

صندوق الأهلئ سدكو للتطوير السكنئ

القوائم المالمئة وتقرئر المراجع المسئقل
للسنة المنتهئة فئ ٣١ دئسمبر ٢٠٢٠ م

الصفحة	المحتويات
٢-١	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة الدخل الشامل
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة التغيرات في صافي الأصول
٦	قائمة التدفقات النقدية
١٩ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل إلى حملة الوحدات في صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني ("الصندوق") والذي تتولى إدارته شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق")، وتشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقائمة الدخل الشامل، وقائمة التدفقات النقدية، وقائمة التغيرات في صافي الأصول للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية بما في ذلك ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م 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 للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية وملاءمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن الإعداد والعرض للعادل للقوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام نظام صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، ومسؤول أيضاً عن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية الناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق هو المسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو لم يكن لديه أي خيار واقعي سوى القيام بذلك.

المكلفون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريف الجوهرية، سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواءً بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.

تقرير المراجع المستقل إلى حملة الوحدات في صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني (تتمة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة الملائمة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
 - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
 - التوصل إلى استنتاج بشأن ملائمة استخدام مدير الصندوق لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
 - 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.
- ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء مراجعتنا.

عن أرنست ويونغ



عبدالله علي المكرمي
محاسب قانوني
رقم الترخيص ٤٧٦

٢٤ فبراير ٢٠٢١ م
١٢ رجب ١٤٤٢ هـ

جدة



صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

ريال سعودي ٢٠١٩م (بالآلاف)	ريال سعودي ٢٠٢٠م (بالآلاف)	إيضاح	
			إيرادات استثمار
١,٤٢٤	١٩٨		أرباح محققة من بيع وحدات سكنية
١٨٢	١,٣٠٧		أرباح محققة عن استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٨٧	(١,٠٧٢)		(خسائر) / أرباح غير محققة من استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	١٥١		إيرادات أخرى
١٧٤	١٣٠		دخل عمليات خاصة
(١,٤٥٨)	(١٣,٤٦٦)		خسارة من استثمار مُحمل بالقيمة العادلة في مشروع عقاري
٨٠٩	(١٢,٧٥٢)		
			المصروفات
(١,١٦٢)	-	٧	أتعاب إدارة
(١٤٣)	-		رسوم إدارية
(٧٤)	(٥٥)		مصروفات تقييم
(٦٣)	(٨٣)		أتعاب مهنية
-	(١٤٨)		مصروف ضريبة قيمة مضافة
(٢,٥١٢)	(٣,٦٥٢)		مصروفات إدارة المرافق والصيانة
(٦)	(٨)		أجور مجلس إدارة الصندوق
(٣,٩٦٠)	(٣,٩٤٦)		
(٣,١٥١)	(١٦,٦٩٨)		الخسارة للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(٣,١٥١)	(١٦,٦٩٨)		مجموع الخسارة الشاملة للسنة

٢٠١٩ م ريال سعودي (بالآلاف)	٢٠٢٠ م ريال سعودي (بالآلاف)	إيضاح	
			الأصول
٣,٦٧٦	٦,٠٤٢		نقد وما في حكمه
٤٠,٦١٢	٢٦,١٣٢	٨	استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣١٥,٢٠٩	٢٤٥,٤٤٩	٩	استثمار في مشروع عقاري
١,٧٤٤	٢٩٢		ذمم مدينة أخرى
<u>٣٦١,٢٤١</u>	<u>٢٧٧,٩١٥</u>		مجموع الأصول
			المطلوبات
٧٨	٦	١٠	مبالغ مستحقة الدفع إلى مدير الصندوق
٧٣	٤٨٧		مبالغ أخرى مستحقة الدفع
٢٢,٠٤٠	٦,٤٩٥		مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء
٣٢١	٣٩		ضريبة قيمة مضافة مستحقة الدفع
<u>٢٢,٥١٢</u>	<u>٧,٠٢٧</u>		مجموع المطلوبات
<u>٣٣٨,٧٢٩</u>	<u>٢٧٠,٨٨٨</u>		صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات
			الوحدات الصادرة بالآلاف
<u>٣٥٢,٨٠٠</u>	<u>٢٩٩,٥٠٧</u>		
٠,٩٦٤	٠,٩٥٤	"٣" ٩	قيمة الوحدة بالريال السعودي (باعتبار الاستثمار في المشروع العقاري بالتكلفة)
٠,٩٦٠	٠,٩٠٤	"٣" ٩	قيمة الوحدة بالريال السعودي (باعتبار الاستثمار في المشروع العقاري القيمة العادلة)

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

قائمة التغيرات في صافي الأصول
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

٢٠١٩ م ريال سعودي (بالآلاف)	٢٠٢٠ م ريال سعودي (بالآلاف)	
٣٤١,٨٨٠	٣٣٨,٧٢٩	صافي الأصول في بداية السنة
(٣,١٥١)	(١٦,٦٩٨)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة
-	(٥١,١٤٣)	قيمة الوحدات المستردة بواسطة حملة الوحدات
<u>٣٣٨,٧٢٩</u>	<u>٢٧٠,٨٨٨</u>	صافي الأصول في بداية السنة

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢٠١٩م ريال سعودي (بالآلاف)	٢٠٢٠م ريال سعودي (بالآلاف)	
		الأنشطة التشغيلية
(٣,١٥١)	(١٦,٦٩٨)	خسارة السنة
		التعديلات لـ:
(٤٨٧)	١,٠٧٢	خسائر / (أرباح) غير محققة من استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٤٥٨	١٣,٤٦٦	خسارة من استثمار مُحمل بالقيمة العادلة في مشروع عقاري
(٢,١٨٠)	(٢,١٦٠)	
(١٨,٧٥٧)	١٣,٤٠٨	التغيرات في الأصول التشغيلية:
٢٩,٧٤١	٥٦,٢٩٤	استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٧٤٩)	١,٤٥٢	استثمار في مشروع عقاري
(٤,٠٢٩)	(٧٢)	ذمم مدينة أخرى
(٩,٣٦٥)	(١٥,٥٤٥)	مبالغ مستحقة الدفع إلى مدير الصندوق
٧٣	٤١٤	مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء
(٨٣٢)	(٢٨٢)	ذمم دائنة أخرى
		ضريبة قيمة مضافة مستحقة الدفع
(٦,٠٩٨)	٥٣,٥٠٩	صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		النشاط التمويلي
-	(٥١,١٤٣)	استرداد وحدات
(٦,٠٩٨)	٢,٣٦٦	التغير في النقد وما في حكمه
٩,٧٧٤	٣,٦٧٦	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٣,٦٧٦	٦,٠٤٢	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

١- طبيعة الصندوق

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري مقفل متوافق مع أحكام الشريعة تم تأسيسه ويدار من قبل شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق") - وهي شركة تابعة للبنك الأهلي التجاري - لصالح حملة الوحدات في الصندوق. ويخضع الصندوق في النهاية لإشراف مجلس إدارة الصندوق.

تعمل شركة الأهلي المالية كأمين حفظ ومدير ومسجل للصندوق.

يهدف استثمار الصندوق إلى تحقيق أرباح رأسمالية لحملة الوحدات من خلال اقتناء قطع أراضٍ وتطويرها وبناء وحدات سكنية عليها وبيع هذه الوحدات. يمكن استثمار الأرصدة النقدية غير المستثمرة في استثمارات قصيرة الأجل بما في ذلك - دون حصر - معاملات مرابحة أو صناديق مرابحة متوافقة مع أحكام الشريعة.

تم اعتماد أحكام وشروط الصندوق من قبل هيئة السوق المالية ("الهيئة") بتاريخ ٦ ربيع أول ١٤٣٥ هـ (الموافق ٧ يناير ٢٠١٤م). بدأ الصندوق أنشطته في ٢٨ أبريل ٢٠١٤م ("تاريخ الابتداء").

أبرم الصندوق اتفاقية مع مطور مستقل وهو شركة سدكو للتطوير ("المطور"). تشمل واجبات المطور تحديد الأراضي وتطويرها والبناء عليها وبيع أو ترتيب بيع الوحدات السكنية المقامة عليها. يحق للمطور الحصول على أتعاب معينة وتشمل أتعاب التطوير وعمولة المبيعات وحصّة من رسوم الأداء التي يحصل عليها مدير الصندوق - إن وجدت - في نهاية مدة الصندوق (الإيضاح ٧).

مدة الصندوق ثلاث سنوات، تبدأ من تاريخ البداية (٢٨ أبريل ٢٠١٤م) مع خيار التجديد لمدة سنتين إضافيتين بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وإشعار الهيئة، وقد وافق مجلس إدارة الصندوق على تمديد مدة الصندوق حتى تاريخ ٢٨ أبريل ٢٠١٩م. وافق حملة الوحدات على تمديد مدة الصندوق حتى تاريخ ٢٨ أبريل ٢٠٢٠م مع خيار التمديد لمدة سنة إضافية حتى تاريخ ٢٨ أبريل ٢٠٢١م. في تاريخ ١٤ أبريل ٢٠٢٠م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق تمديد مدة الصندوق لسنة إضافية تنتهي في ٢٨ أبريل ٢٠٢١م والصندوق بصدد إشعار هيئة السوق المالية بهذا الأمر. إضافة إلى ذلك، ينوي مدير الصندوق، بعد الحصول على الموافقات اللازمة من حملة الوحدات وهيئة السوق المالية لمدة سنة إضافية من ٢٨ أبريل ٢٠٢١م. عليه، تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

يحق لمدير الصندوق إنهاء الصندوق قبل انتهاء مدته، بعد إرسال إشعار قبل تاريخ الإنهاء بمدة ٣٠ يوماً إلى حملة الوحدات شريطة موافقة هيئة السوق المالية. وفي حال إنهاء الصندوق، سيتم تصفية أصول الصندوق وتسوية التزاماته وتوزيع العوائد المتبقية من هذه التصفية إلى حملة الوحدات على أساس تناسبي.

تم تعديل شروط وبنود الصندوق في ١٣ مارس ٢٠١٩م وتم تعديلها أيضاً في ١٥ أبريل ٢٠٢٠م. تتعلق التعديلات الرئيسية في الشروط والأحكام بتمديد فترة الصندوق والرسوم وأتعاب الخدمات والمصروفات والعمولات وأتعاب الإدارة ومخاطر الاستثمار في الصندوق واسترداد وحدات الصندوق والسماح لحملة الوحدات باسترداد الوحدات العينية.

يتم الاحتفاظ بدفاتر وسجلات الصندوق بالريال السعودي الذي يمثل عملة التشغيل والعرض للصندوق. تم تقريب جميع الأرقام المعروضة بالريال السعودي لأقرب ألف صحيح.

٢- أساس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

٢-٢ أساس القياس

تم إعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية المعدّل ليشمل قياس القيمة العادلة للاستثمار المحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٣- الجهة التنظيمية

يخضع الصندوق لنظام صناديق الاستثمار العقاري (النظام) الصادر عن هيئة السوق المالية (الهيئة) بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦م) والذي يحدد بالتفصيل المتطلبات المتعلقة بكافة صناديق الاستثمار العقاري داخل المملكة العربية السعودية.

٤- السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المتبعة:

العملات الأجنبية

تترجم معاملات العملات الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات. يتم ترجمة اصول ومطلوبات العملات الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ قائمة المركز المالي. تُدرج ارباح وخسائر الصرف الأجنبي الناتجة عن الترجمة في الربح أو الخسارة.

قياس القيمة العادلة

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

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

إن الأسواق الرئيسية أو الأسواق الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الصندوق.

تقاس القيمة العادلة للأصول أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الأصول والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل منفعة اقتصادية لهم.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل والأقصى للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل وبأقصى حد.

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

يتم قياس جميع الأصول والمطلوبات للوصول إلى القيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية في نطاق هرمية القيم العادلة المبينة أدناه استناداً إلى معطيات المستوى الأدنى الذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:

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

بالنسبة للأصول والمطلوبات المدرجة في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد الإدارة ما إذا جرى تناقل بين مستويات الهيكل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى المستوى الأدنى من المعطيات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل تقرير مالي.

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت الإدارة بتحديد فئات الأصول والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصول أو المطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه.

بالنسبة للأوراق المالية التي يتم تداولها في أسواق مالية منتظمة، تتحدد القيمة العادلة من خلال الرجوع إلى أسعار الصرف المتداولة في الأسواق عند اقفال الأعمال في تاريخ قائمة المركز المالي.

فيما يتعلق بالأوراق المالية التي لا يوجد لها سعر متداول في السوق، يتم عمل تقييم معقول للقيمة العادلة من خلال الرجوع إلى القيمة الحالية للسوق لأداة مماثلة بشكل جوهري، أو استناداً إلى التدفقات النقدية المتوقعة أو صافي قيمة الأصل الذي يعكس القيمة العادلة لهذه الأوراق المالية.

تُقاس القيمة العادلة لاستثمار في مشروع عقاري (لغرض الإفصاح في القوائم المالية) باستخدام أساليب تقييم تتضمن أساس استبدال القيمة وأسعار الأسواق القابلة للمقارنة.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية

نفذ الصندوق تحليلاً مفصلاً لنماذج أعماله لإدارة الأصول المالية وتحليل خصائص تدفقاتها النقدية.

تصنيف الأصول المالية والمطلوبات المالية

• الأصول المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ثلاث فئات رئيسية للتصنيف بخصوص الأصول المالية وهي: مقاسة بالتكلفة المطفأة، ومقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، ومقاسة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل. يتم هذا التصنيف بشكل عام على أساس نموذج الأعمال الذي يتم بموجبه إدارة الأصل المالي وتدفقاته النقدية التعاقدية. لا يمكن تفريق المشتقات المضمنة في العقود التي تركز على أصل مالي محدد في نطاق المعيار بأي شكل من الأشكال. و عوضاً عن ذلك يتم تقييم الأداة التجميعية برمتها للتصنيف. لمزيد من الإيضاح حول كيفية قيام الصندوق بتصنيف أصوله المالية بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) يرجى الرجوع إلى القسم المعني في السياسات المحاسبية الهامة.

يبين الجدول التالي فئات القياس لأصول الصندوق المالية:

الأصول المالية	التصنيف
نقد لدى البنك	التكلفة المطفأة
استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	أصول مالية مُحملة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
ذمم مدينة أخرى	التكلفة المطفأة

• المطلوبات المالية

يصنف الصندوق مطلوباته المالية بالتكلفة المطفأة ما لم يتم تحديد المطلوبات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يقوم الصندوق بإلغاء قيد التزام مالي حال تسوية الالتزام أو إلغائه أو انتهاء صلاحيته. لا توجد هناك تغييرات في تصنيف وقياس المطلوبات المالية.

فيما يلي التغييرات التي طرأت عموماً على القيمة العادلة:

- تم عرض المبلغ الذي يمثل التغير في القيمة العادلة المتعلقة بالتغيرات في مخاطر الائتمان للالتزام في قائمة الدخل الشامل الأخر، و
- تم عرض المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل.

تصنيف وقياس الأصول المالية المحملة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارةأدوات حقوق الملكية

أدوات حقوق الملكية هي أدوات تستوفي تعريف حقوق الملكية من ناحية الجهة التي تصدرها، أي أن الأدوات لا تتضمن التزام تعاقدي يتوجب دفعه وتتضمن دليل العمولة المتبقية في صافي أصول الجهة التي تصدرها. تعتقد الإدارة أن استثمار الصندوق في وحدات صناديق الاستثمار المشتركة تستوفي تعريف أداة حقوق ملكية.

عند الاعتراف الأولي، يقوم الصندوق بقياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بقيمتها العادلة. تكاليف معاملة الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم تحميلها كمصروف في الربح أو الخسارة.

يقوم الصندوق لاحقاً بقياس استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. لا يتم التصريح عن خسائر الانخفاض في القيمة (عكس قيد خسائر الانخفاض في القيمة) بشكل منفصل عن التغييرات الأخرى في القيمة العادلة. تُدرج توزيعات الأرباح، عند تقديم العائد على مثل هذه الاستثمارات، في الربح أو الخسارة عند نشوء حق الصندوق في استلام توزيعات الأرباح. يتم تحديد الأرباح أو الخسائر المحققة من الاستثمار المباع على أساس متوسط التكلفة.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه للصندوق من أرصدة بنكية واستثمارات قصيرة الأجل ذات سيولة عالية يمكن تحويلها إلى مبالغ معلومة مباشرة من النقد وتخضع لمخاطر غير جوهرية في التغير في القيمة. يُحمل النقد وما في حكمه بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الأصول المالية

يقوم الصندوق على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأصول الدين المحملة بالتكلفة المطفأة. يعترف الصندوق بمخصص خسائر لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير مالي. يعكس قياس خسائر الائتمان المتوقعة ما يلي:

- احتمالية المبلغ السليم والمرجح بشكل عادل الذي يتم تحديده من خلال تقييم متوسط المخرجات المحتملة،
- القيمة الزمنية للموارد، و
- المعلومات المعقولة والمؤيدة ذات العلاقة والمتاحة دون تكاليف أو جهود غير ملائمة في تاريخ التقرير المالي حول أحداث سابقة أو ظروف حالية أو توقعات للظروف الاقتصادية المستقبلية.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء قيد أصل مالي أو جزء منه عند انتهاء حقوق الحصول على تدفقات نقدية من الأصل، أو أن يكون الصندوق إما (أ) قد تنازل فعلياً عن كافة مخاطر ومنافع الأصل أو (ب) ألا يكون الصندوق قد تنازل أو احتفظ فعلياً بكافة مخاطر ومنافع الأصل ولكن تنازل عن السيطرة على الأصل.

المصروفات المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى

تدرج المصروفات المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى بداية بالقيمة العادلة يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعالة.

يتم تسجيل المخصص عندما يكون لدى الصندوق التزام قانوني أو ضمني ناشئ عن حدث سابق ويكون هناك احتمال تدفق موارد من الخارج تتضمن منافع اقتصادية لسداد هذا الالتزام يمكن قياس تقدير المبلغ بصورة يُعتمد بها. لا يتم إدراج الخسارة التشغيلية المستقبلية.

الاستثمار في مشروع عقاري

تُدرج الأرض والمباني تحت الانشاء والتي تتضمن مباني محتفظ بها للبيع ضمن دورة اعماله العادية بداية بالتكلفة. وفي حال تأجيل الدفعة الخاصة بالأرض، يدرج الثمن المؤجل والمستحق الدفع بداية بالقيمة الحالية للمبلغ المستحق الدفع. يشمل التطوير تحت التنفيذ من تكاليف الإنشاء والتكاليف المباشرة الأخرى ذات الصلة.

يُقاس الاستثمار في مشروع عقاري لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق - أيهما أقل. القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري ضمن دورة الأعمال العادية، ناقصاً تكلفة اكتمال المشروع ومصروفات البيع.

المقاصة

يتم مقاصة الأصول والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نافذ نظاماً بتسوية المبالغ المدرجة إذا توافرت النية لدى الصندوق لتسوية الأصول مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الأصول وتسديد المطلوبات في آن واحد. لا يتم مقاصة الإيرادات والمصروفات في قائمة الدخل الشامل ما لم يكن ذلك مطلوباً أو مسموحاً به بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

الوحدات القابلة للاسترداد

يتم اصدار وحدات الصندوق القابلة للاسترداد واستردادها عند انتهاء الصندوق. يكون السعر الأولي هو ريال سعودي لكل وحدة. يتم احتساب صافي قيمة الأصول للوحدات كمجموع أصول الصندوق ناقص مجموع المطلوبات مقسومة على إجمالي عدد وحدات الصندوق اعتباراً من تاريخ التقييم. وبما أن الصندوق سيقوم بشكل جوهري باستثمار جميع أصوله في المشاريع، سيقوم بتقييمه بشكل دائم بناء على تقييم المشاريع. يجب على مدير الصندوق تقييم أراضي الصندوق ومشاريعه مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر وذلك استناداً إلى تقييميين يتم عملهما بواسطة مقيمين مستقلين.

يتم احتساب صافي قيمة الأصول للوحدات خلال ١٠ أيام عمل من استلام تقييم المشاريع التي قام بها المقيمون المستقلون.

يصنف الصندوق وحداته القابلة للاسترداد كأداة حقوق ملكية في حال كانت الوحدات القابلة للاسترداد تمتلك جميع الميزات أدناه:

- تعطي حقاً لحملة الوحدات سهماً من صافي أصول الصندوق في حال تصفية الصندوق.
- تكون الأداة ضمن فئة الأدوات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى.
- تمتلك جميع الأدوات المالية التي تقع ضمن فئة الأدوات التابعة لجميع الأصول الأخرى للأدوات ميزات مماثلة.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الوحدات القابلة للاسترداد (تتمة)

- لا تتضمن الأدوات أي التزامات تعاقدية لتسليم النقد أو أي أصل مالي آخر بخلاف حقوق حملة الوحدات في كل سهم من صافي أصول الصندوق.
- يستند إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة والعائدة للأداة طيلة عمر الأداة بشكل جوهري إلى الربح أو الخسارة، أو التغيير في صافي الأصول المدرجة أو التغيير في القيمة العادلة لصافي الأصول المدرجة / غير المدرجة للصندوق طيلة عمر الأداة.

الضريبة والزكاة

إن الضريبة والزكاة (باستثناء ضريبة القيمة المضافة) هما التزام على حملة الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذه الالتزامات في هذه القوائم المالية.

تحقق الإيرادات

قام الصندوق بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) "الإيرادات من العقود مع العملاء". يحدد المعيار (١٥) نموذجاً شاملاً واحداً للمحاسبة عن الإيرادات الناشئة عن العقود مع العملاء ويحل هذا المعيار محل التوجيهات السابقة بخصوص الإيرادات والموجودة من خلال العديد من المعايير والتفسيرات في نطاق المعايير الدولية للتقرير المالي. أسس المعيار نموذجاً جديداً من خمس خطوات سيتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة من العقود مع العملاء. طبقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥)، يتم إثبات الإيرادات بالمبلغ الذي يعكس العوض الذي يتوقع أن تستحقه المنشأة مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل.

الإيرادات من الاستثمار في مشروع عقاري

يقوم الصندوق بتطوير وبيع ممتلكات سكنية. يتم الاعتراف بالإيرادات حال انتقال السيطرة على الممتلكات إلى العميل. لا يوجد استخدام بديل للممتلكات عموماً للصندوق. لا ينشأ الحق الإلزامي بخصوص الدفع إلا في حال انتقال الملكية القانونية إلى العميل. وبالتالي، يتم إدراج الإيرادات في نقطة من الزمن عند انتقال الملكية القانونية والسيطرة إلى العميل.

تُقاس الإيرادات بحسب سعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. في أغلب الحالات، يستحق الثمن عند انتقال الملكية القانونية. بينما يتم الاتفاق على شروط الدفعات المؤجلة في بعض الظروف ولا يتجاوز التأجيل أكثر من ١٢ شهراً. وبالتالي فإن سعر المعاملة لا يتم تعديله بسبب تأثيرات عنصر التمويل الجوهري.

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة وتفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي وتعديلاتها التي تطبقها المؤسسة

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣): "تعريف العمل التجاري"

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على تعريف الأعمال الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) عمليات تجميع الأعمال، وذلك بهدف مساعدة المنشآت في تحديد ما إذا كانت مجموعة من الأنشطة والأصول المستحوذ عليها تعتبر أعمالاً أم لا. وتوضح تلك التعديلات الحد الأدنى من المتطلبات الخاصة بالأعمال، وتلغي تقييم ما إذا كان المتعاملون في السوق قادرين على استبدال أي عناصر غير موجودة، وتضيف إرشادات لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كانت العملية المستحوذ عليها جوهرياً، وتضع قيوداً على تعريفات الأعمال والمخرجات، كما تستحدث اختباراً اختياريًا لتركز القيمة العادلة.

يجب تطبيق التعديلات على المعاملات التي تكون إما عمليات تجميع أعمال أو عمليات استحواذ على أصول والتي يكون فيها تاريخ الاستحواذ في أو بعد بداية أول فترة مالية سنوية تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠م. وبالتالي لا يتوجب على المنشآت تعديل المعاملات في فترات سابقة. يسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عنه. لم يكن لهذه التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ أي أثر على القوائم المالية للشركة.

في سبتمبر ٢٠١٩م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧)، والتي تتضمن المرحلة الأولى من عملها للاستجابة للأثار المحتملة لإحلال سعر الفائدة على المعاملات بين البنوك على التقرير المالي.

تقدم التعديلات إعفاءات مؤقتة والتي تمكن محاسبة التحوط من الاستمرار خلال فترة عدم التيقن قبل استبدال مؤشر سعر الفائدة الحالي ببديل لا يترتب عليه مخاطر تقريباً.

تسري التعديلات على الفترات إعداد التقارير التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠م. يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي. ومع ذلك، لا يمكن إعادة أي أدوات تغطية مخاطر - تم إلغاء تخصيصها سابقاً - عند التطبيق، ولا يمكن تخصيص أي أدوات تغطية مخاطر مع الاستفادة من الإدراك المتأخر. يسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عنه.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة وتفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي وتعديلاتها التي تطبقها المؤسسة (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧): "إعادة هيكلة سعر الفائدة" تحتفظ الشركة بمشتقات لأغراض إدارة المخاطر، وقد تم تصنيف بعضها ضمن علاقات تحوطية. تتضمن الأدوات المالية المشتقة سعر فائدة متغير ويرتبط بمؤشرات سعر الفائدة المرجعي. لدى الشركة أيضاً مطلوبات ذات سعر فائدة متغير وترتبط بمؤشرات سعر الفائدة المرجعي. سيقوم فريق الخزينة في الشركة بمباشرة المناقشات مع الأطراف المقابلة التي لها مطلوبات مالية من أجل إعادة التفاوض على الشروط التعاقدية لإعادة هيكلة أسعار الفائدة.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) ومعيار المحاسبة الدولي (٨): "تعريف المعلومات الجوهرية" في أكتوبر ٢٠١٨م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١): عرض القوائم المالية، ومعيار المحاسبة الدولي (٨)، وذلك لتوحيد تعريف "الأهمية النسبية" في كافة المعايير ولتوضيح جوانب معينة في التعريف. يوضح التعريف الجديد أن المعلومات تكون ذات أهمية نسبية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر إغفالها أو تحريفها أو حجبها على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون للقوائم المالية المعدة لغرض عام وذلك على أساس تلك القوائم المالية، والتي توفر معلومات مالية عن المنشأة المُعدة للقوائم المالية.

وتوضح التعديلات أن الجوهرية تعتمد على طبيعة أو حجم المعلومات أو كليهما. تحتاج المنشأة إلى تقييم ما إذا كانت المعلومات، سواء كانت بصورة منفردة أو مجتمعة مع معلومات أخرى، ذات أهمية نسبية في سياق القوائم المالية.

تسري التعديلات على الفترات إعداد التقارير التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠م. يجب تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي. يسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عنه.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦): امتياز الإيجار المتعلق بـ "كوفيد ١٩" في مايو ٢٠٢٠م، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦): "عقود الإيجار" حيث تقدم إعفاءً للمستأجرين من تطبيق المعيار (١٦) - توجيهات حول تعديل عقود الإيجار إلى امتيازات الإيجار الناتجة عن الآثار المباشرة لوباء كوفيد ١٩. لا ينطبق التعديل على المؤجرين.

كوسيلة عملية مساعدة، يمكن ان يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كانت امتيازات الإيجار المتعلقة بـ كوفيد ١٩ من المؤجر كتعديل لعقد الإيجار. يقوم المستأجر باستخدام هذا الاختيار للمحاسبة عن أي تغيير في دفعات الإيجار الناتجة عن كوفيد ١٩ المتعلقة بامتيازات الإيجار بنفس طريقة المحاسبة عن أي تغيير بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)، في حال لم يكن التغيير تعديلاً في عقد الإيجار.

تنطبق الطريقة العملية فقط على امتيازات الإيجار التي تحدث كنتيجة مباشرة لـ كوفيد ١٩ فقط في حال تحقق جميع الشروط التالية:

- أدى التغيير في دفعات عقود الإيجار إلى ثمن معدل، بشكل جوهري إما مماثل أو أقل من الثمن الذي يسبق التعديل مباشرة.
- إن أي تخفيض في دفعات عقود الإيجار يؤثر فقط على الدفعات التي تستحق في أو قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، و
- لا يوجد تعديل جوهري على الشروط والاحكام الأخرى لعقد الإيجار.

يطبق المستأجرون الوسائل المساعدة بأثر رجعي، وإدراج التأثير المتراكم للتطبيق الاولي للتعديل كتعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المبقاة (او عنصر حقوق ملكية آخر - بحسب مقتضى الحال) في بداية فترة التقرير المالي السنوية التي تم تطبيق التعديل فيها.

لا يتوجب عرض المعلومات المطلوبة في الفقرة ٢٨ (و) لمعيار المحاسبة الدولي (٨) - السياسات المحاسبية، التغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء.

يقوم المستأجر بتطبيق التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٠م. مع السماح بالتطبيق المبكر. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للصندوق.

لا تنطبق المعايير أعلاه على الصندوق وبالتالي لا تتطلب أي تعديل على السياسة المحاسبية.

٥- المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

تم الإفصاح أدناه عن المعايير والتفسيرات الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق المفصّل عنها أدناه. تعتزم الإدارة تطبيق هذه المعايير، إذ ينطبق ذلك، عند دخولها حيز التنفيذ.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١): تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة

في يناير ٢٠٢٠م، أصدر مجلس المعايير الدولية للمحاسبة تعديلات على الفقرات من ٦٩ إلى ٧٦ من معيار المحاسبة الدولي ١ لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة. توضح التعديلات:

- ما المقصود بالحق في تأجيل التسوية،
- أي ان الحق في التأجيل يجب أن يتواجد في نهاية فترة التقرير المالي،
- وان ذلك التصنيف لم يتأثر باحتمالية ان تمارس المنشأة حق التأجيل.
- وذلك فقط عندما تكون الاداة المالية المشتقة متضمنة في التزام قابل للتحويل وهو في حد ذاته أداة حقوق ملكية وان شروط الالتزام لن تؤثر على التصنيف.

تتطبق التعديلات على فترات التقرير المالي السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣م أو بعد هذا التاريخ ويجب أن تطبق بأثر رجعي. ليس من المتوقع أن يكون للتعديل أي تأثير على القوائم المالية للصندوق.

الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المرجو- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦

في مايو ٢٠٢٠م، أصدر مجلس المعايير الدولية للمحاسبة الممتلكات والآلات والمعدات - المتحصلات من الاستخدام المنشود والذي يمنع المنشآت الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات ، واي متحصلات من بيع السلع التي يتم انتاجها أثناء احضار ذلك الأصل إلى موقعه وحالته اللازمة للتشغيل بالطريقة التي تراها الإدارة ملائمة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بالمتحصلات من بيع مثل هذه السلع وتكاليف انتاج تلد السلع في الربح او الخسارة.

تتطبق التعديلات على فترات التقرير المالي السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢م أو بعد هذا التاريخ ويجب أن تطبق بأثر مستقبلي بنود الممتلكات والآلات والمعدات المتاحة للاستخدام في او بعد بداية اول فترة تم عرضها بها عندما تقوم المنشأة بتطبيق التعديل. ليس من المتوقع أن يكون للتعديل أي تأثير على القوائم المالية للصندوق.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٣٧): المخصصات - تكاليف تأدية العقد

في مايو ٢٠٢٠م، أصدر مجلس المعايير الدولية للمحاسبة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ "المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة" لتحديد أي التكاليف التي تحتاج المنشأة تضمينها لتقدير ما إذا كان العقد معاوضة أو أنه يؤدي إلى خسائر.

تتطبق التعديلات على "طريقة التكلفة المباشرة". تتضمن التكاليف التي ترتبط مباشرة بعقد ما لتقديم بضائع او خدمات كلاً من التكاليف الإضافية (على سبيل المثال تكاليف العمالة المباشرة والمواد) وتخصيص التكاليف التي ترتبط مباشرة بأنشطة العقد (على سبيل المثال: استهلاك المسعدات المستخدمة لتأدية القد وتكاليف الإدارة والإشراف في العقد). لا تتعلق المصروفات العمومية والإدارية مباشرة بالعقد وتستنثى مالم يتم تحميلها بشكل واضح على الطرف المقابل بموجب العقد.

تدخل التعديلات حيز التنفيذ على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢م أو بعد ذلك التاريخ ولا يتوقع ان يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

٦- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية تمويل من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والأصول والمطلوبات المسجلة والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. وقد يترتب عن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للأصول أو المطلوبات المتأثرة بذلك في الفترات المستقبلية.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

في حالة عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للأصول المالية والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، تقاس قيمتها العادلة باستخدام طرق تقييم تشتمل على نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تؤخذ المدخلات إلى هذه الطرق من خلال الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الأحكام ليتم تحديد القيمة العادلة. تشتمل الأحكام على اعتبارات خاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. إن التغيير في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل قد يؤثر على القيمة العادلة المصرح عنها للأدوات المالية.

٦- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

فيما يتعلق بالأوراق المالية التي لا يوجد لها سعر متداول في السوق، يتم عمل تقييم معقول للقيمة العادلة من خلال الرجوع إلى القيمة الحالية للسوق لأداة مماثلة بشكل جوهري، أو استناداً إلى التدفقات النقدية المتوقعة أو صافي قيمة الأصل الذي يعكس القيمة العادلة لهذه الأوراق المالية.

تقييم الاستثمار في المشروع العقاري

يتم تحميل الاستثمار في المشروع العقاري بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق – أيهما أقل. صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع التقديري ضمن دورة الأعمال العادية ناقص التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف التقديرية اللازمة لإنفاذ البيع.

يستفيد الصندوق من خدمات مقيمين كطرف ثالث للحصول على تقديرات بخصوص القيمة السوقية للاستثمار في المشروع العقاري لغرض صافي القيمة القابلة للتحقق والإفصاح في القوائم المالية.

ومن بين قائمة من العوامل، تتأثر القيمة العادلة للاستثمار في المشروع العقاري بشكل أساسي بما يلي:

- أي تغيير في الطلب على الممتلكات السكنية والتجارية،
- أي تغيير في سوق العقار بشكل عام، و
- سياسات التسعير أو التنافس لأي تطوير تنافسي.

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة الصندوق بعمل تقييم لقدرتها على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وتوصلت إلى أن لدى الصندوق الموارد للاستمرار في نشاطه في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى الإدارة أي علم بعدم تأكد جوهري قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وعليه، تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

تصنيف الأصول المالية

يقوم الصندوق بعمل تقييم للهدف من نموذج الأعمال الذي تكون الأصول محتفظاً بها بموجبه والتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصول المالية هي فقط دفعات لأصل المبلغ أو فائدة على أصل المبلغ القائم.

٧- أتعاب الإدارة والمصرفات الأخرى

كما تم الإفصاح عنه في أحكام وشروط الصندوق، يتم إدارة الصندوق من قبل مدير الصندوق. ويحق للصندوق، في كل يوم تقييم، مقابل هذه الخدمات الحصول على أتعاب إدارة بنسبة ١% و ٠,٠٤% سنوياً على التوالي بناءً على صافي قيمة أصول الصندوق، المعدلة بحيث تعكس القيمة السوقية للاستثمار في المشروع العقاري، على أن تدفع المبالغ المستحقة المتأخرة كل سنة أشهر. بتاريخ ٢٨ ابريل ٢٠١٩م، قام مدير الصندوق بالتنازل عن مطلب دفع أتعاب إدارة وبالتالي لم يتم تسجيل أي استحقاق مقابل هذه الأتعاب عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٠م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

كما يحق لمدير الصندوق استرداد المصرفات التشغيلية المنفقة نيابة عن الصندوق والمتعلقة بالأتعاب المهنية (المراجعة والتدقيق والمشورة والأتعاب القانونية) ومصاريف تقييم الاستثمارات ومصاريف متابعة المشاريع وغيرها من المصاريف المماثلة. يقتصر الحد الأعلى من مبالغ هذه المصاريف التي يستطيع مدير الصندوق استردادها من الصندوق على نسبة ١% في السنة من صافي أصول الصندوق.

علاوةً على ذلك، حمل مدير الصندوق - على حاملي الوحدات في تاريخ ابتداء الصندوق - رسم اشتراك ثابتاً بمبلغ ٩,١١ مليون ريال سعودي من خلال خصم نفس المبلغ من قيمة الاشتراك ضمن الحد الأقصى المسموح به وهو ٣% من إجمالي الاشتراكات.

في نهاية مدة الصندوق، يحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم أداء بما يعادل ٢٥% من العائد الإضافي - إن وجد - بعد توزيع العائدات المتراكمة على حاملي الوحدات الذي يساوي استثماراتهم بالإضافة إلى معدل تجاوز (أي معدل العائد الداخلي السنوي بنسبة ١٠% من مبلغ الاشتراك).

٨- الاستثمار المُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

فيما يلي ملخص الاستثمارات في الصناديق الاستثمارية المحملة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة
٢٠١٩ م	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	٢٠٢٠ م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)
٤٠,٦١٢	٣٩,٤١٩	٢٦,١٣٢	٢٦,٠١١

صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي (إيضاح ١٠)

٩- الاستثمار في مشروع عقاري

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م
ريال سعودي	ريال سعودي
(بالآلاف)	(بالآلاف)
١١٨,٢٦٦	٩٢,٠٩٢
١٩٦,٩٤٣	١٥٣,٣٥٧
٣١٥,٢٠٩	٢٤٥,٤٤٩

أرض في جدة، المملكة العربية السعودية (انظر الإيضاحين "أ" و "ب" أدناه)
تطوير تحت التنفيذ (انظر الإيضاح "ج" أدناه)

- (أ) قامت شركة الأهلي المالية (الأهلي كابيتال) - مدير الصندوق - بتأسيس منشأة لأغراض خاصة وهي شركة الأهلي المالية للاستثمار العقاري بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٣٨٧٥٩٣ بتاريخ ٢ ذي القعدة ١٤٣٤ هـ (الموافق ٨ سبتمبر ٢٠١٣ م). والهدف الأساسي من شركة الأهلي المالية للاستثمار العقاري هو تسجيل الأصول العقارية المتعلقة بالصناديق العقارية باسمها والاحتفاظ بها.
- (ب) تم تسجيل سندات الملكية للأرض باسم المنشأة ذات الأغراض الخاصة. وقد أكد مدير المنشأة ذات الأغراض الخاصة تسجيل هذه الأرض باسم المنشأة ذات الأغراض الخاصة نيابة عن الصندوق. وبما أن الصندوق هو المالك المنتفع من هذه الأرض فقد تم تسجيل الأرض في هذه القوائم المالية.
- (ج) تمثل الأعمال تحت التطوير التكاليف المباشرة المتكبدة والمتعلقة ببناء المشروع العقاري.
- (د) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، بلغت تكلفة الوحدات السكنية المباعة ٥٦,٣ مليون ريال سعودي تم بيعها بمبلغ ٥٦,٥ مليون ريال سعودي نتج عنه ربحاً بمبلغ ٠,٢ مليون ريال سعودي.
- (هـ) كانت الحركة في تكلفة الاستثمار في المشروع العقاري على النحو التالي:

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م
ريال سعودي	ريال سعودي
(بالآلاف)	(بالآلاف)
٣٤٦,٤٠٨	٣١٥,٢٠٩
-	-
(٢٩,٧٤١)	(٥٦,٢٩٤)
(١,٤٥٨)	(١٣,٤٦٦)
٣١٥,٢٠٩	٢٤٥,٤٤٩

الرصيد في بداية السنة
التكلفة المتكبدة خلال السنة
ناقص: تكلفة الوحدات السكنية المباعة
الخسارة على أساس القيمة العادلة (١)
الرصيد في نهاية السنة

القيمة العادلة للاستثمار في مشروع عقاري

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بلغت القيمة العادلة للاستثمار في مشروع عقاري مبلغ ٢٤٥,٤٤٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ٣١٥,٢٠٩ مليون ريال سعودي) بناءً على متوسط تقييم اثنين مقيمين مستقلين. تم تقييم الاستثمار العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م من قبل "فاليو ستارت" و"اسناد" المعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). وقد استخدم المقيمون أسلوب السوق للمقارنة (أي يقوم الأسلوب على مقارنة قيمة المعاملات الحديثة في السوق) لتقييم قيمة المشروع العقاري.

٩- الاستثمار في مشروع عقاري (تتمة)

القيمة العادلة للاستثمار في المشروع العقاري (تتمة)

(١) كانت القيمة العادلة للاستثمار في المشروع العقاري على النحو التالي:

٢٠١٩م ريال سعودي (بالآلاف)	٢٠٢٠م ريال سعودي (بالآلاف)	
٣١٦,٦٦٧	٢٦٠,٣٧٣	استثمار في مشروع عقاري بالتكلفة
(١,٤٥٨)	(١٤,٩٢٤)	خسارة انخفاض القيمة على أساس القيمة العادلة للاستثمار في المشروع العقاري
<u>٣١٥,٢٠٩</u>	<u>٢٤٥,٤٤٩</u>	القيمة العادلة للمشروع العقاري

(٢) صافي قيمة أصول الصندوق باستخدام القيمة العادلة للاستثمار في المشروع العقاري كما يلي:

٢٠١٩م ريال سعودي (بالآلاف)	٢٠٢٠م ريال سعودي (بالآلاف)	
٣٤٠,١٨٧	٢٨٥,٨١٢	صافي قيمة الأصول (باعتبار الاستثمار في المشروع العقاري بالتكلفة)
(١,٤٥٨)	(١٤,٩٢٤)	ربح / خسارة غير محققة على أساس القيمة العادلة للمشروع العقاري
<u>٣٣٨,٧٢٩</u>	<u>٢٧٠,٨٨٨</u>	صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة

(٣) صافي قيمة الأصول لكل وحدة من وحدات الصندوق باستخدام القيمة العادلة للاستثمار في المشروع العقاري على النحو التالي:

٢٠١٩م ريال سعودي	٢٠٢٠م ريال سعودي	
٠,٩٦٤	٠,٩٥٤	صافي قيمة الأصول (باعتبار الاستثمار في المشروع العقاري بالتكلفة)
(٠,٠٠٤)	(٠,٠٥٠)	الأثر على صافي قيمة الأصول للوحدة باستخدام القيمة العادلة للمشروع العقاري
<u>٠,٩٦٠</u>	<u>٠,٩٠٤</u>	صافي قيمة الأصول للوحدة بالقيمة العادلة

١٠- الإفصاحات المتعلقة بالجهات ذات العلاقة

لدى الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، استثمار في صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي بعدد ١٣,٥٨ مليون وحدة بقيمة ٢٦,١٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٢١,٣٣ مليون وحدة بقيمة ٤٠,٦١ مليون ريال سعودي). يُدار صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي أيضاً بواسطة مدير الصندوق.

لدى الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، مبلغ مستحق لمدير الصندوق بقيمة ٠,٠٠٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٠,٠٧٨ مليون ريال سعودي) يتعلق بأتعاب إدارة ورسوم إدارية ومصاريف أخرى (الإيضاح ٧).

البنك الأهلي التجاري هو بنك الصندوق.

فيما يلي تفاصيل التعاملات مع جهات ذات علاقة:

مبلغ المعاملات	طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
٢٠١٩م ريال سعودي (بالآلاف)	٢٠٢٠م ريال سعودي (بالآلاف)	
٧٨	٦	مدير الصندوق
٢٣,٨٢٨	٤٤,٣١٣	صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي
٥,٢٥٣	٢٩,٥٩٩	صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي
		رسم إدارة، ورسوم إدارية، ومصاريف أخرى
		استثمار قام به الصندوق
		استثمار مسترد من الصندوق

١١- معاملات الوحدات

بلغ إجمالي عدد الوحدات القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٢٩٩,٥٠٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٣٥٢,٨٠٠)، وخلال السنة استرد حملة الوحدات ٥٣,٢٩٣ في تواريخ مختلفة.

١٢- إدارة المخاطر

إن هدف الصندوق من إدارة المخاطر هو توفير وحماية مصالح حملة الوحدات. إن المخاطر جزء من أنشطة الصندوق، إلا أنها تُدار من خلال سلسلة إجراءات تتمثل في التعرف المستمر على المخاطر وقياس ومراقبة المخاطر في إطار حدود وضوابط محددة. إن إجراءات إدارة المخاطر جوهرية بالنسبة لاستمرارية الصندوق في تحقيق أرباح. إن الصندوق معرض لمخاطر السوق (والتي تتضمن مخاطر أسعار العمولة ومخاطر العملة)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة التي تنشأ من الأدوات المالية المتوافرة لدى الصندوق. كما أن الصندوق معرض لمخاطر التشغيل.

تقع على مدير الصندوق مسؤولية التعرف على المخاطر ورصدها. إن من مسؤولية مجلس إدارة الصندوق المعين من مدير الصندوق الإشراف على عمل الصندوق وتقع عليه في النهاية مسؤولية الإدارة الكلية للصندوق.

يتم مراقبة وإدارة المخاطر بشكل رئيسي بناءً على حدود يضعها مجلس إدارة الصندوق. ولدى الصندوق توجيهات استثمارية في إطار الاستراتيجية الكلية لأعمال الصندوق واستعداده لتقبل المخاطر وفلسفته العامة لإدارة المخاطر والتزامه في اتخاذ الإجراءات المناسبة.

مخاطر أسعار العمولة

تنشأ مخاطر أسعار العمولة من احتمالية أن تؤثر التغيرات في أسعار العمولة السائدة في السوق على الربحية المستقبلية أو القيمة العادلة للتدفقات النقدية للأدوات المالية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، لم يكن الصندوق معرضاً لمخاطر أسعار العمولة لكون اصوله ومطلوباته لا يترتب عليها عمولة.

مخاطر العملة

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. لا يقيم الصندوق بتنفيذ أي معاملات من خلال عملات أجنبية خلال السنة أو السابقة. وبالتالي فإن الصندوق غير معرض لمخاطر العملة.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق طرف ما في أداة مالية في سداد التزام ما والتسبب في تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. اعتمد الصندوق سياسة التعامل فقط مع الأطراف ذات الملاءة الائتمانية، والتي تكون المخاطر الائتمانية لهم منخفضة.

يعمل الصندوق على الحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة المخاطر وتقييد التعامل مع بعض الأطراف المقابلة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة باستمرار. يحتفظ الصندوق بالحسابات البنكية لدى مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني جيد.

قامت الإدارة بإجراء تقييم لمخاطر الائتمان المتوقعة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)، وبناءً على هذا التقييم، تعتقد الإدارة بأنه لا داعي لإثبات أي خسارة انخفاض جوهرية في القيمة الدفترية مقابل القيمة الدفترية للنقد لدى البنوك والذمم المدينة الأخرى.

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة في مواجهة المنشأة صعوبات لتوفير الأموال للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية. مخاطر السيولة قد تنتج عن عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة بقيمة قريبة من قيمته العادلة.

تتم مراقبة احتياجات السيولة بصورة منتظمة، ويقوم مدير الصندوق بالتأكد من توفر الأموال الكافية للوفاء بأي التزامات حال استحقاقها.

١٢- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر التشغيل

مخاطر التشغيل هي مخاطر التعرض لخسارة مباشرة أو غير مباشرة نتيجة مجموعة من الأسباب المرتبطة بإجراءات التشغيل والتقنية والبنية التحتية المعززة لأنشطة الصندوق على المستوى الداخلي أو الخارجي في نطاق عمل مقدم الخدمة للصندوق ومن عوامل خارجية غير مخاطر الائتمان والسيولة والسوق والعملية مثل تلك الناشئة من متطلبات قانونية ونظامية. إن هدف الصندوق هو إدارة مخاطر التشغيل من أجل إيجاد توازن ما بين الحد من الخسائر المالية وبين إلحاق الضرر بسمعة الصندوق مع السعي لتحقيق أهداف الاستثمار بتحقيق عوائد للمستثمرين.

مخاطر المطور

مخاطر المطور هي المخاطر التي من قد تنشأ جراء قيام الصندوق حصرياً بإشراك مطور واحد في تطوير جميع المشاريع وبالتالي يكون أداء الصندوق معتمداً على أداء المطور.

يتم الحد من مخاطر المطور من خلال الاختيار المناسب لمطور معروف بسمعة جيدة.

مخاطر التخارج

تنشأ مخاطر التخارج من احتمالية عدم قدرة الصندوق على بيع استثماراته العقارية بما يتوافق مع أهدافه الاستثمارية نظراً لأن أحوال السوق العقاري قد تتغير مما قد يخلق صعوبة في بيع العقارات الاستثمارية سواءً بعدم بيع أي منها أو جزء منها بسعر أعلى من التكلفة.

إن هدف الصندوق هو إدارة مخاطر التخارج من خلال تحديد المشتريين المحتملين في الوقت المناسب من أجل إيجاد توازن ما بين الحد من الخسائر المالية وبين إلحاق الضرر بسمعة الصندوق مع السعي لتحقيق عوائد للمستثمرين.

١٣- القيمة العادلة للأدوات المالية

يبين الجدول التالي القيم العادلة للأصول المالية المحملة بالقيمة العادلة، بما في ذلك مستويات الهرمية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م			
الأصول المالية			
المجموع	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١
ريال سعودي (بالآلاف)			
٢٦,١٣٢	-	٢٦,١٣٢	-
٢٦,١٣٢	-	٢٦,١٣٢	-
استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
المجموع			

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م			
الأصول المالية			
المجموع	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١
ريال سعودي (بالآلاف)			
٤٠,٦١٢	-	٤٠,٦١٢	-
٤٠,٦١٢	-	٤٠,٦١٢	-
استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
المجموع			

إن القيم العادلة للأصول والمطلوبات المالية الأخرى للصندوق لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمها الدفترية. إن هرمية القيم العادلة للاستثمار في المشروع العقاري مصنّف في المستوى ٣. لمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع إلى الإيضاح (٩).

١٤- تأثير كوفيد-١٩ على العمليات والقوائم المالية

خلال مارس ٢٠٢٠، أعلنت منظمة الصحة العالمية تفشي فيروس كورونا (كوفيد-١٩) بالجائحة اقرارًا منها بانتشاره السريع في كافة أنحاء العالم. لقد أثر تفشي هذا الفيروس أيضًا على دول مجلس التعاون الخليجي العربي، بما في ذلك المملكة العربية السعودية. وقد اتخذت الحكومات في كافة أنحاء العالم العديد من انتشار الفيروس. وقامت المملكة العربية السعودية، على وجه الخصوص، بإقفال الحدود وإصدار التعليمات بشأن التباعد الاجتماعي، وفرض الحظر العام ومنع التجول في كافة أنحاء المملكة.

استجابة للانتشار السريع لفيروس كورونا وما نتج عنه من تعطيل لبعض الأنشطة الاجتماعية والاقتصادية، يقوم مدير الصندوق بتقييم تأثيره على أنشطته التشغيلية الحالية والمستقبلية وقام باتخاذ سلسلة من الإجراءات الوقائية والاحترازية، بما في ذلك تفعيل العمل عن بعد لضمان سلامة الموظفين وأسرتهم.

بعد تاريخ اعداد هذه القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، لم يحدد مدير الصندوق أي تأثير جوهري على عمليات الصندوق والنتائج المالية الناتجة عن تفشي كوفيد ١٩. قد تؤثر هذه التطورات أيضاً على النتائج المالية والتدفقات النقدية والوضع المالي مستقبلاً، وسيستمر مدير الصندوق في تقييم طبيعة ومدى الأثر الناتج عن ذلك على الأعمال التجارية والنتائج المالية للصندوق.

١٥- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م).

١٦- اعتماد القوائم المالية

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