

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)  
القوائم المالية الاولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ 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

وأجبة 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

للسادة مالكي الوحدات في صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

## مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م 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 ٢٠٢٣م،
- قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م،
- قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م،
- قائمة التدفقات النقدية المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، و
- الايضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة.

مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، والامتثال إلى الأحكام المعمول بها في اللوائح التنفيذية لصناديق الاستثمار العقارية 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 ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م 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.

# تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

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

## فقرة لفت انتباه - عدم استخدام مبدأ الاستمرارية

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (٣) من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة والذي يبين عدم استخدام مبدأ الاستمرارية في إعداد القوائم المالية حيث انتهت مدة الصندوق في ٢٨ أبريل ٢٠٢٣م وأن مدير الصندوق بصدد تصفية الصندوق وفقاً لأحكام الإنهاء المحددة في شروط وأحكام الصندوق. ولم يتم تعديل استنتاجنا فيما يتعلق بهذا الأمر.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية



إبراهيم عبود باعشن  
رقم الترخيص ٣٨٢



التاريخ: ٢٦ محرم ١٤٤٥ هـ  
الموافق: ١٣ أغسطس ٢٠٢٣م

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

قائمة المركز المالي المختصرة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	إيضاحات	
			<b>الموجودات</b>
٦٨	١,٢٦٠	١٠	نقد وما في حكمه
٤٥,١٣٠	٣١,٤٦٢	١١	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢١٠,١٢٥	١٦٨,٦٨٠	١٢	استثمارات في ممتلكات عقارية
١٥٤	٦٠١		أرصدة مدينة أخرى
<u>٢٥٥,٤٧٧</u>	<u>٢٠٢,٠٠٣</u>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
٥,١٠٠	٥,١٠٠		دفعات مقدمة من عملاء
٩٣	١٣٥		أرصدة دائنة أخرى
<u>٥,١٩٣</u>	<u>٥,٢٣٥</u>		<b>مجموع المطلوبات</b>
<u>٢٥٠,٢٨٤</u>	<u>١٩٦,٧٦٨</u>		<b>صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات</b>
<u>٢٩٦,٤٦٣</u>	<u>٢٤٣,١٧٧</u>		<b>الوحدات المصدرة بالآلاف (بالعدد)</b>
<u>٠,٨٤٤٢</u>	<u>٠,٨٠٩٢</u>		<b>قيمة صافي الموجودات لكل وحدة (بالريال السعودي)</b>

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ 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 ٢٠٢٣ م  
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	إيضاح
٤	٦٤٦	أرباح محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - بالصافي
١٣٤	٢٢٧	أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - بالصافي
--	(١١٧)	خسائر محققة من بيع الوحدات السكنية
١٥٠	١٢٦	إيرادات الخصم
٢٨٨	٨٨٢	<b>إجمالي الدخل</b>
--	٢٢,٧٩٧	١٢ تعويض من المطور
٣,٣٠٢	(٢٩,٣٠٧)	(مخصص) / رد الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق للممتلكات العقارية
(٧٤٥)	(٥٧٠)	مصاريف صيانة وإدارة المرافق
(٣٥)	(٢,١٦٣)	أتعاب مهنية
(١٦)	(١٦)	مصروفات التقييم
(٤)	(٤)	مكافأة مجلس إدارة الصندوق
٢,٥٠٢	(٩,٢٦٣)	<b>إجمالي المصروفات التشغيلية</b>
٢,٧٩٠	(٨,٣٨١)	<b>(خسارة) / ربح الفترة</b>
--	--	الدخل الشامل الآخر للفترة
٢,٧٩٠	(٨,٣٨١)	<b>إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة</b>

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات المختصرة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٢٧٢,٤٧٩	٢٥٠,٢٨٤	صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في بداية الفترة (مراجعة)
٢,٧٩٠	(٨,٣٨١)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة
		صافي النقص في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات من معاملات الوحدة خلال الفترة
--		قيمة الوحدات المستردة
	(٣٥,٣٦٠)	- نقدًا
	(٩,٧٧٥)	- المعاملات العينية مقابل شراء ممتلكات عقارية
٢٧٥,٢٦٩	١٩٦,٧٦٨	صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في نهاية الفترة (غير مراجعة)

معاملات الوحدات

فيما يلي ملخصاً للمعاملات في الوحدات خلال الفترة:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
وحدات (بالآلاف)	وحدات (بالآلاف)	
٢٩٦,٤٦٣	٢٩٦,٤٦٣	الوحدات في بداية الفترة (مراجعة)
	(٤١,٨٨٦)	الوحدات المستردة
--	(١١,٤٠٠)	- نقدًا
--		- المعاملات العينية مقابل شراء ممتلكات عقارية
٢٩٦,٤٦٣	٢٤٣,١٧٧	الوحدات في آخر الفترة (غير مراجعة)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ 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 السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	إيضاح
٢,٧٨٩	(٨,٣٨١)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية (خسارة) / ربح الفترة
(٤)	(٦٤٦)	نسويات :- أرباح محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - بالصافي
(١٣٤)	(٢٢٧)	أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - بالصافي
--	١١٧	خسائر محققة من بيع الوحدات السكنية
(٣,٣٠٢)	٢٩,٣٠٧	مخصص / (رد) الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق للممتلكات العقارية
(٦٥٠)	٢٠,١٧٠	صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
--	٢,٢٤٦	استثمارات في ممتلكات عقارية
٥٠٠	١٤,٥٤١	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٠	(٤٤٧)	أرصدة مدينة أخرى
٢٧	٤٢	أرصدة دائنة أخرى
(٣٣)	٣٦,٥٥٢	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
--	(٣٥,٣٦٠)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية قيمة الوحدات المستردة نقدًا
(٣٣)	١,١٩٢	الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه
٣٠٥	٦٨	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٢٧٢	١,٢٦٠	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
--	٩,٧٧٥	المعاملات غير النقدية الهامة: قيمة الوحدات المستردة في المعاملات العينية مقابل شراء ممتلكات عقارية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ 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 السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ 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، تتم إدارته من قبل شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق") وهي شركة تابعة للبنك الأهلي السعودي ("البنك")، لصالح مالكي وحدات الصندوق. كما تعمل شركة البلاد المالية كأمين حفظ للصندوق.

يهدف استثمار الصندوق إلى تحقيق أرباح رأسمالية لمالكي 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 أسواق النقد متوافقة مع أحكام الشريعة.

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

### ٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار العقارية ("اللوائح") الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية رقم (٢٠٠٦-١٩٣-١) بتاريخ ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦ م) والتعديلات اللاحقة لها بموجب قرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية رقم (٢٠٢١-٢٢-٢) بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١ م). أصبحت اللائحة المعدلة نافذة ابتداءً من ١٩ رمضان ١٤٤٢ هـ (الموافق ١ مايو ٢٠٢١ م).

### ٣. تصفية الصندوق

وفقاً للوائح وشروط وأحكام الصندوق، قرر مالكو الوحدات في اجتماعهم المنعقد في ٥ أبريل ٢٠٢٣ م عدم تمديد مدة الصندوق بعد تاريخ استحقاقه بتاريخ ٢٨ أبريل ٢٠٢٣ م. مدير الصندوق بصدد تصفية الصندوق وفقاً لأحكام الإنهاء المحددة في شروط وأحكام الصندوق. وعليه، تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمبدأ عدم الاستمرارية.

### ٤. 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 ٢٠٢٢ م.

### ٥. أسس القياس والعرض

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة على أساس عدم الاستمرارية كما هو موضح في الإيضاح رقم (٣) من القوائم المالية الأولية المختصرة وتم إعدادها وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ما عدا الاستثمارات في الممتلكات العقارية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تسجل بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل، و القيمة العادلة على التوالي.



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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م  
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

### ٥. أسس القياس والعرض (يتبع)

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.

### ٦. 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.

### ٧. التغييرات في شروط وأحكام الصندوق

خلال الفترة، لا يوجد أي تعديل جوهري لشروط وأحكام الصندوق.

### ٨. 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 ٢٠٢٢م.

### ٩. 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 ٢٠٢٢م.

### المعايير والتفسيرات والتعديلات سارية المفعول المطبقة من قبل الصندوق

أصبحت التعديلات على المعايير المحاسبية والتفسيرات أدناه قابلة للتطبيق لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م. قدر مدير الصندوق أن التعديلات ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية المختصرة للصندوق.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وقائمة ممارسة المعيار الدولي للتقرير المالي ٢ - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨ - تعريف التقديرات المحاسبية

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢ - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - عقود التأمين

### ١٠. 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 السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

١١. الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الاستثمارات بالأسهم المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة تتضمن ما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)		
القيمة العادلة	التكلفة	% من إجمالي الاستثمار (القيمة العادلة)
٣١,٤٦٢	٣٠,٥٩٤	١٠٠

صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي – طرف ذو علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)		
القيمة العادلة	التكلفة	% من إجمالي الاستثمار (القيمة العادلة)
٤٥,١٣٠	٤٤,٤٨٩	١٠٠

صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي – طرف ذو علاقة

١٢. الاستثمارات في ممتلكات عقارية

تتكون الاستثمارات في المشاريع العقارية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	ممتلكات مطورة
٢١٠,١٢٥	١٦٨,٦٨٠	

(أ) شركة الأهلي المالية مدير الصندوق أسست 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.

(ج) قام مدير الصندوق، بناءً على رأي خارجي من خبير بتقدير أن هنالك تكلفة إضافية مطلوبة لإصلاح "العيوب الهيكلية المعينة" في العقار بمبلغ ٢٤,٦ مليون ريال سعودي كتكلفة تقديرية ضرورية لإجراء عملية البيع. وبالتالي، تم إدراج هذا المبلغ في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق كما في تاريخ التقرير.

كما قام مدير الصندوق برفع دعوى ضد الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية والتطوير العقاري ("المطور") لمعالجة العيوب الهيكلية المذكورة أعلاه. وأصدرت المحكمة المختصة حكماً لصالح الصندوق في ١٤ فبراير ٢٠٢٣ م بشأن المطالبة، واستلم الصندوق مبلغ ٢٢,٨ مليون ريال سعودي من المطور في ١٤ مارس ٢٠٢٣ م.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

١٢. الاستثمارات في مشاريع عقارية (يتبع)

(د) قد جرى التقييم كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م 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. وقد استخدم مدير الصندوق متوسط التقييمين. تم تطبيق تخفيض إضافي على القيمة العادلة لتلبية الانخفاض المحتمل في القيمة العادلة المتوقع تحقيقها حيث أن البيع متوقع من خلال عملية المزاد وقد يتطلب بعض الخصومات والامتيازات. ويعتمد هذا التخفيض على المعدل المحدد من قبل المقيمين والذي يتراوح بين ١٠٪ و ٢٠٪.

(هـ) الحركة في القيمة الدفترية للاستثمارات في الممتلكات العقارية كما يلي:

<u>للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو</u>		
<u>٢٠٢٢</u>	<u>٢٠٢٣</u>	
<u>(مراجعة)</u>	<u>(غير مراجعة)</u>	
٢٣١,٣٠٤	٢١٠,١٢٥	الرصيد في بداية الفترة / السنة
--	(١٢,١٣٨)	يخصم: تكلفة الوحدات السكنية المباعة
(٢١,١٧٩)	(٢٩,٣٠٧)	الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق للممتلكات العقارية
<u>٢١٠,١٢٥</u>	<u>١٦٨,٦٨٠</u>	الرصيد نهاية الفترة / السنة

\* يشمل ذلك بيع الوحدات السكنية التي بلغت قيمتها الدفترية للوحدات السكنية المباعة مقابل عيني مُستلم ونقدًا ٩,٣ مليون ريال سعودي و ٢,٨ مليون ريال سعودي على التوالي.

(و) القيمة الدفترية للاستثمارات في الممتلكات العقارية يتم تحليلها كما يلي:

<u>٣١ ديسمبر</u>	<u>٣٠ يونيو</u>	
<u>٢٠٢٢ م</u>	<u>٢٠٢٣ م</u>	
<u>(مراجعة)</u>	<u>(غير مراجعة)</u>	
٢٣٧,٨٧٧	٢٢٥,٧٣٩	استثمارات في ممتلكات عقارية بالتكلفة
(٢٧,٧٥٢)	(٥٧,٠٥٩)	الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق للممتلكات العقارية
<u>٢١٠,١٢٥</u>	<u>١٦٨,٦٨٠</u>	صافي القيمة القابلة للتحقق للممتلكات العقارية

١٣. معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة بالصندوق على مدير الصندوق، والصناديق الأخرى المدارة بواسطة مدير الصندوق والبنك الأهلي السعودي بصفته المساهم الرئيسي لمدير الصندوق.

أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، أن الصندوق تتم إدارته بواسطة مدير الصندوق. بالنسبة لهذه الخدمات يستحق الصندوق على كل يوم تقييم أتعاب إدارة وأتعاب إدارية بمعدل ١٪ و ٠,٠٤٪ سنويًا، على التوالي، بناءً على صافي قيمة موجودات الصندوق، معدلة لتعكس القيمة السوقية للاستثمار في العقارات على أن يتم دفع متأخرات نصف سنوية. كما في ٢٨ أبريل ٢٠١٩ م، تنازل مدير الصندوق عن أتعاب الإدارة، وبالتالي، لم يتم احتساب مستحقات أتعاب الإدارة في الفترة الحالية.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

### ١٣. معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

خلال الفترة، أبرم الصندوق المعاملات التالية، بخلاف تلك التي تم الإفصاح عنها في مواضع أخرى في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة، مع الأطراف ذات العلاقة خلال السياق الاعتيادي للأعمال. تمت هذه المعاملات على أساس شروط وأحكام معتمدة من الصندوق.

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملات خلال فترة الستة أشهر في نهاية الفترة ٣٠ يونيو	الرصيد المستحق كما في
مجلس إدارة الصندوق	مكافأة مجلس إدارة الصندوق	٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)
		٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)
		٤	٨

### ١٤. 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.

يقوم الصندوق بقياس القيمة العادلة للأداة باستخدام السعر المتداول في السوق النشطة لتلك الأداة، عند توفرها. يتم اعتبار السوق على أنها سوق نشطة إذا كانت معاملات الموجودات أو المطلوبات تتم بشكل متكرر وحجم كافٍ لتقديم معلومات عن الأسعار على أساس مستمر. يقوم الصندوق بقياس الأدوات المتداولة في السوق النشطة وفقاً لسعر السوق لأن هذا السعر يقارب بشكل معقول سعر البيع.

في حال عدم وجود سعر متداول في سوق نشط، فإن الصندوق يستخدم أساليب تقييم تحقيق أقصى قدر من استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتحقيق أقل قدر من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة. إن أسلوب التقييم المختار يتضمن جميع العوامل التي يأخذها المشاركون في السوق في الحسبان عند تسعير العملية. يقوم الصندوق بإثبات التحويل بين مستويات القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث خلالها التغيير.

لدى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة المستويات التالية:

- المستوى ١: مدخلات تمثل الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق المالية النشطة لموجودات ومطلوبات مطابقة يمكن للمنتشأة الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بصورة مباشرة أو بصورة غير مباشرة؛ و
- المستوى ٣: مدخلات غير قابلة للملاحظة للموجودات أو المطلوبات.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

١٤ . تقدير القيمة العادلة (يتبع)

*القيم الدفترية والقيمة العادلة*

يحلل الجدول التالي القيم الدفترية والقيمة العادلة للأدوات المالية، حسب المستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. إن الجدول لا يتضمن معلومات القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الغير مقاسة بالقيمة العادلة إذا كانت القيم الدفترية تقارب بشكل معقول القيمة العادلة.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)

القيمة الدفترية	القيمة العادلة			الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة
	المرحلة ١	المرحلة ٢	المرحلة ٣	
٣١,٤٦٢	--	٣١,٤٦٢	--	٣١,٤٦٢
				استثمارات العادلة من خلال الربح أو الخسارة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)

القيمة الدفترية	القيمة العادلة			الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة
	المرحلة ١	المرحلة ٢	المرحلة ٣	
٤٥,١٣٠	--	٤٥,١٣٠	--	٤٥,١٣٠
				استثمارات العادلة من خلال الربح أو الخسارة

قام الصندوق بتصنيف الاستثمارات في الصناديق الغير مدرجة المفتوحة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ضمن المستوى ٢ وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة. خلال الفترة، لم يتم إجراء أي تحويل في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى كالنقد وما في حكمه، الأرصدة المدينة الأخرى والأرصدة الدائنة الأخرى، فإن القيم الدفترية تقارب بشكل معقول القيمة العادلة نظراً لطبيعتها.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

---

١٥. آخر تاريخ تقييم

آخر تاريخ لتقييم الصندوق لغرض إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة هو ٢٢ يونيو ٢٠٢٣ م  
(٢٠٢٢ م: ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٢ م).

١٦. الأحداث بعد نهاية فترة التقرير

لا يوجد أي حدث لاحق لتاريخ بيان المركز المالي يتطلب تعديل أو إفصاح في القوائم المالية الأولية المختصرة أو  
الإيضاحات الخاصة بها.

١٧. اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة للإصدار من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٣ محرم ١٤٤٥ هـ الموافق  
١٠ أغسطس ٢٠٢٣ م.