



AlAhli SEDCO Residential Development Fund – Annual Report

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني - التقرير السنوي

Contents

المحتويات

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

أ) معلومات صندوق الاستثمار
A) Investment Fund Information

1) Name of the Investment Fund	اسم صندوق الاستثمار
AlAhli SEDCO Residential Development Fund	صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
2) Assets in which the fund is investing in	الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها
The Fund has invested in real estate development project located in Jeddah, AlSalama District. The project consists of 372 residential units.	استثمر الصندوق في مشروع تطوير عقاري سكني في مدينة جدة، حي السلامة، ويتألف من 372 شقة سكنية.

B) Fund Performance
ب) أداء الصندوق

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

السنة	2022	2021	2020	Year
صافي قيمة أصول الصندوق (مليون ريال سعودي)	250.3	272.5	270.9	Net Asset Value (in millions of SAR)
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة*	0.8442	0.9191	0.9044	NAV per Unit*
أعلى سعر وحدة*	0.9285	0.9191	0.9311	Highest Price Per Unit*
أقل سعر وحدة*	0.8442	0.8987	0.9044	Lowest Price Per Unit*
عدد الوحدات (ألف وحدة)	296,463	296.463	299,507	Number of Units (Thousand Units)
التوزيعات الرأسمالية لكل وحدة*	-	-	0.10	Capital Distribution per Unit*
نسبة الرسوم والمصروفات	0.7%	1.1%	1.4%	Fees & Expense Ratio
نسبة الأصول المقرضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها	-	-	-	Percentage of borrowed assets from the total asset value, the period of their exposure period and due date

*In Saudi Riyal

*بالريال السعودي

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

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

Period	منذ التأسيس Since Inception	5 Years 5 سنوات	3 Years 3 سنوات	1 Year سنة	الفترة
Return %	-1.9	-3.4%	-2.3%	-8.15	عائد الصندوق %

- b) The annual total return for the fund since inception: ب. العائد الإجمالي السنوي للصندوق منذ التأسيس

Year	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	السنة
Return %	-8.15	1.61	-5.80	-4.20	-7.85	-1.33	5.74	-0.05	عائد الصندوق %

- c) The percentage of the Fund's costs to the Fund total assets value: ج. نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول:

Fees and Expenses	النسبة المئوية - %	المبلغ بالريال السعودي	الرسوم والمصروفات
Management Fee	0%	0	رسوم الإدارة
Administrative Fee	0%	0	الرسوم الإدارية
Other Fees and Expenses include: Property and facilities management, auditing, real estate appraisal and fund board of directors The Fund Manager has waived the management fee and therefore no fees was charged to the Fund starting from April 28, 2019	0.7%	1.7 مليون ريال	الرسوم والمصاريف الأخرى وتشمل: أتعاب إدارة الأملاك والمرافق، مراجعة الحسابات، التقييم العقاري ومجلس إدارة الصندوق تنازل مدير الصندوق عن رسوم الإدارة وبالتالي لم يتم تسجيل أي استحقاق مقابل هذه الرسوم ابتداء من 28 أبريل 2019

C) Changes and Material Development التغييرات والتطورات الجوهرية خلال الفترة (ج)

1) Fundamental Changes and Material Development: التغييرات الأساسية والتطورات الجوهرية: (1)

- The Fund Manager announced that the court issued the final ruling on Monday, 14/02/2023 G, obliging SEDCO Development Company to compensate the Fund for the cost of repairing the damage and for the engineering experts fees for an amount of SAR 22,797,450
- أعلن مدير الصندوق عن صدور الحكم النهائي بتاريخ 1444/07/23 هـ بثبوت مسؤولية شركة سدكو للتطوير التصديرية بصفتها مطور المشروع والزامها بتعويض الصندوق عن تكاليف إصلاح أضرار تلك العيوب في المباني وعن أتعاب الخبير الهندسي ودفع مبلغ وقدره 22,797,450 ريالاً سعودياً.

2) Non-Fundamental Changes تغييرات غير أساسية خلال الفترة (2)

- Updating the Fund term for additional year ending on 28 April 2023.
- The appointment of Albilad Capital Company as an independent custodian of Fund. The reason for the appointment is to comply with the updated Real Estate Investment Funds Regulations, which requires the appointment of an independent custodian for public real estate funds.
- Updating the Fund Terms and Conditions to comply with the requirements of Annex (1) of the amended Real Estate Investment Funds Regulations.

- تمديد مدة الصندوق لسنة إضافية تنتهي في 28 أبريل 2023.
- تعيين شركة البلاد المالية كأمين حفظ مستقل علما بأن سبب التعيين هو الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري المحدثة، حيث أوجب تعيين أمين حفظ مستقل للصناديق الاستثمارية العقارية العامة.
- تحديث شروط وأحكام الصندوق للالتزام بمتطلبات الملحق (1) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعدلة.

D) Fund Board Annual Report

- The Fund Board held two meetings during the year 2022, the following subjects were discussed:
 - The updates of the lawsuit filed against the Saudi Economic, Development and Real Estate Development Company (SEDCO Development) in its capacity as the developer.
 - Main updates relating to the Fund such as: sales activities and challenges faced by the Fund.
 - Approving the appointment of Albilad Investment Company as independent custodian for the Fund.
 - Approving the Fundamental and non-Fundamental changes made to the Fund's Terms and Conditions.
 - Evaluation of the quality of services provided by service providers to the Fund.

د) تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي

- عقد مجلس إدارة الصندوق اجتماعين خلال العام 2022م، وتم مناقشة المواضيع التالية:
 - مستجدات الدعوى القضائية المقامة على الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية والتطوير العقاري بصفتها المطور.
 - أبرز مستجدات الصندوق مثل: المبيعات، التحديات التي تواجه الصندوق.
 - الموافقة على تمديد مدة الصندوق لسنة أخرى تنتهي في 28 أبريل 2023م.
 - الموافقة على تعيين شركة البلاد للاستثمار كأمين حفظ مستقل للصندوق.
 - الموافقة على التغييرات الأساسية والغير أساسية التي تمت على شروط وأحكام الصندوق.
 - تقييم جودة الخدمات المقدمة من مزودي الخدمات للصندوق.

E) Risk Assessment Report

هـ) تقرير تقييم المخاطر

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

أجرى فريق إدارة المخاطر تقييماً لمخاطر الصندوق على النحو التالي:

Type or Risk	Risk Level	Observations
Distribution Risk	Low	Since inception, the Fund has distributed 10% of invested capital. The Fund is not an Income Generating Real Estate Fund, hence has no distribution obligations during the life of the Fund.
Exit Risk	High	The Fund term will expire on 28 April 2023, and given the sale progress, it is challenging to sell all residential units and fully exit before the expiry date.
Profit / Interest Rate (IR) Risk	Medium	The increase in interest rates globally and in Saudi Arabia would lead to a lower demand due to higher mortgage rates. This could have an adverse effect on sales and further delay the exit.

نوع المخاطر	حجم المخاطر	التوضيح
مخاطر التوزيعات	منخفضة	منذ تأسيس الصندوق، وزع الصندوق 10% من رأس المال المستثمر. لا يعتبر الصندوق صندوقاً مدراً للدخل، ولا يوجد توزيعات دورية مطلوبة.
مخاطر التخارج	عالية	تنتهي مدة الصندوق في 28 أبريل 2023م وقد يكون بيع جميع الوحدات السكنية قبل ذلك التاريخ صعباً.
مخاطر أسعار الفائدة	متوسطة	الزيادة في أسعار الفائدة عالمياً وفي المملكة العربية السعودية قد يسبب عزوفاً عن الطلب على الوحدات السكنية بسبب ارتفاع معدلات الفائدة والأرباح. وقد يؤثر ذلك سلباً على المبيعات ويؤدي إلى تأخر محتمل.
مخاطر اقتصادية	عالية	حسب جي ال ال فإن أسعار الوحدات السكنية شهدت زخماً قوياً في 2022 مدعومة بالبرامج الحكومية. ولكن من غير المؤكد بأن هذا الزخم سيستمر.

Economic Risk	High	According to JLL, there's upturn in Jeddah residential market shows an increase in demand though it is mainly driven by government Supported real estate projects. However, it is not certain that such demand will continue.	مخاطر التقييم	عالية	يستثمر الصندوق في أصول عقارية صعبة التسييل. يتم تقييم أصول الصندوق من قبل مقيمين عقاريين مستقلين، وقد يخضع التقييم للخطأ. كما أن عدم وجود وحدات قابلة للمقارنة قد يؤثر على دقة التقييم.
Valuation Risk	High	The Fund is invested in Real Estate which is an illiquid asset and its valuation could be subject to error. Moreover, given the current uncertain property market environment and reduced level of transactions, there is an acute shortage of comparable evidence upon which to base the valuation.	مخاطر الالتزام	متوسطة	يلتزم الصندوق بلائحة صناديق الاستثمار العقاري.
Compliance Risk	Medium	The Fund is in compliance with the Investment Funds Regulations.	المخاطر القانونية	عالية	صدر الحكم النهائي بتاريخ 1444/07/23 هـ الموافق 2023/02/14 م بنبوت مسؤولية شركة سدكو للتطوير التقصيرية بصفتها مطور المشروع وإلزامها بتعويض الصندوق عن تكاليف إصلاح أضرار تلك العيوب في المباني وعن أتعاب الخبير الهندسي ودفع مبلغ وقدره 22,797,450 ريالاً سعودياً.
Legal Risk	High	The court issued the final ruling on Monday, 23/07/1444H corresponding to 14/02/2023G, obliging the Developer to compensate the Fund for the costs of repairing the damage and for the engineering expert fees for a total amount of SAR 22,797,450.			

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل لمالكي الوحدات

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي الوحدات في صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني ("الصندوق") المدار من قبل شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تُعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

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

فقرة لفت انتباه

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (٣) للقوائم المالية والذي يبين أن الفترة الحالية للصندوق ستنتهي في ٢٨ أبريل ٢٠٢٣م. ويقوم مدير الصندوق باتخاذ الخطوات اللازمة لتمديد فترة الصندوق. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

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

وعند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق هو المسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني (بتبع)

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية (بتبع)

كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك. إن المكلفين بالحوكمة، مجلس إدارة الصندوق هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهري في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالصندوق.
 - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
 - استنتاج مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لصندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني ("الصندوق").

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

إبراهيم عبود باعشن
رقم الترخيص ٣٨٢



الرياض في ٧ رمضان ١٤٤٤ هـ
الموافق: ٢٩ مارس ٢٠٢٣ م

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

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	إيضاحات
		الموجودات
٣٠٥	٦٨	٨ نقد وما في حكمه
٤٥,٨٩٩	٤٥,١٣٠	٩ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٣١,٣٠٤	٢١٠,١٢٥	١٠ استثمارات في ممتلكات عقارية
٢٤٠	١٥٤	أرصدة مدينة أخرى
٢٧٧,٧٤٨	٢٥٥,٤٧٧	إجمالي الموجودات
		المطلوبات
٥,١٠٠	٥,١٠٠	دفعات مقدمة مستلمة من العملاء
١٦٩	٩٣	أرصدة دائنة أخرى
٥,٢٦٩	٥,١٩٣	إجمالي المطلوبات
٢٧٢,٤٧٩	٢٥٠,٢٨٤	صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
٢٩٦,٤٦٣	٢٩٦,٤٦٣	الوحدات القائمة بالآلاف (بالعدد)
٠,٩١٩١	٠,٨٤٤٢	صافي الموجودات لكل وحدة (ريال سعودي)

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

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

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاحات
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١١٠	٤١٠	أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - بالصافي
٣٥٥	٢٩٨	إيرادات أخرى
٢	١١	أرباح محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - بالصافي
(١,٤٧٤)	--	أرباح / (خسائر) محققة من بيع الوحدات السكنية
(١,٠٠٧)	٧١٩	إجمالي الدخل
٨,٣٥١	(٢١,١٧٩)	١٠ (مخصص) / رد الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق للممتلكات العقارية
(٢,٥٨٤)	(١,٦٢٤)	مصرفات الصيانة وإدارة المرافق
(٣٧٣)	(٧١)	أتعاب مهنية
(٤٥)	(٣٢)	مصرفات التقييم
(٨)	(٨)	مكافأة مجلس إدارة الصندوق
٥,٣٤١	(٢٢,٩١٤)	إجمالي المصروفات التشغيلية
٤,٣٣٤	(٢٢,١٩٥)	(خسارة) / ربح السنة
--	--	الدخل الشامل الآخر للسنة
٤,٣٣٤	(٢٢,١٩٥)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة

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

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
٢٧٢,٤٧٩	٢٧٠,٨٨٨	صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في بداية السنة
(٢٢,١٩٥)	٤,٣٣٤	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
		النقص في صافي الموجودات من المعاملات خلال السنة
--	(٢,٧٤٣)	قيمة الوحدات المستردة
٢٥٠,٢٨٤	٢٧٢,٤٧٩	صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في نهاية السنة

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

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

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٢م	٢٠٢١م	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
(٢٢,١٩٥)	٤,٣٣٤	(خسارة) / ربح السنة
<u>تسوية لـ:</u>		
٢١,١٧٩	(٨,٣٥١)	(مخصص) / رد الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق للممتلكات العقارية
(٤١٠)	(١١٠)	أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة – بالصافي
(١١)	(٢)	أرباح محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة – بالصافي
(١,٤٣٧)	(٤,١٢٩)	
<u>صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</u>		
١,١٩٠	(١٩,٦٥٥)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
--	٢٢,٤٩٦	المتحصلات من وحدات عقارية مبيعة
٨٦	٥٢	أرصدة مدينة أخرى
--	(٦)	مبالغ مستحقة الدفع الى مدير الصندوق
--	(١,٣٩٥)	دفعات مقدمة مستلمة من العملاء
(٧٦)	(٣٥٧)	أرصدة دائنة أخرى
(٢٣٧)	(٢,٩٩٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
--	(٢,٧٤٣)	قيمة الوحدات المستردة
--	(٢,٧٤٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٢٣٧)	(٥,٧٣٧)	صافي النقص في النقد وما في حكمه
٣٠٥	٦,٠٤٢	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٦٨	٣٠٥	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١. الصندوق وأنشطته

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

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

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

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦م) وتم تعديل اللائحة ("اللائحة المعدلة") بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١م). أصبحت اللائحة المعدلة نافذة ابتداءً من ١٩ رمضان ١٤٤٢هـ (الموافق ١ مايو ٢٠٢١م).

٢. الأساس المحاسبي

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

٣. أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية ماعدا الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والاستثمارات في الممتلكات العقارية، التي يتم ادراجها بالقيمة العادلة والتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل، على التوالي.

تتطلب اللوائح إمكانية تمديد فترة الصندوق بموافقة مالكي الوحدات وإخطار هيئة السوق المالية. إن مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق لهم النية والقدرة على تمديد الفترة إلى ما بعد ٢٨ أبريل ٢٠٢٣م رهناً بموافقة مالكي الوحدات ويتخذون الخطوات اللازمة للقيام بذلك. تنتهي الفترة المدة للصندوق في ٢٨ أبريل ٢٠٢٣م. ومع ذلك، بدأت الإدارة الإتصال لتمديد فترة الصندوق في اجتماع مالكي الوحدات المنعقد في ٥ أبريل ٢٠٢٣م للموافقة على تمديد الفترة. وفقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري، فإن تمديد فترة الصندوق يجب أن يوافق عليه مالكي الوحدات بموجب قرار خاص بالصندوق. ويؤكد مدير الصندوق أنه تم طلب الحصول على الموافقة بموجب قرار خاص بالصندوق في العام السابق لتمديد المدة الأولية للصندوق. وبالتالي، تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

ليس لدى الصندوق دورة تشغيل محددة بوضوح وبالتالي لا يعرض موجودات ومطلوبات متداولة وغير متداولة بشكل منفصل في قائمة المركز المالي. بدلاً من ذلك يتم عرض الموجودات والمطلوبات بترتيب درجة سيولتها.

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٥. التغيرات في شروط وأحكام الصندوق

قام مدير الصندوق بتحديث شروط وأحكام الصندوق خلال العام. تشمل التغييرات تغيير في أمين الحفظ وتمديد مدة الصندوق حتى أبريل ٢٠٢٣م، كما هو مذكور أعلاه.

٦. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية

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

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

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 كاف 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 تزيد من استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتقلل 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 سنة التقرير التي حدث خلالها التغيير.

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

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

- لدى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة المستويات التالية:
- المستوى ١ مدخلات تمثل الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق المالية النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة يمكن للمنشأة الوصول إليها في تاريخ القياس؛
 - المستوى ٢ مدخلات تمثل 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.

يقوم الصندوق بقياس القيمة العادلة للاستثمارات في صناديق مفتوحة باستخدام صافي قيمة الموجودات غير المعدلة وتصنيفها ضمن المستوى ٢ وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة. خلال السنة، لم يتم إجراء أي تحويل في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى مثل النقد وما في حكمه، والذمم المدينة الأخرى، والذمم الدائنة الأخرى، تم تحديد قيمها الدفترية بأنها تقارب بشكل معقول قيمتها العادلة بسبب طبيعتها قصيرة الأجل. قام الصندوق بتصنيف النقد وما في حكمه ضمن المستوى ١، بينما يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية المتبقية ضمن المستوى ٣ وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

صافي القيمة القابلة للتحقق لممتلكات الاستثمار العقاري

يتم قياس الاستثمارات في المشاريع العقارية بسعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يعتمد صافي القيمة القابلة للتحقق على سعر البيع المقدر بعد خصم التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف المقدرة الضرورية لإجراء البيع. عندما تنخفض صافي القيمة القابلة للتحقق إلى أقل من التكلفة، فيتم تسجيل صافي القيمة القابلة للتحقق في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر إلى الحد الذي تتجاوز فيه التكلفة صافي القيمة القابلة للتحقق. عندما يتم لاحقاً عكس الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق، يتم زيادة القيمة الدفترية للاستثمار في المشاريع العقارية إلى التقدير المعدل لصافي القيمة القابلة للتحقق بقدر تكلفتها. ويتم إثبات عكس الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق كإيرادات مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

٧. السياسات المحاسبية الهامة

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

١-٧ النقد وما في حكمه

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

٢-٧ الاستثمارات في الممتلكات العقارية

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

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣-٧ الموجودات والمطلوبات المالية

تصنيف الموجودات المالية

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

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

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

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

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

عند الإثبات الأولي للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، يحق لمدير الصندوق أن يختار بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا الخيار على أساس كل استثمار على حدة.

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إن جميع الموجودات المالية غير المصنفة على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تقييم نموذج الأعمال

يجري مدير الصندوق تقييماً للهدف من نموذج الأعمال الذي من خلاله يتم الاحتفاظ بالموجودات على مستوى المحفظة لأن ذلك يعكس بشكل أفضل طريقة إدارة الأعمال والمعلومات المقدمة للإدارة. تشمل المعلومات التي يتم أخذها في الاعتبار على:

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣-٧ الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

تصنيف الموجودات المالية (يتبع)

تقييم نموذج الأعمال (يتبع)

- السياسات والأهداف المحددة للمحفظة وتشغيل هذه السياسات عملياً؛
- تقييم كيفية أداء المحفظة ورفع تقرير بذلك لمدير الصندوق.
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر؛
- كيفية مكافأة مديري الأعمال – على سبيل المثال، فيما إذا كانت المكافآت تستند إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة؛ و
- معدل تكرار وحجم وتوقيت المبيعات في الفترات السابقة، والأسباب لتلك المبيعات وتوقعاتها بشأن نشاط المبيعات المستقبلية. وبالرغم من ذلك، فإن المعلومات بشأن نشاط المبيعات لا يمكن أخذها في الحسبان بمفردها، ولكنها كجزء من التقييم الكلي لكيفية قيام الصندوق بتحقيق الأهداف المحددة لإدارة الموجودات المالية وكيفية تحقق التدفقات النقدية.

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

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

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة / العمولة

لغرض هذا التقييم، يعرف "المبلغ الأصلي" على أنه القيمة العادلة للموجودات المالية عند الإثبات الأولي. تعرف الفائدة أو "العمولة" على أنها مبلغ مقابل القيمة الزمنية للنقود ومقابل المخاطر الائتمانية المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم خلال فترة زمنية معينة ومقابل مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى والتكاليف (على سبيل المثال، مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية) بالإضافة إلى هامش الربح.

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تُعد فقط مدفوعات من المبلغ الأصلي والعمولة، يأخذ الصندوق بالاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. وهذا يشمل تقييم فيما إذا كانت الموجودات المالية تتضمن شرط تعاقد قد يؤدي إلى تغيير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية وإذا كان كذلك فلن تستوفي هذا الشرط. وعند إجراء هذا التقييم، يأخذ الصندوق بالاعتبار ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي قد تؤدي إلى تغيير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية؛
- خصائص الرافعة المالية؛
- شروط الدفع المسبق والتمديد؛
- الشروط التي تحد من مطالبة الصندوق بالتدفقات النقدية من موجودات محددة (على سبيل المثال: ترتيبات الموجودات دون حق الرجوع)؛ و
- الخصائص التي تعدل اعتبارات القيمة الزمنية للنقود - على سبيل المثال: إعادة الضبط الدوري لأسعار الفائدة / العمولة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣-٧ الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

تصنيف الموجودات المالية (يتبع)

إعادة التصنيف

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

تصنيف المطلوبات المالية

يقوم الصندوق بتصنيف مطلوباته المالية بالتكلفة المطفأة ما لم تصنف على أنها مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الإثبات والقياس الأولي

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

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

القياس اللاحق

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

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

التوقف عن الإثبات

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣-٧ الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

تصنيف المطلوبات المالية (يتبع)

التوقف عن الإثبات (يتبع)

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

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

المقاصة

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

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

٤-٧ مخصصات

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

٥-٧ صافي الموجودات لكل وحدة

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

٦-٧ الوحدات المصدرة

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٦-٧ الوحدات المصدرة (يتبع)

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

- تمنح المالك حصة تناسبية من صافي موجودات الصندوق في حال تصفية الصندوق.
- يصنف الاستثمار في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى .
- جميع الأدوات المالية في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى لها سمات متطابقة.
- لا تتضمن الأدوات أي التزامات تعاقدية لتسليم النقد أو أي موجودات مالية أخرى بخلاف مالك الحقوق لنسبة الحصص في صافي موجودات الصندوق .
- إن إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة العائدة للأداة على مدى عمرها تستند بشكل جوهري على الربح أو الخسارة، أو التغير في صافي الموجودات المثبتة أو التغير في القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة.

٧-٧ الضرائب/ الزكاة

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

يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة المخصومة كذمم مدينة.

٨-٧ إثبات الإيرادات

من الممتلكات العقارية

يقوم الصندوق بتطوير وبيع عقارات سكنية. يتم إثبات الإيرادات عند انتقال السيطرة إلى العميل. أن العقارات السكنية بشكل عام ليس لها استخدام آخر للصندوق. إلا أن الحق القانوني للسداد لا ينشأ حتى تنتقل الملكية القانونية إلى العميل. وعليه، يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن عندما تنتقل الملكية القانونية إلى العميل وتنتقل السيطرة .

يتم قياس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه في العقد. في معظم الحالات، يكون المقابل مستحق عند انتقال الملكية القانونية. في حال الاتفاق على شروط الدفع المؤجل في بعض الظروف فيجب ألا يتجاوز التأجيل اثني عشر شهراً. لا يتم تعديل سعر المعاملة أيضاً لتأثيرات مكون تمويل جوهري.

٩-٧ مصروفات أتعاب الإدارة

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

١٠-٧ المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

١١-٧ المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي والتعديلات عليها، المطبقة بواسطة الصندوق

فيما يلي التعديلات على معايير المحاسبة والتفسيرات والتعديلات التي أصبحت سارية على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢م أو بعد ذلك التاريخ. قدر مدير الصندوق أن التعديلات ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

المعايير / التفسيرات والتعديلات

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ لما بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ "العقود المتوقعة خسارتها - تكلفة إتمام العقد
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨م-٢٠٢٠م
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ - إشارة إلى إطار المفاهيم
الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦)

١٢-٧ المعايير الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد وذلك حتى تاريخ إصدار القوائم المالية 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 وقائمة ممارسة المعيار الدولي للتقرير المالي ٢	الافصاح عن السياسات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨	تعريف التقديرات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣م
تعديلات على المعيار المحاسبة الدولي ١٢	الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة	١ يناير ٢٠٢٣م
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣م
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	الالتزام عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار	١ يناير ٢٠٢٤م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة	١ يناير ٢٠٢٤م
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 المعدلة والتفسيرات الواردة أعلاه لا يُتوقع أن يكون لها تأثير هاماً على القوائم المالية للصندوق.

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

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٨. النقد وما في حكمه

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة
٤٥,٨٩	٤٥,٦٦٨	٤٥,١٣	٤٤,٤٨
٩	٩	٠	٩

وحدات في صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي - طرف ذو علاقة

١٠. استثمارات في مشاريع عقارية

الاستثمارات في المشاريع العقارية مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢٣١,٣٠٤	٢١٠,١٢٥

مشروع مطور

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

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

(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 الصندوق برفع دعوى ضد الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية والتطوير العقاري ("المطور") لمعالجة العيوب الهيكلية المذكورة أعلاه. وأصدرت المحكمة حكماً لصالح الصندوق في ١٤ فبراير ٢٠٢٣ م بشأن المطالبة، واستلم الصندوق المبالغ من المطور في ١٤ مارس ٢٠٢٣ م.

(د) تستند القيمة العادلة للاستثمار في الممتلكات العقارية على متوسط تقييم اثنين من المقيمين المستقلين. يتم تنفيذ تقييم العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م من قبل شركة إسناد للتقييم العقاري وأولات وهما مقيمان معتمدان من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). استخدم المقيمين النهج المقارن لتقييم قيمة المشروع العقاري.

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

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠. استثمارات في مشاريع عقارية (يتبع)

هـ) كانت الحركة في القيمة الدفترية للاستثمارات في الممتلكات العقارية على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٢٣١,٣٠٤	٢٤٥,٤٤٩	الرصيد في بداية العام
--	(٢٢,٤٩٦)	يخصم: القيمة الدفترية للوحدات السكنية المباعة
(٢١,١٧٩)	٨,٣٥١	(مخصص) / رد الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق للمشاريع العقارية
٢١٠,١٢٥	٢٣١,٣٠٤	الرصيد في نهاية العام

و) يتم تحليل القيمة الدفترية للاستثمارات في الممتلكات العقارية على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٢٣٧,٨٧٧	٢٣٧,٨٧٧	الاستثمارات في الممتلكات العقارية بالتكلفة
(٢٧,٧٥٢)	(٦,٥٧٣)	مخصص انخفاض قيمة الممتلكات العقارية
٢١٠,١٢٥	٢٣١,٣٠٤	صافي القيمة القابلة للتحقق للممتلكات العقارية

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 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٪ سنوياً، على التوالي، بناءً على صافي قيمة موجودات الصندوق معدلة لتعكس قيمة السوق للاستثمار في الممتلكات العقارية يتم سدادها كل نهاية نصف سنة. في ٢٨ أبريل ٢٠١٩م، تنازل مدير الصندوق عن متطلب السداد لأتعاب الإدارة وبالتالي، لم يتم تسجيل أي مستحقات لأتعاب الإدارة في الفترة الحالية.

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢. إدارة المخاطر المالية

١-١٢ عوامل المخاطر المالية

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

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

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

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

١-١٢-١ مخاطر السوق

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

(أ) مخاطر صرف العملات الأجنبية

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

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

(ب) مخاطر معدلات العملات

تنشأ مخاطر أسعار العملات من احتمالية تأثير التغيرات في معدلات عملات السوق على الربحية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. جميع موجودات ومطلوبات الصندوق لا تحمل عمولة، وبالتالي فإن الصندوق لا يتعرض لمخاطر أسعار العملات.

(ج) مخاطر الأسعار الأخرى

مخاطر الأسعار الأخرى هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة لتغير أسعار السوق، سواء كانت تلك التغيرات نتيجة لعوامل مرتبطة بالتغيرات في أسعار صرف العملات وأسعار العملات. تنشأ مخاطر السعر بشكل أساسي من عدم اليقين بشأن أسعار الأدوات المالية المستقبلية التي يمتلكها الصندوق. كما في تاريخ قائمة المركز المالي، يمتلك الصندوق استثمارات في وحدات صندوق الاستثمار والمعرضة لمخاطر الأسعار الأخرى.

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١-١٢ عوامل المخاطر المالية (يتبع)

١-١-١٢ مخاطر السوق (يتبع)

التأثير على صافي الموجودات (نتيجة للتغير في القيمة العادلة للاستثمارات) كما في ٣١ ديسمبر بسبب التغير الاسمي المحتمل المعقول في القيمة السوقية لوحدات الاستثمار بنسبة ١٠٪، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
التأثير على صافي الموجودات العائدة ١٠٪ ±	٤,٥١٣ ١٠٪ ±
لمالكي الوحدات	±٤,٥٩٠

٢-١-١٢ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتعلقة بعدم قدرة طرف ما في أداة مالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. يسعى مدير الصندوق إلى إدارة مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية ووضع حدود للمعاملات مع الأطراف الأخرى المحددة والتقييم المستمر للقدرة الائتمانية لهذه الأطراف.

كما في تاريخ قائمة المركز المالي، فإن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للصندوق يتمثل في النقد وما في حكمه، والذي يمثل النقد الذي يتم الاحتفاظ به لدى أحد البنوك المحلية ذات تصنيف ائتماني موديز A٣ بما يتماشى مع مفهوم درجة الاستثمار عالمياً. وبالتالي، ليس هناك أي تأثير للخسائر الائتمانية المتوقعة على هذه الموجودات المالية.

٣-١-١٢ مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته بالكامل عند استحقاقها أو القيام بذلك فقط بشروط غير ملائمة بدرجة كبيرة.

كما أن الصندوق هو صندوق استثماري مغلق وهو ليس معرض لمخاطر السيولة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١-١٢ عوامل المخاطر المالية (يتبع)

١-١٢-٤ مخاطر التشغيل

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالإجراءات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً لدى مقدم الخدمة للصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير مخاطر الائتمان والسيولة والعملات والسوق مثل تلك الناتجة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يهدف الصندوق إلى إدارة المخاطر التشغيلية لكي يحقق التوازن بين الحد من الخسائر والأضرار المالية التي تلحق بسمعته وبين تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في تحقيق أقصى عوائد لمالكي الوحدات.

إن المسؤولية الرئيسية لإعداد وتنفيذ الضوابط الرقابية على مخاطر العمليات تقع على عاتق فريق إدارة المخاطر. يتم دعم هذه المسؤولية عن طريق إعداد معايير عامة لإدارة مخاطر العمليات بحيث تشمل الضوابط والإجراءات لدى مقدمي الخدمة وإنشاء مستويات خدمة مع مقدمي الخدمة في المجالات التالية:

- توثيق الرقابة والإجراءات
- متطلبات لـ
- الفصل المناسب بين المهام بين مختلف الوظائف والأدوار والمسؤوليات؛
- تسوية ومراقبة المعاملات.
- التقييم الدوري لمخاطر التشغيل التي يتم مواجهتها.
- كفاية الضوابط والإجراءات الرقابية لمواجهة المخاطر المحددة؛
- الامتثال للمتطلبات التنظيمية والمتطلبات القانونية الأخرى؛
- وضع خطط طوارئ؛
- التدريب والتطوير المهني؛
- المعايير الأخلاقية ومعايير الأعمال؛ و
- تخفيض المخاطر

١-١٢-٤-١ مخاطر الخروج

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

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

١٣. آخر يوم تقييم

آخر يوم تقييم كان ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٢م (٢٠٢١م: ٣٠ ديسمبر ٢٠٢١م).

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

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٤. الاحداث بعد نهاية فترة التقرير

لا يوجد أي أحداث لاحقة عن تاريخ المركز المالي تتطلب تعديل أو إفصاح في البيانات المالية أو الإيضاحات الخاصة بها بخلاف تلك التي تم الإفصاح عنها في الإيضاح ١٠ في هذه القوائم المالية.

١٥. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٧ رمضان ١٤٤٤ هـ الموافق ٢٩ مارس ٢٠٢٣ م.