

صندوق الأهلئ سدكو للتطوير السكنئ
(مدار من قبل شركة الأهلئ المائلئ)

القوائم المائلئ الأولئئ المأئصرة (أئر مرأئة)
لفئرة السئة أشهر المئئئئ في ٣٠ أونئر ٢٠٢١ م
مع
أقئرر فأم مرأع الأساباء المسئقل



KPMG Professional Services

Riyadh Front, Airport Road
P. O. Box 92876
Riyadh 11663
Kingdom of Saudi Arabia
Headquarter

Commercial Registration No. 10104245494

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

واجهة الرياض، طريق المطار
صندوق بريد ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية
المركز الرئيسي

سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩٤

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

للسادة مالكي الوحدات في صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

مقدمة

- لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م المرفقة صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني ("الصندوق") المدار من قبل شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق")، المكونة من:-
- قائمة المركز المالي المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م،
 - قائمة الدخل الشامل المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م،
 - قائمة التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م،
 - قائمة التدفقات النقدية المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، و
 - الايضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة.

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، والامتثال إلى الأحكام المعمول بها في اللوائح التنفيذية لصناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق، ومذكرة المعلومات. ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية من توجيه استفسارات بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فإنه لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية مراجعة. وعليه، فلن نُبدى رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م المرفقة صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

للسادة مالكي الوحدات في صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني (بتبع)

أمر آخر

تم فحص القوائم المالية الأولية المختصرة لصندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني ("الصندوق") لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م بواسطة مراجع آخر والذي أبدى استنتاجاً غير معدل حول هذه القوائم المالية الأولية المختصرة بتاريخ ١١ أغسطس ٢٠٢٠م. كما تمت مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بواسطة مراجع آخر والذي أبدى رأياً غير معدل حول هذه القوائم المالية بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢١م.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية



د. عبدالله حمد الفوزان
رقم الترخيص ٣٤٨



في ٩ محرم ١٤٤٣ هـ
الموافق ١٧ أغسطس ٢٠٢١م

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
قائمة المركز المالي المختصرة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	إيضاح	
٦,٠٤٢	١١,٤١١		الموجودات
٢٦,١٣٢	٣٦,١٧٠	٧	نقد لدى البنوك
٢٤٥,٤٤٩	٢٢٦,٦٤٥	٨	استثمار مُقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٩٢	٢٣٦		استثمار في مشروع عقاري
٢٧٧,٩١٥	٢٧٤,٤٦٢		ذمم مدينة أخرى
			مجموع الموجودات
٦	--	٩	المطلوبات
٦,٤٩٥	٥,٣٩٥		مبالغ مستحقة الدفع إلى مدير الصندوق
٥٢٦	٢٨٥		مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء
٧,٠٢٧	٥,٦٨٠		ذمم دائنة أخرى
			مجموع المطلوبات
٢٧٠,٨٨٨	٢٦٨,٧٨٢		حقوق الملكية العائدة لحملة الوحدات
٢٩٩,٥٠٧	٢٩٩,٠٧٢		الوحدات الصادرة (العدد بالآلاف)
٠,٩٥٤	٠,٩٤٥		حقوق الملكية لكل وحدة (بالريال السعودي) - باعتبار الاستثمار في المشروع العقاري بالتكلفة ناقص خسائر انخفاض القيمة
٠,٩٠٤	٠,٨٩٩		حقوق الملكية لكل وحدة (بالريال السعودي) - باعتبار الاستثمار في المشروع العقاري بالقيمة العادلة ناقص خسائر انخفاض القيمة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٤) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
قائمة الدخل الشامل المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
		الإيرادات
١,٤٣٠	(١,٢٢٩)	(خسائر) / أرباح محققة من استثمار في مشروع عقاري
١,٣٠٧	--	أرباح محققة من استثمار مُقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١,١٢٣)	٣٨	أرباح / (خسائر) غير محققة من استثمار مُقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٨,٩٤٦)	١,١٥٣	عكس / (مخصص) الانخفاض في القيمة
٢١٧	١٠٢	إيرادات أخرى
(٧,١١٥)	٦٤	إجمالي الإيرادات
		المصروفات
١,٤٧٦	١,٦٦١	صيانة وخدمات
٢٦	٢٩	أتعاب مهنية
١٠٧	٨٧	مصروفات أخرى
١,٦٠٩	١,٧٧٧	إجمالي المصروفات التشغيلية
(٨,٧٢٤)	(١,٧١٣)	الخسارة للفترة
--	--	الدخل الشامل الآخر
(٨,٧٢٤)	(١,٧١٣)	إجمالي الخسارة الشاملة للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٤) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
م ٢٠٢٠	م ٢٠٢١	
٣٣٨,٧٢٩	٢٧٠,٨٨٨	حقوق الملكية العائدة لحملة الوحدات في بداية الفترة (مراجعة)
(٨,٧٢٤)	(١,٧١٣)	إجمالي الخسارة الشاملة للفترة
(١٥,٠٥٣)	(٣٩٣)	قيمة الوحدات المستردة من حملة الوحدات
(٣٥,٢٨٠)	--	توزيع أرباح لحملة الوحدات
(٥٠,٣٣٣)	(٣٩٣)	
٢٧٩,٦٧٢	٢٦٨,٧٨٢	حقوق الملكية العائدة لحملة الوحدات في نهاية الفترة (غير مراجعة)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٤) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
قائمة التدفقات النقدية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	ايضاح
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الخسارة للفترة
(٨,٧٢٤)	(١,٧١٣)	تعديلات على:
		(أرباح) / خسائر غير محققة من استثمار مُقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,١٢٣	(٣٨)	(عكس) / مخصص الانخفاض في القيمة
٨,٩٤٦	(١,١٥٣)	
١,٣٤٥	(٢,٩٠٤)	التغيرات في الموجودات / المطلوبات التشغيلية:
		استثمار مُقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٧,٤٠٨	(١٠,٠٠٠)	عائدات الوحدات السكنية المباعة
١٩,٨٩١	١٩,٩٥٧	ذمم مدينة أخرى
(٢٤٥)	٥٦	مبالغ مستحقة الدفع إلى مدير الصندوق
(٧٨)	(٦)	مبالغ مقدمة من عملاء
(١٠,٦٨٢)	(١,١٠٠)	ذمم دائنة أخرى
١,٨٠٣	(٢٤١)	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
٤٩,٤٤٢	٥,٧٦٢	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
		توزيع أرباح لحملة الوحدات
(٣٥,٢٨٠)	--	استرداد وحدات
--	(٣٩٣)	١٠
(٣٥,٢٨٠)	(٣٩٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
		الزيادة في النقد وما في حكمه
١٤,١٦٢	٥,٣٦٩	
		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٣,٦٧٦	٦,٠٤٢	
		النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
١٧,٨٣٨	١١,٤١١	
		معاملات غير نقدية
١٥,٠٥٣	--	١٠
		استرداد وحدات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٤) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

١. طبيعة الصندوق

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري مقفل متوافق مع أحكام الشريعة تم تأسيسه ويدار من قبل شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق") وهي شركة تابعة للبنك الأهلي السعودي (المعروف سابقاً بـ البنك الأهلي التجاري) ("البنك")، لصالح حملة الوحدات في الصندوق. قامت الأهلي المالية بإنهاء إجراءات الاندماج مع شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار ابتداءً من ٩ يوليو ٢٠٢١ م.

تعمل شركة الأهلي المالية كأمين حفظ، ومدير، ومسجل للصندوق.

يهدف استثمار الصندوق إلى تحقيق أرباح رأسمالية لحملة الوحدات من خلال اقتناء قطع أراضي وتطويرها وبناء وحدات سكنية عليها وبيع تلك الوحدات المطورة. يمكن استثمار الارصدة النقدية غير المستثمرة في استثمارات قصيرة الاجل بما في ذلك - دون الحصر - معاملات مرابحة أو صناديق مرابحة متوافقة مع أحكام الشريعة.

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") الصادرة عن هيئة السوق المالية ("الهيئة") بتاريخ ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يونيو ٢٠٠٦ م) تم تعديلها لاحقاً في ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ م). والتي تفصل متطلبات جميع صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية. أصبحت اللائحة المعدلة نافذة ابتداءً من ١٩ رمضان ١٤٤٢ هـ (الموافق ١ مايو ٢٠٢١ م).

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

أبرم الصندوق اتفاقية مع مطور مستقل وهو شركة سدكو للتطوير ("المطور"). تشمل واجبات المطور تحديد الحصول على الاراضي 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 الاداء التي يحصل عليها مدير الصندوق - إن وجدت - في نهاية مدة الصندوق.

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

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م قام مدير الصندوق بالحصول على الموافقات الضرورية لتمديد مدة الصندوق حتى ٢٨ أبريل ٢٠٢٢ م. قابلة للتمديد لفترة سنة إضافية تنتهي في ٢٨ إبريل ٢٠٢٣ م.

٢. العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٣. أساس الاعداد

٣-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية ولتتماشى مع الأحكام المطبقة للوائح صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق. خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

٣. أساس الاعداد (تتمة)

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ويجب أن تتم قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية المراجعة للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

٣-٢ أساس القياس

تم إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة على أساس التكلفة التاريخية المعدل ليُشمل قياس القيمة العادلة للاستثمار المُقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٤. السياسات المحاسبية الهامة

تتماشى السياسات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مع تلك المستخدمة عند إعداد القوائم المالية السنوية المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م. وبالتالي، قد لا تكون نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م بالضرورة مؤشراً على النتائج المتوقعة للسنة المالية التي ستنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

(أ) المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة وتفسيرات لجنة المعايير الدولية للتقرير المالي والتعديلات عليها المطبقة بواسطة الصندوق

أصبحت التعديلات على المعايير المحاسبية والتفسيرات أدناه قابلة للتطبيق لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١ م. قدر مدير الصندوق أن التعديلات ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

المعايير / التفسيرات والتعديلات

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - ذات الصلة بـ كوفيد -١٩ امتيازات الإيجار
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ، معيار المحاسبة الدولي ٣٩ ، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ ، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - تصحيح المؤشر المرجعي لمعدل الفائدة - المرحلة ٢

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
(ب) المعايير الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

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

يسري مفعولها اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد التاريخ التالي	البيان	المعايير / التفسيرات والتعديلات
١ يناير ٢٠٢٢ م	العقود المتوقع خسارتها: تكلفة إتمام العقد	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧
١ يناير ٢٠٢٢ م	التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي للأعوام ٢٠١٨ - ٢٠٢٠	تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١ ، والمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ ، وأمثلة توضيحية مصاحبة للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي ٤١
١ يناير ٢٠٢٢ م	المراجع حول إطار المفاهيم	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣
١ يناير ٢٠٢٣ م	تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١
١ يناير ٢٠٢٣ م	عقود التأمين	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧
١ يناير ٢٠٢٣ م	تعريف التقديرات المحاسبية	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨
١ يناير ٢٠٢٣ م	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٢
متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى	بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر أو المشروع المشترك	تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ معيار المحاسبة الدولي ٢٨

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

٥. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة للصندوق من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المصرح عنها والإفصاحات 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.

قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتوافق الافتراضات المهمة التي وضعها مدير الصندوق في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية من عدم اليقين بالتقديرات والمستخدم في إعداد القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

٥. الاحكام 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 الاعمال العادية ناقص التكاليف المقدرة لإكمال 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 وتوصل الصندوق من خلال الموارد المتاحة الاستمرار في نشاطه في المستقبل المنظور. إضافة إلى ذلك ليست الإدارة على دراية بأي عدم يقين جوهري قد يلقي بشيء من الشك حول قدرة الصندوق على الاستمرار. وبالتالي، تم إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة على أساس مبدأ الاستمرارية.

٦. أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

في ٢٨ ابريل ٢٠١٩ م، ألقى مدير الصندوق من دفع المبالغ المتعلقة بأتعاب الإدارة، وبالتالي لم يتم عمل أي استحقاق لأتعاب الإدارة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م.

كما يحق لمدير الصندوق استرداد المصروفات التشغيلية المتكبدة نيابة عن الصندوق والمتعلقة بالأتعاب المهنية (أي المراجعة والتدقيق والمشورة والأتعاب القانونية) ومصروفات تقييم الاستثمارات ومصاريف متابعة المشاريع وغيرها من المصروفات المشابهة. 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 حملي الوحدات في تاريخ ابتداء الصندوق رسم اشتراك ثابت بمبلغ ٩,١١ مليون ريال سعودي من خلال خصم نفس المبلغ من قيمة الاشتراك ضمن الحد الاقصى المسموح به وهو ٣ % من إجمالي الاشتراكات.

٧. الاستثمار المُقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
	بالتكلفة	بالتكلفة
	(غير مراجعة)	(مراجعة)
صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي	٣٦,١٧	٣٦,١١١
	٠	٢٦,١٣٢
	٣٦,١١١	٢٦,٠١١

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

٨. الاستثمار في مشروع عقاري

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	إيضاحات
٩٢,٠٩٢	٨٥,٠٣٧	أ، ب أرض في جدة، المملكة العربية السعودية
١٥٣,٣٥٧	١٤١,٦٠٨	ج مشروع مطور
٢٤٥,٤٤٩	٢٢٦,٦٤٥	

(أ) قامت شركة الأهلي المالية مدير الصندوق بتأسيس منشأة لأغراض خاصة وهي شركة الأهلي المالية للاستثمار العقاري بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٣٨٧٥٩٣ بتاريخ ٢ ذي القعدة ١٤٣٤ هـ (الموافق ٨ سبتمبر ٢٠١٣ م). 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 بتسجيل هذه الاراضي باسم المنشأة ذات الأغراض الخاصة بالنيابة عن الصندوق. وبما أن الصندوق هو المالك المنتفع من هذه الارض فقد تم تسجيل الارض في هذه القوائم المالية الاولية المختصرة.

(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.

(د) بلغت القيمة العادلة للاستثمار في مشروع عقاري كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م مبلغ ٢٢٦,٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٢٤٥,٤ مليون ريال سعودي) بناءً على متوسط تقييم اثنين مقيمين مستقلين. وقد جرى التقييم بواسطة اسناد للتقييم العقاري وفاليو سترات، وهما مقيمين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). وقد استخدم المقيمون منهجية المقارنة المباشرة لتقييم قيمة المشروع العقاري.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	
٢٦٠,٣٧٣	٢٤٠,٤١٦	استثمار في مشروع عقاري بالتكلفة
(١٤,٩٢٤)	(١٣,٧٧١)	مخصص الهبوط في القيمة العادلة للاستثمار في مشروع عقاري
٢٤٥,٤٤٩	٢٢٦,٦٤٥	القيمة العادلة للاستثمار في المشروع العقاري

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

<u>للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو</u>		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
٣١٥,٢٠٩	٢٤٥,٤٤٩	الرصيد في بداية الفترة
(٣٤,٩٤٤)	(١٩,٩٥٧)	ناقص: تكلفة الوحدات السكنية المباعة
(٨,٩٤٦)	١,١٥٣	عكس / (مخصص) الانخفاض في القيمة
٢٧١,٣١٩	٢٢٦,٦٤٥	الرصيد نهاية الفترة

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

٩. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م، لدى الصندوق استثمار في صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي (صندوق مدار من قبل مدير الصندوق) بعدد ١٨,٧٧ مليون وحدة بقيمة ٣٦,١٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ١٣,٥٨ مليون وحدة بقيمة ٢٦,١٣ مليون ريال سعودي).

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م، ليس لدى الصندوق أي مبلغ مستحق الدفع لمدير الصندوق (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٠,٠٠٦ مليون ريال سعودي).

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

١٠. معاملات الوحدات

بلغ إجمالي عدد الوحدات (بالآلاف) القائمة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م: ٢٩٩,٠٧٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٢٩٩,٥٠٧)، خلال الفترة قام حملة الوحدات باسترداد ٤٣٥ وحدة في تواريخ مختلفة.

في ٢٤ فبراير ٢٠٢٠ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على التوزيع الأول لرأس المال بمبلغ ٣٥,٢٨ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ لم يتم توزيع أي أرباح إضافية.

١١. القيم العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها مقابل بيع أصل ما أو دفعها مقابل تحويل التزام ما ضمن معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. إن قياس القيمة العادلة يستند إلى افتراضية أن المعاملة لبيع الأصل أو تحويل الالتزام يتم في:

- السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام، أو
- في حال عدم وجود سوق رئيسية، في السوق الأكثر فائدة للموجودات والالتزامات.

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.

إذا لم يكن هناك سعر متداول في سوق نشطة، فإن الصندوق يستخدم أساليب تقييم تعمل على زيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للرقابة. يتضمن أسلوب التقييم المختار جميع العوامل التي يأخذها المشاركون في السوق في الاعتبار عند تسعير المعاملة. يقوم الصندوق بإثبات التحويل بين مستويات القيمة العادلة في نهاية فترة إعداد التقارير التي حدث خلالها التغيير.

إن مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هي كما يلي:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والالتزامات المماثلة التي يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.
- المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة التي تم إدراجها تحت المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها للموجودات والالتزامات بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣: مدخلات تمثل مدخلات غير قابلة للملاحظة للموجودات أو المطلوبات.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

١١. القيم العادلة للأدوات المالية (تتمة)

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

<u>المستوى ١</u>	<u>المستوى ٢</u>	<u>المستوى ٣</u>	<u>المجموع</u>
--	٣٦,١٧٠	--	٣٦,١٧٠
٣٠ يونيو ٢٠٢١ م			
الموجودات المالية			
استثمار مُقاس بالقيمة العادلة من			
خلال الربح أو الخسارة			
--	٣٦,١٧٠	--	٣٦,١٧٠
--	٢٦,١٣٢	--	٢٦,١٣٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م			
الموجودات المالية			
استثمار مُقاس بالقيمة العادلة من			
خلال الربح أو الخسارة			

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

١٢. تأثير كورونا (كوفيد ١٩)

لا تزال جائحة فيروس كورونا ("كوفيد-١٩") تعطل الأسواق العالمية حيث أن العديد من المناطق الجغرافية تشهد موجات متعددة من العدوى على الرغم من أنها كانت قد سيطرت سابقاً على تفشي الفيروس من خلال إجراءات احترازية صارمة. مثل فرض قيود على السفر وعمليات الإغلاق وقواعد التباعد الاجتماعي الصارمة. ومع ذلك، فقد تمكنت حكومة المملكة العربية السعودية من السيطرة بنجاح على تفشي الفيروس حتى الآن. تسير حملة التطعيم التي تقوم بها الحكومة على قدم وساق ومن المتوقع أن يتم تحصين الغالبية العظمى من سكان المملكة في المستقبل القريب.

ومع ذلك يستمر مدير الصندوق بتقييم كلاً من تحديات الاقتصاد الكلي والجزئي الناتجة عن كوفيد - ١٩ والتي قد تظهر آثارها لبعض الوقت ويراقب عن كثب تعرضاته للمخاطر.

١٣. آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (٢٠٢٠: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م).

١٤. اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٨ محرم ١٤٤٣ هـ الموافق ١٦ أغسطس ٢٠٢١ م.