

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
القوائم المالية الاولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
مع
تقرير فحص مراجع الحسابات المستقل لمالكي الوحدات



KPMG Professional Services

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

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 عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

السادة مالكي الوحدات في صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م المرفقة لصندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني ("الصندوق") المدار من قبل شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق")، المكونة من:-

- قائمة المركز المالي المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م،
- قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م،
- قائمة التدفقات النقدية المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م، و
- الايضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة.

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

نطاق الفحص

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

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم يتم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م المرفقة لصندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

إبراهيم عيود باعشن
رقم الترخيص ٣٨٢



التاريخ: ١٩ محرم ١٤٤٤ هـ
الموافق: ١٧ أغسطس ٢٠٢٢م

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

قائمة المركز المالي المختصرة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	إيضاحات	
			الموجودات
٣٠٥	٢٧٢	٨	نقد ومافي حكمة
٤٥,٨٩٩	٤٥,٥٣٧	٩	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٣١,٣٠٤	٢٣٤,٦٠٦	١٠	استثمارات في مشاريع عقارية
٢٤٠	١٥٠		ذمم مدينة أخرى
<u>٢٧٧,٧٤٨</u>	<u>٢٨٠,٥٦٥</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات
٥,١٠٠	٥١٠٠		مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء
١٦٩	١٩٦		ذمم دائنة أخرى
<u>٥,٢٦٩</u>	<u>٥,٢٩٦</u>		مجموع المطلوبات
<u>٢٧٢,٤٧٩</u>	<u>٢٧٥,٢٦٩</u>		حقوق الملكية العائدة لحملة الوحدات
<u>٢٩٦,٤٦٣</u>	<u>٢٩٦,٤٦٣</u>	١٢	الوحدات الصادرة (العدد بالآلاف)
<u>٠,٩١٩١</u>	<u>٠,٩٢٨٥</u>		حقوق الملكية لكل وحدة (بالريال السعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

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

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢١ م (غير مراجعة) (١,٢٢٩)	٢٠٢٢ م (غير مراجعة) --	
--	٤	خسائر محققة من بيع الوحدات السكنية
٣٨	١٣٤	أرباح محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالصافي
١٠٢	١٥٠	أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالصافي
(١,٠٨٩)	٢٨٨	إيرادات أخرى
		إجمالي الدخل / (الخسارة)
		المصروفات
١,١٥٣	٣,٣٠٢	عكس الانخفاض في قيمة المشاريع العقارية
(١,٦٦١)	(٧٠٠)	مصاريف صيانة وإدارة المرافق
(٢٩)	(٣٥)	أتعاب مهنية
(٢٩)	(١٦)	مصروفات التقييم
(٥)	(٨)	مصروفات ضريبة القيمة المضافة
(٤)	(٤)	مكافأة مجلس إدارة الصندوق
-	(٤)	رسوم هيئة السوق المالية
(٤٩)	(٣٣)	مصروفات أخرى
(٦٢٤)	٢,٥٠١	إجمالي المصروفات التشغيلية
(١,٧١٣)	٢,٧٩٠	صافي ربح / (خسارة) الفترة
--	--	الدخل الشامل الآخر للفترة
(١,٧١٣)	٢,٧٩٠	إجمالي ربح / (الخسارة) الشاملة للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢٧٠,٨٨٨	٢٧٢,٤٧٩	حقوق الملكية العائدة لحملة الوحدات في بداية الفترة (مراجعة)
(١,٧١٣)	٢,٧٩٠	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة
		النقص في حقوق الملكية من وحدات المعاملات خلال الفترة
(٣٩٣)	--	قيمة الوحدات المستردة
<u>٢٦٨,٧٨٢</u>	<u>٢٧٥,٢٦٩</u>	حقوق الملكية العائدة لحملة الوحدات في نهاية الفترة (غير مراجعة)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

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

قائمة التدفقات النقدية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		ايضاح
٢٠٢١ م (غير مراجعة)	٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	
(١,٧١٣)	٢,٧٩٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية الربح / (الخسارة) للفترة تعديلات على:
(٣٨)	(١٣٤)	أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالصافي
--	(٤)	أرباح محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة بالصافي
(١,١٥٣)	(٣,٣٠٢)	عكس الانخفاض في قيمة المشاريع العقارية
(٢,٩٠٤)	(٦٥٠)	التغيرات في الموجودات / المطلوبات التشغيلية:
(١٠,٠٠٠)	٥٠٠	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٩,٩٥٧	--	عائدات الوحدات السكنية المباعة
٥٦	٩٠	ذمم مدينة أخرى
(٦)	--	مبالغ مستحقة الدفع إلى مدير الصندوق
(١,١٠٠)	--	مبالغ مقدمة من عملاء
(٢٤١)	٢٧	ذمم دائنة أخرى
٥,٧٦٢	(٣٣)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٣٩٣)	--	١٠
(٣٩٣)	--	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية قيمة الوحدات المستردة
٥,٣٦٩	(٣٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٦,٠٤٢	٣٠٥	(النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه
١١,٤١١	٢٧٢	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
		النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري مقفل متوافق مع أحكام الشريعة تم تأسيسه ویدار من قبل شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق") وهي شركة تابعة للبنك الأهلي السعودي ("البنك")، لصالح مالكي وحدات الصندوق. يشرف على الصندوق بشكل رئيسي مجلس إدارة الصندوق. تعمل شركة البلاد المالية بصفتها أمين الحفظ للصندوق.

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

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

كانت المدة الأولية للصندوق ثلاث سنوات ، تبدأ من تاريخ التأسيس ، مع وجود خيار لتمديد المدة ، رهنا بموافقة مجلس إدارة الصندوق وإخطار هيئة السوق المالية. في ٢١ مارس ٢٠٢٢ ، وافق مجلس إدارة الصندوق على تمديد فترة الصندوق لسنة إضافية تنتهي في ٢٨ أبريل ٢٠٢٣. مدد مدير الصندوق الفترة حتى ٢٨ أبريل ٢٠٢٣. لدى مدير الصندوق النية والقدرة على تمديد الفترة إلى ما بعد ٢٨ أبريل ٢٠٢٣ وخطط للقيام بذلك وفقاً للمتطلبات التنظيمية المذكورة أعلاه. وبناءً عليه ، تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة على أساس مبدأ الاستمرارية.

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

قام مدير الصندوق برفع دعوى ضد الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية والتطوير العقاري ("المطور") لمعالجة بعض العيوب الانشائية التي تم تحديدها بعد استلام عدد من الشكاوي. يتخذ مدير الصندوق الخطوات اللازمة لإجراء الإصلاحات المطلوبة ويتم حالياً إجراء تقييم تفصيلي لتحديد العمل المطلوب.

٢. الأساس المحاسبي

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ("التقرير المالي الأولي ٣٤") المعتمد في المملكة العربية السعودية ولتتماشى مع الأحكام المطبقة للوائح صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق.

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ويجب أن تتم قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

٣. أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة على أساس التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية، باستثناء الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والاستثمارات في المشاريع العقارية والمسجلة بالقيمة العادلة وصافي القيمة الممكن تحقيقها على التوالي.

لا يوجد لدى الصندوق دورة تشغيل محددة بوضوح وبالتالي لا يتم عرض الموجودات والمطلوبات المتداولة وغير المتداولة بشكل منفصل في قائمة المركز المالي الأولية المختصرة. بدلاً من ذلك، يتم عرض الموجودات والمطلوبات وفقاً لترتيب السيولة.

٤. العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية الأولية المختصرة باستخدام العملة الاقتصادية الرئيسية التي يعمل فيها الصندوق ("العملة الوظيفية"). يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق وقد تم تقريبها إلى أقرب ألف ما لم يذكر خلاف ذلك.

٥. التغييرات في شروط وأحكام الصندوق

قام مدير الصندوق بتحديث شروط وأحكام الصندوق خلال الفترة. تشمل التغييرات تغيير في أمين الحفظ وتمديد مدة الصندوق كما هو مذكور أعلاه.

٦. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية وعلى المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتوافق الأسس والطرق المستخدمة في الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المطبقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية المدققة للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

٧. السياسات المحاسبية الهامة

تتماشى السياسات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مع تلك المستخدمة عند إعداد القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

أ) المعايير، التفسيرات والتعديلات سارية المفعول خلال السنة

أصبحت التعديلات على المعايير المحاسبية والتفسيرات أدناه قابلة للتطبيق لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ م. قدر مدير الصندوق أن التعديلات ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية المختصرة للصندوق.

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - متعلق بامتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد- ١٩ - بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ "العقود المتوقع خسارتها - تكلفة إتمام العقد
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨ م-٢٠٢٠ م
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ - "المراجع حول إطار المفاهيم"

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

٧. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ب) المعايير، التفسيرات والتعديلات الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

فيما يلي المعايير، التفسيرات والتعديلات الصادرة غير سارية المفعول حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الأولية المختصرة للصندوق. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول.

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

المعايير / التفسيرات والتعديلات	البيان	يسري مفعولها اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد التاريخ التالي
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٢	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣ م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨	تعريف التقديرات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣ م
تعديلات على المعيار المحاسبة الدولي ١٢	الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة	١ يناير ٢٠٢٣ م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة	١ يناير ٢٠٢٤ م
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ معيار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر أو المشروع المشترك	متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

إن المعايير والتفسيرات والتعديلات المذكورة أعلاه لا يُتوقع أن يكون لها تأثيراً هاماً على القوائم المالية الأولية المختصرة للصندوق.

٨. النقد وما في حكمه

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

٩. الاستثمارات - المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	التكلفة	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	التكلفة
القيمة العادلة	٤٥,٨٩٩	القيمة العادلة	٤٥,١٧٢

صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي -
طرف ذو علاقة

١٠. الاستثمارات في مشاريع عقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	المشاريع المطورة
٢٣١,٣٠٤	٢٣٤,٦٠٦	

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

(ب) تم تسجيل سندات الملكية للأرض باسم المنشأة ذات الأغراض الخاصة. نظرًا لأن الصندوق هو المالك المستفيد من هذه الأرض، فقد تم تسجيل الأرض في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

(د) بلغت القيمة العادلة للاستثمار في مشروع عقاري بناءً على متوسط تقييم اثنين مقيمين مستقلين. وقد جرى التقييم كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ بواسطة اسناد للتقييم العقاري وأولات، وهما مقيمين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). وقد استخدم المقيمون منهجية المقارنة المباشرة لتقييم قيمة المشروع العقاري.

(ذ) خلال الفترة لا توجد وحدات مباعه. ومع ذلك ، خلال السنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ، تم بيع ٢٠ وحدة سكنية بتكلفة ٢٠ مليون ريال سعودي ، بقيمة مبيعات بلغت ١٩,٣ مليون ريال سعودي ، مما أدى إلى خسارة ٠,٧ مليون ريال سعودي. علاوة على ذلك ، تم بيع ٣ وحدات سكنية بقيمة ٢,٥ مليون ريال سعودي عينيًا مقابل ٢,٣ مليون ريال سعودي نتج عنها خسارة ٠,٢ مليون ريال سعودي.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

١٠. الاستثمارات في مشاريع عقارية (يتبع)

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

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢٤٥,٤٤٩	٢٣١,٣٠٤	الرصيد في بداية الفترة / السنة
(٢٢,٤٩٦)	--	ناقص: تكلفة الوحدات السكنية المباعة
٨,٣٥١	٣,٣٠٢	عكس التغير في صافي القيمة القابلة للتحقق التي تم تخفيضها من المشروعات العقارية
٢٣١,٣٠٤	٢٣٤,٦٠٦	الرصيد نهاية الفترة / السنة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	
٢٣٧,٨٧٧	٢٣٧,٨٧٧	استثمار في مشروع عقاري بالتكلفة
(٦,٥٧٣)	(٣,٢٧١)	خسارة انخفاض قيمة المشروع العقاري
٢٣١,٣٠٤	٢٣٤,٦٠٦	القيمة العادلة للاستثمار في المشروع العقاري

١١. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

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

أتعاب الإدارة والمصرفيات 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، بناءً على صافي قيمة أصول الصندوق، معدلة لتعكس القيمة السوقية للاستثمار في العقارات على أن يتم دفع متأخرات نصف سنوية في ٢٨ أبريل ٢٠١٩م، تنازل مدير الصندوق عن متطلب السداد الأتعاب الإدارة، وبالتالي، لم يتم احتساب الأتعاب الإدارية في الفترة الحالية.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

١٢. معاملات الوحدات

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م
"الوحدات"	"الوحدات"
بالآلاف	بالآلاف
٢٩٩,٥٠٧	٢٩٦,٤٦٣
	(مراجعة)
١٧٤	--
(٦٠٩)	--
(٤٣٥)	--
٢٩٩,٠٧٢	٢٩٦,٤٦٣

١٣. تقدير القيمة العادلة

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

- السوق الرئيسية للموجودات أو المطلوبات، أو
- في حال عدم وجود سوق رئيسية، في السوق الأكثر فائدة للموجودات والمطلوبات.

حدد الصندوق القيمة العادلة للاستثمارات في صناديق الاستثمار المفتوحة غير المدرجة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة باستخدام صافي قيمة الأصول غير المعدلة وصنفها في المستوى ٢ حسب التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. خلال الفترة، لم يكن هناك تحويل في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى مثل النقد والنقد المعادل والذمم المدينة الأخرى والسلف من العملاء والذمم الدائنة الأخرى، يتم تقييم القيم الدفترية على أنها تقريب معقول للقيمة العادلة. قام الصندوق بتصنيف النقد وما يعادله على أنه المستوى ١ بينما يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية المتبقية على المستوى ٣ وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

١٤. آخر يوم لتقييم

آخر يوم لتقييم الصندوق لغرض إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (٢٠٢١م: ٣٠ ديسمبر ٢٠٢١م).

١٥. اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٩ محرم ١٤٤٤ هـ الموافق ١٨ أغسطس ٢٠٢٢ م.