبة وأتعاب الإدارة المستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية لا تختلف كثيراً عن قيمتها الدفترية.

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية المفصحة عنها كما في نهاية الفترة:

الإجمالي ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ١ ريال سعودي	<u>موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة</u> <u>أوراق مالية متداولة في سوق المال</u>
٤٠,٢٢٦,٣٣٢	-	-	٤٠,٢٢٦,٣٣٢	
١٣٩,٠٦٠,٦٢٠	-	١٣٩,٠٦٠,٦٢٠	-	
٢٨٦,٥٠٦,٧٥٦	-	٢٨٦,٥٠٦,٧٥٦	-	
٤٣٨,٠٠٩,٢٦٤	-	٤٣٨,٠٠٩,٢٦٤	-	
٢١٢,٦٨١,٠٩٩	-	٢١٢,٦٨١,٠٩٩	-	
١,١٠٦,٤٨٤,٠٧١	-	١,٠٧٦,٢٥٧,٧٣٩	٤٠,٢٢٦,٣٣٢	

  

<u>عقارات استثمارية</u>	
الوادي مول	
الخير مول	
حفر الباطن مول	
تيوك مول	

عند عدم إمكانية اشتغال القيمة العادلة للبنود المفصحة عنها في هذه القوائم المالية من الأسواق النشطة، يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام مجموعة متنوعة من طرق التقويم التي تتضمن استخدام نماذج التقويم. يتمأخذ 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 المفصحة عنها في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

تستند الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة إلى أسعار السوق المدرجة في سوق نشط لموجودات مماثلة دون أي تعديلات، ويتم إدراج الأدوات ضمن المستوى ١ من التسلسل الهرمي. يقوم الصندوق بتقييم هذه الاستثمارات بسعر العرض للماراكز طويلة الأجل وسعر الطلب للماراكز القصيرة.

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

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

- ١٧ - عقود الإيجارات التشغيلية

فيما يلي ارتباطات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجارات التشغيلية:

ريال سعودي	أقل من سنة واحدة
٦٦٨,٣١٠	بعد سنة واحدة وأقل من خمس سنوات
٢,٦٧٣,٢٤٠	بعد خمس سنوات
٨,٦٦٩,٧٢٠	
<b>١٢,٠١١,٢٧٠</b>	

يقع أحد العقارات الاستثمارية التي يملكها الصندوق على أرض مستأجرة مدة إيجارها المتبقية حوالي ١٨ عاماً.

- ١٨ - إدارة المخاطر المالية

تتعرض 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 المخاطر وفلسفه إدارة المخاطر العامة، وهو ملزم باتخاذ إجراءات لإعادة توازن المحفظة بما يتماشى مع إرشادات الاستثمار.

١-١٨ مخاطر السوق

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

٢-١٨ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر التسبب بخسارة مالية للصندوق إذا فشل عميل أو طرف آخر لأداء مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على ما يلي:

ريال سعودي	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة (ايضاح ١٠) نعم إيجار مدينة (ايضاح ٩)
٢٤,١٨٨,٢٢٨	
١٨,١٤٤,٥٤١	
<b>٤٢,٣١٢,٧٦٩</b>	

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض الائتماني. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بمستحقات الإيجار عن طريق فرض الإيجار مقاماً ومراقبة الأرصدة المستحقة على أساس مستمر. يتم رصد أرصدة المدينين مما يؤدي إلى أن تعرّض الصندوق للبيون المعدومة ليس كبيراً. علاوة على ذلك، فإن الصندوق يحد من مخاطر الائتمان الخاصة به فيما يتعلق بالمستحق من طرف ذو علاقة عن طريق رفع وديعة ضمان من الطرف المرتبط به والذي يتعين عليه دفع المبلغ المستحق وفقاً لاتفاقية المبرمة بين الطرف ذو العلاقة والصندوق.

٣-١٨ مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي يواجهها الصندوق في توفير الأموال للفوائد 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 للفوائد بأي التزامات مستقبلية.

١٨- إدارة المخاطر المالية - تتمة

٣-١٨ مخاطر السيولة - تتمة

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

الإجمالي	أقل من ٣ شهور	تحت الطلب	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٢٠,٩١٣,٥٥٢	٢٠,٩١٣,٥٥٢	-	دخل غير مكتسب
٥,٥٤١,٨٧٥	٥,٥٤١,٨٧٥	-	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٢٦٥,٧٩٤	٢٦٥,٧٩٤	-	مصاريف مستحقة الدفع
<b>٢٦,٧٢١,٢٢١</b>	<b>٢٦,٧٢١,٢٢١</b>	<b>-</b>	

٤-١٨ مخاطر الممتلكات

تتمثل مخاطر العقارات في المخاطر المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للصندوق. حددت إدارة الصندوق أن المخاطر تتمثل في أن المستأجر قد يصبح عاجزاً عن الدفع مما يتسبب في خسارة كبيرة في إيرادات الإيجار وتخفيف في قيمة الممتلكات المرتبطة به. ولقليل هذه المخاطر، يقوم الصندوق بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين ويقرر المستوى المناسب للضمان المطلوب عن طريق سندات إذنية.

١٩- القطاعات التشغيلية

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

٢٠- الأحداث بعد التقرير المالي

في ١١ مارس ٢٠١٨، وافق مدير الصندوق على توزيعات أرباح على مالكي الوحدات للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمبلغ ٣١,٣٦٥,٣٧٠ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام الصندوق. أصدر مدير الصندوق تصحيحاً لإعلان توزيعات الأرباح بتاريخ ٢٦ مارس ٢٠١٩ وحصل على توزيعات أرباح نقدية قدرها ٣١,٨٦٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك انتلاعاً لمطالبات التقرير من قبل البنك.

٢١- الارتباطات

لا توجد أي ارتباطات كما في تاريخ التقرير.

٢٢- آخر يوم تقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

٢٣- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٠ رجب ١٤٤٠هـ (الموافق ٢٧ مارس ٢٠١٩).