

صندوق سامبا العقاري

القوائم المالية

وتقرير المراجع المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

صندوق سامبا العقاري
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الصفحة	
٣-١	تقرير المراجع المستقل
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الدخل الشامل
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات
٧	قائمة التدفقات النقدية
٢٢-٨	إيضاحات حول القوائم المالية

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 ٢٠٢٠ 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 ٢٠٢٠؛
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛ و
- الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن السياسات المحاسبية الهامة ومعلومات توضيحية أخرى.

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 وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية المتعلقة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه القواعد.

لفت انتباه - عدم تأكد جوهري في التقدير فيما يتعلق بتقييم المخزون - الممتلكات العقارية

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم ٤ (المخزون - ممتلكات عقارية) حول القوائم المالية. يوضح هذا الإيضاح أن هناك حالة عدم تأكد جوهري في التقدير فيما يتعلق بتقييم مخزون الممتلكات العقارية المدرجة في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بقيمة دفترية تبلغ ٢٢٦ مليون ريال سعودي. على وجه الخصوص، قام المقيمون المعينون من قبل الإدارة لتقييم مخزون الممتلكات العقارية بتضمين بند عدم تأكد جوهري متعلق بالتقييم في تقريرهم. كما تضمن تقريرهم أيضاً ضرورة إرفاق درجة أقل من اليقين، وبالتالي درجة أعلى من الحذر، بالتقييم وأوصوا بإبقاء تقييم العقارات قيد المراجعة المتكررة. إن رأينا غير معذل فيما يتعلق بهذا الأمر.

تقرير المراجع المستقل إلى السادة/ مالكي الوحدات ومدير صندوق سامبا العقاري (تتمة)

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 جوهريّة، 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.

تقرير المراجع المستقل إلى السادة/ مالكي الوحدات ومدير صندوق سامبا العقاري (تتمة)

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.

برائس وترهاوس كوبرز



بدر إبراهيم بن محارب
ترخيص رقم ٤٧١

١٣ رجب ١٤٤٢ هـ
(٢٥ فبراير ٢٠٢١)

صندوق سامبا العقاري
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	
			الموجودات
١٠,٦٦٣,٣٠٩	١٤٦,٩٩٠		نقد وما يماثله
٢٤٠,٤٨٦,١٢٨	٢٢٦,٢٠٣,٧٢٨	٤	المخزون - ممتلكات عقارية
٢٥١,١٤٩,٤٣٧	٢٢٦,٣٥٠,٧١٨		مجموع الموجودات
			المطلوبات
٩,٥٨٢,٩٩٧	٢٣,٦٥٢,٤٩٢		استردادات مستحقة
١٢,٨٩٢,١٤٣	١٥,٥٩٦,٨٨٤	٨	أتعاب إدارة مستحقة
	١٥,٠٦٧,٣٩١	٨	مطلوب الى البنك
١,٣٥٥,٣٨٢	١,٧٢١,٨١٩		مصاريف مستحقة و ذمم دائنة اخرى
٢٣,٨٣٠,٥٢٢	٥٦,٠٣٨,٥٨٦		مجموع المطلوبات
٢٢٧,٣١٨,٩١٥	١٧٠,٣١٢,١٣٢		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات
٢٠,٧٣٠,٩٧٥	١٧,٥٨٠,٤٨٠		الوحدات المصدرة
١٠,٩٧	٩,٦٩	٦	قيمة الوحدة (بالريال السعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سامبا العقاري

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	الدخل / (الخسارة)
(١٣,٨٣٠,٣٠٨)	-	٥	خسارة من بيع ممتلكات عقارية
(١,٣٨٨,٨٨٧)	(١٤,٢٨٢,٤٠٠)	٤	مخصص التغيرات في قيمة الممتلكات العقارية
٥٨,٨٧٢	٢,٩٨٥		إيرادات أخرى
(١٥,١٦٠,٣٢٣)	(١٤,٢٧٩,٤١٥)		مجموع الخسارة
			المصاريف
٣,٠٧٦,٢٣٦	٢,٧٠٤,٧٤١	٨	أتعاب إدارة
١,٠٤٤,٢٧١	٢,٢١٥,٢٦٩		مصاريف أخرى
٤,١٢٠,٥٠٧	٤,٩٢٠,٠١٠		مجموع المصاريف
(١٩,٢٨٠,٨٣٠)	(١٩,١٩٩,٤٢٥)		صافي الخسارة للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(١٩,٢٨٠,٨٣٠)	(١٩,١٩٩,٤٢٥)		مجموع الخسارة الشاملة للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سامبا العقاري
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٣٠٠,٤٢٧,٢٩٤	٢٢٧,٣١٨,٩١٥	حقوق الملكية في بداية السنة
(١٩,٢٨٠,٨٣٠)	(١٩,١٩٩,٤٢٥)	التغيرات من العمليات مجموع الخسارة الشاملة للسنة
٤٦٢,٣٤٦	٢٥٤,٩٦٩	التغيرات من معاملات الوحدات*
(٥٤,٢٨٩,٨٩٥)	(٣٨,٠٦٢,٣٢٧)	متحصلات من بيع الوحدات قيمة الوحدات المستردة
(٥٣,٨٢٧,٥٤٩)	(٣٧,٨٠٧,٣٥٨)	صافي التغير من معاملات الوحدات
٢٢٧,٣١٨,٩١٥	١٧٠,٣١٢,١٣٢	حقوق الملكية في نهاية السنة

* تتم اشتراكات واستردادات الوحدات بصافي قيمة الموجودات المحتسبة بناءً على القيمة العادلة بتاريخ المعاملة.
معاملات الوحدات

تتلخص عمليات الوحدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر بما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
الوحدات	الوحدات	
٢٤,٩٦٨,٩٣٠	٢٠,٧٣٠,٩٧٥	عدد الوحدات في بداية السنة
٣٦,٤٨٥	٢١,٢٧١	الوحدات المباعة
(٤,٢٧٤,٤٤٠)	(٣,١٧١,٧٦٦)	الوحدات المستردة
(٤,٢٣٧,٩٥٥)	(٣,١٥٠,٤٩٥)	صافي التغير في الوحدات
٢٠,٧٣٠,٩٧٥	١٧,٥٨٠,٤٨٠	عدد الوحدات في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سامبا العقاري

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	
			الأنشطة التشغيلية
(١٩,٢٨٠,٨٣٠)	(١٩,١٩٩,٤٢٥)		صافي الخسارة للسنة
			تعديلات لـ:
١,٣٨٨,٨٨٧	١٤,٢٨٢,٤٠٠	٤	مخصص التغيرات في قيمة الممتلكات العقارية
(١٧,٨٩١,٩٤٣)	(٤,٩١٧,٠٢٥)		
٦٩,٨٤٢,٢٦٦	-	٤	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٣,٠٧٦,٢٣٦	٢,٧٠٤,٧٤١		المخزون - ممتلكات عقارية
٦٨٧,٤٦٧	٣٦٦,٤٣٧		أتعاب إدارة مستحقة
			مصاريف مستحقة وضمم دائنة أخرى
٥٥,٧١٤,٠٢٦	(١,٨٤٥,٨٤٧)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة التمويلية
٤٦٢,٣٤٦	٢٥٤,٩٦٩		متحصلات من بيع وحدات
(٥٠,٩٠٧,٢٦٥)	(٢٣,٩٩٢,٨٣٢)		قيمة الوحدات المستردة، بالصافي
-	١٥,٠٦٧,٣٩١		مطلوب إلى البنك
(٥٠,٤٤٤,٩١٩)	(٨,٦٧٠,٤٧٢)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٥,٢٦٩,١٠٧	(١٠,٥١٦,٣١٩)		صافي التغير في النقد وما يماثله
٥,٣٩٤,٢٠٢	١٠,٦٦٣,٣٠٩		نقد وما يماثله في بداية السنة
١٠,٦٦٣,٣٠٩	١٤٦,٩٩٠		نقد وما يماثله في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١ معلومات عامة

صندوق سامبا العقاري (الصندوق) هو صندوق مفتوح متوافق مع الأحكام الشرعية، 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 لمجموعة سامبا المالية (البنك).

تكبد الصندوق خسارة صافية قدرها ١٩,٢ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وبلغ صافي المطلوبات ٥٥,٨٩ مليون ريال سعودي بعد استبعاد مخزون الممتلكات العقارية. للوفاء بالتزامات الاسترداد في أغسطس ٢٠٢٠، قام الصندوق بسحب ١٥ مليون ريال سعودي من البنك بدون فوائد. بعد نهاية العام، رفض الصندوق مدفوعات الاسترداد التي تزيد عن ١٠٪ من إجمالي صافي موجودات الصندوق وفقاً للبند (٢-ل) من شروط وأحكام الصندوق. سيتم تحويل طلبات الاسترداد التي لم تتم بالكامل إلى يوم الاسترداد التالي ولن يتم إعطاء الأولوية لطلبات الاسترداد هذه وسيتم إسترداد الوحدات بناءً على سعر الاسترداد المطبق في اليوم ذي الصلة وفقاً لشروط وأحكام الصندوق. تبلغ قيمة طلبات الاسترداد المرفوضة ٤١,٨ مليون ريال سعودي (٣,٤٥ مليون وحدة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. علاوة على ذلك، قام الصندوق ببيع أحد ممتلكاته كما هو موضح في الإيضاح رقم ٦ في القوائم المالية وقام بتسوية السحب من البنك وقام أيضاً بتسوية عمليات الاسترداد على النحو المفصل أعلاه في فبراير ٢٠٢١. وبالتالي فإن قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته عند استحقاقها تعتمد على الدعم المستمر من المدير. يلتزم المدير بتقديم الدعم المالي للصندوق حسب الاقتضاء لتمكينه من الوفاء بالتزاماته عند حلول موعد استحقاقها.

٢ الجهة التنظيمية

يخضع الصندوق إلى نظام صندوق الاستثمار العقاري الصادر عن هيئة السوق المالية 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.

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١-٣ أسس 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 المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

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.

المواضع التي تكون فيها الافتراضات والتقديرات المختلفة مهمة للقوائم المالية للصندوق أو التي تم فيها الحكم في تطبيق السياسات المحاسبية هي كما يلي:

- مخصص خسارة الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة (راجع إيضاح ٣، ٦، ٣).
- صافي القيمة القابلة للتحقق للمخزون – الممتلكات العقارية (راجع إيضاح ٣، ٣).

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٢ إثبات الإيرادات

إن سياسات 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 عمومًا 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.

٣-٣ المخزون - ممتلكات عقارية

يتكون المخزون من ممتلكات عقارية ويظهر بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يتم تحديد التكلفة باستخدام طريقة التحديد المحددة والتي بموجبها تنسب التكاليف المحددة إلى بنود محددة من المخزون. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصًا 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 أعدت من قبل مقيمين مستقلين ويتم تسجيلها في قائمة الدخل الشامل. وتخضع هذه القيم، التي تعتمد على تقديرات المقيمين المستقلين، لتقديرات غير مؤكدة.

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٣ نقد وما يماثله

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

٥-٣ الزكاة وضرائب الدخل

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

٦-٣ الأدوات المالية

١-٦-٣ طرق القياس

الإثبات المبدي والقياس

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

عند الإثبات المبدي، 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 كالأتعاب أو العمولات. ويتم تحميل تكاليف معاملات الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل ضمن المصاريف في قائمة الدخل الشامل. مباشرة بعد الإثبات المبدي، يتم إثبات مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة كما هو مبين في الإيضاح ٣-٦-٣، الأمر الذي يؤدي إلى خسارة محاسبية يتم إثباتها في قائمة الدخل الشامل عندما يكون الأصل قد نشأ حديثاً.

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 الجهة المصدرة، أي الأدوات التي لا تحتوي على التزام تعاقدى بالدفع، وبأنه دليل على وجود فائدة متبقية من صافي موجودات الجهة المصدرة.

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 قائمة الدخل، باستثناء، في حال اختيار مدير الصندوق عند الإثبات المبدئي، تصنيف استثمار حقوق الملكية بشكل غير قابل للإلغاء بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتمثل سياسة الصندوق في تصنيف استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما يتم الاحتفاظ بتلك الاستثمارات لأغراض أخرى غير المتاجرة. وعند استخدام هذا الاختيار، يتم إثبات أرباح وخسائر القيمة 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 المقاسة 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 والداعمة المتاحة دون تكلفة أو جهد غير مبررة في تاريخ التقرير حول الأحداث الماضية أو الظروف الحالية أو توقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية.

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

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٦-٤ إلغاء إثبات الأدوات المالية

يتم إلغاء إثبات الأصل المالي عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من هذا الأصل أو عند تحويل الأصل ويستوفي هذا التحويل شروط إلغاء الإثبات. في الحالات التي يعتبر فيها الصندوق على أنه قام بتحويل أصل مالي، فإنه يتم إلغاء إثبات الأصل إذا قام الصندوق بتحويل كافة مخاطر ومنافع الملكية بشكل كبير. وعندما لا يقوم الصندوق بالتحويل ولا الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الملكية بشكل كبير، يتم إلغاء إثبات الأصل المالي فقط في حال لم يحتفظ الصندوق بالسيطرة على الأصل المالي. يقوم الصندوق بإثبات أي حقوق أو التزامات نشأت أو تم الاحتفاظ بها خلال 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 وعرض 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 وُذِم دائنة أخرى

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

٣-٨ مخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يكون من الممكن تقدير التزام حالي نظامي أو تعاقدية بشكل موثوق به ناتج عن أحداث ماضية ومن المرجح أن يكون هناك حاجة إلى تدفق خارج للموارد المتضمنة للمنافع لتسوية هذا الالتزام.

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٩-٣ الوحدات القابلة للاسترداد

يتم تحديد صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لمحفظه الصندوق في يوم الأربعاء الأخير من يونيو وديسمبر (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.

يصنف الصندوق وحداته القابلة للاسترداد كأداة حقوق ملكية 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 الوحدات 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 ملكية بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي وبالتالي يتم تصنيفها كأدوات حقوق ملكية.

٣-١٠ معايير محاسبية سارية خلال العام

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعايير المحاسبية والتعديلات التالية والتي تعد سارية من ١ يناير ٢٠٢١. إن هذه المعايير والتعديلات لم يكن لها تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق.

- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٣: تعريف الأعمال
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨: تعريف المهم نسبياً
- تعديلات على المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧: إصلاح معيار سعر الفائدة

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١١-٣ معايير محاسبية صادرة ولكنها غير سارية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعايير المحاسبية والتعديلات التالية والتي تعد سارية على الفترة التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١. وقد اختار الصندوق عدم اعتمادها في وقت مبكر وليس لها تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق.

- تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ ، " عقود الإيجار " - امتيازات الإيجار المتعلقة بفيروس كوفيد -١٩ .
- تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ ، " عقود التأمين " ، وتأجيل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ .
- تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٧ و ٤ و ١٦ إصلاح معيار سعر الفائدة - المرحلة ٢ .
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ ، عرض القوائم المالية "حول تصنيف المطلوبات .
- عدد من التعديلات ضيقة النطاق على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ و ١٧ وبعض التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ١ و ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ .
- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ "عقود التأمين".

٤ المخزون - ممتلكات عقارية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠						
القيمة العادلة						
باستثناء						
مصاريف						
شاملة مصاريف						
القيمة الدفترية						
مصاريف التطوير						
التطوير						
(التكلفة أو القيمة)						
(المتكبد)						
(المتكبد)						
(المتكبد، أيهما أقل)						
وصف المشروع						
(ريال سعودي)						
(ريال سعودي)						
(ريال سعودي)						
(ريال سعودي)						
(ريال سعودي)						
(ريال سعودي)						
ديراب - الرياض	١٢٦,٤٩٦,١٢٨	-	١٢٦,٤٩٦,١٢٨	١٥١,٨٥٥,٠٠٧	١٥١,٨٥٥,٠٠٧	١٢٦,٤٩٦,١٢٨
مي فيو تاور	٤٨,٩٣١,٨٥٠	١٢,٩٥٨,١٥٠	٦١,٨٩٠,٠٠٠	٣٥,٧٤٩,٤٥٠	٤٨,٧٠٧,٦٠٠	٤٨,٧٠٧,٦٠٠
كنوز جدة	٦٢,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٣,٥٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠
	٢٣٧,٩٢٧,٩٧٨	٢٠,٤٥٨,١٥٠	٢٥٨,٣٨٦,١٢٨	٢٣١,١٠٤,٤٥٧	٢٥١,٥٦٢,٦٠٧	٢٢٦,٢٠٣,٧٢٨

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

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

يتم عرض مخزون الممتلكات العقارية بالتكلفة التاريخية أو القيمة العادلة أيهما أقل. تك تحديد القيمة العادلة لمشروع سي فيو تاور بقيمة معاملة مكتملة بعد نهاية السنة (انظر إيضاح رقم ٦). 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. كما لفت المقيمون الانتباه إلى ذلك من خلال تضمين فقرة عدم تأكيد جوهرى تتعلق بالتقييم في تقريرهم. كما تضمن تقريرهم أيضاً ضرورة إرفاق درجة أقل من اليقين، وبالتالي درجة أعلى من الحذر، بالتقييم وأوصوا بإبقاء تقييم العقارات قيد المراجعة المتكررة.

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

٥ الخسارة من بيع ممتلكات عقارية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٥٦,٠١١,٩٥٨	-	الإيرادات من بيع الممتلكات العقارية
(٦٩,٨٤٢,٢٦٦)	-	تكلفة الممتلكات العقارية المباعة
(١٣,٨٣٠,٣٠٨)	-	خسارة من بيع ممتلكات عقارية

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تتمة)
(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، فإن الممتلكات العقارية تظهر بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل، وفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق.

(أ) فيما يلي بياناً بالأرباح غير المحققة من الممتلكات العقارية بناء على التقييمات العقارية (القيمة العادلة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٢٥١,٥٦٢,٦٠٧	٢٧٤,٧٥١,٩٨٦
القيمة العادلة للممتلكات العقارية (راجع الإيضاح ٤)	
التكلفة أو القيمة العادلة للممتلكات العقارية، أيهما أقل	
(٢٢٦,٢٠٣,٧٢٨)	(٢٤٠,٤٨٦,١٢٨)
(راجع الإيضاح ٤)	
الربح غير المحقق بناء على تقييمات	
الممتلكات العقارية	
٢٥,٣٥٨,٨٧٩	٣٤,٢٦٥,٨٥٨
الوحدات المصدرة	
١٧,٥٨٠,٤٨٠	٢٠,٧٣٠,٩٧٥
حصة الوحدة في الربح غير المحقق بناء على	
تقييمات الممتلكات العقارية	
١,٤٤	١,٦٥

(ب) فيما يلي بياناً بحقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات باستخدام القيم العادلة للممتلكات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١٧٠,٣١٢,١٣٢	٢٢٧,٣١٨,٩١٥
حقوق الملكية بالتكلفة أو القيمة العادلة،	
أيهما أقل، كما تم عرضها في هذه القوائم المالية	
الربح غير المحقق بناء على تقييمات العقار	
(راجع الإيضاح ٦ (أ))	
٢٥,٣٥٨,٨٧٩	٣٤,٢٦٥,٨٥٨
حقوق الملكية بناء على القيمة العادلة	
١٩٥,٦٧١,٠١١	٢٦١,٥٨٤,٧٧٣

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

(ج) فيما يلي بياناً بحقوق الملكية للوحدة الواحدة باستخدام القيم العادلة للممتلكات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
٩,٦٩	١٠,٩٧	حقوق الملكية للوحدة بالتكلفة أو القيمة العادلة،
		أيهما أقل، كما تم عرضها في هذه القوائم المالية
		الأثر على قيمة صافي الموجودات للوحدة الواحدة وفقاً
		للربح غير المحقق بناء على تقييمات العقار
١,٤٤	١,٦٥	(الإيضاح ٦ (أ)) والبيع اللاحق
		حقوق الملكية للوحدة الواحدة باستخدام القيمة العادلة
١١,١٣	١٢,٦٢	للممتلكات العقارية

قام الصندوق ببيع أحد عقاراته (سي فيو تاور) بعد نهاية السنة، وتم إدراج هذا العقار بقيمة البيع في هذه القوائم المالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٢ - المخزون. وفقاً لتقارير التقييم المقدمة من مقيمين مستقلين، يبلغ متوسط قيمة مشروع برج سي فيو تاور ٦٦,٠٥ مليون ريال سعودي. ومع ذلك، قام الصندوق ببيع هذا العقار بمبلغ ٤٨,٧١ مليون ريال سعودي بما يعكس ظروف التداول الحالية وقلة المعاملات في السوق. لاتعكس حقوق الملكية للوحدة الواحدة المدرجة في تداول (١٢,١٢ ريال سعودي) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ التعديل في القيمة الدفترية بسبب البيع اللاحق. أنظر إيضاح رقم ٦ (ج) لحقوق الملكية المحدثة للوحدة الواحدة بعد عكس هذا التعديل.

٧ وضع الربوط الضريبية

خلال العام الماضي، استلم الصندوق ربط ضريبة القيمة المضافة من الهيئة العامة للزكاة والدخل للسنة المنتهية في ٢٠١٨. وقد رفعت الهيئة 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 في المملكة العربية السعودية. رفضت الهيئة العامة للزكاة والدخل الاستئناف دون إبداء أسباب وقدم الصندوق اعتراض إلى الأمانة العامة للجانب الضريبية، ومازال الاعتراض يخضع للمراجعة من قبل الأمانة العامة للجانب. لتجنب المزيد من الغرامات، دفع الصندوق ضريبة القيمة المضافة على المشروع المباع خلال عام ٢٠١٩. تحمل المدير الغرامات المتعلقة بالربط أعلاه وضريبة القيمة المضافة إلى حد الوحدات المستردة / المكتتب بها خلال ٢٠١٨. خلال العام الحالي، قام الصندوق بالتواصل مع الأمانة العامة للجانب الضريبية للنظر في الأمر بموجب خطة العفو السائدة لاسترداد الغرامات، ومازال ذلك قيد المراجعة مع الأمانة العامة للجانب الضريبية. لن يكون لأي استرداد للغرامة بموجب خطة العفو أي تأثير على القوائم المالية للصندوق حيث أنه قد تحمل المدير هذه الغرامات.

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

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. يتعامل الصندوق مع الأطراف ذات العلاقة في سياق الأعمال الاعتيادية. الأطراف الرئيسية ذات الصلة في الصندوق هي مدير الصندوق والبنك ومجلس إدارة الصندوق.

يدفع الصندوق للمدير أتعاب إدارة بنسبة ١٪ (٢٠١٩: ١٪) سنوياً من القيمة العادلة لصافي الموجودات في نهاية كل نصف سنة. يعمل البنك كمصرف للصندوق. يمثل المستحق للبنك عملية سحب بدون فوائد قام بها الصندوق لتسوية مطلوبات الاسترداد الخاصة به. تشمل المصاريف الأخرى للعام مبلغاً قدره ٨٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٩: ٨٠,٠٠٠ ريال سعودي) يمثل مكافأة مجلس إدارة الصندوق.

٩ إدارة المخاطر

لدى المدير سياسات وإجراءات لتحديد المخاطر التي تؤثر على موجودات الصندوق ولضمان مواجهة هذه المخاطر في أسرع وقت ممكن. بالإضافة لذلك، يقوم 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 العقاري 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 الطرق:

(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.

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

(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.

(٤) مخاطر نظامية

إن صكوك ملكية بعض الممتلكات العقارية مسجل باسم شركة تابعة لمدير الصندوق كما هو مبين في الإيضاح رقم ٤. 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 بالالتزامات 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 بالالتزامات عند نشونها.

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٢-١ شهر	٧ أيام إلى شهر واحد	مطلوبات مالية
(ريال سعودي)	(ريال سعودي)	
٢٣,٦٥٢,٤٩٢	-	وحدات مستردة مستحقة
-	١٥,٥٩٦,٨٨٤	أتعاب إدارة مستحقة
-	١٥,٠٦٧,٣٩١	
٢٣,٦٥٢,٤٩٢	٣٠,٦٦٤,٢٧٥	

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	

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تتمة)
(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 جوهرية. يتم الاحتفاظ بالأرصدة لدى البنوك لدى بنك يتمتع بدرجة التصنيف الاستثماري A1 وBBB+ 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.

١٠ الأدوات المالية بحسب الفئة

تم تصنيف كافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ضمن التكلفة المطفأة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

صندوق سامبا العقاري
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تتمة)
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١١ تأثير كوفيد-١٩

تطورت جانحة كوفيد-١٩ بسرعة في عام ٢٠٢٠، مع عدد كبير من الحالات. أثرت الإجراءات التي اتخذتها الحكومة لاحتواء الفيروس على النشاط الاقتصادي. اتخذت الإدارة العديد من الاحترازات لرصد وتخفيف آثار كوفيد-١٩، مثل احترازات السلامة والصحة للموظفين (مثل التباعد الاجتماعي والعمل من المنزل) وتأمين توريد المواد الضرورية للعمليات.

في هذه المرحلة، لم يكن التأثير على أعمال الصندوق كبيراً وبناءً على التجربة حتى الآن، تعتقد الإدارة أن يظل هذا هو الحال. نظراً لأن الصندوق يعمل في سوق العقارات، لاحظت الإدارة انخفاضاً في الطلب على الموجودات العقارية وانخفضت الأسعار أيضاً بسبب انخفاض الطلب، وتتوقع الإدارة استمرار ذلك. علاوة على ذلك، فإن تقييم الأصول العقارية يخضع أيضاً لعدم التأكد ويتم مراقبته عن كثب. ستواصل الإدارة اتباع سياسات الحكومة ونصائحها، وبالتوازي مع ذلك، ستبذل قصارى جهدها لمواصلة عمليات الصندوق بأفضل الطرق وأكثرها أماناً دون تعريض صحة الموظفين للخطر.

١٢ آخر يوم للتقييم

كان آخر تاريخ للتقييم بغرض إعداد هذه القوائم المالية هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٣١ ديسمبر ٢٠١٩).

١٣ الموافقة على القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١).