



Contents

المحتويات

- Investment Fund Information • معلومات صندوق الاستثمار
- Fund Performance • أداء الصندوق
- Changes and Material Development • التغييرات والتطورات الجوهرية خلال الفترة
- Fund Board Annual Report • تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي
- Risk Assessment Report • تقرير تقييم المخاطر
- Financial Statement • القوائم المالية

A) Investment Fund Information

أ) معلومات صناديق الاستثمار

1) Name of the Investment Fund

1) اسم صندوق الاستثمار

SNB Capital Real Estate Fund

صندوق الأهلي العقاري

2) Assets in which the fund is investing in

2) الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

The fund has invested in real estate development project located in Al Khomrah District, south Jeddah & OKAZ district south of Riyadh city.

استثمر الصندوق في مشروع تطوير عقاري يقع في جنوب مدينة جدة بحي الخرمة و جنوب مدينة الرياض بحي عكاظ.

B) Fund Performance

ب) أداء الصندوق

1) A comparative table covering the last (3) financial years/or since inception

1) جدول مقارنة يغطي السنوات المالية الثلاث الأخيرة/ أو منذ التأسيس

Year	2021	2020	2019	السنة
Net Asset Value (in millions of SAR)	43.78	170.3	227.3	صافي قيمة أصول الصندوق (مليون ريال سعودي)
NAV per Unit*	2.49	9.69	10.97	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة*
Highest Price Per Unit*	2.49	12.12	12.72	أعلى سعر وحدة*
Lowest Price Per Unit*	2.48	11.81	12.62	أقل سعر وحدة*
Number of Units (Thousand Units)	17,580	17,580	20,731	عدد الوحدات (ألف وحدة)
Capital Distribution per Unit*	-	-	-	التوزيعات الرأسمالية لكل وحدة*
Fees & Expense Ratio	0.76%	1.77%	1.31%	نسبة الرسوم والمصروفات
Percentage of borrowed assets from the total asset value, the period of their exposure period and due date (if any)	-	6.66%	-	نسبة الأصول المقرضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها (إن وجدت)

*In Saudi Riyal

*بالريال السعودي

2) A performance record that covers the following
(2) سجل أداء يغطي ما يلي
a) The total return for the fund compared to the benchmark for 1 year, 3 years, 5 years and since inception
أ. العائد الإجمالي للصندوق مقارنة بالمؤشر لسنة واحدة، وثلاث سنوات، خمس سنوات ومنذ التأسيس

Period	منذ التأسيس Since Inception	5 Years 5 سنوات	3 Years 3 سنوات	1 Year سنة	الفترة
Return %	-75.10%	-87.96%	-81.54%	-79.45%	عائد الصندوق %

b) The annual total return for the fund since inception:
ب. العائد الإجمالي السنوي للصندوق منذ التأسيس

Year	2021	2020	2019	2018	2017	السنة
Return %	-79.45%	-3.99%	-6.44%	-10.32%	-27.28%	عائد الصندوق %
Year	2016	2015	2014	2013	2012	السنة
Return %	-19.92%	1.32%	8.78%	12.56%	13.10%	عائد الصندوق %

c) The percentage of the Fund's costs to the Fund total assets value:
ج. نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول:

Fees and Expenses	النسبة المئوية - %	المبلغ بالريال السعودي	الرسوم والمصروفات
Management Fee	0.03%	76,846	رسوم الإدارة
Administrative Fee	-	-	الرسوم الإدارية
Other Fees and Expenses	0.57%	1.3 مليون	الرسوم والمصاريف الأخرى

The Fund Manager has waived the management fee and therefore no fee was charged to the Fund starting from March 01, 2021

تنازل مدير الصندوق عن رسوم الإدارة وبالتالي لم يتم تسجيل أي استحقاق مقابل هذه الرسوم ابتداء من 1 مارس 2021

1) Fundamental Changes / Material Development:
1) التغييرات الأساسية / التطورات الجوهرية:

- The fund manager has submitted a memorandum to the committee for reviewing effects of suspension the title deed, we are waiting for the committee response.
- The fund manager clarified the decrease in NAV from 12.12 to 2.47 SR. Due to accounting procedure.
- The fund board members agreed to suspend subscription & redemption, it would be reconsidered in the second quarter 2022.

- قام مدير الصندوق برفع مذكرة الي لجنة مراجعة آثار الصكوك الملغاة والموقوفة يطالب فيها بإجازة صك الأرض الملغى، وفي انتظار رد اللجنة حالياً.
- أوضح مدير الصندوق أن انخفاض قيمة الوحدة من 12.12 ريال سعودي إلى 2.47 ريال سعودي هو بسبب إجراء محاسبي، علماً أنه في حال نجاح التظلم ضد قرار إلغاء صك أرض دبراب سيتم إلغاء مخصص الخسارة وعودة التقييم السابق للوحدة.
- وافق مجلس إدارة الصندوق على استمرار إيقاف الاشتراك والاسترداد على أن يتم إعادة النظر بالإيقاف خلال الربع الثاني من عام 2022م.

2) Non-Fundamental Changes
2) تغييرات غير أساسية خلال الفترة

- Change in the Board of Directors of SNB Capital Real Estate Fund due to the resignation of the board member Mr. Abduljabar Alabduljabar (non-independent member), as of 13 Rabi al Thani 1443 H corresponding to 18 Nov 2021 G. The formation of the Board after the change are as follows:

Mr. Mohammed Al-Saqqaf (Chairman – non-independent)
 Mr. Mohammed AlOyaidi (Independent Member)
 Mr. Mishari AlSayouhi (non-independent member)
 Mr. Ammar Bakheet (Independent member)

- Appointing Valustrat to evaluate the fund assets.
- Appointing of Albilad Capital Company as an independent custodian of fund. The reason for the appointment is to comply with the updated Real Estate Investment Funds Regulations.

- تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق الأهلي العقاري بسبب استقالة عضو مجلس الإدارة الأستاذ / عبدالجبار العبدالجبار (عضو غير مستقل) وذلك اعتباراً من تاريخ 13 ربيع الثاني 1443هـ الموافق 18 نوفمبر 2021م، ليصبح أعضاء مجلس إدارة الصندوق بعد التغيير كالتالي:
 الأستاذ محمد السقاف (رئيس مجلس الإدارة- عضو غير مستقل)
 الأستاذ مشاري السيوحي (عضو غير مستقل)
 الأستاذ محمد العبيدي (عضو مستقل)
 الدكتور عمار بخيت (عضو مستقل)

- تعيين شركة فاليوسترات لتقييم أصول الصندوق.

- تعيين شركة البلاد المالية كأمين حفظ مستقل علماً بأن سبب التعيين هو الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري المحدثة، حيث أوجبت تعيين أمين حفظ مستقل للصناديق الاستثمارية العقارية العامة.

D) Fund Board Annual Report
(د) تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي

- The Fund Board held two meetings during the year 2021, the following subjects were discussed:
- Main updates relating to the Fund such as: Appointing board member, independent custodian of fund & land valuator.
- Appointing legal advisor Rashid Alghonaim Law Firm, to appeals against title deeds issue in the courts.
- The Board members approved suspending the subscription and refund, will be reconsidered that decision during the second quarter of 2022 AD.

- عقد مجلس إدارة الصندوق اجتماعين خلال العام 2021م، وتم مناقشة المواضيع التالية:
- أبرز مستجدات الصندوق مثل: تعيين امين الحفظ، والمقيم العقاري وتعيين عضو مجلس الإدارة للصندوق.
- قام مدير الصندوق بتعيين مستشار قانوني شركة راشد الغنيم لأخذ الرأي والمشورة وإيجاد حل للصك الملغى.
- موافقة المجلس على استمرار إيقاف الاشتراك والاسترداد على أن يتم إعادة النظر بالإيقاف خلال الربع الثاني من عام 2022م.

- The Fund Board held two meetings during the year 2021, the following subjects were discussed:
- Main updates relating to the Fund such as: Appointing board member, independent custodian of fund & land valuator.
- Appointing legal advisor Rashid Alghonaim Law Firm, to appeals against title deeds issue in the courts.
- The Board members approved suspending the subscription and refund, will be reconsidered that decision during the second quarter of 2022 AD.

- عقد مجلس إدارة الصندوق اجتماعين خلال العام 2021م، وتم مناقشة المواضيع التالية:
- أبرز مستجدات الصندوق مثل: تعيين امين الحفظ، والمقيم العقاري وتعيين عضو مجلس الإدارة للصندوق.
- قام مدير الصندوق بتعيين مستشار قانوني شركة راشد الغنيم لأخذ الرأي والمشورة وإيجاد حل للصك الملغى.
- موافقة المجلس على استمرار إيقاف الاشتراك والاسترداد على أن يتم إعادة النظر بالإيقاف خلال الربع الثاني من عام 2022م.

E) Risk Assessment Report
هـ) تقرير تقييم المخاطر

Fund Name:	SNB Capital Real Estate Fund	صندوق الأهلي العقاري	أسم الصندوق:
Inception Date:	February 2007	فبراير 2007	تاريخ الانشاء:
Fund Term:	Open Ended	مفتوح	نوع الصندوق:
Country:	Kingdom of Saudi Arabia	المملكة العربية السعودية	البلد:
Risk Level:	High	عالي المخاطر	مستوى المخاطر:
Date of Review:	March 2022	مارس 2022	تاريخ المراجعة:

Risk	Risk Description	الوصف	المخاطر
Development Risks	The Fund's main objective is to achieve capital gains by investing in real estate developments. Real Estate developments are subject to numerous risks including, but not limited to delays in construction, cost overruns or force majeure, that may increase project costs. Moreover, given the nature of the existing assets (land plots which are expected to be developed), the Fund is further exposed to new project commencement risks such as the receipt of zoning, occupancy and other required governmental approvals and permits and development costs in connection with projects that are not pursued to completion.	الهدف الرئيسي للصندوق هو تحقيق مكاسب رأسمالية من خلال الاستثمار في التطوير العقاري. تخضع عمليات التطوير العقاري للعديد من المخاطر بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، التأخير في البناء أو تجاوز التكاليف أو الظروف القاهرة ، والتي قد تزيد من تكاليف المشروع. علاوة على ذلك، نظرًا لطبيعة الأصول الحالية (قطع الأراضي التي من المتوقع تطويرها) ، يتعرض الصندوق أيضًا لمخاطر بدء المشروع الجديد مثل التقسيم إلى مناطق والإشغال والموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة وتكاليف التطوير المتعلقة بذلك. مع المشاريع التي لم يتم متابعتها حتى الانتهاء	مخاطر التطوير
Concentration Risk	100% of the Fund's holdings are 2 land plots located in Riyadh and Jeddah. Moreover, given the issue with the revocation of Riyadh Derab land's title dead, Knoz Jeddah Land now constitutes 100% of the Fund's NAV. This is in breach to the Fund's concentration guidelines which stipulates that no more than 90% of NAV should be allocated to Real Estate development projects.	تركز المحفظة: يستثمر الصندوق في 3 أصول عقارية في جدة وأصل واحد في الرياض. وعلى الرغم من أن تركيز المحفظة هذا قد يزيد العوائد الإجمالية لمالكي الوحدات، إلا أنه إذا نتجت خسارة مادية عن أي استثمار كبير، فقد تكون عوائد مالكي الوحدات أقل بالمقارنة مع ما إذا كان الصندوق قد استثمر في محفظة متنوعة. تركز العملاء والمستأجرين: يتميز الصندوق بالتنوع من حيث قاعدة العملاء والمساهمين الرئيسيين في دخله من الإيجارات. واعتباراً من 31 ديسمبر 2021، تمثل أكبر خمسة عائدات مالية من الإيجارات ~34% من إجمالي ممتلكات الصندوق، كما تمثل أكبر 5 عائدات مالية من الإيجارات في المركز التجاري 16% من إجمالي إيرادات العقارات.	مخاطر التركيز

<p>Valuation Risk</p>	<p>The valuation of real estate investments depends on various factors and can be difficult to establish. Hence there is a risk that the market value of the Fund is materially lower than its Net Asset Value. This might be due to an overvaluation of the underlying assets due to changes in economic, political, regulatory and market conditions.</p>	<p>خطر أن تكون القيمة السوقية للصندوق أقلّ جوهرياً من صافي قيمة أصوله. قد يعود سبب ذلك إلى المبالغة في تقييم الأصول الأساسية.</p>	<p>مخاطر التقييم</p>
<p>Liquidity Risk</p>	<p>Liquidity risk is the risk that the Fund may not be able to generate sufficient cash resources to distribute to the unitholders. Moreover, given the open-ended nature of the Fund, the Fund might not be in a position to satisfy unitholders redemption requests. Subsequent to the significant event related to the revocation of Riyadh Derab title deed by the Supreme Court, the Fund Manager has decided to suspend subscription and redemption of Fund Units and hence reducing the liquidity events for the unitholders.</p>	<p>مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته (مثل خدمة الديون، وتوزيع الأرباح، والنفقات التشغيلية، والنفقات الرأسمالية) بالكامل عند استحقاقها، أو قدرة الصندوق على تسوية هذه الالتزامات بشروط غير مؤاتية جوهرياً.</p>	<p>مخاطر السيولة</p>
<p>Under-performance Risk</p>	<p>The risk that the underlying assets will not perform as expected due to idiosyncratic factors, which consequently leads to underperformance of the Fund and lower returns to the unitholders. As of 31st December 2021, the Fund's per unit value is SAR 2.49 which is 75% lower than the initial unit price.</p>	<p>الخطر المتمثل في عدم أداء الأصول الأساسية كما هو متوقع بسبب عوامل خاصة، مما يؤدي بالتالي إلى ضعف أداء الصندوق وانخفاض العوائد على مالكي الوحدات. اعتباراً من 31 ديسمبر 2021، بلغت قيمة الوحدة للصندوق 2.49 ريال سعودي وهو ما يقل بنسبة 75٪ عن سعر الوحدة الأصلي.</p>	<p>مخاطر الأداء</p>
<p>Fund Manager Risk</p>	<p>Unitholders might not have the opportunity to participate in or control the Fund's daily operations or decisions including investment decisions and actions taken by the Fund Manager, which may have an impact on the performance of the Fund.</p>	<p>قد لا تتاح لمالكي الوحدات فرصة المشاركة أو التحكم في العمليات أو القرارات اليومية للصندوق، بما في ذلك قرارات الاستثمار والإجراءات التي يتخذها مدير الصندوق التي قد يكون لها تأثير على أداء الصندوق.</p>	<p>مخاطر مدير الصندوق</p>
<p>Country Risk</p>	<p>The risk that new governmental regulation, policy and taxation; or political and social instability, could negatively impact the Fund's performance and/or its liquidity.</p>	<p>مخاطر اللوائح والسياسات الحكومية الجديدة والضرائب أو عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق و/أو سيولة الصندوق.</p>	<p>المخاطر الجغرافية</p>
<p>Economic Risk</p>	<p>The risk that a deteriorated macroeconomic situation might negatively impact the performance and value of the underlying assets and consequently the Fund.</p>	<p>تتمثل هذه المخاطر بتدهور الوضع الاقتصادي الكلي وتأثيره سلباً على أداء وقيمة الأصول الأساسية وبالتالي على الصندوق.</p>	<p>المخاطر الاقتصادية</p>
<p>Compliance & Legal Risks</p>	<p>Failure of the Fund to adhere to laws, rules and regulations. This risk includes: Legal, Regulatory and Sharia Compliance risks. The Fund Manager has decided to appeal against the order of revocation of Riyadh Derab Land in Royal Court. The appeal process could be lengthy and the outcomes are uncertain.</p>	<p>عدم التزام الصندوق بالقوانين والأنظمة واللوائح. تشمل هذه المخاطر ما يلي: المخاطر القانونية والتنظيمية و الامتثال للشريعة.</p>	<p>مخاطر الالتزام</p>

القوائم المالية

صندوق الأهل العقاري

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

صفحة	الفهرس
١ - ٢	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الدخل الشامل
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات
٦	قائمة التدفقات النقدية
٧ - ١٦	إيضاحات حول القوائم المالية



تقرير المراجع المستقل إلى السادة / حاملي الوحدات ومدير صندوق الأهلي العقاري المحترمين

تقرير حول مراجعة القوائم المالية

رأينا

في رأينا، أن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لصندوق الأهلي العقاري ("الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ 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 للمراجعين والمحاسبين.

ما قمنا بمراجعته

تتألف القوائم المالية للصندوق مما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١؛
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛ و
- إيضاحات حول القوائم المالية، والتي تتضمن السياسات المحاسبية الهامة و معلومات تفسيرية أخرى.

أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في تقريرنا بالتفصيل ضمن قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية. نعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا.

لاستقلا

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

لغ ننتبا

نلفت الانتباه إلى إيضاح ١٠ حول القوائم المالية، والذي يوضح أن مدير الصندوق قام بتخصيص كامل القيمة الدفترية لعقار مصنف ضمن المخزون بقيمة دفترية ١٢٦,٥ مليون ريال سعودي لتعكس قرار المحكمة العليا بإلغاء سند ملكية العقار المذكور أعلاه. نظراً لأهمية هذا المبلغ، قام مدير الصندوق بتعليق جميع طلبات الاشتراك والاسترداد للوحدات في الصندوق حتى يتم حل الأمر أعلاه. لم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

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 للمراجعين والمحاسبين وعن نظام الرقابة الداخلية الذي يراه مدير الصندوق ضرورياً ليتمكن من إعداد قوائم مالية خالية من التحريفات الجوهرية، سواءً كان ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، يكون مدير الصندوق مسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله والإفصاح – عند الضرورة - عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم ينوي مدير الصندوق تصفية الصندوق أو وقف عملياته أو عدم وجود بديل حقيقي بخلاف ذلك.

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيدات معقول حول ما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريفات جوهرية، 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 جوهرية عند وجوده. يمكن أن تنتج التحريفات من غش أو خطأ، وتُعد جوهرية، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وفي إطار عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، نمارس الاجتهاد 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 خطر عدم اكتشاف أية تحريفات جوهرية ناتجة عن الغش يعد أكبر من الخطر الناتج 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 فعالية أنظمة الرقابة الداخلية لمدير الصندوق.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية و الإفصاحات المتعلقة بها التي قام بها مدير الصندوق .
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، تحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرية يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تشير إلى وجود شك كبير حول قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله. وإذا توصلنا إلى وجود عدم تأكد جوهرية، 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 حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار الصندوق في أعماله.

تقرير المراجع المستقل إلى السادة / حاملي الوحدات ومدير صندوق الأهلي العقاري (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- تقييم طريقة 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 الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في نظام الرقابة الداخلي التي نكشفها خلال مراجعتنا.



برايس واتر هاوس كوبرز

بدر إبراهيم بن محارب

ترخيص رقم ٤٧١

٢٨ شعبان ١٤٤٣ هـ

(٣١ مارس ٢٠٢٢)

صندوق الأهلي العقاري
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١		
ريال سعودي	ريال سعودي	ايضاح	
			الموجودات
١٤٦,٩٩٠	٨,٩٦٣,٠٠٥		نقد وما يماثله
٢٢٦,٢٠٣,٧٢٨	٥٢,٣٨٦,٥٩٣	٤	المخزون - ممتلكات عقارية
-	٧٧,٦٢٥		ذمم مدينة اخرى
<u>٢٢٦,٣٥٠,٧١٨</u>	<u>٢٢٦,٣٥٠,٢٢٣</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات
٢٣,٦٥٢,٤٩	-		وحدات مستردة مستحقة
١٥,٥٩٦,٨٨٤	١٥,٦٧٣,٧٩٦	٧	أتعاب إدارة مستحقة
١٥,٠٦٧,٣٩١	-		مطلوب إلى البنك
١,٧٢١,٨١٩	١,٩٦٢,٣٦٣		مصاريف مستحقة و ذمم دائنة أخرى
<u>٥٦,٠٣٨,٥٨٦</u>	<u>١٧,٦٣٦,١٥٩</u>		مجموع المطلوبات
<u>١٧٠,٣١٢,١٣٢</u>	<u>٤٣,٧٩١,٠٦٤</u>		حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات
<u>١٧,٥٨٠,٤٨٠</u>	<u>١٧,٥٨٠,٤٨٠</u>		الوحدات المصدرة
<u>٩,٦٩ ريال سعودي</u>	<u>٢,٤٩ ريال سعودي</u>	٦	قيمة الوحدة

صندوق الأهلي العقاري
قائمة الدخل الشامل
لفترة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١		
ريال سعودي	ريال سعودي	ايضاح	
			الدخل / (الخسارة)
-	-	٥	الدخل / (الخسارة) من بيع ممتلكات عقارية
(١٤,٢٨٢,٤٠٠)	١,٣٨٦,٥٩٣	٤	مخصصات التغيرات في قيمة ممتلكات عقارية
٢,٩٨٥	٥,٢٨٢		إيرادات أخرى
(١٤,٢٧٩,٤١٥)	١,٣٩١,٨٧٥		مجموع الخسارة
			المصاريف
٢,٧٠٤,٧٤١	٧٦,٨٤٦	٧	أتعاب الإدارة
-	١٢٦,٤٩٦,١٢٨	٤,١٠	مخصصات المخزون - الممتلكات العقارية
٢,٢١٥,٢٦٩	١,٣٣٩,٩٦٩		مصاريف أخرى
٤,٩٢٠,٠١٠	١٢٧,٩١٢,٩٤٣		مجموع المصاريف
(١٩,١٩٩,٤٢٥)	(١٢٦,٥٢١,٠٦٨)		صافي الخسارة للفترة
			الدخل الشامل الأخر
-	-		
(١٩,١٩٩,٤٢٥)	(١٢٦,٥٢١,٠٦٨)		مجموع الخسارة الشاملة للفترة

صندوق الأهلي العقاري
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات
لفترة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢٢٧,٣١٨,٩١٥	١٧٠,٣١٢,١٣٢	حقوق الملكية في بداية السنة
(١٩,١٩٩,٤٢٥)	(١٢٦,٥٢١,٠٦٨)	التغيرات من العمليات اجمالي الدخل الشامل للسنة التغيرات من عمليات الوحدات
٢٥٤,٩٦٩	-	متحصلات من الوحدات المباعة
(٣٨,٠٦٢,٣٢٧)	-	قيمة الوحدات المستردة
(٣٧,٨٠٧,٣٥٨)	-	صافي التغير من عمليات الوحدات
١٧٠,٣١٢,١٣٢	٤٣,٧٩١,٠٦٤	حقوق الملكية في نهاية السنة

عمليات الوحدات
تتلخص عمليات الوحدات للسنة كما يلي:

٢٠٢٠ الوحدات	٢٠٢١ الوحدات	
٢٠,٧٣٠,٩٧٥	١٧,٥٨٠,٤٨٠	الوحدات في بداية السنة
٢١,٢٧١	-	وحدات مباعة
(٣,١٧١,٧٦٦)	-	وحدات مستردة
(٣,١٥٠,٤٩٥)	١٥٩,٢١٧	صافي التغير في الوحدات
١٧,٥٨٠,٤٨٠	١٧,٥٨٠,٤٨٠	الوحدات في نهاية السنة

صندوق الأهلي العقاري
قائمة التدفقات النقدية
لفترة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		الأنشطة التشغيلية
(١٩,١٩٩,٤٢٥)	(١٢٦,٥٢١,٠٦٨)	صافي الخسارة للفترة
١٤,٢٨٢,٤٠٠	١٢٥,١٠٩,٥٣٥	تعديلات لـ:
		مخصصات التغيرات في قيمة ممتلكات عقارية
(٤,٩١٧,٠٢٥)	(١,٤١١,٥٣٣)	
-	٤٨,٧٠٧,٦٠٠	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
-	(٧٧,٦٢٥)	المخزون - ممتلكات عقارية
٢,٧٠٤,٧٤١	٧٦,٩١٢	أرصدة مدينة أخرى
٣٦٦,٤٣٧	٢٤٠,٥٤٤	أتعاب إدارة مستحقة
		مصاريب مستحقة
(١,٨٤٥,٨٤٧)	٤٧,٥٣٥,٨٩٨	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة التمويلية
٢٥٤,٩٦٩	-	متحصلات من بيع الوحدات
(٢٣,٩٩٢,٨٣٢)	(٢٣,٦٥٢,٤٩٢)	قيمة الوحدات المستردة، بالصافي
١٥,٠٦٧,٣٩١	(١٥,٠٦٧,٣٩١)	مطلوب للبنوك
(٨,٦٧٠,٤٧٢)	(٣٨,٧١٩,٨٨٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(١٠,٥١٦,٣١٩)	٨,٨١٦,٠١٥	صافي التغير في النقد وما يماثله
١٠,٦٦٣,٣٠٩	١٤٦,٩٩٠	النقد وما يماثله في بداية الفترة
١٤٦,٩٩٠	٨,٩٦٣,٠٠٥	نقد وما يماثله في نهاية الفترة

١. معلومات عامة

صندوق الأهلي العقاري (الصندوق) هو صندوق استثمار عقاري عام مفتوح ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، 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.

وافقت هيئة السوق المالية في ٣١ مايو ٢٠٢١ على دمج شركة الأهلي كابيتال وإدارة الاستثمار ("الأهلي كابيتال") في الأهلي كابيتال عن طريق الاندماج القانوني، والذي سينتج عنه جميع الحقوق وتحويل التزامات الأهلي كابيتال إلى الأهلي كابيتال. في ٩ يوليو ٢٠٢١، عند اكتمال الاندماج، لم تعد الأهلي كابيتال كياناً قانونياً واستمر الأهلي كابيتال في الوجود ككيان قانوني. ونتيجة لذلك، حلت شركة الأهلي كابيتال محل الأهلي كابيتال كمدير للصندوق وتم تعديل شروط وأحكام الصندوق وفقاً لذلك. تم تعديل الاسم الإنجليزي لشركة الأهلي كابيتال ليصبح الصندوق الأهلي ("مدير الصندوق" أو "المدير").

يدار الصندوق من قبل مدير الصندوق ("المدير") وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للبنك الأهلي السعودي ("البنك").

٢. الجهة التنظيمية

يخضع الصندوق لأحكام لائحة صناديق الاستثمار ("اللائحة") الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية بتاريخ ٣ ذي الحجة ١٤٢٧ هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦) وتعديلاتها بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة في ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١).

٣. السياسات المحاسبية الهامة

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

١-٣ أسس الإعداد

أعدت هذه القوائم المالية للصندوق وفقاً 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 هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

الأساس المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتشمل القياس بالقيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، إن وجدت. لا يوجد لدى الصندوق دورة تشغيل محددة بوضوح، وبالتالي لا يعرض الموجودات والمطلوبات المتداولة وغير المتداولة بشكل منفصل في قائمة المركز المالي. بدلاً من ذلك، يتم عرض الأصول والخصوم بترتيب السيولة.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استخدام التقديرات في إعداد القائمة المالية

يتطلب إعداد القائمة المالية بما يتوافق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية استخدام التقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المبلغ عنها للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن أي موجودات ومطلوبات محتملة في تاريخ القائمة المالية ومبالغ الإيرادات والمصروفات المبلغ عنها خلال فترة التقرير. على الرغم من أن هذه التقديرات تستند إلى معرفة الإدارة الأفضل بالأحداث والإجراءات الحالية، إلا أن النتائج الفعلية قد تختلف في النهاية عن تلك التقديرات. المجالات التي تكون فيها الافتراضات والتقديرات المختلفة مهمة للقائمة 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 البيعية للمخزون - العقارات (راجع إيضاح ٣،٣).

٢-٣ إثبات الإيراد

سياسات إثبات الإيرادات لمختلف تدفقات الإيرادات كما يلي:

إيرادات بيع العقارات

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل المحدد بالاتفاق مع الأطراف المقابلة. يعترف الصندوق عمومًا بالإيرادات في وقت يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء الخاص بالصندوق، أي عندما ينقل السيطرة على الممتلكات إلى طرف مقابل.

٣-٣ المخزون - الممتلكات العقارية

يتكون المخزون من العقارات ويتم تسجيله بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. يتم تحديد التكلفة باستخدام طريقة تحديد محددة والتي بموجبها تُنسب تكاليف محددة إلى عناصر محددة من المخزون. صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكاليف المقدرة للبيع.

عندما تكون القيم العادلة أقل من التكلفة، يتم الاعتراف بمخصص التغيرات في قيمة العقارات بناءً على متوسط القيمة العادلة للعقارات لتقييمين للقيمة السوقية أبعدهما مقيّمون مستقلون ويتم تسجيلها في قائمة الدخل الشامل. تستند هذه القيم إلى تقديرات المقيمين المستقلين وتخضع لتقديراتهم غير المؤكدة.

٤-٣ نقد وما يماثله

يشتمل النقد والنقد المعادل على النحو المشار إليه في قائمة التدفقات النقدية على حسابات جارية لدى أحد البنوك. يتم تسجيل النقد وما في حكمه بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

٥-٣ الزكاة وضريبة الدخل

الزكاة وضريبة الدخل هي التزام على مالكي الوحدات ولم يتم النص عليها في القائمة المالية.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٣ الأدوات المالية

١-٦-٣ طرق القياس

الإثبات المبدئي والقياس

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

عند الإثبات المبدئي، يقيس الصندوق الأصل والالتزام المالي بقيمته العادلة مضافاً إليها أو ناقصاً منه، في حال لم يكن الأصل أو الالتزام المالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل، تكاليف المعاملة الإضافية و المتعلقة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل أو الالتزام المالي كالأتعاب أو العمولات. ويتم تحميل تكاليف معاملات الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل ضمن المصاريف في قائمة الدخل الشامل. يتم إثبات مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة مباشرة بعد الإثبات المبدئي، كما في الإيضاح ٣-٦-٣، الأمر الذي يؤدي إلى خسارة محاسبية يتم إثباتها في قائمة الدخل الشامل عندما يكون الأصل قد نشأ حديثاً. يتم قياس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة ما لم يتم تحديدها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

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

يصنف الصندوق أصوله المالية على النحو المبين أدناه:

أدوات حقوق الملكية

أدوات حقوق الملكية هي أدوات تتوافق مع تعريف حقوق الملكية من وجهة نظر المصدر؛ أي الأدوات التي لا تحتوي على التزام تعاقدي بالدفع والتي تدل على مصلحة متبقية في صافي أصول المصدر.

يصنف الصندوق استثماراته في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل. يقيس الصندوق لاحقاً جميع استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل، باستثناء الحالات التي اختار فيها المدير، عند الاعتراف الأولي، تحديد استثمار في حقوق الملكية بشكل غير قابل للنقض بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. تتمثل سياسة الصندوق في تخصيص استثمارات حقوق الملكية كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر عندما يتم الاحتفاظ بهذه الاستثمارات لأغراض أخرى غير المتاجرة. عند استخدام هذا الخيار، يتم الاعتراف بأرباح وخسائر القيمة العادلة في الدخل الشامل الأخر ولا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً في قائمة الدخل الشامل، بما في ذلك عند الاستبعاد. لا يتم الإبلاغ عن خسائر انخفاض القيمة (وعكس خسائر انخفاض القيمة) بشكل منفصل عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة. عندما تمثل أرباح الأسهم عائداً على هذه الاستثمارات، يستمر الاعتراف بها في قائمة الدخل الشامل عندما يثبت حق الصندوق في استلام المدفوعات.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٣ الأدوات المالية (تتمة)

٣-٦-٣ انخفاض قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق، على أساس استثنائي، بتقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بأصوله المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. يعترف الصندوق بمخصص خسارة لهذه الخسائر في تاريخ كل تقرير. يعكس قياس ECL:

- مقدار غير متحيز ومرجح بالاحتمالية يتم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة؛
- القيمة الزمنية للموارد.
- المعلومات المعقولة والقابلة للدعم المتوفرة بدون تكلفة أو جهد غير مبرر في تاريخ إعداد التقرير حول الأحداث الماضية والظروف الحالية والتنبؤات بالظروف الاقتصادية المستقبلية.

لا يوجد لدى الصندوق أصول كبيرة مدرجة بالتكلفة المطفأة، كما أن تأثير الخسائر الائتمانية المتوقعة على صافي الأصول فيما يتعلق بهذه الأصول لم يكن جوهرياً في تاريخ التقرير.

٤-٦-٣ 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 يُقِيم فيها الصندوق على أنه قام بتحويل أصل مالي، فإنه يتم إلغاء إثبات الأصل إذا قام الصندوق بتحويل بشكل جوهري كافة المخاطر ومنافع الملكية. وعندما لا يقوم الصندوق بالتحويل ولا بالاحتفاظ بكافة بشكل جوهري المخاطر ومنافع الملكية، يتم إلغاء إثبات الأصل المالي في حال لم يحتفظ الصندوق بالسيطرة على الأصل المالي. يقوم الصندوق بإثبات أي حقوق أو تعهدات تأسست أو تم الاحتفاظ بها في العملية بشكل منفصل كموجودات أو مطلوبات.

يمكن إلغاء إثبات الالتزام المالي عندما ينتهي، وذلك عند انقضاء الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤها أو انتهاء مدته.

٥-٦-٣ المطلوبات المالية

يصنف الصندوق المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة ما لم يكن لديه التزامات محددة بالقيمة العادلة في قائمة الدخل. يلغي الصندوق الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الإلغاء من التزاماته التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها.

٦-٦-٣ المقاصة

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وعرض صافي القيمة في قائمة المركز المالي فقط عندما يكون لدى الصندوق حالياً حق قانوني في إجراء المقاصة والنية اما بالتسوية على أساس الصافي أو إثبات الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

أ- مخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يكون للصندوق التزام حالي (نظامي أو تعاقدي) ناتج عن أحداث ماضية ومن المرجح أن يكون هناك حاجة إلى تدفق خارجي للموارد التي تتضمن فوائد اقتصادية من أجل سداد هذا الالتزام ويمكن إجراء تقدير يعتمد عليه لمبلغ الالتزام.

ب- وحدات قابلة للاسترداد

يتم تحديد صافي قيمة موجودات (حقوق ملكية) محفظة الصندوق والذي يمثل حقوق الملكية في كل 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 إذا كان لدى هذه الوحدات الخصائص التالية:

- أن تسمح لمالك الوحدة الحق في الحصول على حصة نسبية من صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق.
- أن تكون ضمن فئة أدوات تابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى.
- أن تكون جميع الأدوات المالية ضمن فئة الأدوات التابعة لجميع الفئات الأخرى للأدوات ذات خصائص متطابقة.
- لا تتضمن الأداة أي التزامات تعاقدية لدفع النقد أو أصل مالي آخر ما عدا حقوق المالك النسبية في صافي موجودات الصندوق.
- إن إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة العائدة إلى الأداة المالية على مدى عمر الأداة يعتمد بشكل جوهري على قائمة الدخل أو التغيير في صافي الموجودات المثبتة أو التغيير في القيمة العادلة لاصافي 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 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٧-٣ معايير محاسبية سارية خلال العام

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية التعديلات التالية على المعايير المحاسبية التالية، التعديلات التي كانت سارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١ ولكن ليس لها تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق.

- إصلاح المعايير المرجعية لأسعار الفائدة - المرحلة ٢ (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ٩ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ٤ والمعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ١٦).
- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين - تأجيل المعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ٩.

٨-٣ معايير محاسبية صادرة ولكنها غير سارية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعايير المحاسبية التالية و التعديلات التي كانت سارية خلال او بعد ١ يناير ٢٠٢٢. اختار الصندوق عدم التطبيق المبكر لهذه المعايير و التي ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق.

- الإشارة إلى الإطار المفاهيمي (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ٣).
- العقود المرهقة - تكلفة الوفاء بالعقد (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧).
- التحسينات السنوية على معايير المعايير الدولية لإعداد التقرير المالي ٢٠١٨-٢٠٢٠.
- الممتلكات والمصنع والمعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦).
- تصنيف الالتزامات على أنها جارية أو غير جارية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١).
- المعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ١٧ عقود التأمين.

٤. المخزون - ممتلكات عقارية

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

وصف المشروع	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	القيمة العادلة	القيمة العادلة شاملة	القيمة الدفترية
	التكلفة	مصاريف التطوير المتكبدة	إجمالي التكلفة	(التكلفة أو القيمة العادلة، أيهما أقل)
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
ديراب - الرياض	١٢٦,٤٩٦,١٢٨	-	١٢٦,٤٩٦,١٢٨	-
كنوز جدة	٦٢,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٢,٣٨٦,٥٩٣
	١٨٨,٩٩٦,١٢٨	٧,٥٠٠,٠٠٠	١٩٦,٤٩٦,١٢٨	٥٢,٣٨٦,٥٩٣

خلال العام ، تم بيع برج مطل على البحر بالقيمة الدفترية (إيضاح ٥)

وصف المشروع	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)	القيمة العادلة	القيمة العادلة شاملة	القيمة الدفترية
	التكلفة	مصاريف التطوير المتكبدة	إجمالي التكلفة	(التكلفة أو القيمة العادلة، أيهما أقل)
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
ديراب - الرياض	١٢٦,٤٩٦,١٢٨	-	١٢٦,٤٩٦,١٢٨	١٢٦,٤٩٦,١٢٨
سي فيو تاور	٤٨,٩٣١,٨٥٠	١٢,٩٥٨,١٥٠	٦١,٨٩٠,٠٠٠	٤٨,٧٠٧,٦٠٠
كنوز جدة	٦٢,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠
	٢٣٧,٩٢٧,٩٧٨	٢٠,٤٥٨,١٥٠	٢٥٨,٣٨٦,١٢٨	٢٢٦,٢٠٣,٧٢٨

يتم عرض المخزون في العقارات بالتكلفة التاريخية والقيمة العادلة، أيهما أقل. تستند القيمة العادلة للمخزون في العقارات على متوسط تقييمين للقيمة السوقية تم إعدادهما من قبل مقيمين مستقلين. بلغ متوسط القيمة العادلة لمدينة ديراب الرياض كما حددها المقيمون ١٨٢,٩٠ مليون ريال سعودي. ومع ذلك، فقد استخدمت الإدارة ١٢٦,٥ مليون ريال سعودي (إيضاح ١١).

إن صكوك ملكية للممتلكات العقارية مسجلة باسم شركة سامبا للعقار الاستثماري، وهي شركة مملوكة بالكامل من قبل المدير.

٥. أرباح / (خسائر) من بيع ممتلكات عقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٤٨,٧٠٧,٦٠٠	إيرادات من بيع الممتلكات العقارية
-	(٤٨,٧٠٧,٦٠٠)	القيمة الدفترية للممتلكات العقارية
-	-	خسارة من بيع ممتلكات عقارية

٦. الأثر على حقوق الملكية إذا تم تقييم 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 من قبل مقيمين مستقلين. 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 قائمة بالأرباح غير المحققة من الممتلكات العقارية بناء على التقييمات العقارية (القيمة العادلة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٥١,٥٦٢,٦٠٧	٥٢,٣٨٦,٥٩٣	القيمة العادلة للممتلكات العقارية (راجع الإيضاح ٤)
(٢٢٦,٢٠٣,٧٢٨)	(٥٢,٣٨٦,٥٩٣)	التكلفة أو القيمة العادلة للممتلكات العقارية، أيهما أقل (راجع الإيضاح ٤)
٢٥,٣٥٨,٨٧٩	-	الربح غير المحقق بناء على التقييمات العقارية
١٧,٥٨٠,٤٨٠	١٧,٥٨٠,٤٨٠	الوحدات المصدرة
١,٤٤	-	حصة الوحدة في الربح غير المحقق بناء على التقييمات العقارية

(٢) فيما يلي تحليل حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات باستخدام القيم العادلة للممتلكات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٧٠,٣١٢,١٣٢	٤٣,٧٩١,٠٦٤	حقوق الملكية بالتكلفة أو القيمة العادلة، أيهما أقل، كما هو معروض في هذه القوائم المالية
٢٥,٣٥٨,٨٧٩	-	الربح غير المحقق بناء على التقييمات العقارية (راجع الإيضاح ٦ (١))
١٩٥,٦٧١,٠١١	٤٣,٧٩١,٠٦٤	حقوق الملكية بناء على القيمة العادلة

٦. الأثر على حقوق الملكية إذا تم تقييم الممتلكات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)

(٣) فيما يلي حقوق الملكية للوحدة الواحدة باستخدام القيم العادلة للممتلكات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		حقوق الملكية للوحدة بالتكلفة أو القيمة العادلة، أيهما أقل، كما هو معروض في هذه القوائم المالية
٩,٦٩	٢,٤٩	
		الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة الواحدة وفقاً للربح غير المحقق بناء على التقييمات العقارية (الإيضاح ٦ (١))
١,٤٤	-	
<u>١١,١٣</u>	<u>٢,٤٩</u>	صافي حقوق الملكية 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. في سياق العمل الاعتيادي، يتعامل الصندوق مع الأطراف ذات العلاقة. الأطراف الرئيسية ذات الصلة في الصندوق هي مدير الصندوق والبنك ومجلس الصندوق.

يدفع الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١٪ (٢٠٢٠: ١٪) سنوياً من صافي قيمة الموجودات بنهاية كل ربع سنوي. يعمل البنك كمصرف للصندوق. قرر مدير الصندوق تعليق الأتعاب الإدارية اعتباراً من ١ مارس ٢٠٢١ حتى إشعار آخر بسبب الظروف المذكورة في الإيضاح ١١.

٨. إدارة المخاطر

لدى المدير سياسات وإجراءات لتحديد المخاطر التي تؤثر على أصول الصندوق ولضمان معالجة هذه المخاطر في أقرب وقت ممكن. علاوة على ذلك، يبذل المدير قصارى جهده لضمان توفر السيولة الكافية لتلبية أي طلب استرداد متوقع. يلعب مجلس إدارة الصندوق دوراً في ضمان وفاء المدير بمسؤولياته لصالح مالكي الوحدات وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وشروط وأحكام الصندوق.

٨-١ إدارة المخاطر المالية

تتعرض أنشطة الصندوق بشكل أساسي لمخاطر السوق بالإضافة إلى المخاطر الأخرى مثل مخاطر السيولة والائتمان. يستخدم الصندوق أساليب مختلفة لقياس وإدارة مختلف أنواع المخاطر التي يتعرض لها. هذه الأساليب موضحة أدناه.

(أ) مخاطر السوق

(١) مخاطر أسعار السوق

مخاطر أسعار السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق بسبب التغيرات في أسعار السوق.

(٢) مخاطر أسعار العملات الخاصة

تنشأ مخاطر أسعار العملات الخاصة من احتمال أن تؤثر التغيرات في أسعار العملات الخاصة بالسوق على الربحية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. بما أن الصندوق لا يحمل أي أصول مالية كبيرة تحمل عمولة خاصة، فإن الصندوق لا يخضع لأية مخاطر كبيرة تتعلق بأسعار العملة الخاصة.

(٣) مخاطر العملة

مخاطر العملة هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية بسبب التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن الموجودات والمطلوبات المالية للصندوق مقومة بالريال السعودي، وبالتالي فإن الصندوق غير معرض لأية مخاطر تتعلق بالعملات.

٨. إدارة المخاطر (تتمة)

(٤) المخاطر القانونية

كما هو مبين في الملاحظة ٤، يتم تسجيل سندات الملكية لبعض العقارات باسم شركة تابعة للمدير. تخضع قابلية إنفاذ أي حقوق والتزامات ذات صلة للتفسير والقابلية للتنفيذ في المحاكم ذات الصلة.

(ب) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في أن الصندوق سيواجه صعوبة في تحقيق الأموال للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالمطلوبات المالية.

يرتب الصندوق للاشتراكات واسترداد الوحدات على أساس مجدول، وبالتالي فهو معرض لمخاطر السيولة المتمثلة في عمليات استرداد مالكي الوحدات. يراقب المدير متطلبات السيولة على أساس منتظم ويسعى لضمان توفر أموال كافية للوفاء بالالتزامات عند ظهورها. فيما يلي تلخيص لتوقعات المدير بشأن توقيت تسوية المطلوبات المالية:

أيام ل شهر واحد ريال سعودي	١-١٢ الشهور ريال سعودي	كما في ديسمبر ٢٠٢١ التزامات مالية
-	-	عمليات الاسترداد مستحقة الدفع
-	١٥,٦٧٣,٧٩٦	الرسوم الإدارية واجبة السداد
-	-	المستحق للبنك
-	١٥,٦٧٣,٧٩٦	

فيما يلي تلخيص لتوقعات المدير بشأن توقيت تسوية المطلوبات المالية:

أيام ل شهر واحد ريال سعودي	١-١٢ الشهور ريال سعودي	كما في ديسمبر ٢٠٢١ التزامات مالية
٢٣,٦٥٢,٤٩٢	-	عمليات الاسترداد مستحقة الدفع
-	١٥,٥٩٦,٨٨٤	الرسوم الإدارية واجبة السداد
-	١٥,٠٦٧,٣٩١	المستحق للبنك
٢٣,٦٥٢,٤٩٢	٣٠,٦٦٤,٢٧٥	

(ج) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر فشل أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزامه والتسبب في تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. في الوقت الحالي، لا يتعرض الصندوق لأي مخاطر ائتمانية كبيرة. أرصدة البنك محتفظ بها لدى البنك.

٢-٨ إدارة مخاطر رأس المال

يتمثل رأس مال الصندوق في حقوق الملكية الخاصة بمالكي الوحدات القابلة للاسترداد. يمكن أن يتغير مبلغ حقوق الملكية المنسوب إلى مالكي الوحدات بشكل كبير في كل يوم تقييم، حيث يخضع الصندوق للاشتراكات وعمليات الاسترداد وفقاً لتقدير مالكي الوحدات في كل يوم تقييم، بالإضافة إلى التغييرات الناتجة عن أداء الصندوق. يتمثل هدف الصندوق عند إدارة رأس المال في حماية قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة من أجل توفير عوائد لمالكي الوحدات، وتقديم مزايا لأصحاب المصلحة الآخرين والحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية لدعم تطوير الأنشطة الاستثمارية للصندوق.

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

٨. إدارة المخاطر (تتمة)
٣-٨ 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 الأول هي أسعار معلنة (غير معدلة) في أسواق نشطة للموجودات أو المطلوبات المشابهة التي تستطيع المنشأة الوصول إليها بتاريخ القياس.
- مدخلات المستوى الثاني هي مدخلات أخرى غير الأسعار المدرجة المعلنة في المستوى الأول والتي تكون ملحوظة للأصل أو الالتزام بشكل مباشر أو غير مباشر
- مدخلات المستوى الثالث هي المدخلات غير الجديرة بالملاحظة للأصل أو الالتزام.

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

٩. الأدوات المالية بحسب الفئة

صُنفت كافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ضمن فئة التكلفة المطفأة.

١٠. حدث هام

أعلن مدير الصندوق في ٣١ مايو ٢٠٢١ عن حدوث تطور جوهري في الصندوق حيث حصل الصندوق على نسخة من قرار المحكمة العليا بإلغاء عدد من صكوك الملكية. قام مدير الصندوق بتتبع الصكوك الملغاة، مما أظهر أن صك ملكية للعقار الموجود في ديراب بالرياض مملوك للصندوق مدرج أيضاً في أمر الإلغاء هذا.

وبناءً على ذلك، فإن مدير الصندوق وفقاً للصلاحيات المخولة له لحماية حقوق حاملي الوحدات وتحقيق مصلحتهم، رأى أنه من الضروري تعليق جميع طلبات الاكتتاب والاسترداد، ريثما يتم تنفيذ الإجراءات النظامية اللازمة فيما يتعلق بإلغاء الصك وإعادة تقييم وحدات الصندوق في ضوء هذا التطور.

قرر مدير الصندوق الاستئناف ضد قرار الإلغاء في الديوان الملكي أمام فريق العمل الدائم بعد استكمال الإجراءات القانونية اللازمة. قام مدير الصندوق بتعيين مستشار وهو يرى أنه حتى الآن، لا يمكن التأكد من التصديق على أمر المحكمة العليا. ومع ذلك، يعتقد المستشار أنه في حالة عدم تلقي رد على طلبنا المذكور أعلاه من فريق العمل الدائم أو الديوان الملكي، فإن الصندوق لديه موقف قوي للمطالبة بتكلفة الشراء الأصلية أي ١٢٦ مليون ريال سعودي. اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لا يزال مدير الصندوق في طور الانتهاء من الإجراءات القانونية لتقديم استئناف أمام السلطات المذكورة أعلاه.

بناءً على رأي المستشار القانوني، افترض مدير الصندوق القيمة العادلة المخفضة التي تساوي تكلفة الأرض. القيمة العادلة للأرض وفقاً للأنظمة التي يحددها المقيمون هي ١٢٦ مليون ريال سعودي.

١١. آثار كوفيد - ١٩

تطورت جائحة 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 الإجراءات لرصد وتخفيف آثار كوفيد -١٩، مثل اجراءات السلامة والصحة لموظفين (مثل التباعد الاجتماعي والعمل من المنزل) وتأمين توريد المواد الضرورية لعملياتنا.

تتطلب الظروف الاقتصادية السائدة بعد الإغلاق من الصندوق مراجعة بعض المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة. وتتمحور هذه الأمور بشكل أساسي حول إما تعديل عوامل الاقتصاد الكلي التي يستخدمها الصندوق في تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة أو تعديلات احتمالات التصورات التي يستخدمها الصندوق حاليًا في تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة. أجرى الصندوق تعديلات معينة على عوامل الاقتصاد الكلي وأوزان التصورات خلال الفترة وقام بتعديل الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقًا لذلك.

لا يزال نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة للصندوق حساسًا لمتغيرات الاقتصاد الكلي وأوزان التصورات. كما هو الحال مع أي توقعات، فإن التوقعات واحتمالات الحدوث مدعومة بأحكام هامة وعدم اليقين، وبالتالي، قد تكون النتائج الفعلية مختلفة عن تلك المتوقعة. إن تأثير هذه البيئة الاقتصادية غير المؤكدة هو تقديري وسيواصل الصندوق إعادة تقييم وضعه والأثر المرتبط به على أساس منتظم.

في هذه المرحلة، لم يكن التأثير على أعمال الصندوق ونتائجه كبيرًا، وبناءً على الخبرة حتى الآن، تتوقع الإدارة أن يظل هذا هو الحال. ستستمر الإدارة في اتباع سياسات الحكومة ونصائحها، وبالتوازي مع ذلك، سنبدل قصارى جهدنا لمواصلة عملياتنا بأفضل الطرق وأكثرها أمانًا دون تعريض صحة موظفينا للخطر.

١٢. آخر يوم للتقييم

كان آخر تاريخ للتقييم بغرض إعداد هذه القوائم المالية هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠).

١٣. أحداث لاحقة

لم تكن هناك أحداث لاحقة حتى تاريخ الإبلاغ تتطلب تعديلات أو الإفصاح عنها في القوائم المالية أو الإيضاحات عليها.

١٤. اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في تاريخ ٢٨ شعبان ١٤٤٣ هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠٢٢).