



**AlAhli SEDCO Residential Development Fund –
Annual Report**

**صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني - التقرير
السنوي**

Contents

المحتويات

- Investment Fund Information • معلومات صندوق الاستثمار
- Fund Performance • أداء الصندوق
- Changes and Material Development • التغييرات والتطورات الجوهرية خلال الفترة
- Fund Board Annual Report • تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي
- Risk Assessment Report • تقرير تقييم المخاطر
- Financial Statements • القوائم المالية

A) Investment Fund Information

أ) معلومات صندوق الاستثمار

1) Name of the Investment Fund	1) اسم صندوق الاستثمار
AlAhli SEDCO Residential Development Fund	صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
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 Jeddah, AlSalama District. The project consists of 372 units.	استثمر الصندوق في مشروع تطوير عقاري سكني في مدينة جدة، حي السلامة يتألف من 372 شقة سكنية.

B) Fund Performance

ب) أداء الصندوق

1) A comparative table covering the last (3) financial years/or since inception	1) جدول مقارنة يغطي السنوات المالية الثلاث الأخيرة/ أو منذ التأسيس
--	---

Year	2021	2020	2019	السنة
Net Asset Value (in millions of SAR)	272.4	270.9	338.7	صافي قيمة أصول الصندوق (مليون ريال سعودي)
NAV per Unit*	0.9191	0.9044	0.9601	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة*
Highest Price Per Unit*	0.9191	0.9311	0.9701	أعلى سعر وحدة*
Lowest Price Per Unit*	0.8987	0.9044	0.9601	أقل سعر وحدة*
Number of Units (Thousand Units)	296.4	299.5	352.8	عدد الوحدات (ألف وحدة)
Capital Distribution per Unit*	-	0.10	-	التوزيعات الرأسمالية لكل وحدة*
Fees & Expense Ratio	1%	1.4%	1.10%	نسبة الرسوم والمصروفات
Percentage of borrowed assets from the total asset value, the period of their exposure period and due date	-	-	-	نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها

*In Saudi Riyal

*بالريال السعودي

2) A performance record that covers the following (2) سجل أداء الصندوق

- a) The total return for the fund compared to the benchmark for 1 year, 3 years, 5 years and since inception أ. العائد الإجمالي للصندوق مقارنة بالمؤشر لسنة واحدة، وثلاث سنوات، خمس سنوات ومنذ التأسيس

Period	منذ التأسيس Since Inception	5 Years 5 سنوات	3 Years 3 سنوات	1 Year سنة	الفترة
Return %	-1.05	-4	-1.45	1.61	عائد الصندوق %

- b) The annual total return for the fund since inception:

ب. العائد الإجمالي السنوي للصندوق منذ التأسيس

Year	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	السنة
Return %	1.61	-5.80	-4.20	-7.85	-1.33	5.74	-0.05	4.30	عائد الصندوق %

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

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

Fees and Expenses	النسبة المئوية - %	المبلغ بالريال السعودي	الرسوم والمصروفات
Management Fee	0%	0	رسوم الإدارة
Administrative Fee	0%	0	الرسوم الإدارية
Other Fees and Expenses include: Property and facilities management, auditing, real estate appraisal and fund board of directors	1%	3 مليون ريال	الرسوم والمصاريف الأخرى وتشمل: أتعاب إدارة الأملاك والمرافق، مراجعة الحسابات، التقييم العقاري ومجلس إدارة الصندوق
The Fund Manager has waived the management fee and therefore no fees was charged to the Fund starting from April 28, 2019			تنازل مدير الصندوق عن رسوم الإدارة وبالتالي لم يتم تسجيل أي استحقاق مقابل هذه الرسوم ابتداء من 28 أبريل 2019

C) Changes and Material Development

ج) التغييرات والتطورات الجوهرية خلال الفترة

1) Fundamental Changes and Material Development:

1) التغييرات الأساسية والتطورات الجوهرية:

- The term of the fund has been extended based on the Unitholders approval and pursuant to the Unitholders meeting held on Monday, April 12, 2021 AD through an ordinary fund resolution for a period of one year, which can be extended for another year after obtaining the approval of the fund's board of directors and the Capital Market Authority.
- The Fund Manager filed a lawsuit against SEDCO Development in its capacity as the developer to claim

- تمديد مدة الصندوق بناء على موافقة مالكي وحدات الصندوق وحسب الاجتماع المنعقد يوم الإثنين 30 شعبان 1442هـ الموافق 12 أبريل 2021م من خلال قرار صندوق عادي لمدة سنة قابلة للتتمديد لمدة سنة أخرى بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

compensation for the damages caused to the residential buildings.

2) Non-Fundamental Changes

- Adding a text in the terms and conditions that allows the fund manager to use modern technology to hold the unitholders' meeting.
- Changing the Fund's external auditor and appointing KPMG and partners.
- Change in the Board of Directors of AlAhli SEDCO Residential Development Fund due to the resignation of the board member Mr. Zuhair Hamzah (non-independent member), as of 07 Rabi al Awwal 1443 H corresponding to 13 October 2021 G.
The formation of the Board after the change are as follows: Mr. Mohammed Al Ali (Chairman - Non-Independent member) Mr. Mohammed Al Saggaf (Non-Independent member) Mr. Mohammed Al Oyidi (Independent member) Dr. Asem Alhomaiddi (Independent member).
- The terms and conditions have been updated in order to comply with the requirements of Annex (1) of the amended Real Estate Investment Funds Regulations.
- Appointing of Albilad Capital Company as an independent custodian of Fund. The reason for the appointment is to comply with the updated Real Estate Investment Funds Regulations.

- قام مدير الصندوق بإقامة دعوى قضائية ضد شركة سدكو للتطوير، بصفتها مطورا للمشروع للمطالبة بالتعويض عن الأضرار في المباني.

2) تغييرات غير أساسية خلال الفترة

- إضافة نص في الشروط والأحكام يتيح لمدير الصندوق استخدام وسائل التقنية الحديثة لعقد اجتماع مالكي الوحدات.
- تغيير مراجع الحسابات القانوني ليكون: كي بي ام جي الفوزان وشركاه.
- تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني بسبب استقالة عضو مجلس الإدارة الأستاذ / زهير حمزة (عضو غير مستقل) وذلك اعتبارا من تاريخ 07 ربيع الأول 1443 هـ الموافق 13 أكتوبر 2021م، ليصبح أعضاء مجلس إدارة الصندوق بعد التغيير كالتالي:
الأستاذ محمد العلي (رئيس مجلس إدارة الصندوق - عضو غير مستقل)
الأستاذ محمد السقاف (عضو غير مستقل)
الأستاذ محمد العبيدي (عضو مستقل)
الدكتور عاصم الحميضي (عضو مستقل)
- تعديل شروط وأحكام الصندوق للالتزام بمتطلبات الملحق (1) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعدلة.
- تعيين شركة البلاد المالية كأمين حفظ مستقل علما بأن سبب التعيين هو الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري المحدثة، حيث أوجبت تعيين أمين حفظ مستقل للصناديق الاستثمارية العقارية العامة.

D) Fund Board Annual Report

- The Fund Board held two meetings during the year 2021, the following subjects were discussed:
- Main updates relating to the Fund such as: sales activities and challenges faced by the Fund.
- Approving the appointment of Albilad Investment Company as independent custodian for the Fund.
- Approving the appointment of KPMG as independent auditor for the Fund.
- Filing a lawsuit against SEDCO Development to claim compensation for the damages caused to the residential buildings.
- Approving the Fundamental and non-Fundamental changes made to the Fund's Terms and Conditions.

د) تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي

- عقد مجلس إدارة الصندوق اجتماعين خلال العام 2021م، وتم مناقشة المواضيع التالية:
- أبرز مستجدات الصندوق مثل: المبيعات، التحديات التي تواجه الصندوق.
- الموافقة على تعيين شركة البلاد للاستثمار كأمين حفظ مستقل للصندوق.
- الموافقة على تعيين كي بي إم جي وشركاه كمراجع حسابات مستقل.
- الموافقة على إقامة دعوى قضائية على المطور للمطالبة بالتعويض عن الأضرار في المباني.
- الموافقة على التغييرات الأساسية والغير أساسية التي تمت على شروط وأحكام الصندوق.

E) Risk Assessment Report
هـ) تقرير تقييم المخاطر

The Risk Management Division has conducted a risk assessment and the output was as follows:

أجرى فريق إدارة المخاطر تقييماً للمخاطر الصندوق على النحو التالي:

Type or Risk	Risk Level	Observations
Distribution Risk	Low	Since inception, the Fund has distributed 10 % of invested capital. The Fund is not an Income Generating Real Estate Fund, hence has no distribution obligations during the life of the Fund.
Exit Risk	High	The Fund term will expire on 28 April 2023, and given the sale progress and the ongoing lawsuit, it is challenging to sell all residential units and fully exit before the expiry date.
Profit / Interest Rate (IR) Risk	Medium	The increase in interest rates globally and in Saudi Arabia would lead to a lower demand due to higher mortgage rates. This could have an adverse effect on sales and further delay the exit.
Economic Risk	Medium	According to Knight Frank, there's upturn in Jeddah residential market shows an increase in demand though it is mainly driven by government Supported real estate projects.
Valuation Risk	High	The Fund is invested in Real Estate which is an illiquid asset and its valuation could be subject to error. Moreover, given the current uncertain property market environment and reduced level of transactions, there is an acute shortage of comparable evidence upon which to base the valuation.
Compliance Risk	Medium	The Fund is in compliance with all its investment guidelines.
Legal Risk	High	The Fund has filed a lawsuit against SEDCO Development to claim compensation for the damages caused to the residential buildings. The outcome of the lawsuit would have an impact on the Fund's performance.

نوع المخاطر	حجم المخاطر	التوضيح
مخاطر التوزيعات	منخفضة	منذ تأسيس الصندوق، وزع الصندوق 10% من رأس المال المستثمر. لا يعتبر الصندوق صندوقاً مدراً للدخل، ولا يوجد توزيعات دورية مطلوبة.
مخاطر التخارج	عالية	تنتهي مدة الصندوق في 28 أبريل 2023م وقد يكون بيع جميع الوحدات السكنية قبل ذلك التاريخ صعباً، بسبب وجود دعوى قضائية قائمة.
مخاطر أسعار الفائدة	متوسطة	الزيادة في أسعار الفائدة عالمياً وفي المملكة العربية السعودية قد يسبب عزوفاً عن الطلب على الوحدات السكنية بسبب ارتفاع معدلات الفائدة والأرباح. وقد يؤثر ذلك سلباً على المبيعات ويؤدي إلى تأخر محتمل.
مخاطر اقتصادية	عالية	حسب نايت فرانك فإن أسعار الوحدات السكنية شهدت زخماً قوياً في 2021 مدعومة بالبرامج الحكومية. ولكن ليس من المؤكد أن يستثمر ذلك.
مخاطر التقييم	عالية	يتم تقييم أصول الصندوق من قبل مقيمين عقاريين مستقلين، وقد يضاعف التقييم للخطأ.
مخاطر الالتزام	متوسطة	يلتزم الصندوق بلائحة صناديق الاستثمار العقاري.
المخاطر القانونية	عالية	قام الصندوق بإقامة دعوى قضائية ضد المطور للمطالبة بالتعويض عن العيوب الإنشائية في المباني. وسيكون للحكم الصادر أثراً جوهرياً على أداء الصندوق.

صندوق الأهلئ سدكو للتطوير السكنئ
(مدار من قبل شركة الأهلئ المائئ)
القوائم المائئ
للسنة المنتهئ فئ ٣١ دئسمبر ٢٠٢١ م
مع
تقرفر مرأع الحسابات المسنقل لمالكئ الوحدات



KPMG Professional Services

Riyadh Front, Airport Road
P. O. Box ٩٢٨٧٦
Riyadh ١١٦٦٣
Kingdom of Saudi Arabia
Commercial Registration No ١٠١٠٤٢٥٤٩٤

Headquarters in Riyadh

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

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

المركز الرئيسي في الرياض

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسدة ملكي الوحدات في صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني ("الصندوق") المدار من قبل شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تُعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

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

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

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

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

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

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسلة ملكي وحدات صندوق الأهلي سكنو للتطوير السكني (بتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً 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 الجوهرياً في القوائم المالية، سواءً 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 جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالصندوق.
 - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
 - استنتاج مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
- 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 سكنو للتطوير السكني ("الصندوق").

كي بي إم جي للاستشارات المهنية



د. عبدالله حمد الفوزان

رقم الترخيص ٣٤٨



التاريخ: ٢٨ شعبان ١٤٤٣ هـ

الموافق: ٣١ مارس ٢٠٢٢ م

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	إيضاحات	
			الموجودات
٦,٠٤٢	٣٠٥	٨	نقد وما في حكمه
٢٦,١٣٢	٤٥,٨٩٩	٩	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٤٥,٤٤٩	٢٣١,٣٠٤	١٠	استثمارات في مشاريع عقارية
٢٩٢	٢٤٠		ذمم مدينة أخرى
<u>٢٧٧,٩١٥</u>	<u>٢٧٧,٧٤٨</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٥٣٢	١٦٩		ذمم دائنة أخرى
٦,٤٩٥	٥,١٠٠		دفعات مقدمة مستلمة من العملاء
٧,٠٢٧	٥,٢٦٩		إجمالي المطلوبات
<u>٢٧٠,٨٨٨</u>	<u>٢٧٢,٤٧٩</u>		حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات
٢٩٩,٥٠٧	٢٩٦,٤٦٣		الوحدات القائمة بالآلاف (بالعدد)
<u>٠,٩٠٤٤</u>	<u>٠,٩١٩١</u>		حقوق الملكية لكل وحدة (ريال سعودي)

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

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٩٨	(١,٤٧٤)	(خسائر) / أرباح محققة من بيع الوحدات السكنية
١,٣٠٧	٢	أرباح محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - بالصافي
(١,٠٧٢)	١١٠	أرباح / (خسائر) غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - بالصافي
٢٨١	٣٥٥	إيرادات أخرى
٧١٤	(١,٠٠٧)	إجمالي (الخسارة) / الدخل
(١٣,٤٦٦)	٨,٣٥١	عكس / (مخصص) الانخفاض في القيمة
(٣,٦٥٢)	(٢,٥٨٤)	مصروفات الصيانة وإدارة المرافق
(٨٣)	(٣٧٣)	اتعاب مهنية
(١٤٨)	-	مصروفات ضريبة القيمة المضافة
(٥٥)	(٤٥)	مصروفات التقييم
(٨)	(٨)	مكافأة مجلس إدارة الصندوق
(١٧,٤١٢)	٥,٣٤١	إجمالي المصروفات التشغيلية
(١٦,٦٩٨)	٤,٣٣٤	ربح / (خسارة) السنة
--	--	الدخل الشامل الآخر للسنة
(١٦,٦٩٨)	٤,٣٣٤	إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة) للسنة

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

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٣٣٨,٧٢٩	٢٧٠,٨٨٨	حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات في بداية السنة
(١٦,٦٩٨)	٤,٣٣٤	إجمالي الربح الشامل / (الخسارة) للسنة
		النقص في حقوق الملكية من المعاملات خلال السنة
(٥١,١٤٣)	(٢,٧٤٣)	قيمة الوحدات المستردة
٢٧٠,٨٨٨	٢٧٢,٤٧٩	حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات في نهاية السنة

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

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		ربح / (خسارة) السنة
(١٦,٦٩٨)	٤,٣٣٤	<u>تسوية لـ:</u>
		(أرباح) / خسائر غير محققة من بيع استثمارات بالقيمة
١,٠٧٢	(١١٠)	العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٣,٤٦٦	(٨,٣٥١)	(عكس) / مخصص الانخفاض في القيمة
(٢,١٦٠)	(٤,١٢٧)	<u>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</u>
		استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٣,٤٠٨	(١٩,٦٥٧)	استثمارات في مشاريع عقارية
٥٦,٢٩٤	٢٢,٤٩٦	ذمم مدينة أخرى
١,٤٥٢	٥٢	مبالغ مستحقة الدفع الى مدير الصندوق
(٧٢)	(٦)	دفعات مقدمة مستلمة من العملاء
(١٥,٥٤٥)	(١,٣٩٥)	ذمم دائنة أخرى
١٣٢	(٣٥٧)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
٥٣,٥٠٩	(٢,٩٩٤)	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
		استرداد وحدات
(٥١,١٤٣)	(٢,٧٤٣)	صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه
٢,٣٦٦	(٥,٧٣٧)	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٣,٦٧٦	٦,٠٤٢	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
٦,٠٤٢	٣٠٥	

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

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري مقفل متوافق مع أحكام الشريعة، تتم إدارته بواسطة شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق")، شركة تابعة للبنك الأهلي السعودي (المعروف سابقاً بالبنك الأهلي التجاري) ("البنك") لصالح مالكي وحدات الصندوق. يشرف على الصندوق بشكل رئيسي مجلس إدارة الصندوق.

قامت الأهلي المالية بإنهاء إجراءات الاندماج مع شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار، بدءاً من ٩ يوليو ٢٠٢١ م. تم تأسيس الصندوق بموجب نص المادة ٣١ من لوائح الاستثمار العقاري في الصناديق ("اللوائح") الصادرة عن هيئة السوق المالية. يشرف على الصندوق بشكل رئيسي مجلس إدارة الصندوق.

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

الهدف من استثمار الصندوق هو تقديم أرباح رأسمالية لمالكي الوحدات من خلال الاستحواذ على أراضي وحدات سكنية وتطويرها وإنشائها وبيعها. قد يستثمر الرصيد النقدي الفائض في استثمارات قصيرة الأجل بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر عقود مرابحة متوافقة مع الشريعة أو صناديق مرابحة.

تمت الموافقة على الأحكام الشروط للصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٣٥ هـ (الموافق ٧ يناير ٢٠١٤ م). بدأ الصندوق عملياته في ٢٨ أبريل ٢٠١٤ م.

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

كانت المدة الأولية للصندوق ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ التأسيس (أي ٢٨ أبريل ٢٠١٤ م) مع خيار تمديد المدة لسنتين إضافيتين، وتخضع لموافقة مجلس إدارة الصندوق وإشعار لهيئة السوق المالية، واختار مجلس إدارة الصندوق تمديد مدة الصندوق إلى ٢٨ أبريل ٢٠١٩ م وبعد ذلك أصبح التمديد يمنح من وقت لآخر حتى ٢٨ أبريل ٢٠٢١ م. بالإضافة إلى ذلك، خلال السنة أصبح تمديد مدة الصندوق بناء على موافقة مالكي الوحدات طبقاً لاجتماع مالكي الوحدات المنعقد في ١٢ أبريل ٢٠٢١ م من خلال قرار الجمعية العامة العادية للصندوق حتى ٢٣ أبريل ٢٠٢٣ م. وعليه، فقد تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ ذو الحجة ١٤٢٧ هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦ م) تم تعديلها لاحقاً في ١٦ شعبان ١٤٣٧ هـ (الموافق ٢٣ مايو ٢٠١٦ م). وتم تعديل اللائحة ("اللوائح المعدلة") بتاريخ ١٧ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ١ مارس ٢٠٢١ م).

٢. الأساس المحاسبي

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

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣. أسس القياس

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

٤. 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 وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

٥. التغيرات في شروط وأحكام الصندوق

قام مدير الصندوق بتحديث شروط وأحكام الصندوق خلال العام. تشمل التغييرات المراجعات المطلوبة لمواءمة الشروط والأحكام مع تمديد اللوائح الصادرة، لتعكس التغييرات في مجلس إدارة الصندوق، وتمديد مدة الصندوق، وبعض التغييرات الإدارية الأخرى.

٦. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

تقدير القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

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

حدد الصندوق القيمة العادلة للاستثمارات في صناديق مفتوحة غير مدرجة تقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة باستخدام صافي قيمة الموجودات غير المعدلة وتصنيفها ضمن المستوى ٢ وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة. خلال السنة، لم يتم إجراء أي تحويل في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. بالنسبة للموجودات والمطلوبات الأخرى مثل النقد وما في حكمه، الأرصد المدينة الأخرى والأرصد الدائنة الأخرى، فإن القيم الدفترية تقارب بشكل معقول قيمتها العادلة.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية

يتم مراجعة الإستثمارات العقارية فيما إذا كان هناك أي خسائر نتيجة الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم إثبات خسارة الانخفاض بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية قيمتها القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة استخدامه أيهما أكبر.

لغرض تقييم الانخفاض في القيمة، يتم تجميع العقارات الاستثمارية لأدنى المستويات التي توجد بها تدفقات نقدية محددة بشكل منفصل (وحدات توليد النقد). وعندما يتم لاحقاً عكس خسارة الانخفاض في القيمة، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية إلى القيمة المعدلة المقدر لقيمتها القابلة للاسترداد، ولكن القيمة الدفترية التي تمت زيادتها يجب أن لا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، والتي فيما لو تم تحديدها لم يتم تسجيل أي خسارة للانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية في الفترات السابقة. ويتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

٧. السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية: تم تطبيق هذه السياسات بصورة ثابتة على كافة السنوات المعروضة، ما لم يذكر خلاف ذلك.

١-٧ النقد وما في حكمه

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

٢-٧ الاستثمارات في المشاريع العقارية

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

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

٣-٧ ندم مدينة

يتم الإثبات الأولى للذمم المدينة عند نشأتها. يتم قياس الذمم المدينة بدون مكون تمويل مهم مبدئياً بسعر المعاملة وبعد ذلك بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يقاس مخصص الخسارة للذمم المدينة دائماً بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٧ الموجودات والمطلوبات المالية

تصنيف الموجودات المالية

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

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

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

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

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

عند الإثبات الأولي للاستثمارات في أدوات 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

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٧ الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

تصنيف الموجودات المالية (يتبع)

تقييم نموذج الأعمال (يتبع)

كجزء من التقييم الكلي لكيفية قيام الصندوق بتحقيق الأهداف المحددة لإدارة الموجودات المالية وكيفية تحقق التدفقات النقدية.

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

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

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية فقط مدفوعات لأصل المبلغ والعمولة

لغرض هذا التقييم، يعرف "المبلغ الأصلي" على أنه القيمة العادلة للموجودات المالية عند الإثبات الأولي. تعرف الفائدة أو "العمولة" على أنها مبلغ مقابل القيمة الزمنية للنقود ومقابل المخاطر الانتمائية 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 والعمولة، يأخذ الصندوق بالاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. وهذا يشمل تقييم فيما إذا كانت الموجودات المالية تتضمن شرط تعاقدية 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.

إعادة التصنيف

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

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٧ الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

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

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

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

القياس اللاحق

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

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

التوقف عن الإثبات

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

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

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

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٧ الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

تصنيف المطلوبات المالية (يتبع)

المقاصة

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

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

٥-٧ مخصصات

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

٦-٧ حقوق الملكية لكل وحدة

يتم تحديد قيمة محفظة الصندوق مرة كل سنة أشهر في السنة ("يوم التقييم"). يتم احتساب حقوق الملكية لكل وحدة عن طريق قسمة حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات المدرجة في قائمة المركز المالي على عدد الوحدات القائمة في نهاية الفترة.

٧-٧ الوحدات المستردة

يتم إصدار واسترداد وحدات الصندوق المستردة عند إنهاء الصندوق. سعر الوحدة المبدئي هو ١ ريال للوحدة. سيتم احتساب صافي قيمة الموجودات للوحدات كإجمالي الموجودات للصندوق ناقصاً إجمالي المطلوبات مقسم على إجمالي عدد وحدات الصندوق كما في تاريخ التقييم. حيث أن الصندوق سيستثمر بكل موجوداته بالمشاريع فإن تقييمه سيكون بصورة أساسية بناءً على تقييم المشاريع. يقوم مدير الصندوق بتقييم الأراضي والمشاريع مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر وفقاً لتقييمين تم إعدادهما بواسطة مقيمين مستقلين.

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

- تمنح المالك حصة تناسبية من صافي موجودات الصندوق في حال تصفية الصندوق.
- يصنف الاستثمار في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى .
- جميع الأدوات المالية في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى لها سمات متطابقة.
- لا تتضمن الأداة أي التزامات تعاقدية لتسليم النقد أو أي موجودات مالية أخرى بخلاف مالك الحقوق لنسبة الحصة في صافي موجودات الصندوق .

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٧-٧ الوحدات المستردة (يتبع)

إن إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة العائدة للأداة على مدى عمرها تستند بشكل جوهري على الربح أو الخسارة، أو التغير في صافي الموجودات المثبتة أو التغير في القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة.

٨-٧ الضرائب/ الزكاة

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

يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة المخصومة كذمم مدينة.

٩-٧ إثبات الإيرادات

إيرادات من استثمارات في مشروع عقاري

يقوم الصندوق بتطوير وبيع عقارات سكنية. يتم إثبات الإيرادات عند انتقال السيطرة إلى العميل. أن العقارات السكنية بشكل عام ليس لها استخدام آخر للصندوق. إلا أن الحق القانوني للسداد لا ينشأ حتى تنتقل الملكية القانونية إلى العميل. وعليه، يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن عندما تنتقل الملكية القانونية إلى العميل وتنتقل السيطرة. يتم قياس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه في العقد. في معظم الحالات يكون المقابل مستحق عند انتقال الملكية القانونية. في حال الاتفاق على شروط الدفع المؤجل في بعض الظروف فيجب ألا يتجاوز التأجيل اثني عشر شهراً. لا يتم تعديل سعر المعاملة أيضاً لتأثيرات مكون تمويل جوهري.

١٠-٧ مصروفات أتعاب الإدارة

يتم إثبات مصروفات أتعاب الإدارة في قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر عند تنفيذ الخدمات ذات الصلة.

١١-٧ المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى

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

١٢-٧ المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي والتعديلات عليها، المطبقة بواسطة الصندوق

فيما يلي التعديلات على معايير المحاسبة والتفسيرات التي أصبحت سارية على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١م. أو بعد ذلك التاريخ. قدر مدير الصندوق أن التعديلات ليس لها تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية للصندوق.

المعايير / التفسيرات و التعديلات

تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار: امتيازات الإيجار ذات الصلة بكوفيد-١٩ (تنطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٠م).
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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

١٣-٧ المعايير 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	البيان	المعايير / التفسيرات و التعديلات
١ يناير ٢٠٢٢ م	تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١
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 للتقارير المالية ٢٠١٨ - ٢٠٢٠
١ يناير ٢٠٢٣ م	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	تعديلات على المعيار المحاسبة الدولي ١ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٢
١ يناير ٢٠٢٣ م	تعريف التقديرات المحاسبية الضررائب المؤجلة المتعلقة	تعديلات على المعيار المحاسبة الدولي ٨
١ يناير ٢٠٢٣ م	بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة	تعديلات على المعيار المحاسبة الدولي ١٢
متاح للتطبيق الاختياري الاختياري / تاريخ سريان مؤجل إلى أجل غير مسمى	بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر أو المشروع المشترك	تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ والمعيار المحاسبة الدولي ٢٨

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

٨. النقد وما في حكمه

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

٩. استثمارات – مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

القيمة الدفترية	التكلفة	% من إجمالي قيمة الاستثمار
٤٥,٨٩٩	٤٥,٦٨٨	١٠٠

الاستثمار في صندوق المتاجرة بالريال السعودي - طرف
ذو علاقة.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩. استثمارات – مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		
	التكلفة	% من إجمالي قيمة الاستثمار
القيمة الدفترية		
٢٦,١٣٢	٢٦,٠١١	١٠٠

الاستثمار في صندوق المتاجرة بالريال السعودي -
طرف ذو علاقة.

١٠. استثمارات في مشاريع عقارية

الاستثمارات في المشاريع العقارية مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	مشروع مطور
٢٤٥,٤٤٩	٢٣١,٣٠٤	

(أ) أسست شركة الأهلي المالية، مدير الصندوق، شركة ذات غرض خاص "شركة الأهلي المالية للاستثمار العقاري" مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٣٨٧٥٩٣ بتاريخ ٢ ذو القعدة ١٤٣٤هـ (الموافق ٨ سبتمبر ٢٠١٣م). الهدف الرئيسي من الشركة ذات الغرض الخاص هو الاحتفاظ وتسجيل الموجودات العقارية المتعلقة بالصناديق العقارية باسمها .

(ب) يتم تسجيل صكوك ملكية الأرض باسم الشركة ذات الغرض الخاص. أكد مدير الشركة ذات الغرض الخاص أن الشركة تحتفظ بهذه الأرض بالنيابة عن الصندوق، نظراً إلى أن الصندوق هو المالك المستفيد من هذه الأرض فقد تم تسجيلها في هذه القوائم المالية.

(ج) تمثل المشاريع المطورة التكاليف المنكبدة العائدة مباشرة لإنشاء المشاريع العقارية. نظراً إلى أنه تم الانتهاء من التطوير فلا يوجد أي تكاليف يتوقع تكبدها لها علاقة بهذا المشروع.

(د) تستند القيمة العادلة للاستثمار في المشاريع العقارية على متوسط تقييم اثنين من المقيمين المستقلين. يتم تنفيذ تقييم العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من قبل شركة إسناد للتقييم العقاري وأولات وهما مقيمان معتمدان من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). استخدم المقيمين النهج المقارن لتقييم قيمة المشروع العقاري.

(هـ) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تم بيع ٢٠ وحدة سكنية بمبلغ ٢٠ مليون ريال سعودي، وقيمة المبيعات ١٩,٣ مليون ريال سعودي أدى إلى خسارة ٠,٧ مليون ريال سعودي. بالإضافة إلى ذلك، ٣ وحدات سكنية تكلفتها ٢,٥ مليون ريال سعودي بيعت بمبلغ ٢,٣ مليون ريال سعودي أدى إلى خسارة ٠,٢ مليون ريال سعودي.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠. استثمارات في مشاريع عقارية (يتبع)

كانت الحركة في القيمة الدفترية للاستثمارات في المشاريع العقارية على النحو التالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٣١٥,٢٠٩	٢٤٥,٤٤٩	الرصيد في بداية العام
(٥٦,٢٩٤)	(٢٢,٤٩٦)	يخصم: تكاليف الوحدات السكنية المباعة
(١٣,٤٦٦)	٨,٣٥١	عكس / (تكوين) الانخفاض في القيمة
<u>٢٤٥,٤٤٩</u>	<u>٢٣١,٣٠٤</u>	الرصيد في نهاية العام

يتم تحليل القيمة الدفترية للاستثمارات في المشاريع العقارية على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٢٦٠,٣٧٣	٢٣٧,٨٧٧	الاستثمار في المشروع العقاري بالتكلفة
(١٤,٩٢٤)	(٦,٥٧٣)	خسارة انخفاض قيمة المشروع العقاري
<u>٢٤٥,٤٤٩</u>	<u>٢٣١,٣٠٤</u>	القيمة العادلة للاستثمارات في المشاريع العقارية

إن صافي قيمة الموجودات المالية للصندوق الذي يستخدم القيمة العادلة للاستثمار في المشروع العقاري مماثل لقيمتها الدفترية

١١. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة بالصندوق على مدير الصندوق، مجلس إدارة الصندوق، الصناديق الأخرى المدارة بواسطة مدير الصندوق والبنك الأهلي السعودي بصفته الشركة الأم لمدير الصندوق.

فيما يلي المعاملات و الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة بخلاف تلك التي تم الإفصاح عنها:

أتعاب الإدارة والمصرفية الأخرى

كم هو موضح في شروط وأحكام الصندوق أن الصندوق تمت إدارته بواسطة مدير الصندوق. بالنسبة لهذه الخدمات يستحق الصندوق على كل يوم تقييم أتعاب إدارة وأتعاب إدارية بمعدل ١٪ و ٠,٠٤٪ سنوياً، على التوالي، بناء على صافي قيمة موجودات الصندوق معدلة لتعكس قيمة السوق للاستثمار في المشروع العقاري يتم سدادها كل نهاية نصف سنوي. في ٢٨ أبريل ٢٠١٩ م، تنازل مدير الصندوق عن متطلب السداد لأتعاب الإدارة وبالتالي، لم يتم تسجيل أي مستحقات لأتعاب الإدارة للسنة المنتهية ٢٠٢٠ م و ٢٠٢١ م.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١١. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

أتعاب الإدارة والمصرفات الأخرى (يتبع)

كما يحق لمدير الصندوق استرداد المصرفات التشغيلية المتكبدة نيابةً عن الصندوق والمتعلقة بالأتعاب المهنية (أي أتعاب المراجعة والمشورة والأتعاب القانونية) ومصرفات تقييم الاستثمار ومصرفات مراقبة المشروع والمصرفات المماثلة الأخرى. يقتصر الحد الأعلى لمبلغ هذه المصرفات الذي يستطيع مدير الصندوق استرداده من الصندوق على نسبة ١٪ سنوياً من صافي موجودات الصندوق. عند انتهاء مدة الصندوق، يحق للصندوق الحصول على أتعاب أداء تعادل ٢٥٪ من العائد الزائد بعد استلام مالكي الوحدات متحصلات التوزيع المتراكمة التي تعادل استثمارهم زائداً الحد الأدنى لمعدل العائد (أي معدل العائد الداخلي السنوي ١٠٪ من قيمة المبلغ المشترك به).

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

أبرم الصندوق خلال الفترة المعاملات التالية، بخلاف تلك التي تم الإفصاح عنها في مواضع أخرى في القوائم المالية، مع الأطراف ذات العلاقة خلال السياق الاعتيادي للأعمال. تمت هذه المعاملات على أساس شروط وأحكام معتمدة من الصندوق. يتم اعتماد جميع معاملات الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق.

الرصيد كما في		مبلغ المعاملات		طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١		
		٦	--	أتعاب إدارة والرسوم الإدارية والمصرفات الأخرى	شركة الأهلي المالية
		٢٩,٥٩٩	٢٠,٠٠٠	الاستثمارات التي قام بها الصندوق	صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي
		٤٤,٣١٣	٣٤٥	الاستثمارات التي استردها الصندوق صافي الاستثمارات	
٢٣,١٦٢	٤٥,٨٩٩				

١٢. إدارة المخاطر المالية

١-١٢ عوامل المخاطر المالية

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

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

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

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١-١٢ عوامل المخاطر المالية (يتبع)

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

١-١٢-١ مخاطر السوق

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

(أ) مخاطر صرف العملات الأجنبية

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

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

(ب) مخاطر معدلات العمولات

تنشأ مخاطر أسعار العمولات من احتمالية تأثير التغيرات في معدلات عمولات السوق على الربحية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. كما في تاريخ التقرير، لم يكن الصندوق معرضاً لمخاطر معدلات العمولة حيث أن موجوداته ومطلوباته غير مرتبطة بعمولة.

(ج) مخاطر الأسعار الأخرى

مخاطر الأسعار الأخرى في مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة لتغير أسعار السوق، سواء كانت تلك التغيرات نتيجة لعوامل مرتبطة بالتغيرات في أسعار صرف العملات وأسعار العمولات. تنشأ مخاطر السعر بشكل أساسي من عدم اليقين بشأن أسعار الأدوات المالية المستقبلية التي يمتلكها الصندوق. يراقب الصندوق عن قرب حركة أسعار استثماراته في الأدوات المالية. اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، يمتلك الصندوق استثماراته في صندوق الأهلي بالريال السعودي ("صندوق استثمار").

إن التأثير على قيمة حقوق الملكية (نتيجة للتغير في القيمة العادلة للاستثمارات) بسبب تغير محتمل معقول في سعر السوق للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

±٢,٦١٣

±١٠٪

±٤,٥٨٩

±١٠٪

التأثير على حقوق الملكية

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١-١٢ عوامل المخاطر المالية (يتبع)

٢-١-١٢ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتعلقة بعدم قدرة طرف ما في أداة مالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. يسعى مدير الصندوق إلى إدارة مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية ووضع حدود للمعاملات مع الأطراف الأخرى المحددة والتقييم المستمر للقدرة الائتمانية لهذه الأطراف. كما في تاريخ قائمة المركز المالي، فإن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للصندوق يتمثل في القيمة الدفترية للنقد وما في حكمه والذي يمثل الأرصدة لدى بنك محلي ذو تصنيف ائتماني A٣ حسب تصنيفات وكالة موديز والذمم المدينة الأخرى. ليس هناك أي تأثير للخسائر الائتمانية المتوقعة على هذه الموجودات المالية.

٣-١-١٢ مخاطر السيولة

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

يتم مراقبة متطلبات السيولة بصورة منتظمة ويتأكد مدير الصندوق من توفر التمويل الكافي للوفاء بأي التزامات قد تنشأ.

٤-١-١٢ مخاطر التشغيل

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالإجراءات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً لدى مقدم الخدمة للصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير مخاطر الائتمان، والسيولة، والعملات، و مخاطر السوق 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

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١-١٢ عوامل المخاطر المالية (يتبع)

٤-١-١٢ مخاطر التشغيل

١-٤-١-١٢ مخاطر المطور

تحدث مخاطر المطور عندما يتعامل الصندوق مع مطور واحد لتطوير كل المشاريع، وسيعتمد أداء الصندوق على أداء المطور.

يتم تخفيف مخاطر المطور من خلال الاختيار المناسب لمطورين معروفين.

٢-٤-١-١٢ مخاطر الخروج

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

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

٥-١-١٢ الاعتبارات بسبب جائحة كوفيد-١٩

لا تزال جائحة كوفيد-١٩ تُعطل الأسواق العالمية حيث تشهد العديد من المناطق الجغرافية موجات متكررة 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، ويرجع ذلك في المقام الأول إلى الإجراءات الفعالة التي اتخذتها الحكومة.

ومع ذلك، تستمر إدارة الصندوق في إدراك كل من تحديات الاقتصاد الجزئي والكلبي التي فرضها كوفيد-١٩، والتي يمكن الشعور بتبعاتها لبعض الوقت، وتراقب عن كثب تعرضاتها للمخاطر.

١٣. آخر يوم تقييم

آخر يوم تقييم لغرض إعداد هذه القوائم المالية كان ٣٠ ديسمبر ٢٠٢١م (٢٠٢٠م: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م).

١٤. الأحداث بعد نهاية فترة التقرير

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

١٥. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مدير الصندوق بتاريخ ٢٨ شعبان ١٤٤٣هـ الموافق ٣١ مارس ٢٠٢٢م.