

صندوق سامبا العقاري

القوائم المالية

وتقرير المراجع المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩



تقرير المراجع المستقل إلى السادة/ مالكي الوحدات ومدير صندوق سامبا العقاري المحترمين

تقرير حول مراجعة القوائم المالية

رأينا

في رأينا، أن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لصندوق سامبا العقاري ("الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأداءه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

ما قمنا بمراجعته

تتألف القوائم المالية للصندوق مما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩؛
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛ و
- إيضاحات حول القوائم المالية، التي تتضمن ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها بالتفصيل في تقريرنا ضمن قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية.

نعتقد أن أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا.

الاستقلال

إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية المتعلقة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه القواعد.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن الإعداد والعرض العادل للقوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وعن نظام الرقابة الداخلي الذي يراه مدير الصندوق ضرورياً ليتمكن من إعداد قوائم مالية خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله والإفصاح - عند الضرورة - عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم ينو مدير الصندوق تصفية الصندوق أو عدم وجود بديل حقيقي.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجعة حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. يُعد التأكيد المعقول مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه لا يضمن أن عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عند وجوده. يمكن أن تنتج التحريفات من غش أو خطأ، وتُعد جوهرية، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وفي إطار عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، نمارس الحكم المهني ونحافظ على الشك المهني خلال عملية المراجعة. كما نقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة هذه المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف أي تحريفات جوهرية ناتجة عن الغش يُعد أكبر من المخاطر الناتجة عن الخطأ حيث قد ينطوي الغش على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية المراجعة لغرض تصميم إجراءات مراجعة ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية لمدير الصندوق.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.

مسؤوليات المراجع حلول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- استنتاج مدى ملاءمة استخدام مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، تحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن ان تشير إلى وجود شك كبير حول قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله. وإذا توصلنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، يجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار الصندوق في أعماله.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة من - بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط لعملية المراجعة ونتائج المراجعة الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلي التي نكتشفها خلال مراجعتنا.

برايس وترهاوس كوبرز



بدر إبراهيم بن محارب
ترخيص رقم ٤٧١

٧ شعبان ١٤٤١ هـ

(٣١ مارس ٢٠٢٠)

صندوق سامبا العقاري
قائمة المركز المالي
 كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨
 (جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	
			الموجودات
٥,٣٩٤,٢٠٢	١٠,٦٦٣,٣٠٩		نقد وما يماثله
٣١١,٧١٧,٢٨١	٢٤٠,٤٨٦,١٢٨	٤	المخزون - ممتلكات عقارية
٣١٧,١١١,٤٨٣	٢٥١,١٤٩,٤٣٧		مجموع الموجودات
			المطلوبات
٦,٢٠٠,٣٦٧	٩,٥٨٢,٩٩٧		استردادات مستحقة
٩,٨١٥,٩٠٧	١٢,٨٩٢,١٤٣	٨	أتعاب إدارة مستحقة
٦٦٧,٩١٥	١,٣٥٥,٣٨٢		مصاريف مستحقة
١٦,٦٨٤,١٨٩	٢٣,٨٣٠,٥٢٢		مجموع المطلوبات
٣٠٠,٤٢٧,٢٩٤	٢٢٧,٣١٨,٩١٥		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات
٢٤,٩٦٨,٩٣٠	٢٠,٧٣٠,٩٧٥		الوحدات المصدرة
١٢,٠٣	١٠,٩٧	٦	قيمة الوحدة (بالريال السعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سامبا العقاري

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	الدخل / (الخسارة)
(٢١,٦٠٧,٤٢٩)	(١٣,٨٣٠,٣٠٨)	٥	خسارة من بيع ممتلكات عقارية
(٧,٠٤٤,٣٦٦)	(١,٣٨٨,٨٨٧)	٤	مخصص التغيرات في قيمة الممتلكات العقارية
٥٢٢,٠٠٩	٥٨,٨٧٢		إيرادات أخرى
(٢٨,١٢٩,٧٨٦)	(١٥,١٦٠,٣٢٣)		مجموع الخسارة
			المصاريف
٩,٦٧٨,٨١١	٣,٠٧٦,٢٣٦	٨	أتعاب إدارة
٩١٤,٣٨١	١,٠٤٤,٢٧١		مصاريف أخرى
١٠,٥٩٣,١٩٢	٤,١٢٠,٥٠٧		مجموع المصاريف
(٣٨,٧٢٢,٩٧٨)	(١٩,٢٨٠,٨٣٠)		صافي الخسارة للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(٣٨,٧٢٢,٩٧٨)	(١٩,٢٨٠,٨٣٠)		مجموع الخسارة الشاملة للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سامبا العقاري

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	الأنشطة التشغيلية
(٣٨,٧٢٢,٩٧٨)	(١٩,٢٨٠,٨٣٠)		صافي الخسارة للسنة تعديلات لـ:
٧,٠٤٤,٣٦٦	١,٣٨٨,٨٨٧	٤	مخصص التغيرات في قيمة الممتلكات العقارية
(٣١,٦٧٨,٦١٢)	(١٧,٨٩١,٩٤٣)		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٩٧,٦٠٧,٤٢٩	٦٩,٨٤٢,٢٦٦	٤	المخزون - ممتلكات عقارية
١٦٠,٢٣٥,٠٠٠	-		ذمم مدينة أخرى
(٣,٤٩٠,٩٣٦)	٣,٠٧٦,٢٣٦		أتعاب إدارة مستحقة
(٤٧,٩٨١)	٦٨٧,٤٦٧		مصاريف مستحقة
٢٢٢,٦٢٤,٩٠٠	٥٥,٧١٤,٠٢٦		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
٤١٣,١٩١	٤٦٢,٣٤٦		الأنشطة التمويلية
(٢٢٨,٧٢٧,٧٦٧)	(٥٠,٩٠٧,٢٦٥)		متحصلات من بيع وحدات قيمة الوحدات المستردة، بالصافي
(٢٢٨,٣١٤,٥٧٦)	(٥٠,٤٤٤,٩١٩)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٥,٦٨٩,٦٧٦)	٥,٢٦٩,١٠٧		صافي التغير في النقد وما يماثله
١١,٠٨٣,٨٧٨	٥,٣٩٤,٢٠٢		نقد وما يماثله في بداية السنة
٥,٣٩٤,٢٠٢	١٠,٦٦٣,٣٠٩		نقد وما يماثله في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سامبا العقاري
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠١٨	٢٠١٩	
٥٠٠,٧١٠,٠٤٩	٣٠٠,٤٢٧,٢٩٤	صافي حقوق الملكية في بداية السنة
(٣٨,٧٢٢,٩٧٨)	(١٩,٢٨٠,٨٣٠)	التغيرات من العمليات مجموع الخسارة الشاملة للسنة
٤١٣,١٩١	٤٦٢,٣٤٦	التغيرات من معاملات الوحدات*
(١٦١,٩٧٢,٩٦٨)	(٥٤,٢٨٩,٨٩٥)	متحصلات من بيع الوحدات قيمة الوحدات المستردة
(١٦١,٥٥٩,٧٧٧)	(٥٣,٨٢٧,٥٤٩)	صافي التغير من معاملات الوحدات
٣٠٠,٤٢٧,٢٩٤	٢٢٧,٣١٨,٩١٥	حقوق الملكية في نهاية السنة

* اشتراكات واستردادات للوحدات هي بصافي قيمة الموجودات المحتسبة بناءً على القيمة العادلة بتاريخ المعاملة.

معاملات الوحدات

تتلخص عمليات الوحدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر بما يلي:

٢٠١٨ الوحدات	٢٠١٩ الوحدات	
٣٦,٤٦٠,٣١٥	٢٤,٩٦٨,٩٣٠	عدد الوحدات في بداية السنة
٢٩,٥٦٦	٣٦,٤٨٥	الوحدات المباعة
(١١,٥٢٠,٩٥١)	(٤,٢٧٤,٤٤٠)	الوحدات المستردة
(١١,٤٩١,٣٨٥)	(٤,٢٣٧,٩٥٥)	صافي التغير في الوحدات
٢٤,٩٦٨,٩٣٠	٢٠,٧٣٠,٩٧٥	عدد الوحدات في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١ معلومات عامة

صندوق سامبا العقاري (الصندوق) هو صندوق مفتوح، مصمم للمستثمرين الذين يبحثون عن نمو رأسمالي متوسط إلى طويل الأجل من خلال شراء وتطوير وبيع الأراضي السكنية والتجارية والصناعية والمباني القائمة. كما يمكن للصندوق الاستثمار في الأسهم الخاصة العقارية وفي أسهم الشركات العقارية المحلية المدرجة. كما يحق للصندوق، وفقاً لظروف السوق ومدى توافر النقد، الاستثمار في أدوات الأسواق المالية. بدأ الصندوق مزاولة عملياته بتاريخ ١ فبراير ٢٠٠٧.

تدير شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار (المدير) الصندوق، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل من مجموعة سامبا المالية (البنك).

٢ الجهة التنظيمية

يخضع الصندوق إلى نظام صندوق الاستثمار العقاري (صندوق الاستثمار العقاري) الصادر عن هيئة السوق المالية (الهيئة) في المملكة العربية السعودية في ١٩ جمادى الثاني ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦).

٣ السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية تم إدراجها أدناه. لقد تم تطبيق هذه السياسات بشكلٍ منتظم على جميع السنوات المعروضة، ما لم يذكر غير ذلك.

١-٣ أساس الإعداد

أعدت هذه القوائم المالية للصندوق طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

العملة الوظيفية وعملة العرض

إن البنود المدرجة في القوائم المالية يتم قياسها باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي يعمل فيها الصندوق ("العملة الوظيفية"). تم عرض القوائم المالية بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

الأساس المحاسبي

يتم إعداد هذه القوائم المالية طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، المعدلة لإدراج القياس بالقيمة العادلة للاستثمارات من خلال الربح أو الخسارة.

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ليس للصندوق دورة تشغيلية يمكن تعريفها بوضوح ولذلك لا يتم عرض الموجودات والمطلوبات المتداولة وغير المتداولة بشكل منفصل في قائمة المركز المالي. وبدلاً من ذلك، يتم عرض الموجودات والمطلوبات حسب ترتيب السيولة.

استخدام التقديرات في إعداد القوائم المالية

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي استخدام تقديرات وافتراسات تؤثر على المبالغ المعروضة للموجودات والمطلوبات، والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة كما في تاريخ القوائم المالية، وكذلك المبالغ المعروضة للإيرادات والمصاريف خلال فترة التقرير. وبالرغم من أن هذه التقديرات مبنية على أفضل ما توفر للإدارة من معلومات عن الأحداث والإجراءات الحالية، فإنه من الممكن أن تختلف النتائج الفعلية في النهاية عن هذه التقديرات.

إن قياس مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراسات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني أنظر أيضاً الإيضاح ٣-٣.

٢-٣ إثبات الإيرادات

وفقاً لسياسات إثبات الإيرادات لمختلف مصادر الإيرادات هي كما يلي:

الإيرادات من بيع الممتلكات العقارية

تُقاس الإيرادات بناءً على المقابل المحدد في الاتفاقية المبرمة مع الأطراف المقابلة. يقوم الصندوق عموماً بإثبات الإيرادات في نقطة زمنية معينة عند الوفاء بالتزام أداء الصندوق أي عندما ينقل السيطرة على الممتلكات إلى الطرف المقابل.

الأرباح / الخسائر من الاستثمارات

يتم إثبات الأرباح والخسائر غير المحققة من إعادة تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل وكذلك الأرباح والخسائر المحققة من استبعاد الاستثمارات في قائمة الدخل الشامل.

إيرادات توزيعات أرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند إثبات حق الصندوق في استلام تلك المبالغ.

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٣ المخزون - ممتلكات عقارية

يظهر المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يتم تحديد التكلفة والتي بموجبها تنسب التكاليف المحددة إلى بنود محددة من المخزون. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكاليف المقدرة اللازمة لتنفيذ عملية البيع.

في حال كون القيمة العادلة أقل من التكلفة، يتم إدراج مخصص التغيرات في قيمة العقارات على أساس متوسط القيمة العادلة للممتلكات العقارية التي تم تقييمها بقيمتين سوقيتين أُعدت من قبل مقيمين مستقلين ويتم تسجيلها في قائمة الدخل الشامل. وتخضع هذه القيم، التي تعتمد على تقديرات المقيمين المستقلين، لتقديرات غير مؤكدة.

٣-٤ نقد وما يماثله

يتكون النقد وما يماثله المشار إليه في قائمة التدفقات النقدية من حسابات جارية لدى البنوك. يدرج النقد وما يماثله بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

٣-٥ الزكاة وضرائب الدخل

الزكاة وضريبة الدخل من مسؤولية مالكي الوحدات، وبالتالي لا يجنب لهما أي مخصص في القوائم المالية.

٣-٦ الأدوات المالية

٣-٦-١ طرق القياس

الإثبات المبدئي والقياس

يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يسجل الصندوق استثمارات على أساس "تاريخ التداول".

عند الإثبات المبدئي، يقيس الصندوق الموجودات المالية والمطلوبات المالية بقيمتها العادلة مضافاً إليها أو ناقصاً، في حال لم يكن الأصل أو الالتزام المالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل، تكاليف المعاملة الإضافية أو المتعلقة مباشرة باقتناء أو إصدار الموجودات المالية أو المطلوبات المالية كالألتعاب أو العمولات. ويتم تحميل تكاليف معاملات الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل ضمن المصاريف في قائمة الدخل الشامل. مباشرة بعد الإثبات المبدئي، يتم إثبات مخصص الخسارة الانتمانية المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة كما هو

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مبين في الإيضاح ٣-٦-٣، الأمر الذي يؤدي إلى خسارة محاسبية يتم إثباتها في قائمة الدخل الشامل عندما يكون الأصل قد نشأ حديثاً.

٣-٦-٢ تصنيف وقياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

يصنف الصندوق موجوداته المالية كما هو موضح أدناه:

أدوات حقوق الملكية

أدوات حقوق الملكية هي أدوات تستوفي تعريف حقوق الملكية من وجهة نظر المصدر، أي الأدوات التي لا تحتوي على التزام تعاقدى بالدفع، وبأنه دليل على وجود فائدة متبقية من صافي موجودات المصدر.

يصنف الصندوق الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل. يقوم الصندوق لاحقاً بقياس كافة الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال استثمارات قائمة الدخل، باستثناء، في حال اختيار مدير الصندوق عند الإثبات المبدئي، يتم تصنيف استثمار حقوق الملكية غير قابل للإلغاء بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتمثل سياسة الصندوق في تحديد استثمارات حقوق الملكية باعتبارها القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما يتم الاحتفاظ بتلك الاستثمارات لأغراض أخرى غير المتاجرة. وعند استخدام هذا الاختيار، يتم الإثبات بالأرباح والخسائر بالقيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر ولا يتم تصنيفها لاحقاً في قائمة الدخل الشامل، ويحدث ذلك أيضاً عند الاستبعاد. لا يتم تسجيل خسائر الانخفاض في القيمة (وعكس خسائر الانخفاض في القيمة) بصورة منفصلة عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة. يتم الاستمرار بإثبات توزيعات الأرباح في قائمة الدخل الشامل عند وجود حق للصندوق باستلام تلك المبالغ.

٣-٦-٣ انخفاض قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة، على أساس استطلاع المستقبل، المرتبطة بالموجودات المالية المحملة بالتكلفة المطفأة. يقوم الصندوق بإثبات مخصص لهذه الخسائر في كل فترة تقرير. يعكس قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة ما يلي:

- قيمة غير متحيزة ومرجحة يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة؛
- القيمة الزمنية للموارد، و
- المعلومات المعقولة والمدعومة المتاحة دون تكلفة أو جهد غير مبررة في تاريخ التقرير حول الأحداث الماضية أو الظروف الحالية أو توقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية.

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

لا يوجد لدى الصندوق موجودات جوهرية مثبتة بالتكلفة المطفأة، كما أن تأثير الخسارة الائتمانية المتوقعة على صافي الموجودات فيما يتعلق بهذه الموجودات غير جوهري في تاريخ التقرير.

٣-٦-٤ التوقف عن إثبات الأدوات المالية

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من هذا الأصل أو عند تحويل الأصل ويستوفي هذا التحويل شروط التوقف عن الإثبات. في الحالات التي يُقِيم فيها الصندوق على أنه قام بتحويل أصل مالي، فإنه يتم التوقف عن إثبات الأصل إذا قام الصندوق بتحويل كافة المخاطر وعلاوات الملكية بشكل أساسي. وعندما لا يقوم الصندوق بالتحويل ولا الاحتفاظ بكافة المخاطر وعلاوات الملكية بشكل أساسي، يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي في حال لم يحتفظ الصندوق بالسيطرة على الأصل المالي. يقوم الصندوق بإثبات أي حقوق أو تعهدات تأسست أو تم الاحتفاظ بها في العملية بشكل منفصل كموجودات أو مطلوبات.

٣-٦-٥ المطلوبات المالية

يصنف الصندوق مطلوباته المالية بالتكلفة المطفأة ما لم يكن لديه مطلوبات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل. يلغي الصندوق إثبات المطلوبات المالية عند تنفيذ التزاماته التعاقدية أو إلغائها أو انقضائها.

٣-٦-٦ المقاصة

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وبيان صافي القيمة في قائمة المركز المالي فقط عندما يكون للصندوق حق قانوني واجب النفاذ بمقاصة المبالغ المحتسبة وعند وجود نية للتسوية على أساس الصافي أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزام في نفس الوقت.

٣-٧ مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى

يتم إثبات المصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة.

٣-٨ مخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يتمكن الصندوق من تقدير التزام حالي نظامي أو تعاقدية بشكل موثوق به ناتج عن أحداث ماضية ومن المرجح أن يكون هناك حاجة إلى تدفق موارد لتسوية هذا الالتزام.

٣-٩ الوحدات القابلة للاسترداد

يتم تحديد صافي قيمة موجودات (حقوق الملكية) محفظة الصندوق في يوم الأربعاء الأخير من كل ربع (كل منها "يوم تقييم"). ويحتسب سعر الوحدة من خلال طرح المطلوبات من إجمالي قيمة الموجودات ثم قسمة النتيجة (حقوق الملكية) على عدد الوحدات القائمة في يوم التقييم.

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

يصنف الصندوق وحداته القابلة للاسترداد كأداة حقوق الملكية إن كان لدى هذه الوحدات الخصائص التالية:

- أن تعطي حاملي الوحدات الحق في الحصول على حصة نسبية من صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق.
- أن تكون ضمن فئة أدوات تابعة لكافة الفئات الأخرى للأدوات.
- أن تكون كافة الأدوات المالية ضمن فئة الأدوات التابعة لكافة الفئات الأخرى للأدوات ذات الخصائص المتطابقة.
- لا تتضمن الأداة أي التزامات تعاقدية لدفع النقد أو أصل مالي آخر ما عدا حقوق مالك النسبية في صافي موجودات الصندوق.
- إن إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة العائدة إلى الأداة المالية على مدى عمر الأداة يستند بشكل جوهري إلى الأرباح أو الخسائر والتغير في صافي الموجودات المثبتة أو التغير في القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدار عمر الأداة المالية.

إن وحدات الصندوق القابلة للاسترداد تستوفي مفهوم الأدوات القابلة للبيع المصنفة كأدوات حقوق الملكية موجب المعايير الدولية للتقرير المالي وبالتالي يتم تصنيفها كأدوات حقوق الملكية.

٣-١٠ المعايير المحاسبية الصادرة التي لم تدخل حيز التنفيذ

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي الجديد ١٧ "عقود التأمين". تاريخ سريان المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ هو ١ يناير ٢٠٢٣. لا يعتبر هذا المعيار له تأثير هام على القوائم المالية للصندوق.

٤ المخزون - ممتلكات عقارية

فيما يلي ملخص بمكونات المخزون - ممتلكات عقارية كما في آخر يوم تقييم:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩						
القيمة العادلة						
باستثناء القيمة العادلة						
مصاريف						
مصاريف التطوير						
مصاريف التطوير (التكلفة أو القيمة)						
وصف المشروع						
التكلفة	المتكبد	إجمالي التكلفة	(المتكبد)	التطوير	شاملة مصاريف	القيمة الدفترية
(ريال سعودي)	(ريال سعودي)	(ريال سعودي)	(ريال سعودي)	(ريال سعودي)	(ريال سعودي)	(ريال سعودي)
ديراب - الرياض	١٢٦,٤٩٦,١٢٨	-	١٢٦,٤٩٦,١٢٨	١٥٤,٤٢٢,٢٠٠	١٥٤,٤٢٢,٢٠٠	١٢٦,٤٩٦,١٢٨
سي فيو تاور	٤٨,٩٣١,٨٥٠	١٢,٩٥٨,١٥٠	٦١,٨٩٠,٠٠٠	٥٥,٢٧١,٦٣٦	٦٨,٢٢٩,٧٨٦	٦١,٨٩٠,٠٠٠
كنوز جدة	٦٢,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٤,٦٠٠,٠٠٠	٥٢,١٠٠,٠٠٠	٥٢,١٠٠,٠٠٠
	٢٣٧,٩٢٧,٩٧٨	٢٠,٤٥٨,١٥٠	٢٥٨,٣٨٦,١٢٨	٢٥٤,٢٩٣,٨٣٦	٢٧٤,٧٥١,٩٨٦	٢٤٠,٤٨٦,١٢٨

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

القيمة العادلة						
القيمة العادلة			باستثناء			
القيمة الدفترية			مصاريف			
(التكلفة أو القيمة)			مصاريف التطوير			
(المتكبد)			المتكبد			
(المتكبد)			إجمالي التكلفة			
(ريال سعودي)			(ريال سعودي)			
وصف المشروع			القيمة العادلة، أيهما أقل			
ديراب - الرياض			١٢٦,٤٩٦,١٢٨ - ١٢٦,٤٩٦,١٢٨			
سي فيو تاور			٦١,٨٩٠,٠٠٠ ١٢,٩٥٨,١٥٠ ٤٨,٩٣١,٨٥٠			
كنوز جدة			٥٣,٤٨٨,٨٨٧ ٥٣,٤٨٨,٨٨٧ ٤٥,٩٨٨,٨٨٧ ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ٧,٥٠٠,٠٠٠ ٦٢,٥٠٠,٠٠٠			
فلل العليا			٣٦,٢٨٥,٨١٣ ٣٦,٢٨٥,٨١٣ ١٠,٧٢٤,٤٣٦ ٥٥,٧٥٠,٠٠٠ ٢٥,٥٦١,٣٧٧ ٣٠,١٨٨,٦٢٣			
البيامة-						
المبنى (٧)						
قسم فرعي			٣٩,٣٦٣,٩٢٠ - ٣٩,٣٦٣,٩٢٠			
			٣٣,٥٥٦,٤٥٣ ٣٣,٥٥٦,٤٥٣ ٣٣,٥٥٦,٤٥٣ ٣٩,٣٦٣,٩٢٠			
			٣١١,٧١٧,٢٨١ ٣٤٧,٩٧٢,٤٣٦ ٣٠١,٩٥٢,٩٠٩ ٣٥٣,٥٠٠,٠٤٨ ٤٦,٠١٩,٥٢٧ ٣٠٧,٤٨٠,٥٢١			

يتم عرض مخزون الممتلكات العقارية بالتكلفة التاريخية أو القيمة العادلة أيهما أقل. تعتمد القيمة العادلة لمخزون الممتلكات العقارية على متوسط تقييمين اثنين للقيمة السوقية تم تنفيذهما من قبل مقيمين مستقلين. وتخضع هذه القيم، التي تعتمد على تقديرات المقيمين المستقلين، لعدم اليقين الناتج عن التقديرات.

إن صكوك ملكية بعض الممتلكات العقارية مسجلة باسم شركة سامبا للاستثمار العقاري، وهي شركة مملوكة بالكامل من قبل المدير.

٥ الخسارة من بيع ممتلكات عقارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
٧٦,٠٠٠,٠٠٠	٥٦,٠١١,٩٥٨	الإيرادات من بيع الممتلكات العقارية
(٩٧,٦٠٧,٤٢٩)	(٦٩,٨٤٢,٢٦٦)	تكلفة الممتلكات العقارية المباعة
(٢١,٦٠٧,٤٢٩)	(١٣,٨٣٠,٣٠٨)	خسارة من بيع ممتلكات عقارية

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٦ الأثر على حقوق الملكية إذا تم تقييم الاستثمار في الممتلكات العقارية بالقيمة العادل

وفقاً للمادة ٢٢ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بناء على متوسط تقييمين يجريهما اثنان من خبراء التقييم المستقلين. وكما توضح شروط وأحكام الصندوق، فإن صافي قيم الموجودات المعلنة وحسابات أتعاب الإدارة والأداء تعتمد على التقييمات التي يتم الحصول عليها. ومع ذلك، ووفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق فإن الممتلكات العقارية تظهر بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل.

(أ) فيما يلي بياناً بالأرباح غير المحققة من الممتلكات العقارية بناء على التقييمات العقارية (القيمة العادلة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٢٧٤,٧٥١,٩٨٦	٣٤٧,٩٧٢,٤٣٦
القيمة العادلة للممتلكات العقارية (راجع الإيضاح ٤)	
التكلفة أو القيمة العادلة للممتلكات العقارية، أيهما أقل	
(٢٤٠,٤٨٦,١٢٨)	(٣١١,٧١٧,٢٨١)
(راجع الإيضاح ٤)	
الربح غير المحقق بناء على تقييمات	
الممتلكات العقارية	
٣٤,٢٦٥,٨٥٨	٣٦,٢٥٥,١٥٥
٢٠,٧٣٠,٩٧٥	٢٤,٩٦٨,٩٣٠
الوحدات المصدرة	
حصة الوحدة في الربح غير المحقق بناء على	
تقييمات الممتلكات العقارية	
١,٦٥	١,٤٥

(ب) فيما يلي تحليلاً بحقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات باستخدام القيم العادلة للممتلكات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٢٢٧,٣١٨,٩١٥	٣٠٠,٤٢٧,٢٩٤
حقوق الملكية بالتكلفة أو القيمة العادلة،	
أيهما أقل، كما تم عرضها في هذه القوائم المالية	
الربح غير المحقق بناء على تقييمات العقار	
٣٤,٢٦٥,٨٥٨	٣٦,٢٥٥,١٥٥
٢٦١,٥٨٤,٧٧٣	٣٣٦,٦٨٢,٤٤٩
(راجع الإيضاح ٦ (أ))	
حقوق الملكية بناء على القيمة العادلة	

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

(ج) فيما يلي حقوق الملكية للوحدة الواحدة باستخدام القيم العادلة للممتلكات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
		حقوق الملكية للوحدة بالتكلفة أو القيمة العادلة،
١٢,٠٣	١٠,٩٧	أيهما أقل، كما تم عرضها في هذه القوائم المالية
		الأثر على قيمة صافي الموجودات للوحدة الواحدة وفقاً
		للربح غير المحقق بناء على تقييمات العقار
١,٤٥	١,٦٥	(الإيضاح ٦ (أ))
		صافي حقوق الملكية الواحدة باستخدام القيمة العادلة
١٣,٤٨	١٢,٦٢	للممتلكات العقارية

٧ وضع الربوط الضريبية

خلال العام، استلم الصندوق تقييمه لضريبة القيمة المضافة من الهيئة العامة للزكاة والدخل (الهيئة) للسنة المنتهية في ٢٠١٨. وقد رفعت الهيئة العامة في ربطها طلباً بمبلغ ٣,٨ مليون ريال سعودي تجاه التزام ضريبة القيمة المضافة وغرامة بمبلغ ١,٩٩ مليون ريال سعودي على المشروع الذي تم بيعه خلال عام ٢٠١٨. قدم الصندوق اعتراضات إلى الهيئة للتنازل عن ضريبة القيمة المضافة وكذلك الغرامة ذات الصلة على أساس أن عملية البيع تفي بمتطلبات المادة ١٧ (١) من لوائح ضريبة القيمة المضافة في المملكة العربية السعودية ويمكن التعامل معها على أساس أنها خارج نطاق ضريبة القيمة المضافة والتي تم الغاؤها من قبل الهيئة دون إبداء أسباب وقدم الصندوق اعتراض إلى الأمانة العامة للجان الضريبية، والتي تخضع للفحص من قبل الأمانة العامة للجان. لتجنب المزيد من الغرامات، دفع الصندوق ضريبة القيمة المضافة على المشروع المباع خلال السنة الحالية. يتحمل مدير الصندوق الغرامات المتعلقة بالربط أعلاه وضريبة القيمة المضافة إلى حد الوحدات المستردة / المكتتب بها خلال ٢٠١٨.

٨ معاملات مع أطراف ذوي علاقة

تعتبر الأطراف ذات علاقة إذا كان لدى طرف ما القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة تأثير هام على الطرف الآخر في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية. في سياق الأعمال العادية، يتعامل الصندوق مع الأطراف ذات العلاقة. الأطراف الرئيسية ذات الصلة في الصندوق هي مدير الصندوق والبنك ومجلس إدارة الصندوق.

يدفع الصندوق للمدير أتعاب إدارة بنسبة ١٪ (٢٠١٨: ٢,٢٥٪) سنوياً من قيمة صافي الموجودات في نهاية كل ربع سنة. يعمل البنك كمصرف للصندوق. تشمل المصاريف الأخرى للعام مبلغاً قدره ٨٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٨: ٨٠,٠٠٠ ريال سعودي) تجاه مكافأة مجلس إدارة الصندوق.

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

خلال العام لم يتم الصندوق بتسوية أتعاب الإدارة في غضون ستة أشهر من الاستحقاق على النحو المنصوص عليه في شروط وأحكام الصندوق. تم قبول ذلك الأمر من قبل مدير الصندوق للسماح للصندوق بالوفاء أولاً بطلبات استرداد مالكي الوحدات.

٩ إدارة المخاطر

لدى المدير سياسات وإجراءات لتحديد المخاطر التي تؤثر على موجودات الصندوق ولضمان مواجهة هذه المخاطر في أسرع وقت ممكن. بالإضافة لذلك، سيقوم المدير بكل ما في وسعه لضمان توفر سيولة كافية لمقابلة أي طلب استرداد متوقع. يؤدي مجلس الصندوق دوراً في ضمان قيام المدير بالمسؤوليات الموكلة إليه لمنفعة حاملي الوحدات وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار والشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.

٩-١ إدارة المخاطر المالية

تتعرض أنشطة الصندوق الرئيسية بشكل أساسي لمخاطر السوق بالإضافة إلى مخاطر أخرى مثل السيولة ومخاطر الائتمان.

يستخدم الصندوق طرق مختلفة لقياس وإدارة مختلف أنواع المخاطر التي يتعرض لها؛ فيما يلي شرح هذه الأساليب:

(أ) مخاطر السوق

(١) مخاطر أسعار السوق

هي مخاطر تعرض قيمة الأداة المالية للصندوق للتقلبات نتيجة التغيرات في أسعار السوق. ومن المحتمل أن تتعرض استثمارات الصندوق لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن الشكوك حول الأسعار المستقبلية. ويسعى المدير إلى الحد من هذه المخاطر من خلال تنويع موجوداته كما هو مبين في الإيضاح ٤.

(٢) مخاطر أسعار العملات الخاصة

تنشأ مخاطر أسعار العملات الخاصة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار العملات الخاصة في السوق على الربحية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. لا يخضع الصندوق لمخاطر أسعار عملات خاصة جوهرية نتيجة عدم امتلاكه لموجودات مالية تحمل عملات خاصة جوهرية.

(٣) مخاطر العملة

تمثل مخاطر العملة مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار تحويل العملات الأجنبية. إن الموجودات والمطلوبات المالية للصندوق مقومة بالريال السعودي وبالتالي فهي لا تتعرض لمخاطر عملة.

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

(٤) مخاطر نظامية

كما هو مبين في الإيضاح ٤، فإن سند ملكية بعض الممتلكات العقارية مسجل باسم للشركة التابعة لمدير الصندوق. تخضع قابلية تنفيذ أي حقوق والتزامات ذات علاقة للتفسير والتطبيق في المحاكم المختصة.

(ب) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتعلقة بعدم قدرة الصندوق على توفير السيولة الكافية للوفاء بالتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية.

يقوم الصندوق بترتيب الاشتراكات والاستردادات للوحدات على أساس مجدول، وعليه يكون معرضاً لمخاطر السيولة المتعلقة بالوفاء باستردادات حاملي الوحدات. يقوم المدير بمراقبة متطلبات السيولة بانتظام ويسعى لضمان توفر أموال كافية للوفاء بالتزامات عند نشوئها.

فيما يلي ملخص لتوقعات مدير الصندوق عن توقيت تسوية المطلوبات المالية:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٢-١ شهر	٧ أيام إلى شهر واحد	مطلوبات مالية
(ريال سعودي)	(ريال سعودي)	
٩,٥٨٢,٩٩٧	-	وحدات مستردة مستحقة
-	١٢,٨٩٢,١٤٣	أتعاب إدارة مستحقة
٩,٥٨٢,٩٩٧	١٢,٨٩٢,١٤٣	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٢-١ شهر	٧ يوماً إلى شهر واحد	مطلوبات مالية
(ريال سعودي)	(ريال سعودي)	
٦,٢٠٠,٣٦٧	-	وحدات مستردة مستحقة
-	٩,٨١٥,٩٠٧	أتعاب إدارة مستحقة
٦,٢٠٠,٣٦٧	٩,٨١٥,٩٠٧	

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

(ج) مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم مقدرة طرف لأداة مالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. وتتضمن الذمم المدينة الأخرى المتحصلات المستحقة مقابل بيع الممتلكات العقارية. لا يتعرض الصندوق حالياً لأي مخاطر ائتمان جوهريّة. يتم الاحتفاظ بالأرصدة لدى البنوك لدى بنك يتمتع بدرجة التصنيف الاستثماري A١ و BBB+ من قبل موديز وستاندرد آند بورز، على التوالي.

٢-٩ إدارة المخاطر المالية

يمثل رأس مال الصندوق حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات. يمكن أن تتغير قيمة حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات بشكل ملحوظ في كل يوم تقييم، حيث يخضع الصندوق للاشتراكات والاستردادات وفقاً لتقدير مالكي الوحدات في كل يوم تقييم بالإضافة إلى التغيرات الناتجة عن أداء الصندوق. تتمثل أهداف الصندوق عند إدارة رأس المال في الحفاظ على قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة وتحقيق العوائد لمالكي الوحدات والمنافع لأصحاب المصالح الآخرين، وكذلك الحفاظ على قاعدة رأس المال لدعم تنمية الأنشطة الاستثمارية للصندوق.

يقوم مجلس إدارة الصندوق والمدير بمراقبة رأس المال على أساس قيمة حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات.

٣-٩ تقدير القيمة العادلة

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن قبضه من بيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين الأطراف المشاركة في السوق في تاريخ القياس. يستخدم الصندوق التسلسل التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها:

- المستوى ١: مدخلات المستوى ١ هي أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة للموجودات أو المطلوبات المشابهة التي تستطيع المنشأة الوصول إليها بتاريخ القياس؛
- المستوى ٢: مدخلات المستوى ٢ هي مدخلات أخرى غير الأسعار المدرجة المعلنة في المستوى ١ قابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى ٣: مدخلات المستوى ٣ هي المدخلات غير قابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام.

لا تعد القيمة العادلة المقدرة للموجودات والمطلوبات المالية للصندوق مختلفة اختلافاً جوهرياً عن قيمها الدفترية.

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٠ الأدوات المالية بحسب الفئة

تم تصنيف كافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ضمن التكلفة المضافة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

١١ آخر يوم للتقييم

كان آخر تاريخ للتقييم بغرض إعداد هذه القوائم المالية هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨).

١٢ الموافقة على القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٦ شعبان ١٤٤١ هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٠).