

صندوق الأهلئ سدكو للتطوير السكنئ

القوائم المائئة الأولة الموجزة غير المراجعة

لفترة الستة أشهر المنتهئة فئ ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م

تقرير حول فحص القوائم المالية الأولية الموجزة إلى حملة الوحدات في صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م، والقوائم الأولية الموجزة للدخل الشامل، والتدفقات النقدية، والتغيرات في صافي الموجودات لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخص بالسياسات المحاسبية والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء نتيجة فحص حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بفحصنا طبقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشتمل فحص القوائم المالية الأولية بصورة أساسية على توجيه استفسارات إلى الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن هذا الفحص أقل نطاقاً بشكل جوهري من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

نتيجة الفحص

بناءً على فحصنا، لم يلفت انتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن إرنست ويونغ

احمد إبراهيم رضا
محاسب قانوني
رقم الترخيص ٣٥٦

٤ أغسطس ٢٠١٩م
٣ ذو الحجة ١٤٤٠هـ

جدة

MNA/٠٩/٢٠



صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف) (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م ريال سعودي (بالآلاف) (غير مراجعة)	إيضاح
		إيرادات استثمار
		أرباح محققة من استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٠٨	١,٠٤٢	
		أرباح / (خسائر) غير محققة من استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٢	١٢٢	
١٥٩	٧٣	إيرادات أخرى
<u>٣٧٩</u>	<u>١,٢٣٧</u>	
		المصروفات
		٦
١,٨٩٢	١,١٦٢	أتعاب إدارة
—	٧٨٠	صيانة وخدمات
٧٦	٧١	رسوم إدارية
٢١	٢٣	أتعاب مهنية
٥٩	٨٧	مصروفات أخرى
<u>٢,٠٤٨</u>	<u>٢,١٢٣</u>	
<u>(١,٦٦٩)</u>	<u>(٨٨٦)</u>	الخسارة للفترة
<u>-</u>	<u>-</u>	الدخل الشامل الآخر
<u><u>(١,٦٦٩)</u></u>	<u><u>(٨٨٦)</u></u>	مجموع الخسارة الشاملة للفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف) (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠١٩م ريال سعودي (بالآلاف) (غير مراجعة)	إيضاح	
			الموجودات
			نقد لدى البنوك
٩,٧٧٤	٩,٨٣٦		استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢١,٣٦٨	٢٣,٧٧٩	٧	استثمار في مشروع عقاري
٣٤٦,٤٠٨	٣٣٣,٠٣١	٨	ذمم مدينة أخرى
٩٩٥	١,٢١٧		
<u>٣٧٨,٥٤٥</u>	<u>٣٦٧,٨٦٣</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات
			مبالغ مستحقة الدفع إلى مدير الصندوق
٤,١٠٧	١,١٤٩	٩	مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء
٣١,٤٠٥	٢٥,٥٢٥		ضريبة القيمة المضافة وذمم دائنة أخرى
١,١٥٣	١٩٥		
<u>٣٦,٦٦٥</u>	<u>٢٦,٨٦٩</u>		مجموع المطلوبات
<u>٣٤١,٨٨٠</u>	<u>٣٤٠,٩٩٤</u>		صافي الموجودات العائدة لحملة الوحدات
<u>٣٥٢,٨٠٠</u>	<u>٣٥٢,٨٠٠</u>		الوحدات الصادرة بالآلاف
			قيمة الوحدة بالريال السعودي (باعتبار الاستثمار في
٠,٩٦٩	٠,٩٦٧	٨ (٣)	المشروع العقاري بالتكلفة)
			قيمة الوحدة بالريال السعودي (باعتبار الاستثمار في
١,٠٠٢	٠,٩٧٠	٨ (٣)	المشروع العقاري بالقيمة العادلة)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف) (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م ريال سعودي (بالآلاف) (غير مراجعة)	
(١,٦٦٩)	(٨٨٦)	الأنشطة التشغيلية الخسارة للفترة
٧,٩١٢	(٢,٤١١)	التغيرات في الموجودات التشغيلية:
(٦,٦٠٣)	١٣,٣٧٧	استثمار مُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١,٣٨٨)	(٢٢٢)	استثمار في مشروع عقاري
(٤,٩٦٢)	(٢,٩٥٨)	ذمم مدينة أخرى
٩٥١	(٥,٨٨٠)	مبالغ مستحقة الدفع إلى مدير الصندوق
-	(٩٥٨)	مبالغ مقدمة من عملاء
		ذمم دائنة أخرى
(٥,٧٥٩)	٦٢	صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٥,٧٥٩)	٦٢	التغير في النقد وما في حكمه
٥,٧٨٧	٩,٧٧٤	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٢٨	٩,٨٣٦	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨م ريال سعودي (بالآلاف) (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م ريال سعودي (بالآلاف) (غير مراجعة)	
٣٤٣,٨٠٥	٣٤١,٨٨٠	صافي الموجودات في بداية الفترة
(١,٦٦٩)	(٨٨٦)	مجموع الخسارة الشاملة للفترة
<u>٣٤٢,١٣٦</u>	<u>٣٤٠,٩٩٤</u>	صافي الموجودات في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)

١. طبيعة الصندوق

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري مقفل متوافق مع أحكام الشريعة تم تأسيسه ودار 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 أرضٍ 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 ٦).

مدة الصندوق ثلاث سنوات، تبدأ من تاريخ البداية (٢٨ أبريل ٢٠١٤م) مع خيار التجديد لمدة سنتين إضافيتين، بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وإشعار الهيئة. لقد اختار مجلس إدارة الصندوق تمديد مدة الصندوق إلى ٢٨ أبريل ٢٠١٩م. أثناء الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م، وافق حملة الوحدات على تمديد مدة الصندوق حتى ٢٨ أبريل ٢٠٢٠م مع خيار لمدير الصندوق على تمديد المدة لفترة إضافية حتى ٢٨ أبريل ٢٠٢١م. وبالتالي تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية على أساس الاستمرارية.

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

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

٢. أساس الأعداد

٢-١ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والافصاحات المطلوبة للقوائم المالية السنوية ويجب أن تُقرأ جنباً إلى جنب القوائم المالية السنوية للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

إن النتائج لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م ليس بالضرورة أن تعكس النتائج المتوقعة للسنة التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)

٢. أساس الأعداد (تتمة)

٢-٢ أساس القياس

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس التكلفة التاريخية المعدل ليضم 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

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة متوافقة مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م باستثناء تطبيق المعايير والتعديلات الجديدة على المعايير القائمة الواردة أدناه:

مُلخَص المتطلبات	المعيار أو التعديل أو التفسير	يدخل حيز التنفيذ للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد التاريخ التالي:
المعايير المتأثرة بدورة التحسينات السنوية ٢٠١٥-٢٠١٧ ومواضيع التعديلات هي: - المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) تجميع الأعمال، والمعيار الدولي للتقرير المالي (١١) الترتيبات المشتركة - سابقاً تم الاحتفاظ بها كحصة في عملية مشتركة. - معيار المحاسبة الدولي (١٢) ضرائب الدخل - نتائج ضريبة الدخل للدفعات على الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية. معيار المحاسبة الدولي (٢٣) تكاليف الاقتراض - تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.	(دورة التحسينات السنوية ٢٠١٥ - ٢٠١٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٣)، ومعيار المحاسبة الدولي (١٢) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٣)	١ يناير ٢٠١٩م
تبيين التعديلات بأن الصندوق يطبق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية" على الحصص طويلة الأجل في شركة زميلة أو شركة محاصة التي لم يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية من حيث الجوهر وتشكل جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة (حصص طويلة الأجل). هذا التوضيح يتعلق بالصندوق لأن نموذج خسارة الائتمان المتوقع في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ينطبق على هذه الحصص طويلة الأجل.	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢٨)	١ يناير ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مخلص المتطلبات	المعيار أو التعديل أو التفسير	يدخل حيز التنفيذ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد التاريخ التالي:
بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)، فإنه يمكن قياس أداة الدين بالكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر شريطة أن التدفقات النقدية التعاقدية "هي فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم" (معيار أس بي بي أي) والأداة المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال المناسب لذلك التصنيف. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) بأن الأصل المالي يستوفي متطلبات المعيار أس بي بي أي بصرف النظر عن الحدث أو الظرف الذي يسبب الانهاء المبكر للعقد وبصرف النظر عن الجهة التي تدفع أو تستلم تعويض معقول مقابل الانهاء المبكر للعقد.	تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)	١ يناير ٢٠١٩م
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "عقود الإيجار" يستبعد نموذج المحاسبة المزدوج الحالي للمستأجرين والذي يميز بين عقود الإيجار التمويلي داخل قائمة المركز المالي وعقود الإيجار التشغيلي خارج قائمة المركز المالي. يوجد نموذج محاسبي منفرد داخل قائمة المركز المالي مشابه لمحاسبة عقود الإيجار التمويلي الحالية: تظل محاسبة المؤجر مماثلة للممارسة المتبعة - أي يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تمويلي وتشغيلي.	المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)	١ يناير ٢٠١٩م

ليس لهذه المعايير والتعديلات الجديدة على المعايير القائمة تأثير على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

٥. الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق من الإدارة عمل أحكام وتقديرية وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المصرح عنها والإفصاح عن الالتزامات الطارئة. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرية يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلات جوهرية على القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات الذي قد تتأثر بذلك في الفترات المستقبلية.

قياس القيم العادلة للأدوات المالية

عندما يتعذر قياس القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي الأولية الموجزة بناءً على الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة، فإنه يتم تحديد قيمها 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 الحكم لتحديد القيم العادلة. تشتمل الأحكام على الاعتبارات الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر تقلبات الأسعار. يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيم العادلة المصرح عنها للأدوات المالية.

٥. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيم العادلة للأدوات المالية (تتمة)

فيما يتعلق بالأوراق المالية التي لا يوجد لها سعر متداول في السوق، يتم عمل تقييم معقول للقيم 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 الاستثمارات في المشاريع العقارية

يتم تحميل الاستثمار في المشاريع العقارية بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق – أيهما أقل. صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع التقديري ضمن دورة 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 المشاريع العقارية لغرض صافي القيمة القابلة للتحقق والإفصاح في القوائم المالية.

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

(أ) أي تغيير في الطلب على الممتلكات السكنية والتجارية،

(ب) أي تغيير في سوق العقار بشكل عام، و

(ج) سياسات الأسعار أو التنافس لأي تطوير تنافسي.

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة الصندوق بعمل تقييم لمدى قدرة الصندوق على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية 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 الأولية الموجزة على أساس مبدأ الاستمرارية.

تصنيف الموجودات المالية

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

٦. أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

كما تم الإفصاح عنه في أحكام وشروط الصندوق، يتم إدارة الصندوق من قبل مدير الصندوق. ويحق للصندوق مقابل هذه الخدمات الحصول على أتعاب إدارة بنسبة ١% و ٠,٠٤% سنوياً على التوالي بناءً على صافي قيمة موجودات الصندوق، المعدلة لتعكس القيمة السوقية للاستثمار في مشروع عقاري، على أن تدفع المبالغ المستحقة المتأخرة كل ستة أشهر. واعتباراً من ٢٨ ابريل ٢٠١٩م، أعفى مدير الصندوق من متطلبات دفع أتعاب إدارة وبالتالي لم يتم دفع مستحقات للفترة من ٢٨ ابريل ٢٠١٩م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٩م.

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

كما حمل مدير الصندوق حاملي الوحدات في تاريخ ابتداء الصندوق رسم اشتراك ثابت 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 الأولية الموجزة (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)

٦. 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 المترجمة على حاملي الوحدات الذي يساوي استثماراتهم بالإضافة إلى معدل تجاوز (أي معدل العائد الداخلي السنوي بنسبة ١٠% من مبلغ الاشتراك).

٧. الاستثمار المُحمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة
٣٠ يونيو	٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر
٢٠١٩م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	٢٠١٨م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)	(بالآلاف)
٢٢,٩٥١	٢٣,٧٧٩	٢٠,٦٦٢	٢١,٣٦٨

صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي
(الإيضاح ٩)

٨. الاستثمار في مشروع عقاري

٣٠ يونيو ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
(بالآلاف)	(بالآلاف)	
١٢٤,٩٥٠	١٢٩,٩٦٩	أرض في جدة، المملكة العربية السعودية (انظر الإيضاحين "أ" و "ب" أدناه)
٢٠٨,٠٨١	٢١٦,٤٣٩	تطوير تحت التنفيذ (انظر الإيضاح "ج" أدناه)
٣٣٣,٠٣١	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 الموجودات العقارية المتعلقة بالصناديق العقارية باسمها والاحتفاظ بها.

(ب) تم تسجيل سندات الملكية للأرض باسم المنشأة ذات الأغراض الخاصة. وقد أكد مدير المنشأة ذات الأغراض الخاصة تسجيل هذه الأرض باسم المنشأة ذات الأغراض الخاصة نيابةً عن الصندوق. وبما أن الصندوق هو المالك المنتفع من هذه الأرض فقد تم تسجيل الأرض في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

(ج) تمثل المشاريع تحت التطوير التكاليف المباشرة المتكبدة والمتعلقة ببناء مشاريع عقارية.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)

٨. الاستثمار في مشروع عقاري (تتمة)

القيمة العادلة للاستثمار في مشروع عقاري

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م، بلغت القيمة العادلة للاستثمار في مشروع عقاري مبلغ ٣٣٤,٢٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٣٥٨,٠٩ مليون ريال سعودي) بناءً على متوسط تقييم اثنين مقيمين مستقلين. وقد جرى التقييم بواسطة كوليترز الدولية وفاليو سرتيت الاستشارية وهما مقيمين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). وقد استخدم المقيمون منهجية المقارنة المباشرة لتقييم قيمة المشروع العقاري.

(١) القيمة العادلة للاستثمار في المشروع العقاري هي كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
ريال سعودي (بالآلاف)	ريال سعودي (بالآلاف)	
٣٣٣,٠٣١	٣٤٦,٤٠٨	استثمار في مشروع عقاري بالتكلفة
١,٢٦٣	١١,٦٨٢	ربح غير محقق على أساس القيمة العادلة
<u>٣٣٤,٢٩٤</u>	<u>٣٥٨,٠٩٠</u>	القيمة العادلة للمشروع العقاري

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

٣٠ يونيو ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
ريال سعودي (بالآلاف)	ريال سعودي (بالآلاف)	
٣٤٠,٩٩٤	٣٤١,٨٨٠	صافي قيمة الموجودات (باعتبار الاستثمار في المشروع العقاري بالتكلفة)
١,٢٦٣	١١,٦٨٢	ربح غير محقق على أساس القيمة العادلة للمشروع العقاري
<u>٣٤٢,٢٥٧</u>	<u>٣٥٣,٥٦٢</u>	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

(٣) صافي قيمة الموجودات لكل وحدة من الصندوق باستخدام القيمة العادلة للاستثمار في المشروع العقاري هي كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
ريال سعودي (بالآلاف)	ريال سعودي (بالآلاف)	
٠,٩٦٧	٠,٩٦٩	صافي قيمة الموجودات (باعتبار الاستثمار في المشروع العقاري بالتكلفة)
٠,٠٠٣	٠,٠٣٣	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة باستخدام القيمة العادلة للمشروع العقاري
<u>٠,٩٧٠</u>	<u>١,٠٠٢</u>	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)

٩. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

لدى الصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م، استثمار في صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي بعدد ١٢,٦٤ مليون وحدة بقيمة ٢٣,٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١١,٥ مليون وحدة بقيمة ٢١,٤ مليون ريال). يدار صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي أيضاً بواسطة مدير الصندوق.

لدى الصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م، مبلغ مستحق لمدير الصندوق بقيمة ١,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٤,١ مليون ريال سعودي) يتعلق بأتعاب إدارة ورسوم إدارية ومصاريف أخرى (الإيضاح ٦).

البنك الأهلي التجاري هو بنك الصندوق.

١٠. معاملات الوحدات

بلغ إجمالي عدد الوحدات القائمة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م: ٣٥٢,٨٠٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٣٥٢,٨٠٠) ولم تكن هناك معاملات بالوحدات خلال الفترة الحالية والفترة السابقة.

١١. آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠١٩م (٣٠ يونيو ٢٠١٨م).

١٢. القيم العادلة للأدوات المالية

فيما يلي جدولاً يبين القيم العادلة للموجودات المالية المحملة بالقيمة العادلة، بما في ذلك مستويات الهرمية:

٣٠ يونيو ٢٠١٩م			
الموجودات المالية			
المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المجموع
-	٢٣,٧٧٩	-	٢٣,٧٧٩
-	٢٣,٧٧٩	-	٢٣,٧٧٩

استثمار محمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
المجموع

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م			
الموجودات المالية			
المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المجموع
-	٢١,٣٦٨	-	٢١,٣٦٨
-	٢١,٣٦٨	-	٢١,٣٦٨

استثمار محمل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
المجموع

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

١٣. اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة للإصدار من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٤ أغسطس ٢٠١٩م. (الموافق ٣ ذو الحجة ١٤٤٠هـ).