



**SNB Capital Real Estate Fund – Annual Report
2022**

صندوق الأهلي العقاري – التقرير السنوي 2022 م

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 صندوق 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 الخمرة 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

| السنة | 2022 | 2021 | 2020 | Year |
|--|--------|--------|--------|---|
| صافي قيمة أصول الصندوق (مليون ريال سعودي) | 44.21 | 43.79 | 170.3 | Net Asset Value (in millions of SAR) |
| صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة* | 2.51 | 2.49 | 9.69 | NAV per Unit* |
| أعلى سعر وحدة* | 2.51 | 2.49 | 12.12 | Highest Price Per Unit* |
| أقل سعر وحدة* | 2.45 | 2.48 | 11.81 | Lowest Price Per Unit* |
| عدد الوحدات (ألف وحدة) | 17,580 | 17,580 | 17,580 | Number of Units (Thousand Units) |
| التوزيعات الرأسمالية لكل وحدة* | - | - | - | Capital Distribution per Unit* |
| نسبة الرسوم والمصروفات | 1.96% | 0.76% | 1.77% | Fees & Expense Ratio |
| نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها (إن وجدت) | - | - | 6.66% | Percentage of borrowed assets from the total asset value, the period of their exposure period and due date (if any) |

*In Saudi Riyal

*بالريال السعودي

2) A performance record that covers the following سجل أداء يغطي ما يلي (2)

- a) The total return for the fund for 1 year, 3 years, 5 years and since inception (annualized) أ. العائد الإجمالي للصندوق لسنة واحدة، وثلاث سنوات، خمس سنوات ومنذ التأسيس (سنوي)

| Period | منذ التأسيس Since Inception | 5 Years 5 سنوات | 3 Years 3 سنوات | 1 Year سنة | الفترة |
|----------|--------------------------------|--------------------|--------------------|---------------|----------------|
| Return % | -10.15% | -28.53% | -40.79% | 0.99% | عائد الصندوق % |

- b) The annual total return for the fund: ب. العائد السنوي للصندوق

| Year | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | السنة |
|----------|---------|---------|--------|--------|---------|----------------|
| Return % | 0.99% | -79.45% | -3.99% | -6.44% | -10.32% | عائد الصندوق % |
| Year | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | السنة |
| Return % | -27.28% | -19.92% | 1.32% | 8.78% | 12.56% | 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% | 0 | رسوم الإدارة |
| Administrative Fee | - | - | الرسوم الإدارية |
| Other Fees and Expenses | 1.96% | 865 ألف | 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

ج) التغييرات والتطورات الجوهرية خلال الفترة

C) Changes and Material Development

1) Fundamental Changes / Material Development:

1) التغييرات الأساسية / التطورات الجوهرية:

- There are no fundamental changes occurred in 2022

- لا توجد أي تغييرات جوهرية حدثت فيه سنة 2022 م

2) Non-Fundamental Changes

2) تغييرات غير أساسية خلال الفترة

- 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.
- Updating the Fund Terms and Conditions to comply with the requirements of Annex (1) of the amended Real Estate Investment Funds Regulations.

- تعيين شركة البلاد المالية كأمين حفظ مستقل علما بأن سبب التعيين هو الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري المحدثة، حيث أوجبت تعيين أمين حفظ مستقل للصناديق الاستثمارية العقارية العامة.
- تعديل شروط وأحكام الصندوق للالتزام بمتطلبات الملحق (1) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعدلة.

D) Fund Board Annual Report

د) تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي

The Fund Board held two meetings during the year 2022, the following subjects were discussed:

عقد مجلس إدارة الصندوق اجتماعين خلال العام 2022م، وتم مناقشة المواضيع التالية:

- Main updates relating to the Fund such as: Developments in the Fund's assets and performance.
- Approving the appointment of AlBilad Investment Company as independent custodian for the Fund.
- Approving the non-Fundamental changes made to the Fund's Terms and Conditions.

- أبرز مستجدات الصندوق مثل: آخر التطورات بأصول الصندوق وأدائه.
- الموافقة على تعيين شركة البلاد للاستثمار كأمين حفظ مستقل للصندوق.
- الموافقة على التغييرات الغير أساسية التي تمت على شروط وأحكام الصندوق.

E) Risk Assessment Report
هـ) تقرير تقييم المخاطر

| 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، نظراً لطبيعة الأصول الحالية (قطع الأراضي التي من المتوقع تطويرها)، يتعرض الصندوق أيضاً لمخاطر بدء المشروع الجديد مثل استلام 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 deed, Koz Jeddah Land now constitutes 100% of the Fund's real assets. | 100% من حيازات الصندوق عبارة عن قطعتي أرض في الرياض وجدة. علاوة على ذلك، وبالنظر إلى قضية إلغاء ملكية أرض ديراب، فإن كنوز جدة تشكل الآن 100% من أصول الصندوق العقارية. | مخاطر التركيز |
| Valuation Risk | 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. | يعتمد تقييم الاستثمارات العقارية على عوامل مختلفة ويمكن أن يكون من الصعب تحديدها. ومن ثم، هناك خطر يتمثل في أن القيمة السوقية للصندوق أقل بشكل جوهري من صافي قيمة أصوله. قد يكون هذا بسبب المبالغة في تقييم الأصول الأساسية بسبب التغيرات في الظروف الاقتصادية والسياسية والتنظيمية والسوق. | مخاطر التقييم |
| Liquidity Risk | 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. | مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتوزيعها على مالكي الوحدات. علاوة على ذلك، وبالنظر إلى الطبيعة المفتوحة للصندوق، فقد لا يكون الصندوق في وضع يسمح له بتلبية طلبات مالكي الوحدات للاسترداد. عقب الحدث الهام المتعلق بإلغاء صك ملكية الرياض ديراب من قبل المحكمة العليا، قرر مدير الصندوق تعليق الاشتراك في الصندوق والاسترداد منه، وبالتالي تقليل احتمالية انعدام السيولة السيولة لمالكي الوحدات. | مخاطر السيولة |
| Under-performance Risk | 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 31 st December 2022, the Fund's per unit value is SAR 2.51 which is 75% lower than the initial unit price because of the revocation of the titled deed. | 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 2022، بلغت قيمة الوحدة للصندوق 2.45 ريال سعودي وهو ما يقل بنسبة 75% عن سعر الوحدة الأصلي، ويعود ذلك إلى إلغاء صك أرض ديراب. | مخاطر الأداء |
| Fund Manager Risk | 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. | قد لا تتاح لمالكي الوحدات فرصة المشاركة في أو التحكم في العمليات أو القرارات اليومية للصندوق، بما في ذلك قرارات الاستثمار والإجراءات التي يتخذها مدير الصندوق، والتي قد يكون لها تأثير على أداء الصندوق. | مخاطر مدير الصندوق |

| | | | |
|-------------------------------------|--|---|---------------------------|
| Country Risk | 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. | مخاطر اللوائح والسياسات الحكومية الجديدة والضرائب؛ أو عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي ، قد يؤثر سلبًا على أداء الصندوق و / أو سيولة الصندوق. | المخاطر الجغرافية |
| Economic Risk | The risk that a deteriorated macroeconomic situation might negatively impact the performance and value of the underlying assets and consequently the Fund. | الخطر المتمثل في أن تدهور حالة الاقتصاد الكلي قد يؤثر سلبًا على أداء قيمة الأصول الأساسية وبالتالي على الصندوق. | المخاطر الاقتصادية |
| Compliance & Legal Risks | Failure of the Fund to adhere to laws, rules and regulations. This risk includes: Legal, Regulatory and Sharia Compliance risks. | عدم التزام الصندوق بالقوانين والأنظمة واللوائح. تشمل هذه المخاطر ما يلي: مخاطر الامتثال القانوني والتنظيمي والشرعي. | مخاطر الالتزام |

القوائم المالية

SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND
(formerly known as SAMBA Real Estate Fund)
(Managed by the SNB Capital Company)
FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2022
together with the
Independent Auditor's Report to the Unitholders



KPMG Professional Services

Riyadh Front, Airport Road
P. O. Box 92876
Riyadh 11663
Kingdom of Saudi Arabia
Commercial Registration No. 1010425494

Headquarters in Riyadh

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

واجهة الرياض، طريق المطار
صندوق بريد ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية
سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩٤

المركز الرئيسي في الرياض

Independent Auditor's Report

To the Unitholders of SNB Capital Real Estate Fund (formerly known as SAMBA Real Estate Fund)

Opinion

We have audited the financial statements of **SNB Capital Real Estate Fund** (the "Fund") managed by the SNB Capital Company (the "Fund Manager"), which comprise the statement of financial position as at 31 December 2022, the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in net assets attributable to the Unitholders and cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, comprising significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Fund as at 31 December 2022, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") that are endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia and other standards and pronouncements issued by the Saudi Organization for Chartered and Professional Accountants ("SOCPA").

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing that are endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Fund in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards), that is endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia (the "Code"), that are relevant to our audit of the financial statements, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the Code's requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Emphasis of matter

We draw attention to note 10 of the financial statements, which explains that the title deed of one of the Fund's real estate property was revoked by the Supreme Court in the Kingdom of Saudi Arabia in the previous year. Accordingly, the Fund Manager is maintaining an allowance thereagainst amounting to SAR 126.5 million representing the estimate of the loss expected to be incurred. Due to the significance of the foregoing matter and corresponding amount, the Fund Manager has suspended all unit subscription and redemption requests until resolution thereof.

Our audit opinion is not modified in respect of this matter.

Other Matter

The financial statements of the Fund for the year ended 31 December 2021, were audited by another auditor who expressed an unmodified opinion on those financial statements on 31 March 2022.

Independent Auditor's Report

To the Unitholders of SNB Capital Real Estate Fund (formerly known as SAMBA Real Estate Fund)
(continued)

Responsibilities of the Fund Manager and Those Charged with Governance for the Financial Statements

The Fund Manager is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with IFRS that are endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia and other standards and pronouncements issued by the SOCPA, and to comply with the applicable provisions of the Real Estate Investment Funds Regulations issued by the Capital Market Authority ("CMA") and the Fund's terms and conditions for such internal control as the Fund Manager determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the Fund Manager is responsible for assessing the Fund's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Fund Manager either intends to liquidate the Fund or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance, the Fund Board, are responsible for overseeing the Fund's financial reporting process

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. 'Reasonable assurance' is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing that are endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia, will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with International Standards on Auditing that are endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Fund Manager's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Fund Manager.
- Conclude on the appropriateness of the Fund Manager's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Fund's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, then we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Fund to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.


Independent Auditor's Report

To the Unitholders of SNB Capital Real Estate Fund (formerly known as SAMBA Real Estate Fund)
(continued)

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements (continued)

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit of **SNB Capital Real Estate Fund** ("the Fund").

KPMG Professional Services


Ebrahim Oboud Baeshen
License No. 382

Riyadh: 7 Ramadan 1444H
Corresponding to 29 March 2023



SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND (formerly known as SAMBA Real Estate Fund)
(Managed by the SNB Capital Company)

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2022

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

| | <i>Notes</i> | 31 December 2022 | 31 December 2021 |
|---|--------------|-----------------------------|---------------------|
| ASSETS | | | |
| Cash and cash equivalents | 8 | 74 | 8,963 |
| FVTPL investments | 9 | 7,991 | -- |
| Inventories – real estate properties | 10 | 52,068 | 52,387 |
| Other receivables | | 815 | 78 |
| Total assets | | 60,948 | 61,427 |
| LIABILITIES | | | |
| Other payables | | 16,737 | 17,636 |
| Total liabilities | | 16,737 | 17,636 |
| Net assets attributable to the Unitholders | | 44,211 | 43,791 |
| Units in issue in thousands (number) | | 17,580 | 17,580 |
| Net assets value per unit (SAR) | | 2.5148 | 2.4910 |

The accompanying notes 1 to 15 form integral part of these financial statements

SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND (formerly known as SAMBA Real Estate Fund)
(Managed by the SNB Capital Company)

STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

For the year ended 31 December 2022

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

| | <i>Note</i> | For the year ended 31 December | |
|---|-------------|---------------------------------------|--------------------|
| | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| Unrealised gain on FVTPL investments – net | | 41 | -- |
| Other income | | 19 | 5 |
| Total income | | 60 | 5 |
| Reversal of NRV write down of real estate projects | | 1,225 | 1,387 |
| Other expenses | | (865) | (1,340) |
| Management fees | <i>11</i> | -- | (77) |
| Provision against inventory – real estate property | | -- | (126,496) |
| Total operating income / (expenses) | | 360 | (126,526) |
| Profit / (loss) for the year | | 420 | (126,521) |
| Other comprehensive income for the year | | -- | -- |
| Total comprehensive income / (loss) for the year | | 420 | (126,521) |

The accompanying notes 1 to 15 form integral part of these financial statements

SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND (formerly known as SAMBA Real Estate Fund)
(Managed by the SNB Capital Company)

STATEMENT OF CHANGES IN NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO UNITHOLDERS

For the year ended 31 December 2022

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

| | For the year ended 31 December | |
|--|---------------------------------------|--------------------|
| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| Net assets attributable to the Unitholders at the beginning of the year | 43,791 | 170,312 |
| Total comprehensive income / (loss) for the year | 420 | (126,521) |
| Net assets attributable to the Unitholders at the end of the year | <u>44,211</u> | <u>43,791</u> |

The accompanying notes 1 to 15 form integral part of these financial statements

SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND (formerly known as SAMBA Real Estate Fund)
(Managed by the SNB Capital Company)

STATEMENT OF CASH FLOWS

For the year ended 31 December 2022

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

| | <i>Note</i> | <u>For the year ended 31 December</u> | |
|---|-------------|--|------------------------|
| | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| Cash flows from operating activities | | | |
| Profit / (loss) for the year | | 420 | (126,521) |
| <i>Adjustments for:</i> | | | |
| Reversal of NRV write down of real estate projects | | (1,225) | (1,386) |
| Unrealised gain on FVTPL investments – net | | (41) | -- |
| Provision against inventory – real estate property | | -- | 126,496 |
| | | <u>(846)</u> | <u>(1,411)</u> |
| <i>Net changes in operating assets and liabilities:</i> | | | |
| FVTPL investments | | (7,950) | -- |
| Inventories – real estate properties | | 1,544 | 48,707 |
| Other receivables | | (738) | (77) |
| Other payables | | <u>(899)</u> | <u>(38,403)</u> |
| Net cash (used in) / generated from operating activities | | <u>(8,889)</u> | <u>8,816</u> |
| Net (decrease) / increase in cash and cash equivalents | | (8,889) | 8,816 |
| Cash and cash equivalents at the beginning of the year | 8 | <u>8,963</u> | 146 |
| Cash and cash equivalents at the end of the year | 8 | <u>74</u> | <u>8,963</u> |

The accompanying notes 1 to 15 form integral part
of these financial statements

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND (formerly known as SAMBA Real Estate Fund)
(Managed by the SNB Capital Company)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

1. THE FUND AND ITS ACTIVITIES

SNB Capital Real Estate Fund (formerly known as SAMBA Real Estate Fund) ("the Fund") is an open-ended Shariah compliant, real estate investment fund, managed by the SNB Capital Company ("the Fund Manager"), a subsidiary of the Saudi National Bank ("the Bank"), for the benefit of the Fund's Unitholders. Al Bilad Capital Company acts as the custodian of the Fund.

The Fund's investment objective is to provide Unitholders with long term capital growth through acquiring, developing and selling residential, commercial and industrial land and existing buildings. The Fund can also invest in real estate private equity and in shares of listed local real estate companies.

The terms and conditions of the Fund were approved by the Capital Market Authority ("CMA") on 16 Shawwal 1427H (corresponding to 7 November 2006). The Fund commenced its activities on 17 Dhul-Hijjah 1427H (corresponding to 7 January 2007).

The Fund is governed by the Real Estate Investment Funds Regulations (the "Regulations") published by the CMA in the Kingdom of Saudi Arabia on Jumad-al-Thani 19, 1427H (corresponding to 15 July 2006) as amended by the resolution of the CMA Board on 12 Rajab 1442H (corresponding to 24 February 2021).

2. BASIS OF ACCOUNTING

These financial statements of the Fund have been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards ("IFRS") that are endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia and other standards and pronouncements issued by the Saudi Organization for Chartered and Professional Accountants ("SOCPA"), and comply with the applicable provisions of the Real Estate Investment Funds Regulations issued by the Capital Market Authority and Fund's terms and conditions.

3. BASIS OF MEASUREMENT

The financial statements have been prepared on historical cost convention using the accrual basis of accounting and going concern concept except for investments measured at fair value through profit or loss ("FVTPL") and investments in real estate projects which are recorded at fair value and lower of cost and net realisable value respectively.

The Fund does not have a clearly identifiable operating cycle and therefore does not present current and non-current assets and liabilities separately in the statement of financial position. Instead, assets and liabilities are presented in order of their liquidity.

4. FUNCTIONAL AND PRESENTATION CURRENCY

Items included in the financial statements are measured using the currency of the primary economic environment in which the Fund operates (the "functional currency"). These financial statements are presented in Saudi Arabian Riyal ("SAR") which is the Fund's functional and presentation currency and have been rounded off to the nearest thousand unless otherwise stated.

5. CHANGES IN FUND'S TERMS AND CONDITIONS

The Fund Manager has updated the terms and conditions of the Fund during the period. The change includes change in the custodian of the Fund as stated above and name of the Fund.

SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND (formerly known as SAMBA Real Estate Fund)
(Managed by the SNB Capital Company)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

6. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

The preparation of the financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from these estimates. Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognised in the year in which the estimates are revised and in any future years affected. The significant accounting judgements and estimates applied in the preparation of these financial statements are as follows:

Fair value of financial assets and financial liabilities

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

- In the principal market for the asset or liability, or
- In the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.

When available, the Fund measures the fair value of an instrument using the quoted price in an active market for that instrument. A market is regarded as active if transactions for the asset or liability take place with sufficient frequency and volume to provide pricing information on an on-going basis. The Fund measures instruments quoted in an active market at market price, because this price is assessed to be a reasonable approximation of the exit price.

If there is no quoted price in an active market, then the Fund uses valuation techniques that maximise the use of relevant observable inputs and minimize the use of unobservable inputs. The chosen valuation technique incorporates all of the factors that market participants would take into account in pricing a transaction. The Fund recognizes transfer between levels of fair value at the end of the reporting year during which the change has occurred.

The fair value hierarchy has the following levels:

- Level 1: inputs are quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that the entity can access at the measurement date;
- Level 2: inputs are inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly; and
- Level 3: inputs are unobservable inputs for the asset or liability.

The Fund measures fair value in investments in open-ended investment funds using unadjusted net assets value and have classified them as level 2 as per fair value hierarchy. During the year, there has been no transfer in fair value hierarchy for FVTPL investments. For other financial assets and liabilities such as cash and cash equivalents, other receivables and other payables, the carrying values were determined to be a reasonable approximation of fair value due to their short-term nature. The Fund has classified cash and cash equivalents as level 1 while remaining financial assets and liabilities are classified as level 3 as per the fair value hierarchy.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

6. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS
(CONTINUED)

Net realizable value of real estate investment projects

Investments in real estate projects are measured at lower of cost and net realizable value ('NRV'). NRV is based on estimated selling price less estimate costs of completion and estimated costs necessary to make the sale. When NRV falls below cost, a NRV write is recorded in the statement of profit or loss and other comprehensive income to the extent the cost exceeds the NRV. Where the NRV write down subsequently reverses, the carrying amount of the investment in real estate projects is increased to the revised estimate of its NRV to the extent of its cost. A reversal of NRV write down is recognised as income immediately in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

7. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The principal accounting policies applied in the preparation of these financial statements are set out below. These policies have been consistently applied to all the years presented.

7.1 *Cash and cash equivalents*

Cash and cash equivalents include cash at bank and short-term, highly liquid investments that are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value.

7.2 *Investments in real estate projects*

Land and buildings under construction, including buildings held for sale in the ordinary course of business, are initially recognised at cost. If the payment for the land is deferred, the consideration payable is recognised initially at the present value of the amount payable. Development in progress comprises construction costs and other related direct costs.

Investments in real estate projects are subsequently measured at lower of cost and net realisable value. Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated costs of completion and estimated costs to sell.

7.3 *Financial assets and liabilities*

Classification of financial assets

On initial recognition, a financial asset is measured at its fair value and classified at amortised cost, fair value through other comprehensive income ("FVOCI") or fair value through profit or loss ("FVTPL").

Financial assets measured at amortised cost

A financial asset is measured at amortised cost if it meets both of the following conditions and is not designated as measured at FVTPL:

- it is held within a business model whose objective is to hold assets to collect contractual cash flows; and
- its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest / commission on the principal amount outstanding.

SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND (formerly known as SAMBA Real Estate Fund)
(Managed by the SNB Capital Company)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

7. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

7.3 *Financial assets and liabilities (continued)*

Classification of financial assets (continued)

Financial assets measured at FVOCI

A financial asset is measured at FVOCI only if it meets both of the following conditions and is not designated as measured at FVTPL:

- it is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets; and
- its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest / commission on the principal amount outstanding.

On initial recognition of an equity investment that is not held for trading, the Fund Manager may irrevocably elect to present subsequent changes in fair value in OCI. This election is made on an investment-by-investment basis.

Financial assets measured at FVTPL

All financial assets not classified as measured at amortised cost or FVOCI are measured at FVTPL.

Business model assessment

The Fund Manager assesses the objective of a business model in which an asset is held at a portfolio level because this best reflects the way the business is managed and information is provided to management. The information considered includes:

- the stated policies and objectives for the portfolio and the operation of those policies in practice;
- how the performance of the portfolio is evaluated and reported to the Fund Manager;
- the risks that affect the performance of the business model (and the financial assets held within that business model) and how those risks are managed;
- how managers of the business are compensated – for example, whether compensation is based on the fair value of the assets managed or the contractual cash flows collected; and
- the frequency, volume and timing of sales in prior periods, the reasons for such sales and its expectations about future sales activity. However, information about sales activity is not considered in isolation, but as part of an overall assessment of how the Fund's stated objective for managing the financial assets is achieved and how cash flows are realized.

The business model assessment is based on reasonably expected scenarios without taking 'worst case' or 'stress case' scenarios into account. If cash flows after initial recognition are realized in a way that is different from the Fund's original expectations, the Fund does not change the classification of the remaining financial assets held in that business model, but incorporates such information when assessing newly purchased financial assets going forward.

Financial assets that are held for trading and whose performance is evaluated on a fair value basis are measured at FVTPL because they are neither held to collect contractual cash flows nor held both to collect contractual cash flows and to sell financial assets.

SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND (formerly known as SAMBA Real Estate Fund)
(Managed by the SNB Capital Company)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

7. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

7.3 *Financial assets and liabilities (continued)*

Classification of financial assets (continued)

Assessment whether contractual cash flows are solely payments of principal and interest / commission

For the purposes of this assessment, 'principal' is defined as the fair value of the financial asset on initial recognition. Interest or 'commission' is defined as consideration for the time value of money and for the credit risk associated with the principal amount outstanding during a particular period of time and for other basic lending risks and costs (for example: liquidity risk and administrative costs), as well as profit margin.

In assessing whether the contractual cash flows are solely payments of principal and interest / commission, the Fund considers the contractual terms of the instrument. This includes assessing whether the financial asset contains a contractual term that could change the timing or amount of contractual cash flows such that it would not meet this condition. In making the assessment, the Fund considers:

- contingent events that would change the amount and timing of cash flows;
- leverage features;
- prepayment and extension terms;
- terms that limit the Fund's claim to cash flows from specified assets (for example, non-recourse asset arrangements); and
- features that modify consideration of the time value of money – for example, periodical reset of interest / commission rates.

Reclassifications

Financial assets are not reclassified subsequent to their initial recognition, except in the period after the Fund changes its business model for managing financial assets.

Classification of financial liabilities

The Fund classifies its financial liabilities at amortised cost unless it has designated liabilities at FVTPL.

Recognition and initial measurement

Financial assets and liabilities measured at FVTPL are initially recognized on the trade date, which is the date on which the Fund becomes a party to the contractual provisions of the instrument. The Fund shall recognise a financial asset or a financial liability in its statement of financial position when, and only when, the entity becomes party to the contractual provisions of the instrument. Other financial assets and financial liabilities are recognized on the date on which they are originated.

A financial asset or financial liability is measured initially at fair value plus or minus, for an item not at FVTPL, transaction costs that are directly attributable to its acquisition issue.

SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND (formerly known as SAMBA Real Estate Fund)
(Managed by the SNB Capital Company)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

7. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

7.3 *Financial assets and liabilities*

Subsequent measurement

Financial assets measured at FVTPL are subsequently measured at fair value. Net gain or losses including any foreign exchange gains and losses, are recognized in profit or loss in 'realized and unrealized gain / (loss) on FVTPL investments – net' in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

Financial assets and financial liabilities measured at amortised cost are subsequently measured at amortised cost using the effective interest / commission rate method and is recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income. Any gain or loss on de-recognition is also recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income. The 'amortised cost' of a financial asset or financial liability is the amount at which the financial asset or financial liability is measured on initial recognition minus the principal repayments, plus or minus the cumulative commission using effective interest / commission rate method of any difference between that initial amount and the maturity amount and, for financial assets, adjusted for any expected credit loss allowance.

Derecognition

The Fund derecognizes a financial asset when the contractual rights to the cash flow from the asset expire, or it transfers the rights to receive the contractual cash flows in a transaction in which substantially all of the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred or in which the Fund neither transfers nor retains substantially all of the risks and rewards of ownership and does not retain control of the financial asset.

On derecognition of the financial asset, the difference between the carrying amount of the asset (or the carrying amount allocated to the portion of the asset that is derecognised) and the consideration received (including any new asset obtained less any new liability assumed) is recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income. Any commission in such transferred financial assets that is created or retained by the Fund is recognized as a separate asset or liability.

The Fund enters into transactions whereby it transfers assets recognized on its statement of financial position but retains either all or substantially all of the risks and rewards of the transferred assets or a portion of them. If all or substantially all of the risk and rewards are retained, then the transferred assets are not derecognized. The Fund derecognizes a financial liability when its contractual obligations are discharged or cancelled, or expire.

Offsetting

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, the Fund has a legally enforceable right to offset the amounts and intends either to settle them on a net basis or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

Income and expenses are presented on a net basis for gains and losses from financial instruments at FVTPL and foreign exchange gains and losses.

SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND (formerly known as SAMBA Real Estate Fund)
(Managed by the SNB Capital Company)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

7. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

7.4 *Provisions*

A provision is recognised when the Fund has a present legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation, and a reliable estimate of the amount can be made. Provisions are not recognised for future operating losses.

7.5 *Net assets value per unit*

The value of the Fund's portfolio is determined semi-annually. The net assets value per unit is calculated by dividing the net assets attributable to the Unitholders included in the statement of financial position by the number of units outstanding at the year end.

7.6 *Units in issue*

Redeemable units of the Fund are issued and redeemed on the Fund's termination. The net assets value (NAV) of the units is calculated as the total assets of the Fund less the total liabilities divided by the total number of units of the Fund as of the valuation date. As the Fund will be investing substantially all of its assets in the projects, its valuation will be predominantly based on the valuation of the projects. The Fund Manager shall evaluate the Fund's land and projects at least once every six months based on the two valuations done by independent valuers.

The Fund classifies its redeemable units as an equity instrument if the redeemable units have all of the following features:

- they entitle the holder to a pro rata share of the Fund's net assets in the event of the Fund's liquidation.
- they are in the class of instruments that are subordinate to all other classes of instruments.
- All financial instruments in the class of instruments that are subordinate to all other classes of instruments have identical features.
- The instruments do not include any contractual obligation to deliver cash or another financial asset other than the holder's rights to a pro rata shares of the Fund's net assets.
- The total expected cash flows attributable to the instrument over the life of the instrument are based substantially on the profit or loss, the change in the recognised net assets or the change in the fair value of the recognised and unrecognised net assets of the Fund over the life of the instrument.

7.7 *Taxation / Zakat*

Under the current system of Zakat and income tax in the Kingdom of Saudi Arabia, the Fund is exempt from paying any Zakat and income tax. Zakat and income tax are considered to be the obligation of the Unitholders and are not provided in the financial statements.

The value added tax ("VAT") deducted is recognised as a receivable.

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND (formerly known as SAMBA Real Estate Fund)
(Managed by the SNB Capital Company)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

7. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

7.8 *Revenue recognition from real estate projects*

The Fund develops and sells residential properties. Revenue is recognised at when control has been transferred to the customer. The properties have generally no alternative use for the Fund. However, an enforceable right to payment does not arise until legal title has passed to the customer. Therefore, revenue is recognised at 'point in time' when the legal title has passed to the customer and control transferred.

The revenue is measured at the transaction price agreed under the contract. In most cases, the consideration is due when legal title has been transferred. While deferred payment terms may be agreed in some circumstances, the deferral does not exceed twelve months. The transaction price is therefore not adjusted for the effects of a significant financing component.

7.9 *Management fees*

Management fees expense is recognised in the statement of profit or loss and other comprehensive income as the related services are performed.

7.10 *Accrued expenses and other payables*

Accrued expenses and other payables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective commission method.

7.11 *New standards, interpretations and amendments thereof, adopted by the Fund*

Below amendments to accounting standards and interpretations became applicable for annual reporting periods commencing on or after 1 January 2022. The Fund Manager has assessed that the amendments have no significant impact on the Fund's financial statements.

Standards, interpretations and amendments

COVID-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021 – Amendment to IFRS 16

Amendments to IAS 37 - Onerous Contracts – Cost of Fulfilling a Contract

Annual Improvements to IFRS Standards 2018-2020

Reference to the Conceptual Framework (Amendments to IFRS 3)

Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use (Amendments to IAS 16)

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND (formerly known as SAMBA Real Estate Fund)
(Managed by the SNB Capital Company)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

7. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

7.12 *Standards, interpretations and amendments issued but not yet effective*

Standards, interpretations and amendments issued but not yet effective up to the date of issuance of the Fund's financial statements are listed below. The Fund intends to adopt these standards when they become effective.

| <i>Standards, interpretations and amendments</i> | <i>Description</i> | <i>Effective from periods beginning on or after the following date</i> |
|---|--|---|
| Amendments to IAS 1 and IFRS practice statement 2 | Disclosure of accounting policies | 1 January 2023 |
| Amendments to IAS 8 | Definition of accounting estimates | 1 January 2023 |
| Amendments to IAS 12 | Deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction | 1 January 2023 |
| Amendments to IFRS 17 | Insurance Contracts | 1 January 2023 |
| Amendments to IFRS 16 | Lease Liability in a Sale and Leaseback Transaction | 1 January 2024 |
| Amendments to IAS 1 | Classification of liabilities as current or non-current | 1 January 2024 |
| Amendments to IFRS 10 and IAS 28 | Sale or contribution of assets between investor or Joint Venture | Available for optional adoption / effective date deferred indefinitely |

The above standards, interpretations and amendments are not expected to have a significant impact on the Fund's financial statements.

8 CASH AND CASH EQUIVALENTS

This comprises of balances held with a bank having sound credit rating.

9 FVTPL INVESTMENTS

| | 31 December 2022 | | 31 December 2021 | |
|--|-------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| | Cost | Fair value | Cost | Fair value |
| SNB Capital Saudi Riyal Trade Fund – a related party | 7,950 | 7,991 | -- | -- |

SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND (formerly known as SAMBA Real Estate Fund)
(Managed by the SNB Capital Company)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

10 INVENTORIES – REAL ESTATE PROPERTIES

Investments in real estate projects comprises of the following:

| | 31 December 2022 | 31 December 2021 |
|------------------|-----------------------------|---------------------|
| Development land | 52,068 | 52,387 |

- a) SNB Capital, the Fund Manager, has formed a Special Purpose Vehicle (“SPV”), Samba Real Estate Investment Company (the “SPV”), registered under Commercial Registration no. 1010715022 dated 23 Shawwal 1438H (corresponding to 17 July 2017). The primary objective of the SPV is to retain and register real estate assets related to the Fund in its name.
- b) The title deeds of the land are registered in the name of the SPV. Since the Fund is the beneficial owner of this land, the land has been recorded in these financial statements.
- c) The fair value of the investments in real estate projects is based on the average evaluation of two independent evaluators. The valuation of the properties as at 31 December 2022 was carried out by ESNAD Real Estate Valuation and Valustrat which are accredited valuers by Saudi Authority for Accredited Valuers (TAQEEM). The valuers have used the comparable approach to evaluate the value of the real estate projects.
- d) The carrying value for each investment in real estate projects is as follows:

| | | 31 December 2022 | | |
|----------------------------|-------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Project Description | Note | Cost | Net realizable value | Carrying value |
| Derab Riyadh | i) | 126,496 | - | - |
| Knoz Jeddah | | 70,000 | 52,068 | 52,068 |
| | | 196,496 | 52,068 | 52,068 |

| | | 31 December 2021 | | |
|----------------------------|-------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Project Description | Note | Cost | Net realizable value | Carrying value |
| Derab Riyadh | i) | 126,496 | - | - |
| Knoz Jeddah | | 70,000 | 52,387 | 52,387 |
| | | 196,496 | 52,387 | 52,387 |

SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND (formerly known as SAMBA Real Estate Fund)
(Managed by the SNB Capital Company)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

10. INVENTORIES – REAL ESTATE PROPERTIES (CONTINUED)

- i) The Fund Manager on 23 March 2021 received a copy of the Supreme Court decision revoking a number of title deeds which included the title deed for the real estate property owned by the Fund located in Derab, Riyadh.

The Fund Manager has appointed a legal advisor and has filed an appeal against the revocation order with the Appeal Committee. In the event of rejection of the aforementioned appeal, the Fund intends to initiate judicial proceedings in order to recover the purchase cost of the property.

Consequently, the Fund Manager has created full provision against the value of the property and has suspended unit subscription and redemption requests pending the resolution of these matters.

- e) The carrying value of the investments in real estate projects is analysed as follows:

| | 31 December 2022 | 31 December 2021 |
|---|-----------------------------|---------------------|
| Investments in real estate projects at cost | 194,952 | 196,496 |
| NRV write-down of real estate projects | (142,884) | (144,109) |
| Net realizable value of real estate projects | <u>52,068</u> | <u>52,387</u> |

11. RELATED PARTY TRANSACTIONS AND BALANCES

The related parties of the Fund include the Fund Board, the Fund Manager, other funds managed by the Fund Manager, and the Saudi National Bank, being parent of the Fund Manager.

Management fees and other expenses

The Fund is managed and administered by the Fund Manager. For these services, the Fund accrues, daily a management fee, up to an annual rate of 1% (2021: 1%) of the Fund's daily net assets value as set out in the Fund's terms and conditions. On 3 March 2021, the Fund Manager has waived the requirement for payment of management fees, therefore, no accrual has been made for the management fees.

During the year, the Fund entered into the following transactions, other than those disclosed elsewhere in these financial statements, with related parties in the ordinary course of business. These transactions were carried out on the basis of approved terms and conditions of the Fund.

| <u>Related party</u> | <u>Nature of transactions</u> | Amounts of transactions for the year ended 31 | | Payable as at 31 December | |
|-----------------------------|--------------------------------------|--|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| | | <u>December</u> | <u>2021</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| SNB Capital Company | Management fees | <u>-</u> | <u>319</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND (formerly known as SAMBA Real Estate Fund)
(Managed by the SNB Capital Company)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

12. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

12.1 *Financial risk factors*

The Fund's activities expose it to a variety of financial risks including market risk, credit risk, liquidity risk and operational risk.

The Fund Manager is responsible for identifying and controlling risks. The Fund Board supervises the Fund Manager and is ultimately responsible for the overall management of the Fund.

Monitoring and controlling risks are primarily set up to be performed based on the limits established by the Fund Board. The Fund's terms and conditions set out its overall business strategies, its tolerance of risks and its general risk management philosophy and is obliged to take actions to rebalance the portfolio in line with the investment guidelines.

The Fund uses different methods to measure and manage the various types of risk to which it is exposed; these methods are explained below.

12.1.1 *Market risk*

'Market Risk' is the risk that changes in market prices – such as commission rates, foreign exchange rates, equity prices and credit spreads – will affect the Fund's income or the fair value of its holdings in financial instruments.

a) Foreign exchange risk

Foreign exchange risk is the risk that the value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to changes in foreign exchange rates and arises from financial instruments denominated in foreign currencies.

The Fund does not have any foreign exchange risk since all of the transactions are carried out in SAR.

b) Commission rate risk

Commission rate risk arises from the possibility that changes in market commission rates will affect future profitability or the fair value of the financial instruments.

As at the reporting date, the Fund is not exposed to commission rate risk as its assets and liabilities are non-commission bearing.

c) Other price risk

Other price risk is the risk that the value of the Fund's financial instruments will fluctuate as a result of changes in market prices caused by factors other than foreign currency and commission rate movements. Other price risk arises primarily from uncertainty about the future prices of financial instruments that the Fund holds. The Fund Manager daily monitors concentration of risk for equity based on securities and industries in line with defined limits while closely tracking the portfolio level volatilities. As of 31 December 2022, Fund has investments in units of SNB Capital Saudi Riyal Trade Fund ("Investee Fund") which is exposed to other price risk.

SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND (formerly known as SAMBA Real Estate Fund)
(Managed by the SNB Capital Company)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

12. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

12.1 Financial risk factors (continued)

12.1.1 Market risk (continued)

c) Other price risk (continued)

The effect on net assets attributable to the unitholders (as a result of the change in the fair value of investments) due to a reasonably possible notional change of 10% in the market value of units of Investee Fund, with all other variables held constants, is as follows:

| | <u>31 December 2022</u> | <u>31 December 2021</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Effect on net assets attributable to the Unitholders | $\pm 10\%$ <u>799</u> | $\pm 10\%$ <u>--</u> |

12.1.2 Credit risk

Credit risk is the risk that one party to a financial instrument will fail to discharge their obligation and cause the other party to incur a financial loss. The Fund Manager seeks to manage credit risk by monitoring credit exposures, limiting transactions with specific counterparties, and continually assessing the creditworthiness of counterparties.

As at the statement of financial position date, the Fund's significant exposure to credit risk arises from cash and cash equivalents, which represents balances with a local bank having Moody's credit rating of A2 which is in line with globally understood definition of investment grade. Accordingly, there is no impact of expected credit loss allowance on these financial assets.

12.1.3 Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that an enterprise will encounter difficulty in raising funds to meet commitments associated with financial liabilities. Liquidity risk may result from an inability to sell a financial asset quickly at an amount close to its fair value.

The liquidity needs are monitored on a regular basis and the Fund Manager ensures that sufficient funds are available to meet any commitments as they arise.

12.1.4 Operational risk

Operational risk is the risk of direct or indirect loss arising from a variety of causes associated with the processes, technology and infrastructure supporting the Fund's activities either internally or externally at the Fund's service provider, and from external factors other than credit, liquidity, market and currency risks such as those arising from the legal and regulatory requirements.

The Fund's objective is to manage operational risk so as to balance the limiting of financial losses and damage to its reputation while achieving its investment objective of maximising returns to Unitholders.

The primary responsibility for the development and implementation of control over operational risks rests with the Risk Management Team. This responsibility is supported by the development of overall standard for the management of operational risk, which encompasses the controls and processes at the service providers and the establishment of service level agreements with the service providers, in the following areas:

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND (formerly known as SAMBA Real Estate Fund)
(Managed by the SNB Capital Company)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

12. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

12.1 *Financial risk factors (continued)*

12.1.4 *Operational risk (continued)*

- documentation of controls and procedures
- requirements for
 - appropriate segregation of duties between various functions, roles and responsibilities;
 - reconciliation and monitoring of transactions; and
 - periodic assessment of operational risks faced,
- the adequacy of controls and procedures to address the risks identified;
- compliance with regulatory and other legal requirements;
- development of contingency plans;
- training and professional development;
- ethical and business standards; and
- risk mitigation.

12.1.4.1 *Exit risk*

Exit risk arises from the possibility that the Fund will not be able to sell its real estate investment in line with its investment objectives, as the real estate markets conditions may change, therefore, making it difficult to sell the real estate investment at all or at a price higher than the costs.

The Fund's objective is to manage the exit risk by identifying the potential buyers on timely basis, so as to balance the limiting of financial losses and damage to its reputation while achieving its investment objective of generating returns to investors.

13. LAST VALUATION DAY

The last valuation day for the year was 29 December 2022 (2021: 31 December 2021).

14. EVENTS AFTER THE END OF THE REPORTING PERIOD

There was no event subsequent to the statement of financial position date which required adjustment of or disclosure in the financial statements or notes thereto.

15. APPROVAL OF THE FINANCIAL STATEMENTS

These financial statements were approved by the Fund Board on 7 Ramadan 1444H corresponding to 29 March 2023.

**SNB Capital Real Estate Fund – Annual Report
2022**

صندوق الأهلي العقاري – التقرير السنوي 2022 م

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 صندوق 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 الخمرة 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

| السنة | 2022 | 2021 | 2020 | Year |
|--|--------|--------|--------|---|
| صافي قيمة أصول الصندوق (مليون ريال سعودي) | 44.21 | 43.79 | 170.3 | Net Asset Value (in millions of SAR) |
| صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة* | 2.51 | 2.49 | 9.69 | NAV per Unit* |
| أعلى سعر وحدة* | 2.51 | 2.49 | 12.12 | Highest Price Per Unit* |
| أقل سعر وحدة* | 2.45 | 2.48 | 11.81 | Lowest Price Per Unit* |
| عدد الوحدات (ألف وحدة) | 17,580 | 17,580 | 17,580 | Number of Units (Thousand Units) |
| التوزيعات الرأسمالية لكل وحدة* | - | - | - | Capital Distribution per Unit* |
| نسبة الرسوم والمصروفات | 1.96% | 0.76% | 1.77% | Fees & Expense Ratio |
| نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها (إن وجدت) | - | - | 6.66% | Percentage of borrowed assets from the total asset value, the period of their exposure period and due date (if any) |

*In Saudi Riyal

*بالريال السعودي

2) A performance record that covers the following سجل أداء يغطي ما يلي (2)

- a) The total return for the fund for 1 year, 3 years, 5 years and since inception (annualized) أ. العائد الإجمالي للصندوق لسنة واحدة، وثلاث سنوات، خمس سنوات ومنذ التأسيس (سنوي)

| Period | منذ التأسيس Since Inception | 5 Years 5 سنوات | 3 Years 3 سنوات | 1 Year سنة | الفترة |
|----------|--------------------------------|--------------------|--------------------|---------------|----------------|
| Return % | -10.15% | -28.53% | -40.79% | 0.99% | عائد الصندوق % |

- b) The annual total return for the fund: ب. العائد السنوي للصندوق

| Year | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | السنة |
|----------|---------|---------|--------|--------|---------|----------------|
| Return % | 0.99% | -79.45% | -3.99% | -6.44% | -10.32% | عائد الصندوق % |
| Year | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | السنة |
| Return % | -27.28% | -19.92% | 1.32% | 8.78% | 12.56% | 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% | 0 | رسوم الإدارة |
| Administrative Fee | - | - | الرسوم الإدارية |
| Other Fees and Expenses | 1.96% | 865 ألف | 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

ج) التغييرات والتطورات الجوهرية خلال الفترة

C) Changes and Material Development

1) Fundamental Changes / Material Development:

1) التغييرات الأساسية / التطورات الجوهرية:

- There are no fundamental changes occurred in 2022

- لا توجد أي تغييرات جوهرية حدثت فيه سنة 2022 م

2) Non-Fundamental Changes

2) تغييرات غير أساسية خلال الفترة

- 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.
- Updating the Fund Terms and Conditions to comply with the requirements of Annex (1) of the amended Real Estate Investment Funds Regulations.

- تعيين شركة البلاد المالية كأمين حفظ مستقل علما بأن سبب التعيين هو الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري المحدثة، حيث أوجبت تعيين أمين حفظ مستقل للصناديق الاستثمارية العقارية العامة.
- تعديل شروط وأحكام الصندوق للالتزام بمتطلبات الملحق (1) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعدلة.

D) Fund Board Annual Report

د) تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي

The Fund Board held two meetings during the year 2022, the following subjects were discussed:

عقد مجلس إدارة الصندوق اجتماعين خلال العام 2022م، وتم مناقشة المواضيع التالية:

- Main updates relating to the Fund such as: Developments in the Fund's assets and performance.
- Approving the appointment of AlBilad Investment Company as independent custodian for the Fund.
- Approving the non-Fundamental changes made to the Fund's Terms and Conditions.

- أبرز مستجدات الصندوق مثل: آخر التطورات بأصول الصندوق وأدائه.
- الموافقة على تعيين شركة البلاد للاستثمار كأمين حفظ مستقل للصندوق.
- الموافقة على التغييرات الغير أساسية التي تمت على شروط وأحكام الصندوق.

E) Risk Assessment Report
هـ) تقرير تقييم المخاطر

| 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، نظراً لطبيعة الأصول الحالية (قطع الأراضي التي من المتوقع تطويرها)، يتعرض الصندوق أيضاً لمخاطر بدء المشروع الجديد مثل استلام 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 deed, Koz Jeddah Land now constitutes 100% of the Fund's real assets. | 100% من حيازات الصندوق عبارة عن قطعتي أرض في الرياض وجدة. علاوة على ذلك، وبالنظر إلى قضية إلغاء ملكية أرض ديراب، فإن كنوز جدة تشكل الآن 100% من أصول الصندوق العقارية. | مخاطر التركيز |
| Valuation Risk | 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. | يعتمد تقييم الاستثمارات العقارية على عوامل مختلفة ويمكن أن يكون من الصعب تحديدها. ومن ثم، هناك خطر يتمثل في أن القيمة السوقية للصندوق أقل بشكل جوهري من صافي قيمة أصوله. قد يكون هذا بسبب المبالغة في تقييم الأصول الأساسية بسبب التغيرات في الظروف الاقتصادية والسياسية والتنظيمية والسوق. | مخاطر التقييم |
| Liquidity Risk | 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. | مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتوزيعها على مالكي الوحدات. علاوة على ذلك، وبالنظر إلى الطبيعة المفتوحة للصندوق، فقد لا يكون الصندوق في وضع يسمح له بتلبية طلبات مالكي الوحدات للاسترداد. عقب الحدث الهام المتعلق بإلغاء صك ملكية الرياض ديراب من قبل المحكمة العليا، قرر مدير الصندوق تعليق الاشتراك في الصندوق والاسترداد منه، وبالتالي تقليل احتمالية انعدام السيولة السيولة لمالكي الوحدات. | مخاطر السيولة |
| Under-performance Risk | 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 31 st December 2022, the Fund's per unit value is SAR 2.51 which is 75% lower than the initial unit price because of the revocation of the titled deed. | 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 2022، بلغت قيمة الوحدة للصندوق 2.45 ريال سعودي وهو ما يقل بنسبة 75% عن سعر الوحدة الأصلي، ويعود ذلك إلى إلغاء صك أرض ديراب. | مخاطر الأداء |
| Fund Manager Risk | 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. | قد لا تتاح لمالكي الوحدات فرصة المشاركة في أو التحكم في العمليات أو القرارات اليومية للصندوق، بما في ذلك قرارات الاستثمار والإجراءات التي يتخذها مدير الصندوق، والتي قد يكون لها تأثير على أداء الصندوق. | مخاطر مدير الصندوق |

| | | | |
|-------------------------------------|--|---|---------------------------|
| Country Risk | 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. | مخاطر اللوائح والسياسات الحكومية الجديدة والضرائب؛ أو عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي ، قد يؤثر سلبًا على أداء الصندوق و / أو سيولة الصندوق. | المخاطر الجغرافية |
| Economic Risk | The risk that a deteriorated macroeconomic situation might negatively impact the performance and value of the underlying assets and consequently the Fund. | الخطر المتمثل في أن تدهور حالة الاقتصاد الكلي قد يؤثر سلبًا على أداء وقيمة الأصول الأساسية وبالتالي على الصندوق. | المخاطر الاقتصادية |
| Compliance & Legal Risks | Failure of the Fund to adhere to laws, rules and regulations. This risk includes: Legal, Regulatory and Sharia Compliance risks. | عدم التزام الصندوق بالقوانين والأنظمة واللوائح. تشمل هذه المخاطر ما يلي: مخاطر الامتثال القانوني والتنظيمي والشرعي. | مخاطر الالتزام |

القوائم المالية

صندوق الأهلي العقاري
(المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل لمالكي الوحدات

KPMG Professional Services

Riyadh Front, Airport Road
P. O. Box 92876
Riyadh 11663
Kingdom of Saudi Arabia
Commercial Registration No 1010425494

Headquarters in Riyadh

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

واجهة الرياض، طريق المطار
صندوق بريد ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية
سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩٤

المركز الرئيسي في الرياض

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي الوحدات في صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق الأهلي العقاري ("الصندوق") المدار من قبل شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تُعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، 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 للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة الدولية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمدة في المملكة العربية السعودية (القواعد) ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا

فقرة لفت انتباه

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (١٠) للقوائم المالية، والذي يبين أنه قد تم إلغاء صك ملكية أحد الممتلكات العقارية للصندوق من قبل المحكمة العليا في المملكة العربية السعودية في العام السابق. وبالتالي، يحتفظ مدير الصندوق بمخصص مقابل بمبلغ ١٢٦,٥ مليون ريال سعودي يمثل تقدير الخسارة المتوقع تكبدها. ونظراً لأهمية الأمر السابق والمبلغ المقابل، قام مدير الصندوق بتعليق طلبات الاشتراك والاسترداد المتعلقة بالوحدات لحين حله. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمر آخر

إن القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م تمت مراجعتها من قبل مراجع حسابات آخر الذي أصدر رأياً غير معدل حول هذه القوائم المالية في ٣١ مارس ٢٠٢٢م.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري) (بتبع)

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ولتتماشى مع الأحكام المعمول بها في اللوائح التنفيذية لصناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية، وأحكام وشروط الصندوق، وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية، لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق هو المسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، مجلس إدارة الصندوق هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. 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 ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري) (يتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (يتبع)

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لصندوق الأهلي العقاري ("الصندوق").

كي بي إم جي للاستشارات المهنية



إبراهيم عبود باعشن
رقم الترخيص ٣٨٢



الرياض في ٧ رمضان ١٤٤٤هـ
الموافق: ٢٩ مارس ٢٠٢٣م

صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | إيضاحات | |
|--------------------|--------------------|---------|--|
| | | | الموجودات |
| ٨,٩٦٣ | ٧٤ | ٨ | نقد وما في حكمه |
| -- | ٧,٩٩١ | ٩ | استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| ٥٢,٣٨٧ | ٥٢,٠٦٨ | ١٠ | مخزون - ممتلكات عقارية |
| ٧٨ | ٨١٥ | | أرصدة مدينة أخرى |
| <u>٦١,٤٢٨</u> | <u>٦٠,٩٤٨</u> | | إجمالي الموجودات |
| | | | المطلوبات |
| ١٧,٦٣٧ | ١٦,٧٣٧ | | أرصدة دائنة أخرى |
| <u>١٧,٦٣٧</u> | <u>١٦,٧٣٧</u> | | |
| <u>٤٣,٧٩١</u> | <u>٤٤,٢١١</u> | | صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات |
| <u>١٧,٥٨٠</u> | <u>١٧,٥٨٠</u> | | الوحدات القائمة بالآلاف (بالعدد) |
| <u>٢,٤٩٠.٩</u> | <u>٢,٥١٤.٨</u> | | صافي الموجودات لكل وحدة (ريال سعودي) |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

| للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | | إيضاح | |
|-----------------------------|--------|-------|---|
| ٢٠٢١ م | ٢٠٢٢ م | | |
| | | | أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو |
| -- | ٤١ | | الخسارة - بالصافي |
| ٥ | ١٩ | | إيرادات أخرى |
| ٥ | ٦٠ | | إجمالي الدخل |
| ١,٣٨٧ | ١,٢٢٥ | | رد الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق للمشاريع العقارية |
| (١,٣٤٠) | (٨٦٥) | | مصروفات الصيانة وإدارة المرافق |
| (٧٧) | -- | ١١ | أتعاب إدارة |
| (١٢٦,٤٩٦) | -- | | مخصص المخزون- الممتلكات العقارية |
| (١٢٦,٥٢٦) | ٣٦٠ | | إجمالي الدخل / (المصروفات) التشغيلية |
| (١٢٦,٥٢١) | ٤٢٠ | | صافي الربح / (الخسارة) للسنة |
| -- | -- | | الدخل الشامل الآخر للسنة |
| (١٢٦,٥٢١) | ٤٢٠ | | إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للسنة |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

| للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | | |
|-----------------------------|-----------|--|
| ٢٠٢٢ م | ٢٠٢١ م | |
| ٤٣,٧٩١ | ١٧٠,٣١٢ | صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في بداية السنة |
| ٤٢٠ | (١٢٦,٥٢١) | إجمالي الربح / (الخسارة) الشاملة للسنة |
| ٤٤,٢١١ | ٤٣,٧٩١ | صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في نهاية السنة |

صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

| للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | | إيضاح |
|-----------------------------|-----------|--|
| ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م | |
| ٤٢٠ | (١٢٦,٥٢١) | التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية |
| | | ربح / (خسارة) السنة |
| | | تسوية لـ: |
| (١,٢٢٥) | (١,٣٨٦) | رد الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق للمشاريع |
| | | العقارية |
| (٤١) | -- | أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال |
| | | الربح أو الخسارة – بالصافي |
| -- | ١٢٦,٤٩٦ | مخصص المخزون- الممتلكات العقارية |
| (٨٤٦) | (١,٤١١) | |
| (٧,٩٥٠) | -- | صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية: |
| ١,٥٤٤ | ٤٨,٧٠٧ | استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| (٧٣٧) | (٧٧) | المخزون – ممتلكات عقارية |
| (٩٠٠) | (٣٨,٤٠٣) | أرصدة مدينة أخرى |
| | | أرصدة دائنة أخرى |
| (٨,٨٨٩) | ٨,٨١٦ | صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية |
| (٨,٨٨٩) | ٨,٨١٦ | صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه |
| ٨,٩٦٣ | ١٤٧ | النقد وما في حكمه في بداية السنة |
| ٧٤ | ٨,٩٦٣ | النقد وما في حكمه في نهاية السنة |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري) ("الصندوق") عبارة عن صندوق استثمار عقاري عام مفتوح متوافق مع الشريعة الإسلامية، تتم إدارته بواسطة شركة الأهلي المالية (مدير الصندوق)، شركة تابعة للبنك الأهلي السعودي ("البنك") لصالح مالكي وحدات الصندوق. تعمل شركة البلاد المالية كأمين حفظ للصندوق.

يتمثل الهدف الاستثماري للصندوق في تزويد مالكي الوحدات بنمو طويل الأجل لرأس المال من خلال شراء، تطوير، وبيع الأراضي السكنية، التجارية، الصناعية، والمباني القائمة. يمكن للصندوق أيضاً الاستثمار في الأموال الفائضة في صناديق أسواق المال المتوافقة مع أحكام الشريعة، الأسهم الخاصة العقارية وفي أسهم الشركات العقارية المحلية المدرجة.

تمت الموافقة على شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية في ١٦ شوال ١٤٢٧هـ (الموافق ٧ نوفمبر ٢٠٠٦م). بدأ الصندوق نشاطه في ١٧ ذي الحجة ١٤٢٧هـ (الموافق ٧ يناير ٢٠٠٧م).

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية في ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦م) وتم تعديلها بقرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١م).

٢. الأساس المحاسبي

تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ولتتماشى مع الأحكام المطبقة للوائح صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق.

٣. أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية ماعدا الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والاستثمارات في العقارات، التي تم ادراجها بالقيمة العادلة و بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل.

ليس لدى الصندوق دورة تشغيل محددة بوضوح وبالتالي لا يعرض موجودات ومطلوبات متداولة وغير متداولة بشكل منفصل في قائمة المركز المالي. بدلا من ذلك يتم عرض الموجودات والمطلوبات بترتيب درجة سيولتها.

٤. العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي يعمل فيها الصندوق ("عملة النشاط"). يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي الذي يمثل العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق وقد تم تقريبها إلى أقرب ألف ما لم يذكر خلاف ذلك.

٥. التغيرات في شروط وأحكام الصندوق

قام مدير الصندوق بتحديث شروط وأحكام الصندوق خلال العام. تشمل التغييرات تغيير في أمين الحفظ كما هو مذكور أعلاه و التغيير في اسم الصندوق.

صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المبلغ عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. يتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية على أساس مستمر. يتم الاعتراف بتعديلات التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم فيها مراجعة التقديرات وفي أي سنوات مستقبلية متأثرة. فيما يلي الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية:

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات 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 الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات

يقوم الصندوق بقياس القيمة العادلة للأداة باستخدام السعر المتداول في السوق النشطة لتلك الأداة، عند توفرها. يتم اعتبار السوق على أنها سوق نشطة إذا كانت معاملات الموجودات أو المطلوبات تتم بشكل متكرر وحجم كافٍ لتقديم معلومات عن الأسعار على أساس مستمر. يقوم الصندوق بقياس الأدوات المتداولة في السوق النشطة وفقاً لسعر السوق لأن هذا السعر يقارب بشكل معقول سعر البيع.

في حال عدم وجود سعر متداول في سوق نشط، فإن الصندوق يستخدم أساليب تقييم تزيد من استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتقلل من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة. إن أسلوب التقييم المختار يتضمن جميع العوامل التي يأخذها المشاركون في السوق في الحسبان عند تسعير العملية. يقوم الصندوق بإثبات التحويل بين مستويات القيمة العادلة في نهاية سنة التقرير التي حدث خلالها التغيير.

لدى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة المستويات التالية:

- المستوى ١ مدخلات تمثل الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق المالية النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة يمكن للمنشأة الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- المستوى ٢ مدخلات تمثل مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بصورة مباشرة أو بصورة غير مباشرة؛ و
- المستوى ٣ مدخلات غير قابلة للملاحظة للموجودات أو المطلوبات.

قام الصندوق بقياس القيمة العادلة للاستثمارات في الصناديق الاستثمارية المفتوحة باستخدام صافي قيمة الموجودات الغير معدلة و تم تصنيفها ضمن المستوى ٢ وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة. خلال السنة، لم يتم إجراء أي تحويل في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، مثل النقد وما في حكمه والأرصدة المدينة الأخرى والأرصدة الدائنة الأخرى، تم تحديد قيمها الدفترية بأنها تقارب بشكل معقول قيمتها العادلة نظراً لطبيعتها قصيرة الأجل. قام الصندوق بتصنيف النقد وما في حكمه ضمن المستوى ١ بينما يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى ضمن المستوى ٣ وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

صافي القيمة القابلة للتحقق لمشاريع الاستثمار العقاري

يتم قياس الاستثمارات في المشاريع العقارية بسعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يعتمد صافي القيمة القابلة للتحقق على سعر البيع المقدر بعد خصم التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف المقدرة الضرورية لإجراء البيع. عندما تنخفض صافي القيمة القابلة للتحقق إلى أقل من التكلفة، فيتم تسجيل صافي القيمة القابلة للتحقق في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر إلى الحد الذي تتجاوز فيه التكلفة صافي القيمة القابلة للتحقق. عندما يتم لاحقاً عكس الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق، يتم زيادة القيمة الدفترية للاستثمار في المشاريع العقارية إلى التقدير المعدل لصافي القيمة القابلة للتحقق بقدر تكلفتها. ويتم إثبات عكس الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق كإيرادات مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

٧. السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية. تم تطبيق هذه السياسات بصورة ثابتة على كافة السنوات المعروضة.

١-٧ النقد وما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه؛ النقد لدى البنك والاستثمارات قصيرة الأجل ذات السيولة العالية والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبالغ نقدية محدده والتي تكون عرضة لمخاطر ضئيلة للتغيرات في القيمة.

٢-٧ الاستثمارات في الممتلكات العقارية

أراضي ومباني تحت الإنشاء بما في ذلك مباني محتفظ بها لغرض البيع في السياق الاعتيادي للأعمال تم إثباتها مبدئياً بالتكلفة. إذا تم تأجيل سداد الأرض فإنه يتم إثبات المقابل المستحق مبدئياً بالقيمة الحالية للمبلغ المستحق. يتكون التطوير تحت التنفيذ من تكاليف الإنشاء وتكاليف أخرى مباشرة ذات علاقة.

يتم قياس الاستثمارات في المشروع العقاري لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع التقديري خلال السياق الاعتيادي للأعمال ناقصاً تكلفة الإتمام المتوقعة وتكاليف البيع المتوقعة.

٣-٧ الموجودات والمطلوبات المالية

تصنيف الموجودات المالية

عند الإثبات الأولي تقاس الموجودات المالية بالقيمة العادلة ويتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا تصنف بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة / العمولة على أصل المبلغ القائم.

صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣-٧ الموجودات والمطلوبات المالية

تصنيف الموجودات المالية (يتبع)

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا تصنف بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

- يتم الاحتفاظ بالموجودات ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية، و
- تنشأ فتراتها التعاقدية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة / العمولة على أصل المبلغ القائم.

عند الإثبات الأولي للاستثمارات في حقوق الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، يحق لمدير الصندوق أن يختار بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا الخيار على أساس كل استثمار على حدة.

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
إن جميع الموجودات المالية غير المصنفة على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تقييم نموذج الأعمال

يجري مدير الصندوق تقييماً للهدف من نموذج الأعمال الذي من خلاله يتم الاحتفاظ بالموجودات على مستوى المحفظة لأن ذلك يعكس بشكل أفضل طريقة إدارة الأعمال والمعلومات المقدمة للإدارة. تشتمل المعلومات التي يتم أخذها في الاعتبار على:

- السياسات والأهداف المحددة للمحفظة وتشغيل هذه السياسات عملياً؛
- تقييم كيفية أداء المحفظة ورفع تقرير بذلك لمدير الصندوق.
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر؛
- كيفية مكافأة مديري الأعمال – على سبيل المثال، فيما إذا كانت المكافآت تستند إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة؛ و
- معدل تكرار وحجم وتوقيت المبيعات في الفترات السابقة، والأسباب لتلك المبيعات وتوقعاتها بشأن نشاط المبيعات المستقبلية. وبالرغم من ذلك، فإن المعلومات بشأن نشاط المبيعات لا يمكن أخذها في الحسبان بمفردها، ولكنها كجزء من التقييم الكلي لكيفية قيام الصندوق بتحقيق الأهداف المحددة لإدارة الموجودات المالية وكيفية تحقق التدفقات النقدية.

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى مدى معقولة التصورات المتوقعة دون الأخذ بالاعتبار تصورات "أسوأ حالة" أو "حالة ضغط". إذا تحققت التدفقات النقدية بعد الإثبات الأولي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للصندوق، لا يقوم الصندوق بتغيير تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها في نموذج الأعمال ولكنه يدرج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستقبلية الناشئة حديثاً أو التي تم شراؤها حديثاً.

إن الموجودات المالية التي يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة والتي يتم تقييم أداءها على أساس القيمة العادلة، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لأنها لا يتم الاحتفاظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية ولا يتم الاحتفاظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية.

صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٧-٣ الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

تصنيف الموجودات المالية (يتبع)

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة / العمولة

لغرض هذا التقييم، يعرف "المبلغ الأصلي" على أنه القيمة العادلة للموجودات المالية عند الإثبات الأولي. تعرف الفائدة أو "العمولة" على أنها مبلغ مقابل القيمة الزمنية للنقود ومقابل المخاطر الائتمانية المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم خلال فترة زمنية معينة ومقابل مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى والتكاليف (مثل: مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، بالإضافة إلى هامش الربح.

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تُعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة / العمولة، يأخذ الصندوق بالاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. وهذا يشمل تقييم فيما إذا كانت الموجودات المالية تتضمن شرط تعاقدى قد يؤدي إلى تغير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية وإذا كان كذلك فلن تستوفي هذا الشرط. وعند إجراء هذا التقييم، يأخذ الصندوق بالاعتبار ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي قد تؤدي إلى تغير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية؛
- خصائص الرافعة المالية؛
- شروط الدفع المسبق والتمديد؛
- الشروط التي تحد من مطالبة الصندوق بالتدفقات النقدية من موجودات محددة (على سبيل المثال: ترتيبات الموجودات دون حق الرجوع)؛ و
- الخصائص التي تعدل اعتبارات القيمة الزمنية للنقود - على سبيل المثال: إعادة الضبط الدوري لأسعار الفائدة / العمولة.

إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد إثباتها الأولي، إلا في الفترة التي يقوم فيها الصندوق بتغيير نموذج أعماله لإدارة الموجودات المالية.

تصنيف المطلوبات المالية

يقوم الصندوق بتصنيف مطلوباته المالية بالتكلفة المطفأة ما لم تصنف على أنها مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي للموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في تاريخ التداول، وهو التاريخ الذي يصبح فيه الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يجب على المنشأة إثبات الأصل المالي أو الالتزام المالي في قائمة مركزها المالي فقط عندما تصبح المنشأة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى في التاريخ الذي نشأت فيه.

يتم قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً أو ناقصاً، بالنسبة للبند الذي لم يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة التي يمكن أن تنسب مباشرة إلى مسألة الاستحواذ.

صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣-٧ الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

تصنيف المطلوبات المالية (يتبع)

القياس اللاحق

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إثبات صافي الأرباح أو الخسائر بما في ذلك أرباح وخسائر الصرف الأجنبي في الربح أو الخسارة ضمن "أرباح/(خسائر) محققة وغير محققة من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - بالصافي" في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات والمطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة/ العمولة الفعلية وإثباتها في قائمة الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الآخر. يتم أيضاً إثبات أي ربح أو خسارة تم التوقف عن إثباتها ضمن قائمة الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الآخر. إن "التكلفة المطفأة" للموجودات المالية أو المطلوبات المالية هي المبلغ الذي من خلاله يتم قياس الموجودات المالية أو المطلوبات المالية عند الإثبات الأولي ناقصاً دفعات المبلغ الأصلي، زائداً أو ناقصاً العمولة المترجمة باستخدام طريقة الفائدة / العمولة الفعلية لأي فرق بين المبلغ الأولي ومبلغ الاستحقاق، ويتم تعديله، بالنسبة للموجودات المالية، لأي مخصص خسائر ائتمانية متوقع.

التوقف عن الإثبات

يتوقف الصندوق عن إثبات الموجودات المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل، أو عند قيامه بتحويل الحقوق للحصول على التدفقات النقدية التعاقدية من خلال المعاملة التي يتم بموجبها تحويل جميع مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بشكل جوهري، أو التي بموجبها لا يقوم الصندوق بتحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومنافع الملكية بشكل جوهري ولا يقوم بإبقاء السيطرة على الأصل المالي.

عند التوقف عن إثبات الأصل المالي، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للأصل (أو القيمة الدفترية الموزعة على جزء من الأصل الذي تم التوقف عن إثباته) والمقابل المستلم (بما في ذلك أي أصل جديد تم الحصول عليه ناقصاً أي التزام جديد مفترض) في قائمة الدخل الشامل. ويتم إثبات أي عمولة من هذه الموجودات المالية المحولة التي قام الصندوق بإشائها أو الاحتفاظ بها يتم إثباتها كموجودات أو مطلوبات منفصلة.

يقوم الصندوق بإبرام معاملات والتي بموجبها يقوم بتحويل الموجودات التي تم إثباتها في قائمة المركز المالي الخاص به، ولكنه يحتفظ إما بكافة أو معظم مخاطر ومنافع الموجودات المحولة أو جزء منها. إذا تم الاحتفاظ بكافة أو معظم المخاطر والمزايا حينئذ لا يتم إثبات الموجودات المحولة. يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات الالتزام المالي عند يتم الوفاء بالالتزامات التعاقدية أو الغاؤها أو انتهاءها.

المقاصة

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويدير الصافي في قائمة المركز المالي عندما، وفقط عند وجود حق قانوني ملزم للصندوق بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة وعندما يكون لدى الصندوق النية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد.

يتم عرض الإيرادات والمصروفات على أساس صافي الربح والخسائر من الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وكذلك أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية.

صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٧ مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص عندما يكون على الصندوق التزام حالي قانوني أو تعاقدية نتيجة لأحداث سابقة ومن المحتمل أن يتطلب تدفقات خارجة لمنافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام ويكون بالإمكان تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوقة. لا يتم الاعتراف بالمخصص بخسائر التشغيل المستقبلية.

٥-٧ صافي الموجودات لكل وحدة

يتم تحديد قيمة محفظة الصندوق بشكل نصف سنوي. يتم احتساب صافي الموجودات لكل وحدة عن طريق قسمة صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات المدرجة في قائمة المركز المالي على عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة.

٦-٧ الوحدات المصدرة

يتم إصدار واسترداد وحدات الصندوق المستردة عند إنهاء الصندوق. سيتم احتساب صافي قيمة الموجودات للوحدات كإجمالي الموجودات للصندوق ناقصاً إجمالي المطلوبات مقسم على إجمالي عدد وحدات الصندوق كما في تاريخ التقييم. حيث أن الصندوق سيستثمر بكل موجوداته بالتملكات فإن تقييمه سيكون بصورة أساسية بناءً على تقييم الممتلكات. يقوم مدير الصندوق بتقييم الممتلكات مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر وفقاً لتقييمين تم إعدادهما بواسطة مقيمين مستقلين.

يصنف الصندوق وحداته المستردة كأداة حقوق ملكية إذا كان لدى الوحدات المستردة كل من السمات التالية:

- تمنح المالك حصة تناسبية من صافي موجودات الصندوق في حال تصفية الصندوق.
- يصنف الاستثمار في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى .
- جميع الأدوات المالية في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى لها سمات متطابقة.
- لا تتضمن الأداة أي التزامات تعاقدية لتسليم النقد أو أي موجودات مالية أخرى بخلاف مالك الحقوق لنسبة الحصص في صافي موجودات الصندوق .
- إن إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة العائدة للأداة على مدى عمرها تستند بشكل جوهري على الربح أو الخسارة، أو التغير في صافي الموجودات المثبتة أو التغير في القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة.

٧-٧ الضرائب/ الزكاة

بموجب النظام الحالي للزكاة وضريبة الدخل المطبق في المملكة العربية السعودية، فإن الصندوق مُعفى من دفع أي زكاة وضريبة دخل. تُعد الزكاة وضريبة الدخل التزاماً على مالكي الوحدات وبالتالي لا يجنب لها أي مخصص في القوائم المالية.

يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة المخصومة كذمم مدينة.

صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٨-٧ إثبات الإيرادات من الممتلكات العقارية

يقوم الصندوق بتطوير وبيع عقارات سكنية. يتم إثبات الإيرادات عند انتقال السيطرة إلى العميل. أن العقارات السكنية بشكل عام ليس لها استخدام آخر للصندوق. إلا أن الحق القانوني للسداد لا ينشأ حتى تنتقل الملكية القانونية إلى العميل. وعليه، يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن عندما تنتقل الملكية القانونية إلى العميل وتنتقل السيطرة .

يتم قياس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه في العقد. في معظم الحالات يكون المقابل مستحق عند انتقال الملكية القانونية. في حال الاتفاق على شروط الدفع المؤجل في بعض الظروف فيجب ألا يتجاوز التأجيل اثني عشر شهراً. لا يتم تعديل سعر المعاملة أيضاً لتأثيرات مكون تمويل جوهري.

٩-٧ مصروفات أتعاب الإدارة

يتم إثبات مصروفات أتعاب الإدارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر عند تنفيذ الخدمات ذات الصلة.

١٠-٧ المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى

يتم الإثبات الأولي للمصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى بالقيمة العادلة ولاحقاً يتم قياسها بالتكلفة المضافة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

١١-٧ المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي والتعديلات عليها، المطبقة بواسطة الصندوق

فيما يلي التعديلات على معايير المحاسبة والتفسيرات والتعديلات التي أصبحت سارية على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢م أو بعد ذلك التاريخ. قدر مدير الصندوق أن التعديلات ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

المعايير / التفسيرات والتعديلات

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ لما بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ "العقود المتوقعة خسارتها - تكلفة إتمام العقد
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨م-٢٠٢٠م
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ - إشارة إلى إطار المفاهيم
الممتلكات والألات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦)

**صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)**

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

١٢-٧ المعايير الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد وذلك حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للصندوق. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول.

| يسري مفعولها اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد التاريخ التالي | البيان | المعايير / التفسيرات والتعديلات |
|---|--|---|
| ١ يناير ٢٠٢٣ م | الافصاح عن السياسات المحاسبية | تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وقائمة ممارسة المعيار الدولي للتقرير المالي ٢ |
| ١ يناير ٢٠٢٣ م | تعريف التقديرات المحاسبية | تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨ |
| ١ يناير ٢٠٢٣ م | الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة | تعديلات على المعيار المحاسبة الدولي ١٢ |
| ١ يناير ٢٠٢٣ م | عقود التأمين | تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ |
| ١ يناير ٢٠٢٤ م | التزام عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار | التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ |
| ١ يناير ٢٠٢٤ م | تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة | تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ |
| متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى | بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر أو المشروع المشترك | تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ معيار المحاسبة الدولي ٢٨ |

إن المعايير المعدلة والتفسيرات الواردة أعلاه لا يُتوقع أن يكون لها تأثيراً هاماً على القوائم المالية للصندوق.

٨. النقد وما في حكمه

يتمثل في الأرصدة البنكية المحتفظ بها لدى بنك ذو تصنيف ائتماني جيد.

٩. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

| القيمة التكلفة | القيمة العادلة | القيمة التكلفة | القيمة العادلة |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ٧,٩٥٠ | ٧,٩٩١ | -- | -- |

صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي – طرف ذو علاقة

صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠. المخزون - ممتلكات عقارية

تتضمن الاستثمارات في الممتلكات العقارية مما يلي:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | |
|-------------------|-------------------|-------------|
| ٥٢,٣٨٧ | ٥٢,٠٦٨ | أرض للتطوير |

أ) كانت الحركة في القيمة الدفترية للاستثمارات في الممتلكات العقارية على النحو التالي:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | |
|-------------------|-------------------|---|
| ١٩٦,٤٩٦ | ١٩٤,٩٥٢ | الاستثمارات في ممتلكات عقارية بالتكلفة |
| (١٤٤,١٠٩) | (١٤٢,٨٨٤) | الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق للممتلكات العقارية |
| ٥٢,٣٨٧ | ٥٢,٠٦٨ | صافي القيمة القابلة للتحقق للممتلكات العقارية |

ب) تلقى مدير الصندوق في ٢٣ مارس ٢٠٢١ م نسخة من قرار المحكمة العليا القاضي بإلغاء عدد من صكوك الملكية، منها صك ملكية الممتلكات العقارية المملوكة من قبل الصندوق الواقعة في ديراب، الرياض.

وقد قام مدير الصندوق بتعيين مستشار قانوني وتقديم اعتراض ضد أمر الإلغاء لدى لجنة الاعتراض. في حالة رفض الاعتراض المذكور أعلاه، يعتزم الصندوق البدء في تنفيذ إجراءات قضائية من أجل استرداد تكلفة شراء الممتلكات العقارية.

وبناء عليه، قام مدير الصندوق بتكوين مخصص بالكامل مقابل قيمة الممتلكات العقارية وتعليق جميع طلبات الاشتراك والاسترداد المتعلقة بالوحدات لحين حل هذه الأمور.

ج) كانت الحركة في القيمة الدفترية لكل استثمار في الممتلكات العقارية على النحو التالي:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | | | | |
|--------------------|-------|---------|----------------------------|-----------------|
| وصف المشروع | إيضاح | التكلفة | صافي القيمة القابلة للتحقق | القيمة الدفترية |
| ديراب - الرياض (ب) | | ١٢٦,٤٩٦ | - | - |
| كنوز - جدة (د) | | ٧٠,٠٠٠ | ٥٢,٠٦٨ | ٥٢,٠٦٨ |
| | | ١٩٦,٤٩٦ | ٥٢,٠٦٨ | ٥٢,٠٦٨ |

**صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)**

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠. المخزون - ممتلكات عقارية (يتبع)

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م | | | | |
|--------------------|-------|---------|----------------------------|-----------------|
| وصف المشروع | إيضاح | التكلفة | صافي القيمة القابلة للتحقق | القيمة الدفترية |
| ديراب - الرياض (ب) | | ١٢٦,٤٩٦ | - | - |
| كنوز - جدة (د) | | ٧٠,٠٠٠ | ٥٢,٣٨٧ | ٥٢,٣٨٧ |
| | | ١٩٦,٤٩٦ | ٥٢,٣٨٧ | ٥٢,٣٨٧ |

(د) تستند القيمة العادلة للاستثمار في الممتلكات العقارية في كنوز جدة على متوسط تقييم اثنين من المقيمين المستقلين. يتم تنفيذ تقييم العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م من قبل شركة إسناد للتقييم العقاري وفالوسترات وهما مقيمان معتمدان من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). استخدم المقيمين النهج المقارن لتقييم قيمة الممتلكات العقارية.

(هـ) أسست شركة الأهلي المالية، مدير الصندوق، شركة ذات غرض خاص "شركة سامبا للاستثمار العقاري" مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧١٥٠٢٢ بتاريخ ٢٣ شوال ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٧ يوليو ٢٠١٧ م). الهدف الرئيسي من الشركة ذات الغرض الخاص هو الاحتفاظ وتسجيل الموجودات العقارية المتعلقة بالصناديق العقارية باسمها.

يتم تسجيل صكوك ملكية الأرض باسم الشركة ذات الغرض الخاص. نظراً إلى أن الصندوق هو المالك المستفيد من هذه الأرض فقد تم تسجيلها في هذه القوائم المالية.

١١. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

إن الأطراف ذات العلاقة للصندوق تتكون من مدير الصندوق، مجلس إدارة الصندوق والصناديق الأخرى التي يديرها مدير الصندوق، والبنك الأهلي السعودي بصفته الشركة الأم لمدير الصندوق.

أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

الصندوق تتم إدارته بواسطة مدير الصندوق. بالنسبة لهذه الخدمات، يستحق الصندوق، على كل يوم تقييم أتعاب إدارة بمعدل ١٪ في السنة (٢٠٢١ م: ١٪) من صافي قيمة موجودات الصندوق كما هو منصوص عليه في شروط وأحكام الصندوق. في ٣ مارس ٢٠٢١ م، تنازل مدير الصندوق عن متطلب السداد لأتعاب الإدارة وبالتالي، لم يتم تسجيل أي مستحقات لأتعاب الإدارة.

خلال السنة، أبرم الصندوق المعاملات التالية، بخلاف تلك التي تم الإفصاح عنها في مواضع أخرى في هذه القوائم المالية، مع الأطراف ذات العلاقة خلال السياق الاعتيادي للأعمال. يتم اعتماد هذه المعاملات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق المعتمدة.

**صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)**

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١١. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

| <u>الرصيد المستحق كما في</u> | | <u>مبلغ المعاملات خلال السنة المنتهية</u> | | <u>طبيعة المعاملات</u> | <u>الطرف ذو العلاقة</u> |
|------------------------------|------------------|---|--------------|------------------------|-------------------------|
| <u>٣١ ديسمبر</u> | <u>٣١ ديسمبر</u> | <u>في ٣١ ديسمبر</u> | <u>٢٠٢٢م</u> | | |
| ٣١ ديسمبر | ٣١ ديسمبر | ٢٠٢١م | ٢٠٢٢م | | |
| ٢٠٢١م | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م | ٢٠٢٢م | | |
| - | - | ٧٧ | - | أتعاب إدارة | شركة الأهلي المالية |

١٢. إدارة المخاطر المالية

١-١٢ عوامل المخاطر المالية

إن أنشطة الصندوق معرضة لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية تتضمن مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة والمخاطر التشغيلية.

يعد مدير الصندوق مسؤولاً عن تحديد ومراقبة المخاطر. يشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول في النهاية عن الإدارة الشاملة في الصندوق.

يتم وضع مراقبة والرقابة على المخاطر بشكل أساسي ليتم القيام بها بناءً على الحدود الموضوعية بواسطة مجلس إدارة الصندوق. لدى الصندوق وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به التي تحدد استراتيجيته الشاملة للأعمال، ومدى تجاوزه للمخاطر وفلسفته العامة نحو إدارة المخاطر وهو ملتزم باتخاذ الإجراءات لإعادة التوازن في المحفظة تماشياً مع توجيهات الاستثمار.

يستخدم الصندوق أساليب مختلفة لقياس وإدارة أنواع المخاطر المختلفة التي يتعرض لها؛ تم إيضاح هذه الأساليب أدناه.

١-١٢-١ مخاطر السوق

"مخاطر السوق" هي مخاطر التأثير المحتمل للتغيرات في أسعار السوق مثل أسعار العملة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم وهامش الائتمان الزائد، التي لها تأثير على إيرادات الصندوق أو القيمة العادلة لأدواته المالية.

(أ) مخاطر صرف العملات الأجنبية

مخاطر تحويل العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتنشأ من الأدوات المالية المقومة بالعملات الأجنبية.

لا يوجد لدى الصندوق أي مخاطر متعلقة بصرف العملات الأجنبية حيث أن كل المعاملات تتم بالريال السعودي.

صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١-١٢ عوامل المخاطر المالية (يتبع)

١-١-١٢ مخاطر السوق (يتبع)

ب) مخاطر معدلات العملات

تنشأ مخاطر أسعار العملات من احتمالية تأثير التغيرات في معدلات عملات السوق على الربحية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية.

كما في تاريخ التقرير، لم يكن الصندوق معرضاً لمخاطر معدلات العملة حيث أن موجوداته ومطلوباته غير مرتبطة بعمولة.

ج) مخاطر الأسعار الأخرى

مخاطر الأسعار الأخرى في مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة لتغير أسعار السوق، سواء كانت تلك التغيرات نتيجة لعوامل مرتبطة بالتغيرات في أسعار صرف العملات و أسعار العملات. تنشأ مخاطر السعر بشكل أساسي من عدم اليقين بشأن أسعار الأدوات المالية المستقبلية التي يمتلكها الصندوق. يراقب مدير الصندوق بصورة يومية تركيز المخاطر بما يتماشى مع حدود محددة. اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، يمتلك الصندوق استثمارات في صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي ("صندوق استثمار") معرض لمخاطر الأسعار الأخرى.

إن التأثير على قيمة صافي الموجودات (نتيجة للتغير في القيمة العادلة للاستثمارات) بسبب تغير محتمل معقول بنسبة ١٠٪ في القيمة السوقية لوحدات الصندوق المستثمر به، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

| | | | | |
|----|------|-----|------|------------------------------------|
| -- | ±%١٠ | ٧٩٩ | ±%١٠ | التأثير على صافي الموجودات العائدة |
| | | | | لمالكي الوحدات |

٢-١-١٢ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتعلقة بعدم قدرة طرف ما في أداة مالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. يسعى مدير الصندوق إلى إدارة مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية ووضع حدود للمعاملات مع الأطراف الأخرى المحددة والتقييم المستمر للقدرة الائتمانية لهذه الأطراف.

كما في تاريخ قائمة المركز المالي، فإن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للصندوق يتمثل في النقد وما في حكمه والذي يمثل الأرصدة لدى بنك محلي ذو تصنيف ائتماني A٢ من وكالة موديز بما يتماشى مفهوم درجة الاستثمار عالمياً. ليس هناك أي تأثير للخسائر الائتمانية المتوقعة على هذه القائمة المالية.

٣-١-١٢ مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض الشركة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات المرتبطة بالمطلوبات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة.

لا يتعرض الصندوق لمخاطر السيولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م حيث تم تعليق استرداد الوحدات حالياً.

صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١-١٢ عوامل المخاطر المالية (يتبع)

١-١٢-٤ مخاطر التشغيل

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالإجراءات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً لدى مقدم الخدمة للصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير مخاطر الائتمان والسيولة والعملات والسوق مثل تلك الناتجة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يهدف الصندوق إلى إدارة المخاطر التشغيلية لكي يحقق التوازن بين الحد من الخسائر والأضرار المالية التي تلحق بسمعته وبين تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في تحقيق أقصى عوائد لمالكي الوحدات.

إن المسؤولية الرئيسية لإعداد وتنفيذ الضوابط الرقابية على مخاطر العمليات تقع على عاتق فريق إدارة المخاطر. يتم دعم هذه المسؤولية عن طريق إعداد معايير عامة لإدارة مخاطر العمليات بحيث تشمل الضوابط والإجراءات لدى مقدمي الخدمة وإنشاء مستويات خدمة مع مقدمي الخدمة في المجالات التالية:

-توثيق الرقابة والإجراءات

-متطلبات لـ

■ الفصل المناسب بين المهام بين مختلف الوظائف والأدوار والمسؤوليات؛

■ تسوية ومراقبة المعاملات.

■ التقييم الدوري لمخاطر التشغيل التي يتم مواجهتها.

- كفاية الضوابط والإجراءات الرقابية لمواجهة المخاطر المحددة؛

-الامتثال للمتطلبات التنظيمية والمتطلبات القانونية الأخرى؛

-وضع خطط طوارئ؛

-التدريب والتطوير المهني؛

-المعايير الأخلاقية ومعايير الأعمال؛ و

-تخفيض المخاطر

١-١٢-٤-١ مخاطر الخروج

تنشأ مخاطر الخروج من احتمالية عدم قدرة الصندوق على بيع الاستثمار العقاري بما يتماشى مع أهدافه الاستثمارية، واحتمالية تغير أوضاع الأسواق العقارية وبالتالي، يكون من الصعب بيع الاستثمار العقاري نهائياً أو بسعر أعلى من التكلفة.

يهدف الصندوق إلى إدارة مخاطر الخروج من خلال تحديد المشتريين المحتملين في الوقت المناسب لكي يحقق التوازن بين الحد من الخسائر والأضرار المالية التي تلحق بسمعته وبين تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في تحقيق عوائد للمستثمرين.

١٣. آخر يوم تقييم

آخر يوم تقييم كان ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٢ م (٢٠٢١: ٢٩ ديسمبر ٢٠٢١ م).

صندوق الأهلي العقاري (المعروف سابقاً بصندوق سامبا العقاري)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٤. الاحداث بعد نهاية فترة التقرير

لا يوجد أي حدث لاحق عن تاريخ المركز المالي يتطلب تعديل أو إفصاح في البيانات المالية أو الإيضاحات الخاصة بها.

١٥. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٧ رمضان ١٤٤٤هـ الموافق ٢٩ مارس ٢٠٢٣م.