

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
مع
تقرير فحص مراجع الحسابات المستقل لمالكي الوحدات

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 ٢٠٢٦م 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 ٢٠٢٦م،
- قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م،
- قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م،
- قائمة التدفقات النقدية المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م، 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. وبعد 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 نُبدِ رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م 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

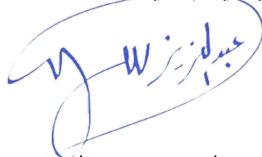
للسادة مالكي الوحدات في صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني (يتبع)

فقرة لفت انتباه - عدم استخدام مبدأ الاستمرارية

نود أن نلفت الانتباه إلى:

- الإيضاح رقم ٤ (أ) 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.
 - الإيضاح رقم ٤ (ب) من القوائم المالية الأولية المختصرة، والذي يوضح أن مدير الصندوق لم يلتزم بمتطلبات المادة (٤٤) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، والتي تتطلب تصفية الصندوق خلال اثني عشر شهراً من تاريخ انتهاء مدة الصندوق؛ و
 - الإيضاح رقم ١١ (أ) من القوائم المالية الأولية المختصرة، والذي يوضح حالات عدم التأكد المحيطة بالتصرف في العقارات تحت التطوير المتبقية للصندوق، والناشئة عن العيوب التي تم تحديدها في المباني السكنية، وأعمال المعالجة المطلوبة، والمطالبات القانونية المقدمة من بعض عملاء التجزئة. كما يوضح الإيضاح الأحكام الهامة وحالة عدم التأكد في التقديرات المتعلقة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير، بما في ذلك أسعار البيع التقديرية، وتكاليف الترميم والبيع، وخصم البيع المجمع الذي اعتُبر ضرورياً لتحقيق التصرف المعجل في العقارات.
- ولم يتم تعديل استنتاجنا فيما يتعلق بهذا الأمر.

شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية



عبد العزيز محمد العواد
رقم الترخيص ٧١٢



الرياض في ٢٨ صفر ١٤٤٨ هـ
الموافق: ١١ أغسطس ٢٠٢٦ م

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

قائمة المركز المالي المختصرة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	إيضاحات	
			الموجودات
٤٦٧	٨١٧	٩	نقد وما في حكمه
٦٩٤	٧١١	١٠	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٧٥	--		أرصدة مدينة تجارية
٧٦٥	١٥٣		أرصدة مدينة أخرى
٨٦,٨٨٥	٧٢,٥٣٧	١١	عقارات قيد التطوير
٨٩,٤٨٦	٧٤,٢١٨		مجموع الموجودات
			المطلوبات
٥,٣٢٢	٣٢٢		دفعات مقدمة من العملاء
١,٤٠٢	١,٤٠٢		دفعات مستحقة للمطور
٦,٥٥٥	٧,٦٥٥		مستحق إلى العملاء
٣,٥٤١	١٤,٩٨٤	١٢	مخصص للمطالبات القانونية
--	٢٠,٩٩١	١٣	مخصص للضمان
٩٤٢	٧٠٩		أرصدة دائنة أخرى
١٧,٧٦٢	٤٦,٠٦٣		مجموع المطلوبات
٧١,٧٢٤	٢٨,١٥٥		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
٢٣٩,٩٢٧	٢٣٩,٩٢٧		الوحدات المصدرة بالآلاف (بالعدد)
٠,٢٩٨٩	٠,١١٧٣		قيمة صافي الموجودات لكل وحدة (بالريال السعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ 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 ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو			
٢٠٢٥ م	٢٠٢٦ م	إيضاحات	
--	٥,٥٠٣	١٤	إيرادات أخرى
١٩٨	١٧		أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤١	٢	١٥	دخل الخصومات
--	(٥٧)		خسارة من إلغاء العقارات تحت التطوير
١١٠	--		أرباح محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤٧٥)	--		خسائر محققة من بيع العقارات تحت التطوير
(١٢٦)	٥,٤٦٥		إجمالي الدخل / (الخسارة)
(٢٣,٢٦٤)	(١٦,٠٦٧)	١١	الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير
--	(٢٠,٩٩١)	١٣	مخصص للضمان
--	(١١,٤٤٣)	١٢	مخصص للمطالبات القانونية
(٢٩١)	(٢٨٠)		أتعاب مهنية
(٤٨٩)	(١٥٢)		مصرفات إدارة وصيانة العقارات
(٢٠)	(٢٨)		أتعاب مراجع الحسابات
(١٦)	(٢٧)		مصرفات التقييم
(٧)	(٤٦)		مصرفات أخرى
(٢٤,٠٨٧)	(٤٩,٠٣٤)		إجمالي المصروفات التشغيلية
(٢٤,٢١٣)	(٤٣,٥٦٩)		خسارة الفترة
--	--		الدخل الشامل الآخر للفترة
(٢٤,٢١٣)	(٤٣,٥٦٩)		إجمالي الخسارة الشاملة للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ 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 ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٥ م	٢٠٢٦ م	
١٠٩,٤٢٥	٧١,٧٢٤	صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في بداية الفترة (مراجعة)
(٢٤,٢١٣)	(٤٣,٥٦٩)	إجمالي الخسارة الشاملة للفترة
٨٥,٢١٢	٢٨,١٥٥	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		
٢٠٢٥ م	٢٠٢٦ م	
		وحدات (بالآلاف)
٢٣٩,٩٢٧	٢٣٩,٩٢٧	الوحدات في بداية و نهاية الفترة (غير مراجعة)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

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

قائمة التدفقات النقدية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاحات	
٢٠٢٥ م	٢٠٢٦ م		
(٢٤,٢١٣)	(٤٣,٥٦٩)		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية الخسارة الشاملة للفترة
			<u>تسويات لـ:</u>
٢٣,٢٦٤	١٦,٠٦٧	١١	الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير
(١١٠)	--		أرباح محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٩٨)	(١٧)		أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٧٥	--		خسائر محققة من بيع العقارات تحت التطوير
--	١١,٤٤٣	١٢	مخصص للمطالبات القانونية
--	٢٠,٩٩١	١٣	مخصص للضمان
(٧٨٢)	٤,٩١٥		
			<u>صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</u>
١,١٥٠	--		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٢,٥٣٣)	(١,٧١٩)	١١	عقارات قيد التطوير
--	٦٧٥		أرصدة مدينة تجارية
(٢٢٤)	٦١٢		أرصدة مدينة أخرى
(٩٠٦)	(٥,٠٠٠)		الدفوعات المقدمة من العملاء
١,٣١١	--		دفوعات مستحقة للمطور
--	(١,١٠٠)		مستحق إلى العملاء مقابل الوحدات الملغاة
٦,٩٩٩	(٢٣٣)		أرصدة دائنة أخرى
(٤,٩٨٥)	٣٥٠		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٤,٩٨٥)	٣٥٠		صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه
٥,٤٩٠	٤٦٧	٩	نقد وما في حكمه في بداية الفترة
٥٠٥	٨١٧	٩	نقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري عام مقفل ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، تتم إدارته من قبل شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق")، وهي شركة تابعة للبنك الأهلي السعودي ("البنك")، وذلك لصالح مالكي وحدات الصندوق. كما تعمل شركة البلاد المالية كأمين حفظ للصندوق.

يهدف الصندوق إلى تحقيق أرباح رأسمالية لمالكي الوحدات من خلال الاستحواذ على الأراضي وتطويرها وإنشاء الوحدات السكنية وبيعها. كما يجوز للصندوق استثمار الفوائض النقدية في استثمارات قصيرة الأجل، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، عقود المرابحة المتوافقة مع أحكام الشريعة أو صناديق الاستثمار في أسواق النقد.

تمت الموافقة على أحكام وشروط الصندوق من قبل هيئة السوق المالية ("الهيئة") بتاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٣٥ هـ (الموافق ٧ يناير ٢٠١٤ م).

٢. اللوائح النظامية

يتم إدارة الصندوق بموجب اللوائح الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٢٠٠٦-٢١٩-١) بتاريخ ٣ ذو الحجة ١٤٢٧ هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦ م) والتعديلات اللاحقة لها بموجب قرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية رقم (٢٠١٣-١٣٥-١) بتاريخ ٣ جمادى الثاني ١٤٤٧ هـ (الموافق ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٥ م) والتي تفصل متطلبات جميع الصناديق داخل المملكة العربية السعودية.

٣. الأساس المحاسبي

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، كما تلتزم بالأحكام ذات الصلة الواردة في اللوائح وأحكام وشروط الصندوق.

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد مجموعة كاملة من القوائم المالية، ويجب قراءتها بالاقتران مع القوائم المالية السنوية المراجعة للصندوق كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

٤. تصفية الصندوق

أ) وفقاً للوائح وشروط وأحكام الصندوق، قرر مالكو الوحدات في اجتماعهم المنعقد بتاريخ ٥ أبريل ٢٠٢٣ م عدم تمديد مدة الصندوق بعد تاريخ استحقاقه في ٢٨ أبريل ٢٠٢٣ م. وبناءً على ذلك، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس عدم الاستمرارية. وعند إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة، واصلت الإدارة تطبيق متطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. ولم يترتب على التغيير في أساس الإعداد أي أثر على تصنيف وقياس موجودات الصندوق ومطلوباته.

ب) وفقاً للمادة (٤٤) من اللائحة، يجب على مدير الصندوق تصفية موجودات الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات خلال مدة أقصاها اثنا عشر شهراً من تاريخ انتهاء مدة الصندوق. ومع ذلك، كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م، كان مدير الصندوق لا يزال بصدد تصفية الصندوق. وبناءً على ذلك، لم يكن الصندوق ملتزماً بالمطلب المذكور أعلاه من اللائحة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م.

وقد قام مدير الصندوق بإبلاغ هيئة السوق المالية بعدم الالتزام، ويتخذ الخطوات اللازمة لتسريع استكمال عملية تصفية الصندوق.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٥. أساس القياس والعرض

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة على أساس عدم الاستمرارية كما هو موضح في الإيضاح رقم (٤) من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة، وتم إعدادها وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي، باستثناء العقارات تحت التطوير والاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والتي يتم إثباتها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل، وبالقيمة العادلة، على التوالي.

ليس لدى الصندوق دورة تشغيل يمكن تحديدها بوضوح، ولذلك لا يعرض الموجودات والمطلوبات المتداولة وغير المتداولة بشكل منفصل في قائمة المركز المالي الأولية المختصرة. وبدلاً من ذلك، يتم عرض الموجودات والمطلوبات وفقاً لترتيب سيولتها.

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. 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 القوائم المالية السنوية المدققة للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

٨. المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية

المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة تتفق مع تلك المستخدمة في إعداد القوائم المالية السنوية المدققة للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

(أ) المعايير، والتفسيرات والتعديلات المطبقة بواسطة الصندوق

أصبحت التعديلات على المعايير المحاسبية والتفسيرات أدناه قابلة للتطبيق لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٦ م. قدر مدير الصندوق أن التعديلات ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية المختصرة للصندوق:

المعايير / التعديلات	البيان
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩	تصنيف وقياس الأدوات المالية
والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧	

تقتصر التحسينات السنوية على التعديلات التي تهدف إما إلى توضيح صياغة أحد معايير المحاسبة، أو تصحيح آثار غير مقصودة طفيفة نسبياً، أو سهو، أو تعارض بين متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – الإصدار ١١

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩. نقد وما في حكمه

يمثل هذا البند أرصدة محتفظ بها لدى البنك الأهلي السعودي – طرف ذو علاقة في حساب جارٍ، ويحمل تصنيفاً ائتمانياً من وكالة موديز بدرجة Aa٣، بما يتماشى مع التعريف المتعارف عليه عالمياً للدرجة الاستثمارية.

١٠. الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتضمن الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما يلي:

إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	
التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة
صندوق استثماري مُدار من قبل مدير الصندوق (أ)	٦٢٨	٧١١	٦٢٨
(أ) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، اشترى الصندوق استثمارًا بمبلغ ٥ ملايين ريال سعودي، وباع استثمارًا بمبلغ ١٧,٩٥ مليون ريال سعودي في صندوق الأهلي المالية للمتاجرة بالريال السعودي. ولم تجر أي معاملات خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م.			

١١. عقارات قيد التطوير

القيمة الدفترية للعقارات قيد التطوير على النحو التالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
٧٢,٥٣٧	٨٦,٨٨٥
عقارات قيد التطوير	
(أ) تمثل العقارات تحت التطوير وحدات سكنية تقع في مدينة جدة بالمملكة العربية السعودية. وخلال الفترة والسنوات السابقة، حدد مدير الصندوق وجود عيوب تؤثر على المباني السكنية، والتي تتطلب تنفيذ أعمال معالجة. بالإضافة إلى ذلك، تقدم بعض عملاء التجزئة بمطالبات قانونية يطالبون فيها بإلغاء عقود الشراء، وذلك بشكل رئيسي فيما يتعلق بالعيوب التي تم تحديدها في العقارات (راجع الإيضاح رقم ١٢).	
وقد أدت هذه الأمور إلى زيادة حالة عدم التأكد المتعلقة بتوقيت وطريقة التصرف في العقارات تحت التطوير المتبقية، وكذلك حصيلة البيع المتوقع تحقيقها منها، كما أثرت على قدرة مدير الصندوق على التصرف في تلك العقارات ضمن سياق البيع الاعتيادي.	

وقد قام مدير الصندوق بتقييم صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م. وينطوي تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق على قدر كبير من الأحكام والتقدير المحاسبية، لا سيما فيما يتعلق بما يلي:

- أسعار البيع التقديرية، مع الأخذ في الاعتبار حالة العقارات وظروف السوق السائدة؛
- توقيت وطريقة التصرف في العقارات، بما في ذلك إمكانية التصرف المعجل من خلال بيع مجمع أو مزاد؛ و
- طبيعة أعمال المعالجة والترميم المطلوبة وتكلفتها التقديرية لتسهيل التصرف في العقارات، بما في ذلك تكاليف الترميم المقدرة بمبلغ ١٦,٠١ مليون ريال سعودي، وذلك استناداً إلى دراسة هندسية مستقلة.
- تم اعتبار خصم البيع بالجملة والبيع القسري بنسبة ٥٥٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٥١٪) ضرورياً للتخلص من العقار بأقرب وقت.

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 ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١١. عقارات قيد التطوير (يتبع)

استند تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق إلى متوسط تقييمين أحدهما مقيم مستقلان، بعد تعديلهما لتكاليف الترميم التقديرية وتكاليف البيع المتوقعة. وبناءً على ذلك، حدد مدير الصندوق القيمة الدفترية للعقارات تحت التطوير بمبلغ ٧٢,٥٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م، وذلك بعد إثبات انخفاض إضافي في صافي القيمة القابلة للتحقق بمبلغ ١٦,٠٧ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

وقد تختلف المتحصلات النهائية من التصرف في العقارات عن المبالغ المقدرة في تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق نتيجة لحالات عدم التأكد الموضحة أعلاه، بما في ذلك نتائج المطالبات القانونية، واستكمال أعمال المعالجة، وظروف السوق، وخصومات البيع المجمع، بالإضافة إلى توقيت وطريقة التصرف في العقارات.

(ب) فيما يلي بيان بالحركة في القيمة الدفترية للعقارات تحت التطوير:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	
١٠١,٩٥٤	٨٦,٨٨٥	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٦,٦١٠	--	يضاف: تكاليف الترميم المتكبدة خلال الفترة / السنة
١١,٣٨٩	١,٧١٩	يضاف: القيمة الدفترية للوحدات السكنية الملمغة
(٢٩,٧٨٦)		يخصم: القيمة الدفترية للوحدات السكنية المباعة
(٣,٢٨٢)	(١٦,٠٦٧)	يخصم: انخفاض صافي القيمة القابلة للتحقق
٨٦,٨٨٥	٧٢,٥٣٧	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

(ج) قُدرت القيمة العادلة للعقارات تحت التطوير بمبلغ ١٥٩,٤٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م: ١٧٨ مليون ريال سعودي)، وذلك استنادًا إلى متوسط تقييمين أحدهما مقيم مستقلان معتمدان من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). وقد استخدم المقيمان منهج المقارنة السوقية لتقدير قيمة العقارات تحت التطوير. ويعتمد هذا المنهج على تحليل المعاملات الحديثة لعقارات مماثلة في مواقع مشابهة، مع إجراء التعديلات اللازمة للاختلافات في الخصائص الرئيسية، مثل الموقع، والمساحة، وتصنيف استخدامات الأراضي، ومرحلة التطوير، وظروف السوق. كما تم استخدام مدخلات جوهرية غير قابلة للملاحظة، بما في ذلك السعر لكل متر مربع والتعديلات المتعلقة بحالة التطوير وقابلية التسويق، حيثما كان ذلك مناسبًا. وبناءً على ذلك، تم تصنيف قياس القيمة العادلة ضمن المستوى الثالث من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

(د) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، أبرم الصندوق اتفاقية بيع مع شركة تزايد العقارية ("تزايد") لبيع ٢٠٨ وحدات، تمثل جميع الوحدات غير المباعة في ذلك الوقت، مقابل قيمة متفق عليها بلغت ٨٦ مليون ريال سعودي. وخلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م، انسحبت شركة تزايد من اتفاقية البيع وأعدت بعض الوحدات التي سبق نقل ملكيتها خلال الفترة السابقة. كما تنازلت شركة تزايد عن مبلغ العربون البالغ ٥ ملايين ريال سعودي الذي تم سداؤه عند توقيع الاتفاقية.

(هـ) لدى مدير الصندوق شركة ذات غرض خاص ("الشركة ذات الغرض الخاص")، وهي شركة الأهلي المالية للاستثمار العقاري، والمسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٣٨٧٥٩٣ بتاريخ ٢ ذو القعدة ١٤٣٤ هـ، الموافق ٨ سبتمبر ٢٠١٣ م. ويتمثل الهدف الرئيسي من الشركة ذات الغرض الخاص في الاحتفاظ بالأصول العقارية المرتبطة بالصندوق وتسجيلها باسمها. ونظرًا لأن الصندوق هو المالك المستفيد للعقارات تحت التطوير، فقد تم إثبات هذه العقارات في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١١. عقارات قيد التطوير (يتبع)

و) في يونيو ٢٠٢٦ م، أصدرت أمانة محافظة جدة إشعارًا بإخلاء العقار. وقد قدم مدير الصندوق الرد الأولي، ويعمل حاليًا على تقديم الرد النهائي وفقًا لمتطلبات أمانة محافظة جدة.

١٢. مخصص المطالبات القانونية

نتيجةً للعيوب التي تم تحديدها في بعض الشقق التي سبق بيعها، تم رفع مطالبات قانونية ضد الصندوق، وقد تنشأ مطالبات إضافية، تطالب بلغاء عقود البيع ورد المبالغ المدفوعة. واستنادًا إلى الاتجاهات التاريخية للمطالبات، والتقييمات القانونية، وغيرها من المعلومات المتاحة بتاريخ التقرير، قام مدير الصندوق بإثبات مخصص بمبلغ ١٤,٩٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م: ٣,٥٤ مليون ريال سعودي) وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ "المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة". ويمثل هذا المخصص أفضل تقدير من قبل مدير الصندوق للالتزام الحالي الناشئ عن المطالبات القائمة والمتوقعة.

١٣. مخصص الضمان

أثبت الصندوق مخصصًا للالتزامات الضمان المتعلقة بالشقق التي سبق بيعها. وينشأ هذا المخصص نتيجة العيوب التي تم تحديدها، ويعكس التزام الصندوق بتنفيذ أعمال المعالجة خلال فترة الضمان المطبقة. وقد تم إثبات هذا المخصص وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ "المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة"، ويمثل أفضل تقدير من قبل مدير الصندوق للتكاليف المتوقعة لتسوية هذه الالتزامات، استنادًا إلى المعلومات المتاحة، بما في ذلك تقييم صادر عن استشاري هندسي مستقل.

١٤. الإيرادات الأخرى

يتضمن هذا البند بشكل رئيسي مبلغ العربون غير القابل للاسترداد البالغ ٥ ملايين ريال سعودي المستلم من شركة تزايد، والذي تمت مصادرته عند إلغاء اتفاقية البيع.

١٥. معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

فيما يلي تفاصيل المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة التي لم يتم الإفصاح عنها في أي مكان آخر في هذه القوائم المالية كما في لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م.

المعاملات مع موظفي الإدارة الرئيسيين

تتم إدارة وتشغيل الصندوق بواسطة مدير الصندوق. ولقاء هذه الخدمات، يستحق مدير الصندوق أتعاب إدارة وأتعاب إدارية بمعدل سنوي يصل إلى ١٪ و ٠,٤٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م: ١٪ و ٠,٤٪)، على التوالي، من صافي قيمة موجودات الصندوق اليومية، وذلك وفقًا لما هو منصوص عليه في شروط وأحكام الصندوق. ووفقًا لشروط وأحكام الصندوق، كانت أتعاب الإدارة تستحق خلال السنوات الخمس الأولى من عمر الصندوق. وبناءً على ذلك، اعتبارًا من ٢٨ أبريل ٢٠١٩ م، لم يتم إثبات أي مستحقات إضافية لأتعاب الإدارة. ويحق للصندوق الحصول على خصومات بما يعادل استثماراته في الصناديق الأخرى التي يديرها مدير الصندوق. ويُدرج ذلك ضمن دخل الخصومات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية المختصرة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥. معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

المعاملات مع موظفي الإدارة الرئيسيين (يتبع)

خلال الفترة، أبرم الصندوق المعاملات التالية مع الأطراف ذات العلاقة ضمن سياق الأعمال الاعتيادية. وقد تمت هذه المعاملات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق المعتمدة.

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملات خلال فترة الستة أشهر في نهاية الفترة	صافي الرصيد (المقدم) / المستحق كما في
		٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)
		٤١	٢
		--	(٦)
شركة الأهلي المالية	دخل خصومات مكافأة مجلس إدارة الصندوق	٢	٣
		--	(٦)

تمتلك شركة الأهلي كابيتال ٠,٨٧ وحدة في الصندوق، والتي تم الحصول عليها بموجب أوامر صادرة عن لجنة تسوية المنازل المتعلقة بالأوراق المالية التابعة لهيئة السوق المالية، والتي تتطلب شراء وحدات من بعض حاملي الوحدات الذين قدموا شكاوى ضد مدير الصندوق

١٦. قياس 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 للمنشأة 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 الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٦. قياس القيمة العادلة (يتبع)

القيم الدفترية والقيمة العادلة

يوضح 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. جميع قياسات القيمة العادلة أدناة متكررة.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)				
القيمة العادلة				
القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
<u>الموجودات المالية</u> <u>المقاسة بالقيمة العادلة</u>				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
٧١١	--	٧١١	--	٧١١
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)				
القيمة العادلة				
القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
<u>الموجودات المالية</u> <u>المقاسة بالقيمة العادلة</u>				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
٦٩٤	--	٦٩٤	--	٦٩٤

قام الصندوق بتصنيف الاستثمارات في الصناديق الاستثمارية المفتوحة غير المدرجة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والتي يتم قياسها باستخدام صافي قيمة الموجودات غير المعدلة، ضمن المستوى ٢ وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة. وخلال الفترة، لم يتم إجراء أي تحويل في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. أما بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، مثل النقد وما في حكمه، والأرصدة المدينة الأخرى، والمستحق إلى المطور، والمستحق إلى العملاء مقابل الوحدات الملغاة، والأرصدة الدائنة الأخرى، فقد تبين أن القيم الدفترية لها تمثل تقريباً معقولاً للقيمة العادلة نظراً لطبيعتها.

١٧. تاريخ آخر تقييم

تاريخ آخر تقييم للصندوق لغرض إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (٢٠٢٥ م: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م).

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٨. الأحداث بعد نهاية فترة التقرير

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

١٩. اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة للإصدار من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٧ صفر ١٤٤٨ هـ الموافق ١٠ أغسطس ٢٠٢٦ م.