



**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

(2) سجل أداء يغطي ما يلي

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.

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 الجوهرية 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 تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد 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
(٨,٨٨٩)	٨,٨١٦	أرصدة دائنة أخرى
		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 ("اللوائح") 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 ٢٠٢٢ م
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 ٢٠٢٢ م
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 ويُدْرَج 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 الآخر 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 ٢٠٢٢م
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 عملوات 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 ٢٠٢٢م، 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 ٢٠٢١م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

التأثير على صافي الموجودات العائدة ١٠% ± ٧٩٩ ١٠% ± --
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 ٢٠٢٢م 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.