

صندوق الأهلل سدكو للتطوير السكنل

القوائم المالللة وتقرلر المراجع المسنقل
للسنة المنتهلة فل ٣١ دلسمر ٢٠١٩ م

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

الصفحة	جدول المحتويات
١ - ٢	تقرير المراجع المستقل إلى حملة الوحدات في صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
٣	قائمة الدخل الشامل
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة التغيرات في صافي الأصول
٦	قائمة التدفقات النقدية
٧ - ٢٠	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مراجع الحسابات المستقل إلى حملة الوحدات في صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني ("الصندوق") والذي تتولى إدارته شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق")، وتشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وقائمة الدخل الشامل، وقائمة التدفقات النقدية، وقائمة التغيرات في صافي الأصول للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية بما في ذلك ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وأداءه 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 للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. تم بيان مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير بشكل أكبر في تقريرنا ضمن فقرة "مسؤوليات مراجع الحسابات حول مراجعة القوائم المالية". إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لمتطلبات سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية المتعلقة بمراجعتنا للقوائم المالية، واستوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات. إننا نعتقد بأن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا.

مسؤوليات مدير الصندوق عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن الإعداد والعرض العادل للقوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام نظام صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، ومسؤول أيضاً عن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية الناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل على أساس مبدأ الاستمرارية والافصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق، أو إيقاف عملياته، أو ليس لدى مدير الصندوق دليل واقعي إلا القيام بذلك.

إن مدير الصندوق مسؤول عن الإشراف على آلية إعداد التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري، سواء كان ناتجاً عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجعة يشتمل على رأينا. إن التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى، لكنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي يتم تنفيذها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية سوف تكشف عادةً التحريف الجوهري عند وجوده. قد تأتي التحريفات نتيجة غش أو خطأ وتعتبر جوهريّة، منفردة أو مجتمعة، إذا كان من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس التقدير المهني ونبقي على الشك المهني خلال المراجعة. كما إننا نقوم بما يلي:

تقرير مراجع الحسابات المستقل إلى حملة الوحدات في صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني (تتمة)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية للقوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابةً لهذه المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم كشف تحريف جوهرية ناشئ عن الغش أكبر من المخاطر التي تنشأ عن الخطأ حيث أن الغش قد ينتج عن تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تضليل أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
 - التوصل إلى فهم لنظام الرقابة الداخلية فيما يتعلق بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات مراجعة تتناسب مع الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للصندوق.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي نفذها مدير الصندوق.
 - التوصل إلى استنتاج حول مدى ملاءمة استخدام مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية المحاسبي ومدى احتمالية وجود عدم تيقن جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة الصندوق على الاستمرار وفق مبدأ الاستمرارية وذلك استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وفيما إذا استنتجنا بأن هناك عدم تيقن جوهرية قائم، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة في القوائم المالية أو تعديل رأينا - إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. إن استنتاجاتنا مبنية على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله وفق مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية بما في ذلك الإفصاحات وما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث الأساسية بطريقة تحقق العرض العادل.
- إننا نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بنطاق العمل المخطط له للمراجعة وتوقيت المراجعة والنتائج الهامة لأعمال المراجعة بما في ذلك نقاط الضعف الهامة في نظام الرقابة الداخلية التي حددناها أثناء مراجعتنا.

عن إرنست ويونغ

أحمد إبراهيم رضا
محاسب قانوني
رقم الترخيص ٣٥٦



٣٠ جمادى الآخرة ١٤٤١ هـ
٢٤ فبراير ٢٠٢٠ م

جدة
MNA/٤٤/٢٠

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٢٠١٩م ريال سعودي (بالآلاف)	إيضاح
١,٤٦٧	١,٤٢٤	إيرادات استثمار أرباح محققة من بيع وحدات سكنية
٤٩١	١٨٢	أرباح محققة من استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤)	٤٨٧	أرباح / (خسائر) غير محققة من استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٣٨	١٧٤	دخل عمولات خاصة
-	(١,٤٥٨)	خسارة من استثمار مُحمل بالقيمة العادلة في مشروع عقاري
٢,١٩٢	٨٠٩	
٣,٧٩٥	١,١٦٢	٧
١٥٢	١٤٣	المصروفات أتعاب إدارة
٧٤	٧٤	رسوم إدارية
٥٩	٦٣	مصروفات تقييم
١٧	٢,٥١٢	أتعاب مهنية
١٢	-	مصروفات إدارة المرافق والصيانة
٨	٦	أتعاب مراجعة شريعة
		أجور مجلس إدارة الصندوق
٤,١١٧	٣,٩٦٠	
(١,٩٢٥)	(٣,١٥١)	الخسارة للسنة
-	-	الدخل الشامل الآخر
(١,٩٢٥)	(٣,١٥١)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً من هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٢٠١٩م ريال سعودي (بالآلاف)	إيضاح	
			الأصول
			نقد في البنوك
٩,٧٧٤	٣,٦٧٦		استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢١,٣٦٨	٤٠,٦١٢		استثمار في مشروع عقاري
٣٤٦,٤٠٨	٣١٥,٢٠٩	٨	ذمم مدينة أخرى
٩٩٥	١,٧٤٤	٩	
<u>٣٧٨,٥٤٥</u>	<u>٣٦١,٢٤١</u>		مجموع الأصول
			المطلوبات
			مبالغ مستحقة الدفع إلى مدير الصندوق
٤,١٠٧	٧٨	١٠	مبالغ أخرى مستحقة الدفع
—	٧٣		مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء
٣١,٤٠٥	٢٢,٠٤٠		ضريبة القيمة المضافة المستحقة الدفع
١,١٥٣	٣٢١		
<u>٣٦,٦٦٥</u>	<u>٢٢,٥١٢</u>		مجموع المطلوبات
			صافي الأصول العائدة لحملة الوحدات
<u>٣٤١,٨٨٠</u>	<u>٣٣٨,٧٢٩</u>		
<u>٣٥٢,٨٠٠</u>	<u>٣٥٢,٨٠٠</u>		الوحدات الصادرة بالآلاف
			قيمة الوحدة بالريال السعودي (باعتبار الاستثمار في
٠,٩٦٩	٠,٩٦٠	٩ (٣)	المشروع العقاري بالتكلفة)
			قيمة الوحدة بالريال السعودي (باعتبار الاستثمار في
١,٠٠٢	٠,٩٦٠	٩ (٣)	المشروع العقاري بالقيمة العادلة)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً من هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

قائمة التغيرات في صافي الأصول

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٢٠١٩م ريال سعودي (بالآلاف)	
٣٤٣,٨٠٥	٣٤١,٨٨٠	صافي الأصول في بداية السنة
(١,٩٢٥)	(٣,١٥١)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة
<u>٣٤١,٨٨٠</u>	<u>٣٣٨,٧٢٩</u>	صافي الأصول في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً من هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٢٠١٩م ريال سعودي (بالآلاف)	
(١,٩٢٥)	(٣,١٥١)	الأنشطة التشغيلية
		الخسارة للسنة
		تعديلات على البند التالي:
		الربح / (الخسارة) غير محققة من استثمار محمل بالقيمة
٤	(٤٨٧)	العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	١,٤٥٨	خسارة القيمة العادلة لاستثمار في مشروع عقاري
(١,٩٢١)	(٢,١٨٠)	
١٢,٣٠١	(١٨,٧٥٧)	التغيرات في الأصول التشغيلية:
٦٤٦	٢٩,٧٤١	استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٩٧٠)	(٧٤٩)	استثمار في مشروع عقاري
(٢,٩٦٢)	(٤,٠٢٩)	نمم مدينة أخرى
(٤,٢٦٠)	(٩,٣٦٥)	مبالغ مستحقة الدفع إلى مدير الصندوق
١,١٥٣	(٧٥٩)	مبالغ مقدمة من عملاء
		نمم دائنة أخرى
٣,٩٨٧	(٦,٠٩٨)	صافي النقد (المستخدم في) / من الأنشطة التشغيلية
٣,٩٨٧	(٦,٠٩٨)	التغير في النقد وما في حكمه
٥,٧٨٧	٩,٧٧٤	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٩,٧٧٤	٣,٦٧٦	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً من هذه القوائم المالية.

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 ١٤٣٥هـ (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 (الإيضاح ٧).

مدة الصندوق ثلاث سنوات، تبدأ من تاريخ البداية (٢٨ أبريل ٢٠١٤م) مع خيار التجديد لمدة سنتين إضافيتين بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وإشعار الهيئة، وقد وافق مجلس إدارة الصندوق على تمديد مدة الصندوق حتى تاريخ ٢٧ ابريل ٢٠١٩م. يجب أن يخضع أي تمديد آخر إلى موافقة مجلس إدارة الصندوق وحملة الوحدات والهيئة. يحق لمدير الصندوق إنهاء الصندوق قبل انتهاء مدته، بعد إرسال إشعار قبل تاريخ الانتهاء بمدة ٣٠ يوماً إلى حملة الوحدات شريطة موافقة هيئة السوق المالية. وفي حال إنهاء الصندوق، سيتم تصفية أصول الصندوق وتسوية التزاماته وتوزيع العوائد المتبقية من هذه التصفية إلى حملة الوحدات على أساس تناسبي.

وافق حملة الوحدات على تمديد مدة الصندوق حتى تاريخ ٢٨ ابريل ٢٠٢٠م مع خيار التمديد لمدة سنة إضافية حتى تاريخ ٢٨ ابريل ٢٠٢١م. في تاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠١٩م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق تمديد مدة الصندوق لسنة إضافية تنتهي في ٢٨ ابريل ٢٠٢١م والصندوق بصدد إشعار هيئة السوق المالية بهذا الأمر. وبناءً عليه، أعدت هذه القوائم المالية وفقاً لأساس الاستمرارية.

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

٢. أساس الاعداد

٢-١ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يُشار إليها بالمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية).

٢-٢ أساس القياس

تم إعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية المعدّل ليشمل 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

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المتبعة:

العملات الأجنبية

تترجم معاملات العملات الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات. يتم ترجمة اصول ومطلوبات العملات الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ قائمة المركز المالي. تُدرج ارباح وخسائر الصرف الأجنبي الناتجة عن الترجمة في الربح أو الخسارة.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي المبلغ الذي سيتم استلامه عند بيع اصول أو دفعها لتحويل مطلوبات بين طرفين بموجب معاملة تتم على أسس تجارية بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الأصول أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- في السوق الرئيسية للأصول أو المطلوبات، أو
 - في حال عدم وجود سوق رئيسية، في أكثر الأسواق منفعة للأصول أو المطلوبات.
- إن السوق الرئيسية أو الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الصندوق.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما باستعمال الافتراضات التي يستخدمها أطراف السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام على افتراض أن الأطراف في السوق يتصرفون بناءً على ما يحقق أفضل مصالح اقتصادية لهم.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة الأطراف في السوق على توفير منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو يبيعه إلى طرف آخر من أطراف السوق يمكنه استخدام الأصل لتحقيق أفضل منفعة منه.

يستخدم الصندوق أساليب تقييم تتلاءم مع الظروف وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المعطيات الملحوظة ذات العلاقة وتقليص استخدام المعطيات غير الملحوظة.

يتم قياس جميع الأصول والمطلوبات للوصول إلى القيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية في نطاق هرمية القيم العادلة المبينة أدناه استناداً إلى معطيات المستوى الأدنى الذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لاصول أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى الثاني: أساليب تقييم يكون فيها الحد الأدنى من المعطيات الجوهرية ملحوظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة لقياس القيمة العادلة.
- المستوى الثالث: أساليب تقييم يكون فيها الحد الأدنى من المعطيات الجوهرية غير ملحوظة لقياس القيمة العادلة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

بالنسبة للأصول والمطلوبات المدرجة في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد الإدارة ما إذا جرى تناقل بين مستويات الهيكل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى المستوى الأدنى من المعطيات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل تقرير مالي.

بغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، فقد حددت الإدارة فئات الأصول والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة - كما هو موضح أعلاه.

بالنسبة للأوراق المالية التي يتم تداولها في أسواق مالية منتظمة، تتحدد القيمة العادلة من خلال الرجوع إلى أسعار الصرف المتداولة في الأسواق عند اقفال الأعمال في تاريخ قائمة المركز المالي.

فيما يتعلق بالأوراق المالية التي لا يوجد لها سعر متداول في السوق، يتم عمل تقييم معقول للقيمة 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.

تُقاس القيمة العادلة لاستثمار في مشروع عقاري (لغرض الإفصاح في القوائم المالية) باستخدام أساليب تقييم تتضمن أساس استبدال القيمة وأسعار الأسواق القابلة للمقارنة.

الأدوات المالية

نفذ الصندوق تحليلاً مفصلاً لنماذج أعماله لإدارة الأصول المالية وتحليل خصائص تدفقاتها النقدية.

تصنيف الأصول المالية والمطلوبات المالية

• الأصول المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ثلاث فئات رئيسية للتصنيف بخصوص الأصول المالية وهي: مقاسة بالتكلفة المطفأة، ومقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، ومقاسة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل. إن هذا التصنيف يعتمد عموماً على نموذج الأعمال التي من خلالها تتم إدارة الأصل المالي وما يرتبط به من تدفقات نقدية تعاقدية. لا يمكن تفريق المشتقات المضمنة في العقود التي تركز على أصل مالي محدد في نطاق المعيار بأي شكل من الأشكال. وعوضاً عن ذلك يتم تقييم الأداة التجميعية برمتها للتصنيف. لمزيد من الإيضاح حول كيفية قيام الصندوق بتصنيف أصوله المالية بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) يرجى الرجوع إلى القسم المعني في السياسات المحاسبية الهامة.

يبين الجدول التالي فئات القياس لأصول الصندوق المالية:

التصنيف	الأصول المالية
بالتكلفة المطفأة	نقد لدى البنك
بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
بالتكلفة المطفأة	نم مدينة أخرى

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تصنيف الأصول المالية والمطلوبات المالية

• **المطلوبات المالية**

يصنف الصندوق مطلوباته المالية بالتكلفة المطفأة ما لم يتم تحديد المطلوبات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يقوم الصندوق بإلغاء قيد التزام مالي حال تسوية الالتزام أو إلغائه أو انتهاء صلاحيته. لا توجد هناك تغييرات في تصنيف وقياس المطلوبات المالية.

فيما يلي التغييرات التي طرأت عموماً على القيمة العادلة:

- تم عرض المبلغ الذي يمثل التغيير في القيمة العادلة المتعلقة بالتغييرات في مخاطر الائتمان للالتزام في قائمة الدخل الشامل الآخر، و
- تم عرض المبلغ المتبقي من التغيير في القيمة العادلة في قائمة الدخل.

تصنيف وقياس الأصول المالية المحملة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

أدوات حقوق الملكية

أدوات حقوق الملكية هي أدوات تستوفي تعريف حقوق الملكية من ناحية الجهة التي تصدرها، أي أن الأدوات لا تتضمن التزام تعاقدي يتوجب دفعه وتتضمن دليل العمولة المتبقية في صافي أصول الجهة التي تصدرها. تعتقد الإدارة أن استثمار الصندوق في وحدات صناديق الاستثمار المشتركة تستوفي تعريف أداة حقوق ملكية.

عند الاعتراف الأولي، يقوم الصندوق بقياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بقيمتها العادلة. تكاليف معاملة الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم تحميلها كمصروف في الربح أو الخسارة.

يقوم الصندوق لاحقاً بقياس استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. لا يتم التصريح عن خسائر الانخفاض في القيمة (عكس قيد خسائر الانخفاض في القيمة) بشكل منفصل عن التغييرات الأخرى في القيمة العادلة. تُدرج توزيعات الأرباح، عند تقديم العائد على مثل هذه الاستثمارات، في الربح أو الخسارة عند نشوء حق الصندوق في استلام توزيعات الأرباح. يتم تحديد الأرباح أو الخسائر المحققة من الاستثمار المباع على أساس متوسط التكلفة.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه للصندوق من أرصدة بنكية واستثمارات قصيرة الأجل ذات سيولة عالية يمكن تحويلها إلى مبالغ معلومة مباشرة من النقد وتخضع لمخاطر غير جوهرية في التغيير في القيمة. يُحمل النقد وما في حكمه بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

انخفاض قيمة الأصول المالية

يقوم الصندوق على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأصول أدوات الدين المحملة بالتكلفة المطفأة. يعترف الصندوق بمخصص خسائر لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير مالي. يعكس قياس خسائر الائتمان المتوقعة ما يلي:

- احتمالية المبلغ السليم والمرجح بشكل عادل الذي يتم تحديده من خلال تقييم متوسط المخرجات المحتملة،
- القيمة الزمنية للموارد، و
- المعلومات المعقولة والمؤيدة ذات العلاقة والمتاحة دون تكاليف أو جهود غير ملائمة في تاريخ التقرير المالي حول أحداث سابقة أو ظروف حالية أو توقعات للظروف الاقتصادية المستقبلية.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء قيد أصل مالي أو جزء منه عند انتهاء حقوق الحصول على تدفقات نقدية من الأصل، أو أن يكون الصندوق إما (أ) قد تنازل فعلياً عن كافة مخاطر ومنافع الأصل أو (ب) ألا يكون الصندوق قد تنازل أو احتفظ فعلياً بكافة مخاطر ومنافع الأصل ولكن تنازل عن السيطرة على الأصل.

المصروفات المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى

تدرج المصروفات المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى بداية بالقيمة العادلة يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعالة.

يتم تسجيل المخصص عندما يكون لدى الصندوق التزام قانوني أو ضمني ناشئ عن حدث سابق ويكون هناك احتمال تدفق موارد من الخارج تتضمن منافع اقتصادية لسداد هذا الالتزام يمكن قياس تقدير المبلغ بصورة يُعتد بها. لا يتم إدراج الخسارة التشغيلية المستقبلية.

الاستثمار في مشروع عقاري

تُدرج الأرض والمباني تحت الإنشاء والتي تتضمن مباني محتفظ بها للبيع ضمن دورة أعماله العادية بداية بالتكلفة. وفي حال تأجيل الدفعة الخاصة بالأرض، يدرج الثمن المؤجل والمستحق الدفع بداية بالقيمة الحالية للمبلغ المستحق الدفع. يشمل التطوير تحت التنفيذ من تكاليف الإنشاء والتكاليف المباشرة الأخرى ذات الصلة.

يُقاس الاستثمار في مشروع عقاري لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق - أيهما أقل. القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري ضمن دورة الأعمال العادية، ناقصاً تكلفة اكمال المشروع ومصروفات البيع.

المقاصة

يتم مقاصة الأصول والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نافذ نظاماً بتسوية المبالغ المدرجة إذا توافرت النية لدى الصندوق لتسوية الأصول مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الأصول وتسديد المطلوبات في آن واحد. لا يتم مقاصة الإيرادات والمصروفات في قائمة الدخل الشامل ما لم يكن ذلك مطلوباً أو مسموحاً به بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

الوحدات القابلة للاسترداد

يتم اصدار وحدات الصندوق القابلة للاسترداد واستردادها عند انهاء الصندوق. يكون السعر الأولي هو ريال سعودي لكل وحدة. يتم احتساب صافي قيمة الأصول للوحدات كمجموع أصول الصندوق ناقص مجموع المطلوبات مقسومة على إجمالي عدد وحدات الصندوق اعتباراً من تاريخ التقييم. وبما أن الصندوق سيقوم بشكل جوهري باستثمار جميع أصوله في المشاريع، سيقوم بتقييمه بشكل دائم بناء على تقييم المشاريع. يجب على مدير الصندوق تقييم أراضي الصندوق ومشاريعه مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر وذلك استناداً إلى تقييميين يتم عملهما بواسطة مقيمين مستقلين.

يتم احتساب صافي قيمة الأصول للوحدات خلال ١٠ أيام عمل من استلام تقييم المشاريع التي قام بها المقيمون المستقلون.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الوحدات القابلة للاسترداد (تتمة)

يصنف الصندوق وحداته القابلة للاسترداد كأداة حقوق ملكية في حال كانت الوحدات القابلة للاسترداد تمتلك جميع الميزات أدناه:

- تعطي حقاً لحملة الوحدات سهماً من صافي أصول الصندوق في حال تصفية الصندوق.
- تكون الأداة ضمن فئة الأدوات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى.
- تمتلك جميع الأدوات المالية التي تقع ضمن فئة الأدوات التابعة لجميع الأصول الأخرى للأدوات ميزات مماثلة.
- لا تتضمن الأدوات أي التزامات تعاقدية لتسليم النقد أو أي أصل مالي آخر بخلاف حقوق حملة الوحدات في كل سهم من صافي أصول الصندوق.
- يستند إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة والعائدة للأداة طيلة عمر الأداة بشكل جوهري إلى الربح أو الخسارة، أو التغيير في صافي الأصول المدرجة أو التغيير في القيمة العادلة لصافي الأصول المدرجة / غير المدرجة للصندوق طيلة عمر الأداة.

الضريبة والزكاة

إن الضريبة والزكاة (باستثناء ضريبة القيمة المضافة) هما التزام على حملة الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذه الالتزامات في هذه القوائم المالية.

تحقق الإيرادات

قام الصندوق بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) "الإيرادات من العقود مع العملاء" ونتج عن ذلك تغييراً في سياسة الاعتراف بالإيرادات فيما يتعلق بعلاقة الصندوق مع العقود المبرمة مع العملاء. صدر هذا المعيار في مايو ٢٠١٤م ليُدخل حيز التنفيذ للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨م أو بعد هذا التاريخ. يحدد المعيار (١٥) نموذجاً شاملاً واحداً للمحاسبة عن الإيرادات الناشئة من العقود مع العملاء ويحل هذا المعيار محل التوجيهات السابقة بخصوص الإيرادات والموجودة من خلال العديد من المعايير والتفسيرات في نطاق المعايير الدولية للتقرير المالي. أسس المعيار نموذجاً جديداً من خمس خطوات سيتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة من العقود مع العملاء. بموجب المعيار (١٥) يتم إدراج الإيرادات بالمبلغ الذي يعكس العوض الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل تحويل بضائع أو تقديم خدمات للعميل.

الإيرادات من الاستثمار في مشروع عقاري

يقوم الصندوق بتطوير وبيع ممتلكات سكنية. يتم الاعتراف بالإيرادات حال انتقال السيطرة على الممتلكات إلى العميل. لا يوجد استخدام بديل للممتلكات عموماً للصندوق. لا ينشأ الحق الإلزامي بخصوص الدفع إلا في حال انتقال الملكية القانونية إلى العميل. وبالتالي، يتم إدراج الإيرادات في نقطة من الزمن عند انتقال الملكية القانونية والسيطرة إلى العميل.

تُقاس الإيرادات بحسب سعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. في أغلب الحالات، يستحق الثمن عند انتقال الملكية القانونية. بينما يتم الاتفاق على شروط الدفعات المؤجلة في بعض الظروف ولا يتجاوز التأجيل أكثر من ١٢ شهراً. وبالتالي فإن سعر المعاملة لا يتم تعديله بسبب تأثيرات عنصر التمويل الجوهري.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة وتفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي وتعديلاتها التي تطبقها المؤسسة

المعيار / التعديلات

الوصف

معيار المحاسبة الدولي (٢٨) حصص طويلة الاجل في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

توضح التعديلات أن المنشأة تُطبق المعيار (٩) على الحصص طويلة الاجل في شركة زميلة أو مشروع مشترك لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية لكنها، من حيث الجوهر، تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (حصص طويلة الاجل). التوضيح هام لأنه يتضمن أن نموذج خسائر الائتمان المتوقعة في المعيار (٩) ينطبق على مثل هذه الحصص طويلة الاجل.

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) عقود الايجار

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) محل معيار المحاسبة الدولي (١٧) – "عقود الإيجار"، والتفسير (٤) من لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي "فيما إذا كان الترتيب يتضمن عقد إيجار"، والتفسير (١٥) من اللجنة الدائمة لتفسير المعايير الدولية (١٥) "عقود الإيجار التشغيلي – الحوافز"، والتفسير (٢٧) من اللجنة الدائمة لتفسير المعايير الدولية "تقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على شكل قانوني لعقد الإيجار". يحدد المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والافصاح عن عقود الإيجار ويتطلب من المستأجرين ادراج معظم عقود الإيجار في قائمة المركز المالي.

معيار المحاسبة (١٢) والمعيار (٢٣) – تحسينات سنوية على دورة المعايير الدولية للتقرير المالي دورة ٢٠١٥م-٢٠١٧م

المعيار (١٢) – ضرائب الدخل توضح التعديلات أن ما يترتب على ضريبة الدخل من توزيعات أرباح مرتبط بشكل مباشر بالمعاملات السابقة أو الأحداث التي ينتج عنها أرباح قابلة للتوزيع غير تلك الموزعة على المالكين. وبالتالي، تعترف المنشأة بما يترتب على ضريبة الدخل من توزيعات أرباح في قائمة الربح أو الدخل الشامل الآخر أو حقوق الملكية، وهذا يترتب على البند الذي قامت فيه المنشأة بالاعتراف بالمعاملات أو الأحداث السابقة.

المعيار (٢٣) – تكلفة الاقتراض

توضح التعديلات أن المنشأة تعالج كجزء من القروض العامة أي قروض تم عملها بالأساس لتطوير أصل مؤهل عند اكتمال جميع الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام المراد منه أو بيعه.

التفسير (٢٣) من لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي "عدم التيقن حول معالجة ضريبة الدخل"

يعالج التفسير المحاسبة عن ضرائب الدخل عندما تتضمن معالجة الضريبة عدم تيقن يؤثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي (١٢) "ضرائب الدخل"، ولا ينطبق على الضرائب أو الرسوم خارج نطاق معيار المحاسبة الدولي (١٢). كما أنه لا يتضمن تحديداً للمتطلبات التي تتعلق بالفائدة والغرامات التي ترتبط بالمعالجة غير المؤكدة للضريبة

المعيار (١٩) تعديل البرنامج أو خفض مدته أو تصفيته

تعالج التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٩) المحاسبة عند تعديل البرنامج أو تخفيضه أو تصفيته خلال فترة التقرير المالي. توضح التعديلات أنه عند حدوث تعديل على البرنامج أو تخفيضه أو تصفيته خلال فترة التقرير المالي السنوية، يجب على المنشأة تحديد تكلفة الخدمة الحالية للفترة المتبقية بعد تعديل البرنامج أو تخفيضه أو تصفيته باستخدام الافتراضات الاكتوارية المستخدمة في إعادة قياس صافي التزام (أصل) المنافع المحددة التي تعكس المنافع المقدمة بموجب البرنامج وموجودات البرنامج بعد ذلك الحدث. كما يجب على المنشأة تحديد صافي الفائدة للفترة المتبقية بعد تعديل البرنامج أو تخفيضه أو تصفيته باستخدام صافي التزام (أصل) المنافع المحددة التي تعكس المنافع المقدمة بموجب البرنامج وموجودات البرنامج بعد ذلك الحدث

إن المعايير الواردة أعلاه لا تنطبق على الصندوق وعليه لا تتطلب أي تعديلات على السياسات المحاسبية.

٥. المعايير الصادرة التي لم تدخل حيز التنفيذ

المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن لم تدخل حيز التنفيذ حتى تاريخ اصدار القوائم المالية للصندوق كما هو موضح ادناه. تنوي الإدارة تطبيق هذه المعايير، حسب مقتضى الحال، حال دخولها حيز التنفيذ.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) ومعيار المحاسبة الدولي (٨): تعريف "المعلومات الجوهرية"
في أكتوبر ٢٠١٨م، أصدر المجلس الدولي لمعايير المحاسبة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) "عرض القوائم المالية" ومعيار المحاسبة الدولي (٨) لتتماشى مع تعريف "المعلومات الجوهرية" على مستوى جميع المعايير ولتوضيح بعض جوانب التعريف. يوضح التعريف الجديد "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. ينبغي على المنشأة تقييم المعلومات سواءً على مستوى جزئي أو كلي مع معلومات أخرى لتحديد إن كانت جوهرية أم لا في سياق القوائم المالية.

تتطبق التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٠م أو بعد هذا التاريخ ويجب أن تطبق بأثر مستقبلي. يسمح بالتطبيق المبكر. لن يكون للتعديلات أي تأثير جوهرية على القوائم المالية للصندوق.

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ومعيار المحاسبة الدولي (٣٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧): "هيكل مؤثر سعر الفائدة"

في سبتمبر ٢٠١٩م، أصدر المجلس الدولي لمعايير المحاسبة تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ومعيار المحاسبة الدولي (٣٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) تضمنت المرحلة الأولى من جهود المجلس في الاستجابة لتأثيرات هيكل معدلات الفائدة بين البنوك على التقارير المالية. تقدم التعديلات إعفاءات مؤقتة والتي تمكن محاسبة التحوط من الاستمرار خلال فترة عدم التيقن قبل استبدال مؤشر سعر الفائدة الحالي ببديل والذي يعتبر بلا مخاطر سعر فائدة إلى حد بعيد.

تتطبق التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٠م أو بعد هذا التاريخ ويجب أن تطبق بأثر رجعي. ومع ذلك، لا يمكن لأي علاقات تحوط والتي سبق إعادة تحديدها أن يتم إعادة لسابق حالتها عند التطبيق، كما لا يمكن لأي علاقات تحوط أن يتم تحديد مدى الفائدة منها إلا بعد وقوع الحدث المتحوط له. يُسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عنه. لا تنطبق هذه التعديلات على الصندوق.

٦. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق قيام الإدارة باستعمال تقديرات وأحكام وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والأصول والمطلوبات المصرح عنها والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. قد يؤدي عدم التيقن لهذه الافتراضات والتقديرات إلى معطيات قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للأصول والمطلوبات التي تتأثر في فترات مستقبلية.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عندما يتعذر قياس القيمة العادلة للأصول المالية والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي بناءً على الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة، فإنه يتم تحديد قيمتها 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 الاجتهاد لتحديد القيم العادلة. تشمل الاجتهادات على الاعتبارات الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر تقلبات الأسعار. يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة المصرح عنها للأدوات المالية.

٦. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

فيما يتعلق بالأوراق المالية التي لا يوجد لها سعر متداول في السوق، يتم عمل تقييم معقول للقيمة 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.

تقييم الاستثمار في المشروع العقاري

يتم تحميل الاستثمار في المشروع العقاري 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 المشروع العقاري لغرض صافي القيمة القابلة للتحقق والإفصاح في القوائم المالية.

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

- أي تغيير في الطلب على الممتلكات السكنية والتجارية،
- أي تغيير في سوق العقار بشكل عام، و
- سياسات التسعير 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 الاستمرار في إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

تصنيف الأصول المالية

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

٧. أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

كما تم الإفصاح عنه في أحكام وشروط الصندوق، يتم إدارة الصندوق من قبل مدير الصندوق. ويحق للصندوق، في كل يوم تقييم، مقابل هذه الخدمات الحصول على أتعاب إدارة بنسبة ١% و ٠,٠٤% سنوياً على التوالي بناءً على صافي قيمة أصول الصندوق، المعدلة بحيث تعكس القيمة السوقية للاستثمار في المشروع العقاري، على أن تدفع المبالغ المستحقة المتأخرة كل ستة أشهر. بتاريخ ٢٨ إبريل ٢٠١٩م، قام مدير الصندوق بالتنازل عن متطلب دفع أتعاب إدارة وبالتالي لم يتم تسجيل أي استحقاق مقابل هذه الأتعاب عن الفترة من ٢٨ إبريل ٢٠١٩م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

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

علاوةً على ذلك، حمل مدير الصندوق - على حاملي الوحدات في تاريخ ابتداء الصندوق - رسم اشتراك ثابتاً بمبلغ ٩,١١ مليون ريال سعودي من خلال خصم نفس المبلغ من قيمة الاشتراك ضمن الحد الأقصى المسموح به وهو ٣% من إجمالي الاشتراكات.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٧. أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى (تتمة)

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).

٨. الاستثمار المُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

فيما يلي ملخص الاستثمارات المحملة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة
٢٠١٩م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	٢٠١٨م
ريال سعودي (بالآلاف)	ريال سعودي (بالآلاف)	ريال سعودي (بالآلاف)	ريال سعودي (بالآلاف)
٣٩,٤١٩	٤٠,٦١٢	٢٠,٦٦٢	٢١,٣٦٨
صندوق الأهلي للمناجزة بالريال السعودي (إيضاح ١٠)			

٩. الاستثمار في مشروع عقاري

٢٠١٩م	٢٠١٨م
ريال سعودي (بالآلاف)	ريال سعودي (بالآلاف)
١١٨,٢٦٦	١٢٩,٩٦٩
أرض في جدة، المملكة العربية السعودية (انظر الإيضاحين "أ" و "ب" أدناه)	
١٩٦,٩٤٣	٢١٦,٤٣٩
تطوير تحت التنفيذ (انظر الإيضاح "ج" أدناه)	
٣١٥,٢٠٩	٣٤٦,٤٠٨

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 الأصول 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.

ج) تمثل الأعمال تحت التطوير التكاليف المباشرة المتكبدة والمتعلقة ببناء المشروع العقاري.

د) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، بلغت تكلفة الوحدات السكنية المباعة ٢٩,٧ مليون ريال سعودي تم بيعها بمبلغ ٣١,٢ مليون ريال سعودي نتج عنه ربحاً بمبلغ ١,٤ مليون ريال سعودي.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

٩. الاستثمار في مشروع عقاري (تتمة)

هـ) كانت الحركة في تكلفة الاستثمار في المشروع العقاري على النحو التالي:

٢٠١٨ م ريال سعودي (بالآلاف)	٢٠١٩ م ريال سعودي (بالآلاف)	
٣٤٧,٠٥٤	٣٤٦,٤٠٨	الرصيد في بداية السنة
٨,٥٨٠	-	التكلفة المتكبدة خلال السنة
(٩,٢٢٦)	(٢٩,٧٤١)	ناقص: تكلفة الوحدات السكنية المباعة
-	(١,٤٥٨)	الخسارة على أساس القيمة العادلة (إيضاح "١" أدناه)
<u>٣٤٦,٤٠٨</u>	<u>٣١٥,٢٠٩</u>	الرصيد في نهاية السنة

القيمة العادلة للاستثمار في المشروع العقاري

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م بلغت القيمة العادلة للاستثمار في مشروع عقاري مبلغ ٣١٥,٢٠٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ٣٥٨,٠٩ مليون ريال سعودي) بناءً على متوسط تقييم اثنين مقيمين مستقلين. تم تقييم الاستثمار العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م من قبل مكتب خبير التثمين للتقييم العقاري ومؤسسة حلول المنشآت للتقييم العقاري المعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وقد استخدم المقيمون أساس تكلفة الاستبدال (أي التكلفة الحالية لاستبدال أصل مع مكافئ حديث ناقصاً خصومات التالف الفعلي وجميع اشكال التقادم والتحسين) لتقييم قيمة المشروع العقاري.

(١) القيمة العادلة للاستثمار في المشروع العقاري هي كالتالي:

٢٠١٨ م ريال سعودي (بالآلاف)	٢٠١٩ م ريال سعودي (بالآلاف)	
٣٤٦,٤٠٨	٣١٦,٦٦٧	استثمار في مشروع عقاري بالتكلفة
١١,٦٨٢	-	ربح / (خسارة) غير محققة على أساس القيمة العادلة
-	(١,٤٥٨)	خسارة انخفاض القيمة على أساس القيمة العادلة للاستثمار في المشروع العقاري
<u>٣٥٨,٠٩٠</u>	<u>٣١٥,٢٠٩</u>	القيمة العادلة للمشروع العقاري

(٢) صافي قيمة اصول الصندوق باستخدام القيمة العادلة للاستثمار في المشروع العقاري كما يلي:

٢٠١٨ م ريال سعودي (بالآلاف)	٢٠١٩ م ريال سعودي (بالآلاف)	
٣٤١,٨٨٠	٣٤٠,١٨٧	صافي قيمة الأصول (باعتبار الاستثمار في المشروع العقاري بالتكلفة)
١١,٦٨٢	(١,٤٥٨)	ربح / خسارة غير محققة على أساس القيمة العادلة للمشروع العقاري
<u>٣٥٣,٥٦٢</u>	<u>٣٣٨,٧٢٩</u>	صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٩. الاستثمار في مشروع عقاري (تتمة)

القيمة العادلة للاستثمار في المشروع العقاري (تتمة)

(٣) صافي قيمة الأصول لكل وحدة من وحدات الصندوق باستخدام القيمة العادلة للاستثمار في المشروع العقاري على النحو التالي:

٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٢٠١٩م ريال سعودي (بالآلاف)	
٠,٩٦٩	٠,٩٦٤	صافي قيمة الأصول (باعتبار الاستثمار في المشروع العقاري بالتكلفة)
٠,٠٣٣	(٠,٠٠٤)	الأثر على صافي قيمة الأصول للوحدة باستخدام القيمة العادلة للمشروع العقاري
<u>١,٠٠٢</u>	<u>٠,٩٦٠</u>	صافي قيمة الأصول للوحدة الواحدة بالقيمة العادلة

١٠. المعاملات مع الجهات ذات علاقة وأرصدها

لدى الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، استثمار في صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي بعدد ٢١,٣٣ مليون وحدة بقيمة ٤٠,٦١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١١,٥ مليون وحدة بقيمة ٢١,٤ مليون ريال سعودي). يُدار صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي أيضاً بواسطة مدير الصندوق.

لدى الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، مبلغ مستحق لمدير الصندوق بقيمة ٠,٧٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٤,١ مليون ريال سعودي) يتعلق بأتعاب إدارة ورسوم إدارية ومصاريف أخرى (الإيضاح ٧).

البنك الأهلي التجاري هو بنك الصندوق.

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع جهات ذات علاقة:

مبلغ المعاملات	طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف)	٢٠١٩م ريال سعودي (بالآلاف)	
٤,١١٧	٧٨	مدير الصندوق رسم إدارة، ورسوم إدارية، ومصاريف أخرى
٥,١٣٩	٢٣,٨٢٨	صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي استثمار قام به الصندوق
١٧,٩٣١	٥,٢٥٣	استثمار مسترد من الصندوق
٨,٥٨٠	-	شركة سدكو للتطوير - مطور ومالك وحدات الصندوق تكلفة تطوير

١١. معاملات الوحدات

بلغ إجمالي عدد الوحدات القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٣٥٢,٨٠٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٣٥٢,٨٠٠) ولم تكن هناك معاملات بالوحدات خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

١٢. إدارة المخاطر

إن هدف الصندوق من إدارة المخاطر هو توفير وحماية مصالح حملة الوحدات. إن المخاطر جزء من أنشطة الصندوق، إلا أنها تُدار من خلال سلسلة إجراءات تتمثل في التعرّف المستمر على المخاطر وقياس ومراقبة المخاطر في إطار حدود وضوابط محددة. إن إجراءات إدارة المخاطر جوهرية بالنسبة لاستمرارية الصندوق في تحقيق أرباح. إن الصندوق معرض لمخاطر السوق (والتي تتضمن مخاطر أسعار العمولة ومخاطر العملة)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة التي تنشأ من الأدوات المالية المتوافرة لدى الصندوق. كما أن الصندوق معرض لمخاطر التشغيل.

تقع على مدير الصندوق مسئولية التعرّف على المخاطر ورصدها. إن من مسئولية مجلس إدارة الصندوق المعين من مدير الصندوق الإشراف على عمل الصندوق وتقع عليه في النهاية مسئولية الإدارة الكلية للصندوق.

يتم مراقبة وإدارة المخاطر بشكل رئيسي بناءً على حدود يضعها مجلس إدارة الصندوق. ولدى الصندوق توجيهات استثمارية في إطار الاستراتيجية الكلية لأعمال الصندوق واستعداده لتقبل المخاطر وفلسفته العامة لإدارة المخاطر والتزامه في اتخاذ الإجراءات المناسبة.

مخاطر أسعار العمولة

تنشأ مخاطر أسعار العمولة من احتمالية أن تؤثر التغيرات في أسعار العمولة السائدة في السوق على الربحية المستقبلية أو القيمة العادلة للتدفقات النقدية للأدوات المالية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، لم يكن الصندوق معرضاً لمخاطر أسعار العمولة لكون اصوله ومطلوباته لا يترتب عليها عمولة.

مخاطر العملة

مخاطر العملة هي مخاطر تغير قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. لا يقيم الصندوق بتنفيذ أي معاملات من خلال عُملات أجنبية خلال السنة أو السابقة. وبالتالي فإن الصندوق غير معرض لمخاطر العملة.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق طرف ما في أداة مالية في سداد التزام ما والتسبب في تكبد الطرف الآخر خسارة مالية.

يعمل الصندوق على الحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة المخاطر وتقييد التعامل مع بعض الأطراف المقابلة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة باستمرار. الصندوق معرض لمخاطر الائتمان على المبالغ المدفوعة مقدماً إلى المطور. بالنسبة لهذه المبالغ فإن التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان يمثل القيمة الدفترية الواردة في قائمة المركز المالي.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر مواجهة منشأة ما صعوبة في الحصول على الأموال لمقابلة ارتباطاتها المتصلة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة جراء عدم قدرة المنشأة على بيع أصل مالي بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة.

يتم مراقبة احتياجات السيولة بصفة منتظمة ويتأكد مدير الصندوق من توافر أموال كافية لمواجهة أي التزامات قد تنشأ.

مخاطر التشغيل

مخاطر التشغيل هي مخاطر التعرض لخسارة مباشرة أو غير مباشرة نتيجة مجموعة من الأسباب المرتبطة بإجراءات التشغيل والتقنية والبنية التحتية المعززة لأنشطة الصندوق على المستوى الداخلي أو الخارجي في نطاق عمل مقدم الخدمة للصندوق ومن عوامل خارجية غير مخاطر الائتمان والسوق والعملة مثل تلك الناشئة من متطلبات قانونية ونظامية.

إن هدف الصندوق هو إدارة مخاطر التشغيل من أجل إيجاد توازن ما بين الحد من الخسائر المالية وبين إلحاق الضرر بسمعة الصندوق مع السعي لتحقيق أهداف الاستثمار بتحقيق عوائد للمستثمرين.

١٢. إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر المطور

مخاطر المطور هي المخاطر التي من قد تنشأ جراء قيام الصندوق حصرياً بإشراك مطور واحد في تطوير جميع المشاريع وبالتالي يكون أداء الصندوق معتمداً على أداء المطور.

يتم الحد من مخاطر المطور من خلال الاختيار المناسب لمطور معروف بسمعة جيدة.

مخاطر التخارج

تنشأ مخاطر التخارج من احتمالية عدم قدرة الصندوق على بيع استثماراته العقارية بما يتوافق مع أهدافه الاستثمارية نظراً لأن أحوال السوق العقاري قد تتغير مما قد يخلق صعوبة في بيع العقارات الاستثمارية سواءً بعدم بيع أي منها أو جزء منها بسعر أعلى من التكلفة.

إن هدف الصندوق هو إدارة مخاطر التخارج من خلال تحديد المشتريين المحتملين في الوقت المناسب من أجل إيجاد توازن ما بين الحد من الخسائر المالية وبين إلحاق الضرر بسمعة الصندوق مع السعي لتحقيق عوائد للمستثمرين.

١٣. القيمة العادلة للأدوات المالية

يبين الجدول التالي لقيم العادلة للأصول المالية المحملة بالقيمة العادلة، بما في ذلك مستويات الهرمية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م			
الأصول المالية			
المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المجموع
ريال سعودي بالآلاف			
-	٤٠,٦١٢	-	٤٠,٦١٢
-	٤٠,٦١٢	-	٤٠,٦١٢
استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
المجموع			
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م			
الأصول المالية			
المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المجموع
ريال سعودي بالآلاف			
-	٢١,٣٦٨	-	٢١,٣٦٨
-	٢١,٣٦٨	-	٢١,٣٦٨
استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
المجموع			

إن القيم العادلة للأصول والمطلوبات المالية الأخرى لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمها الدفترية. إن هرمية القيم العادلة للاستثمار في المشروع العقاري مصنّف في المستوى ٣. لمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع إلى الإيضاح (٩).

١٤. آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (٢٠١٨ م: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م).

١٥. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للإصدار من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٤ فبراير ٢٠٢٠ م.