

## صندوق الأهلل سدكو للتطوير السكني

القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م

رقم التسجيل ٤٥/١١/٣٢٣  
رقم السجل التجاري ٤٠٣٠٢٧٦٦٤٤

هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٢٢١ ٨٤٠٠  
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٢٢١ ٨٥٧٥

[ey.ksa@sa.ey.com](mailto:ey.ksa@sa.ey.com)  
[ey.com/mena](http://ey.com/mena)

شركة إرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)  
شركة تضامنية  
برج طريق الملك - الدور الثالث عشر  
طريق الملك عبد العزيز (طريق الملك)  
ص.ب ١٩٩٤  
جدة ٢١٤٤١  
المملكة العربية السعودية  
المركز الرئيسي - الرياض



## تقرير حول فحص القوائم المالية الأولية الموجزة إلى حملة الوحدات في صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

### مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، والقوائم الأولية الموجزة للدخل الشامل، والتدفقات النقدية، والتغيرات في صافي الموجودات لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخص بالسياسات المحاسبية والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء نتيجة فحص حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على فحصنا.

### نطاق الفحص

لقد قمنا بفحصنا طبقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشتمل فحص القوائم المالية الأولية بصورة أساسية على توجيه استفسارات إلى الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن هذا الفحص أقل نطاقاً بشكل جوهري من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

### نتيجة الفحص

بناءً على الفحص الذي قمنا به، لم يلفت انتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن إرنست ويونغ

أحمد إبراهيم رضا

محاسب قانوني

رقم الترخيص ٣٥٦

١١ أغسطس ٢٠٢٠م

٢١ ذو الحجة ١٤٤١ هـ

جدة



صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م ريال سعودي (بالآلاف) (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م ريال سعودي (بالآلاف) (غير مراجعة)	إيضاح
		<b>إيرادات استثمار</b>
		أرباح محققة من استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٠٤٢	٢,٧٣٧	
		أرباح / (خسائر) غير محققة من استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٢٢	(١,١٢٣)	
—	(٨,٩٤٦)	خسائر انخفاض في القيمة
٧٣	٢١٧	إيرادات أخرى
<u>١,٢٣٧</u>	<u>(٧,١١٥)</u>	
		<b>المصروفات</b>
		٦
١,١٦٢	—	أتعاب إدارة
٧٨٠	١,٤٧٦	صيانة وخدمات
٧١	—	رسوم إدارية
٢٣	٢٦	أتعاب مهنية
٨٧	١٠٧	مصروفات أخرى
<u>٢,١٢٣</u>	<u>١,٦٠٩</u>	
<u>(٨٨٦)</u>	<u>(٨,٧٢٤)</u>	<b>الخسارة للفترة</b>
—	—	الدخل الشامل الآخر
<u>(٨٨٦)</u>	<u>(٨,٧٢٤)</u>	<b>مجموع الخسارة الشاملة للفترة</b>

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ريال سعودي (بالآلاف) (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م ريال سعودي (بالآلاف) (غير مراجعة)	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
			نقد لدى البنوك
٣,٦٧٦	١٧,٨٣٨		استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٠,٦١٢	٢,٠٨١	٧	استثمار في مشروع عقاري
٣١٥,٢٠٩	٢٧١,٣١٩	٨	ذمم مدينة أخرى
١,٧٤٤	١,٩٨٩		
<u>٣٦١,٢٤١</u>	<u>٢٩٣,٢٢٧</u>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
٧٨	—	٩	مبالغ مستحقة الدفع إلى مدير الصندوق
٢٢,٠٤٠	١١,٣٥٨		مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء
٣٩٤	٢,١٩٧		ضريبة القيمة المضافة وذمم دائنة أخرى
<u>٢٢,٥١٢</u>	<u>١٣,٥٥٥</u>		<b>مجموع المطلوبات</b>
<u>٣٣٨,٧٢٩</u>	<u>٢٧٩,٦٧٢</u>		<b>صافي الموجودات العائدة لحملة الوحدات</b>
<u>٣٥٢,٨٠٠</u>	<u>٣٠٠,٣٧٦</u>		الوحدات الصادرة بالآلاف
			قيمة الوحدة بالريال السعودي (باعتبار الاستثمار في
			المشروع العقاري بالقيمة العادلة/ بالتكلفة ناقص
			خسائر انخفاض القيمة)
<u>٠,٩٦٠</u>	<u>٠,٩٣١</u>		

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م ريال سعودي (بالآلاف) (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م ريال سعودي (بالآلاف) (غير مراجعة)	إيضاح
(٨٨٦)	(٨,٧٢٤)	الأنشطة التشغيلية الخسارة للفترة
—	١,١٢٣	تعديل على الخسارة: خسائر غير محققة من استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
—	٨,٩٤٦	خسائر انخفاض في القيمة
(٨٨٦)	١,٣٤٥	
(٢,٤١١)	٣٧,٤٠٨	التغيرات في الموجودات / المطلوبات التشغيلية: استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٣,٣٧٧	١٩,٨٩١	استثمار في مشروع عقاري
(٢٢٢)	(٢٤٥)	ذمم مدينة أخرى
(٢,٩٥٨)	(٧٨)	مبالغ مستحقة الدفع إلى مدير الصندوق
(٥,٨٨٠)	(١٠,٦٨٢)	مبالغ مقدمة من عملاء
(٩٥٨)	١,٨٠٣	ذمم دائنة أخرى
٦٢	٤٩,٤٤٢	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
—	(٣٥,٢٨٠)	النشاط التمويلي استرداد وحدات - نقداً
٦٢	١٤,١٦٢	التغير في النقد وما في حكمه
٩,٧٧٤	٣,٦٧٦	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٩,٨٣٦	١٧,٨٣٨	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
—	١٥,٠٥٣	معاملات غير نقدية إضافية: استرداد وحدات - عيناً

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م ريال سعودي (بالآلاف) (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م ريال سعودي (بالآلاف) (غير مراجعة)	
٣٤١,٨٨٠	٣٣٨,٧٢٩	صافي الموجودات في بداية الفترة
(٨٨٦)	(٨,٧٢٤)	مجموع الخسارة الشاملة للفترة
—	(١٥,٠٥٣)	قيمة الوحدات المستردة من حملة الوحدات - عيناً (انظر الايضاح ١٠)
—	(٣٥,٢٨٠)	قيمة الوحدات المستردة من حملة الوحدات - نقداً (انظر الايضاح ١٠)
٣٤٠,٩٩٤	٢٧٩,٦٧٢	صافي الموجودات في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

**صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة**  
٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)

**١. طبيعة الصندوق**

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

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

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

أبرم الصندوق اتفاقية مع مطور مستقل وهو شركة سدكو للتطوير ("المطور"). تشمل واجبات المطور تحديد الأراضي وتطويرها والبناء عليها وبيع أو ترتيب بيع الوحدات السكنية المقامة عليها. يحق للمطور الحصول على أتعاب معينة وتشمل أتعاب التطوير وعمولة المبيعات وحصّة من رسوم الأداء التي يحصل عليها مدير الصندوق - إن وجدت - في نهاية مدة الصندوق (انظر الإيضاح ٦).

مدة الصندوق ثلاث سنوات، تبدأ من تاريخ البداية (٢٨ أبريل ٢٠١٤م) مع خيار التجديد لمدة سنتين إضافيتين، بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وإشعار الهيئة. لقد اختار مجلس إدارة الصندوق تمديد مدة الصندوق إلى ٢٨ أبريل ٢٠١٩م. بالإضافة إلى ذلك، وافق حملة الصندوق على تمديد مدة الصندوق إلى ٢٨ أبريل ٢٠٢٠م، مع خيار التجديد لمدة سنة إضافية حتى ٢٨ أبريل ٢٠٢١م. في تاريخ ١٤ أبريل ٢٠٢٠م، وافق مجلس إدارة الصندوق على تمديد مدة الصندوق لمدة سنة إضافية إلى ٢٨ أبريل ٢٠٢١م. اشعر الصندوق الهيئة وحملة الوحدات بهذا الشأن. علاوة على ذلك، يعتزم مدير الصندوق، بعد الحصول على الموافقات اللازمة من حملة الوحدات والهيئة، تمديد مدة الصندوق لمدة سنة إضافية بعد ٢٨ أبريل ٢٠٢١م. وبالتالي تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية على أساس الاستمرارية.

يحق لمدير الصندوق إنهاء الصندوق قبل انتهاء مدته، بعد إعطاء اشعار ٣٠ يوماً إلى حملة الوحدات شريطة موافقة الهيئة. وفي حال إنهاء الصندوق، سيتم تصفية أصول الصندوق وتسوية التزاماته وتوزيع العوائد المتبقية من هذه التصفية إلى حملة الوحدات على أساس تناسبي.

تمت مراجعة شروط وأحكام الصندوق في ١٣ مارس ٢٠١٩م وتم تعديلها مرة أخرى في ١٥ أبريل ٢٠٢٠م. التغييرات الرئيسية في الشروط والأحكام تتعلق بتمديد مدة الصندوق، والرسوم، ومقابل الخدمات والمصروفات والعمولات وأتعاب الإدارة ومخاطر الاستثمار في الصندوق وتداول وحدات الصندوق ونقلها، مما يسمح لمالكي الوحدات باسترداد وحداتهم بشكل عيني.

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

**٢. أساس الأعداد**

**٢-١ بيان الالتزام**

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والافصاحات المطلوبة للقوائم المالية السنوية ويجب أن تُقرأ جنباً إلى جنب القوائم المالية السنوية للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

إن النتائج لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م ليست بالضرورة تعكس النتائج المتوقعة للسنة التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

## صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)

### ٢. أساس الأعداد (تتمة)

#### ٢-٢ أساس القياس

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس التكلفة التاريخية المعدل ليضمّن قياس القيمة العادلة للاستثمار المحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

#### ٣. الجهة التنظيمية

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

#### ٤. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة متوافقة مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م باستثناء تطبيق المعايير والتعديلات الجديدة على المعايير القائمة الواردة أدناه:

مخلص المتطلبات	المعيار أو التعديل أو التفسير	يدخل حيز التنفيذ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد التاريخ التالي:
توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) أن العمل التجاري كي يعتبر عملاً تجارياً، يجب أن يتضمّن مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات، تتضمّن على أقل تقدير مدخلات وآليات موضوعية تساهم معا بصورة جوهرية في القدرة على توليد مخرجات. كما توضح أن الأعمال يمكن أن توجد دون إدراج جميع المدخلات والعمليات اللازمة لتوليد مخرجات.	تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) "تعريف العمل التجاري"	١ يناير ٢٠٢٠م
توفر التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ومعيار المحاسبة الدولي (٣٩) الأدوات المالية: الاعتراف والقياس، عددًا من التخفيفات، والتي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بإعادة هيكلة مؤشر سعر الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى الإصلاح إلى ظهور شكوك حول توقيت و/ أو مبلغ التدفقات النقدية المعيارية للبند المغطى أو أداة التحوط.	تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ومعيار المحاسبة الدولي (٣٩) "إعادة هيكلة مؤشر سعر الفائدة"	١ يناير ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مخلص المتطلبات	المعيار أو التعديل أو التفسير	يدخل حيز التنفيذ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد التاريخ التالي:
توفر التعديلات تعريفاً جديداً للمعلومات الجوهرية حيث تبين بأن "المعلومات تكون جوهرية إذا كان من المعقول أن يتم توقع حذف أو تحريف أو حجب للتأثير على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون للقوائم المالية ذات الأغراض العامة على أساس تلك القوائم المالية، والتي توفر معلومات مالية حول منشأة معينة ذات تقارير مالية". توضح التعديلات أن الجوهرية تعتمد على طبيعة أو ضخامة المعلومات أو كليهما مع المعلومات الأخرى في صياغة فحوى القوائم المالية. إن تحريف المعلومات يكون جوهرياً إذا كان من المعقول توقع أن تؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون.	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) ومعيار المحاسبة الدولي (٨) "تعريف المعلومات الجوهرية"	١ يناير ٢٠٢٠م

ليس لهذه المعايير والتعديلات الجديدة على المعايير القائمة تأثير على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

٥. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المصرح عنها والإفصاح عن الالتزامات الطارئة. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلات جوهرية على القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات الذي قد تتأثر بذلك في الفترات المستقبلية.

قياس القيم العادلة للأدوات المالية

عندما يتعذر قياس القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي الأولية الموجزة بناءً على الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة، فإنه يتم تحديد قيمها العادلة باستعمال أساليب تقييم بما فيها نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم أخذ المدخلات إلى هذه النماذج من الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الحكم لتحديد القيم العادلة. تشتمل الأحكام على الاعتبارات الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر تقلبات الأسعار. يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيم العادلة المصرح عنها للأدوات المالية.

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

٥. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

**تقييم الاستثمارات في المشاريع العقارية**

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

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

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

- (أ) أي تغيير في الطلب على الممتلكات السكنية والتجارية،
- (ب) أي تغيير في سوق العقار بشكل عام، و
- (ج) سياسات الأسعار أو التنافس لأي تطوير تنافسي.

**مبدأ الاستمرارية**

قامت إدارة الصندوق بعمل تقييم لمدى قدرة الصندوق على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وتوصلت إلى أن لدى الصندوق الموارد للاستمرار في نشاطه في المستقبل المنظور. إضافةً لذلك، ليست الإدارة على دراية بأي عدم تيقن جوهري قد يلقي بظلال من الشك حول قدرة الصندوق على الاستمرار. وبالتالي، تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس مبدأ الاستمرارية.

**تصنيف الموجودات المالية**

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

٦. أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

كما تم الإفصاح عنه في أحكام وشروط الصندوق، يتم إدارة الصندوق من قبل مدير الصندوق. ويحق للصندوق مقابل هذه الخدمات الحصول على أتعاب إدارة بنسبة ١٪ و ٠,٠٤٪ سنوياً على التوالي بناءً على صافي قيمة موجودات الصندوق، المعدلة لتعكس القيمة السوقية للاستثمار في مشروع عقاري، على أن تدفع المبالغ المستحقة المتأخرة كل ستة أشهر. واعتباراً من ٢٨ ابريل ٢٠١٩م، أعفى مدير الصندوق من متطلبات دفع أتعاب إدارة وبالتالي لم يتم دفع مستحقات للفترة من ١ يناير ٢٠٢٠م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م.

كما يحق لمدير الصندوق استرداد المصروفات التشغيلية المنفقة نيابة عن الصندوق والمتعلقة بالأتعاب المهنية (المراجعة والتدقيق والمشورة والأتعاب القانونية) ومصروفات تقييم الاستثمارات ومصاريف متابعة المشاريع وغيرها من المصروفات المماثلة. يقتصر الحد الأعلى من مبالغ هذه المصروفات الذي يستطيع مدير الصندوق استرداده من الصندوق على نسبة ١٪ في السنة من صافي موجودات الصندوق.

كما حمل مدير الصندوق حاملي الوحدات في تاريخ ابتداء الصندوق رسم اشتراك ثابت بمبلغ ٩,١١ مليون ريال سعودي من خلال خصم نفس المبلغ من قيمة الاشتراك ضمن الحد الأقصى المسموح به وهو ٣٪ من إجمالي الاشتراكات.

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

٧. الاستثمار المُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

فيما يلي تفاصيل الاستثمارات في صندوق استثماري محملة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة
٣٠ يونيو ٢٠٢٠م ريال سعودي (بالآلاف)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م ريال سعودي (بالآلاف)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ريال سعودي (بالآلاف)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ريال سعودي (بالآلاف)
٢,٠١١	٢,٠٨١	٣٩,٤١٩	٤٠,٦١٢

صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي  
(الإيضاح ٩)

٨. الاستثمار في مشروع عقاري

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م ريال سعودي (بالآلاف)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ريال سعودي (بالآلاف)
١٠١,٧٩٩	١١٨,٢٦٦
١٦٩,٥٢٠	١٩٦,٩٤٣
٢٧١,٣١٩	٣١٥,٢٠٩

أرض في جدة، المملكة العربية السعودية (انظر الإيضاحين "أ" و "ب" أدناه)  
مشروع مطور (انظر الإيضاح "ج" أدناه)

(أ) قامت شركة الأهلي المالية (الأهلي كابيتال) - مدير الصندوق - بتأسيس منشأة لأغراض خاصة وهي شركة الأهلي المالية للاستثمار العقاري بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٣٨٧٥٩٣ بتاريخ ٢ ذي القعدة ١٤٣٤هـ (الموافق ٨ سبتمبر ٢٠١٣م). والهدف الأساسي من شركة الأهلي المالية للاستثمار العقاري هو تسجيل الموجودات العقارية المتعلقة بالصناديق العقارية باسمها والاحتفاظ بها.

(ب) تم تسجيل سندات الملكية للأرض باسم المنشأة ذات الأغراض الخاصة. وقد أكد مدير المنشأة ذات الأغراض الخاصة تسجيل هذه الأرض باسم المنشأة ذات الأغراض الخاصة نيابة عن الصندوق. وبما أن الصندوق هو المالك المنتفع من هذه الأرض فقد تم تسجيل الأرض في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

(ج) المشروع المطور يمثل التكاليف المتكبدة مباشرة لبناء مشروع عقاري. ومع ذلك، بما أن تطوير المشروع قد اكتمل، فمن غير المتوقع تكبد أي تكاليف إضافية فيما يتعلق بهذا المشروع، باستثناء بعض التحسينات التي تبلغ ١,٣٧ مليون ريال سعودي

(د) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، بلغت القيمة العادلة للاستثمار في مشروع عقاري مبلغ ٢٧١,٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٣١٥,٢ مليون ريال سعودي) بناءً على متوسط تقييم اثنين مقيمين مستقلين. وقد جرى التقييم بواسطة اسناد للتقييم العقاري وواليو سرنيت الاستشارية وهما مقيمين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). وقد استخدم المقيمون منهجية المقارنة المباشرة لتقييم قيمة المشروع العقاري.

## صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)

### ٨. الاستثمار في مشروع عقاري (تتمة)

#### القيمة العادلة للاستثمار في مشروع عقاري

هـ) القيمة الدفترية للاستثمار في المشروع العقاري هي كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
ريال سعودي (بالآلاف)	ريال سعودي (بالآلاف)	
٢٨١,٧٢٣	٣١٦,٦٦٧	استثمار في مشروع عقاري بالتكلفة
(١٠,٤٠٤)	(١,٤٥٨)	خسارة انخفاض القيمة العادلة للاستثمار في مشروع عقاري
<u>٢٧١,٣١٩</u>	<u>٣١٥,٢٠٩</u>	القيمة العادلة والقيمة الدفترية للمشروع العقاري

و) الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في المشروع العقاري هي كما يلي:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م	
ريال سعودي (بالآلاف)	ريال سعودي (بالآلاف)	
٣٤٦,٤٠٨	٣١٥,٢٠٩	الرصيد في بداية الفترة
(١٣,٣٧٧)	(٣٤,٩٤٤)	التكلفة المتكبدة:
—	(٨,٩٤٦)	ناقص: تكلفة الوحدات السكنية المباعة
		خسائر انخفاض في القيمة
<u>٣٣٣,٠٣١</u>	<u>٢٧١,٣١٩</u>	الرصيد في نهاية الفترة

### ٩. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، لدى الصندوق استثمار في صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي بعدد ١,٠٨٤ مليون وحدة بقيمة ٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٢١,٣٣ مليون وحدة بقيمة ٤٠,٦١ مليون ريال سعودي). يدار صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي أيضاً بواسطة مدير الصندوق.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، ليس لدى الصندوق أي مبلغ مستحق لمدير الصندوق (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٠,٧٨ مليون ريال سعودي) (الإيضاح ٦).

البنك الأهلي التجاري هو بنك الصندوق. تحتفظ شركة الأهلي المالية للاستثمار العقاري بأصول الصندوق لمصلحة الصندوق.

**صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)**  
 ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)

**١٠. معاملات الوحدات**

بلغ إجمالي عدد الوحدات القائمة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م: ٣٠٠,٣٧٦ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٣٥٢,٨٠٠) وخلال الفترة قام حملة الوحدات باسترداد ٥٢,٤٢٤ وحدة في تواريخ مختلفة.

في ٢٤ فبراير ٢٠٢٠م، وافق مجلس إدارة الصندوق على التوزيع الأول لرأس المال بمبلغ ٣٥,٢٨ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات. علاوة على ذلك، تماشياً مع متطلبات أحكام وشروط الصندوق (انظر الايضاح ١) وافق مجلس إدارة الصندوق في ١٩ مايو ٢٠٢٠م، على الاسترداد العيني لشركة سدكو للتطوير (مستثمر في الصندوق والمطور للمشروع العقاري) مقابل كامل وحداته في الصندوق والتي تبلغ ١٥,٠٥ مليون ريال سعودي، بناءً على صافي الموجودات العائدة لحملة الوحدات في القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

**١١. آخر يوم تقييم**

كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (٣٠ يونيو ٢٠١٩م: ٣٠ يونيو ٢٠١٩م).

**١٢. القيم العادلة للأدوات المالية**

فيما يلي جدول يبين القيم العادلة للموجودات المالية المحملة بالقيمة العادلة، بما في ذلك مستويات الهرمية:

<u>ريال سعودي بالآلاف</u>				٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
<u>المجموع</u>	<u>المستوى ٣</u>	<u>المستوى ٢</u>	<u>المستوى ١</u>	<u>الموجودات المالية</u>
٢,٠٨١	-	٢,٠٨١	-	استثمار محمل بالقيمة العادلة من خلال الربح
٢,٠٨١	-	٢,٠٨١	-	أو الخسارة
<u>٢,٠٨١</u>	<u>-</u>	<u>٢,٠٨١</u>	<u>-</u>	<u>المجموع</u>
<u>ريال سعودي بالآلاف</u>				٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
<u>المجموع</u>	<u>المستوى ٣</u>	<u>المستوى ٢</u>	<u>المستوى ١</u>	<u>الموجودات المالية</u>
٤٠,٦١٢	-	٤٠,٦١٢	-	استثمار محمل بالقيمة العادلة من خلال الربح
٤٠,٦١٢	-	٤٠,٦١٢	-	أو الخسارة
<u>٤٠,٦١٢</u>	<u>-</u>	<u>٤٠,٦١٢</u>	<u>-</u>	<u>المجموع</u>

إن القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمها الدفترية.

### ١٣. تأثير كورونا (كوفيد ١٩)

إن تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد ١٩) منذ بداية ٢٠٢٠م عبر الأراضي الصينية ثم إلى أرجاء العالم تسبب في عرقلة الاعمال والأنشطة التجارية حول العالم بما في ذلك المملكة العربية السعودية، واستلزم إعلان منظمة الصحة العالمية في كون هذا الفيروس وباء من مدير الصندوق مراجعة الأحكام الجوهرية في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة وطرق الاحتساب والمصادر الرئيسية للتقديرات المطبقة على القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

وعلى الرغم من أنه من الصعوبة الآن التنبؤ بمستوى التأثير الكلي ومدته على الأعمال والاقتصاد، إلا أن مدير الصندوق قام بإجراء تقييم حول مدى تأثير هذه الجائحة على عمليات الشركة الكلية وأعمالها التجارية بما في ذلك بعض العوامل التي تشمل قنوات التوريد والقيود على السفر وأسعار البترول والطلب على المنتج ... الخ، واستنتج بأنه - وكما في تاريخ إصدار هذه القوائم المالية الأولية الموجزة - ليس هناك تغييرات جوهرية يجب إجراؤها على الأحكام والتقديرات الرئيسية. إلا أنه، وعلى ضوء الضبابية الحالية فإن أي تغييرات مستقبلية في الافتراضات والتقديرات يمكن أن يبرز عنها نتائج قد تتطلب إجراء تعديلات جوهرية على القيم الدفترية المدرجة للموجودات أو المطلوبات المتأثرة بهذه النتائج وذلك في الفترات المستقبلية. وبما أن الموقف يتطور بسرعة بمزيد من الضبابية حول المستقبل فإن مدير الصندوق سوف يستمر في تقييم التأثير بناءً على التطورات المنظورة.

### ١٤. اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة للإصدار من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٠ أغسطس ٢٠٢٠م (الموافق ٢٠ ذو الحجة ١٤٤١هـ).