

 SNB Capital

صندوق الأهلي العقاري

SNB Capital Real Estate Fund

Annual Report 2025

التقرير السنوي لعام 2025م



معلومات الصندوق الاستثماري



أداء الصندوق



مدير الصندوق



أمين الحفظ



مشغل الصندوق



مراجع الحسابات



القوائم المالية



أ. معلومات الصندوق الاستثماري

Investment Fund Information

معلومات صندوق الاستثمار



1) Name of the Investment Fund

(1) اسم الصندوق:

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.

ب. أداء الصندوق

1) A comparative table covering the last (3) financial years: جدول مقارنة يغطي السنوات المالية الثلاث الأخيرة:

*In Saudi Riyal

*بالريال السعودي

Year	2025	2024	2023	السنة
Net Asset Value (in millions of SAR)	57.45	57.38	44.44	صافي قيمة الأصول (مليون ريال سعودي)
NAV per unit*	3.2695	3.2638	2.5278	صافي قيمة الأصول لكل وحدة*
Highest price per unit*	3.2954	3.2638	2.5278	أعلى قيمة لسعر الوحدة
Lowest Price Per Unit	3.2695	2.8180	2.4488	أقل قيمة لسعر الوحدة
Number of Units (Thousands of Units)	17,580	17,580	17,580	عدد الوحدات (ألف وحدة)
Capital Distribution per Unit*	-	-	-	التوزيعات الرأسمالية لكل وحدة*
Fees & Expense Ratio	1.42%	1.42%	1.46%	نسبة الرسوم والمصروفات
Percentage of borrowed assets from the total asset value, the period of their exposure period and due date (if any)	-	-	-	نسبة الأصول المقرضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها (إن وجدت)

2) Performance Record

2) سجل الأداء

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

Period	منذ تأسيس	5 سنوات	3 سنوات	سنة	الفترة
Return%	-67.3%	-66.26%	30.26%	0.17%	عائد الصندوق (سنوي) %

*In Saudi Riyal

b) The annual total return for the fund:

ب. العائد الإجمالي السنوي للصندوق منذ التأسيس:

Year	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	السنة
Return %	-74.30%	-11.67%	-8.81%	-10.32%	-27.28%	-19.92%	1.32%	8.78%	عائد الصندوق %
Year					2025	2024	2023	2022	السنة
Return%					0.17%	29.52%	0.40%	0.80%	عائد الصندوق %

c) The percentage of the Fund's costs to the Fund total assets value:

ت. نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول:

Year	النسبة المئوية - %	المبلغ بالريال السعودي	السنة
Management Fee	0	0	رسوم الإدارة
Administrative Fee	0	0	الرسوم الإدارية
Other Fees and Expenses	%1.42	1,045 ألف ريال	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
Special commission received by the fund manager during the period	No special commissions were received	لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة.	العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق

3) Changes and Material Development:

a. Fundamental Changes and Material Development:

- None

b. Non-Fundamental Changes:

- None

4) Fund Board Annual Report:

The Fund Board held two meetings during the year 2025, the following subjects were discussed:

- Main updates relating to the Fund
- Developments in the Fund's assets
- Regarding DERAB land "Riyadh City" The title deed approval request submitted to the Committee for Title Deeds on 29/02/1443 AH remains pending.
- A lawsuit was filed against the fund by a company claiming ownership of 10% of the DERAB land. Due to that the fund manager appointed a law firm to respond to the case. Finally, the law firm confirms that there is no impact nor relation for the fund in that case at all.
- Regarding Konoz Land in "Jeddah city" the developer has submitted an application to Jeddah City municipality in order to approve the updated land masterplan, upon this approval we can sell the land.

3) التغييرات والتطورات الجوهرية خلال الفترة:

أ. التغييرات الأساسية/ التطورات الجوهرية:

- لا يوجد

ب. تغييرات غير أساسية خلال الفترة:

- لا يوجد

4) تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي

عقد مجلس إدارة الصندوق اجتماعين خلال العام 2025م، وتم مناقشة المواضيع التالية:

- أبرز مستجدات الصندوق
- آخر التطورات بأصول الصندوق
- فيما يخص أرض ديراب بمدينة الرياض لا يزال طلب إجازة الصك المقدم إلى لجنة معالجة آثار الصكوك الملقاة والموقوفة بتاريخ 29/02/1443 هـ قائماً.
- أقيمت دعوى على الصندوق من قبل أحد الشركات تدعي ملكيتها نسبة 10% من الأرض ديراب، وعلى أثر ذلك كلف مدير الصندوق مكتب محاماة للرد على الدعوى، و عليه افاد المكتب بأنه لا صفة للصندوق بهذه الدعوى وإنما هي ضد مطور الصندوق.
- فيما يخص أرض كنوز بمدينة جدة تم تقديم معاملة اعتماد القرار المساحي لأمانة مدينة جدة، لتتمكن من بيع الأرض فور الانتهاء من اصدار الكروكي التنظيمي كما ان المعاملة حالياً لدى إدارة القرارات المساحية حسب افادة المطور.

Risk Assessment Report

تقرير تقويم 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، نظرًا لطبيعة الأصول الحالية (قطع الأراضي التي من المتوقع تطويرها)، يتعرض الصندوق أيضًا لمخاطر بدء المشروع الجديد مثل استلام التقسيم إلى مناطق والإشغال والموافقات والتراخيص 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, Knoz 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	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 ملكية الرياض ديراب من قبل المحكمة العليا، قرر مدير الصندوق تعليق الاشتراك	مخاطر السيولة

	suspend subscription and redemption of Fund Units and hence reducing the liquidity events for the unitholders.	في الصندوق واللاسترداد منه، وبالتالي تقليل احتمالية انعدام السيولة السيولة لمالكي الوحدات.	
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 31st 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 حك أرض دبراب.	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 سلباً 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.	مخاطر اللوائح والسياسات الحكومية الجديدة والضرائب؛ أو عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي، قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق و/ أو سيولة 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

ج. القوائم المالية

القوائم المالية 

مرفق.

SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND
(Managed by the SNB Capital Company)
FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2025
together with the
Independent Auditor's Report to the Unitholders



KPMG Professional Services Company

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

Headquarters in Riyadh

شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية مساهمة مهنية

واجهة روشن، 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 the SNB Capital Real Estate Fund

Opinion

We have audited the financial statements of the **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 2025, 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 material 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 2025, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS Accounting Standards") as issued by the International Accounting Standards Board 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, 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 11 (f) of the financial statements, which explains that the title deed with a carrying value of SAR 126.5 million related to one of the Fund's real estate properties was revoked by the Supreme Court of the Kingdom of Saudi Arabia in 2021. 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.



Independent Auditor's Report

To the Unitholders of the SNB Capital 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 Accounting Standards 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"), the Fund's terms and conditions, and 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 the SNB Capital 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 the **SNB Capital Real Estate Fund**.

KPMG Professional Services Company

Abdulaziz Mohammed Alawad
License No. 712



Riyadh: 7 Shawwal 1447 H
Corresponding to 26 March 2026

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

For the year ended 31 December 2025

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

	<i>Notes</i>	<u>31 December 2025</u>	<u>31 December 2024</u>
ASSETS			
Cash and cash equivalents	9	178	127
Investments measured at fair value through profit or loss (FVTPL investments)	10	5,538	6,213
Development properties	11	67,175	66,393
Other receivables		<u>736</u>	<u>740</u>
Total assets		<u>73,627</u>	<u>73,473</u>
LIABILITIES			
Other payables		<u>16,150</u>	<u>16,095</u>
Net assets attributable to the Unitholders		<u>57,477</u>	<u>57,378</u>
Units in issue in thousands (number)		<u>17,580</u>	<u>17,580</u>
Net assets value per unit (SAR)		<u>3.2695</u>	<u>3.2638</u>

The accompanying notes 1 to 18 form integral part of these financial statements

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

For the year ended 31 December 2025

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

	<i>Note</i>	For the year ended 31 December	
		2025	2024
Unrealised gain on FVTPL investments – net		175	252
Realized gain on FTVPL investments – net		145	123
Rebate income		42	46
Total income		362	421
Reversal of net realizable value (NRV) write down on development properties		782	13,561
Fund Board remuneration		(80)	(60)
Auditors' remuneration	13	(50)	(50)
Valuation fees		(46)	(46)
Capital Market Authority fees		(8)	(8)
Tadawul fees		(6)	(6)
Other expenses		(855)	(872)
Total operating (expense) / income		(263)	12,519
Profit for the year		99	12,940
Other comprehensive income for the year		--	--
Total comprehensive income for the year		99	12,940

The accompanying notes 1 to 18 form integral part of these financial statements

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

STATEMENT OF CHANGES IN NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO THE UNITHOLDERS

For the year ended 31 December 2025

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

	For the year ended 31 December	
	2025	2024
Net assets attributable to the Unitholders at the beginning of the year	57,378	44,438
Total comprehensive income for the year	99	12,940
Net assets attributable to the Unitholders at the end of the year	57,477	57,378

UNIT TRANSACTIONS

	For the year ended 31 December	
	2025	2024
	Units in '000s	
Units outstanding at the beginning and end of the year	17,580	17,580

The accompanying notes 1 to 18 form integral part of these financial statements

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

STATEMENT OF CASH FLOWS

For the year ended 31 December 2025

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

	<i>Note</i>	For the year ended 31 December	
		2025	2024
Cash flows from operating activities			
Profit for the year		99	12,940
<i>Adjustments for:</i>			
Reversal of NRV write down on development properties		(782)	(13,561)
Unrealised gain on FVTPL investments – net		(175)	(252)
Realised gain on FVTPL investments – net		(145)	(123)
		(1,003)	(996)
<i>Net changes in operating assets and liabilities:</i>			
FVTPL investments		995	1,460
Other receivables		4	1
Other payables		55	(366)
Net cash generated from operating activities		51	99
Net increase in cash and cash equivalents		51	99
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	9	127	28
Cash and cash equivalents at the end of the year	9	178	127

The accompanying notes 1 to 18 form integral part of these financial statements

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

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

1. THE FUND AND ITS ACTIVITIES

SNB Capital 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 invests surplus funds in real estate private equity, in shares of listed local real estate companies and in money market funds that conform to Shariah principles.

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

2. REGULATING AUTHORITY

The Fund is governed by the Regulations published by the CMA’s Board Resolution no. 1-219-2006 dated 3 Dhul Hijja 1427 H (corresponding to 24 December 2006) thereafter amended pursuant to the CMA’s Board Resolution no. 1-54-2025 dated 3 Jumada Al Thani 1447 H (corresponding to 24 November 2025) detailing requirements for all funds within the Kingdom of Saudi Arabia.

3. BASIS OF ACCOUNTING

These financial statements of the Fund have been prepared in accordance with IFRS Accounting Standards as issued by the International Accounting Standards Board (“IFRS Accounting Standards”) 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 Regulations and the Fund’s terms and conditions.

4. 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 development properties 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.

5. 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 Riyals (“SAR”) which is the Fund’s functional and presentation currency and have been rounded off to the nearest thousand unless otherwise stated.

6. CHANGES IN THE FUND’S TERMS AND CONDITIONS

During the year, there have been no significant changes to the terms and conditions of the Fund.

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

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

7. 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 is in determination of net realizable value of development properties (note 8.1 and note 11).

8. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES

The Fund has consistently applied the following policies to all the periods presented in these financial statements unless otherwise stated and the material accounting policies applied in the preparation of these financial statements are set out below.

8.1 *Development properties*

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

Development property is measured at lower of cost and net realizable value ('NRV'). NRV for completed development property is assessed by reference to market conditions and prices existing at the reporting date and is determined by the Fund Manager, based on comparable transactions identified for properties in the same geographical market serving the same real estate segment.

NRV in respect of development property under construction is assessed with reference to market prices at the reporting date for similar completed property, less estimated costs to complete construction and an estimate of the time value of money to the date of completion

When NRV falls below cost, a NRV write down 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 reverse, the carrying amount of development property is increased to the revised estimate of its NRV to the extent of its cost. A reversal of NRV write down is recognized as income immediately in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

8.2 *Financial assets and liabilities*

Classification of financial assets

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

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

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

8. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

8.2 *Financial assets and liabilities (continued)*

Classification of financial assets (continued)

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:

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

•

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 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 amortized 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 - e.g. 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.

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

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

8. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

8.2 *Financial assets and liabilities (continued)*

Classification of financial assets (continued)

Business model assessment (continued)

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.

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

For the purposes of this assessment, 'principal' is defined as the fair value of the financial asset on initial recognition. 'Commission / interest' 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 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.

Classification of financial liabilities

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

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

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

8. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

8.2 *Financial assets and liabilities (continued)*

Classification of financial liabilities (continued)

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.

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 'Realized and unrealized gains / (losses) on FVTPL investments – net' in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

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 and the consideration received is recognized in statement of profit or loss and other comprehensive income.

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.

8.3 *Net assets value per unit*

The value of the Fund's portfolio is determined once at the end of each six-month ("Valuation day"). The net assets value per unit is calculated by dividing the net assets attributable to Unitholder included in the statement of financial position by the number of units outstanding at the period end.

8.4 *Units in issue*

The Fund classified financial instruments issued as financial liabilities or equity instruments in accordance with the substance of the contractual terms of the instruments.

The Fund has units in issue that are redeemable upon liquidation of the Fund. On liquidation of the Fund, they entitle the holders to the residual net assets. They rank pari passu in all respects and have identical terms and conditions. The redeemable units provide investors with the right to require redemption for cash at a value proportionate to the investor's share in the Fund net assets in the event of the Fund's liquidation.

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

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

8. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

8.4 *Units in issue*

Redeemable units are classified as equity as it meets all of the following conditions:

- it entitles the holder to a pro rata share of the Fund's net assets in the event of the Fund's liquidation;
- it is in the class of instruments that is subordinate to all other classes of instruments;
- all financial instruments in the class of instruments that is subordinate to all other classes of instruments have identical features;
- the instrument does not include any other features that would require classification as a liability; and
- the total expected cash flows attributable to the instrument over its life are based substantially on the profit or loss, the change in recognized net assets or the change in the fair value of the recognized and unrecognized net assets of the Fund over the life of the instrument.

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

Below amendments to accounting standards, interpretations and amendments became applicable for annual reporting periods commencing on or after 1 January 2025. The Fund manager has assessed that the amendments have no significant impact on the Fund's financial statements.

Amendments to IAS 21 - Lack of exchangeability

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

Standards, interpretations and amendments issued but not yet effective are listed below. The Fund intends to adopt these standards when they become effective.

<u>Standards / Amendments</u>	<u>Description</u>	<u>Effective from periods beginning on or after the following date</u>
Amendments to IFRS 10 and IAS 28	Sale or contribution of assets between investor and its associate or joint venture	Effective date deferred indefinitely
Amendments to IFRS 9 and IFRS 7	Classification and Measurement of Financial Instruments	1 January 2026
Annual improvements to IFRS – Volume 11	Annual improvements are limited to changes that either clarify the wording in an Accounting Standard or correct relatively minor unintended consequences, oversights or conflicts between the requirements in the Accounting Standards.	1 January 2026
IFRS 19	Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures	1 January 2027
IFRS 18	Presentation and Disclosure in Financial Statements	1 January 2027

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

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

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

9. CASH AND CASH EQUIVALENTS

This comprises of balances held with Saudi National Bank – related party having Moody’s credit rating of Aa3 which is in line with globally understood definition of investment grade.

10. FVTPL INVESTMENTS

Equity investments measured at fair value through profit or loss include the following:

	31 December 2025		31 December 2024	
	Cost	Fair value	Cost	Fair value
SNB Capital Saudi Riyal Trade Fund – a related party	4,723	5,538	5,573	6,213

The Investee Fund is managed by the Fund Manager. During the year, the Fund sold 0.44 million (2024: 0.69 million) units of SNB Capital Saudi Riyal Trade Fund amounting to SAR 0.995 million (2024: SAR 1.46 million).

11. DEVELOPMENT PROPERTIES

Development properties comprises of the following:

	31 December 2025	31 December 2024
Development land	67,175	66,393

- a) The Fund Manager has a Special Purpose Vehicle (“SPV”), Samba Real Estate Investment Company (the “SPV”), registered under Commercial Registration no. 1010715022 dated 23 Shawwal 1438 H (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 carrying value for development properties is as follows:

<i>Property Description</i>	Note	31 December 2025		
		Cost	Net realizable value	Carrying value
Derab Riyadh	f)	126,496	--	--
Knoz Jeddah		68,509	67,175	67,175
		195,005	67,175	67,175

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

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

11. DEVELOPMENT PROPERTIES (CONTINUED)

<i>Property Description</i>	Note	31 December 2024		
		Cost	Net realizable value	Carrying value
Derab Riyadh	f)	126,496	--	--
Knoz Jeddah		68,509	66,393	66,393
		<u>195,005</u>	<u>66,393</u>	<u>66,393</u>

d) The carrying value of development properties is further analysed as follows:

	<u>31 December 2025</u>	<u>31 December 2024</u>
Development properties at cost	195,005	195,005
NRV write down of development properties	(127,830)	(128,612)
Net realizable value of development properties	<u>67,175</u>	<u>66,393</u>

e) The fair value of development properties is based on the average valuation of two independent valuers, which are accredited valuers by Saudi Authority for Accredited Valuers (TAQEEM). The fair value of development properties has been considered a reasonable approximation of NRV as the components comprising NRV are not assessed to be material.

Fair values of development properties are classified as Level 3 in the fair value hierarchy.

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

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

11. DEVELOPMENT PROPERTIES (CONTINUED)

The assumptions used in determining fair value of development properties are as follows:

Valuer	Valuation Technique	Key assumptions using in determining fair value in the current period	Fair value		Inter-relationship between key unobservable inputs and fair value measurement
			As at 31 December 2025	As at 31 December 2024	
ValuStrat	The value of the land has been determined using Residual Land Value Approach. This analysis includes estimation of net cash flows from sale of subject properties which are then discounted using market related internal rate of return to arrive at a Net Residual Land Value.	Discount rate: 15%; Sales period: 4 years	65,000	65,000	The estimated fair value would increase (decrease) if: The discount rates were lower (higher); or The sale period was lower (higher).
Esnad Real Estate Valuation Company		Discount rate: 11%; Sales period: 4 years	69,350	67,785	
Average of both valuations			67,175	66,393	

- f) 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 development property owned by the Fund located in Derab, Riyadh.

The Fund Manager appointed a legal advisor and filed an appeal against the revocation order with the Appeal Committee. Consequently, the Fund Manager created an allowance against the value of the property 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 of the matter.

In 2023, the Appeal Committee forwarded the case from the Ministry of Justice to the Royal Court. The Royal Court has corresponded with the Ministry of Justice to request certain clarifications, and the committee is currently preparing its study after receiving the clarifications.

12. 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.

Following are the details of transactions and balances with related parties not disclosed elsewhere in these financial statements as at 31 December 2025.

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

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

12. RELATED PARTY TRANSACTIONS AND BALANCES

Transactions with key management personnel

The Fund is managed and administered by the Fund Manager. For these services, the Fund Manager is entitled to a management fee up to 1% (2024: 1%) per annum 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 management fees, therefore, no accrual has been made for management fees. The Fund Manager also waives management fees to the extent of the Fund's investments in other Funds managed by the Fund Manager. This is included in rebate income in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

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

Name of related party	Nature of transaction	Amounts of transactions for the year ended		Payable / (receivable) balance as at	
		31 December 2025	31 December 2024	31 December 2025	31 December 2024
SNB Capital Company	Management fees	--	--	15,674	15,674
	Rebate income	42	46	(3)	(4)

13. AUDITORS' REMUNERATION

	<u>31 December 2025</u>	<u>31 December 2024</u>
Fee for:		
Statutory audit	24	24
Interim review	11	11
Zakat services	15	15
	<u>50</u>	<u>50</u>

14. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

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. Compliance with the limits is monitored by the Fund Board on a quarterly basis. In instances where portfolio has diverged from limits prescribed in the terms and conditions of the Fund, the Fund Manager is obliged to take actions to re-balance the portfolio in line with the investment guidelines within prescribed timelines.

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

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

14. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

14.1 *Market risk*

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

a) *Currency risk*

Foreign currency risk arises as the value of future transactions, recognized monetary assets and monetary liabilities denominated in other currencies fluctuate due to changes in foreign exchange rates.

The Fund primarily transacts in SAR, which is the functional currency of the Fund and accordingly does not have exposure to currency risk.

b) *Commission rate risk*

Commission rate risk arises from the possibility that the changes in commission rates will affect either the fair values or the future cash flows of 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 market 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 net assets based on securities and industries in line with defined limits while closely tracking the portfolio level volatilities. As of the statement of financial position date, the Fund has investments in equity securities which is exposed to other price risk.

The effect on the net assets value as a result of the change in the fair value of investments as at 31 December due to a reasonably possible notional change in market value of investments measured at FVTPL by 10%, with all other variables held constant, is as follows:

	<u>31 December 2025</u>		<u>31 December 2024</u>	
Effect on net assets attributable to the Unitholders	<u>±10%</u>	<u>554</u>	<u>±10%</u>	<u>621</u>

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

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

14. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

14.2 *Credit risk*

Credit risk is the risk that counterparty to a financial instrument will fail to discharge an obligation or commitment that it has entered into with the Fund, resulting in a financial loss to the Fund. It arises principally from cash and cash equivalents, other receivable and trade receivable. For risk management reporting purposes, the Fund considers and aggregates all elements of credit risk exposure such as individual obligor default risk, counter party risk and sector risk etc. The Fund's policy over credit risk is to minimize its exposure to counterparties with perceived higher risk of default by dealing only with counterparties that meet the certain credit standards.

The Fund's credit risk is monitored on a regular basis by the portfolio management team to ensure it is in line with the investment guidelines of the Fund.

The Fund has not offset any financial asset and financial liability in the statement of financial position. The Fund does not have enforceable master netting or similar arrangement that covers similar financial instruments. The table below shows the maximum exposure to credit risk for the component of the statement of financial position:

	31 December 2025	31 December 2024
Cash and cash equivalents	178	127
Other receivables	736	740
	914	867

The Fund has investments in units of SNB Capital Saudi Riyal Trade Fund classified as FVTPL. The Fund's cash and cash equivalents are held with Saudi National Bank – related party having Moody's credit rating of Aa3. Credit risk relating to this is not considered to be significant.

Credit risk relating to other receivables is not considered to be significant; Hence, no impairment allowance is recorded in these financial statements as per IFRS 9

14.3 *Liquidity risk*

Liquidity risk is the risk that the Fund will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial assets.

The Fund's policy and the Fund Manager's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stress conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Fund's reputation.

The Fund is not exposed to liquidity risk as at 31 December 2025 as redemption of units is currently suspended. The redemption requests are at the discretion of the Fund Manager.

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

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

14. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

14.4 *Operational risk*

Operational risk is the risk of direct or indirect losses 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, currency and market risks such as those arising from the legal and regulatory requirements.

The Fund's objective is to manage operational risk so as to balance limiting of financial losses and damage to its reputation with achieving its investment objective of maximizing returns to the 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:

- 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

15. FAIR VALUE MEASUREMENT

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 a 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 minimise 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.

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

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

15. FAIR VALUE MEASUREMENT (CONTINUED)

The fair value hierarchy has the following levels:

- Level 1: Inputs that are quoted market prices (unadjusted) in active markets for identical instruments.;
- Level 2: Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices); and
- Level 3: Inputs that are unobservable. This category includes all instruments for which the valuation technique includes inputs not based on observable data and the unobservable inputs have a significant effect on the instrument's valuation.

Carrying amounts and fair value

The following table shows the carrying amounts and fair values of financial instruments, including their levels in the fair value hierarchy. It does not include fair value information for financial assets and financial liabilities not measured at fair value if the carrying amount is a reasonable approximation of fair value. All fair value measurements below are recurring.

	As at 31 December 2025				
	Carrying amount	Fair value			Total
		Level 1	Level 2	Level 3	
<i>Financial assets measured at fair value</i>					
FVTPL investments	5,538	--	5,538	--	5,538
As at 31 December 2024					
	Carrying amount	Fair value			Total
		Level 1	Level 2	Level 3	
<i>Financial assets measured at fair value</i>					
FVTPL investments	6,213	--	6,213	--	6,213

The Fund has classified investments in un-listed open-ended investment fund measured at FVTPL using unadjusted net assets value and classified them as level 2 as per the fair value hierarchy. During the period, there has been no transfer in fair value hierarchy. 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 nature.

16. LAST VALUATION DAY

The last valuation day for the year was 31 December 2025 (2024: 31 December 2024).

**SNB CAPITAL REAL ESTATE FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

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

17. EVENTS AFTER THE END OF THE REPORTING PERIOD

The recent regional military escalations have triggered a high-risk conflict environment across the Gulf. The situation is still very fluid, and scenarios can shift very quickly. The escalations have brought about additional uncertainties in the Fund's operating environment. With respect to financial statements for the year ended 31 December 2025, the potential financial reporting effects of the conflict are considered to be non-adjusting in nature.

The Fund Manager has been closely monitoring the impact of the developments on the Fund's investment. As the situation is fast evolving and fluid, the effect of the escalations is subject to significant levels of uncertainty, with the full range of possible effects unknown.

18. APPROVAL OF THE FINANCIAL STATEMENTS

These financial statements were approved by the Fund Board on 5 Shawwal 1447 H corresponding to 24 March 2026.

صندوق الأهلي العقاري
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل لمالكي الوحدات



KPMG Professional Services Company
Roshn Front, Airport Road
P.O. Box 92876
Riyadh 11663
Kingdom of Saudi Arabia
Commercial Registration No 1010425494

شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية مساهمة مهنية
واجهة روشن، طريق المطار
صندوق بريد ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية
سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩٤

Headquarters in Riyadh

المركز الرئيسي في الرياض

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي الوحدات في صندوق الأهلي 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 ٢٠٢٥م، وقوائم 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، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي 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 للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

فقرة لفت انتباه

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم ١١ (و) للقوائم المالية، والذي يبين أنه قد تم إلغاء صك ملكية أحد الممتلكات العقارية للصندوق من قبل المحكمة العليا في المملكة العربية السعودية في عام ٢٠٢١م. وبالتالي، يحتفظ مدير الصندوق بمخصص مقابل بمبلغ ١٢٦,٥ مليون ريال سعودي يمثل تقدير الخسارة المتوقع تكيدها. ونظراً لأهمية الأمر السابق والمبلغ المقابل، قام مدير الصندوق بتعليق طلبات الاشتراك والاسترداد المتعلقة بالوحدات لحين حله. ولم يتم تعديل رأينا بشأن هذا الأمر.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق الأهلي العقاري (بتبع)

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير المحاسبية 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 جوهرى، 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، أي 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 جوهرى 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 جوهرى عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرية 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. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهرى 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 جوهرى ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تشير شكاً كبيراً بشأن قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهرى، 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.

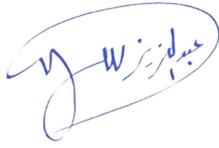
تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق الأهلي العقاري (بتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (بتبع)

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.

شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية



عبد العزيز محمد العواد
رقم الترخيص ٧١٢



الرياض في ٧ شوال ١٤٤٧ هـ
الموافق ٢٦ مارس ٢٠٢٦ م

صندوق الأهلي العقاري
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاحات	الموجودات
١٢٧	١٧٨	٩	نقد وما في حكمه
٦,٢١٣	٥,٥٣٨	١٠	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٦,٣٩٣	٦٧,١٧٥	١١	عقارات قيد التطوير
٧٤٠	٧٣٦		أرصدة مدينة أخرى
<u>٧٣,٤٧٣</u>	<u>٧٣,٦٢٧</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
<u>١٦,٠٩٥</u>	<u>١٦,١٥٠</u>		أرصدة دائنة أخرى
<u>٥٧,٣٧٨</u>	<u>٥٧,٤٧٧</u>		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
<u>١٧,٥٨٠</u>	<u>١٧,٥٨٠</u>		الوحدات القائمة بالآلاف (بالعدد)
<u>٣,٢٦٣٨</u>	<u>٣,٢٦٩٥</u>		صافي الموجودات لكل وحدة (ريال سعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي العقاري
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح
٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٢٥٢	١٧٥	أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة – بالصافي
١٢٣	١٤٥	أرباح محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة – بالصافي
٤٦	٤٢	دخل خصومات
٤٢١	٣٦٢	إجمالي الدخل
١٣,٥٦١	٧٨٢	رد الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير
(٦٠)	(٨٠)	مكافأة مجلس إدارة الصندوق
(٥٠)	(٥٠)	١٣ أتعاب مراجع الحسابات
(٤٦)	(٤٦)	رسوم التقييم
(٨)	(٨)	رسوم هيئة السوق المالية
(٦)	(٦)	رسوم تداول
(٨٧٢)	(٨٥٥)	مصروفات أخرى
١٢,٥١٩	(٢٦٣)	إجمالي الدخل / (المصروفات) التشغيلية
١٢,٩٤٠	٩٩	ربح السنة
--	--	الدخل الشامل الآخر للسنة
١٢,٩٤٠	٩٩	إجمالي الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي العقاري
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٤٤,٤٣٨	٥٧,٣٧٨	صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في بداية السنة
١٢,٩٤٠	٩٩	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٥٧,٣٧٨	٥٧,٤٧٧	صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في نهاية السنة

معاملات الوحدات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٧,٥٨٠	١٧,٥٨٠	الوحدات القائمة في بداية ونهاية السنة

صندوق الأهلي العقاري
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاحات
٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٢,٩٤٠	٩٩	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية ربح السنة
		تسوية لـ:
(١٣,٥٦١)	(٧٨٢)	رد الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير
(٢٥٢)	(١٧٥)	أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة – بالصافي
(١٢٣)	(١٤٥)	أرباح محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة – بالصافي
(٩٩٦)	(١,٠٠٣)	
١,٤٦٠	٩٩٥	صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
١	٤	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣٦٦)	٥٥	أرصدة مدينة أخرى
		أرصدة دائنة أخرى
٩٩	٥١	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
٩٩	٥١	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
٢٨	١٢٧	٩ نقد وما في حكمه في بداية السنة
١٢٧	١٧٨	٩ نقد وما في حكمه في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي العقاري (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١. الصندوق وأشطته

صندوق الأهلي 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 الملكية الخاصة العقارية، وفي أسهم الشركات العقارية المحلية المدرجة، وفي صناديق أسواق المال المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

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

٢. اللوائح النظامية

يتم إدارة الصندوق بموجب لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٢٠١٩-٢٠٠٦) بتاريخ ٣ ذو الحجة ١٤٢٧ هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦ م) والتعديلات اللاحقة لها بموجب قرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية رقم (٢٠٢٥-٥٤-١) بتاريخ ٣ جمادى الآخرة ١٤٤٧ هـ (الموافق ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٥ م) والتي تفصل متطلبات جميع الصناديق داخل المملكة العربية السعودية.

٣. الأساس المحاسبي

تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي كما صدرت من مجلس معايير المحاسبة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ولتتماشى مع الأحكام المعمول بها في لوائح صناديق الاستثمار الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق.

٤. أسس القياس والعرض

تم إعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية ماعدا الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للعقارات قيد التطوير، التي تم ادراجها بالقيمة العادلة وبالتكلفة 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.

٥. العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي يعمل فيها الصندوق ("العملة الوظيفية"). 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.

٦. التغيرات في شروط وأحكام الصندوق

خلال السنة، لم يكن هناك أي تغييرات جوهرية لشروط وأحكام الصندوق.

صندوق الأهلي العقاري (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية يتطلب 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. تتعلق الأحكام والتقديرات المحاسبية الجوهرية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير (إيضاح ٨,١) وإيضاح (١١)

٨. المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية

قام الصندوق بتطبيق السياسات المحاسبية التالية بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة في هذه القوائم المالية ما لم يذكر خلاف ذلك. فيما يلي المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية.

١-٨ العقارات قيد التطوير

يتم الاعتراف بالأراضي والمباني قيد الإنشاء، بما في ذلك المباني المحتفظ بها للبيع في سياق النشاط التجاري الاعتيادي، أولاً بالتكلفة. إذا تم تأجيل دفع قيمة العقار، يتم الاعتراف بالمقابل المستحق أولاً بالقيمة الحالية للمبلغ المستحق. وتشمل عقارات التطوير قيد الإنجاز تكاليف البناء وغيرها من التكاليف المباشرة المرتبطة بها.

يتم قياس عقارات التطوير بأقل من التكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقق. ويتم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات المطورة المكتملة بالاستناد إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ التقرير، ويقوم مدير الصندوق بتحديد استناداً إلى صفقات مماثلة تم تحديدها لعقارات في نفس السوق الجغرافي وتخدم نفس شريحة العقارات.

أما صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد الإنشاء فيتم تقديره بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير لعقارات مكتملة مماثلة، مطروحاً منها التكاليف المقدرة لإكمال البناء وتقدير القيمة الزمنية للنقود حتى تاريخ الإنجاز.

عندما يقل صافي القيمة القابلة للتحقق عن التكلفة، يتم تسجيل خفض في صافي القيمة القابلة للتحقق في قائمة الدخل الشامل الآخر بقدر ما تتجاوز التكلفة صافي القيمة القابلة للتحقق. وإذا تم عكس هذا الخفض لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية لعقارات التطوير إلى التقدير المعدل لصافي قيمتها القابلة للتحقق بقدر التكلفة، ويُعترف بالعكس كدخل مباشرة في قائمة الدخل الشامل الآخر.

٢-٨ 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 في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة / العمولة على أصل المبلغ القائم.

صندوق الأهلي العقاري (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٨. المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (يتبع)

٢-٨ الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

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 الشروط 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. تشمل 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 معقولية 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 شراءها حديثاً.

صندوق الأهلي العقاري (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٨. المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (يتبع)

٢-٨ الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

تصنيف الموجودات المالية (يتبع)

تقييم نموذج الأعمال (يتبع)

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 ولبيع موجودات مالية.

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

لغرض هذا التقييم، يعرّف "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 تغيير 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 تغيير 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.

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 والمطلوبات 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 القياس الأولي للأصل المالي أو الالتزام المالي بالقيمة العادلة زائداً أو ناقصاً، تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقتنائه، بالنسبة للبند غير المصنف بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

صندوق الأهلي العقاري (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٨. المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (يتبع)

٢-٨ الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

القياس اللاحق

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إثبات بصافي الأرباح أو الخسائر، بما في ذلك أي أرباح أو خسائر بالعملة الأجنبية، في "الأرباح/(الخسائر) المحققة وغير المحققة من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح و الخسارة - بالصافي"، في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

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 والمقابل المستلم في قائمة الربح أو الخسارة.

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.

٣-٨ صافي الموجودات لكل وحدة

يتم تحديد قيمة محفظة الصندوق مرة واحدة في نهاية كل ٦ اشهر (" يوم التقييم "). 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 الفترة.

٤-٨ الوحدات المصدرة

صنف الصندوق الأدوات المالية الصادرة إما كمطلوبات مالية أو كأدوات حقوق ملكية وفقاً لجوهر الشروط التعاقدية لهذه الأدوات.

يملك الصندوق وحدات قائمة يمكن استردادها عند تصفية الصندوق. عند تصفية الصندوق، تتيح هذه الوحدات لحاملها الحق في الحصول على صافي الموجودات المتبقية. وتحظى هذه الوحدات بنفس الترتيب في جميع الجوانب ولها نفس الشروط والأحكام. توفر الوحدات القابلة للاسترداد للمستثمرين الحق في طلب استرداد نقدي بقيمة متناسبة مع حصة المستثمر في صافي موجودات الصندوق في حال تم تصفية الصندوق.

صندوق الأهلي العقاري (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٨. المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (يتبع)

٤-٨ الوحدات المصدرة (يتبع)

- تصنف الوحدات القابلة للاسترداد كأدوات حقوق ملكية لأنها تستوفي جميع الشروط التالية:
- تمنح حاملها حصة نسبية من صافي موجودات الصندوق في حال تصفية الصندوق؛
 - تندرج ضمن فئة الأدوات التي تكون مرؤوسة لجميع فئات الأدوات الأخرى؛
 - جميع الأدوات المالية ضمن فئة الأدوات المرؤوسة لجميع الفئات الأخرى لها خصائص متطابقة؛
 - لا تتضمن الأداة أي خصائص أخرى تستلزم تصنيفها كمطلوبات؛ و
 - تعتمد التدفقات النقدية الإجمالية المتوقعة المنسوبة للأداة طوال فترة حياتها بشكل أساسي على الأرباح أو الخسائر، أو التغيير في صافي الموجودات المعترف بها، أو التغيير في القيمة العادلة لصافي الموجودات المعترف بها وغير المعترف بها للصندوق طوال فترة حياة الأداة.

٥-٨ المعايير وتفسيرات والتعديلات عليها، المطبقة بواسطة الصندوق

أصبحت التعديلات على المعايير المحاسبية والتفسيرات أدناه قابلة للتطبيق لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥ م. قيم مدير الصندوق أن التعديلات ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ - عدم قابلية التبادل

٦-٨ المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول.

يسري مفعولها اعتباراً من
الفترات التي تبدأ في أو بعد
التاريخ التالي

المعايير / التفسيرات والتعديلات	البيان	التاريخ التالي
التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر أو المشروع المشترك	متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى
التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩ ومعيار التقارير المالية الدولية ٧	تصنيف وقياس الأدوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦ م
التحسينات السنوية للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - المجلد ١١	التحسينات السنوية تقتصر على التعديلات التي توضح صياغة المعايير المحاسبية أو تصحح أثراً بسيطاً غير مقصودة أو تجاوزات أو تضارب بين متطلبات المعايير المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٦ م
لمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩	الإفصاح للشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة	١ يناير ٢٠٢٧ م
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨	العرض والإفصاح في البيانات المالية	١ يناير ٢٠٢٧ م

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

صندوق الأهلي العقاري
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩. نقد وما في حكمه

يشمل هذا البند أرصدة محتفظ بها لدى البنك الأهلي السعودي - طرف ذو علاقة، حاصل على تصنيف ائتماني Aa٣ من وكالة موديز، والذي يُصنّف ضمن فئة الدرجة الاستثمارية وفقاً للتصنيفات الائتمانية المعروفة عالمياً.

١٠. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشمل إستثمارات الأسهم المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة
٦,٢١٣	٥,٥٧٣	٥,٥٣٨	٤,٧٢٣

صندوق الأهلي للمناجزة بالريال السعودي -
طرف ذو علاقة

يتم إدارة الصندوق المستثمر بواسطة مدير الصندوق. خلال السنة، قام الصندوق ببيع ٠,٤٤ مليون وحدة (٢٠٢٤: ٠,٦٩ مليون وحدة) من صندوق الأهلي للمناجزة بالريال السعودي بمبلغ ٠,٩٩٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ١,٤٦ مليون ريال سعودي).

١١. عقارات قيد التطوير

تتضمن العقارات قيد التطوير مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
٦٦,٣٩٣	٦٧,١٧٥

أرض للتطوير

(أ) 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 للشركة ذات الغرض الخاص هو الاحتفاظ وتسجيل الموجودات العقارية المتعلقة بالصندوق باسمها.

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

(ج) كانت القيمة الدفترية لعقارات التطوير كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م			
وصف المشروع	إيضاح	التكلفة	صافي القيمة القابلة للتحقق
ديراب - الرياض	(هـ)	١٢٦,٤٩٦	--
كنوز - جدة		٦٨,٥٠٩	٦٧,١٧٥
		١٩٥,٠٠٥	٦٧,١٧٥

صندوق الأهلي العقاري
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١١. عقارات قيد التطوير (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م			
القيمة الدفترية	صافي القيمة القابلة للتحقق	التكلفة	إيضاح	وصف المشروع	
--	--	١٢٦,٤٩٦	(هـ)	ديراب - الرياض	
٦٦,٣٩٣	٦٦,٣٩٣	٦٨,٥٠٩		كنوز - جدة	
٦٦,٣٩٣	٦٦,٣٩٣	١٩٥,٠٠٥			

(د) يتم تحليل القيمة الدفترية للعقارات قيد التطوير على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	
١٩٥,٠٠٥	١٩٥,٠٠٥	العقارات قيد التطوير بالتكلفة
(١٢٨,٦١٢)	(١٢٧,٨٣٠)	الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير
٦٦,٣٩٣	٦٧,١٧٥	صافي القيمة القابلة للتحقق للممتلكات العقارية قيد التطوير

(هـ) تستند القيمة العادلة لعقارات التطوير إلى متوسط تقييم اثنين من المثلثين المستقلين، واللذين يعدان مثلثين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). وقد اعتُبرت القيمة العادلة لعقارات التطوير تقريباً معقولاً لصافي القيمة القابلة للتحقق، نظراً لأن المكونات التي تُكوّن صافي القيمة القابلة للتحقق لا يُتوقع أن تكون جوهرية.

تم تصنيف القيم العادلة لعقارات التطوير ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

صندوق الأهلي العقاري
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١١. عقارات قيد التطوير (يتبع)

إن الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات قيد التطوير هي كما يلي:

العلاقة بين الافتراضات الرئيسية وقياس القيمة العادلة	كما في ٣١ ديسمبر		الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة في السنة الحالية	تقنية التقييم	المقيم
	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م			
من المتوقع أن تزداد (أو تنخفض) القيمة العادلة المقدرة إذا: كان معدل الخصم أقل (أو أعلى)؛ أو كانت فترة البيع أقل (أو أطول).	٦٥,٠٠٠	٦٥,٠٠٠	معدل الخصم: ١٥٪؛ فترة البيع: ٤ سنوات	تم تحديد قيمة الأرض باستخدام نهج القيمة المتبقية للأرض يشمل هذا التحليل تقدير التدفقات النقدية الصافية من بيع العقارات موضوع التقييم، والتي يتم خصمها باستخدام معدل العائد الداخلي المرتبط بالسوق للوصول إلى صافي قيمة الأرض المتبقية.	فاليو سترات
	٦٧,٧٨٥	٦٩,٣٥٠	معدل الخصم: ١١٪؛ فترة البيع: ٤ سنوات		شركة إسناد للتقييم العقاري

٦٦,٣٩٣ ٦٧,١٧٥

متوسط كلا التقييمين

و) تلقى مدير الصندوق في ٢٣ مارس ٢٠٢١م نسخة من قرار المحكمة العليا القاضي بإلغاء عدد من صكوك الملكية، بما في ذلك صك ملكية عقارات التطوير المملوكة للصندوق الواقعة في ديراب، الرياض.

قام مدير الصندوق بتعيين مستشار قانوني ورفع استئنافاً ضد أمر الإلغاء لدى لجنة الاستئناف. وبناءً على ذلك، قام مدير الصندوق بتكوين مخصص لقيمة العقار يعكس تقدير الخسارة المتوقع تكبدها. ونظراً لأهمية الأمر السابق والمبلغ المقابل، فقد قام مدير الصندوق بتعليق جميع طلبات الاشتراك واسترداد الوحدات إلى حين البت في القضية.

وفي عام ٢٠٢٣م، قامت لجنة الاستئناف بإحالة القضية من وزارة العدل إلى الديوان الملكي. وقد تواصل الديوان الملكي مع وزارة العدل لطلب بعض التوضيحات، وتقوم اللجنة حالياً بإعداد دراستها بعد استلام هذه التوضيحات.

١٢. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذوي العلاقة

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

فيما يلي تفاصيل المعاملات والرصيد مع الأطراف ذات العلاقة التي لم يتم الإفصاح عنها في أماكن أخرى في هذه القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

صندوق الأهلي العقاري
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذوى العلاقة (يتبع)

المعاملات مع موظفي الإدارة الرئيسيين

يدار الصندوق من قبل مدير الصندوق. يحتسب الصندوق أتعاب إدارة بشكل يومي مقابل هذه الخدمات، بحيث لا تتجاوز بحد أقصى ١٪ (٢٠٢٤: ١٪) سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق اليومية، وذلك وفقاً لما هو منصوص عليه في شروط وأحكام الصندوق. في ٣ مارس ٢٠٢١، ويجوز لمدير الصندوق التنازل عن أتعاب الإدارة بما يعادل نسبة استثمارات الصندوق في صناديق أخرى مُدارة من قبل مدير الصندوق. وبالتالي، لم يتم تسجيل أي مستحقات لأتعاب الإدارة. أيضاً يجوز لمدير الصندوق التنازل عن رسوم الإدارة بقدر استثمارات الصندوق في الصناديق الأخرى التي يديرها مدير الصندوق. ويتم إدراج ذلك في دخل من تخفيضات وعمولات خاصة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

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

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملات	مبلغ المعاملات خلال السنة المنتهية في		صافي الرصيد المستحق كما في	
		٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
شركة الأهلي المالية	أتعاب الإدارة	--	--	١٥,٦٧٤	١٥,٦٧٤
	دخل الخصومات	٤٢	٤٦	(٣)	(٤)

١٣. أتعاب مراجع الحسابات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	أتعاب لـ
٢٤	٢٤	المراجعة النظامية
١١	١١	الفحص الأولي
١٥	١٥	خدمات الزكاة
٥٠	٥٠	

١٤. إدارة 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 تحديد مخاطر المراقبة والتحكم في المقام الأول على أساس الحدود الموضوعه من قبل مجلس إدارة الصندوق. يحتوي الصندوق على وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به التي تحدد استراتيجيات أعماله العامة، وتحمله للمخاطر وفلسفة إدارة المخاطر العامة. يقوم مجلس إدارة الصندوق بمراقبة الالتزام بالحدود على أساس ربع سنوي. في الحالات التي تكون فيها

صندوق الأهلي العقاري (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٤. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

المحفظة مختلفة عن الحدود المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق، فإن مدير الصندوق ملزم باتخاذ الإجراءات لإعادة موازنة المحفظة بما يتماشى مع توجيهات الاستثمار ضمن الحدود الزمنية المقررة.

١-١٤ مخاطر السوق

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

أ) مخاطر العملات

مخاطر العملات 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.

ب) مخاطر معدلات العمولات

مخاطر أسعار العمولات تنشأ من احتمال أن تؤثر التغيرات في أسعار العمولات على القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية.

وبحسب تاريخ إعداد القوائم المالية، فإن الصندوق لا يتعرض لمخاطر أسعار العمولات نظراً لأن موجوداته ومطلوباته لا تحمل أي عمولات.

ت) مخاطر الأسعار الأخرى

مخاطر الأسعار الأخرى في السوق هي المخاطر المتمثلة في احتمالية تقلب القيمة العادلة للأداة المالية نتيجة لتغيرات أسعار السوق (باستثناء تلك الناشئة عن مخاطر أسعار العمولات أو مخاطر العملات)، سواء بسبب عوامل خاصة باستثمار فردي أو الجهة المصدرة له أو بسبب عوامل تؤثر على جميع الأدوات المتداولة في السوق.

أما مخاطر الأسهم فهي المخاطر التي يتعرض لها الصندوق نتيجة تقلب القيمة العادلة للأوراق المالية المملوكة له. فقد تتغير القيمة العادلة للأوراق المالية الفردية نتيجة أخبار الشركة المحددة، أو تحركات السوق العامة، أو تقلبات أسعار العمولات أو العملات الأجنبية. وقد تم التأكيد بوضوح في أحكام وشروط الصندوق على المخاطر الكبيرة المرتبطة بتقلب أسعار أسهم استثمارات الصندوق المركزة وغير السائلة.

يوضح الجدول أدناه أثر انخفاض أو ارتفاع محتمل بنسبة ١٪ في القيمة العادلة لكل استثمار على صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات كما في تاريخ إعداد القوائم المالية. وتم تقدير هذه الأثر على أساس كل استثمار على حدة، مع افتراض بقاء جميع المتغيرات الأخرى، وخصوصاً أسعار العملات، ثابتة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

±١٠% ٥٥٤ ±١٠% ٦٢١

الأثر على صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات

صندوق الأهلي العقاري (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٤. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

٢-١٤ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتعلقة بعدم قدرة الطرف المقابل في أداة مالية على الوفاء بالتزاماته أو تعهداته تجاه الصندوق، مما يؤدي إلى تكبد الصندوق خسارة مالية. تنشأ هذه المخاطر بشكل رئيسي من النقد وما في حكمه، والذمم المدينة الأخرى، والذمم التجارية. ولأغراض تقارير إدارة المخاطر، يقوم الصندوق بالنظر في جميع عناصر التعرض لمخاطر الائتمان وجمعها، مثل مخاطر تعثر المدينين الفرديين، ومخاطر الطرف المقابل، ومخاطر القطاع، وغيرها. وتتمثل سياسة الصندوق في الحد من تعرضه للأطراف التي يُعتقد أن لديها مخاطر تعثر أعلى من خلال التعامل فقط مع الأطراف التي تستوفي معايير ائتمانية معينة.

يتم مراقبة مخاطر الائتمان في الصندوق بشكل دوري من قبل فريق إدارة المحفظة للتأكد من توافقها مع الإرشادات الاستثمارية للصندوق.

لم يتم تقييم الصندوق بمقاييس أصل مالي مع أي التزام مالي في قائمة المركز المالي. كما أن الصندوق لا يملك ترتيبات مقاصة شاملة قابلة للتنفيذ أو ترتيبات مماثلة تغطي أدوات مالية مشابهة. يوضح الجدول أدناه الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١٢٧	١٧٨	النقد وما في حكمه
٧٤٠	٧٣٦	أرصدة مدينة أخرى
٨٦٧	٩١٤	

يملك الصندوق استثمارات في وحدات صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. كما أن أرصدة النقد وما في حكمه محتفظ بها لدى البنك الأهلي السعودي - طرف ذي صلة، حاصل على تصنيف ائتماني من وكالة موديز Aa3، ويُصنف ضمن الدرجة الاستثمارية. ولا يُعتبر التعرض الائتماني لهذه الأرصدة ذا أهمية كبيرة.

ولا يُعتبر التعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالذمم المدينة الأخرى ذا أهمية كبيرة، وبالتالي لم يتم تسجيل أي مخصص انخفاض في القيمة في هذه القوائم المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولية رقم ٩.

٣-١٤ مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في عدم قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالمطلوبات المالية التي يتم تسويتها نقدًا أو من خلال أدوات مالية أخرى.

تهدف سياسة الصندوق ونهج مدير الصندوق في إدارة مخاطر السيولة إلى ضمان توفر سيولة كافية دائماً للوفاء بالتزامات عند استحقاقها، سواء في الظروف العادية أو في أوقات الضغوط، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو تعريض سمعة الصندوق للخطر.

لا يتعرض الصندوق لمخاطر السيولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، حيث تم تعليق استرداد الوحدات حالياً، وتتم الموافقة على طلبات الاسترداد وفقاً لتقدير مدير الصندوق.

صندوق الأهلي العقاري (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٤. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

٤-١٤ 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 داخليًا أو خارجيًا 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

١٥. قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداه 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 فترة التقرير التي حدث خلالها التغيير.

صندوق الأهلي العقاري
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥. قياس القيمة العادلة (يتبع)

لدى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة المستويات التالية:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق المالية النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة يمكن للمنشأة الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- المستوى ٢: 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.

القيم الدفترية والقيمة العادلة

يوضح الجدول التالي القيم الدفترية والقيم العادلة للأدوات المالية، بالإضافة إلى مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. هذا الجدول لا يتضمن معلومات القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الغير مقاسة بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب بشكل معقول القيمة العادلة. جميع قياسات القيمة العادلة أدناه متكررة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

القيمة العادلة				
القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	--	٥,٥٣٨	--	٥,٥٣٨

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

القيمة العادلة				
القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	--	٦,٢١٣	--	٦,٢١٣

صندوق الأهلي العقاري (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥. قياس القيمة العادلة (يتبع)

قام الصندوق بتصنيف الاستثمارات في صناديق الاستثمار المفتوحة غير المدرجة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ضمن المستوى ٢ حسب التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. خلال السنة، لم يكن هناك أي تحويل في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، مثل النقد وما في حكمه والذمم المدينة الأخرى والذمم الدائنة الأخرى، تم تحديد القيمة الدفترية بأنها تقارب بشكل معقول قيمتها العادلة بسبب طبيعتها.

١٦. آخر يوم تقييم

آخر يوم تقييم للسنة كان ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤ م: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م).

١٧. الاحداث بعد نهاية فترة التقرير

أدت التصعيدات العسكرية الإقليمية الأخيرة إلى نشوء بيئة نزاع عالية المخاطر في منطقة الخليج. ولا تزال الأوضاع متغيرة بشكل كبير، حيث يمكن أن تتغير السيناريوهات بسرعة. وقد أدت هذه التصعيدات إلى زيادة مستويات عدم اليقين في بيئة عمل الصندوق. وفيما يتعلق بالقوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، فإن الآثار المحتملة لهذه الأحداث على التقارير المالية تُعد أحداثاً غير معدلة بطبيعتها.

وقد قام مدير الصندوق بمتابعة تأثير هذه التطورات على استثمارات الصندوق عن كثب. ونظراً لأن الوضع يتسم بالتطور السريع والتقلب المستمر، فإن تأثير هذه التصعيدات يخضع لمستويات عالية من عدم اليقين، كما أن النطاق الكامل للآثار المحتملة لا يزال غير معروف.

١٨. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٥ شوال ١٤٤٧ هـ الموافق ٢٤ مارس ٢٠٢٦ م.