

SWICORP



سويكورب وابل ريت
SWICORP WABEL REIT

سويكورب



صندوق سويكورب وابل ريت

التقرير السنوي لعام ٢٠١٨

إشعار هام

سويكوب هي شركة مساهمة مغلقة تأسست بموجب قوانين المملكة العربية السعودية، السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٣٣٦٠ بتاريخ ١٤٢٨/٠٥/٠٦هـ (الموافق ٢٠٠٧/٠٦/١١م) ورأسمال مدفوع قدره ٥٠٠ مليون ريال سعودي ، وتعمل شركة سويكوب تحت مظلة قوانين هيئة السوق المالية السعودية بموجب الرخصة رقم ٣٧-١٢١٦١

سويكوب تقدم الخدمات المصرفية الإستثمارية وخدمات إدارة الأصول لعملائها وللمستثمرين بموجب الأنشطة المرخصة من هيئة السوق المالية على النحو التالي:

النشاط	تاريخ الرخصة	تاريخ مزاولة النشاط
<ul style="list-style-type: none"> ■ التعامل بصفة أصيل ■ متعهد بالتغطية ■ إدارة صناديق الاستثمار ■ تقديم المشورة ■ الترتيب 	٢٠٠٦/٠٥/٠٧	٢٠٠٧/٠٦/٣٠
<ul style="list-style-type: none"> ■ الحفظ 	٢٠١٢/٠٣/٢٤	٢٠١٣/٠٢/٠٥
<ul style="list-style-type: none"> ■ إدارة محافظ العملاء 	٢٠١٤/٠٢/٠٥	٢٠١٤/٠٩/٠٢

سويكوب بصفتها مدير صندوق سويكوب وابل ريت "الصندوق" قامت بإعداد هذه المستند وفقاً للوائح المعمول بها والصادرة عن هيئة السوق المالية. سويكوب استخدمت واعتمدت على المعلومات المقدمة والموفرة من أطراف وجهات خارجية ومن المصادر العامة في إعداد هذا المستند. سويكوب لم تتحقق بشكل مستقل من دقة واكتمال هذه المعلومات وافترضت أن جميع هذه المعلومات كاملة ودقيقة وليست مضللة.

قد ترتفع أو تنخفض قيمة وحدات وإيرادات الصندوق ، وقد يحصل المستثمرون على مبلغ أقل من استثمارهم الأصلي. فيجب على جميع المستثمرين النظر في وضعهم الفردي والمالي والسعي إلى استشارة مستشاريهم الماليين المرخص لهم من قبل هيئة السوق المالية، ومستشاري الضرائب ومستشاريهم القانونيين والمحاسبين قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق. تم توفير معلومات محددة ومفصلة في مذكرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق والتي يجب على كل مستثمر محتمل قراءتها بعناية تامة بالكامل قبل اتخاذ أي قرار استثماري يتعلق بالصندوق.

لا تقدم سويكوب أو الشركات التابعة لها أو مديرها أو موظفيها أو عملائها أو وكلائها أي تمثيل أو تعهد أو ضمان سواء كان ضمني أو صريح يتعلق بدقة واكتمال أي معلومات واردة في هذه الوثيقة، أو الأداء المستقبلي للصندوق.

سويكوب، برج المملكة الطابق ٤٩ ، طريق الملك فهد ، ص.ب ٢٠٧٦ الرياض ١١٤٥١ ، هاتف: ٠٧٣٧ ٢١١ ١١ (+٩٦٦) ،

فاكس: ٠٧٣٣ ٢١١ ١١ (+٩٦٦)

مدير الصندوق

سويكورب
SWICORP

شركة سويكورب
برج المملكة - الدور ٤٩
طريق الملك فهد
ص.ب. ٢٠٧٦
الرياض ١١٤٥١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ١١ ٢١١ ٠٧٣٧ (+٩٦٦)
فاكس: ١١ ٢١١ ٠٧٣٣ (+٩٦٦)
www.swicorp.com
رقم السجل التجاري: ١٠١٠٢٣٣٣٦٠
رخصة هيئة السوق المالية: ٣٧-١٢١٦١

أمين الحفظ

البلاد المالية
Albilad Capital

شركة البلاد المالية
سمارت تاور - الطابق الأول
تقاطع شارع التحلية مع طريق الملك فهد
ص.ب. ١٤٠
الرياض
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٢٠٠٠٣٦٣٦
فاكس: ١١ ٢٩٠ ٦٢٩٩ (+٩٦٦)
www.albilad-capital.com
رقم السجل التجاري: ١٠١٠٢٤٠٤٨٩
رخصة هيئة السوق المالية: ٣٧-٨١٠٠

المحاسب القانوني

ALLUHAID & ALYAHYA
الاحيد واليحيى

الاحيد واليحيى محاسبون قانونيون
٢٥٢٦ طريق أبو بكر الصديق
حي التعاون
ص.ب. ٨٥٤٥٣
الرياض ١١٦٩١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ١١ ٢٦٩ ٤٤١٩ (+٩٦٦)
فاكس: ١١ ٢٦٩ ٣٥١٦ (+٩٦٦)
www.lyca.com.sa

مدير الأملاك



شركة أكيد للتسويق والتطوير العقاري

الدور الأول، المبنى الإداري، البوابة ٢

مركز تسوق الرياض جاليري

ص.ب. ٦٤٠

الرياض ١١٣٢١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٣-٩٢-٨٧٩٢-٢٠٧ ١١ (+٩٦٦)

فاكس: ٨١٠١-٢٠٧ ١١ (+٩٦٦)

www.akeed-sa.com

صندوق سويكورب وابل ريت:

صندوق سويكورب وابل ريت "الصندوق" هو صندوق استثمار عقاري مقفل مطروح طرماً عاماً تتداول وحداته في السوق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة. إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل دوري سنوي للمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري ومتواجدة بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية بحيث يتم توزيع ما لا يقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات سنوياً، وقد يستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصول الصندوق في مشاريع التطوير العقاري شريطة:

ألا تقل أصول الصندوق المستثمرة في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخل دوري عن ٧٥% من إجمالي أصول الصندوق وفقاً لأخر قوائم مالية مدققة، وألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء. للمزيد من المعلومات عن مخاطر الاستثمار في الصندوق، الرجاء قراءة مذكرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.

نظرة عامة على الاستثمارات العقارية للصندوق:

تم إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية "تداول" في ٦ أغسطس ٢٠١٨ برأسمال أولي يقدر بحجم ١,١٨٠ مليار ريال سعودي خالية من الديون. تم استخدام رأس المال الأولي للصندوق للاستحواذ على محفظته المبدئية والتي تتألف من أربعة مجمعات تجارية "مولات" من شركة وابل العربية للاستثمار "وابل" وملاك الأرض المعنيين (يشار إليهم "المؤسسين"). تقع هذه المجمعات التجارية في كل من الرياض وتبوك وحفر الباطن والدوادمي. كلاً من هذه المجمعات التجارية مكتملة ومشغلة ومدرة لدخل تأجيري بشكل دوري.

بلغت نسبة الطرح العام الأولي للجمهور نسبة ٣٠% وبلغت نسبة مدير الصندوق ٣% نقداً من حجم الصندوق. تم دفع هذا المبلغ النقدي من قبل مدير الصندوق والذي يعادل ٣٣% من إجمالي رأس المال الأولي للصندوق (٣٨٩,٤ مليون ريال سعودي). تم دفعها كمبالغ نقدية للمؤسسين للاستحواذ على المحفظة المبدئية للأصول من قبل الصندوق لهم بما يقدر بنسبة ٦٧% من إجمالي رأس المال الأولي أي (٧٩٠,٦ مليون ريال سعودي) وتم دفعها كوحدة للمؤسسين بقدر نسبة كل واحد منهم من عملية الاستحواذ.

قام الصندوق بتوزيع أرباح نقدية على مالكي الوحدات عن الفترة من تاريخ ٦ أغسطس ٢٠١٨ (تاريخ الإدراج) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمبلغ ٣١,٨٦ مليون ريال سعودي بما يقارب إلى ٢٧ هللة وويترجم إلى عائد ٢,٧% على أساس سعر العرض للوحدة البالغ ١٠ ريال سعودي وذلك يعادل توزيع ربح سنوي قدره ٦,٧%.

يعمل الصندوق حالياً على الحصول على تسهيلات مصرفية من أحد البنوك في المملكة العربية السعودية للاستفادة من تأثير الرافعة المالية وتوفير تمويل نقدي يساعد في تنمية محفظته الاستثمارية العقارية مما سيساهم في زيادة استقرارية التدفقات النقدية وتعميم العوائد للمستثمرين.

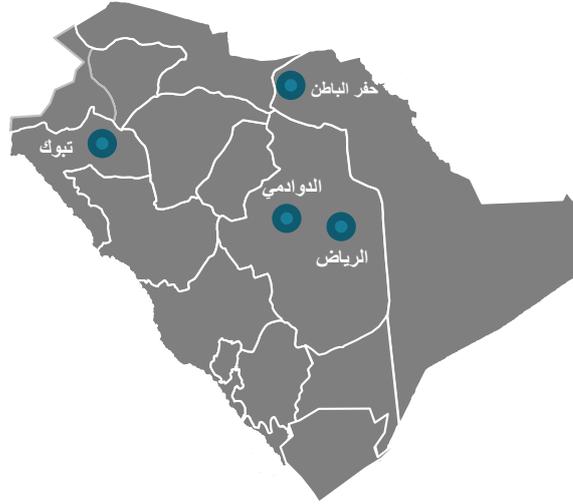
يمتلك مدير الصندوق مجموعة من الفرص الاستثمارية والتي يتم يجري الان عملية تقييمها ودراستها مع الأخذ بالاعتبار مدى جودة هذه الأصول المستهدفة والجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة وكذلك اتفاقيات الإيجار طويلة الأجل ذات المخاطر المنخفضة ويعود ذلك بفضل التسهيلات المصرفية التي سيتم الحصول عليها بالإضافة إلى الصفقات المحتملة التي يتم تقييمها، ومن المتوقع أن يقوم مدير الصندوق بتنفيذ عمليات استحواذ خلال عام ٢٠١٩ مما بدوره سيساعد في إمكانية نمو الأرباح والتوزيعات النقدية للصندوق.

محفظة الأصول العقارية:

تتألف محفظة الأصول الحالية للصندوق من أربعة مجمعات تجارية والجدول أدناه يوضح اسم كل مجمع تجاري إلى جانب سعر الاستحواذ وحالة ملكية العقار:

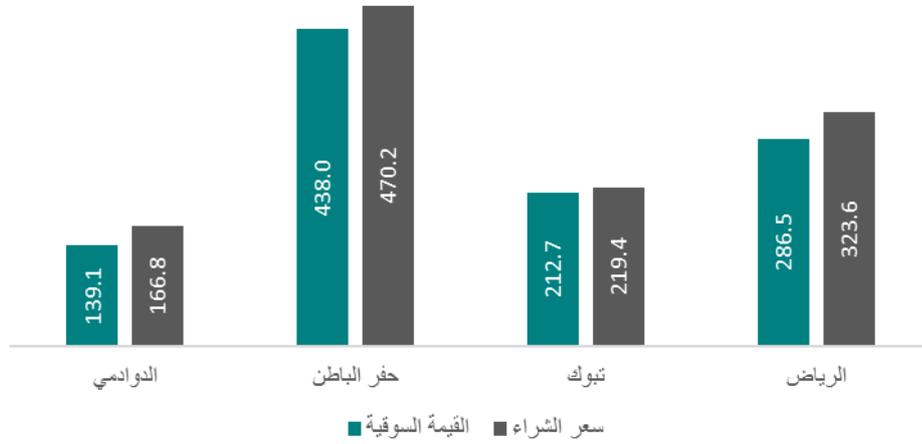
*	وصف العقار	ملكية العقار	قيمة الشراء (مليون ريال)	النسبة المئوية من الإجمالي
1	المكان مول - الدوامي	عقد منفعة	١٦٦,٨	١٤,١%
2	المكان مول - حفر الباطن	ملكية تامة	٤٧٠,٢	٣٩,٨%
3	المكان مول - تبوك	ملكية تامة	٢١٩,٤	١٨,٦%
4	المكان مول - الرياض	ملكية تامة	٣٢٣,٦	٢٧,٤%
	المجموع		١,١٨٠	١٠٠%

يوضح الرسم البياني أدناه الموقع الجغرافي لكل أصل من الأصول الأربعة في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية:



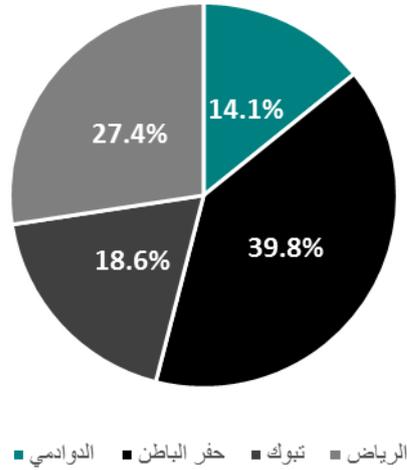
يقارن الرسم البياني أدناه بين سعر الشراء لكل أصل مع قيمة آخر تقييم تم إجراءه لكل أصل في نهاية عام ٢٠١٨م بناء على متوسط القيم المقدرة والتي تم إعدادها من قبل من قبل مقيمين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

القيمة السوقية مقابل سعر الشراء



كانت القيمة السوقية الإجمالية المقدرة لمحفظه أصول الصندوق في نهاية عام ٢٠١٨ م أقل بنحو ٨,٨% من إجمالي سعر شراء الأصول. أدناه رسم بياني يسلط الضوء على تكوين محفظة أصول الصندوق في نهاية عام ٢٠١٨ م بناء على القيمة السوقية المقدرة لكل أصل:

تكوين المحفظة حسب القيمة السوقية



بلغت قيمة أصول عقود المنفعة ١٤,١% من إجمالي قيمة محفظة أصول الصندوق في نهاية عام ٢٠١٨ م بناء على أساس القيمة السوقية المقدرة للأصول.

المكان مول – الدوامي:

المواصفات الفنية		الوصف	مجمع تجاري
المواصفات التجارية <td>الموقع</td> <td>محافظة الدوامي – منطقة الرياض</td>		الموقع	محافظة الدوامي – منطقة الرياض
		القطاع	قطاع التجزئة
		تاريخ إتمام البناء	عام ٢٠١٥
		تاريخ الاستحواذ	عام ٢٠١٨
		عدد المحلات	١١٣
		مساحة الأرض	٢م ٧٢,٦٧٨
		مساحة البناء	٢م ٣٧,٣١٨
		المساحة التأجيرية	٢م ٢٧,٣٤٨
		نسبة الإشغال	%٩٦
عدد العقود	المساحة التأجيرية		مدة العقود
	النسبة المئوية	المتربيع	
٢	%٢٧	٧,٢٣٤	١٠ <
١٢	%٣٩	١٠,٣٧٥	١٠-٥
٧	%٢	٥٩٢	٥-٢
٨٦	%٣٢	٨,٦٥٦	٢ >

Exterior

Interior

Location

24°32'38.63"N 44°26'23.30"E

Interior

Selected anchor brands

المكان مول – حفر الباطن:

المواصفات الفنية		الوصف	مجمع تجاري
المواصفات التجارية <td>الموقع</td> <td>محافظة حفر الباطن – المنطقة الشرقية</td>		الموقع	محافظة حفر الباطن – المنطقة الشرقية
		القطاع	قطاع التجزئة
		تاريخ إتمام البناء	عام ٢٠١٦
		تاريخ الاستحواذ	عام ٢٠١٨
		عدد المحلات	١٧٩
		مساحة الأرض	م ^٢ ١٢٦,٧٠٠
		مساحة البناء	م ^٢ ٩٨,٣٧٤
		المساحة التأجيرية	م ^٢ ٦٠,٣٢٥
		نسبة الإشغال	%٩٥
عدد العقود	المساحة التأجيرية		مدة العقود
	النسبة المئوية	المترا المربع	
٢	%٢٢	١٢,٨٤٨	١٠ <
٢٠	%٣٥	٢٠,٠٨٧	١٠-٥
١٨	%٦	٣,١٧٤	٥-٢
١٢٣	%٣٧	٢١,٥٤٠	٢ >

Exterior

Location

28°21'27.87"N 45°57'42.92"E

Interior

Selected anchor brands

المكان مول - تبوك:

المواصفات الفنية		الوصف	
عام		مجمع تجاري	
		الموقع	
		مدينة تبوك - منطقة تبوك	
		القطاع	
		قطاع التجزئة	
		تاريخ إتمام البناء	
		عام ٢٠١٦	
		تاريخ الاستحواذ	
		عام ٢٠١٨	
		عدد المحلات	
		٨٣	
		مساحة الأرض	
		٢١,٥٩٦ م ^٢	
		مساحة البناء	
		٤٤,١٩٨ م ^٢	
		المساحة التأجيرية	
		٢١,٢٩٧ م ^٢	
		نسبة الإشغال	
		%٩٣	
المواصفات التجارية		العقود الحالية	
عدد العقود	المساحة التأجيرية		مدة العقود
	النسبة المئوية	المترا مربع	
٣	%٣٦	٦,٧٠٠	١٠ <
١٠	%٣٠	٥,٦٠٧	١٠-٥
١٨	%١٧	٣,٢٠٩	٥-٢
٤٥	%١٧	٣,٠٧٦	٢ >



Exterior



Location

28°24'19.63"N 36°32'41.67"E



Interior

Selected anchor brands



المكان مول – الرياض:

المواصفات الفنية		الوصف	مجمع تجاري
عام		الموقع	مدينة الرياض – منطقة الرياض
		القطاع	قطاع التجزئة
		تاريخ إتمام البناء	عام ٢٠١٦
		تاريخ الاستحواذ	عام ٢٠١٨
		عدد المحلات	٧٢
		مساحة الأرض	٣٧,٢٩٣ م ^٢
		مساحة البناء	٤٩,٩٦٣ م ^٢
		المساحة التأجيرية	٣٠,٠٤١ م ^٢
		نسبة الإشغال	%٩٤
المواصفات التجارية		العقود الحالية	
عدد العقود	المساحة التأجيرية		مدة العقود
	النسبة المئوية	المترا المربع	
٢	%٣٠	٨,٠٧٣	١٠ <
١٥	%٣٧	٩,٨٦٩	١٠-٥
١٨	%١٣	٣,٤٠٦	٥-٢
٢٨	%١٩	٥,١٦٨	٢ >

Exterior



Location



28°24'19.63"N 36°32'41.67"E

Interior



Selected anchor brands



الأصول العقارية المؤجرة والغير مؤجرة للصندوق:

جميع أصول الصندوق الأربعة في عام ٢٠١٨ م (أي ١٠٠% من محفظة أصول الصندوق) مكتملة البناء ومشغلة ومؤجرة ومدرة للدخل، ولم يملك الصندوق أي أصل عقاري في عام ٢٠١٨ سواء كان غير مؤجر أو تحت التطوير.

الأداء المالي للصندوق في عام ٢٠١٨:

يقدم الجدول التالي لمحة عن المعايير المالية الرئيسية للصندوق بناء على البيانات المالية المدققة وأداء الصندوق في عام ٢٠١٨:

القوائم المالية لعام ٢٠١٨	تفاصيل (الأرقام بالريال السعودي)
1,148,796,840	إجمالي الأصول في نهاية العام
1,122,075,619	صافي قيمة الأصول في نهاية العام
118,000,000	الوحدات المصدرة
9.51	صافي قيمة الأصول لكل وحدة في نهاية العام (القيمة الدفترية)
9.51	صافي قيمة الأصول لكل وحدة في نهاية العام (القيمة السوقية العادلة)
1,180,000,000	صافي قيمة الأصول في التأسيس
10	صافي قيمة الأصول لكل وحدة في التأسيس
31,860,000 ²	التوزيعات النقدية
0.27	التوزيعات النقدية لكل وحدة
70,272,488	إجمالي الدخل
25,309,165	صافي الدخل قبل خسارة انخفاض القيمة
0.21	صافي الدخل قبل خسارة انخفاض القيمة لكل وحدة
-57,924,381	صافي الدخل قبل خسارة انخفاض القيمة
-0.49	صافي الدخل بعد خسارة انخفاض القيمة لكل وحدة
45,817,880	إجمالي النقد من العمليات
0	التمويل
0.00%	نسبة التمويل من إجمالي الصندوق
2.13% ³	نسبة المصروفات
10 ⁴	أعلى صافي قيمة أصول لكل وحدة
9.51 ⁵	أدنى صافي قيمة أصول لكل وحدة

١. منذ تاريخ الإدراج ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بيانات السنة الأولى لعمل الصندوق

٢. تم الإعلان في ١١ مارس ٢٠١٩، وتم الدفع في ٣١ مارس ٢٠١٩

٣. إجمالي المصروفات للفترة باستثناء الاستهلاك وانخفاض القيمة مقسوماً على إجمالي قيمة الأصول في نهاية الفترة

٤. منذ التأسيس

٥. في نهاية الفترة

إجمالي العوائد:

يلخص الجدول التالي إجمالي عوائد الصندوق لمدة سنة و ٣ سنوات و ٥ سنوات أو منذ التأسيس:

تفاصيل	سنة	ثلاث سنوات	خمس سنوات	منذ التأسيس*
وفقا لصافي قيمة الأصول لكل وحدة	N.A	N.A	N.A	- ٩,٤ %
وفقا للقيمة السوقية لكل وحدة	N.A	N.A	N.A	- ٤,١٤ %

* منذ تاريخ الإدراج ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

العوائد السنوية:

يلخص الجدول التالي إجمالي عوائد الصندوق خلال السنوات الماضية أو منذ التأسيس:

عام	وفقا لصافي قيمة الأصول لكل وحدة	وفقا للقيمة السوقية لكل وحدة
٢٠٠٩	N.A	N.A
٢٠١٠	N.A	N.A
٢٠١١	N.A	N.A
٢٠١٢	N.A	N.A
٢٠١٣	N.A	N.A
٢٠١٤	N.A	N.A
٢٠١٥	N.A	N.A
٢٠١٦	N.A	N.A
٢٠١٧	N.A	N.A
* ٢٠١٨	- ٩,٤ %	- ٤,١٤ %
منذ التأسيس*	- ٩,٤ %	- ٤,١٤ %

* منذ تاريخ الإدراج ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تفاصيل الرسوم والمصاريف المدفوعة لأطراف خارجية:

يوضح الجدول التالي تفاصيل للرسوم والمصاريف التي قام الصندوق بدفعها لأطراف خارجية في عام ٢٠١٨:

القوائم المالية لعام ٢٠١٨ *	تفاصيل (الأرقام بالريال السعودي)
6,473,836	رسوم إدارة الصندوق
215,795	رسوم الحفظ
13,033,695	مصاريف متعلقة بالعقارات
4,269,371	رسوم التأسيس
461,911	الرسوم والمصاريف الأخرى
24,454,608	إجمالي المصروفات باستثناء رسوم الاستهلاك وخسارة انخفاض القيمة
20,508,715	رسوم الاستهلاك
44,963,323	إجمالي المصروفات بما في ذلك رسوم الاستهلاك باستثناء الانخفاض في القيمة
83,233,546	خسائر انخفاض القيمة
128,196,869	إجمالي المصروفات بما في ذلك رسوم الاستهلاك وخسارة انخفاض القيمة
2.13%	إجمالي المصروفات باستثناء رسوم الاستهلاك وخسارة انخفاض القيمة كنسبة مئوية من إجمالي الأصول
3.91%	إجمالي المصروفات بما في ذلك رسوم الاستهلاك واستبعاد خسارة انخفاض القيمة كنسبة مئوية من إجمالي الأصول
11.16%	إجمالي المصاريف بما في ذلك رسوم الاستهلاك وخسارة انخفاض القيمة كنسبة مئوية من إجمالي الأصول

* منذ تاريخ الإدراج ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

التغييرات الجوهرية في عام ٢٠١٨:

فيما يلي ملخص للتغييرات الجوهرية التي حدثت في عام ٢٠١٨ والمتعلقة بالصندوق:

- قام مدير الصندوق بالإعلان عن تغيير في عضوية مجلس إدارة الصندوق وذلك اعتباراً من تاريخ ٢٨/٢/١٤٤٠هـ الموافق ٢٠١٨/١١/٠٦م وذلك بعد استقالة ثلاثة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق وهم:
 - عبدالعزيز محمد القباني (عضو غير مستقل)

- خالد محمد الماجد (عضو مستقل)
- عصام عبدالمجيد الطيار (عضو مستقل)
- وتم في نفس التاريخ /٠٢/١٤٤٠هـ الموافق ٠٦/١١/٢٠١٨م تعيين خمسة أعضاء جدد لمجلس إدارة الصندوق وهم على النحو التالي:
- عبدالله حمد السلوم (عضو غير مستقل)
- عبد الله سعود الكليبي (غير مستقل)
- عبد الله سليمان الضحيان (غير مستقل)
- حسام محمد عبدالرؤوف (مستقل)
- أحمد عبد العزيز بن حسن (مستقل)

أعضاء مجلس إدارة الصندوق – ملخص لاجتماعات مجلس الصندوق والقرارات المعتمدة في عام ٢٠١٨:

اجتمع أعضاء مجلس إدارة الصندوق مرة واحدة خلال عام ٢٠١٨ وتم مناقشة المواضيع التالية:

- نبذة عن أصول الصندوق
- نظرة عامة على الأطراف الخارجية المتعاقد معها الصندوق
- تحليل الأداء السعري لوحدات الصندوق
- نبذة عن أنظمة ولوائح الصناديق العقارية المتداولة "الريت" المحدثة وعن التقارير والإفصاحات المطلوبة من قبل الصندوق
- وصف لقرارات المجلس المراد الموافقة عليها
- تأسيس لجان الصندوق
- كلمة مديرة المطابقة والالتزام
- نبذة عن آخر التحديات التي يواجهها الصندوق
- التحليل المالي للصندوق
- نبذة عن الأصول المستهدفة التي يجري تقييمها لدراسة فرصة الاستحواذ عليها
- نبذة عن مفاوضات التمويل التي تجري مع البنوك لمحاولة الحصول على تسهيلات مصرفية تساعد في تمويل عمليات الاستحواذ على الأصول المستهدفة.

يحتوي الجدول التالي على قائمة تلخص القرارات التي تم الموافقة عليها من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق خلال عام ٢٠١٨:

رقم القرار	تاريخ القرار	وصف موجز
رقم ١ - ٢٠١٨	٢٠١٨/١١/٢٠	<ul style="list-style-type: none"> ▪ الموافقة على مذكرة شروط وأحكام الصندوق ▪ الموافقة على تفويض مدير الصندوق للتوقيع نيابة عن الصندوق ويكون التفويض خاضع لبعض القيود ▪ الموافقة على إتفاقيات ووثائق ما قبل التأسيس ▪ الموافقة المشروطة للحصول على تسهيلات مصرفية ▪ الموافقة على المفوضين بالتوقيع ▪ تعويض مدير الصندوق عن مصاريف التأسيس ▪ الموافقة على اتفاقية إدارة الأصول العقارية
رقم ٢ - ٢٠١٨	٢٠١٨/١١/٢٩	<ul style="list-style-type: none"> ▪ تعيين كل من السيد / عبدالله بن حمد السلوم والسيد / عبدالله بن سعود الكليبي كـ ("ممثلين المصدر") أمام السوق المالية السعودية (تداول) بالنيابة عن صندوق سويكوب وابل ريت

العمولات الخاصة: (إن وجدت)

لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات تخص الصندوق خلال عام ٢٠١٨ م.

تقرير تقييم المخاطر:

اسم الصندوق	صندوق سويكورب وابل ريت
مدة الصندوق	٩٩ سنة
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية يتم تداول في السوق المالية السعودية (تداول)
تاريخ الإدراج	٦ أغسطس ٢٠١٨
مستوى المخاطرة	متوسط إلى مرتفع

في خلال وقت التشغيل تتعرض صناديق الاستثمار العقارية المتداولة "الريت" وكذلك الأصول العقارية في محافظتها إلى مجموعة من المخاطر المحتملة.

في حالة حدوث أي من هذه المخاطر، قد يتأثر الأداء والقدرة المالية للصندوق مادياً فيجب على جميع المستثمرين المحتملين تقييم المخاطر المتعلقة في الاستثمار بالصندوق بعناية والنظر في وضعهم الفردي والمالي والسعي إلى استشارة مستشاريهم الماليين ومستشاريهم القانونيين قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق.

لدى مدير الصندوق وظيفة مهمة لإدارة المخاطر تسترشد بالإجراءات والعمليات والأنظمة الداخلية لتحديد وإدارة المخاطر المحتملة بعناية بهدف تقليل التأثير السلبي المحتمل لتلك المخاطر على الأداء المالي والتشغيلي على قدرة الصندوق. تتضمن المخاطر المحتملة التي تواجه الصندوق، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

المخاطر المحتملة	وصف المخاطر	قياس تخفيف المخاطر
مخاطر الإشغال	مخاطر تتعلق بخسارة المستأجرين الحاليين والفشل في إيجاد مستأجرين جدد لإستئجار المساحات الشاغرة مما قد يؤثر سلباً على إيرادات الإيجار وربحية العقار بالإضافة إلى الصورة التشغيلية للعقارات بسبب الشواغر	<ul style="list-style-type: none"> زيادة المساحة التأجيرية بموجب عقود إيجار طويلة الأجل استهداف مستأجرين ذوي كفاءة وجودة عالية واستهداف العلامات التجارية البارزة خطة تسويقية كبيرة تشمل المعارض والأحداث لزيادة الحركة والتدفق على المجمع التجاري تحفيز مدير الأملاك وتحقيق المصالح تحديد ووضع أسعار ومعدلات تأجيرية منافسة تشغيل فعال للعقارات لتقديم وتوفير تجربة جيدة للزوار والمستأجرين
مخاطر الائتمان	مخاطر تتعلق بعدم مقدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم المتعلقة بالسداد تجاه الصندوق	<ul style="list-style-type: none"> زيادة نسبة إيرادات الإيجار من المستأجرين ذوي الجودة العالية والجدارة الائتمانية الممتازة تقديم حوافز مناسبة لمدير الأملاك تكون في مصلحته ومصلحة الصندوق لضمان الكفاءة في تحصيل الإيجارات تقديم حوافز للمستأجرين (بما في ذلك الخصومات وفترات الإيجار المجانية) لضمان دفع المستحقات الماضية
مخاطر مدير الأملاك	مخاطر تتعلق بخسارة مدير الأملاك أو تدهور	<ul style="list-style-type: none"> عقد ملزم لمدة ٥ سنوات مع مدير الأملاك مع وجود أكثر من ٤ سنوات من المدة المتبقية

<ul style="list-style-type: none"> مدير أملاك الصندوق مملوك لأكبر حامل للوحدات في الصندوق مع الأخذ في الاعتبار المصالح المشتركة) التنسيق الوثيق بين مدير الصندوق ومدير الأملاك لضمان التشغيل السلس للعقارات وعلاج أي مشاكل في الوقت المناسب 	<p>أدائه بسبب فقدان لموظفين مهمين</p>	
<ul style="list-style-type: none"> تبلغ النفقات التشغيلية ١٧٪ من الإيرادات لمدة ٥ سنوات بموجب اتفاقية إدارة الأملاك التنسيق الوثيق بين مدير الصندوق ومدير الأملاك لتحسين كفاءة العمليات وتحقيق وفورات في التكاليف وضع وتنفيذ تدابير لتحسين الإيرادات الإيجارية من العقارات لتقليل النفقات التشغيلية كنسبة مئوية من الإيرادات الإيجارية وتحسين هامش الربح 	<p>مخاطر تتعلق بزيادة تكاليف تشغيل العقارات والذي سيؤثر بشكل سلبي على الأرباح و على ربحية العقارات</p>	<p>مخاطر تكاليف التشغيل</p>
<ul style="list-style-type: none"> الحفاظ على نسبة من النقد لتغطية تكاليف رأس المال العامل الإستخدام الآمن للتمويل زيادة نسبة الإيرادات التأجيرية من المستأجرين ذوي الجدارة الائتمانية عالية الجودة التعاقد طويل الأجل مع أطراف ذات ملاءة مالية قوية التنسيق الوثيق مع مدير الأملاك وتوفير الحوافز المناسبة لجمع التحصيلات في الوقت المناسب 	<p>مخاطر تتعلق بتوافر السيولة (أي النقد وما في حكمه) في الوقت المناسب للوفاء بالتزامات الدفع للصندوق بما في ذلك تكاليف التشغيل و تكاليف التمويل</p>	<p>مخاطر السيولة</p>
<ul style="list-style-type: none"> مراقبة وتحليل ظروف الاقتصاد الكلي وتطورات السوق بما في ذلك النمو السكاني وحركة أسعار الفائدة والتضخم والعملات الأجنبية وتطورات في سوق العقار والضرائب والمنافسة وما إلى ذلك تخطيط وعمل التدابير المناسبة للتخفيف من مخاطر السوق عن طريق استهداف الأصول ذات الجودة العالية، وتحديد الوضع المثالي للأصول الحالية، وعمليات التشغيل الفعالة، وبناء علاقات تجارية استراتيجية طويلة الأجل، ونشر هيكل التأجير المناسبة لتقليل تقلب الأرباح إلى الحد الأدنى 	<p>مخاطر تتعلق بالعوامل الخارجية بما في ذلك المنافسة والعرض والطلب ، وظروف الاقتصاد الكلي، والتغيرات السياسية، والنقد الأجنبي، والتجارة العالمية، والتطورات العلمية، إلخ.</p>	<p>مخاطر السوق</p>
<ul style="list-style-type: none"> التنوع الجغرافي والقطاعي تكوين علاقات تجارية إستراتيجية قوية وطويلة الأجل مع الأطراف المقابلة الرئيسية بما في ذلك المستأجرين الرئيسيين ومدير الأملاك التعامل مع كيانات متعددة في مختلف الخدمات وكذلك العقود 	<p>مخاطر تتعلق بالتعرض لأصول أو فئة أصول واحدة بالإضافة إلى عدد قليل من الأطراف المقابلة التي لها عواقب سلبية كبيرة في حالة تأثر ذلك الأصل أو فئة الأصول أو الأطراف المقابلة بتطورات السوق</p>	<p>مخاطر التركيز</p>
<ul style="list-style-type: none"> إدارة فعالة للعقارات الحالية لتحسين قيمتها الضمنية مناقشات مع أكثر من ممول لضمان الحصول على تسهيلات بأفضل الشروط عرض واضح ومنظم للمعلومات المتعلقة بالأصول الحالية لزيادة الأمان والضمان لدى الممولين أحكام مناسبة لضمان أن الممولين يكون لهم رأي في اختيار جودة الأصول التي سيتم الاستحواذ عليها 	<p>مخاطر تتعلق بعدم مقدرة الصندوق على الحصول على التسهيلات المصرفية بالشروط المثلى</p>	<p>مخاطر الحصول على تسهيلات بنكية</p>
<ul style="list-style-type: none"> الإستخدام الآمن للتمويل التحوط ضد تحركات أسعار معدلات الفائدة 	<p>مخاطر تتعلق بدفع الفائدة والأصل على تسهيلات التمويل بسبب نقص الدخل أو</p>	<p>مخاطر سداد التسهيلات البنكية</p>

<ul style="list-style-type: none"> ■ التعاقد طويل الأجل مع أطراف ذات ملاءة مالية قوية ■ بذل العناية الواجبة لتحديد الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة لترتيبات الإيجار الرئيسية ■ تحليل دقيق للعوائد المستهدفة لضمان تراكم الأرباح للصندوق 	<p>التحصيل</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ■ التفاوض لفترة سحب أطول نسبياً ■ التفاوض على عمليات السحب المتعددة ■ بناء علاقات تواصل قوية مع وكلاء الوساطة للحصول على صفقات جذابة ■ استهداف مجموعة واسعة من القطاعات والمناطق الجغرافية 	<p>مخاطر تتعلق بقدرة مدير الصندوق على إيجاد أصول مناسبة لاقتناءها من قبل صناديق الاستثمار العقاري لنشر الأموال المتاحة من التسهيلات</p>	<p>مخاطر استخدام التسهيلات البنكية</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ تحليل دقيق وشامل في هيكل الترتيبات التعاقدية ■ اختيار مستشارين قانونيين مؤهلين بشكل مناسب في صياغة العقود القانونية لحماية مصالح الصندوق ■ إرشادات واضحة وضوابط وعمليات داخلية للتأكد من أن موظفي مدير الصندوق المشاركين في إدارة الصندوق على دراية بالتزامات مدير الصندوق بموجب العقود المختلفة وأن جميع الإجراءات متوافقة مع أحكام تلك الاتفاقيات ■ بذل العناية الواجبة على الأطراف المقابلة قبل الدخول في عقود رئيسية معهم 	<p>مخاطر تتعلق بالدعاوى القضائية المحتملة التي تنشأ عن منازعات مع الترتيبات التعاقدية التي يرمها الصندوق مع الأطراف الأخرى</p>	<p>المخاطر القانونية</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ توظيف أشخاص مؤهلين بشكل مناسب من قبل مدير الصندوق لإدارة الصندوق ■ التدريب بشكل مستمر لضمان أن تكون الالتزامات التنظيمية مفهومة وواضحة ويمكن الوفاء بها ■ أن تكون عمليات وإجراءات وأنظمة الرقابة الداخلية متينة مما يضمن أن تقوم إدارة الالتزام بالوفاء بجميع الالتزامات التنظيمية بشكل مناسب وفي الوقت المناسب ■ تطوير التدقيق المطلوب من قبل إدارة الالتزام والإفصاح والكشف عن التقويمات والرسوم البيانية والتذكير في الوقت المناسب لها 	<p>مخاطر تتعلق بالوفاء بالالتزامات التنظيمية من قبل مدير الصندوق فيما يتعلق بالصندوق</p>	<p>المخاطر التنظيمية</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ بذل العناية الفنية الواجبة لكل عقار قبل الاستحواذ عليه للتأكد من ضمان السلامة الهيكلية للمباني ■ المحافظة على وثائق التأمين لحماية الصندوق من الأضرار الهيكلية المتعلقة بالعقارات ■ نشر تدابير السلامة والأمن المناسبة لتقليل مخاطر الخسائر في حالة حدوث أي حوادث أو كوارث 	<p>مخاطر تتعلق بالعقارات التي تعاني من أضرار في هيكلها بسبب الكوارث الطبيعية أو الحوادث (مثل الحرائق والإرهاب وما إلى ذلك) والتي قد تؤثر سلباً على أرباح وصورة العقارات مما يسبب في خسائر على الصندوق</p>	<p>مخاطر الأضرار الهيكلية</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ استخدام مقيمين مستقلين وذوي خبرة ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم" ■ استخدام عدة تقييمات: (تقييمان على الأقل لكل عقار) ■ التواصل بشكل دوري بالمعلومات المحدثة وتزويدها للمقيمين العقاريين لتقييم العقارات بالقيمة العادلة ■ مراجعة عمل المقيمين العقاريين من قبل مدير الصندوق والتأكد من أن جميع البيانات صحيحة ومعروضة بدقة، وأنه لا يوجد أي أخطاء في الأرقام والحسابات وأن التحليل يستند على افتراضات سليمة 	<p>مخاطر تتعلق بتقييم العقارات التي تقل عن المعايير التنظيمية المطلوبة</p>	<p>مخاطر التقييم</p>

نظرة عامة عن السوق وتوقعاته:

نظرة عامة عن الاقتصاد الكلي:

تحسنت الظروف الاقتصادية في المملكة العربية السعودية بشكل كبير في عام ٢٠١٨ وذلك بفضل إيرادات النفط والنشاط الاقتصادي الكبير المدعوم من مختلف برامج ومبادرات الإصلاحات الاقتصادية والاجتماعية التي تقودها الحكومة في ظل سعيها لتحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠، من المتوقع أن يسجل إجمالي الناتج المحلي الإجمالي نموًا يزيد عن ٢٪ لعام ٢٠١٨ مقارنة بانكماش بلغ حوالي ٠,٩٪ في عام ٢٠١٧ مما يشير إلى انتعاش قوي في النشاط الاقتصادي. ومع ذلك، فظروف الاقتصاد الكلي في المملكة تظل صعبة وقد يستغرق السوق بعض الوقت حتى ينتعش خاصة بعد انهيار أسعار النفط في عام ٢٠١٤.

ظل معدل التضخم مستقرًا نسبيًا حول مستوى ٣٪ خلال عام ٢٠١٨ على الرغم من تطبيق ضريبة القيمة المضافة وخفض الدعم مما أدى إلى ارتفاع أسعار الكهرباء والوقود خلال العام. في المقابل لا تزال البطالة بين السعوديين مرتفعة نسبيًا ولكن تم تحقيق زيادة كبيرة في معدل العودة في القطاع الخاص. يتضح تأثير هذه الجهود بشكل خاص في الزيادة الكبيرة في توظيف الموظفين السعوديات في قطاع البيع بالتجزئة في جميع أنحاء المملكة والذي يعد مصدرًا رئيسيًا للتوظيف.

شمل عام ٢٠١٨ العديد من التغييرات الاجتماعية والاقتصادية المهمة في المملكة حيث تم افتتاح أول دور للسينما بعد عدة قرون وكذلك تم السماح بقيادة المرأة بالإضافة إلى الإعلان عن عدد من المشاريع التطويرية الضخمة.

نظرة عامة عن السوق العقاري:

لا تزال ظروف السوق العقاري في جميع أنحاء المملكة تواجه بعض التحديات في جميع القطاعات خصوصًا مع استمرار الضغط على معدل الإشغال ومتوسط الإيجارات. وفقًا للبيانات التي نشرتها الهيئة العامة للإحصاء في المملكة العربية السعودية، انخفض مؤشر العقار العام للمملكة من ٨٤,٦ في نهاية عام ٢٠١٧ إلى ٨٠,٤ في نهاية عام ٢٠١٨. وانخفض مؤشر العقارات السكنية من ٨٨,٠ إلى ٨٢,٧ بينما انخفض مؤشر العقارات التجارية من ٧٧,١ إلى ٧٤,٧ خلال نفس الفترة.

وفقًا للبيانات التي نشرتها وزارة العدل في المملكة العربية السعودية، انخفضت القيمة الإجمالية للصفقات العقارية في عام ٢٠١٨ إلى ١٤٢,٨ مليار ريال سعودي مقارنة بـ ٢٢٤,٣ مليار ريال سعودي في عام ٢٠١٧، أي بانخفاض قدره حوالي ٣٦٪. كما انخفض عدد الصفقات العقارية من ٢٣٢,٨٢٥ في عام ٢٠١٧ إلى ٢١٢,٥٣٠ في عام ٢٠١٨ أي بانخفاض قدره حوالي ٨,٧٪. وانخفض متوسط حجم الصفقات العقارية من ٩٦٣,٥٢٨ ريال سعودي في عام ٢٠١٧ إلى ٦٧١,٧٨١ ريال سعودي في عام ٢٠١٨ أي بانخفاض قدره حوالي ٣٠٪.

وفقًا للتقرير الذي تم نشره من قبل شركة جي ال ال "JLL" في تقرير سوق العقارات في المملكة العربية السعودية لعام ٢٠١٨ أشارت إلى أن الإيجارات السكنية قد تقترب من مستويات القاع في نهاية عام ٢٠١٨. في المقابل فإن الإيجارات التجارية تبدو نوعًا ما بعيدة عن ذلك ولكن قد تواجه المزيد من الهبوط.

تتخذ الحكومة حاليًا عددًا من التدابير لتحسين ظروف السوق العقاري في جميع أنحاء المملكة بما في ذلك:

- أخذ دور كبير في تطوير العديد من المشاريع العقارية الضخمة في المملكة مثل (مشروع نيوم ومشروع العلا ومشروع القدية)
- العمل على تعزيز وتطوير مشاريع الإسكان الميسرة التكلفة في جميع أنحاء المملكة
- إقرار رسوم الأراضي البيضاء لتشجيع تطوير الأراضي الخام
- زيادة نسبة القروض إلى قيمة الأصول العقارية

- العمل على مبادرات رئيسية لزيادة عدد السياح القادمين للسياحة الدينية
 - العمل على مبادرات لتشجيع السياحة الداخلية مع ترتيب عدد من الأحداث والفعاليات والأنشطة الترفيهية التي تنظم من قبل الهيئة العامة للترفيه
- يتوقع من هذه المبادرات بجانب تحسن ظروف الاقتصاد الكلي في تحسين وضع السوق العقاري في المملكة.

نظرة عامة على قطاع التجزئة:

يشهد سوق التجزئة في المملكة معاناة قوية في السنوات الأخيرة بسبب مجموعة من العوامل بما في ذلك أن العرض يفوق الطلب في معظم المدن الرئيسية في المملكة ، مما يمثل تحديًا للظروف الاقتصادية الكلية التي واجهتها منذ انخفاض أسعار النفط في عام ٢٠١٤ مما نتج عنه انخفاض في الصرف على قطاع التجزئة خاصة من الأسر ذوي الدخل المنخفض، بالإضافة إلى رحيل عدد كبير من المقيمين بسبب فرض الضرائب عليهم وعلى أهاليهم وأخيرا زيادة تكاليف التشغيل بسبب التغييرات التنظيمية من بين عوامل أخرى.

أدت هذه الظروف الصعبة إلى انخفاض في معدلات الإشغال في قطاع التجزئة، وانخفاض في متوسط الإيجارات، ومشاكل في التحصيل بسبب انخفاض أحجام الأعمال لتجار التجزئة. وقد أدى ذلك أيضًا إلى إبطاء تطوير المجمعات التجارية الجديدة الكبرى في المملكة.

ومع كل ذلك، إلا أن عودة دور السينما في عام ٢٠١٨ كانت نقطة إيجابية في قطاع التجزئة. مع افتتاح أول دور للسينما في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية والرياض ببارك مول، دخلت معظم الأسماء العالمية الكبرى في السينما مثل فوكس سينما و AMC في شراكات محلية مع خطط للتوسع وفتح العديد من دور السينما في جميع أنحاء المملكة خلال السنوات القادمة. ستكون جميع هذه التطورات المخطط لها في المجمعات التجارية الكبرى في جميع أنحاء المملكة ومن المتوقع أن تؤدي دور السينما في ارتفاع المبيعات الإجمالية بالإضافة إلى زيادة في معدلات الإشغال ومتوسط الإيجارات.

قطاع التجزئة – الرياض:

ظل قطاع التجزئة في الرياض ضعيفا نسبيا خلال عام ٢٠١٨، حيث كان الرياض ببارك هو الإضافة الوحيدة البارزة للمجمعات التجارية الحالية. انخفض متوسط معدلات الإشغال لقطاع التجزئة في جميع أنحاء المدينة من حوالي ٩٠٪ في نهاية عام ٢٠١٧ إلى حوالي ٨٥٪ في نهاية عام ٢٠١٨ بالإضافة إلى أن متوسط الإيجارات تواجه نزول نوعا ما.

قطاع التجزئة – تبوك:

ظل قطاع التجزئة في تبوك يمثل تحديا كما هو الحال في جميع أنحاء المملكة خاصة مع الضغوطات التي يواجهها القطاع فيما يخص معدلات الإشغال ومتوسط الإيجارات بالإضافة إلى مشاكل التحصيل. وقد ارتفع عدد المجمعات التجارية الرئيسية في المدينة من ثلاثة إلى أربعة ويعود الفضل إلى افتتاح تبوك ببارك خلال عام ٢٠١٨، ومع ذلك لا تزال المساحة التأجيرية في تبوك منخفضة نسبيا عند حوالي ٠,٢ متر مربع للفرد مقارنة بأكثر من ٠,٤ متر مربع للفرد في الرياض. ولم يشكل افتتاح مجمع جديد أي تحديات تنافسية إضافية لقطاع التجزئة.

قطاع التجزئة – حفر الباطن:

نظرًا لصغر عدد سكان بلدة حفر الباطن الذين يقدرون بحوالي ٢٧٠,٠٠٠ نسمة، اعتمد قطاع التجزئة في المدينة إلى حد كبير على وجود القوات المسلحة وعائلاتهم في القاعدة العسكرية الموجودة هناك. ونظرًا لذهاب نسبة كبيرة من جنود القوات المسلحة إلى الحد الجنوبي للمملكة فقد شهد قطاع التجزئة انخفاضاً في المبيعات. إضافة إلى ذلك، يوجد مجمع تجاري جديد يوشك على الانتهاء مما سيضعف في مساحة أسواق التجزئة ويخلق المزيد من الضغوط التنافسية على المتواجدين في هذا القطاع في المدينة.

قطاع التجزئة – الدوامي:

تعتبر الدوامي مدينة صغيرة نسبيًا حيث يقدر عدد سكانها بما يزيد عن ٥٠,٠٠٠ نسمة وتبعد حوالي ساعتين برًا عن الرياض مع وجود مجمع تجاري رئيسي واحد فقط. ولم تشهد المدينة أي تطورات جديدة خلال عام ٢٠١٨. حيث ظلت الظروف العامة صعبة بالنسبة لقطاع التجزئة خلال عام ٢٠١٨ مثل بقية المملكة مع وجود ضغوطات على معدلات الإشغال ومتوسط الإيجارات والتحصيل بسبب كثافات المبيعات الأسبوعية نسبيًا.

توقعات السوق:

التوقعات تشير إلى أن ظروف السوق العقاري ستظل كما هي في جميع أنحاء المملكة خلال عام ٢٠١٩. هذا وسيواجه السوق بعض التحديات والضغوطات بما يخص متوسط الإيجارات ومعدلات الإشغال بسبب العرض الجديد المتوقع خلال العام وخاصة في المدن الكبيرة مثل الرياض. وعلى المدى المتوسط يتوقع أن تتحسن ظروف السوق بفضل تحسن الاقتصاد الكلي وارتفاع أسعار النفط ومشاريع التطوير العقاري التي تقودها الحكومة والتي من المتوقع أن تساعد في خلق العديد من فرص العمل. بالإضافة إلى مبادرات تشجيع السياحة الداخلية وذلك بهدف الحفاظ على جزء كبير مما المبالغ المالية التي تنفق خارج المملكة من قبل المواطنين في كل عام. ارتفع عدد صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في السوق المالية السعودية (تداول) بشكل تدريجي ومن المتوقع أن تستمر بالزيادة. وهذا يعني زيادة في المنافسة على الاستحواذ على الأصول العقارية ذات الجودة العالية. وسيكون بذل العناية الواجبة مفتاح لتحديد الفرص الجذابة والمناسبة للاستفادة منها مع زيادة الاهتمام الخاص لاستهداف القطاعات المرنة، وزيادة التنوع القطاعي والجغرافي، والزيادة في الجدارة المالية للأطراف المقابلة وتقليل مخاطر تقلب الأرباح وتحسين وزيادة العائد على المستثمرين.

سوق العقارات في المملكة العربية السعودية - عام في المراجعة ٢٠١٨ من قبل جيه إل إل ، (٢) الهيئة العامة للإحصاء السعودية ، (٣) وزارة العدل السعودية

القوائم المالية المدققة:

SWICORP WABEL REIT FUND (Managed by SWICORP Company)

FINANCIAL STATEMENTS

**FOR THE PERIOD FROM 6 AUGUST 2018 TO
31 DECEMBER 2018**

تقرير المراجع المستقل

إلى مالكي الوحدات في صندوق سويكوب وابل ريت السعودية
(المدارمن قبل شركة سويكوب)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق سويكوب وابل ريت ("الصندوق") والمدارمن قبل شركة سويكوب ("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 يعادل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية.

أساس الرأي المطلق

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 وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتبارنا 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 الجارية. لقد 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 سويكروب و ايل ريت السعودية
(المدارن قبل شركة سويكروب) - تنمة

أمور المراجعة الرئيسية - تنمة

امر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
يملك الصندوق محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.	بالنسبة للانخفاض 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 استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط تعييبهم لدى الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تكون قد أثرت على موضوعيتهم أو ربما فرضت قيودًا على نطاق عملهم؛
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 بفحص المنهجية التي طبقها المقيمون الخارجيون للتأكد من أنها مناسبة؛
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.	حصلنا على تقرير تقييم من مقيمي عقارات مستقلين / مستقلين لكافة العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وأكدنا أن طرق التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقارير المالية؛
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 جوهريًا على القوائم المالية.	قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقًا لإيضاح ٧ إلى تقارير المقيم الخارجي.
	كانت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في نهاية الفترة أعلى من متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقًا 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

إلى مالكي الوحدات في صندوق سويكوروب واهل ريت السعودية
 (المدار من قبل شركة سويكوروب) - تنمة

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة 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 تقييم مقدره 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 تكن هناك نية لتصفية 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 للمعايير الدولية للمراجعة 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 للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك للمبي خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقييم 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. 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 سويكوب و ابل ريت السعودية
(المدارين قبل شركة سويكوب) - تنمة

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية - تنمة

- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
 - استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم 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 وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
 - تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- سنقوم بإبلاغ المكلفين بالحكومة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

عن الوحيد واليحيى محاسبون قانونيون



تركي عبدالمحسن اللعيد
محاسب قانوني

قيد سجل المحاسبين القانونيين رقم (٤٣٨)



الرياض: ٢٠ رجب ١٤٤٠ هـ
(٢٧ مارس ٢٠١٩)

صندوق سويكوب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكوب)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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

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

صندوق سويكوب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكوب)

قائمة الدخل الشامل
للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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

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

صندوق سويكوب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكوب)

قائمة التدفقات النقدية

للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

إيضاح	ريال سعودي	
	(٥٧,٩٢٤,٣٨١)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية خسارة الفترة
	٢٠,٥٠٨,٧١٥	التعديلات لتسوية ربح الفترة إلى صافي التدفقات النقدية:
٦	(٢٢٦,٣٣٢)	استهلاك العقارات الاستثمارية
٨	٨٣,٢٣٣,٥٤٦	زيادة في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧		انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
	٤٥,٥٩١,٥٤٨	
	(١٨,١٢٤,٥٤١)	تعديلات رأس المال العامل:
	(٢٤,١٨٨,٢٢٨)	ذمم إيجار مدينة
	٢٠,٩١٣,٥٥٢	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة
	٥,٥٤١,٨٧٥	دخل غير مكتسب
	٢٦٥,٧٩٤	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
		مصاريف مستحقة الدفع
	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
	(٣٨٩,٤٠٠,٠٠٠)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٦	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	شراء عقارات استثمارية
		شراء أوراق مالية متداولة في سوق المال
	(٤١٩,٤٠٠,٠٠٠)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
	٣٨٩,٤٠٠,٠٠٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١٤		متحصلات من وحدات مباعه
	٣٨٩,٤٠٠,٠٠٠	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
	-	صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية
	-	النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة
	٧٩٠,٦٠٠,٠٠٠	المعاملات غير النقدية
١٤		شراء عقارات استثمارية (تم تعويضها مقابل بيع وحدات)

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

صندوق سويكوب وأبل ريت
(المدار من قبل شركة سويكوب)
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	
٣٨٩,٤٠٠,٠٠٠	-	٣٨٩,٤٠٠,٠٠٠	إصدار وحدات
٧٩٠,٦٠٠,٠٠٠	-	٧٩٠,٦٠٠,٠٠٠	- نقداً (إيضاح ١٤)
١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	- مقابل غير نقدي (إيضاح ١٤)
(٥٧,٩٢٤,٣٨١)	(٥٧,٩٢٤,٣٨١)	-	خسارة الفترة
-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
(٥٧,٩٢٤,٣٨١)	(٥٧,٩٢٤,٣٨١)	-	الربح والدخل الشامل الآخر للفترة
١,١٢٢,٠٧٥,٦١٩	(٥٧,٩٢٤,٣٨١)	١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي قيمة الموجودات المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية الفترة

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

صندوق سويكروب وأبل ريت
(المدار من قبل شركة سويكروب)
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

عام -١

صندوق سويكروب وأبل ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مقلد. يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية. إن الصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") ويتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. يبلغ رأسمال الصندوق ١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ومقسم إلى ١١٨,٠٠٠,٠٠٠ وحدة قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتديد حسبما يراه مدير الصندوق مناسباً بعد موافقة هيئة السوق المالية.

يدار الصندوق من قبل شركة سويكروب ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة مقلدة مرخصة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية بسجل تجاري رقم ١٠١٠٢٣٣٣٦٠، 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 ربيع الآخر ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٨ ديسمبر ٢٠١٨) والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول الصادرة عن هيئة السوق المالية في ١٩ جمادى الآخرة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٧ مارس ٢٠١٨)، والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية والمتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام
تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية.

٢-٣ أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام أساس الاستحقاق 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- الأحكام والتقدير 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 متأثرة بهذه التعديلات. فيما يلي الأحكام والتقدير المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية:

- ٤- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة - تمة
- 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 التخفيض في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. يتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٦.
- ٢-٤ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كانت هناك أي مؤشرات حدوث انخفاض في القيمة لكافة العقارات الاستثمارية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تكون هناك مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيمة النظرية. عند إجراء عمليات احتساب القيمة الحالية، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المدرة للتدفق واختار معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.
- ٣-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة
يقوم الصندوق بإثبات مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقًا للعقد وكافة التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، والمخصومة على أساس تقريب لمعدل العمولة الفعلي الأصلي. سوف تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع ضمانات محتفظ بها أو تحسينات ائتمانية أخرى تعد 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).
- في نهاية الفترة، يوجد لدى الصندوق ذمم إيجار مدنية ومبالغ مستحقة من طرف ذو علاقة كأصول مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة للذمم المدنية التجارية وموجودات العقود، يطبق الصندوق منهجية مبسطة في حساب خسائر الائتمان المتوقعة. لذلك، لا ينتج الصندوق التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكن بدلاً من ذلك، يقوم بإثبات مخصص خسارة استنادًا إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى العمر بتاريخ كل تقرير مالي. إن الصندوق بصدد تكوين مصفوفة مخصصات تشمل خبرته السابقة بشأن خسائر الائتمان، وتعديلها وفقًا للعوامل الاستشرافية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. نظرًا لأن هذه هي القوائم المالية الأولى للصندوق، لا تتوفر خبرة سابقة بشأن خسائر الائتمان، ولا تتوقع الإدارة بناءً على تقديرها تكوين مخصص خسارة على موجوداتها المالية لهذه الفترة.
- ٥- السياسات المحاسبية الهامة
نورد فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية:
- ١-٥ العقارات الاستثمارية
تتكون العقارات الاستثمارية من عقارات مكتملة البناء محتفظ بها لغرض تحقيق إيرادات إيجار أو لزيادة رأس المال أو كليهما. تدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة بعد خصم الاستهلاك المتراكم و/أو خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت. تتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من عقار استثماري قادم في وقت تكبد التكلفة إذا تم استيفاء معايير الإثبات.
- تستهلك التكلفة ناقصًا القيمة المتبقية المقدرة، إن وجدت، للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. تدرج الأراضي، من ناحية أخرى، بالتكلفة.
- تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧.
- ٢-٥ النقدية وشبه النقدية
لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، تتكون النقدية وشبه النقدية من الأرصدة لدى البنوك.

صندوق سويكروب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكروب)
إيضاحات حول القوائم المالية - تكملة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تكملة

٣-٥ الأدوات المالية

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

١-٣-٥ الإثبات الأولي والقياس

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

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

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس أداة الدين بالتكلفة المطفأة إذا كانت محتفظ بها ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وينتج عن شروط التعاقد الخاصة بها في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. يدرج الصندوق في هذه الفئة النظم المدينة غير الممولة قصيرة الأجل بما في ذلك الضمانات النقدية المنصوص عليها في عقود المشتقات والدخل المستحق والمدنيين 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 تواريخ محددة تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والعمولة على المبلغ الأصلي القائم

أو

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

أو

(ج) يتم تخصيصها بشكل لا رجعة فيه عند الإثبات الأولي على أنها مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وعند القيام بذلك يلغى 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.

يدرج الصندوق في هذه الفئة:

الأوراق المالية المتداولة في سوق المال: يشمل هذا البند الاستثمارات المحتفظ بها بموجب نموذج أعمال إدارتها 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.

٢-٣-٥ القياس اللاحق

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

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

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

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

صندوق سويكروب وأبل ريت
(المدار من قبل شركة سويكروب)
إيضاحات حول القوائم المالية - تئمة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

- ٥- السياسات المحاسبية الهامة - تئمة
- ٣-٥ الأدوات المالية - تئمة
- ٢-٣-٥ القياس اللاحق - تئمة
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة*
يتم تسجيل التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لتلك الأدوات المالية في صافي الربح أو الخسارة على الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة خلال الربح أو الخسارة في قائمة الدخل الشامل. تسجل العمولة وتوزيعات الأرباح المكتسبة أو المدفوعة على هذه الأدوات بشكل منفصل في إيرادات أو مصاريف العمولة وإيرادات أو مصاريف توزيعات الأرباح في قائمة الدخل الشامل.
- القروض والذمم المدينة*
تعتبر القروض والذمم المدينة موجودات مالية غير مشقة ذات دفعات ثابتة أو يمكن تحديدها وغير متداولة في سوق مالي نشط. يدرج الصندوق في هذه الفئة الذمم المدينة قصيرة الأجل الأخرى.
- يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات أصل مالي عندما تنتهي حقوق التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عند قيام الصندوق بتحويل فعليًا كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بالموجودات المالية، ولم يحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.
- ٤-٥ **الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية**
تتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد والذي يمثل القيمة العادلة للأصل 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 للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كدخل مباشرة في قائمة الدخل الشامل.
- ٥-٥ **المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق**
يتم قياس المطلوبات المالية لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يمثل معدل العمولة الفعلي السعر الذي يخصم المدفوعات النقدية المستقبلية المقتررة خلال العمر المتوقع للمطلوبات المالية، أو عند الاقتضاء، خلال فترة أقصر إلى صافي القيمة الدفترية عند الإثبات الأولي.
- ٥-٥ **المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق**
يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات مطلوبات مالية (أو جزء منها) من قائمة المركز المالي عندما يتم إطفائها فقط، أي عندما يتم دفع الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو تنتهي صلاحيته.
- تشتمل المطلوبات المالية للصندوق على الإيرادات غير المكتسبة وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع.
- ٦-٥ **مقاصة الأدوات المالية**
تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية للتسوية على أساس الصافي، أو بيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.
- ٧-٥ **المخصصات**
يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على الصندوق ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

صندوق سويكروب وأبل ريت
(المدار من قبل شركة سويكروب)
إيضاحات حول القوائم المالية - تكملة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تكملة

- 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: يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقًا والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها.
 - الخطوة ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد المبرم مع العميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.
 - الخطوة ٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ العوض الذي يتوقع الصندوق الحصول عليه في مقابل نقل السلع أو الخدمات المحددة إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن جهات أخرى.
 - الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار العوض الذي يتوقع أن يستحقه الصندوق مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
 - الخطوة ٥. إثبات الإيرادات عندما (أو كلما) تقوم المنشأة بالوفاء بالتزام الأداء.
- يقوم الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:
- يستلم العميل ويستفيد في نفس الوقت من المنافع الناتجة عن أداء الصندوق أثناء قيام الصندوق بذلك؛ أو
 - ينتج عن أداء الصندوق إنشاء أو تحسين أصل يتحكم فيه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
 - لا ينتج عن أداء الصندوق إنشاء موجودات ذات استخدام بديل للصندوق وله حق مازم 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 نتج عن الأداء. عندما يتجاوز مبلغ الفاتورة الصادرة للعميل مبلغ الإيرادات المثبتة، ينتج عن ذلك التزام مشروط. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق القبض، مع الأخذ بعين الاعتبار شروط الدفع المحددة تعاقديًا.
- كما يجب استيفاء معايير الإثبات المحددة الموضحة أدناه قبل إثبات الإيرادات.
- دخّل 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 ٠,٧٥% سنويًا من صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق. يتم احتساب أتعاب الإدارة على أساس نصف سنوي على شكل متأخرات وتستحق الدفع كل ثلاثة أشهر.
- ١٠-٥ **المصاريف**
تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكاليف مباشرة وغير مباشرة ليست خصيصًا جزءًا من تكلفة المبيعات كما هو متطلب وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي.
- ١١-٥ **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 الفترة.
- ١٢-٥ **الزكاة**
إن الزكاة من مسؤولية مالكي الوحدات، وبالتالي لا يجنب لهما 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.

صندوق سويكروب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكروب)
إيضاحات حول القوائم المالية - تامة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تامة

١٤-٥ المعايير سارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨
قام الصندوق باتباع المعايير الجديدة التالية الصادرة والسارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨:

١-١٤-٥ 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 التفتتات النقدية للموجودات. كما يتضمن المعيار ثلاث فئات تصنيف أساسية للموجودات المالية: التي يتم قياسها بالتكلفة المضافة، وبالقائمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وبالقائمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يقوم المعيار بإلغاء الفئات الحالية للموجودات المحفوظ 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 المتكبد محل نموذج خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية. وهذا يتطلب إصدار حكم هام 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 المضافة. يعتقد الصندوق، بناءً على تقييمه، أنه لا يوجد أي أثر هام على القوائم المالية من اتباع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ فيما يتعلق بخسائر الائتمان المتوقعة.

٢-١٤-٥ 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 المنشأة 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 تدر 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.

١-١٥-٥ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦، عقود الإيجار

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ نموذجاً فردياً للمحاسبة عن عقود الإيجار في قائمة المركز المالي للمستأجرين. يقوم المستأجر بإثبات حق استخدام موجودات الذي يمثل حقه في استخدام الأصل المعني ومطلوبات عقود الإيجار التي تمثل التزامه بدفع الإيجار. توجد إعفاءات اختيارية لعقود الإيجار قصيرة الأجل واستئجار البضود منخفضة القيمة. تنزل عمليات المحاسبة للمؤجر مشابهة للمعيار الحالي - أي أن المؤجرين يواصلون تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجارات تمويلية أو تشغيلية.

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: التأكد فيما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار، والتفسير رقم ١٥ الصادر عن لجنة التفسير الدائمة - عقود الإيجارات 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 بتقويم الأثر المحتمل لاتباع المعيار الجديد على القوائم المالية.

صندوق سويكروب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكروب)
إيضاحات حول القوائم المالية - تكملة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٥- السياسات المحاسبية الهامة - تكملة

١٤-٥ المعايير سارية المفعول اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٨ - تكملة

٢٠١٥-٢٠١٧ التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي دورة ٢٠١٥-٢٠١٧

- يوضح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ (عمليات تجميع الأعمال) والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١١ (الترتيبات المشتركة) كيفية قيام المنشأة بالمحاسبة عن زيادة حصتها في عملية مشتركة والتي تستوفي تعريف النشاط التجاري.
- إذا احتفظ طرف ما بالسيطرة المشتركة (أو حصل عليها)، فإنه لا يعاد قياس الحصة المحتفظ بها سابقًا.
- إذا حصل طرف ما على السيطرة، فإن المعاملة عبارة عن عملية تجميع أعمال يتم تحقيقها على مراحل ويقوم الطرف المستحوذ بإعادة قياس الحصة المحتفظ بها سابقًا بالقيمة العادلة.
- يوضح معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ (ضريبة الدخل) أن كافة نتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح (بما في ذلك المدفوعات على الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية) يتم إثباتها بشكل ثابت مع المعاملات التي نتج عنها الأرباح القابلة للتوزيع - أي في الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر أو حقوق الملكية.
- يوضح معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٣ (تكاليف القروض) أن مجموع القروض العام المستخدم لحساب تكاليف القروض المؤهلة يستثني فقط القروض التي تمول على وجه التحديد الموجودات المؤهلة التي لا تزال قيد التطوير أو الإنشاء. يتم إدراج القروض التي كان الهدف منها تمويل الموجودات المؤهلة التي أصبحت جاهزة الآن للاستخدام أو البيع المقصود منها- أو أي موجودات غير مؤهلة - في هذا المجموع العام. بما أن تكاليف التطبيق يؤثر رجعي قد تفوق المنافع، فإنه يتم تطبيق التغييرات بأثر مستقبلي على تكاليف القروض المتكبدة 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 المصاريف المنفوعة مقدمًا مع التعويض السلبي
- معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ (منافع الموظفين)، تعديلات أو خفض أو تسوية البرنامج
- معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ (الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة)، الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة
- التفسير رقم ٢٣ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي (عدم التأكد بشأن معاملات ضريبة الدخل)

٦- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير المالي:

الوصف	التكلفة ريال سعودي	الاستهلاك المتراكم ريال سعودي	الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	
			صافي القيمة الدفترية ريال سعودي	(إيضاح ٥-٣-٦) ريال سعودي
الدوامي مول	١٦٦,٨١٥,٩٣٨	٤,٠٤٩,٦٥٦	١٣٩,٠٦٠,٦٢٠	(٢٣,٧٠٥,٦٦٢)
الخير مول	٣٢٣,٥٦٠,٨٧٤	٣,٥٩٧,٨٨٦	٢٨٦,٥٠٦,٧٥٦	(٣٣,٤٥٦,٢٣٢)
حفر الباطن مول	٤٧٠,٢٠٥,٩٩١	٨,٤١٥,٧٥٦	٤٣٨,٠٠٩,٢٦٤	(٢٣,٧٨٠,٩٧٠)
تيوك مول	٢١٩,٤١٧,١٩٧	٤,٤٤٥,٤١٧	٢١٢,٦٨١,٠٩٩	(٢,٢٩٠,٦٨٢)
	١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٥٠٨,٧١٥	١,٠٧٦,٢٥٧,٧٣٩	(٨٣,٢٣٣,٥٤٦)

صندوق سويكوب وابل ريث
(المدار من قبل شركة سويكوب)
إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

- ٦- العقارات الاستثمارية
- ١-٦ أ- يتم تقييم العمر الإنتاجي للممتلكات ذات التملك الحر كل ٢٥ عامًا من تاريخ الشراء.
- ١-٦ ب- يتم تقييم العمر الإنتاجي للممتلكات المستأجرة في الفترة المتبقية لتأجير الأراضي من تاريخ الاستحواذ.
- ٢-٦ التملك الحر
- تشتمل الأراضي على أراضٍ مستحوذ عليها تم تشييد المباني عليها. استحوذ الصندوق على عقارات في الرياض وحفر الباطن وتبوك تبلغ مساحتها الإجمالية ٢٥٨,٣٩٩ متر مربع. تم دفع جزء من العوض للعقارات نقدًا وتمت تسويته جزئيًا من خلال إصدار ٧٩,٠٦٠,٠٠٠ وحدة من الصندوق (إيضاح ١٤).
- ٣-٦ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية:
- ١-٣-٦ الدوامي 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 للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها ولاحظت الإدارة أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد وقامت ببيانات انخفاض في القيمة بمبلغ ٨٣,٢٣٣,٥٤٦ ريال سعودي خلال الفترة. أقرت الإدارة بانخفاض في القيمة بمبلغ ٨٣,٢٣٣,٥٤٦ ريال سعودي لتحديد قيمة استثماراتها العقارية إلى متوسط القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، والتي حددها المقيّمون المستقلون (إيضاح ٧).

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

الوصف	الخصم %	معدل الرسملة للقيمة الأخيرة %	نسبة الاشغال %	معدل النمو المستدام %
الدوامي مول	١١	١٣,٠٩	٩٥	٢
الخير مول	٩,٥٠	٧,٥	٩٥	٢
حفر الباطن مول	١٠	٨	٩٥	٢
تبوك مول	١٠	٨	٩٥	٢

صندوق سويكروب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكروب)
إيضاحات حول القوائم المالية - تامة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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، وبفرض 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	الدوامي 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
<u>١,٠٧٦,٢٥٧,٧٣٩</u>	<u>١,٠٨٧,٢٢٤,٤٦٥</u>	<u>١,٠٦٥,٢٩١,٠١٢</u>	

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 التكلفة:

١٠٧ فيما يلي بيان بالأرباح غير المحققة عن العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم القيمة العادلة:

ريال سعودي	
١,٠٧٦,٢٥٧,٧٣٩	القيمة العادلة لاستثمارات في عقارات
(١,٠٧٦,٢٥٧,٧٣٩)	ناقصاً: القيمة النظرية لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٦)
-	خسائر غير محققة مبنية على أساس تقييم القيمة العادلة
<u>١١٨,٠٠٠,٠٠٠</u>	الوحدات المصدرة
-	حصة الوحدة في الخسائر غير المحققة بناءً على تقييم القيمة العادلة

٢٠٧ فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات:

ريال سعودي	
١,٠٧٦,٢٥٧,٧٣٩	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو موضح في هذه القوائم المالية
-	خسائر غير محققة مبنية على أساس تقييم العقارات (إيضاح ١٠٧)
<u>١,٠٧٦,٢٥٧,٧٣٩</u>	صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة

صندوق سويكروب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكروب)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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

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 تقييمات القيمة العادلة (إيضاح ١-٧)
<u>٩,٥١</u>	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:

الموجودات المالية	عدد الوحدات	قيمة الوحدة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	صافي القيمة النظرية
		ريال سعودي	ريال سعودي
الأوراق المالية المتداولة في سوق المال	١٩٥,٥٦٩	١٥٤,٥٦	٣٠,٢٢٦,٣٣٢

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

الموجودات المالية	صافي ربح استثمار في أوراق مالية متداولة في سوق المال
للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	ريال سعودي
	<u>٢٢٦,٣٣٢</u>

صندوق سويكروب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكروب)
إيضاحات حول القوائم المالية - تمة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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

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

إن الإيجارات المستحقة متداول بطبيعته ويتم تسويتها خلال فترة زمنية قصيرة للغاية، وتوقع 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 وأرصدها

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

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

١٠-١- أتعاب الإدارة

في مقابل إدارة موجودات الصندوق، يقوم مدير الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة تعادل ٠,٧٥% من إجمالي صافي القيمة السوقية لموجودات الصندوق المحسوبة والمستحقة الدفع على أساس نصف سنوي بصورة متأخرة.

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

٢٠-١- صافي دخل التشغيل المضمون

خلال الفترة، أبرم الصندوق اتفاقية مع شركة وابل 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 نقدي له بمبلغ ٣٥,٥ مليون ريال سعودي من مالك الوحدات. واستناداً إلى نتائج التشغيل للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، يلتزم مالك الوحدات بدفع مبلغ إضافي قدره ٢١,٤ مليون ريال سعودي للصندوق بموجب هذه الاتفاقية.

صندوق سويكورب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكورب)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	١٠ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها - تنمة
	٢-١٠ صافي دخل التشغيل المضمون - تنمة
	فيما يلي تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة في نهاية الفترة:
ريال سعودي	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة
٢٤,١٨٨,٢٢٨	شركة وابل العربية للاستثمار
ريال سعودي	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٥,٥٤١,٨٧٥	شركة سويكورب
	١١ - الدخل غير المكتسب
	تتمثل إيرادات الإيجار المستلمة مقتماً فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية.
	الحركة في الدخل غير المكتسب للفترة هي كما يلي:
ريال سعودي	المستلم خلال الفترة
٩٠,٩٥٩,٧٠٨	تم إطفائه خلال الفترة
(٧٠,٠٤٦,١٥٦)	
٢٠,٩١٣,٥٥٢	
	١٢ - المصاريف مستحقة الدفع
ريال سعودي	أتعاب حفظ
٢١٥,٧٩٤	أتعاب مهنية
٣٥,٠٠٠	أتعاب إشراف مجلس الإدارة (إيضاح ١٣)
١٥,٠٠٠	
٢٦٥,٧٩٤	
	١٣ - تعويضات أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
	يتم إدراج الأتعاب التالية المتعلقة بأعضاء مجلس الإدارة المستقلين كجزء من المصاريف العمومية والإدارية في هذه القوائم المالية.
للفترة من ٦	
أغسطس ٢٠١٨	
حتى ٣١ ديسمبر	
٢٠١٨	
ريال سعودي	أتعاب إشراف مجلس الإدارة (إيضاح ١٥)
١٥,٠٠٠	

صندوق سويكوب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكوب)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٤- معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص المعاملات في وحدات الصندوق للفترة:

٣٠ يونيو ٢٠١٨ (بالأرقام)	
٣٨,٩٤٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة خلال الفترة بمقابل نقدي (إيضاح ١٤,١)
٧٩,٠٦٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة خلال الفترة بمقابل غير نقدي (إيضاح ١٤,٢)
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في نهاية الفترة

١-١٤ خلال الفترة، أصدر الصندوق ٣٨,٩٤٠,٠٠٠ وحدة بمبلغ ٣٥٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تم الاكتتاب فيها من قبل الجمهور، ومبلغ ٣٥,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من قبل مدير الصندوق.

٢-١٤ خلال الفترة، أصدر الصندوق ٧٩,٠٦٠,٠٠٠ وحدة كمقابل لشراء عقارات استثمارية (إيضاح ٦).

١٥- المصاريف العمومية والإدارية

للفترة من ٦ أغسطس ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	
٢٠,٥٠٨,٧١٥	استهلاك (إيضاح ٦)
٥,٠٣٦,٨٩٦	مصاريف مرافق عملة
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)
٧٧,٠٩٠	أخرى
٣٨,٤٨٩,٤٨٧	

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 تتم إما:

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

صندوق سويكروب وأبل ريت
(المدار من قبل شركة سويكروب)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٦- قياس القيمة العادلة - تنمة

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

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

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

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

المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
<i>موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة</i>			
٣٠,٢٢٦,٣٣٢	-	-	٣٠,٢٢٦,٣٣٢
<i>عقارات استثمارية</i>			
-	١٣٩,٠٦٠,٦٢٠	-	١٣٩,٠٦٠,٦٢٠
-	٢٨٦,٥٠٦,٧٥٦	-	٢٨٦,٥٠٦,٧٥٦
-	٤٣٨,٠٠٩,٢٦٤	-	٤٣٨,٠٠٩,٢٦٤
-	٢١٢,٦٨١,٠٩٩	-	٢١٢,٦٨١,٠٩٩
٣٠,٢٢٦,٣٣٢	١,٠٧٦,٢٥٧,٧٣٩	-	١,١٠٦,٤٨٤,٠٧١

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 التقويم التي تتضمن استخدام نماذج التقويم. 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.

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 للمراكز طويلة الأجل وسعر الطلب للمراكز القصيرة.

تم تقويم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة باركود وشركة بوسما كما تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٧. وهما مقيمين مستقلين معتمدين بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة وخبرة حديثة في موقع وفتة 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 رسمة الدخل وتكلفة الاستبدال المستهلكة.

صندوق سويكوب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكوب)
إيضاحات حول القوائم المالية - تمة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٧- عقود الإيجارات التشغيلية

فيما يلي ارتباطات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجارات التشغيلية:

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

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

١٨- 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.

١٨-١ مخاطر السوق

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

١٨-٢ مخاطر الائتمان

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

ريال سعودي	
٢٤,١٨٨,٢٢٨	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة (إيضاح ١٠)
١٨,١٢٤,٥٤١	ذمم إيجار مدينة (إيضاح ٩)
٤٢,٣١٢,٧٦٩	

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

١٨-٣ 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.

صندوق سويكروب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكروب)
إيضاحات حول القوائم المالية - تمة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٨ - إدارة المخاطر المالية - تمة

٣-١٨ مخاطر السيولة - تمة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨		٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
الإجمالي ريال سعودي	أقل من ٣ شهور ريال سعودي	تحت الطلب ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
٢٠,٩١٣,٥٥٢	٢٠,٩١٣,٥٥٢	-	٢٠,٩١٣,٥٥٢
٥,٥٤١,٨٧٥	٥,٥٤١,٨٧٥	-	٥,٥٤١,٨٧٥
٢٦٥,٧٩٤	٢٦٥,٧٩٤	-	٢٦٥,٧٩٤
٢٦,٧٢١,٢٢١	٢٦,٧٢١,٢٢١	-	٢٦,٧٢١,٢٢١

دخل غير مكتسب
أتعاب إدارة مستحقة الدفع
مصاريف مستحقة الدفع

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 وتخفيض في قيمة الممتلكات المرتبطة به. وللتقليل من هذه المخاطر، يقوم الصندوق بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين ويقرر المستوى المناسب للضمان المطلوب عن طريق سندات إئتمانية.

١٩ - 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.

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 امتثالاً لمتطلبات التقريب 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).