

صندوق سامبا العقاري

القوائم المالية الأولية الموجزة
وتقرير المراجع المستقل
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

تقرير فحص القوائم المالية الأولية الموجزة

إلى السادة حاملي الوحدات ومدير صندوق سامبا العقاري المحترمين

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية المرفقة لصندوق سامبا العقاري ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩، والقوائم ذات الصلة للدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التي تتضمن ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. تعتبر الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استناداً إلى الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

لقد قمنا بإجراء فحصنا وفقاً لمعيار إرباطات الفحص الدولي رقم ٢٤١٠ "فحص المعلومات المالية الأولية من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية توجيه استفسارات بشكل أساسي مع الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. تعد إجراءات الفحص أقل بشكل كبير في نطاقها من المراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وعليه فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بجميع الأمور الهامة التي يمكن معرفتها خلال عملية المراجعة، وبالتالي فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج

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

برايس وترهاوس كوبرز



بدر إبراهيم بن محارب

ترخيص رقم ٤٧١

٢٦ ذو القعدة ١٤٤٠هـ

(٢٩ يوليو ٢٠١٩)

صندوق سامبا العقاري
قائمة المركز المالي الأولية
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	إيضاح	
(غير مراجعة) ريال سعودي	(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
				الموجودات
١١,٥١٨,٥٣٧	٥,٣٩٤,٢٠٢	٢٣,٥٦٢,٨٧٢		نقد وما يماثله
٣١٢,٧٧٦,٣٥٤	٣١١,٧١٧,٢٨١	٢٧٦,٧٧٦,٤٢٢	٤	المخزون - ممتلكات عقارية
٥١,٠٠٠,٠٠٠	-	-		ذمم مدينة أخرى
٣٧٥,٢٩٤,٨٩١	٣١٧,١١١,٤٨٣	٣٠٠,٣٣٩,٢٩٤		مجموع الموجودات
				المطلوبات
٣٤,٠١٣,٥٣٨	٦,٢٠٠,٣٦٧	٤٤,٧٠٦,٨٩٩		وحدات مستردة مستحقة
١٨,٧٣٨,٧٩٣	٩,٨١٥,٩٠٧	١١,٤٣٢,٠٠٣	٧	أتعاب إدارة مستحقة
٢٨٥,٤٥٧	٦٦٧,٩١٥	١,٣١٣,٩٩٢		مصاريف مستحقة
٥٣,٠٣٧,٧٨٨	١٦,٦٨٤,١٨٩	٥٧,٤٥٢,٨٩٤		مجموع المطلوبات
٣٢٢,٢٥٧,١٠٣	٣٠٠,٤٢٧,٢٩٤	٢٤٢,٨٨٦,٤٠٠		صافي الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات
				الوحدات المصدرة
٢٦,١٥٦,٩٦٤	٢٤,٩٦٨,٩٣٠	٢١,٤٧٣,١١٨		
١٢,٣٢ ريال سعودي	١٢,٠٣ ريال سعودي	١١,٣١ ريال سعودي	٦	قيمة الوحدة

تعتبر الإيضاحات من رقم ١ إلى رقم ١٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق سامبا العقاري

قائمة الدخل الشامل الأولية

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		الدخل / (الخسارة)
(٢١,٦٠٧,٤٢٩)	(٩,٢٩٤,٤٩٥)	٥
(٥,٩٨٥,٢٩٣)	(١,٣٨٤,٤٠٦)	٤
٤٠٣,٧٥٨	٤,٩٠١	
		خسارة من بيع ممتلكات عقارية
		مخصصات التغيرات في قيمة ممتلكات عقارية
		إيرادات أخرى
(٢٧,١٨٨,٩٦٤)	(١٠,٦٧٤,٠٠٠)	مجموع الخسارة
		المصاريف
٥,٤٣١,٩٤٩	١,٦١٦,٠٩٦	٧
٤٢٧,٦٠٢	٧٨٩,٣٠٦	
		أتعاب الإدارة
		مصاريف أخرى
٥,٨٥٩,٥٥١	٢,٤٠٥,٤٠٢	مجموع المصاريف
(٣٣,٠٤٨,٥١٥)	(١٣,٠٧٩,٤٠٢)	صافي الخسارة للفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر
(٣٣,٠٤٨,٥١٥)	(١٣,٠٧٩,٤٠٢)	مجموع الخسارة الشاملة للفترة

تعتبر الإيضاحات من رقم ١ إلى رقم ١٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق سامبا العقاري

قائمة التدفقات النقدية الأولية

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٢٠١٨ (غير مراجعة) ريال سعودي	٢٠١٩ (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	
			الأنشطة التشغيلية
(٣٣,٠٤٨,٥١٥)	(١٣,٠٧٩,٤٠٢)		صافي الخسارة للفترة
			تعديلات :-
٥,٩٨٥,٢٩٣	١,٣٨٤,٤٠٦	٤	مخصصات التغيرات في قيمة ممتلكات عقارية
(٢٧,٠٦٣,٢٢٢)	(١١,٦٩٤,٩٩٦)		
٩٧,٦٠٧,٤٢٩	٣٣,٥٥٦,٤٥٣	٤	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
١٠٩,٢٣٥,٠٠٠	-		المخزون - ممتلكات عقارية
٥,٤٣١,٩٥٠	١,٦١٦,٠٩٦		ذمم مدينة أخرى
(٤٣٠,٤٣٩)	٦٤٦,٠٧٧		أتعاب إدارة مستحقة
			مصاريف مستحقة
١٨٤,٧٨٠,٧١٨	٢٤,١٢٣,٦٣٠		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة التمويلية
٣٥٠,٨٠٠	٢٤٥,٤٠٧		محصلات من بيع الوحدات
(١٨٤,٦٩٦,٨٥٩)	(٦,٢٠٠,٣٦٧)		قيمة الوحدات المستردة، بالصافي
(١٨٤,٣٤٦,٠٥٩)	(٥,٩٥٤,٩٦٠)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٤٣٤,٦٥٩	١٨,١٦٨,٦٧٠		صافي التغير في النقد وما يماثله
١١,٠٨٣,٨٧٨	٥,٣٩٤,٢٠٢		النقد وما يماثله في بداية الفترة
١١,٥١٨,٥٣٧	٢٣,٥٦٢,٨٧٢		نقد وما يماثله في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات من رقم ١ إلى رقم ١٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق سامبا العقاري

قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٢٠١٨ (غير مراجعة) ريال سعودي	٢٠١٩ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٥٠٠,٧١٠,٠٤٩	٣٠٠,٤٢٧,٢٩٤	صافي الموجودات في بداية الفترة
(٣٣,٠٤٨,٥١٥)	(١٣,٠٧٩,٤٠٢)	التغيرات من العمليات مجموع الخسارة الشاملة للفترة
٣٥٠,٨٠٠ (١٤٥,٧٥٥,٢٣١)	٢٤٥,٤٠٧ (٤٤,٧٠٦,٨٩٩)	التغيرات من معاملات الوحدات* متحصلات من بيع الوحدات قيمة الوحدات المستردة
(١٤٥,٤٠٤,٤٣١)	(٤٤,٤٦١,٤٩٢)	صافي التغير من معاملات الوحدات
٣٢٢,٢٥٧,١٠٣	٢٤٢,٨٨٦,٤٠٠	صافي الموجودات في نهاية الفترة

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

معاملات الوحدات

تتلخص معاملات الوحدات للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو كما يلي:

٢٠١٨ (غير مراجعة) الوحدات	٢٠١٩ (غير مراجعة) الوحدات	
٣٦,٤٦٠,٣١٥	٢٤,٩٦٨,٩٣٠	الوحدات في بداية الفترة
٢٤,٩٧٢ (١٠,٣٢٨,٣٢٣)	١٩,٢٩٥ (٣,٥١٥,١٠٧)	وحدات مباعه وحدات مستردة
(١٠,٣٠٣,٣٥١)	(٣,٤٩٥,٨١٢)	صافي التغير في الوحدات
٢٦,١٥٦,٩٦٤	٢١,٤٧٣,١١٨	عدد الوحدات في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات من رقم ١ إلى رقم ١٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق سامبا العقاري

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

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 مزاوله عملياته بتاريخ ١ فبراير ٢٠١٧.

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

ينبغي قراءة هذه القوائم المالية الأولية الموجزة جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية المراجعة للصندوق. لا يمكن للنتائج الأولية أن تكون مؤشراً لنتائج الصندوق السنوية. لم يطرأ أي تغييرات على سياسات إدارة المخاطر الموضحة في القوائم المالية المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

٢. الجهة التنظيمية

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

٣. السياسات المحاسبية الهامة

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم-٣٤ "التقارير المالية الأولية" المعتمدة في المملكة العربية السعودية. تتفق السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة في القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

٤. المخزون - ممتلكات عقارية

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

٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة)	وصف المشروع	التكلفة ريال سعودي	مصاريف التطوير المتكبدة ريال سعودي	إجمالي التكلفة ريال سعودي	القيمة العادلة باستثناء مصاريف التطوير المتكبدة ريال سعودي	القيمة العادلة شاملة مصاريف التطوير المتكبدة ريال سعودي	القيمة الدفترية (التكلفة أو القيمة العادلة، أيهما أقل)
١٢٦,٤٩٦,١٢٨	-	١٢٦,٤٩٦,١٢٨	١٤٣,٣٥٠,٦٢٨	١٤٣,٣٥٠,٦٢٨	١٤٣,٣٥٠,٦٢٨	١٤٣,٣٥٠,٦٢٨	١٢٦,٤٩٦,١٢٨
٤٨,٩٣١,٨٥٠	١٢,٩٥٨,١٥٠	٦١,٨٩٠,٠٠٠	٦٢,٢٦٣,٨٧٤	٦٢,٢٦٣,٨٧٤	٧٥,٢٢٢,٠٢٤	٧٥,٢٢٢,٠٢٤	٦١,٨٩٠,٠٠٠
٦٢,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,١٠٠,٠٠٠	٤٥,١٠٠,٠٠٠	٥٢,٦٠٠,٠٠٠	٥٢,٦٠٠,٠٠٠	٥٢,٦٠٠,٠٠٠
٣٠,١٨٨,٦٢٣	٢٥,٥٦١,٣٧٧	٥٥,٧٥٠,٠٠٠	١٠,٢٢٨,٩١٧	١٠,٢٢٨,٩١٧	٣٥,٧٩٠,٢٩٤	٣٥,٧٩٠,٢٩٤	٣٥,٧٩٠,٢٩٤
٢٦٨,١١٦,٦٠١	٤٦,٠١٩,٥٢٧	٣١٤,١٣٦,١٢٨	٢٦٠,٩٤٣,٤١٩	٢٦٠,٩٤٣,٤١٩	٣٠٦,٩٦٢,٩٤٦	٣٠٦,٩٦٢,٩٤٦	٢٧٦,٧٧٦,٤٢٢

صندوق سامبا العقاري

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة)	وصف المشروع	التكلفة ريال سعودي	مصاريف التطوير المتكبدة ريال سعودي	إجمالي التكلفة ريال سعودي	القيمة العادلة باستثناء مصاريف التطوير المتكبدة ريال سعودي	القيمة العادلة شاملة مصاريف التطوير المتكبدة ريال سعودي	القيمة الدفترية (التكلفة أو القيمة العادلة، أيهما أقل) ريال سعودي
١٢٦,٤٩٦,١٢٨	ديراب - الرياض	-	١٢,٩٥٨,١٥٠	١٢٦,٤٩٦,١٢٨	١٤٦,٨٤٨,١٠٠	١٤٦,٨٤٨,١٠٠	١٢٦,٤٩٦,١٢٨
٤٨,٩٣١,٨٥٠	سي فيو تاور	٤٨,٩٣١,٨٥٠	١٢,٩٥٨,١٥٠	٦١,٨٩٠,٠٠٠	٦٤,٨٣٥,٠٣٣	٧٧,٧٩٣,١٨٣	٦١,٨٩٠,٠٠٠
٦٢,٥٠٠,٠٠٠	كنوز جدة	٦٢,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٩٨٨,٨٨٧	٥٣,٤٨٨,٨٨٧	٥٣,٤٨٨,٨٨٧
٣٠,١٨٨,٦٢٣	فلل العليا	٣٠,١٨٨,٦٢٣	٢٥,٥٦١,٣٧٧	٥٥,٧٥٠,٠٠٠	١٠,٧٢٤,٤٣٦	٣٦,٢٨٥,٨١٣	٣٦,٢٨٥,٨١٣
-	اليمامة	-	-	-	-	-	-
٣٩,٣٦٣,٩٢٠	المبنى (٧) قسم فرعي	٣٩,٣٦٣,٩٢٠	-	٣٩,٣٦٣,٩٢٠	٣٣,٥٥٦,٤٥٣	٣٣,٥٥٦,٤٥٣	٣٣,٥٥٦,٤٥٣
٣٠٧,٤٨٠,٥٢١		٤٦,٠١٩,٥٢٧	٤٦,٠١٩,٥٢٧	٣٥٣,٥٠٠,٠٤٨	٣٠١,٩٥٢,٩٠٩	٣٤٧,٩٧٢,٤٣٦	٣١١,٧١٧,٢٨١

٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجعة)	وصف المشروع	التكلفة ريال سعودي	مصاريف التطوير المتكبدة ريال سعودي	إجمالي التكلفة ريال سعودي	القيمة العادلة باستثناء مصاريف التطوير المتكبدة ريال سعودي	القيمة العادلة شاملة مصاريف التطوير المتكبدة ريال سعودي	القيمة الدفترية (التكلفة أو القيمة العادلة، أيهما أقل) ريال سعودي
١٢٦,٤٩٦,١٢٨	ديراب - الرياض	-	١٢,٩٥٨,١٥٠	١٢٦,٤٩٦,١٢٨	١٤٨,١٤٩,٧٦٠	١٤٨,١٤٩,٧٦٠	١٢٦,٤٩٦,١٢٨
٤٨,٩٣١,٨٥٠	سي فيو تاور	٤٨,٩٣١,٨٥٠	١٢,٩٥٨,١٥٠	٦١,٨٩٠,٠٠٠	٦٩,٧٣٩,١١٨	٨٢,١٩٧,٢٦٨	٦١,٨٩٠,٠٠٠
٦٢,٥٠٠,٠٠٠	كنوز جدة	٦٢,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٨,٢٣٧,٥٤٣	٥٥,٧٣٧,٥٤٣	٥٥,٧٣٧,٥٤٣
٣٠,١٨٨,٦٢٣	فلل العليا	٣٠,١٨٨,٦٢٣	٢٥,٥٦١,٣٧٧	٥٥,٧٥٠,٠٠٠	١٠,٧٢٤,٤٣٦	٣٦,٢٨٥,٨١٣	٣٦,٢٨٥,٨١٣
-	اليمامة	-	-	-	-	-	-
٣٩,٣٦٣,٩٢٠	المبنى (٧) قسم فرعي	٣٩,٣٦٣,٩٢٠	-	٣٩,٣٦٣,٩٢٠	٣٢,٣٦٦,٨٧٠	٣٢,٣٦٦,٨٧٠	٣٢,٣٦٦,٨٧٠
٣٠٧,٤٨٠,٥٢١		٤٦,٠١٩,٥٢٧	٤٦,٠١٩,٥٢٧	٣٥٣,٥٠٠,٠٤٨	٣٠٩,٢١٧,٧٢٧	٣٥٥,٢٣٧,٢٥٤	٣١٢,٧٧٦,٣٥٤

إن صكوك ملكية بعض الممتلكات العقارية مسجلة باسم شركة سامبا للعقار الاستثماري، وهي شركة مملوكة بالكامل من قبل المدير، بالإضافة إلى عقار واحد مسجل باسم شركة سامبا العقارية، وهي شركة مملوكة بالكامل من قبل البنك.

٥. خسارة من بيع ممتلكات عقارية

٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجعة) ريال سعودي	الإيرادات من بيع الممتلكات العقارية القيمة الدفترية للممتلكات العقارية
٢٤,٢٦١,٩٥٨ (٣٣,٥٥٦,٤٥٣)	٧٦,٠٠٠,٠٠٠ (٩٧,٦٠٧,٤٢٩)	
(٩,٢٩٤,٤٩٥)	(٢١,٦٠٧,٤٢٩)	خسارة من بيع ممتلكات عقارية

صندوق سامبا العقاري

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٦. الأثر على صافي قيمة الموجودات إذا تم تقييم الاستثمار في الممتلكات العقارية بالقيمة العادلة

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.

(١) فيما يلي بيان بالأرباح غير المحققة من الممتلكات العقارية بناء على التقييمات العقارية (القيمة العادلة) كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩، و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، و ٣٠ يونيو ٢٠١٨:

٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجعة) ريال سعودي
٣٠٦,٩٦٢,٩٤٦	٣٤٧,٩٧٢,٤٣٦	٣٥٥,٢٣٧,٢٥٤
(٢٧٦,٧٧٦,٤٢٢)	(٣١١,٧١٧,٢٨١)	(٣١٢,٧٧٦,٣٥٤)
القيمة العادلة للممتلكات العقارية (راجع الإيضاح ٤)		
التكلفة أو القيمة العادلة للممتلكات العقارية، أيهما أقل (راجع الإيضاح ٤)		
٣٠,١٨٦,٥٢٤	٣٦,٢٥٥,١٥٥	٤٢,٤٦٠,٩٠٠
الربح غير المحقق بناء على التقييمات العقارية		
٢١,٤٧٣,١١٨	٢٤,٩٦٨,٩٣٠	٢٦,١٥٦,٩٦٤
الوحدات المصدرة		
١,٤١	١,٤٥	١,٦٢
حصة الوحدة في الربح غير المحقق بناء على التقييمات العقارية		

(٢) فيما يلي تحليل بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيم العادلة للممتلكات العقارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٣٠ يونيو ٢٠١٨:

٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجعة) ريال سعودي
٢٤٢,٨٨٦,٤٠٠	٣٠٠,٤٢٧,٢٩٤	٣٢٢,٢٥٧,١٠٣
٣٠,١٨٦,٥٢٤	٣٦,٢٥٥,١٥٥	٤٢,٤٦٠,٩٠٠
صافي قيمة الموجودات بالتكلفة أو القيمة العادلة، أيهما أقل، كما هو معروض في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة		
الربح غير المحقق بناء على تقييمات العقار (راجع الإيضاح ٦ (١))		
٢٧٣,٠٧٢,٩٢٤	٣٣٦,٦٨٢,٤٤٩	٣٦٤,٧١٨,٠٠٣
صافي قيمة الأصل بناء على القيمة العادلة		

صندوق سامبا العقاري

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

(٣) فيما يلي صافي قيمة الموجودات للوحدة الواحدة باستخدام القيم العادلة للممتلكات العقارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٣٠ يونيو ٢٠١٨:

٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجعة) ريال سعودي
١١,٣١	١٢,٠٣	١٢,٣٢
صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة أو القيمة العادلة، أيهما أقل، كما هو معروض في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.		
١,٤١	١,٤٥	١,٦٢
الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة الواحدة وفقاً للربح غير المحقق بناء على تقييمات العقار (الإيضاح ٦ (١))		
١٢,٧٢	١٣,٤٨	١٣,٩٤
صافي قيمة الموجودات للوحدة باستخدام القيمة العادلة للممتلكات العقارية		

٧. معاملات مع أطراف ذات 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.

يدفع الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١% (٢٠١٨: ٢,٢٥%) سنوياً من صافي قيمة الموجودات بشكل نصف سنوي (٢٠١٨: بشكل ربع سنوي). يعمل البنك كمصرف للصندوق.

٨. حالة الربوط الضريبية

خلال هذه الفترة، تلقى الصندوق ربط ضريبية القيمة المضافة من الهيئة العامة للزكاة والدخل للسنة المنتهية في ٢٠١٨. رفعت الهيئة العامة للزكاة والدخل في ربطها مطالبته بمبلغ ٣,٨ مليون ريال سعودي تجاه التزامات ضريبة القيمة المضافة وغرامة قدرها ١,٩٩ مليون ريال سعودي على المشروع المباع خلال سنة ٢٠١٨. قدم الصندوق اعتراضات إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل للتنازل عن ضريبة القيمة المضافة والغرامات المتعلقة بها بسبب عدم الوضوح فيما يتعلق بنقل ملكية الممتلكات بموجب لوائح ضريبة القيمة المضافة في المملكة العربية السعودية. لتجنب المزيد من الغرامات، دفع الصندوق ضريبة القيمة المضافة على المشروع المباع خلال الفترة الحالية. تحمل مدير الصندوق الغرامات المتعلقة بالتقييم أعلاه وضريبة القيمة المضافة إلى حد الوحدات المستردة/ والمشاركة بها خلال ٢٠١٨.

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:

- مدخلات المستوى ١ هي أسعار معلنة (غير معدلة) في أسواق نشطة للموجودات أو المطلوبات المشابهة التي تستطيع المنشأة الوصول إليها بتاريخ القياس.
- مدخلات المستوى ٢ هي مدخلات أخرى غير الأسعار المدرجة المعلنة في المستوى ١ والتي تكون ملحوظة للأصل أو الالتزام بشكل مباشر أو غير مباشر
- مدخلات المستوى ٣ هي المدخلات غير الجديرة بالملاحظة للأصل أو الالتزام.

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

موجودات الغير المالية – القيمة العادلة للممتلكات العقارية يتم الإفصاح عنها في الإيضاح ٤ حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. يتم الاحتفاظ بالممتلكات العقارية ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

١٠. الأدوات المالية بحسب الفئة

صُنفت كافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ضمن فئة التكلفة المطفأة.

صندوق سامبا العقاري

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١١. آخر يوم للتقييم

كان آخر تاريخ للتقييم بغرض إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة هو ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٣٠ يونيو ٢٠١٨).

١٢. اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٥ ذو القعدة ١٤٤٠هـ (الموافق ٢٨ يوليو ٢٠١٩).