

صندوق سويكوب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكوب)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
وتقرير الفحص
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

رقم الصفحة	المحتويات
١	تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٤	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
٥	قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة
٦ - ١٧	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

**تـقـرـيـر فـحـص المـراجـع المـسـتـقـل
حـول القـوائـم المـالـيـة الأـولـيـة المـوجـزة إـلى مـالـيـي الـوـحـدات القـابـلـة لـلاـسـتـرـاداد فـي
صـنـدوق سـويـكـورب وابل ريت (المدار من قبل شركة سويكورب)**

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق سويكورب وابل ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة سويكورب ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التي تتضمن ملخصاً بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها بشكل عادل وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إظهار نتيجة فحص هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

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

الاستنتاج

استناداً إلى الفحص الذي قمنا به، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن اللـحـيـد و الـيـحـيـى مـحـاسـبـون قـانـونـيـون



تـركـي عـبـد المـحـسـن الـلـحـيـد
مـحـاسـب قـانـونـي
تـرـخـيـص رـقـم (٤٣٨)



الـريـاض : ٢٧ ذـو الـحـجـة ١٤٤١ هـ
(١٧ أـغـسـطـس ٢٠٢٠)

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١,٠٨٧,٧٠١,٢٥٦	٩٢٨,٨٦١,٥٥٥	٦	عقارات استثمارية
٨,١١٧,٨١٢	٧,٨٧٩,٤٣٨		موجودات حق استخدام
١,٠٩٥,٨١٩,٠٦٨	٩٣٦,٧٤٠,٩٩٣		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
١,٠٣١,٧٠٧	٣٧٥,٤٠٩		ذمم مدينة أخرى
٣٧,١٩٩,٦١٦	٣٢,٥٥٥,٥٧٦	٨	ذمم إيجار مدينة
٥٢,٢٨٣,٩٩٨	-	٩	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٣٣٣,٧٥٦	٤١,٣٢٧,٨٧١	١٠	نقدية وشبه نقدية
٩٠,٨٤٩,٠٧٧	٧٤,٢٥٨,٨٥٦		إجمالي الموجودات المتداولة
١,١٨٦,٦٦٨,١٤٥	١,٠١٠,٩٩٩,٨٤٩		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٧,٦٤٧,٣٢١	٧,١٧١,٨١٢		جزء غير متداول من مطلوبات عقد إيجار
			المطلوبات المتداولة
٢٥,٨٣٧,٧٨٣	٢٢,١١١,٦٣٠	١١	دخل غير مكتسب
١٢٥,٧٤٩	١٦,٨٢٦,٥٨٢	٩	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٩١٨,٢٩٤	٥٥٥,٣٤٦		مصاريف مستحقة الدفع
٦٥٠,٠٠٠	١,٣٠٠,٠٠٠		جزء متداول من مطلوبات عقد إيجار
١,٩٨٠,٨٢٥	٣,٦٧٠,٨٥٠	١٢	زكاة مستحقة
-	١,٦٠٣,٨١١	١٨	توزيعات أرباح مستحقة
٢٩,٥١٢,٦٥١	٤٦,٠٦٨,٢١٩		إجمالي المطلوبات المتداولة
٣٧,١٥٩,٩٧٢	٥٣,٢٤٠,٠٣١		إجمالي المطلوبات
١,١٤٩,٥٠٨,١٧٣	٩٥٧,٧٥٩,٨١٨		صافي الموجودات
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٣	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٩,٧٤	٨,١٢	٧	قيمة الوحدة (بالريال السعودي)
٩,٨٦	٨,١٢	٧	القيمة العادلة للوحدة (بالريال السعودي)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

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

لفترة الستة أشهر ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ريال سعودي	لفترة الستة أشهر ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ريال سعودي	إيضاح	
٤٩,٣١٥,٢٠٠	٢٧,٠٩٨,٢٤٣		الدخل دخل إيجار من عقارات استثمارية
٤٩,٣١٥,٢٠٠	٢٧,٠٩٨,٢٤٣		إجمالي الدخل
(٤,١٧٣,١٩٩)	(٣,٥٩٣,٧١٤)	٩	المصاريف أتعاب إدارة موجودات
(١٠٩,٩٥٩)	(٢٩٩,١٠٨)		أتعاب الحفظ
(١٣,٥٦٦,٠٨٣)	(٦,٢٥٠,١٦٢)	٩	أتعاب مدير ممتلكات ومصاريف تشغيل
-	٤٨٩,٣٨١	٨	عكس / (مخصص) خسائر ائتمان متوقعة عمومية وإدارية
(١٩,٥١٣,٩٨٢)	(١٩,٤٧٠,٨٢٤)		إجمالي المصاريف
(٣٧,٣٦٣,٢٢٣)	(٢٩,١٢٤,٤٢٧)		
١١,٩٥١,٩٧٧	(٢,٠٢٦,١٨٤)		(الخسارة) / الربح التشغيلي
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٩	دخل آخر مصروفات تمويل
(١٧٩,٢١٤)	(١٧٤,٤٩١)		مكاسب محققة عن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٩٩,٣١٥	-		
١٧,٩٧٢,٠٧٨	٣,٧٩٩,٣٢٥		ربح الفترة
٨,٣٧٥,٥١٠	(١٤٣,١١٧,٦٥٥)	٦	(خسارة انخفاض في قيمة) / عكس انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٢٦,٣٤٧,٥٨٨	(١٣٩,٣١٨,٣٣٠)		صافي (خسارة) / ربح الفترة بعد الانخفاض في القيمة وقبل الزكاة
-	(١,٦٩٠,٠٢٥)	١٢	الزكاة
٢٦,٣٤٧,٥٨٨	(١٤١,٠٠٨,٣٥٥)		صافي (خسارة) / ربح الفترة بعد الزكاة
-	-		دخل شامل آخر
٢٦,٣٤٧,٥٨٨	(١٤١,٠٠٨,٣٥٥)		إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

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

لفترة الستة أشهر ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ريال سعودي	لفترة الستة أشهر ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ريال سعودي إيضاح		
٢٦,٣٤٧,٥٨٨	(١٣٩,٣١٨,٣٣٠)		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي (خسارة) / ربح الفترة
١٨,١٩٩,٨٩٩	١٧,٦٢٦,١٧٨	٦	التعديلات لتسوية ربح الفترة إلى صافي التدفقات النقدية: استهلاك عقارات استثمارية
٢٣٥,٧٥٤	٢٣٨,٣٧٤		استهلاك موجودات حق استخدام
(١٩٩,٣١٥)	-		مكاسب بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٨,٣٧٥,٥١٠)	١٤٣,١١٧,٦٥٥	٦	خسارة انخفاض في قيمة / (عكس انخفاض في قيمة) عقارات استثمارية
-	(٤٨٩,٣٨١)	٨	عكس مخصص خسائر ائتمان متوقعة
١٧٩,٢١٤	١٧٤,٤٩١		مصروفات تمويل
٣٦,٣٨٧,٦٣٠	٢١,٣٤٨,٩٨٧		
(٦٩٤,٨٠٥)	٦٥٦,٢٩٨		تعديلات رأس المال العامل:
(٣١,٤١٦,٨٩٩)	٥,١٣٣,٤٢١	٨	ذمم مدينة أخرى
٤,٠٤١,٠٠٣	٥٢,٢٨٣,٩٩٨	٩	ذمم إيجار مدينة
٦,٠٩١,٨٧٥	(٣,٧٢٦,١٥٣)	١١	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
(١,٣٨٣,٦٧٦)	١٦,٧٠٠,٨٣٣	٩	دخل غير مكتسب
٦٩٠,٥٥٠	(٣٦٢,٩٤٧)		مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
١٣,٧١٥,٦٧٨	٩٢,٠٣٤,٤٣٧		مصاريق مستحقة الدفع
			صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(١,٤٦٧,٨٩٦)	(١,٩٠٤,١٣٣)	٦	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٣٠,٤٢٥,٦٤٧	-		شراء عقارات استثمارية
٢٨,٩٥٧,٧٥١	(١,٩٠٤,١٣٣)		بيع أوراق مالية متداولة في سوق المال
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة الاستثمارية
(٣١,٨٦٠,٠٠٠)	(٤٩,١٣٦,١٨٩)	١٨	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٣١,٨٦٠,٠٠٠)	(٤٩,١٣٦,١٨٩)		توزيعات أرباح مدفوعة
١٠,٨١٣,٤٢٩	٤٠,٩٩٤,١١٥		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
-	٣٣٣,٧٥٦		صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية
١٠,٨١٣,٤٢٩	٤١,٣٢٧,٨٧١	١٠	النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
٨,٣٥٨,٨٠٥	٧,٨٧٩,٤٣٨		النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة
			المعاملات غير النقدية
			جزء رئيسي من مطلوبات عقد إيجار

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق سويكوب وابل ريت
(المدار من قبل شركة سويكوب)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

إجمالي صافي موجودات مالكي الوحدات ريال سعودي	الخسائر المتراكمة ريال سعودي	وحدات الصندوق ريال سعودي	
١,١٢٢,٠٧٥,٦١٩	(٥٧,٩٢٤,٣٨١)	١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات القابلة للاسترداد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة)
٢٦,٣٤٧,٥٨٨	٢٦,٣٤٧,٥٨٨	-	ربح السنة
-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
٢٦,٣٤٧,٥٨٨	٢٦,٣٤٧,٥٨٨	-	إجمالي الربح الشامل للفترة
(٣١,٨٦٠,٠٠٠)	(٣١,٨٦٠,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح (إيضاح ١٨)
١,١١٦,٥٦٣,٢٠٧	(٦٣,٤٣٦,٧٩٣)	١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات القابلة للاسترداد في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة)

فيما يلي ملخص المعاملات في الوحدات في نهاية الفترة:

إجمالي صافي موجودات مالكي الوحدات ريال سعودي	الخسائر المتراكمة ريال سعودي	وحدات الصندوق ريال سعودي	
١,١٤٩,٥٠٨,١٧٢	(٣٠,٤٩١,٨٢٨)	١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات القابلة للاسترداد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة)
(١٤١,٠٠٨,٣٥٦)	(١٤١,٠٠٨,٣٥٦)	-	خسارة الفترة
-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
(١٤١,٠٠٨,٣٥٦)	(١٤١,٠٠٨,٣٥٦)	-	إجمالي الخسارة الشاملة للفترة
(٥٠,٧٤٠,٠٠٠)	(٥٠,٧٤٠,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح (إيضاح ١٨)
٩٥٧,٧٥٩,٨١٧	(٢٢٢,٢٤٠,١٨٣)	١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات القابلة للاسترداد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

١- معلومات عن الصندوق

صندوق سويكوب وابل ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مقفل تم إنشاؤه في ٢٤ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٦ أغسطس ٢٠١٨). يعمل الصندوق بموجب للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية 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 سويكوب ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة مقفلة مرخصة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية بسجل تجاري رقم ١٠١٠٢٣٣٣٦٠، وهي جهة مرخصة بموجب ترخيص رقم ١٢١٦١-٣٧. يتمثل الهدف الرئيسي للاستثمار في الصندوق في توفير دخل منتظم للمستثمرين من خلال الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية، باستثناء المدن المقدسة، مكة المكرمة والمدينة المنورة.

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

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

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

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

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

٢- الجهة التنظيمية

يخضع الصندوق للوائح 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 الأولية الموجزة وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ويجب قراءتها جنبًا إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، والتي تم إعدادها وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ويشار إليهم فيما بعد بـ ("المعايير الدولية للتقرير المالي").

٣- أسس الإعداد - تمة

٢-٣ أساس القياس

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

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤-٣ معلومات المقارنة

قام الصندوق بعرض معلومات المقارنة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩.

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية المهمة

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

١-٤ الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

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

٢-٤ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

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

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

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

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

كما في نهاية الفترة، لدى الصندوق ذمم إيجار مدينة ومبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة لذمم الإيجار المدينة وموجودات العقود، يطبق الصندوق منهجية مبسطة في حساب خسائر الائتمان المتوقعة. لذلك، لا يتتبع الصندوق التغييرات في مخاطر الائتمان، ولكن بدلاً من ذلك، يقوم بإثبات مخصص خسارة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى العمر بتاريخ كل تقرير مالي. أنشأ الصندوق مصفوفة مخصص تستند إلى خبرتها السابقة في خسارة الائتمان، والمعدلة للعوامل المستقبلية الخاصة بالذمم المدينة والبيئة الاقتصادية. تم الإفصاح عن المعلومات حول خسائر الائتمان المتوقعة على ذمم الإيجار المدينة للصندوق في الإفصاح ٨ حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

٤-٤ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية المهمة - تمة

٤-٤ قياس القيمة العادلة

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

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

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

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة بتاريخ قائمة المركز المالي. يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لتلك الأدوات المالية في الإيضاحين ٧ و ١٤ حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

٥-٤ مبدأ الاستمرارية

أجرى مدير الصندوق تقييمًا لقدرة على الاستمرار كمنشأة مستمرة وهو على اقتناع بامتلاكه الموارد للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. إضافة إلى ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بأي حالات عدم تأكد جوهرية قد تلقي شكوكًا حول قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة.

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة تتماشى مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة سارية المفعول من ١ يناير ٢٠٢٠

في تاريخ اعتماد القوائم المالية، كان هناك عدد من المعايير والتفسيرات التي تم إصدارها ولكن لم يسر مفعولها بعد. يقوم الصندوق بتقييم تأثير هذه المعايير ويتوقع ألا يكون لاتباع هذه المعايير والتفسيرات في الفترات المستقبلية تأثير جوهرية على قوائمه المالية.

تاريخ سريان المفعول

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٠

١ يناير ٢٠٢٠

المعايير / التعديلات على المعايير / التفسيرات

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣: تعريف الأعمال

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي

رقم ٣٩: إصلاحات مؤشر سعر الفائدة

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨: تعريف الأثر الجوهري

الإطار المفاهيمي للتقرير المالي الصادر في ٢٩ مارس ٢٠١٨

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

٦- العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخص بمكونات العقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير المالي:

الوصف	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	الانخفاض في القيمة (إيضاح ٦-٣-٥)	صافي القيمة الدفترية (غير مراجعة) ريال سعودي
الدوامي مول	١٦٧,٩٩٤,٧٤٢	(١٧,١٧٥,٧٨٨)	(٣٦,٢٣١,٣٠٩)	١١٤,٥٨٧,٦٤٥
الخير مول	٣٢٤,٧٢٦,٨٦٤	(١٢,٩٧٣,٥٠٦)	(٨٧,٩٦٧,٦١٤)	٢٢٣,٧٨٥,٧٤٤
حفر الباطن مول	٤٧١,١٣٤,٢٢٧	(٢٩,٨٢٦,٨١٦)	(٢٣,٥٩٦,٦٠١)	٤١٧,٧١٠,٨١٠
تبوك مول	٢١٩,٥١٦,١٩٧	(١٥,٠٦٤,١٣٧)	(٣١,٦٧٤,٧٠٤)	١٧٢,٧٧٧,٣٥٦
	١,١٨٣,٣٧٢,٠٣٠	(٧٥,٠٤٠,٢٤٧)	(١٧٩,٤٧٠,٢٢٨)	٩٢٨,٨٦١,٥٥٥

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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

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 ذات تملك حر في الرياض وحفر الباطن وتبوك تبلغ مساحتها الإجمالية ١٨٥,٧٢١ متر مربع في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠. إضافة إلى ذلك، استحوذ الصندوق على أرض مستأجرة لغرض إنشاء عقار استثماري في الدوامي تبلغ مساحته ٧٢,٦٧٨ متر مربع في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠. تم دفع جزء من عوض العقارات نقدًا بينما تمت تسوية الجزء الآخر 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 مستأجرة، وتقع في الدوامي، المملكة العربية السعودية ("المملكة").

٢-٣-٦ الخير مول

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

٤-٣-٦ تبوك مول

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

٦- العقارات الاستثمارية - تمة

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. خلال الفترة، قامت الإدارة بإثبات خسارة انخفاض في القيمة قدرها ١٤٣,١١٧,٦٥٥ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠١٩): عكس خسارة انخفاض في القيمة قدره ٨,٣٧٥,٥١٠ ريال سعودي) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد بناءً على متوسط القيمة العادلة كما في فترة التقرير، والتي حددها المقيمون المستقلون (راجع إيضاح ٧).

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتخذة للتقييم كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ لهذه العقارات الاستثمارية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠				
الزيادة	الرسمة	عائد الخروج	الخصم	
%	%	%	%	
٢	١٠	١٧,٤	١٢	الدوامي مول
٢	٨	٩	١٠	الخير مول
٢	٩	٩,٥	١١	حفر الباطن مول
٢	٨,٥	٩,٥	١٠,٥	تبوك مول
٣١ ديسمبر ٢٠١٩				
الزيادة	الرسمة	عائد الخروج	الخصم	
%	%	%	%	
٢	٩,٥	١٤,٣	١١,٥	الدوامي مول
٢	٧,٥	٨,٥	٩,٥	الخير مول
٢	٨,٥	٩,٥	١٠,٥	حفر الباطن مول
٢	٨	٩	١٠	تبوك مول

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

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

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

المتوسط	المقيم الثاني	المقيم الأول	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١١٤,٥٨٧,٦٤٥	١١٠,٦٠٠,٠٠٠	١١٨,٥٧٥,٢٨٩	الدوامي مول
٢٢٣,٧٨٥,٧٤٤	٢٣٢,٣٠٠,٠٠٠	٢١٥,٢٧١,٤٨٧	الخير مول
٤١٧,٧١٠,٨١٠	٤٣٧,٩٠٠,٠٠٠	٣٩٧,٥٢١,٦٢٠	حفر الباطن مول
١٧٢,٧٧٧,٣٥٦	١٨١,٧٠٠,٠٠٠	١٦٣,٨٥٤,٧١٢	تبوك مول
٩٢٨,٨٦١,٥٥٥	٩٦٢,٥٠٠,٠٠٠	٨٩٥,٢٢٣,١٠٨	
المتوسط	المقيم الثاني	المقيم الأول	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١٥٢,٣٧٣,١٨٨	١٦٧,٩١٦,٣٧٥	١٣٦,٨٣٠,٠٠٠	الدوامي مول
٢٧٩,٦٠٣,٩٦٦	٢٨٦,٧٢٧,٩٣١	٢٧٢,٤٨٠,٠٠٠	الخير مول
٤٦٠,٦٣٢,٠٤٠	٤٤٧,٨٠٤,٠٨٠	٤٧٣,٤٦٠,٠٠٠	حفر الباطن مول
٢٠٩,٧٦٧,٤٨٩	٢٠٩,٢٢٤,٩٧٨	٢١٠,٣١٠,٠٠٠	تبوك مول
١,١٠٢,٣٧٦,٦٨٣	١,١١١,٦٧٣,٣٦٤	١,٠٩٣,٠٨٠,٠٠٠	

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

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	
١,١٠٢,٣٧٦,٦٨٣ (١,٠٨٧,٧٠١,٢٥٦)	٩٢٨,٨٦١,٥٥٥ (٩٢٨,٨٦١,٥٥٥)	القيمة العادلة لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٧-١) ناقصاً: القيمة الدفترية لاستثمارات في عقارات (إيضاح ٦)
١٤,٦٧٥,٤٢٧	-	صافي الأثر على أساس تقييم القيمة العادلة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة
٠,١٢	-	الأثر لكل وحدة على أساس تقييم القيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	
١,١٤٩,٥٠٨,١٧٣ ١٤,٦٧٥,٤٢٧	٩٥٩,٤٤٩,٨٤٢ -	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة، كما هو موضح في هذه القوائم المالية صافي الأثر على أساس تقييم العقارات (إيضاح ٧-٢)
١,١٦٤,١٨٣,٦٠٠	٩٥٩,٤٤٩,٨٤٢	صافي الموجودات على أساس القيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٩,٧٤	٨,١٢	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة، بالتكلفة كما هو موضح في هذه القوائم المالية الأثر على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على حساب الخسائر غير المحققة بناءً على تقييمات القيمة العادلة (إيضاح ٧-٢)
٠,١٢	-	
٩,٨٦	٨,١٢	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٨- ذم الإيجار المدينة

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

خلال الفترة، قام الصندوق بعكس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة البالغ ٨,٢٤٢,٠٩٤ ريال سعودي (٢٠١٩: لا شيء) ومخصص خسائر الائتمان المتوقعة البالغ ٧,٧٥٢,٧١٣ ريال سعودي (٢٠١٩: ١٧,٩٥٩,٦١١ ريال سعودي).

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	ذم إيجار مدينة ناقصاً: مخصص خسائر ائتمان متوقعة
٥٠,٠٢٥,٨٠٦	٥٥,١٥٩,٢٢٧	
(١٧,٤٧٠,٢٣٠)	(١٧,٩٥٩,٦١١)	
٣٢,٥٥٥,٥٧٦	٣٧,١٩٩,٦١٦	

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	في بداية الفترة / السنة (عكس) مخصص مُكوّن خلال الفترة / السنة
١٧,٩٥٩,٦١١	-	
(٤٨٩,٣٨١)	١٧,٩٥٩,٦١١	
١٧,٤٧٠,٢٣٠	١٧,٩٥٩,٦١١	في نهاية الفترة / السنة

٩- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

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

(أ) أتعاب إدارة الموجودات

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

(ب) أتعاب مدير الممتلكات ومصاريف التشغيل

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

(ج) تعويضات أعضاء مجلس الإدارة

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

٩- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها - تنمة

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال الفترة:

الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ريال سعودي	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ريال سعودي	طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	الجهات ذات العلاقة
٢٦,٥٧٠,٧٧٦ ٦,٠٠٠,٠٠٠	١٥,١٣٢,٧١٩ ٦,٠٠٠,٠٠٠	دخل إيجار من عقارات استثمارية دخل وسائل دعائية وإعلان أتعاب مدير ممتلكات ومصاريف تشغيل	مدير ممتلكات ومالك وحدات	شركة وابل العربية للاستثمار
١٣,٥٦٦,٠٨٣ (١٥,٢٨٢,٥١٩) (٢١,٣٢٩,٢٦٠) -	٦,٢٥٠,١٦٢ (٥,٧٠٠,٣١٤) (٦٩,٤٦٩,٩٦٦) (١٣,٥٣٦,٤٠٠)	مدفوعات نيابة عن الصندوق مبالغ مقبوضة من الصندوق توزيعات أرباح مدفوعة		
٤,١٧٣,١٩٩ ٨٢٥,٨١٢	٣,٥٩٣,٧١٤ ١,٢١٠,٨٧٣	أتعاب إدارة توزيعات أرباح مدفوعة	مدير الصندوق ومالك وحدات	شركة سويكوب

فيما يلي تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة في نهاية الفترة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	المبالغ المستحقة من جهة ذات علاقة
٥٢,٢٨٣,٩٩٨	-	شركة وابل العربية للاستثمار
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة
- ٩٥,٧٤٩ ٣٠,٠٠٠	١٥,٢٨٩,٩٦٣ ١,٥٠٦,٦١٩ ٣٠,٠٠٠	شركة وابل العربية للاستثمار شركة سويكوب أتعاب إشراف مجلس الإدارة
١٢٥,٧٤٩	١٦,٨٢٦,٥٨٢	

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ الوحدات	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ الوحدات	شركة وابل العربية للاستثمار شركة سويكوب
٦٢,٩٦٠,٠٠٠ ٣,٠٥٨,٥٦٢	٦٢,٩٦٠,٠٠٠ ٣,٠٥٨,٥٦٢	

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠، كان أعضاء مجلس إدارة الصندوق يمتلكون ٤,٤٥٨,٨٣٤ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٤,٤٥٨,٨٣٤ وحدة).

١٠- النقدية وشبه النقدية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠، تم الاحتفاظ بالرصيد البنكي وقدره ٤١,٣٢٧,٨٧١ ريال سعودي (٢٠١٩: ٣٣٣,٧٥٦ ريال سعودي) والذي يتضمن رصيد ٢٩,٠٨٨,٠٦٦ ريال سعودي (٢٠١٩: ٣٣٣,٧٥٦ ريال سعودي) في حساب لدى بنك الرياض باسم مدير الصندوق وليس الصندوق.

١١- الدخل غير المكتسب

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	
٢٥,٨٣٧,٧٨٣	٢٠,٩١٣,٥٥٢	الرصيد الافتتاحي خلال الفترة / السنة
٤٣,٣٥٠,٠٥٥	١٠٢,٦٤٩,٥٠٤	مستلم خلال الفترة / السنة
(٤٧,٠٧٦,٢٠٨)	(٩٧,٧٢٥,٢٧٣)	مثبت خلال الفترة / السنة
٢٢,١١١,٦٣٠	٢٥,٨٣٧,٧٨٣	

١٢- الزكاة

١-١٢ مصروف الفترة

يتكون مصروف الزكاة وقدره ١,٦٩٠,٠٢٥ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠١٩: لا شيء) الوارد في قائمة الدخل الشامل للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ من مخصص الفترة الحالية. تم احتساب مخصص الفترة الحالية وفقاً للأساس التالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	
١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٩٠,٢١٥,٦١٩	حقوق مالكي الوحدات
٢٤,٦٤٢,٠٤٢	٨,٢٩٧,٣٢١	حساب مالكي الوحدات ومخصصات
(١,٠٧٩,٨٥٨,٦٤٨)	(١,٠٤٨,٩٣٨,٠٩٥)	القيمة الدفترية لموجودات طويلة الأجل وموجودات أخرى
١٢٤,٧٨٣,٣٩٤	٤٩,٥٧٤,٨٤٥	
١٢٨,٦٦٠,٨٤٤	٥١,١١٥,٣٠٦	الوعاء الزكوي قبل صافي الدخل المعدل للسنة الميلادية
٣,٧٩٩,٣٢٥	٣٢,٣٥٢,٠١٧	صافي الدخل المعدل للفترة / السنة
١٣٢,٤٦٠,١٦٩	٨٣,٤٦٧,٣٢٣	الوعاء الزكوي

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

٢-١٢ الربوط الزكوية

خلال عام ٢٠١٩، قام الصندوق بالتسجيل لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") لأغراض الزكاة. وبناءً على ذلك، فقد قام الصندوق بالمحاسبة عن مخصص الزكاة من تاريخ تسجيل الصندوق لدى الهيئة فصاعداً. وعليه، لم تتم المحاسبة عن مخصص الزكاة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩. وبناءً على ذلك، قام الصندوق بتقديم الإقرارات الزكوية عن الفترة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وحصل الصندوق على شهادة الزكاة، ولم تتم الهيئة بعد بإصدار أي ربط زكوي.

١٣- معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص المعاملات في وحدات الصندوق للسنة / للفترة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (بالأرقام)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (بالأرقام)	الوحدات في نهاية الفترة / السنة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	

خلال الفترة، لم يصدر الصندوق أي وحدات جديدة (٢٠١٩): ٣٨,٩٤٠,٠٠٠ وحدة بمبلغ ٣٨٩,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، منها مبلغ ٣٥٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تم شراؤها من قبل الجمهور، ومبلغ ٣٥,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من قبل مدير الصندوق، وتم إصدار ٧٩,٠٦٠,٠٠٠ وحدة كمقابل لشراء عقارات استثمارية.

١٤- الأدوات المالية - القيمة العادلة

القيمة العادلة

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

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

تصنف الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة ادناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى 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 نم الإيجار المدينة والمبالغ المستحقة من جهة ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى. بينما تتكون المطلوبات المالية من الدخل غير المكتسب وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية لا تختلف كثيرًا عن قيمتها الدفترية.

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	عقارات استثمارية
١٥٢,٣٧٣,١٨٨	١١٤,٥٨٧,٦٤٥	الدوامي مول
٢٧٩,٦٠٣,٩٦٦	٢٢٣,٧٨٥,٧٤٤	الخير مول
٤٦٠,٦٣٢,٠٤٠	٤١٧,٧١٠,٨١٠	حفر الباطن مول
٢٠٩,٧٦٧,٤٨٩	١٧٢,٧٧٧,٣٥٦	تبوك مول
١,١٠٢,٣٧٦,٦٨٣	٩٢٨,٨٦١,٥٥٥	

١٤ - الأدوات المالية - القيمة العادلة - تنمة

القيمة العادلة - تنمة

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

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

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

تم تقويم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة باركود وشركة بصمة كما تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٦. وهما مقيمين مستقلين معتمدين بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة وخبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها.

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

١٥ - القطاعات التشغيلية

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

١٦ - أرقام المقارنة

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

البنود الرئيسية	معاد تصنيفها من:	معاد تصنيفها إلى:	القيمة ريال سعودي
أتعاب الحفظ	مصاريف عمومية وإدارية	قائمة الدخل الشامل	١٠٩,٩٥٩
مصاريف عقار وتشغيل	مصاريف عمومية وإدارية	قائمة الدخل الشامل	١٣,٥٦٦,٠٨٣

١٧ - الموجودات والمطلوبات المحتملة

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

١٨ - توزيعات الأرباح

في ١٦ أبريل ٢٠٢٠ (الموافق ٢٣ شعبان ١٤٤١هـ) أعلن مدير الصندوق عن توزيعات أرباح على مالكي الوحدات بمبلغ ٠,٤٣ ريال سعودي للوحدة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ ٥٠,٧٤٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠١٩: ٣١,٨٦٠,٠٠٠ ريال سعودي) وفقاً لما ورد في شروط وأحكام الصندوق بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية. ولا يزال مبلغ ١,٦٠٣,٨١١ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: لا شيء) مستحق الدفع كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠.

١٩ - الأحداث بعد نهاية تاريخ التقرير المالي

في ١ يوليو ٢٠٢٠ (الموافق ١٠ ذو القعدة ١٤٤١هـ) قام مدير الصندوق بإجراء تغيير معين على الشروط والأحكام حيث تم إجراء التعديل في قائمة أعضاء مجلس إدارة الصندوق نتيجة استقالة السيد/ عبد الله سعود الكليبي.

٢٠- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٠.

٢١- تأثير فيروس كوفيد-١٩

في بداية عام ٢٠٢٠، تم تأكيد الانتشار العالمي لفيروس كورونا (كوفيد-١٩) على أنه جائحة عالمية من قبل منظمة الصحة العالمية، والذي انتشر في جميع أنحاء العالم مما تسبب في اضطراب واسع النطاق للأنشطة التجارية والاقتصادية. وبناءً على ذلك، تلقى الصندوق خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ عددًا من الطلبات من المستأجرين بالتنازل عن الإيجارات المستحقة حتى نهاية الإجراءات الاحترازية التي تم تنفيذها لاحتواء انتشار تفشي فيروس كوفيد-١٩. وبلغ إجمالي قيمة الطلبات ٧,٧ مليون ريال سعودي وبنسبة ١٠,٨٪ من الإيجار السنوي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠.

إضافة إلى ذلك، يواصل الصندوق تحديد صافي قيمة الأصول مع تكرارها كما هو موضح في وثائق الطرح، وتطبيق سياسات التقييم بشكل مستمر وعكس ظروف السوق السائدة. ونتيجة لذلك، قامت إدارة الصندوق بتحمل انخفاض في القيمة قدره ١٤٣,١١ مليون ريال سعودي لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ بسبب انخفاض تقييم العقارات المملوكة للصندوق (إيضاح ٦).

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

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

٢٢- اعتماد القوائم المالية

اعتمدت القوائم المالية من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٧ ذو الحجة ١٤٤١هـ (الموافق ١٧ أغسطس ٢٠٢٠).