

# التقرير السنوي لعام 2021م صندوق الإِنماء ريت لقطاع التجزئة

# تقرير الصندوق

صندوق الإِنماء ريت لقطاع التجزئة هو صندوق استثماري عقاري مقفل متداول طرعا عاما ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وهو مدرج في سوق الأسهم السعودية «تداول» تحت المؤشر رقم 4345. يهدف الصندوق إلى الاستثمار في الأصول العقارية داخل المملكة العربية السعودية، وتوزيع ما لا يقل عن 90 % من صافي أرباحه سنويا على مالكي الوحدات، ويستثمر الصندوق حاليا في أربع مجمعات تجارية في الرياض، وتبوك، وحفر الباطن، والدوادمي. في إطار الإجراءات الاحترازية والتدابير الوقائية التي تتخذها المملكة العربية السعودية للسيطرة على فيروس كورونا المستجد (COVID-19) والحد من مخاطر انتشاره، فقد صدرت عدت قرارات تتعلق بإغلاق المجمعات التجارية مما أثر سلبا على الأصول المملوكة للصندوق.

عقد اجتماع مالكي وحدات الصندوق بتاريخ 1443/02/08 هـ الموافق 2021/09/15 م وقد تضمن:

- 1) الموافقة على التقدّم بطلب إلى هيئة السوق المالية لعزل مدير الصندوق وتوقفه عن الدخول في أي استثمارات جديدة أو الحصول على تمويل لحين تعيين مدير صندوق بديل.
- 2) الموافقة على تفويض التالية أسماؤهم:  
- فيصل محمد عبدالكريم.  
- محمد عبدالله النمر.

وذلك للبحث والتفاوض مع مدير بديل للصندوق واستكمال أعمال الصندوق على أن لا تزيد مدة البحث والتفاوض عن 60 يوما تقويميا من تاريخ استصدار قرار تعيين الجهة المعنية بالبحث والتفاوض.

واشارة الى صدور قرار مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ 2021/11/30م بعزل شركة سويكوب عن إدارة الصندوق، وتعيين شركة الإِنماء للاستثمار مديراً بديلاً للصندوق وذلك بناء على الفقرة (أ) من المادة السادسة عشر من لائحة صناديق الاستثمار العقاري. فقد أعلنت شركة الإِنماء للاستثمار بصفتها مدير الصندوق عن انتهاء الفترة المحددة لنقل مسؤوليات إدارة الصندوق حسب لوائح هيئة السوق المالية بتاريخ 1443/07/22 هـ الموافق 2022/02/23 م.

وبذلك فإن شركة الانماء للاستثمار وبصفتها مدير الصندوق الحالي ستقوم بجميع المسؤوليات والواجبات والمهام المناطة بمدير الصندوق كما ستعمل على مراجعة وتحليل ودراسة المحفظة الاستثمارية للصندوق لتحديد القرارات اللازم اتخاذها لتحقيق المستهدفات الاستثمارية للصندوق.

1. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق:

يستثمر الصندوق حالياً في أربع المجمعات التجارية الأربعة، وهي كالتالي:

العقار	المكان مول - حفر الباطن	المكان مول - الرياض	المكان مول - تبوك	المكان مول - الدوادمي
المدينة	حفر الباطن	الرياض	تبوك	الدوادمي
نوع الملكية	ملكية حرة	ملكية حرة	ملكية حرة	عقد منفعة
قيمة الشراء (مليون ريال سعودي)	470.2	323.6	219.4	166.8

2. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها "إن وجدت":

يستهدف مدير الصندوق إلى تنويع محفظة أصول الصندوق من خلال الاستحواذ على أصول إضافية، مع العلم انه لم يتم الدخول في أي اتفاقية ملزمة تخص أي استحواذ اضافي حتى تاريخ التقرير.

3. توضيح نسبة قيمة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة "إن وجدت":

النسبة	البند
59%	نسبة قيمة العقارات المؤجرة
41%	نسبة قيمة العقارات غير المؤجرة

حيث أن الصندوق يستثمر في مجمعات تجارية تحتوي على محلات مؤجرة ومحلات أخرى غير مؤجرة، فقد تم احتساب النسبة أعلاه بناء على (إيراد المحلات المؤجرة أو الإيراد المتوقع للمحلات غير المؤجرة / إجمالي إيراد المحلات في حال تشغيل 100% من الأصول). ويعمل مدير الصندوق حالياً مع مدير الاملاك على تحسين نسب التشغيل الخاصة بعقارات الصندوق.

4. نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق:

اسم الاصل	نسبته كل أصل من الايجار
المكان مول - محافظة حفر الباطن	40%
المكان مول - مدينة الرياض	34%
المكان مول - مدينة تبوك	9%
المكان مول - محافظة الدوادمي	17%
المجموع	100%

5. نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات ونسبة المصروفات الغير النقدية من صافي أرباح الصندوق.

نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات عام 2021 هي كالتالي:

النسبة	البند
32%	نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات
لا ينطبق	نسبة المصروفات الغير النقدية من صافي أرباح الصندوق

لم يحقق الصندوق صافي أرباح خلال 2021م. ويعمل مدير الصندوق حالياً مع مدير الاملاك على تحسين نسب التحصيل الخاصة بعقارات الصندوق

6. وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق - حيثما ينطبق، والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة (إن وجد):

لا ينطبق

7. جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق):

البند	2021	2020	2019
صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية	932,864,494	947,722,311	1,149,508,173
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية	7.90	8.03	9.74
أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية	8.03	9.80	9.74
أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية	7.90	8.03	9.30
عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية	118,000,000	118,000,000	118,000,000
توزيع الدخل لكل وحدة ( إن وجدت )	0	0	0.43
نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول*	%3.62	%3.06	%3.02
نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق

• لا تشمل التكاليف غير النقدية.

8. سجل الأداء:

أ. العائد الإجمالي لسنة، وثلاثة سنوات، وخمسة سنوات (أو منذ التأسيس):

سنة واحدة	ثلاثة سنوات	منذ التأسيس
%1.57 -	%18.85-	%20.94-

ب. العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس):

منذ التأسيس	2018	2019	2020	2021
%20.94-	%4.91 -	%2.44	%17.55-	%1.57-

ج. جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام\*:

المصروفات	القيمة
أتعاب الإدارة	7,090,939
مدير الأملاك	2,625,000
المصاريف التشغيلية	20,154,613
رسوم الحفظ	228,681
المصاريف الإدارية للصندوق	3,349,101
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	19,750
أتعاب مراجع الحسابات	86,250
اتعاب المقيمين العقاريين	319,500
اتعاب اللجنة الشرعية	0
رسوم حكومية	400,000
اجمالي نسبة المصروفات	%3.62

الأرقام الموضحة في الجدول أعلاه لا تشمل المصروفات غير النقدية (اهلاك، خسائر الائتمان.....)

#### 9. إذا حدثت تغييرات أساسية أو غير أساسية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق، فيجب الإفصاح عنها:

إشارة إلى اجتماع مالكي وحدات صندوق سويكوب وابل ريت ("الصندوق") المدار (حينها) من قبل شركة سويكوب ("مدير الصندوق") بتاريخ 1443/02/08 هـ الموافق 2021/09/15م والمتضمن:

- 1) الموافقة على التقدّم بطلب إلى هيئة السوق المالية لعزل مدير الصندوق وتوقفه عن الدخول في أي استثمارات جديدة أو الحصول على تمويل لحين تعيين مدير صندوق بديل.
- 2) الموافقة على تفويض التالية أسماؤهم:  
- فيصل محمد العبدالكريم.  
- محمد عبدالله النمر.

وذلك للبحث والتفاوض مع مدير بديل للصندوق واستكمال أعمال الصندوق على أن لا تزيد مدة البحث والتفاوض عن 60 يوماً تقويمياً من تاريخ استصدار قرار تعيين الجهة المعنية بالبحث والتفاوض.

وإشارة إلى صدور قرار مجلس هيئة السوق المالية 2021/11/30م بعزل شركة سويكوب عن إدارة "صندوق سويكوب وابل ريت" المطروح طرماً عاماً، وتعيين شركة الإنماء للاستثمار مديراً بديلاً للصندوق وذلك بناء على الفقرة (أ) من المادة السادسة عشر من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

فقد أعلنت شركة الإنماء للاستثمار بصفتها مدير صندوق سويكوب وابل ريت عن انتهاء الفترة المحددة لنقل مسؤوليات إدارة الصندوق حسب لوائح هيئة السوق المالية بتاريخ 1443/07/22 هـ الموافق 2022/02/23م. كما أعلنت شركة الإنماء للاستثمار عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق سويكوب وابل ريت بسبب استقالة أعضاء مجلس الإدارة التالية أسماؤهم:

- دانييل شينكر (عضو غير مستقل).
- كوك هان سيم (عضو غير مستقل).
- بندر فايق العتيبي (عضو غير مستقل).
- أحمد بن توفيق القصير (عضو مستقل).

وذلك اعتباراً من تاريخ 1443/08/11 هـ الموافق 2022/03/14م ليصبح أعضاء مجلس إدارة الصندوق بعد التغيير:

- فيصل بن محمد العبدالكريم (عضو غير مستقل)
- عبدالله بن سليمان الضحيان (عضو غير مستقل)
- أحمد بن عبدالعزيز بن حسن (عضو مستقل)
- حسام بن محمد عبدالرؤوف (عضو مستقل)

#### تحديثات شروط وأحكام الصندوق:

- التعديل في ملخص الصندوق: قسم أتعاب الإدارة ومصاريف التشغيل. تحديث احتساب أتعاب الإدارة لتصبح على أساس ربع سنوي. تحديث مصاريف التشغيل بإضافة تعريف لمصاريف التشغيل الخاصة بالموجودات.
- التعديل في ملخص الأصول العقارية: التحديث بإضافة بيان بتكاليف التشغيل للأصول وعقود المنفعة.
- التعديل في أقسام تكاليف المعاملات ورسوم المعاملات: التحديث بإضافة إيضاح.
- التعديل في قسم أتعاب مدير العقارات: التحديث بتغيير أتعاب مدير العقارات لتكون بنسبة من الإيرادات بدلا من تحصيلات الإيرادات الفعلية بحيث لا تتجاوز 10 ٪ من الإيرادات السنوية.
- التعديل في قسم أتعاب الوسيط العقاري: التحديث بإضافة فقرة جديدة تتعلق بمصاريف سعبي الوسيط العقاري في صفقات شراء الصندوق للأصول العقارية.
- التعديل في قسم مدير العقارات: التحديث بتغيير مدير العقارات ليصبح شركة عقارات التجزئة.
- التعديل في قائمة أعضاء مجلس إدارة الصندوق نتيجة استقالة الأستاذ/حماد مغال كعضو مجلس إدارة غير مستقل وتعيين الأستاذ/بدر فايق العتيبي كعضو مجلس إدارة غير مستقل.
- تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق سويكوب وابل ريت بسبب استقالة جزء من أعضاء مجلس الإدارة.
- تغيير اسم الصندوق من صندوق سويكوب وابل ريت إلى صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة.
- تغيير لجنة الرقابة الشرعية إلى لجنة الرقابة الشرعية المعتمدة لدى شركة الإنماء للاستثمار.
- تحديث شروط وأحكام الصندوق بما يتناسب مع ما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعدلة وقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها المعدلة.

10. تقرير مجلس إدارة الصندوق متضمن الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها، وبما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه:

**التقرير السنوي لأعضاء مجلس إدارة صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة لعام 2021م**

يتضمن التقرير السنوي لمجلس إدارة الصندوق الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها، وبما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه، وبعد اعتماد هذا التقرير من قبل السادة أعضاء مجلس الإدارة فإنه سيتم تضمينه في التقرير السنوي للصندوق.

**قام مدير الصندوق (السابق) بالاجتماع مع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لمناقشة التالي:**

- ناقش مسؤول المطابقة والالتزام النقاط التالي:
- طلب مالكي الوحدات تعيين مدير صندوق بديل بدلا من سويكوروب.
- أنه منذ بداية عام 2021 تم إعداد جميع التقارير والإفصاحات المتعلقة بالصندوق ولم تفرض غرامات وعقوبات على الصندوق.
- ملخص بيانات الصندوق الأولية للنصف الأول من عام 2021 م .
- اطلع مجلس إدارة الصندوق على البيانات المالية للنصف الأول من عام 2021 م للصندوق.
- ملخص أداء المحفظة الاستثمارية للصندوق
- أطلع مدير الصندوق مجلس الإدارة على أداء المحفظة.
- طلب السادة الاعضاء إيضاحاً عن الخسارة التي ظهرت في المجمع التجاري في تبوك وعليه ذكر مدير الصندوق أنه في نهاية عام 2019 تم إخلاء بنده (المستأجر الرئيسي)، من تبوك مول على المجمع التجاري والذي أثر سلبا على المجمع التجاري، كما طلب الأعضاء اتخاذ الإجراءات اللازمة لتنشيط المجمع التجاري على أن يتم تخفيض نفقات التشغيل في الوقت الراهن.
- الأحداث الرئيسية المتعلقة بالصندوق منذ الاجتماع مجلس الإدارة الأخير في ديسمبر 2020م
- أطلع مدير الصندوق مجلس الإدارة على الأحداث الرئيسية التي حدثت للصندوق منذ اجتماع مجلس الإدارة الأخير والذي عقد في ديسمبر 2020م.
- التحديثات فيما يخص التغيير المقترح لمدير الصندوق
- قدم مدير الصندوق نبذة موجزة عن حالة التغيير المقترح لمدير صندوق سويكوروب وابل ريت.
- تسأل السادة الاعضاء عما إذا كان هناك سبب واضح لطلب عزل مدير الصندوق في الخطاب المستلم من مالكي الوحدات، كما استفسر هوية مالكي الوحدات الذين وقعوا على خطاب طلب العزل، ورد مدير الصندوق (السابق) بأنه لم يتم تقديم أي سبب في الرسالة وأن الموقعين يشملون بشكل أساسي مالكي الوحدات الذين يُعتقد أنهم مساهمون في وابل .
- سأل السادة الاعضاء أيضاً عما إذا هناك أي لوائح تنظيمية تمنع مدير الصندوق من اتخاذ إجراءات قانونية بشأن أي تأخيرات في البناء أو مسائل أخرى تتعلق بأصول صندوق سويكوروب وابل ريت، أجابت رئيس المطابقة والالتزام (لدنى مدير الصندوق السابق) أنه لا توجد مثل هذه القيود

11. بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها: لا ينطبق - حيث أن مدير الصندوق لم يحصل على أي عمولات خاصة خلال الفترة.

## 12. تقرير تقييم المخاطر:

### سياسات وإجراءات رصد المخاطر

#### 1 تعريف وتحديد المخاطر

تتم مراجعة أنشطة الصناديق الاستثمارية العقارية لتحديد المخاطر المصاحبة والمرتبطة بالصندوق لحماية مصالح الشركة والمستثمرين، ويتم مراجعة أنشطة الصندوق فيما يتعلق بمخاطر الأعمال لمدير الصندوق وبالمخاطر المالية ومخاطر السوق ومخاطر التشغيل ومخاطر الالتزام على سبيل المثال لا الحصر.

**مخاطر الأعمال لمدير الصندوق:** هي المخاطر الخاصة بطبيعة واعمال الاستثمار التي يقوم بها مدير الصندوق.

**المخاطر المالية:** هي المخاطر المتعلقة بالإدارة المالية للصندوق والتي تتضمن التسهيلات المقدمة في حال وجودها والدفوعات واستحقاقها، بالإضافة الى الرسوم الإدارية لمدير الصندوق وكفايتها، والتوزيعات لحاملي الوحدات في حال وجودها.

**مخاطر السوق:** هي المخاطر الخاصة المتعلقة بجميع الجوانب التي تؤثر الأداء المالي للصندوق والتي تتعلق بمخاطر تغير أسعار نسب الأرباح في حال وجود تمويل، بالإضافة الى الية تقييم العقار، ومخاطر المنافسين التي من الممكن ان تؤدي الى انخفاض الإيرادات والتدفقات النقدية للصندوق.

**مخاطر التشغيل** هي المخاطر الخاصة والمتعلقة بآلية إدارة الصندوق من قبل مدير الصندوق والتي تؤدي الى حدوث تأثير سلبي على اداء الصندوق.

**مخاطر الالتزام** هي المخاطر الخاصة بالقوانين واللوائح الخاصة بالجهات المشرعة، والتي يجب الالتزام بها وتنفيذها في جميع الأحوال وفي حال حدوث تغيرات بتلك اللوائح او صدور لوائح أخرى ذات صلة.

#### 2 تقييم المخاطر وآلية قياسها

يتم تقييم المخاطر الكامنة للصناديق العقارية واهميتها النسبية المحتملة بالإضافة الى تحديد واختبار منهجية لقياسها. وتدرج المخاطر المصاحبة لأعمال الصندوق كما تم ذكرها في مذكرة الشروط والاحكام واحتمالية حدوثها وتأثيرها على الشركة بصورة شاملة وعلى أداء الصندوق بصورة خاصة.

#### 3 آلية المراقبة التحكم بالمخاطر

يتم تحديد مدى تقبل المخاطر المصاحبة لأعمال الصندوق وحدودها، واعداد تقارير خاصة تضمن الية المراقبة ومستويات التعرض للمخاطر والية التحكم بها.

#### 4 مراجعة المخاطر وعلاجها

يتم اتباع أحد الاستراتيجيات التالية لمراجعة وعلاج المخاطر

**تجنب المخاطر** في حال عدم قدرة الصندوق على تحمل المخاطر، او يمكن ان تعد هذه المخاطر انتهاكا للوائح والقوانين الموضوعة.

**تخفيف المخاطر** وهي الالية التي يتم اتباعها للمخاطر المقبولة بسبب طبيعة العمليات للصندوق، والتي يقر الصندوق بوجودها وتعدت مخاطر كامنه (Inherent Risk)، والتي قد تحتاج الى تطوير الية لإدارة تلك المخاطر.

**تحويل المخاطر** ونقلها لأطراف أخرى، وذلك من خلال منتجات التأمين او الاستعانة بمصادر خارجية على سبيل المثال لا الحصر. يقوم الصندوق بتبني نهج لقبول بعض المخاطر بناء على تصنيفها، وقد يختار مدير الصندوق عدة ضوابط لتقليل المخاطر الحالية او الاحتفاظ بمستويات مخاطر مماثلة تخضع للمراقبة الدائمة.

فيما يلي تقييم لمخاطر الصندوق والتي تم التطرق إليها في مذكرة الشروط والاحكام والخاصة بالصندوق واحتمالية وقوعه والية تقويم المخاطر الخاصة

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	احتمالية وقوعها			آلية تقويم المخاطر
			مرتفعة	متوسطة	منخفضة	
أ. المخاطر المتعلقة بالصندوق:						
1	مخاطر تركيز استثمارات الصندوق في قطاع المراكز التجارية	عند تأسيس الصندوق، تتركز استثمارات الصندوق في قطاع المراكز التجارية من خلال تملك ثلاثة أصول عقارية وعقد ارتفاع واحد تتكون من مجمعات تجارية ونتيجة لذلك، فإن إيرادات الصندوق ومافي الدخل ترتبط بالطلب على المساحات التجارية في المدن التي تقع فيها تلك الأصول قطاع عقارات التجزئة. وقد يؤثر أي هبوط في مستوى الطلب للمساحات التجارية عامةً على أداء الصندوق وقيمة وحداته بشكل أكبر مما لو كانت استثمارات الصندوق في أصول عقارية موزعة على قطاعات مختلفة.		✓		تعمل شركة الانماء للاستثمار على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أوصل الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية كما ان تركيز أصول الصندوق في قطاع واحد من شأنه أن يصب تركيز جميع الأطراف العاملة على القطاع المحدد وأن يكون تعيين الشركات العاملة وفقاً لتخصصها في القطاع، وأهمها مدير الأملاك والتأجير والذي يعد من الشركات المتخصصة في قطاع المراكز التجارية.
2	مخاطر زيادة رأس مال الصندوق	في حال صدرت الموافقات اللازمة لزيادة رأس مال الصندوق من خلال إصدار وحدات جديدة سواءً مقابل اشتراكات عينية أو نقدية، فإن إصدار هذه الوحدات الجديدة سوف يؤدي إلى تخفيض الحصص النسبية لمالكي الوحدات في ذلك الحين إلى حد ما وذلك ما لم يمارس مالكي الوحدات في ذلك الحين حقوقهم في حقوق الأولوية الخاصة بالوحدات، وقد تؤدي زيادة رأس المال إلى تأثير قيمة الوحدات بشكل سلبي مما يؤثر بشكل سلبي على استثمارات مالكي الوحدات غير الممارسين لحق الأولوية بالاشتراك في زيادة رأس المال.		✓		تعمل شركة الانماء للاستثمار على دراسة الهيكل الأنسب لرأس مال الصندوق بما يحقق المصلحة القصوى لمالكي وحدات الصندوق، ويتم توضيح ذلك في شروط وأحكام الصندوق.
3	مخاطر عدم تحقيق عوائد الاستثمار	لن يكون هناك أي ضمان بأن الأعمال التشغيلية لأصول الصندوق ستكون مدرة للأرباح، أو أن الصندوق سينجح في تجنب الخسائر، كما لن يكون للصندوق بشكل عام أي مصدر للأموال ليدفع منها توزيعات على مالكي الوحدات بخلاف العوائد من الإيجارات والعائدات الرأسمالية التي من الممكن أن تأتي من تشغيل أصول الصندوق أو بيع بعض أو كل أصوله. وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق سيقوم بتحقيق عوائد على استثمارات مالكي الوحدات في الصندوق وأنه من الممكن أن يخسر المستثمرين في الصندوق كل أو بعض رؤوس أموالهم المستثمرة في الصندوق.		✓		تعمل شركة الانماء للاستثمار على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية، كما يعمل مدير الصندوق على مراجعة ظروف السوق والمعطيات المستجدة بهدف اتخاذ القرارات التي تصب في مصلحة مالكي الوحدات
4	مخاطر تعيين مدير صندوق بديل	بعد موافقة مالكي الوحدات فقد صدرت موافقة هيئة السوق المالية في تاريخ		✓		عمل مدير الصندوق السابق خلال فترة نقل المهام على تسليم



<p>العقود والاتفاقيات المتعلقة بالصفحة بالصفحة لمدير الصندوق الحالي، والذي بدوره سيقوم بتحليل البيانات المتعلقة بالصفحة بناء استراتيجيتها للتعامل مع الأمور القائمة بما يحقق المستهدفات الاستثمارية للصفحة.</p>			<p>1443/02/25 هـ الموافق 2021/11/30 م بعزل مدير الصندوق السابق وتعيين شركة الإنماء للاستثمار كمدير صندوق بديل، قد يواجه مدير الصندوق البديل صعوبة في اتخاذ بعض القرارات نظراً لعدم توافر كافة المعلومات السابقة أو عدم دقة المعلومات والبيانات المقدمة من المدير السابق مما قد يؤثر في قدرته على اتخاذ قرار بشأن إدارة الصندوق، كما أن مدير الصندوق البديل لا يتحمل القرارات التي اتخذت حتى تاريخ عزل مدير الصندوق السابق.</p>		
<b>ب. المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق</b>					
<p>تعمل شركة الإنماء للاستثمار على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية . كما يعمل مدير الصندوق على تعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير مما يحفز تشغيل الأصول المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة.</p>		✓	<p>يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف السلبية في السوق المحلية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبأعني العقارات، والتغيرات في مصروفات التشغيل، والتغير في القوانين واللوائح والسياسات المالية، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها من العوامل الخارجة عن سيطرة مدير الصندوق. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر جوهريّة تؤثر سلبيًا على قيمة أصول الصندوق وقدرة الصندوق على توليد أي عوائد على استثماراته.</p>	<p>المخاطر العامة للاستثمار العقاري</p>	1
<p>فيما يتعلق بالأصول المستحوذ عليها حالياً من الصندوق فإنه قد مضت على استحواذها مدة كافية لتوقع بأن الخطر يعد منخفضاً بوجود رهون أو قيود أو نزاعات أو خلافات حول ملكية الأصول. كما أن مدير الصندوق يعين مكتب قانوني متخصص ليعمل على التحري حيال ملكية الأصول من قبل الجهات القانونية المتخصصة والتأكد من أنها تمثل كامل حقوق التصرف وليست عليها أي رهن أو حق أو طعن لم يتم الإفصاح عنه.</p>		✓	<p>إن الأصول العقارية التي يستحوذ عليها الصندوق قد تكون عرضة لأي منازعات قانونية تتعلق بملكية تلك الأصول والتي قد تضعف دورها قدرة الصندوق على التصرف في الأصول العقارية أو نقلها بشكل خالي من الرهن والقيود، وقد يتسبب ذلك في بعض الحالات بخسارة الصندوق لملكية الأصول العقارية التي اعتقد بأن الاستحواذ عليها تم بصورة قانونية. فضلاً عن ذلك، قد تؤثر هذه المنازعات والخلافات حول الملكية بشكل جوهري على قيمة الأصول العقارية، وبالتالي على قيمة الوحدات في الصندوق.</p>	<p>مخاطر إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية</p>	2
<p>تعمل شركة الإنماء للاستثمار على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أصول الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية . كما يعمل مدير الصندوق على تعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة</p>		✓	<p>تقع بعض الأصول العقارية المبدئية في مناطق تتسم بقوة التنافس في قطاع التجزئة بشكل عام وفي قطاع المراكز التجارية بشكل خاص. وبالإضافة إلى ذلك، فإنه من الممكن أن يتم افتتاح وإنشاء مراكز تجارية تقع بالقرب من الأصول العقارية محل استثمار الصندوق مما يؤدي إلى خلق تنافس مباشر مع الأصول العقارية. وفي ضوء ذلك، فإن عوائد الأصول العقارية وقيمتها السوقية ستعتمد على</p>	<p>مخاطر الطبيعة التنافسية في قطاعي التجزئة والمراكز التجارية في المملكة</p>	3

<p>الأموال والتأجير مما يحفز تشغيل الأموال المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة.</p>			<p>قدرة الأصول العقارية في قوة جذب المستأجرين بالمقارنة مع المنافسين الآخرين. وبالتالي، فإن نجاح المنافسين الآخرين في استقطاب والإبقاء على المستأجرين قد يؤثر على عوائد الأصول العقارية للصندوق والتي يكون لها أثر سلبي جوهري على الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.</p>		
<p>تعمل شركة الانماء للاستثمار على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أوصل الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية . كما يعمل مدير الصندوق على تعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير مما يحفز تشغيل الأموال المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة.</p>		<p>✓</p>	<p>لا يوجد أي ضمان بأن الصندوق سيكون قادراً على اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين وفقاً للشروط والأوضاع التي يسعى إليها. وعلاوة على ذلك، فإن الاستقرار المالي للمستأجرين قد يؤثر على الأداء المالي للصندوق. كما أن الاستقرار المالي للمستأجرين قد يتغير بمرور الوقت نتيجة لعوامل تتصل مباشرة بالمستأجرين أو الاقتصاد الكلي للمملكة، مما قد يؤثر على قدرتهم على دفع مبالغ الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، قد يتكبد الصندوق تكاليف ذات صلة بالإبقاء على المستأجرين الحاليين واجتذاب مستأجرين جدد، والتكاليف والوقت الذي يتطلبه تطبيق الحقوق المنصوص عليها في عقد الإيجار مع المستأجر المتعثر، بما في ذلك تكاليف الإخلاء وإعادة التأجير، والتي قد تكون كبيرة. وقد يكون للإخفاق في اجتذاب والإبقاء على المستأجرين المناسبين أثر سلبي جوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل، كما قد يؤثر سلباً على قيمة الأصول العقارية. في حال قرر بعض أو كل المستأجرين الرئيسيين عدم الاستمرار في أو عدم تجديد عقود التأجير الخاصة بهم، فقد يؤدي ذلك إلى شغور مساحات إيجارية قد تكون كبيرة في الأصول العقارية مما قد يؤخر إيجاد مستأجر بديل لإشغال تلك المساحات بشكل سريع. وبالتالي قد يؤثر إنهاء عقود أي من المستأجرين الرئيسيين أو عدم تجديدها بشكل سلبي على الوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل، كما قد يؤثر سلباً على قيمة الأصول العقارية.</p>	<p>4 مخاطر اعتماد إيرادات الإيجار المستقبلية للصندوق على قدرته في اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين وإدارته الفعالة للأصول العقارية</p>	
<p>تعمل شركة الانماء للاستثمار على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق وذلك من خلال تحليل الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وملائمة أوصل</p>		<p>✓</p>	<p>تعتمد أسعار التأجير للأصول العقارية على عدة عوامل، بما في ذلك دون حصر، أوضاع العرض والطلب السائدة وجودة وتصاميم الأصول العقارية. ولا يوجد ضمان بأن مدير الصندوق (من خلال مدير الأملاك) سيتمكن من تأمين عقود إيجار جديدة أو تجديد تلك القائمة وفقاً</p>	<p>5 مخاطر عدم ضمان الإبقاء على أسعار التأجير وفقاً للأسعار السائدة في السوق</p>	

<p>الصندوق لتحقيق مستهدفاته الاستثمارية . كما يعمل مدير الصندوق على تعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير مما يحفز تشغيل الأصول المملوكة للصندوق بأفضل الظروف الممكنة.</p>				<p>لأسعار التأجير السائدة. وبالتالي فإن فشل مدير الصندوق (من خلال مدير الأملاك) في تأمين ذلك قد يكون له تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.</p>		
<p>يعمل مدير الصندوق على أن تكون الرسوم نسبة متغيرة من الإيرادات، وبذلك فإنه في حال انخفاض الإيرادات (إن وجدت) فإن الرسوم تنخفض كذلك. وحيث أنه من الموقع أن يكون جزء من التكاليف عبارة عن تكاليف ثابتة فسيتم مراجعتها دوريا لاتخاذ القرار الازم بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.</p>		✓		<p>قد تنخفض الإيرادات والدخل التشغيلي الذي سيرد إلى الصندوق نتيجة للتغيرات السلبية المختلفة التي تؤثر على الأصول العقارية أو المستأجرين لدى الصندوق. وتجدر الإشارة إلى أن بعض النفقات الرئيسية للصندوق بما في ذلك رسوم الإدارة وتكاليف الصيانة والتكاليف التشغيلية للأصول العقارية لن تنخفض تبعاً لانخفاض الإيرادات. وبالتالي، إذا انخفضت الإيرادات والدخل التشغيلي بينما ظلت التكاليف كما هي، فإن إيرادات الصندوق والأموال المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات قد تنخفض.</p>	<p>مخاطر إمكانية خضوع الصندوق لبعض التكاليف الثابتة التي لن تنخفض مع انخفاض الإيرادات</p>	6
<p>يقوم مدير الصندوق دوريا بتقييم الشركات المقدمة للخدمات الجوهري للصندوق، ويعرض هذا التقييم على مجلس إدارة الصندوق، وفي حال تبين أن تقييم مدير الأملاك لا يتناسب مع متطلبات الصندوق فسيتم العمل على تقييم الامر والخطوات التصحيحية المطلوبة.</p>		✓		<p>ستتم إدارة الأصول العقارية بواسطة شركة عقارات التجزئة وفقاً لاتفاقية إدارة وتشغيل عقار موقعة بين كل من مدير الصندوق وشركة عقارات التجزئة. وقد يكون لتأخر أو فشل شركة عقارات التجزئة في الوفاء بالتزاماتها بما في ذلك صيانة الأصول العقارية تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.</p>	<p>مخاطر اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأملاك</p>	7
<p>إن تعيين شركة متخصصة في أعمال إدارة الأملاك والتأجير من شأنه أن يخفف المخاطر المتعلقة بالمشاكل التنظيمية نظرا لخبرة مدير الأملاك في إدارة الأصول المملوكة للصندوق. كما يعمل مدير الصندوق على مراجعة آخر المستجدات والتغييرات القانونية النظامية بشكل دوري والتأكد من التزام الصندوق بذلك.</p>		✓		<p>يجب الحصول على جميع الموافقات التنظيمية والتراخيص اللازمة لذلك للتشغيل. ولا يمكن ضمان الحصول على جميع الموافقات التنظيمية ذات الصلة بالأصول العقارية أو تجديدها في الوقت المناسب أو أنه من الازم الحصول عليها. وعلاوة على ذلك، قد يؤدي انتهاك شروط أي من هذه الموافقات التنظيمية إلى إلغائها أو سحبها، أو تعليقها أو فرض غرامات مالية من قبل السلطات التنظيمية ذات الصلة. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي تعديلات على القوانين واللوائح القائمة قد تفرض اشتراطات غير متوقعة وأكثر تكلفة بحيث ينتج عن التزام الصندوق بهذه القوانين أو اللوائح تكبد نفقات رأسمالية كبيرة أو التزامات أو مسؤوليات أخرى، والتي قد يكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.</p>	<p>مخاطر الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية</p>	8
<p>تعمل شركة الانماء للاستثمار على دراسة الهيكل الأنسب لرأس مال الصندوق بما يحقق المصلحة القصوى لمالكي وحدات الصندوق،</p>		✓		<p>من الممكن أن يحصل الصندوق على تمويل مصرفي لتمويل تطوير أصوله، واللجوء إلى التمويل يتيح فرصة لزيادة الدخل، ولكنه في الوقت نفسه ينطوي على درجة عالية من</p>	<p>مخاطر التمويل</p>	9

<p>ويتم توضيح ذلك في شروط وأحكام الصندوق</p>			<p>المخاطر، وقد يؤدي إلى تعريض الصندوق واستثماراته إلى عوامل أخرى مثل ارتفاع تكلفة التمويل (قد تزداد تكلفة التمويل التي يحصل عليها الصندوق في حال ارتفاع أسعار الأرباح التمويلية مما يؤثر سلباً على أدائه)، علاوة على ذلك فإنه قد يتم رهن أصول الصندوق إلى الجهات المانحة للتمويل وقد يتم التوقيع بين مدير الصندوق والمصرف الممول على عقود التمويل وغيرها، وقد يطالب المصرف الممول بالأصول عند حدوث أي تخلف عن السداد من الصندوق والذي يعتمد كذلك على شروط ذلك التمويل.</p>		
<p>يعمل مدير الصندوق على استثمار الفوائض النقدية في منتجات منخفضة المخاطر، على أن يتم مراجعة عوائد تلك الصناديق والمخاطر المرتبطة بها، علماً بأن المبالغ المستثمرة في صناديق أسواق النقد تعد غير جوهريّة مقارنة بحجم أصول الصندوق .</p> <p>كما يتم تضمين عوائد الاستثمار في صناديق أسواق النقد في التقارير الدورية لمالكي الوحدات والقوائم المالية للصندوق.</p>	<p>✓</p>		<p>هي جميع المخاطر المماثلة لمخاطر الاستثمار في صناديق أسواق النقد المرخصة من قبل هيئة السوق المالية والتي قد تتعرض لها صناديق الاستثمار الأخرى التي قد يستثمر فيها الصندوق والتي تتمثل في إخفاق أي مدير لصندوق النقد في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مع الطرف المتفق معه مما قد يتسبب في خسارة الصندوق لجميع المبلغ المستثمر في هذه التعاملات أو جزء منه، والذي بدوره قد يؤثر سلبياً على أداء الصندوق وبالتالي ستخفّض قيمة الوحدة لن يكون هناك أي ضمان بأن تطوير أصول الصندوق وتشغيلها وبيعها سيكون مدرراً للأرباح المستهدفة من مدير الصندوق، أو أن الصندوق سينجح في تجنب الخسائر، أو أن النقد الناتج عن عملياته سيكون متاحاً للتوزيع على مالكي الوحدات، كما لن يكون للصندوق أي مصدر للأموال ليدفع منها توزيعات على مالكي الوحدات بخلاف العائدات الإيجارية والرأسمالية التي من الممكن أن تأتي من تأجير وبيع أصول الصندوق، بالإضافة إلى ذلك فإن إجراء مدير الصندوق أي توزيعات على مالكي الوحدات قد يكون مقيداً بشروط يفرضها البنك الممول.</p>	<p>مخاطر الاستثمار في صناديق أسواق النقد</p>	<p>10</p>

### 13. القوائم المالية:

تجدون مرفقا القوائم المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م والتي تم مراجعتها من قبل مراجع الحسابات.

## نهاية التقرير:

للمزيد من المعلومات عن الصندوق وأعماله ، يرجى الاتصال بنا عبر إحدى القنوات التالية:

للاتصال من داخل المملكة: 8004413333

للاتصال من الجوال أو من خارج المملكة: 920000343

للمراسلة إلكترونياً: [info@alinmainvest.com](mailto:info@alinmainvest.com)

**صندوق سويكورب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)**

**القوائم المالية  
وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١**

صندوق سويكوب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الصفحة	الفهرس
١ - ٥	تقرير المراجع المستقل
٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة الدخل الشامل
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
١٠ - ٣٣	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل  
إلى مالكي الوحدات في صندوق سويكوروب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية

#### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق سويكوروب وابل ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار ("مدير الصندوق")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

#### أساس الرأي

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. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

#### أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.



تقرير المراجع المستقل  
إلى مالكي الوحدات في صندوق سويكوروب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار) (تتمة)

أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p>قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية، من بين أمور أخرى:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- الحصول على معلومات بشأن المؤهلات المهنية والكفاءة والخبرة للمقيمين المستقلين للصندوق، وتأكدنا من اعتمادهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)،</li> <li>- إجراء مراجعة لعملية تقييم العقارات الاستثمارية تضمنت ما يلي:</li> <li>○ مراجعة الافتراضات المستخدمة والمنهجيات المتبعة من قبل المقيمين المستقلين عند اجرائهم لعملية التقييم،</li> <li>○ تقويم مفصل لعينة من العقارات الفردية المقيمة من خلال فحص مدخلات التقييم الرئيسية والافتراضات المطبقة.</li> <li>- مطابقة قيمة كافة العقارات المحفوظ بها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر من قبل المقيمين الخارجيين،</li> <li>- التأكد من صحة خسارة الانخفاض في القيمة أو عكس القيد المثبت في قائمة الدخل الشامل خلال السنة، و</li> <li>- التأكد بأن القوائم المالية تتضمن إفصاحات كافية بشأن العقارات الاستثمارية.</li> </ul>	<p><u>تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية</u></p> <p>يملك الصندوق محفظة عقارات استثمارية تتكون من مبان تجارية تقع في المملكة العربية السعودية.</p> <p>تدرج العقارات الاستثمارية المحفوظ بها لغرض زيادة رأس المال و/أو تحقيق عائدات إيجار بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.</p> <p>لتقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، يقوم مدير الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعيين مقيمي عقارات معتمدين مستقلين لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ٨٩٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٩١٦ مليون ريال سعودي) بعد خصم الاستهلاك المتراكم وقدره ١٢٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٩٠ مليون ريال سعودي) ومخصص الانخفاض المتراكم في القيمة وقدره ١٧٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ١٨٨ مليون ريال سعودي).</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية يتطلب استخدام الأحكام والتقدير الهامة من قبل مدير الصندوق والمقيمين الخارجيين. كما قد يؤدي استخدام أي مدخلات خاطئة أو أسس غير معقولة في هذه الأحكام والتقدير (مثل ما يتعلق بالقيمة الإيجارية المقدرة ومعدل العائد المطبق) إلى وجود تحريف جوهري في قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل.</p> <p>تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للصندوق بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ٧-٥، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإفصاح ٤-١ و ٤-٢، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإفصاحين ٦ و ٧ حول القوائم المالية المرفقة.</p>

**تقرير المراجع المستقل**  
**إلى مالكي الوحدات في صندوق سويكوروب وابل ريت**  
**(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار) (تتمة)**

**المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢١**  
إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢١، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢١ متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية تلك المعلومات الأخرى، ولا يُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عند توفرها، وعند القيام بذلك يتم الأخذ في الحسبان ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢١، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

**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 والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعمول بها الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقويم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الصندوق.

**تقرير المراجع المستقل**  
**إلى مالكي الوحدات في صندوق سويكوب وابل ريت**  
**(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار) (تتمة)**

**مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية**

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيدات معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهرى 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 جوهرى موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرية، 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 المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملامنة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف أي تحريف جوهرى ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، 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.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرى 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 جوهرى، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل 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 أعماله كمنشأة مستمرة.
- تقييم 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.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - 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.
- كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

**تقرير المراجع المستقل**  
**إلى مالكي الوحدات في صندوق سويكوب وابل ريت**  
**(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار) (تتمة)**

**مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)**

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

**التقرير حول المتطلبات النظامية والتنظيمية الأخرى**

بعد نهاية السنة، قامت شركة سويكوب، مدير الصندوق السابق، بتحويل جميع مسؤولياتها كمدير للصندوق إلى شركة الإنماء للاستثمار بتاريخ ٢٢ فبراير ٢٠٢٢ (الموافق ٢١ رجب ١٤٤٣هـ). ولا تزال الإجراءات النظامية وعملية تحديث الشروط والأحكام جارية كما بتاريخ هذا التقرير.

عن اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون



**تركي عبد المحسن اللحيد**  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم (٤٣٨)  
الرياض: ٢٦ شعبان ١٤٤٣هـ  
(٢٩ مارس ٢٠٢٢)

صندوق سويكوب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠ ريال سعودي	٢٠٢١ ريال سعودي	إيضاح	الموجودات
٩١٦,١٨٥,٨٣٧	٨٩٦,٨٤٨,٧٩٧	٦	الموجودات غير المتداولة عقارات استثمارية
١٠,٩٠٨,٦١٠	٨,٧٧٥,٠٥٤	٨	الموجودات المتداولة مصاريف مدفوعة مقدما ومديون آخرون
٢٩,٠٠٥,٩٢٣	٨,٦٦٤,٤٠٥	٩	دخل إيجار مستحق القبض
٤,٩٢٩,١٦٧	٣,٠٣٩,٠٨٩	١٠	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة
٢١,٣٣٣,٠٦٠	٢٩,٣٤٨,٧١٧	١١	نقدية وشبه نقدية
٦٦,١٧٦,٧٦٠	٤٩,٨٢٧,٢٦٥		إجمالي الموجودات المتداولة
٩٨٢,٣٦٢,٥٩٧	٩٤٦,٦٧٦,٠٦٢		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٧,٣٣٨,٥٣٨	٧,٠١٤,٩١١	١٢	المطلوبات غير المتداولة جزء غير متداول من التزامات إيجار
٦٥٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠	١٢	المطلوبات المتداولة جزء متداول من التزامات إيجار
١,٨٦٧,٤٨٧	٦٣,٥٩٢	١١	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١٩,٧٧٩,٦٣٩	١,٥٦٤,٥٨٠	١٣	مطلوبات عقود
٤١٩,٩٦٨	١,٢١٩,٨١٧	١٤	مصاريف مستحقة الدفع ودائنون آخرون
١,٨٧٨,٨٨٠	٩٩٧,٠٨٤	١٥	زكاة مستحقة
٢,٧٠٥,٧٧٤	٢,٣٠١,٥٨٤	٢٣	توزيعات أرباح مستحقة
٢٧,٣٠١,٧٤٨	٦,٧٩٦,٦٥٧		إجمالي المطلوبات المتداولة
٣٤,٦٤٠,٢٨٦	١٣,٨١١,٥٦٨		إجمالي المطلوبات
٩٤٧,٧٢٢,٣١١	٩٣٢,٨٦٤,٤٩٤		حقوق الملكية صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
٩٨٢,٣٦٢,٥٩٧	٩٤٦,٦٧٦,٠٦٢		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠		وحدات مصدرة (بالعدد)
٨,٠٣	٧,٩٠	٧	قيمة الوحدة (بالريال السعودي)
٨,٠٣	٧,٩٠	٧	القيمة العادلة للوحدة (بالريال السعودي)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سويكوب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

قائمة الدخل الشامل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٥٤,١٦٦,٥٠٢	٥٩,٠٤٥,٢٨٥	١٦	الدخل دخل إيجار من عقارات استثمارية
٥٤,١٦٦,٥٠٢	٥٩,٠٤٥,٢٨٥		إجمالي الدخل
(٣٢,٥٥١,٠٣٥)	(٣١,١٢٥,٤٠٧)	٦	المصاريف استهلاك عقارات استثمارية
(٧,٩٠٤,٣٦٣)	(٧,٠٩٠,٩٣٩)	١٠	أتعاب إدارة
(٤٤٣,٥٨٢)	(٢٢٨,٦٨١)		أتعاب حفظ
(٤١,٠٨٦)	(١٩,٧٥٠)	١٠	أتعاب إشراف مجلس الإدارة
(٢,٩٣١,٩١٤)	(١٨,٢٤٤,٦٠٨)	٩	مخصص خسائر انتماء متوقعة
(٣,١٤٦,٣٥٤)	(٤,١٧٤,٦٠١)	١٧	مصاريف عمومية وإدارية
(١٧,٧٩١,٨٩٠)	(٢٢,٧٧٩,٦١٣)	١٨	أتعاب مدير عقارات ومصاريف عمليات
(٦٤,٨١٠,٢٢٤)	(٨٣,٦٦٣,٥٩٩)		إجمالي المصاريف
(١٠,٦٤٣,٧٢٢)	(٢٤,٦١٨,٣١٤)		خسارة العمليات
١٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٧١		إيرادات أخرى
(٣٤١,٢١٧)	(٣٢٦,٣٧٣)	١٢	أعباء مالية
١,٠١٥,٠٦١	(٢٤,٩٢٤,٦١٦)		(خسارة) / ربح السنة قبل الانخفاض في القيمة والزكاة
(١٥١,٣٥٤,٠٦٨)	١٠,٠٦٦,٧٩٩	٦	عكس قيد / (خسارة) انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(١٥٠,٣٣٩,٠٠٧)	(١٤,٨٥٧,٨١٧)		خسارة السنة قبل الزكاة
(٧٠٦,٨٥٥)	-	١٥	الزكاة
(١٥١,٠٤٥,٨٦٢)	(١٤,٨٥٧,٨١٧)		صافي خسارة السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(١٥١,٠٤٥,٨٦٢)	(١٤,٨٥٧,٨١٧)		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

صندوق سويكوروب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠ ريال سعودي	٢٠٢١ ريال سعودي	
(١٥٠,٣٣٩,٠٠٧)	(١٤,٨٥٧,٨١٧)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية خسارة السنة قبل الزكاة
		التعديلات لتسوية (الخسارة)/ الربح إلى صافي التدفقات النقدية:
٣٢,٠٧١,٦٦٧	٣٠,٦٤٧,٣٤٩	استهلاك عقارات استثمارية
٤٧٩,٣٦٨	٤٧٨,٠٥٨	استهلاك موجودات حق الاستخدام
١٥١,٣٥٤,٠٦٨	(١٠,٠٦٦,٧٩٩)	(عكس قيد انخفاض في قيمة) انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٢,٩٣١,٩١٤	١٨,٢٤٤,٦٠٨	مخصص خسائر ائتمان متوقعة
٣٤١,٢١٧	٣٢٦,٣٧٣	أعباء مالية
٣٦,٨٣٩,٢٢٧	٢٤,٧٧١,٧٧٢	
		تعديلات رأس المال العامل:
(٩,٨٧٦,٩٠٣)	٢,١٣٣,٥٥٦	مصاريف مدفوعة مقدما ومدينون آخرون
٥,٢٦١,٧٧٩	٢,٠٩٦,٩١١	دخل إيجار مستحق القبض
٤٠,٥٨٦,٦٣١	١,٨٩٠,٠٧٩	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة
(٦,٠٥٨,١٤٤)	(١٨,٢١٥,٠٥٩)	مطلوبات عقود
١,٧٤١,٧٣٨	(١,٨٠٣,٨٩٥)	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
(٤٩٨,٣٢٦)	٧٩٩,٨٤٩	مصاريف مستحقة الدفع ودائنون آخرون
٦٧,٩٩٦,٠٠٢	١١,٦٧٣,٢١٣	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٨٠٨,٨٠٠)	(٨٨١,٧٩٦)	زكاة مدفوعة
٦٧,١٨٧,٢٠٢	١٠,٧٩١,٤١٧	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٤,٢٧١,٨٧٢)	(١,٧٢١,٥٧٠)	إضافات إلى عقارات استثمارية
(٤,٢٧١,٨٧٢)	(١,٧٢١,٥٧٠)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٦٥٠,٠٠٠)	(٦٥٠,٠٠٠)	التزامات إيجار مسددة
(٤١,٢٦٦,٠٢٦)	(٤٠٤,١٩٠)	توزيعات أرباح
(٤١,٩١٦,٠٢٦)	(١,٠٥٤,١٩٠)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٢٠,٩٩٩,٣٠٤	٨,٠١٥,٦٥٧	صافي الزيادة في النقدية وشبه نقدية
٣٣٣,٧٥٦	٢١,٣٣٣,٠٦٠	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٢١,٣٣٣,٠٦٠	٢٩,٣٤٨,٧١٧	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة
٦,٧٦٨,٢٠٠	-	المعاملات غير النقدية توزيعات أرباح تم تسويتها مقابل مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة

صندوق سويكوب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠ ريال سعودي	٢٠٢١ ريال سعودي	
١,١٤٩,٥٠٨,١٧٣	٩٤٧,٧٢٢,٣١١	حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في بداية السنة
(١٥١,٠٤٥,٨٦٢)	(١٤,٨٥٧,٨١٧)	الدخل الشامل:
-	-	خسارة السنة
(١٥١,٠٤٥,٨٦٢)	(١٤,٨٥٧,٨١٧)	الدخل الشامل الآخر للسنة
(٥٠,٧٤٠,٠٠٠)	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٩٤٧,٧٢٢,٣١١	٩٣٢,٨٦٤,٤٩٤	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٣)
		حقوق الملكية المتعلقة بمالكي الوحدات في نهاية السنة

فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات للسنة المنتهية:

٢٠٢٠ وحدة	٢٠٢١ وحدة	إيضاح	
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	٦	الوحدات في بداية ونهاية السنة
٨,٠٣	٧,٩٠	٨	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة في نهاية السنة



## صندوق سويكوب وابل ريت (مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

### إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

#### ١ - معلومات عامة

صندوق سويكوب وابل ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل تم إنشاؤه في ٢٣ رجب ١٤٣٩ هـ (الموافق ٩ إبريل ٢٠١٨). والصندوق مدرج في السوق المالية السعودية ("تداول") وبدأ التداول في وحدته بتاريخ ٢٤ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٦ أغسطس ٢٠٢٠). يبلغ رأسمال الصندوق ١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وهو مقسم إلى ١١٨,٠٠٠,٠٠٠ وحدة قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتמיד وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

يدار الصندوق من قبل شركة الإنماء للاستثمار ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة مقفلة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٦٩٧٦٤ ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية بموجب ترخيص رقم ٠٩١٣٤-٣٧. يقع المكتب المسجل لمدير الصندوق في الطابق ٢٠، طريق الملك فهد، برج العنود ٢، الرياض ٥٥٥٦٠، المملكة العربية السعودية.

يتمثل الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق في توفير دخل دوري للمستثمرين فيه من خلال الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية، باستثناء الأراضي المقدسة، مكة المكرمة والمدينة المنورة.

وعلى الرغم من أن الصندوق سيقوم بالاستثمار بشكل أساسي في الأصول العقارية المطورة الجاهزة للاستخدام، إلا أنه قد يستثمر بشكل ثانوي 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 الأصول العقارية المطورة التي تحقق دخلاً دوري، و
  - (٢) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.
- إضافة إلى ذلك، يمكن للصندوق أيضاً استثمار ما يصل إلى ٢٥٪ من إجمالي قيمة الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة في كل مما يلي، شريطة أن تكون كافة هذه الاستثمارات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية:
- (٣) التطوير العقاري، سواء كانت العقارات مملوكة من قبل مدير الصندوق أم لا
  - (٤) تجديد وإعادة تطوير العقارات السيولة النقدية / الاحتفاظ بالنقد
  - (٥) اتفاقيات إعادة شراء العقار
  - (٦) النقد وما في حكمه، ووحدات صناديق الاستثمار المرخصة من هيئة السوق المالية، وشركات العقارية
  - (٦) حقوق المنفعة

قام الصندوق بتعيين شركة البلاد للاستثمار ("أمين الحفظ") للعمل كأمين حفظ للصندوق. يتم دفع أتعاب الحفظ من قبل الصندوق.

#### ١-١ تغيير مدير الصندوق

أعلنت شركة سويكوب، مدير الصندوق السابق، في ١٨ أغسطس ٢٠٢١ (الموافق ١٠ محرم ١٤٤٣ هـ) أنها تلقت طلباً كتابياً من عدد من مالكي الوحدات الذين يمتلكون أكثر من ٢٥٪ من قيمة وحدات الصندوق للدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات لعزل واستبدال شركة سويكوب كمدير للصندوق.

وفي ١٦ سبتمبر ٢٠٢١ (الموافق ٩ صفر ١٤٤٣ هـ) أعلنت شركة سويكوب عن نتائج اجتماع مالكي وحدات الصندوق الذي عقد يوم الأربعاء ١٥ سبتمبر ٢٠٢١ (الموافق ٨ صفر ١٤٤٣ هـ) عبر خدمات تداولاتي، حيث قرر فيه مالكو الوحدات تقديم طلب إلى هيئة السوق المالية لعزل شركة سويكوب من منصب مدير الصندوق ومنعها من الدخول في أي استثمارات جديدة أو الحصول على أي تمويل حتى تعيين مدير صندوق آخر بديل عنها.

وفي ١٧ نوفمبر ٢٠٢١ (الموافق ١٢ ربيع الثاني ١٤٤٣ هـ)، أعلنت شركة سويكوب أنها تلقت خطاباً بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠٢١ (الموافق ٩ ربيع الثاني ١٤٤٣ هـ) من شركة الإنماء للاستثمار تعرب فيه عن نيتها في التعيين كمدير بديل للصندوق والبدء في اتخاذ الإجراءات النظامية.

وفي ١ ديسمبر ٢٠٢١ (الموافق ٢٦ ربيع الثاني ١٤٤٣ هـ)، أعلنت شركة سويكوب أنها تلقت إخطاراً من هيئة السوق المالية بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ (الموافق ٢٥ ربيع الثاني ١٤٤٣ هـ) بشأن صدور قرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية بعزل شركة سويكوب من إدارة الصندوق، وتعيين شركة الإنماء للاستثمار، شركة مساهمة مقفلة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٦٩٧٦٤ ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية بموجب ترخيص رقم ٠٩١٣٤-٣٧، كمدير بديل للصندوق وفقاً للمادة ١٦ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري. وتجدر الإشارة إلى أن موافقة مجلس إدارة هيئة السوق المالية قد صدرت بناءً على قرار مالكي الوحدات في اجتماعهم المنعقد بتاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠٢١ (الموافق ٨ صفر ١٤٤٣ هـ).

صندوق سويكوب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١ معلومات حول الصندوق (تتمة)

١-١ تغيير مدير الصندوق (تتمة)

وقد قامت شركة سويكوب لاحقاً بتحويل جميع مسؤولياتها كمدير للصندوق إلى شركة الإنماء للاستثمار بتاريخ ٢٢ فبراير ٢٠٢٢ (الموافق ٢١ رجب ١٤٤٣ هـ) وذلك خلال ٦٠ يوم عمل من تاريخ تعيينهم كمدير للصندوق. ولا تزال الإجراءات النظامية وعملية تحديث شروط وأحكام الصندوق جارية كما بتاريخ اعتماد هذه القوائم المالية.

١-١ التغييرات في شروط وأحكام الصندوق

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تم إجراء بعض التغييرات في شروط وأحكام الصندوق على النحو التالي:

- التعديل في ملخص الصندوق: قسم أتعاب الإدارة ومصاريف التشغيل. تحديث احتساب أتعاب الإدارة لتصبح على أساس ربع سنوي. تحديث مصاريف التشغيل بإضافة تعريف لمصاريف التشغيل الخاصة بالموجودات.
- التعديل في ملخص الأصول العقارية: التحديث بإضافة بيان بتكاليف التشغيل للأصول عقود المنفعة.
- التعديل في أقسام تكاليف المعاملات ورسوم المعاملات: التحديث بإضافة إيضاح.
- التعديل في قسم أتعاب مدير العقارات: التحديث بتغيير أتعاب مدير العقارات لتكون بنسبة من الإيرادات بدلاً من تحصيلات الإيرادات الفعلية بحيث لا تتجاوز ١٠٪ من الإيرادات السنوية.
- التعديل في قسم أتعاب الوسيط العقاري: التحديث بإضافة فقرة جديدة تتعلق بمصاريف سعي الوسيط العقاري في صفقات شراء الصندوق للأصول العقارية.
- التعديل في قسم مدير العقارات: التحديث بتغيير مدير العقارات ليصبح شركة عقارات التجزئة.
- التعديل في قائمة أعضاء مجلس إدارة الصندوق نتيجة استقالة الأستاذ/ حماد مغال كعضو مجلس إدارة غير مستقل.
- التعديل في قائمة أعضاء مجلس إدارة الصندوق نتيجة تعيين الأستاذ/ بدر فايع العتيبي كعضو مجلس إدارة غير مستقل.

٢- اللوائح النظامية

يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية، والتي تنص على المتطلبات التي يتعين على صناديق الاستثمار العقاري وصناديق الاستثمار العقارية المتداولة العاملة في المملكة اتباعها.

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 والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ("المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي، فيما عدا الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة. وقد تم إعداد القوائم المالية على أساس استمرار الصندوق في العمل كمنشأة مستمرة.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية للصندوق. كما تم تقريب كافة المعلومات المالية إلى أقرب ريال سعودي.

## صندوق سويكوب وابل ريت (مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

خلال دورة الأعمال المالية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المصرح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات أو أي فترات مستقبلية تتأثر بذلك. وفيما يلي بياناً بالأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية:

#### ٤-١ الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لأغراض حساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للموجودات أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، وتعديل التغيير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. وتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في الإيضاح ١-٧.

#### ٤-٢ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يقوم الصندوق، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، بإجراء تقييم للتأكد من وجود أي دليل على وجود انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية. ويتم إجراء اختبار للتأكد من وجود انخفاض في قيمة الموجودات عند وجود دليل على أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل أو عندما يكون مطلوباً إجراء الاختبار السنوي للتأكد من وجود الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل أو الوحدة المدرة للنفدية، ناقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة الحالية. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنفدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويخفض إلى القيمة القابلة للاسترداد له.

وعند تقدير القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الملائم والذي يعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقييم ملائمة.

#### ٤-٣ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المقتناة بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن كافة أدوات الدين غير المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، مخصومة بما يقارب معدل العمولة الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها والتعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

وكما في نهاية السنة، يوجد للصندوق إيجارات مستحقة القبض ومبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة. وبالنسبة لدخل الإيجار المستحق القبض وموجودات العقود، يستخدم الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا يقوم الصندوق بمتابعة التغييرات في مخاطر الائتمان ولكن يقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قام الصندوق بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن دخل الإيجار المستحق القبض الخاص بالصندوق في إيضاح ١٠ وإيضاح ٢-٢١ في هذه القوائم المالية.

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

لا يمكن للصندوق تحديد معدل العمولة الضمني بسهولة في عقود الإيجار التي يكون فيها الصندوق هو المستأجر، وعليه فإنه يستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات الإيجار. يمثل معدل الاقتراض الإضافي معدل العمولة الذي يتعين على الصندوق دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذو قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، وذلك على مدى فترة مماثلة وبضمان مماثل. وبالتالي، فإن معدل الاقتراض الإضافي يعكس ما يتعين على الصندوق دفعه، وهو ما يتطلب التقدير عند عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة أو عندما يتعين تعديلها لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار. يقوم الصندوق بتقدير معدل الاقتراض الإضافي باستخدام المدخلات القابلة للملاحظة مثل معدلات العمولات السائدة في السوق عند توفرها.

**صندوق سويكوروب وابل ريت**  
**(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**٣١ ديسمبر ٢٠٢١**

**٤- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**٤-٥ تحديد مدة عقد الإيجار**

يقوم الصندوق كمستأجر بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها الفترة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار، إلى جانب كلا من: (أ) الفترات التي يغطيها خيار تمديد عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكدًا بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار، و (ب) الفترات التي يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكدًا بصورة معقولة من عدم ممارسة هذا الخيار. وبالنسبة للعقود التي تتضمن خيارات تجديد وإنهاء، يقوم الصندوق بتطبيق الأحكام عند تقويم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد عقد الإيجار أو إنجائه. وللقيام بذلك، يأخذ الصندوق بعين الاعتبار كافة العوامل ذات الصلة التي من شأنها إيجاد حافز اقتصادي لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء. وتشمل هذه العوامل أداء وحدة البيع بالتجزئة الحالي والمتوقع، وتوفير البدائل وتكلفتها والشروط الأخرى الخاصة بها، وحجم التحسينات على المباني المستأجرة، ومدة التمديد أو التجديد، وكذلك تكلفة التمديد أو التجديد. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يقوم الصندوق بإعادة تقويم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار الإنهاء أو عدم ممارسته، في حالة وقوع حدث هام أو تغير جوهري في الظروف التي تقع تحت سيطرة الصندوق ويؤثر على تقييمه لممارسة خيار تم تضمينه مسبقًا في تحديد مدة عقد الإيجار من عدمه.

**٤-٦ مبدأ الاستمرارية**

قام مدير الصندوق بإجراء تقويم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهي على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى مدير الصندوق أي علم بعدم تأكد جوهري قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وعليه، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

**٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة**

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

**٥-١ الأدوات المالية**

**٥-١-١ الأدوات المالية – الإثبات الأولى والقياس اللاحق**

يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأدوات المالية. يتم إثبات عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية – التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الفترة الزمنية التي تنص عليها الأنظمة أو تلك المتعارف عليها بالسوق (المعاملات الاعتيادية) – بتاريخ التداول، أي التاريخ الذي يلتزم فيه الصندوق بشراء أو بيع الأصل.

**(١) الموجودات المالية**

**الإثبات الأولى والقياس**

تصنف الموجودات المالية، عند الإثبات الأولى لها، كمقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولى لها على خصائص التدفقات النقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الصندوق لإدارتها. ولتصنيف وقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة، فإنه يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقويم بـ "اختبار الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والعمولة"، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال. يشير نموذج أعمال الصندوق الخاص بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة هذه الموجودات المالية بهدف تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

**القياس اللاحق**

لأغراض القياس اللاحق لها، تصنف الموجودات المالية إلى الفئات التالية:

**الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة**

تقاس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة العمولة الفعلية، وتخضع لاختبار الانخفاض في القيمة. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر ضمن الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته. تشمل الموجودات المالية للصندوق على النقدية وشبه النقدية والذمم المدينة.

**صندوق سويكوب وابل ريت**  
**(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**٣١ ديسمبر ٢٠٢١**

**٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**١-٥ الأدوات المالية - تتمة**

**١-١-٥ الأدوات المالية - الإثبات الأولي والقياس اللاحق (تتمة)**

**التوقف عن الإثبات**

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي (أو، إذ ينطبق ذلك، جزء منه أو جزء من مجموعة من موجودات مالية مشابهة) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي للصندوق) عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق "ترتيبات فورية" وإذا ما (أ) قام الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) لم يبق الصندوق بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكن قام بتحويل السيطرة على الأصل.

وفي الحالات التي يقوم فيها الصندوق بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو إبرام اتفاقية ترتيبات فورية، فإنه يجب عليه تقويم فيما إذا ولأي مدى قام بالاحتفاظ بالمنافع والمخاطر المصاحبة للملكية. وفي الحالات التي لا يتم فيها تحويل أو الإبقاء على معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل أو لم يتم فيها تحويل السيطرة على الأصل، يستمر الصندوق في إثبات الأصل بقدر ارتباط الصندوق المستمر به. وفي تلك الحالة، يقوم الصندوق أيضاً بإثبات المطلوبات المصاحبة لها. يتم قياس الموجودات المحولة والمطلوبات المصاحبة لها وفق نفس الأساس الذي يعكس الحقوق والالتزامات التي أبقى عليها الصندوق.

**٢) المطلوبات المالية**

**الإثبات الأولي والقياس**

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق على توزيعات الأرباح المستحقة الدفع والمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة والمصاريف المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى والتزامات الإيجار. يتم قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة.

**القياس اللاحق**

**المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة**

تتعلق هذه الفئة كثيرًا بالصندوق. بعد الإثبات الأولي لها، تقاس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل العمولة الفعلي. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل العمولة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة.

**التوقف عن الإثبات**

يتم التوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل الالتزامات المالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط الالتزامات الحالية بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات الالتزامات الأصلية وإثبات التزامات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة.

**٣) مقاصة الأدوات المالية**

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويُدْرَج الصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في أن واحد. ولا ينطبق ذلك عموماً على اتفاقيات المقاصة الرئيسية مالم يتعثر أحد أطراف الاتفاقية، ويتم عرض الموجودات والمطلوبات ذات العلاقة بالإجمالي في قائمة المركز المالي.

٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١-٥ الأدوات المالية - (تتمة)

١-٥-٢ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة

يقوم الصندوق بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي كمتداولة/ غير متداولة. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية أو
- عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية.
- تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط للمنشأة لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية. إن شروط المطلوبات التي يمكن، بناءً على خيار الطرف المقابل، أن تؤدي إلى تسويتها عن طريق إصدار أدوات حقوق ملكية، لا تؤثر على تصنيفها.

يصنف الصندوق كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٢-٥ قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية مثل أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية 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.

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يستخدم الصندوق طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

تصنف كافة 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 ١ : الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢ : طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣ : طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يقوم الصندوق بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية. يقوم الصندوق بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر وقياس القيمة العادلة غير المتكرر.

## صندوق سويكوب وابل ريت (مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ٣-٥ قياس القيمة العادلة (تتمة)

وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، يقوم الصندوق بتحليل التغيرات في قيمة الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقويمها طبقاً للسياسات المحاسبية للصندوق. ولأغراض هذا التحليل، يقوم الصندوق بالتحقق من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى. كما يقوم الصندوق أيضاً بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات مع المصادر الخارجية ذات العلاقة لتحديد ما إذا كان التغير معقولاً.

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها، تمت مناقشتها في إيضاح (٧).

#### ٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد به القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف للبيع والقيمة الحالية. وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

#### ٥-٥ موجودات حق الاستخدام

يقوم الصندوق بإثبات موجودات حق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة إعادة قياس التزامات الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافر إيجار مستلمة. وما لم يكن الصندوق متأكدًا بصورة معقولة من الحصول على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار، فإنه يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام التي تم إثباتها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لها أو مدة الإيجار، أيهما أقصر. تخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض في القيمة.

#### ٦-٥ التزامات الإيجار

بتاريخ بدء عقد الإيجار، يقوم الصندوق بإثبات التزامات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة الإيجار. تشمل دفعات الإيجار على دفعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافر إيجار مدينة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات الإيجار أيضاً على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن يمارسه الصندوق ودفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة الصندوق لخيار الإنهاء. يتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

#### ٧-٥ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من العقارات المملوكة أو المستأجرة المكتملة التي يتم الاحتفاظ بها بغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما. تظهر العقارات الاستثمارية المملوكة بالتكلفة شاملة تكاليف المعاملات، بعد خصم الاستهلاك المتراكم و/أو خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت، وتشمل تلك التكلفة على المصاريف المتعلقة مباشرة بشراء البنود. بينما يتم المحاسبة عن العقارات الاستثمارية المستأجرة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦. تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية، إن وجدت، للعقارات الاستثمارية المستأجرة على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات. ويتم إظهار الأراضي بالتكلفة.

يتم التوقف عن إثبات الاستثمار العقاري إما عند استيعاده (أي بتاريخ انتقال السيطرة على العقار الاستثماري إلى المستلم وفقاً للمتطلبات الخاصة بتحديد الوفاء بالتزام الأداء الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥) أو عند سحبه نهائياً من الاستخدام ولا يتوقع أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استيعاده. يدرج الفرق بين صافي متحصلات الاستيعاد والقيمة الدفترية للأصل في ربح أو خسارة الفترة التي يتم فيها التوقف عن الإثبات. وعند تحديد مبلغ العوض الواجب إدراجه في الربح أو الخسارة الناتجة عن التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية، يأخذ الصندوق بعين الاعتبار الآثار المتعلقة بالعوض المتغير، ووجود مكون تمويل هام، والعوض غير النقدي، والعوض المستحق للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

**صندوق سويكوروب وابل ريت**  
**(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**٣١ ديسمبر ٢٠٢١**

**٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٨ و ١٩ حول هذه القوائم المالية.

**٨-٥ المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون**

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

**٩-٥ النقدية وشبه النقدية**

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

**١٠-٥ مطلوبات العقود**

تمثل مطلوبات العقود الالتزامات المتعلقة بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العملاء، والتي استلم الصندوق مقابلها عوضاً من العميل. يتم إثبات مطلوبات العقود كإيرادات عند قيام الصندوق بالأداء بموجب العقد.

**١١-٥ المخصصات**

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات (قانونية أو متوقعة) على الصندوق ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

**١٢-٥ أتعاب الإدارة وأتعاب الحفظ والمصاريف الأخرى**

يتم تحميل أتعاب الإدارة وأتعاب الحفظ والرسوم الإدارية والمصاريف الأخرى بالأسعار/ المبالغ المحددة في الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.

**١٣-٥ إثبات الإيرادات**

يقوم الصندوق بإثبات الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق طريقة مكونة من خمس خطوات والمبينة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) - الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء:

- الخطوة (١) تحديد العقد المبرم مع العميل: يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ وينص على الشروط التي يجب الوفاء بها.
- الخطوة (٢) تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء عبارة عن تعهد في عقد مبرم مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة إلى العميل.
- الخطوة (٣) تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
- الخطوة (٤) توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقود التي تشمل على أكثر من التزام أداء واحد، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة (٥) إثبات الإيرادات عند (أو حال) الوفاء بالالتزام الأداء.

يقوم الصندوق بالوفاء بالالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى الزمن، إذا تم استيفاء أحد الشروط التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع التي يوفرها أداء الصندوق ويستهلكها في نفس الوقت أثناء قيام الصندوق بالأداء، أو
- أن يؤدي أداء الصندوق إلى إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه، أو
- لا يؤدي أداء الصندوق إلى إنشاء أصل مع استخدام بديل لدى الصندوق، وأن الصندوق له حق واجب النفاذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، فإنه يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن يتم فيها الوفاء بالالتزام الأداء. عند قيام الصندوق بالوفاء بالالتزام الأداء من خلال تقديم الخدمات المتعهد بها، فإنه ينشئ أصلاً قائماً على العقد بقيمة العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة المبلغ المقدم به فواتير إلى العميل عن مبلغ الإيرادات المثبت، فإنه ينشأ عن ذلك مطلوبات عقود. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو المستحق القبض بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المحددة المتعاقد عليها.

كما يجب الوفاء بضوابط الإثبات المبينة أدناه قبل القيام بإثبات الإيرادات:



**صندوق سويكوب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)**

**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**

**٣١ ديسمبر ٢٠٢١**

**٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**دخل الإيجار**

يتم إثبات دخل الإيجار من عقد الإيجار التشغيلي للعقارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار التشغيلي. إضافة إلى ذلك، يقوم الصندوق بتأجير العقارات الاستثمارية، التي تم الحصول عليها بموجب عقود إيجار رئيسية مع فترات إيجار تتجاوز ١٢ شهرًا عند البدء، من الباطن. وتُصنف عقود الإيجار من الباطن على أنها عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الاستثمار العقاري محل العقد. ويتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن الخاصة بالصندوق كعقود إيجار تشغيلي.

**٥-١٤ صافي قيمة الموجودات**

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة والمفصح عنه في القوائم المالية وذلك بقسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة.

**٥-١٥ توزيعات الأرباح**

لدى الصندوق سياسة توزيع ودفع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق في ٣١ مارس من كل سنة.

**٥-١٦ تكلفة التمويل**

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

**٥-١٧ المصاريف الأخرى**

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

**٥-١٨ الزكاة**

يجنب مخصص للزكاة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. ويتم تسجيل التعديلات الناتجة عن الربوط الزكوية النهائية في الفترة التي يتم فيها إصدار تلك الربوط.

**٥-١٩ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة والسارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١**

تتماشى السياسات المحاسبية المطبقة وطرق الاحتساب المتبعة مع تلك المستخدمة للسنة المالية السابقة، فيما عدا البنود المبينة أدناه:

إحلال سعر الفائدة المرجعي (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ومعيار المحاسبة الدولي (٣٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧)، والمعيار الدولي للتقرير المالي (٤) والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٦))  
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

**٥-٢٠ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢ ولم يتم تطبيقها مبكراً**

إن المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التالية غير سارية المفعول بعد ومن غير المتوقع أن يكون لها أي أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق.

صندوق سويكوب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

فيما يلي بياناً بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق. يعترف الصندوق تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إذا ينطبق ذلك، عند سريانها.

تاريخ السريان	المعايير/التعديلات على المعايير / التفسيرات
١ يناير ٢٠٢٣	المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) - " عقود التامين"
١ يناير ٢٠٢٣	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧)
١ يناير ٢٠٢٣	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١): تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة
١ يناير ٢٠٢٢	الإشارة إلى الإطار المفاهيمي (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣)
١ يناير ٢٠٢٢	الممتلكات والألات والمعدات، المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٦)
١ يناير ٢٠٢٢	العقود المتوقع خسارتها - تكاليف الوفاء بالعقود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٣٧)
١ يناير ٢٠٢٢	التحسينات السنوية على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) والمعيار الدولي للتقرير المالي (١) ومعيار المحاسبة الدولي (٤١)
١ يناير ٢٠٢٣	تديد الإغفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٤)
١ يناير ٢٠٢٣	تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة— تأجيل تاريخ السريان (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١)
١ يناير ٢٠٢٣	الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي (٢)
١ يناير ٢٠٢٣	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢)
١ يناير ٢٠٢٣	تعريف التقديرات المحاسبية (معيار المحاسبة الدولي (٨)

٦ - العقارات الاستثمارية

فيما يلي ملخصاً بمكونات العقارات الاستثمارية كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

البيان	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	الانخفاض في القيمة (إيضاح ٦-٣-٥)	صافي القيمة الدفترية
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
مول الدوامي	١٧٧,٢٢٩,٦٧٧	(٢٧,٨٣٨,٤١٠)	(٥٢,٧٤٩,٩٤٢)	٩٦,٦٤١,٣٢٥
مول الخير	٣٢٤,٩٩٧,٩٧٣	(١٨,٣٦٧,٤٤١)	(٦٤,٩٧٢,٠٢٩)	٢٤١,٦٥٨,٥٠٣
مول حفز الباطن	٤٧١,٩٧٠,٢٧٨	(٥١,٧٥٠,٩٧١)	(١٥,٣٩٤,٥٢١)	٤٠٤,٨٢٤,٧٨٦
مول تيبوك	٢٢١,٨٥٧,٩٦٩	(٢٣,٦١٠,٤٣٦)	(٤٤,٥٢٣,٣٥٠)	١٥٣,٧٢٤,١٨٣
	١,١٩٦,٠٥٥,٨٩٧	(١٢١,٥٦٧,٢٥٨)	(١٧٧,٦٣٩,٨٤٢)	٨٩٦,٨٤٨,٧٩٧

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

البيان	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	الانخفاض في القيمة (إيضاح ٦-٣-٥)	صافي القيمة الدفترية
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
مول الدوامي	١٧٦,٧٥١,٤٨٧	(٢١,٥٠٥,٣٩١)	(٤٤,٧٥٥,٢٣٣)	١١٠,٤٩٠,٨٦٣
مول الخير	٣٢٤,٩١٤,٥٣٢	(١٣,٤٩٥,٥٥١)	(٨٠,٨٥٨,٣٠٧)	٢٣٠,٥٦٠,٦٧٤
مول حفز الباطن	٤٧١,٥٥٢,٠٧٤	(٣٧,٥٠٠,٨٣٠)	(٢٠,٤١٢,٧٥٤)	٤١٣,٦٣٨,٤٩٠
مول تيبوك	٢٢١,١١٦,٢٣٥	(١٧,٩٤٠,٠٧٨)	(٤١,٦٨٠,٣٤٧)	١٦١,٤٩٥,٨١٠
	١,١٩٤,٣٣٤,٣٢٨	(٩٠,٤٤١,٨٥٠)	(١٨٧,٧٠٦,٦٤١)	٩١٦,١٨٥,٨٣٧

صندوق سويكوب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية  
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٦-١ فيما يلي بيان حركة العقارات الاستثمارية خلال السنة:

الإجمالي ريال سعودي	موجودات حق الاستخدام ريال سعودي	الأراضي والمباني ريال سعودي	التكلفة
١,١٩٠,٠٦٢,٤٥٥	٨,٥٩٤,٥٦٠	١,١٨١,٤٦٧,٨٩٥	١ يناير ٢٠٢٠
٤,٢٧١,٨٧٢	-	٤,٢٧١,٨٧٢	إضافات
١,١٩٤,٣٣٤,٣٢٧	٨,٥٩٤,٥٦٠	١,١٨٥,٧٣٩,٧٦٧	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١,٧٢١,٥٧٠	-	١,٧٢١,٥٧٠	إضافات
١,١٩٦,٠٥٥,٨٩٧	٨,٥٩٤,٥٦٠	١,١٨٧,٤٦١,٣٣٧	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٥٧,٨٩٠,٨١٦	٤٧٦,٧٤٨	٥٧,٤١٤,٠٦٨	الاستهلاك المتراكم
٣٢,٥٥١,٠٣٥	٤٧٩,٣٦٨	٣٢,٠٧١,٦٦٧	١ يناير ٢٠٢٠
٩٠,٤٤١,٨٥١	٩٥٦,١١٦	٨٩,٤٨٥,٧٣٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٣١,١٢٥,٤٠٧	٤٧٨,٠٥٨	٣٠,٦٤٧,٣٤٩	قسط الاستهلاك
١٢١,٥٦٧,٢٥٨	١,٤٣٤,١٧٤	١٢٠,١٣٣,٠٨٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣٦,٣٥٢,٥٧٣	-	٣٦,٣٥٢,٥٧٣	الانخفاض المتراكم في القيمة
١٥١,٣٥٤,٠٦٨	-	١٥١,٣٥٤,٠٦٨	١ يناير ٢٠٢٠
١٨٧,٧٠٦,٦٤١	-	١٨٧,٧٠٦,٦٤١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(١٠,٠٦٦,٧٩٩)	-	(١٠,٠٦٦,٧٩٩)	مخصص الانخفاض في القيمة
١٧٧,٦٣٩,٨٤٢	-	١٧٧,٦٣٩,٨٤٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٨٩٦,٨٤٨,٧٩٧	٧,١٦٠,٣٨٦	٨٨٩,٦٨٨,٤١١	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٩١٦,١٨٥,٨٣٧	٧,٦٣٨,٤٤٤	٩٠٨,٥٤٧,٣٩٣	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

يتضمن بند الأراضي والمباني أعلاه أرضًا بقيمة ٣١٢,٢٧٤,٧٦٠ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٣١٢,٢٧٤,٧٦٠ ريال سعودي).

خلال السنة، بلغ الاستهلاك المحمل على قائمة الدخل الشامل ٣١,١٢٥,٤٠٧ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٣٢,٥٥١,٠٣٣ ريال سعودي).

٦-١ أ- إن العمر الإنتاجي المقدر للعقارات المملوكة هو ٢٥ سنة من تاريخ الشراء.

٦-١ ب- إن العمر الإنتاجي المقدر لمول الدوامي (مستأجر) هو ١٩ سنة من تاريخ الشراء.

٦-٢ العقارات المملوكة والمستأجرة

تشتمل الأراضي على أرضٍ مشتراة أو مستأجرة تم تشييد المباني عليها. قام الصندوق بشراء عقارات في الرياض وحفر الباطن وتيوك تبلغ مساحتها الإجمالية ١٨٥,٧٢١ متر مربع. وقد تم سداد جزء من قيمة هذه العقارات نقدًا وتم سداد الجزء الآخر من خلال إصدار ٧٩,٠٦٠,٠٠٠ وحدة من وحدات الصندوق. إضافة إلى ذلك، قام الصندوق باستئجار أرض في الدوامي بمساحة قدرها ٧٢,٦٧٨ متر مربع.

صندوق سويكوب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٦-٣ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية:

٦-٣-١ مول الدوامي

إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مستأجرة تقع في الدوامي بالمملكة العربية السعودية.

٦-٣-٢ مول الخير

إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي الملقا بالرياض في المملكة العربية السعودية.

٦-٣-٣ مول حفر الباطن

إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي الريان بحفر الباطن في المملكة العربية السعودية.

٦-٣-٤ مول تبوك

إن هذا العقار هو عبارة عن منشأة تجارية مشيدة بالكامل على أرض مملوكة تقع في حي الراجحي بتبوك في المملكة العربية السعودية.

٦-٣-٥ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

خلال السنة، تم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وقامت الإدارة بإثبات صافي عكس قيد قدره ١٠,٠٦٦,٧٩٩ ريال سعودي (٢٠٢٠: انخفاض في القيمة قدره ١٥١,٣٥٤,٠٦٨ ريال سعودي) لتعديل قيمة عقاراتها الاستثمارية إلى قيمتها القابلة للاسترداد بناءً على متوسط القيمة التي حددها المقيمون المستقلون خلال الفترة المالية كما هو مبين في إيضاح ٨. وقد تم الإفصاح عن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم هذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر في إيضاح ٩.

٦-٣-٦ ملكية العقارات الاستثمارية

إن كافة العقارات مملوكة باسم شركة صندوق وابل ("شركة ذات غرض خاص"). وتحفظ شركة صندوق وابل بهذه العقارات لصالح الصندوق ولا تمتلك أي حقوق ملكية مسيطرة أو أي حصة في هذه العقارات.

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

طبقاً للمادة ٣٦ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناءً على عمليتي تقييم يتم إجراؤهما من قبل خبراء تقييم مستقلين. ومع ذلك، ووفقاً للمتطلبات في المملكة العربية السعودية، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية. وعليه، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض المعلومات.

تم إجراء قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة باركود - عبد الكريم أبانامي، مقيم معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، ويحمل عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٠٠١، وشركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري - أحمد سعد المالكي، مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") ويحمل عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٢١٧. إن المقيمين مستقلون عن الصندوق، ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي تم تقييمها.

تم تطبيق طريقة تقييم التدفقات النقدية المخصومة ورسملة الدخل (انظر إيضاح ١٩) وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة مؤخراً عن مجلس معايير التقييم الدولية والمطبقة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

صندوق سويكوب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية  
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

١-٧ فيما يلي بيان تقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

المتوسط ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المقيم الأول ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٨٩,٤٨٠,٩٣٩	٨٩,٩٧٠,٠٠٠	٨٨,٩٩١,٨٧٨	مول الدوامي
٢٤١,٦٥٨,٥٠٣	٢٣٧,٧٨٠,٠٠٠	٢٤٥,٥٣٧,٠٠٥	مول الخير
٤٠٤,٨٢٤,٧٨٥	٣٩٨,٣٢٠,٠٠٠	٤١١,٣٢٩,٥٦٩	مول حفر الباطن
١٥٣,٧٢٤,١٨٤	١٥٤,٤٨٠,٠٠٠	١٥٢,٩٦٨,٣٦٨	مول تبوك
<u>٨٨٩,٦٨٨,٤١١</u>	<u>٨٨٠,٥٥٠,٠٠٠</u>	<u>٨٩٨,٨٢٦,٨٢٠</u>	
المتوسط ريال سعودي	المقيم الثاني ريال سعودي	المقيم الأول ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١٠٢,٨٥٢,٤١٩	١٠٣,٧٠٤,٨٣٩	١٠٢,٠٠٠,٠٠٠	مول الدوامي
٢٣٠,٥٦٠,٦٧٤	٢٣٩,١٢١,٣٤٨	٢٢٢,٠٠٠,٠٠٠	مول الخير
٤١٣,٦٣٨,٤٩٠	٤١١,٢٧٦,٩٧٩	٤١٦,٠٠٠,٠٠٠	مول حفر الباطن
١٦١,٤٩٥,٨١٠	١٤٨,٩٩١,٦٢١	١٧٤,٠٠٠,٠٠٠	مول تبوك
<u>٩٠٨,٥٤٧,٣٩٣</u>	<u>٩٠٣,٠٩٤,٧٨٧</u>	<u>٩١٤,٠٠٠,٠٠٠</u>	

استخدمت الإدارة متوسط عمليتي التقييم لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. وقد تم تقييم العقارات الاستثمارية بعد الأخذ بعين الاعتبار عدد من العوامل، منها مساحة العقار ونوعه. كما تم عرض تحليل القيمة العادلة مقابل التكلفة للعقارات الاستثمارية في إيضاح ٧-٢. وتم الإفصاح عن المدخلات المستخدمة في المستوى الثالث من مستويات القيمة العادلة أعلاه في إيضاح ١٩.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩١٦,١٨٥,٨٣٧	٨٩٦,٨٤٨,٧٩٧	القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٦-١)
(٩١٦,١٨٥,٨٣٧)	(٨٩٦,٨٤٨,٧٩٧)	ناقصاً: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٧-١)
-	-	صافي الأثر بناءً على تقييم القيمة العادلة
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٠٠٠	وحدات مصدرة
-	-	الأثر على حصة كل وحدة بناءً على تقييم القيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٤٧,٧٢٢,٣١١	٩٣٢,٨٦٤,٤٩٤	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
-	-	صافي الأثر بناءً على عمليات تقييم العقارات (إيضاح ٧-٢)
<u>٩٤٧,٧٢٢,٣١١</u>	<u>٩٣٢,٨٦٤,٤٩٤</u>	صافي الموجودات بناءً على القيمة العادلة

صندوق سويكوب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٨,٠٣	٧,٩٠	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
-	-	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة نتيجة الخسارة غير المحققة بناءً على عمليات تقييم القيمة العادلة (إيضاح ٧-٢)
<u>٨,٠٣</u>	<u>٧,٩٠</u>	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بالقيمة العادلة

٨- المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٨,٧١٦,٤٦٣	٨,٧١٦,٤٦٣	وديعة لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك*
٣٤١,٦٣٠	٥٨,٥٩١	مصاريف مدفوعة مقدماً
١,٨٥٠,٥١٧	-	مديون آخرون
<u>١٠,٩٠٨,٦١٠</u>	<u>٨,٧٧٥,٠٥٤</u>	

\* خلال ٢٠٢٠، استلم الصندوق ربط ضريبية قيمة مضافة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ١٨,٢٧٦,٩٧٤ ريال سعودي لقاء عدم تقديم وصادق إقرارات ضريبية القيمة المضافة. وقد قام الصندوق بتقديم اعتراض خلال السنة المالية ٢٠٢٠ إلى الهيئة والأمانة العامة للجان الضريبية يفيد بقيام الصندوق بتقديم الإقرارات وصادق المبالغ المستحقة لضريبة القيمة المضافة من خلال أحد الجهات ذات الصلة به، ويعتقد الصندوق أنه تم احتساب ضريبة القيمة المضافة وتقديم إقراراتها وفقاً لأنظمة الهيئة، وبالتالي فإن الطلب لا يستند إلى مسوغ أو مبرر. ومع ذلك، لا يزال الاعتراض قيد النظر ولم تصدر النتيجة النهائية بشأنه بعد. ويمثل مبلغ ٨,٧١٦,٤٦٣ ريال سعودي المبالغ المدفوعة إلى الهيئة للحصول على أحقية تقديم الاعتراض.

بعد رفض الاعتراض لاحقاً من قبل الهيئة، قدمت الإدارة اعتراضاً إلى الأمانة العامة للجان الضريبية في ١١ فبراير ٢٠٢١. وقد قبلت الأمانة العامة للجان الضريبية طلب الاعتراض، وتم عقد جلسة الاستماع الأولى في ٢٩ يوليو ٢٠٢١ (الموافق ١٩ ذو الحجة ١٤٤٢)، ولكن لم يتم التوصل إلى نتيجة خلال الجلسة الأولى وتم الاتفاق على عقد الجلسة الثانية قريباً. تم تحديد موعد جلسة الاستماع الثانية مع الأمانة العامة للجان الضريبية وتم عقدها في ٢٦ سبتمبر ٢٠٢١. وتم رفض الاعتراض من قبل الأمانة العامة للجان الضريبية. تم استلام القرار الرسمي من قبل الأمانة العامة للجان الضريبية في ٢٢ نوفمبر ٢٠٢١، مما يسمح للصندوق بإعادة تقديم الاعتراض إلى اللجنة الاستئنافية العليا في غضون ٣٠ يوماً. وتم تقديم الاعتراض المعد وفقاً للمناقشات السابقة مع الهيئة والأمانة العامة للجان الضريبية إلى اللجنة الاستئنافية العليا في ١٦ ديسمبر ٢٠٢١ ولم يتم تحديد موعد عقد جلسة الاستماع الأولى بعد. إن إدارة الصندوق على ثقة من اعتراضها وتتوقع أن تكون نتيجة الاعتراض في صالح الصندوق.

صندوق سويكوب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية  
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٩- دخل الإيجار المستحق القبض

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

خلال السنة، قام الصندوق بتكوين مخصص لقاء خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ ٣٩,١٣٦,١٣٤ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٢٠,٨٩١,٣٢٣ ريال سعودي). وتم عرض المعلومات حول تعرض الصندوق لخسائر الائتمان المتوقعة في إيضاح ٢١-١.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٤٩,٨٩٧,٤٤٨	٤٧,٨٠٠,٥٣٨	دخل إيجار مستحق القبض
(٢٠,٨٩١,٥٢٥)	(٣٩,١٣٦,١٣٣)	ناقصاً: مخصص خسائر ائتمان متوقعة
<u>٢٩,٠٠٥,٩٢٣</u>	<u>٨,٦٦٤,٤٠٥</u>	

وفيما يلي تحليلاً بأعمار دخل الإيجار المستحق القبض كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
١٠,٥٥٠,٢٢٤	٢,٩٦٩,٧٠٦	أقل من ٩٠ يوم
٩,٢٦٦,٨٥٢	٦,٥٣٩,٦٠٠	من ٩١ حتى ١٨٠ يوماً
١٥,٠٣٨,١٤٩	١٩,٠٦٩,٢٥٨	من ١٨١ حتى ٣٦٠ يوماً
١٥,٠٤٢,٢٢٣	١٩,٢٢١,٩٧٤	أكثر من ٣٦٠ يوماً
<u>٤٩,٨٩٧,٤٤٨</u>	<u>٤٧,٨٠٠,٥٣٨</u>	

وفيما يلي بيان حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما بتاريخ إعداد القوائم المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
١٧,٩٥٩,٦١١	٢٠,٨٩١,٥٢٥	في بداية السنة
٢,٩٣١,٩١٤	١٨,٢٤٤,٦٠٨	المخصص خلال السنة
<u>٢٠,٨٩١,٥٢٥</u>	<u>٣٩,١٣٦,١٣٣</u>	في نهاية السنة

صندوق سويكوب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية  
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٠ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تعتبر الجهات جهات ذات علاقة إذا كان لدى أحد الجهات القدرة على السيطرة على الجهة الأخرى أو تمارس تأثيراً هاماً على الجهة ذات العلاقة عند اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. يعتبر مدير الصندوق والمنشآت / الأشخاص ذوي العلاقة بمدير الصندوق جهات ذات علاقة بالصندوق. ويقوم الصندوق خلال دورة أعماله العادية بإجراء معاملات مع الجهات ذات العلاقة. يتم اعتماد كافة المعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

(أ) **أتعاب الإدارة**

نظير 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 ربع سنوي وتستحق السداد على أساس ربع سنوي.

(ب) **مكافآت أعضاء مجلس الإدارة**

يستحق كل عضو مستقل من أعضاء مجلس الإدارة مكافأة قدرها ٥,٠٠٠ ريال سعودي عن كل اجتماع لمجلس الإدارة..

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

الجهات ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
			ريال سعودي	ريال سعودي
شركة سويكوب	مدير الصندوق السابق ومالك وحدات	أتعاب إدارة توزيعات أرباح	٧,٩٠٤,٣٦٣	٧,٠٩٠,٩٣٩
			١,٢١٠,٨٧٣	-
أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مستقلون	أتعاب إشراف مجلس الإدارة	٤١,٠٨٦	١٩,٧٥٠
شركة وابل العربية للاستثمار	مدير العقارات ومالك وحدات	دخل إيجار من عقارات استثمارية دخل دعاية وإعلان	٢٤,٥٦١,٢٨٧	١,٣٩٨,٣٠٧
			١٢,٠٠٠,٠٠٠	-
		أتعاب مدير عقارات ومصاريف عمليات	١٧,٧٩١,٨٩٠	٧١٥,٢٦٣
		مدفوعات نيابة عن الصندوق مقبوضات الصندوق	١٠,٧٤٤,١١١	٣,٢٨٨,٣٨٥
		توزيعات أرباح تم تسويتها (إيضاح ٢٣)	٦٥,٥٠٨,٩٥٥	-
			٦,٧٦٨,٢٠٠	-

فيما يلي تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة كما في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المبالغ المستحقة من جهة ذات علاقة
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤,٩٢٩,١٦٧	٣,٠٣٩,٠٨٩	شركة وابل العربية للاستثمار
١,٨٤٢,٤٨٧	٣٨,٥٩٢	شركة سويكوب
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	أتعاب إشراف مجلس الإدارة
١,٨٦٧,٤٨٧	٦٣,٥٩٢	



صندوق سويكوب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية  
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٠ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

يشتمل حساب مالكي الوحدات على الوحدات المملوكة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وحدات	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وحدات	
٦٢,٩٦٠,٠٠٠	-	شركة وابل العربية للاستثمار

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، يمتلك أعضاء مجلس إدارة الصندوق ٧٥٥,١٤٣ وحدة (٢٠٢٠: ٤,٤٥٨,٨٣٤ وحدة).

١١ - النقدية وشبه النقدية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، يشتمل الرصيد لدى البنك وقدره ٢٩,٣٤٨,٧١٧ ريال سعودي على رصيد قدره ١٣,٢٣١,٧٧٤ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٣٣٣,٧٥٦ ريال سعودي) محتفظ به في حساب في بنك الرياض باسم شركة سويكوب وابل وليس باسم الصندوق.

١٢ - التزامات الإيجار

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٨,٢٩٧,٣٢١	٧,٩٨٨,٥٣٨	التزامات الإيجار في بداية السنة
٣٤١,٢١٧	٣٢٦,٣٧٣	زائداً: أعباء مالية للسنة
(٦٥٠,٠٠٠)	(٦٥٠,٠٠٠)	ناقصاً: مبالغ مسددة خلال السنة
٧,٩٨٨,٥٣٨	٧,٦٦٤,٩١١	التزامات الإيجار في نهاية السنة
٧,٣٣٨,٥٣٨	٧,٠١٤,٩١١	المطلوبات غير المتداولة
٦٥٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠	المطلوبات المتداولة
٧,٩٨٨,٥٣٨	٧,٦٦٤,٩١١	

١٣ - مطلوبات العقود

تمثل دخل الإيجار المستلم وغير المكتسب بعد. كانت الحركة في مطلوبات العقود للسنة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٢٥,٨٣٧,٧٨٣	١٩,٧٧٩,٦٣٩	في بداية السنة
٤٨,١٠٨,٣٥٧	٤٠,٨٣٠,٢٢٦	مستلم خلال السنة
(٥٤,١٦٦,٥٠١)	(٥٩,٠٤٥,٢٨٥)	مثبت خلال السنة
١٩,٧٧٩,٦٣٩	١,٥٦٤,٥٨٠	في نهاية السنة

صندوق سويكوب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٤- المصاريف المستحقة الدفع والدائنون الآخرون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
-	٦٤٥,٨٥٦	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
٥٩,٧٩٧	٢٣٩,٣٨٣	رسوم إدارية
٩٢,٤٦٩	١٦٨,٧٠٥	رسوم إدراج
١٦٨,٧٠٥	٩٤,١٣٦	أتعاب حفظ
١١,٥٠٠	٣٣,٣٣٧	أتعاب مهنية
٨٧,٣٤٧	٢١,٢٥٠	أتعاب تقييم
١٥٠	١٧,١٥٠	أخرى
<u>٤١٩,٩٦٨</u>	<u>١,٢١٩,٨١٧</u>	

١٥- الزكاة

١-١٥ المحملة للسنة

تتكون الزكاة المحملة البالغ قدرها ٢٧,٢٤٩ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٧٠٦,٨٥٥ ريال سعودي) والتي تم تجنب مخصص لها في قائمة الدخل الشامل من مخصص السنة الحالية. تم حساب مخصص السنة الحالية وفقاً للأساس التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	حقوق مالكي الوحدات
٢٥,٩٤٨,١٤٩	٢١,٨٨٨,٦٠٩	حساب مالكي الوحدات والمخصصات
(١,١٨٢,٤١٨,٥٣١)	(١,٣١٣,٩٥٩,٢٣٤)	القيمة الدفترية للموجودات طويلة الأجل والموجودات الأخرى
<u>٢٣,٥٢٩,٦١٨</u>	<u>(١١٢,٠٧٠,٦٢٥)</u>	
٢٤,٣٢٧,٢٣٢	(١١٥,٥٥٣,٠٤٦)	وعاء الزكاة قبل صافي الدخل المعدل لـ ٣٤٥/٣٦٦ يوماً
٣,٩٤٦,٩٧٥	(٦,٦٨٠,٠٠٨)	صافي (الخسارة) / الدخل المعدل للسنة
<u>٢٨,٢٧٤,٢٠٧</u>	<u>(١٢٢,٢٣٣,٠٥٤)</u>	الوعاء الزكوي

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

٢-١٥ صافي الدخل المعدل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
(١٥٠,٣٣٩,٠٠٧)	(١٤,٨٥٧,٨١٧)	(الخسارة) الدخل قبل الزكاة
١٥٤,٢٨٥,٩٨٢	٨,١٧٧,٨٠٩	زائداً: مخصص محمل خلال السنة
<u>٣,٩٤٦,٩٧٥</u>	<u>(٦,٦٨٠,٠٠٨)</u>	صافي (الخسارة) / الدخل المعدل للسنة

صندوق سويكوب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٥- الزكاة (تتمة)

٣-١٥ مخصص الزكاة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
١,٩٨٠,٨٢٥	١,٨٧٨,٨٨٠	في بداية السنة
٧٠٦,٨٥٥	-	المحمل خلال السنة
(٨٠٨,٨٠٠)	(٨٨١,٧٩٦)	مدفوع خلال السنة
<u>١,٨٧٨,٨٨٠</u>	<u>٩٩٧,٠٨٤</u>	في نهاية السنة

١٥-٤ الربوط الزكوية

قامت الصندوق بتقديم إقراراته الزكوية عن كافة السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. ولم يتم إجراء أي ربوط زكوية من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

١٦- دخل الإيجار من العقارات الاستثمارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٥٤,١٦٦,٥٠٢	٥٩,٠٤٥,٢٨٥	دخل إيجار

(١) يتركز دخل الإيجار للصندوق من العقارات الاستثمارية في قطاع تشغيلي واحد ومنطقة جغرافية واحدة وهي المملكة العربية السعودية، وتتألف من ٤ عقارات استثمارية كما هو مبين في إيضاح ٦-٣.

١٧- المصاريف العمومية والإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
٩٤٠,٤٢٦	٨٤٠,٩٣٧	أتعاب مهنية
٥٢٨,٠٧٢	٤٩٢,٢٧٩	تأمين عقارات
٤٥٩,٤٦٦	١٧٧,٢٩٣	أتعاب قانونية
٤٤٣,٠٦٤	٤٩٩,٠٢٨	رسوم إدارية
٤٠٧,٥٠٠	٤٠٠,٠٠٠	رسوم جهات تنظيمية
٢٦٢,٠٣١	٢٨٠,٦٤٢	رسوم إدراج
١٠٥,٧٩٥	١,٤٨٤,٤٢٢	أخرى
<u>٣,١٤٦,٣٥٤</u>	<u>٤,١٧٤,٦٠١</u>	

صندوق سويكوب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٨ - أتعاب مدير العقارات ومصاريف العمليات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	
١٧,٧٩١,٨٩٠	١٩,٠٣٩,٣٥٠	مصاريف العمليات
-	٣,٧٤٠,٢٦٣	أتعاب مدير العقارات
<u>١٧,٧٩١,٨٩٠</u>	<u>٢٢,٧٧٩,٦١٣</u>	

١٩ - قياس القيمة العادلة

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
<u>عقارات استثمارية</u>				
مول الدوامي	-	-	٩٦,٦٤١,٣٢٥	٩٦,٦٤١,٣٢٥
مول الخير	-	-	٢٤١,٦٥٨,٥٠٣	٢٤١,٦٥٨,٥٠٣
مول حفرة الباطن	-	-	٤٠٤,٨٢٤,٧٨٦	٤٠٤,٨٢٤,٧٨٦
مول تيبوك	-	-	١٥٣,٧٢٤,١٨٣	١٥٣,٧٢٤,١٨٣
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>٨٩٦,٨٤٨,٧٩٧</u>	<u>٨٩٦,٨٤٨,٧٩٧</u>
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
<u>عقارات استثمارية</u>				
مول الدوامي	-	-	١١٠,٤٩٠,٨٦٣	١١٠,٤٩٠,٨٦٣
مول الخير	-	-	٢٣٠,٥٦٠,٦٧٤	٢٣٠,٥٦٠,٦٧٤
مول حفرة الباطن	-	-	٤١٣,٦٣٨,٤٩٠	٤١٣,٦٣٨,٤٩٠
مول تيبوك	-	-	١٦١,٤٩٥,٨١٠	١٦١,٤٩٥,٨١٠
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>٩١٦,١٨٥,٨٣٧</u>	<u>٩١٦,١٨٥,٨٣٧</u>

في حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة للبنود المسجلة في قائمة المركز المالي من الأسواق المالية النشطة، تحدد قيمتها العادلة باستخدام طرق تقييم ملائمة تشتمل على استخدام نماذج تقييم. تؤخذ المدخلات إلى هذه الطرق من خلال الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكنًا، وعندما لا يكون ذلك مجديًا، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من التقديرات ليتم تحديد القيمة العادلة. تم عرض الافتراضات الأساسية أدناه.

إن التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبنود في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة باركود وشركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري كما هو مفصّل عنه في إيضاح ٧. وهم مقيمون مستقلون معتمدون ويمتلكون مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي تم تقييمها.

تم تطبيق طرق التقييم وفقًا لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين، بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة مؤخرًا عن مجلس معايير التقييم الدولية والمطبقة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

صندوق سويكوب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٩- قياس القيمة العادلة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المقيم: شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري

المعدل (%)	الافتراضات الرئيسية	طريقة التقييم	البيان
١٣,٠٠	معدل الخصم	التدفقات النقدية المخصصة	مول الدوامي
٢,٥٠	معدل النمو		
١٥,٠٠	معدل الشواغر	التدفقات النقدية المخصصة	مول الخير
٩,٥٠	معدل الخصم		
٢,٥٠	معدل النمو		
١٠,٠٠	معدل الشواغر	التدفقات النقدية المخصصة	مول حفز الباطن
١٠,٥٠	معدل الخصم		
٢,٥٠	معدل النمو		
١٥,٠٠	معدل الشواغر	التدفقات النقدية المخصصة	مول تبوك
١٠,٥٠	معدل الخصم		
٢,٥٠	معدل النمو		
١٠,٠٠	معدل الشواغر		

المقيم: شركة باركود

المعدل (%)	الافتراضات الرئيسية	طريقة التقييم	البيان
٩,٠٠	معدل الخصم	التدفقات النقدية المخصصة	مول الدوامي
٨,٠٠	معدل الرسملة	رسملة الدخل	مول الخير
٩,٠٠	معدل الرسملة	رسملة الدخل	مول حفز الباطن
٨,٥٠	معدل الرسملة	رسملة الدخل	مول تبوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

المقيم: شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري

المعدل (%)	الافتراضات الرئيسية	طريقة التقييم	البيان
١١,٥٠	معدل الخصم	التدفقات النقدية المخصصة	مول الدوامي
٣,٠٠	معدل النمو		
١٠,٠٠	معدل الشواغر		
٧,٠٠	معدل الرسملة	رسملة الدخل	مول الخير
٨,٠٠	معدل الرسملة	رسملة الدخل	مول حفز الباطن
٧,٠٠	معدل الرسملة	رسملة الدخل	مول تبوك

المقيم: شركة باركود

المعدل (%)	الافتراضات الرئيسية	طريقة التقييم	البيان
١١,٠٠	معدل الخصم	التدفقات النقدية المخصصة	مول الدوامي
٢,٠٠	معدل النمو		
٣٥,٠٠	معدل الشواغر		
٩,٥٠	معدل الخصم	التدفقات النقدية المخصصة	مول الخير
٢,٠٠	معدل النمو		
١١,٠٠	معدل الشواغر		
١٠,٥٠	معدل الخصم	التدفقات النقدية المخصصة	مول حفز الباطن
٢,٠٠	معدل النمو		
١١,٠٠	معدل الشواغر		
١٠,٥٠	معدل الخصم	التدفقات النقدية المخصصة	مول تبوك
٢,٠٠	معدل النمو		
٣٣,٠٠	معدل الشواغر		

**صندوق سويكوب وابل ريت**  
**(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**٣١ ديسمبر ٢٠٢١**

**٢٠- ارتباطات عقود الإيجار**

فيما يلي ارتباطات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجار (إيضاح ١٢):

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٨,٠٢٥,٦٨٢	٤٥,٣٢٧,٥٢٥	أقل من سنة
١٤٤,٤١٩,٧٦٦	١٣٩,٥٨٠,٠٥٥	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
٩٢,٩٣٥,٥٩٠	٨٠,١٧٦,٥٣٩	أكثر من خمس سنوات
<u>٢٩٥,٣٨١,٠٣٨</u>	<u>٢٦٥,٠٨٤,١١٩</u>	

**٢١- إدارة المخاطر المالية**

إن أنشطة الصندوق تعرضه لمخاطر مالية متنوعة تتمثل في مخاطر أسعار السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يقع على عاتق مدير الصندوق مسؤولية تحديد المخاطر والسيطرة عليها. يقوم مجلس إدارة الصندوق بالإشراف على مدير الصندوق، وهو المسؤول النهائي عن إدارة المخاطر العامة للصندوق. يوجد لدى الصندوق وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به والتي تحدد استراتيجية العمل العامة الخاصة به ومدى تحمله للمخاطر وفلسفة إدارة المخاطر بوجه عام.

**٢١-١ مخاطر الائتمان**

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن اخفاق طرف ما في أداة مالية في الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان بشأن الأدوات المالية التالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٩,٠٠٥,٩٢٣	٨,٦٦٤,٤٠٥	دخل إيجار مستحق القبض (إيضاح ٩)
٢١,٣٣٣,٠٦٠	٢٩,٣٤٨,٧١٧	نقدية وشبه نقدية (إيضاح ١١)
٤,٩٢٩,١٦٧	٣,٠٣٩,٠٨٩	مبالغ محولة من جهة ذات علاقة (إيضاح ١٠)
<u>٥٥,٢٦٨,١٥٠</u>	<u>٤١,٠٥٢,٢١١</u>	

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. يقوم الصندوق بالحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بدخل الإيجار مستحق القبض عن طريق تحميل الإيجار مقدماً، ومراقبة الأرصدة القائمة على أساس مستمر مع النتائج الفعلية للصندوق. وكما في نهاية السنة، تتمتع الجهات ذات العلاقة بمركز مالي قوي ولديها القدرة على سداد ديونها تجاه الصندوق. وبالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية، فإن الصندوق يتعامل فقط مع بنوك ذات سمعة جيدة وتصنيف ائتماني مرتفع.

يوضح الجدول التالي بالتفصيل المخاطر التي يتعرض لها دخل الإيجار مستحق القبض بناءً على مصفوفة خسائر الائتمان المتوقعة للصندوق.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
خسائر الائتمان المتوقعة ريال سعودي	خسائر الائتمان المتوقعة ريال سعودي	
٢,٦٥١,٠٩٦	١,٤٠٠,٣١٥	أقل من ٩٠ يوم
٢,٩٣٩,٧١١	٤,١٢٢,٦٥٩	من ٩١ حتى ١٨٠ يوماً
٥,٧١١,٣٠١	١٤,٣٩١,١٨٦	من ١٨١ حتى ٣٦٠ يوماً
٩,٥٩٥,٤١٧	١٩,٢٢١,٩٧٣	أكثر من ٣٦٠ يوماً

صندوق سويكوب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢١- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٢-٢١ مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي يواجهها الصندوق في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية. تنشأ مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يقارب القيمة العادلة له. وتتم إدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة توفر الأموال الكافية بصورة منتظمة للوفاء بالتعهدات المستقبلية.

يلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق على أساس الدفعات التعاقدية غير المخصصة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عند الطلب ريال سعودي	أقل من ١٢ شهراً ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهراً ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
توزيعات أرباح مستحقة	٢,٣٠١,٥٨٤	-	-	٢,٣٠١,٥٨٤
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	-	٦٣,٥٩٢	-	٦٣,٥٩٢
مصاريق مستحقة الدفع ودائون آخرون	-	٦٤٥,٨٥٦	-	٦٤٥,٨٥٦
جزء متداول من التزامات إيجار	-	٦٥٠,٠٠٠	-	٦٥٠,٠٠٠
جزء غير متداول من التزامات إيجار	-	-	٩,٧٥٠,٠٠٠	٩,٧٥٠,٠٠٠
	<u>٢,٣٠١,٥٨٤</u>	<u>١,٣٣٤,٤٤٨</u>	<u>٩,٧٥٠,٠٠٠</u>	<u>١٣,٤١١,٠٣٢</u>

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	عند الطلب ريال سعودي	أقل من ١٢ شهراً ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهراً ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
توزيعات أرباح مستحقة	٢,٧٠٥,٧٧٤	-	-	٢,٧٠٥,٧٧٤
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	-	١,٨٦٧,٤٨٧	-	١,٨٦٧,٤٨٧
جزء متداول من التزامات إيجار	-	٦٥٠,٠٠٠	-	٦٥٠,٠٠٠
جزء غير متداول من التزامات إيجار	-	-	١٠,٤٠٠,٠٠٠	١٠,٤٠٠,٠٠٠
	<u>٢,٧٠٥,٧٧٤</u>	<u>٢,٥١٧,٤٨٧</u>	<u>١٠,٤٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٥,٦٢٣,٢٦١</u>

٣-٢١ مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. لا يتعرض الصندوق لمخاطر عملات هامة وذلك لأن جميع الموجودات والمطلوبات المالية النقدية الخاصة به مسجلة بالريال السعودي.

٢٢- القطاعات التشغيلية

يتكون الصندوق من قطاع تشغيلي واحد. كما أن كافة أنشطة الصندوق مترابطة ويتوقف كل نشاط على الأنشطة الأخرى. وعليه، تستند كافة القرارات التشغيلية الهامة إلى تحليل الصندوق كقطاع واحد.

٢٣- توزيعات الأرباح

وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق بتاريخ ١٦ أبريل ٢٠٢٠، أعلن مجلس إدارة الصندوق عن توزيعات أرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بواقع ٠,٤٣ ريال سعودي للوحدة بإجمالي مبلغ قدره ٥٠,٧٤٠,٠٠٠ ريال سعودي. وقد تم دفع مبلغ قدره ٤١,٢٦٦,٠٢٦ ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وتمت تسوية مبلغ قدره ٦,٧٦٨,٢٠٠ ريال سعودي لقاء المبالغ المستحقة من شركة وابل العربية للاستثمار ("مدير العقارات ومالك وحدات"). إضافة إلى ذلك، لا يزال هناك مبلغ قدره ٢,٣٠١,٥٨٤ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٢,٧٠٥,٧٧٤ ريال سعودي) مستحق الدفع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من حساب توزيعات أرباح الصندوق.

صندوق سويكوب وابل ريت  
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٤- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠).

٢٥- بيانات المقارنة

أعيد ترتيب وتبويب بعض أرقام المقارنة، حيثما كان ذلك ضروريًا، وذلك لأغراض المقارنة والعرض بصورة أفضل. وقد تم إجراء عملية إعادة التصنيف التالية:

المبلغ	إعادة تصنيف إلى بند	إعادة تصنيف من بند
ريال سعودي	عقارات استثمارية	موجودات حق الاستخدام
٧,٦٣٨,٤٤٤	استهلاك عقارات استثمارية	مصاريف عمومية وإدارية
٣٢,٥٥١,٠٣٥		

٢٦- الأحداث اللاحقة لتاريخ إعداد القوائم المالية

كما هو مبين في إيضاح ١-١، قامت شركة سويكوب، مدير الصندوق السابق، بتحويل جميع مسؤولياتها كمدير للصندوق إلى شركة الإنماء للاستثمار بتاريخ ٢٢ فبراير ٢٠٢٢ (الموافق ٢١ رجب ١٤٤٣هـ). ولا تزال الإجراءات النظامية وعملية تحديث الشروط والأحكام جارية كما بتاريخ اعتماد هذه القوائم المالية.

إضافة إلى ذلك، وبعد تاريخ إعداد القوائم المالية، أعلن الصندوق عن تغييرات في مجلس الإدارة نظرًا لاستقالة أعضاء المجلس الوارد أسماؤهم أدناه:

- دانييل شينكر (عضو مستقل).
- كوك هان سيم (عضو مستقل).
- بندر فايق العتيبي (عضو مستقل).
- أحمد توفيق القصير (عضو غير مستقل).
- حسام محمد عبد الرؤوف (عضو غير مستقل).

وبعد هذا التغيير، يكون تشكيل مجلس الإدارة اعتبارًا من ٢٨ مارس ٢٠٢٢ (الموافق ٢٥ شعبان ١٤٤٣) على النحو التالي:

- فيصل محمد العبد الكريم (عضو مستقل).
- عبد الله سليمان الضحيان (عضو مستقل).
- أحمد عبد العزيز بن حسن (عضو غير مستقل).

٢٧- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢٢ (الموافق ٢٦ شعبان ١٤٤٣).



الإنماء للاستثمار  
alinma investment   
شراكة مؤتمرة  
مرخصة من هيئة السوق المالية برقم 09134-37