

SNB Capital

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

التقرير السنوي لعام 2025 م
AIAhli SEDCO Residential Development Fund Annual Report 2025



معلومات صندوق الاستثمار
Investment Fund Information



أداء الصندوق
Fund Performance



التغييرات و التطورات الجوهرية خلال الفترة
Changes and Material Development



تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي
Fund Board Annual Report



تقرير تقييم المخاطر
Risk Assessment Report



القوائم المالية
Financial Statements



أ. معلومات صندوق الاستثمار Investment Fund Information

A) Investment Fund Information

أ) معلومات صندوق الاستثمار

1) Name of the investment Fund:

AIAhli SEDCO Residential Development Fund.

1) اسم الصندوق:

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

2) Assets in which the fund is investing in:

The Fund has invested in real estate development project located in Jeddah, AISalama District. The project consists of 372 residential units.

2) الأصول التي يستثمر فيها الصندوق:

استثمر الصندوق في مشروع تطوير عقاري سكني في مدينة جدة، حي السلامة، ويتألف من ثلاثة مجمعات سكنية تحتوي 372 وحدة.

ب. أداء الصندوق Fund Performance

B) Fund Performance

(ب) أداء الصندوق

1) A comparative table covering the last (3) financial years:

(1) جدول مقارنة يغطي السنوات المالية الثلاث الأخيرة:

Year	2025	2024	2023	2022	2021	السنة
Net Asset Value (in millions of SAR)	71.72	109.4	179	250.3	272.5	صافي قيمة أصول الصندوق (مليون ريال سعودي)
NAV per Unit*	0.2989	0.4561	0.7461	0.8442	0.9191	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة*
Highest Price Per Unit*	0.3552	0.7472	0.8092	0.9285	0.9191	أعلى سعر وحدة
Lowest Price Per Unit*	0.2989	0.4561	0.7461	0.8442	0.8987	أقل سعر وحدة
Number of Units (Thousand Units)	239,927	239,927	239,927	296,463	296,463	عدد الوحدات (ألف وحدة)
Capital Distribution per Unit*	-	-	0.12	-	-	التوزيعات الرأسمالية لكل وحدة
Fees & Expense Ratio to the total assets value	2.7%	%2.5	%2.7	0.7%	1.1%	نسبة الرسوم والمصروفات من إجمالي أصول الصندوق
Percentage of borrowed assets from the total asset value, the period of their exposure period and due date	-	-	-	-	-	نسبة الأصول المقرضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها

2) A performance Record that covers the following

(2) سجل أداء الصندوق يغطي ما يلي:

A. The total return for the Fund for 1 year, 3 years, 5 years and since inception:

أ. العائد الإجمالي السنوي للصندوق لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات ومنذ التأسيس:

Period	منذ تأسيس Since inception	5 سنوات	3 سنوات	سنة	الفترة
Return %	%48.1-	%42.6-	%50.4-	-34.5%	عائد الصندوق (سنوي) %

B. The annual total return for the fund since inception:

ب. العائد الإجمالي السنوي للصندوق منذ التأسيس:

Year	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	السنة
Return %	-34.5%	-38.9%	2.6%	-8.1%	1.6%	4.6%	-4.2%	-7.9%	-1.3%	5.7%	-	%4.3	العائد %

C. The percentage of the Fund's costs to the Fund total assets value:

ت. 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	2.5%	2.44 مليون ريال	الرسوم والمصاريف الأخرى وتشمل: أتعاب إدارة الأملاك والمرافق، مراجعة الحسابات، التقييم العقاري ومجلس إدارة الصندوق
The Fund Manager has waived the management fee and therefore no fees were charged to the Fund starting from April 28, 2019			تنازل مدير الصندوق عن رسوم الإدارة وبالتالي لم يتم تسجيل أي استحقاق مقابل هذه الرسوم ابتداء من 28 أبريل 2019
Special commission received by the fund manager during the period	No special commissions were received during the period.	لم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خاصة خلال الفترة.	العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق

ج. التغييرات والتطورات الجوهريّة خلال الفترة Changes and Material Development

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

- Seal purchase agreements has been signed with Tazaid Real Estate Company (the buyer) has been completed, and the title transfer procedures will be finalized within 90 days from the date of signing the agreement on 6/12/1446 AH, corresponding to June 2, 2025.

- جرى توقيع اتفاقيات البيع مع شركة تزايد العقارية "المشتري" وسيتم إكمال عمليات الإفراغ خلال 90 يومًا من تاريخ توقيع الاتفاقية المبرمة بتاريخ 6-12-1446هـ الموافق 2025-6-2م.

- The Fund Manager is currently following up with the buyer to complete the title transfer procedures, in preparation for distributing the sale proceeds to the Fund's investors. The transfer process has been delayed due to the buyer's request to obtain a Building Completion Certificate for the Gardenia 4 residential complex, which requires certain governmental procedures to be completed. In addition, the transfer process necessitates the issuance of the Real Estate Transaction Tax, given the multiplicity of subdivided title deeds for each residential unit.

- يجري المتابعة مع المشتري لاستكمال عمليات الافراغ تمهيدًا لتوزيع متحصلات البيع على مستثمري الصندوق، وقد تأخرت عملية الإفراغ نظرًا لطلب المشتري الحصول على شهادة إتمام البناء للمجمع جاردينيا 4 السكني والتي يتطلب لها بعض الإجراءات الحكومية لاستخراجها، بالإضافة إلى أن عملية الإفراغ يتطلب لها استخراج ضريبة التصرفات العقارية؛ نظرًا لتعددية الصكوك المفزة لكل وحدة سكنية.

- The Fund Manager is diligently handling all claims filed by residential unit owners, in coordination with legal counsel. Judgments have been issued in favor of some claimants, ordering a refund of the purchase price and cancellation of the sale contract, while other claims have been dismissed

- يبذل مدير الصندوق العناية في الرد على جميع القضايا المقامة من قبل ملاك الوحدات السكنية و ذلك بالتعاون مع المحامين و قد حكم لصالح بعض المدعين بإعادة الثمن وإلغاء عقد الشراء، في حين حكم لآخرين برد دعواهم.

د. تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي Fund Board Annual Report

D) Fund Board Annual Report

د. تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي



- The Fund's Board of Directors held two meetings during 2025, during which the following matters were discussed:
 - Key updates on the Fund
 - Latest developments regarding the residential units
 - Updates on the lawsuit filed against the Fund's developer
 - Costs related to structural reinforcement and remediation works
 - Developments in the legal case against the Fund's developer
 - Claims filed by unit owners against the Fund Manager
 - Assessment of the independence of Board members and service providers
 - Complaints and claims raised against the Fund and the actions taken in response

- عقد مجلس إدارة الصندوق اجتماعين خلال العام 2025، وتم مناقشة المواضيع التالية:
 - أبرز مستجدات الصندوق
 - آخر مستجدات الوحدات السكنية
 - مستجدات الدعوى المرفوعة ضد مطور الصندوق
 - تكاليف اعمال التديم والترميم
 - تطورات الدعوى المرفوعة ضد مطور الصندوق.
 - القضايا المقامة من قبل ملاك الوحدات ضد مدير الصندوق
 - تقييم استقلالية أعضاء المجلس ومزودي الخدمات
 - الشكاوى والمقامة ضد الصندوق و الإجراءات المتخذة حيالها.

هـ . تقرير تقويم المخاطر Risk Assessment report

E) Risk Assessment Report

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

Type or Risk	Risk Level	Observations
Distribution Risk	Low	Since inception, the Fund has distributed 20% 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 expired on 28 April 2023, and given the sale progress, it is challenging to sell all residential units and fully exit.
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.
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.
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.
Compliance Risk	Medium	The Fund is in compliance with the Investment Funds Regulations.
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.

هـ تقرير تقييم المخاطر



أجرى فريق إدارة المخاطر تقييماً لمخاطر الصندوق على النحو التالي:

نوع المخاطر	حجم المخاطر	التوضيح
مخاطر التوزيعات	منخفضة	منذ تأسيس الصندوق، وزع الصندوق 23.4% من رأس المال المستثمر. لا يعتبر الصندوق صندوقاً مدرجاً للدخل، ولا يوجد توزيعات دورية مطلوبة.
مخاطر التخارج	عالية	انتهت مدة الصندوق في 28 أبريل 2023م وقد يكون بيع جميع الوحدات السكنية صعباً.
مخاطر أسعار الفائدة	متوسطة	الزيادة في أسعار الفائدة عالمياً وفي المملكة العربية السعودية قد سبب 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 جى ال ال فإن أسعار الوحدات السكنية شهدت زخماً قوياً في 2022 مدعومة بالإصلاح الحكومية. ولكن من غير المؤكد بأن هذا الزخم سيستمر.
مخاطر التقييم	عالية	يستثمر الصندوق في أصول عقارية صعبة التسيل. 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.
مخاطر الالتزام	متوسطة	يلتزم الصندوق بلائحة صناديق الاستثمار العقاري.
المخاطر القانونية	عالية	صدر الحكم النهائي بتاريخ 23/07/1444هـ الموافق 14/02/2023م بثبوت مسؤولية شركة سدكو للتطوير التقييمية 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.

و.القوائم المالية Financial Statements

ALAHLI SEDCO RESIDENTIAL DEVELOPMENT FUND
(Managed by the SNB Capital Company)
FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2025
together with the
Independent Auditor's Report to the Unitholders



KPMG Professional Services Company

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

Headquarters in Riyadh

شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية مساهمة مهنية

واجهة روشن، طريق المطار
صندوق بريد ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية
سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩٤

المركز الرئيسي في الرياض

Independent Auditor's Report

To the Unitholders of the AIAhli SEDCO Residential Development Fund

Opinion

We have audited the financial statements of the **AIAhli SEDCO Residential Development Fund** (the "Fund") managed by the SNB Capital Company (the "Fund Manager"), which comprise the statement of financial position as at 31 December 2025, the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in net assets attributable to the Unitholders and cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, comprising material accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Fund as at 31 December 2025, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS Accounting Standards") as issued by the International Accounting Standards Board that are endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia and other standards and pronouncements issued by the Saudi Organization for Chartered and Professional Accountants ("SOCPA").

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing that are endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Fund in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards), that is endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia, that are relevant to our audit of the financial statements, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the Code's requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Emphasis of Matter

We draw attention to note 4 of the financial statements, which describes that the going concern basis of preparing the financial statements has not been used as the Fund's term expired on 28 April 2023 and the Fund Manager is in the process of liquidating the Fund in accordance with provisions of termination specified in Fund's terms and conditions.

Our opinion is not modified in respect of this matter.



Independent Auditor's Report

To the Unitholders of the AIAhli SEDCO Residential Development Fund (continued)

Responsibilities of the Fund Manager and Those Charged with Governance for the Financial Statements

The Fund Manager is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with IFRS Accounting Standards that are endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia and other standards and pronouncements issued by the SOCPA, and to comply with the applicable provisions of the Real Estate Investment Funds Regulations issued by the Capital Market Authority ("CMA"), the Fund's terms and conditions, and for such internal control as the Fund Manager determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the Fund Manager is responsible for assessing the Fund's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Fund Manager either intends to liquidate the Fund or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance, the Fund Board, are responsible for overseeing the Fund's financial reporting process

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. 'Reasonable assurance' is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing that are endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia, will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with International Standards on Auditing that are endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Fund Manager's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Fund Manager.
- Conclude on the appropriateness of the Fund Manager's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Fund's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, then we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Fund to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.



Independent Auditor's Report

To the Unitholders of the AIAhli SEDCO Residential Development Fund (continued)

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements (continued)

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit of the **AIAhli SEDCO Residential Development Fund**.

Report on other legal and regulatory requirements

We draw attention to note 4 of the financial statements, which describes that the Fund Manager has not complied with the requirements of Article 44 of the Real Estate Investment Funds Regulations which require the Fund to be liquidated within twelve months from the date of expiry of the Fund's term.

KPMG Professional Services Company

Abdulaziz Mohammed Alawad
License No. 712



Riyadh: 12 Shawwal 1447 H
Corresponding to 31 March 2026

**ALAHLI SEDCO RESIDENTIAL DEVELOPMENT FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

	<i>Notes</i>	31 December 2025	31 December 2024
ASSETS			
Cash and cash equivalents	<i>10</i>	467	5,490
Investments measured at fair value through profit or loss (FVTPL investments)	<i>11</i>	694	13,178
Trade receivables	<i>12 (f)</i>	675	--
Other receivables		765	2,241
Development property	<i>12</i>	86,885	101,954
Total assets		89,486	122,863
LIABILITIES			
Advance received from customers		5,322	4,133
Payable to developer		1,402	3,831
Payable to customers against cancelled units	<i>12 (e)</i>	6,555	4,043
Provision for legal claims	<i>12 (h)</i>	3,541	--
Other payables		942	1,431
Total liabilities		17,762	13,438
Net assets attributable to the Unitholders		71,724	109,425
Units in issue in thousands (number)		239,927	239,927
Net assets value per unit (SAR)		0.2989	0.4561

The accompanying notes 1 to 19 form integral part of these financial statements

**ALAHLI SEDCO RESIDENTIAL DEVELOPMENT FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

For the year ended 31 December 2025

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

	<i>Notes</i>	For the year ended 31 December	
		2025	2024
Loss on sale of development property		(28,174)	(1,953)
Loss on cancellation of development property		(790)	(721)
Realized gain on FTVPL investments – net		1,578	1,736
Unrealised loss on FVTPL investments – net		(1,112)	(323)
Rebate income		61	172
Total loss		(28,437)	(1,089)
Provision for legal claims	<i>12 (h)</i>	(3,541)	--
Net realizable value (NRV) write down on development property	<i>12</i>	(3,282)	(65,487)
Facility management and maintenance expenses		(1,693)	(2,619)
Professional fees		(614)	(282)
Auditors' remuneration	<i>14</i>	(55)	(55)
Other expenses		(79)	(54)
Total operating expenses		(9,264)	(68,497)
Loss for the year		(37,701)	(69,586)
Other comprehensive income for the year		--	--
Total comprehensive loss for the year		(37,701)	(69,586)

The accompanying notes 1 to 19 form integral part of these financial statements

**ALAHLI SEDCO RESIDENTIAL DEVELOPMENT FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

STATEMENT OF CHANGES IN NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO THE UNITHOLDERS

For the year ended 31 December 2025

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

	<u>For the year ended</u> <u>31 December</u> <u>2025</u>	<u>For the year ended</u> <u>31 December</u> <u>2024</u>
Net assets attributable to the unitholders at the beginning of the year	109,425	179,011
Total comprehensive loss for the year	(37,701)	(69,586)
Net assets attributable to the unitholders at the end of the year	<u>71,724</u>	<u>109,425</u>

UNIT TRANSACTIONS

	<u>For the year ended 31 December</u> <u>2025</u>	<u>For the year ended 31 December</u> <u>2024</u>
	Units in '000s	
Units outstanding at the beginning and end of the year	<u>239,927</u>	<u>239,927</u>

The accompanying notes 1 to 19 form integral part of these financial statements

**ALAHLI SEDCO RESIDENTIAL DEVELOPMENT FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

STATEMENT OF CASH FLOWS

For the year ended 31 December 2025

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

	Notes	For the year ended 31 December	
		2025	2024
Cash flows from operating activities			
Loss for the year		(37,701)	(69,586)
<i>Adjustments for:</i>			
NRV write down on development property	12	3,282	65,487
Loss on cancellation of development property		790	721
Loss on sale of development property		28,174	1,953
Realised gain on FVTPL investments – net		(1,578)	(1,736)
Unrealised loss on FVTPL investments – net		1,112	323
Provision for legal claims	12 (h)	3,541	--
		(2,380)	(2,838)
<i>Net changes in operating assets and liabilities:</i>			
FVTPL investments		12,950	17,520
Development property		(17,177)	(22,458)
Trade receivables		(675)	1,200
Other receivables		1,476	3,114
Advance received from customers		1,189	(2,011)
Payable to developer		(2,429)	3,831
Payable to customers against cancelled units		2,512	4,043
Other payables		(489)	122
Net cash (used in) / generated from operating activities		(5,023)	2,523
(Decrease) / increase in cash and cash equivalents		(5,023)	2,523
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	10	5,490	2,967
Cash and cash equivalents at the end of the year	10	467	5,490

The accompanying notes 1 to 19 form integral part of these financial statements

**ALAHLI SEDCO RESIDENTIAL DEVELOPMENT FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

1. THE FUND AND ITS ACTIVITIES

AlAhli SEDCO Residential Development Fund (the "Fund") is a closed-ended, Shariah compliant real estate investment fund, managed by the SNB Capital Company ("the Fund Manager"), a subsidiary of the Saudi National Bank (the "Bank"), for the benefit of the Fund's Unitholders. Al Bilad Capital Company acts as the custodian of the Fund.

The Fund's investment objective is to provide Unitholders with capital gains through the acquisition of land and development, construction and sale of residential units. The Fund may invest surplus funds in short-term investments including, but not limited to, Shariah compliant Murabaha contracts or money market investment funds.

The terms and conditions of the Fund were approved by the Capital Market Authority ("CMA") on 6 Rabi-ul-Awwal 1435 H (corresponding to 7 January 2014). The Fund commenced its activities on 28 Jumada-al-Akhirah 1435 H (corresponding to 28 April 2014).

2. REGULATING AUTHORITY

The Fund is governed by the Regulations published by the CMA's Board Resolution no. 1-219-2006 dated 3 Dhul Hijja 1427 H (corresponding to 24 December 2006) thereafter amended pursuant to the CMA's Board Resolution no. 1-135-2025 dated 3 Jumada Al Thani 1447 H (corresponding to 24 November 2025) detailing requirements for all funds within the Kingdom of Saudi Arabia.

3. BASIS OF ACCOUNTING

These financial statements of the Fund have been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards ("IFRS Accounting Standards") as issued by the International Accounting Standards Board that are endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia and other standards and pronouncements issued by the Saudi Organization for Chartered and Professional Accountants ("SOCPA") and comply with the applicable provisions of the Investment Funds Regulations issued by the CMA and the Fund's terms and conditions.

4. LIQUIDATION OF THE FUND

In accordance with the Regulations and the terms and conditions of the Fund, the Unitholders in their meeting held on 5 April 2023 resolved to not further extend the term of the Fund beyond its maturity which was 28 April 2023. Accordingly, these financial statements have been prepared on a non-going concern basis.

As per article 44 of the Regulations, the Fund Manager must liquidate the Fund's assets and distribute the Unitholders' dues, within a maximum period of 12 months from the date of the expiry of the Fund's term. However, as at 31 December 2025, the Fund Manager is currently in the process of liquidating the Fund. Consequently, the Fund was not in compliance with the aforementioned requirement of the Regulations for the year ended 31 December 2025.

The Fund Manager has reported the non-compliance to the CMA and is taking necessary steps to complete the process of liquidation of the Fund.

**ALAHLI SEDCO RESIDENTIAL DEVELOPMENT FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

5. BASIS OF MEASUREMENT AND PRESENTATION

The financial statements have been prepared on non-going concern concept as explained in note 4 of these financial statements and have been prepared under historical cost convention using the accrual basis of accounting except for investments in development property and investments measured at fair value through profit or loss ("FVTPL") and which are recorded at lower of cost and net realizable value, and fair value respectively. In preparing the financial statements on non-going concern basis, management has continued to apply the requirements of with IFRS Accounting Standards that are endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia and other standards and pronouncements issued by the SOCPA considering that the Fund is not expected to continue as a going concern in the foreseeable future.

The Fund does not have a clearly identifiable operating cycle and therefore does not present current and non-current assets and liabilities separately in the statement of financial position. Instead, assets and liabilities are presented in order of their liquidity.

6. FUNCTIONAL AND PRESENTATION CURRENCY

Items included in the financial statements are measured using the currency of the primary economic environment in which the Fund operates (the "functional currency"). These financial statements are presented in Saudi Arabian Riyals ("SAR") which is the Fund's functional and presentation currency and have been rounded off to the nearest thousand unless otherwise stated.

7. CHANGES IN THE FUND'S TERMS AND CONDITIONS

During the year, there have been no significant changes to the terms and conditions of the Fund.

8. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

The preparation of the financial statements requires Fund Manager to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from these estimates. Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognised in the year in which the estimates are revised and in any future years affected. The significant accounting judgements and estimates applied in the preparation of these financial statements relate to determination of net realizable value of development property (note 9.2 and note 12).

9. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES

The fund has consistently applied the following policies to all the periods presented in these financial statements unless otherwise stated and the material accounting policies applied in the preparation of these financial statements are set out below.

9.1 *Cash and cash equivalents*

Cash and cash equivalents include cash at bank and short term, highly liquid investments that are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of change in value. Cash and cash equivalents include bank balances.

**ALAHLI SEDCO RESIDENTIAL DEVELOPMENT FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

9. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

9.2 *Development Property*

Land and buildings under construction, including buildings held for sale in the ordinary course of business, are initially recognized at cost. If the payment for the property is deferred, the consideration payable is recognized initially at the present value of the amount payable. Development in progress comprises construction costs and other related direct costs.

Development property is measured at lower of cost and net realizable value ('NRV'). NRV for completed development property is assessed by reference to market conditions and prices existing at the reporting date and is determined by the Fund Manager, based on comparable transactions identified for properties in the same geographical market serving the same real estate segment.

NRV in respect of development property under construction is assessed with reference to market prices at the reporting date for similar completed property, less estimated costs to complete construction and an estimate of the time value of money to the date of completion

When NRV falls below cost, a NRV write down is recorded in the statement of profit or loss and other comprehensive income to the extent the cost exceeds the NRV. Where the NRV write down subsequently reverse, the carrying amount of development property is increased to the revised estimate of its NRV to the extent of its cost. A reversal of NRV write down is recognized as income immediately in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

9.3 *Sale of development properties*

Revenue is recognized when control of the development property is transferred to the buyer, which generally occurs upon the completion of construction and the handover of possession or transfer of legal title, whichever occurs earlier. The amount recognized reflects the transaction price allocated to the property, net of any discounts, rebates, or taxes collected on behalf of third parties.

The Fund monitors the collectability of trade receivables on an ongoing basis. Where a significant deterioration in credit quality is identified and collection is no longer considered probable, the receivables are assessed individually, and a loss allowance is recognized based on the estimated expected cash shortfalls.

9.4 *Costs of sales*

Costs of revenue includes the cost of land, development and other service-related costs. The cost of revenue is based on the proportion of the cost incurred to date related to sold units to the estimated total costs for each project.

9.5 *Financial assets and liabilities*

Classification of financial assets

On initial recognition, a financial asset is measured at its fair value and classified as measured at amortised cost, fair value through other comprehensive income ("FVOCI") or fair value through profit or loss ("FVTPL").

**ALAHLI SEDCO RESIDENTIAL DEVELOPMENT FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

9. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

9.5 *Financial assets and liabilities (continued)*

Classification of financial assets (continued)

Financial assets measured at amortised cost

A financial asset is measured at amortised cost if it meets both of the following conditions and is not designated as measured at FVTPL:

- it is held within a business model whose objective is to hold assets to collect contractual cash flows; and
- its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest / commission on the principal amount outstanding.

Financial assets measured at FVOCI

A financial asset is measured at FVOCI only if it meets both of the following conditions and is not designated as measured at FVTPL:

- it is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets; and
- its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest / commission on the principal amount outstanding.

On initial recognition of an equity investment that is not held for trading, the Fund Manager may irrevocably elect to present subsequent changes in fair value in OCI. This election is made on an investment-by-investment basis.

Financial assets measured at FVTPL

All financial assets not classified as measured at amortised cost or FVOCI are measured at FVTPL.

Business model assessment

The Fund Manager assesses the objective of a business model in which an asset is held at a portfolio level because this best reflects the way the business is managed, and information is provided to Fund Manager. The information considered includes:

- The stated policies and objectives for the portfolio and the operation of those policies in practice;
- How the performance of the portfolio is evaluated and reported to the fund manager;
- The risks that affect the performance of the business model (and the financial assets held within that business model) and how those risks are managed;
- How managers of the business are compensated – for example, whether compensation is based on the fair value of the assets managed or the contractual cash flows collected; and
- The frequency, volume and timing of sales in prior periods, the reasons for such sales and its expectations about future sales activity. However, information about sales activity is not considered in isolation, but as part of an overall assessment of how the fund's stated objective for managing the financial assets is achieved and how cash flows are realized.

The business model assessment is based on reasonably expected scenarios without taking 'worst case' or 'stress case' scenarios into account. If cash flows after initial recognition are realized in a way that is different from the Fund's original expectations, the Fund does not change the classification of the remaining financial assets held in that business model, but incorporates such information when assessing newly purchased financial assets going forward.

**ALAHLI SEDCO RESIDENTIAL DEVELOPMENT FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

9. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

9.5 *Financial assets and liabilities (continued)*

Classification of financial assets (continued)

Business model assessment (continued)

Financial assets that are held for trading and whose performance is evaluated on a fair value basis are measured at FVTPL because they are neither held to collect contractual cash flows nor held both to collect contractual cash flows and to sell financial assets.

Assessment whether contractual cash flows are solely payments of principal and interest / commission

For the purposes of this assessment, 'principal' is defined as the fair value of the financial asset on initial recognition. 'Interest' or 'commission' is defined as consideration for the time value of money and for the credit risk associated with the principal amount outstanding during a particular period of time and for other basic lending risks and costs (for example: liquidity risk and administrative costs), as well as profit margin.

In assessing whether the contractual cash flows are solely payments of principal and interest / commission, the Fund considers the contractual terms of the instrument. This includes assessing whether the financial asset contains a contractual term that could change the timing or amount of contractual cash flows such that it would not meet this condition. In making the assessment, the Fund considers:

- Contingent events that would change the amount and timing of cash flows;
- Leverage features;
- Prepayment and extension terms;
- Terms that limit the fund's claim to cash flows from specified assets (for example, non-recourse asset arrangements); and
- Features that modify consideration of the time value of money – for example, periodical reset of interest / commission rates.

Classification of financial liabilities

The Fund classifies its financial liabilities at amortised cost unless it has designated liabilities at FVTPL.

Recognition and initial measurement

Financial assets and liabilities measured at FVTPL are initially recognized on the trade date, which is the date on which the Fund becomes a party to the contractual provisions of the instrument. The Fund shall recognise a financial asset or a financial liability in its statement of financial position when, and only when, the entity becomes party to the contractual provisions of the instrument. Other financial assets and financial liabilities are recognized on the date on which they are originated.

A financial asset or financial liability is measured initially at fair value plus or minus, for an item not measured at FVTPL, transaction costs that are directly attributable to its acquisition.

**ALAHLI SEDCO RESIDENTIAL DEVELOPMENT FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

9. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

9.5 *Financial assets and liabilities (continued)*

Classification of financial liabilities (continued)

Subsequent measurement

Financial assets measured at FVTPL are subsequently measured at fair value. Net gain or losses including any foreign exchange gains and losses, are recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income in 'realized and unrealized gain / (loss) on FVTPL investments – net'.

Financial assets and financial liabilities measured at amortised cost are subsequently measured at amortised cost using the effective interest / commission method and is recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income. Any gain or loss on de-recognition is also recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income. The 'amortised cost' of a financial asset or financial liability is the amount at which the financial asset or financial liability is measured on initial recognition minus the principal repayments, plus or minus the cumulative commission using effective interest / commission method of any difference between that initial amount and the maturity amount and, for financial assets, adjusted for any loss allowance.

Derecognition

The Fund derecognizes a financial asset when the contractual rights to the cash flow from the asset expire, or it transfers the rights to receive the contractual cash flows in a transaction in which substantially all of the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred or in which the Fund neither transfers nor retains substantially all of the risks and rewards of ownership and does not retain control of the financial asset.

On derecognition of the financial asset, the difference between the carrying amount of the asset and the consideration received is recognized in the statement of profit or loss.

The Fund enters into transactions whereby it transfers assets recognized on its statement of financial position but retains either all or substantially all of the risks and rewards of the transferred assets or a portion of them. If all or substantially all of the risk and rewards are retained, then the transferred assets are not derecognized. The Fund derecognizes a financial liability when its contractual obligations are discharged or cancelled, or expire.

9.6 *Net assets value per unit*

The value of the Fund's portfolio is determined once at the end of each six-month ("Valuation day"). The net assets value per unit is calculated by dividing the net assets attributable to Unitholder included in the statement of financial position by the number of units outstanding at the period end.

9.7 *Units in issue*

The Fund classified financial instruments issued as financial liabilities or equity instruments in accordance with the substance of the contractual terms of the instruments.

The Fund has units in issue that are redeemable upon liquidation of the Fund. On liquidation of the Fund, they entitle the holders to the residual net assets. They rank pari passu in all respects and have identical terms and conditions. The redeemable units provide investors with the right to require redemption for cash at a value proportionate to the investor's share in the Fund net assets in the event of the Fund's liquidation.

**ALAHLI SEDCO RESIDENTIAL DEVELOPMENT FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

9. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

9.7 *Units in issue (continued)*

Redeemable units are classified as equity as it meets all of the following conditions:

- it entitles the holder to a pro rata share of the Fund's net assets in the event of the Fund's liquidation;
- it is in the class of instruments that is subordinate to all other classes of instruments;
- all financial instruments in the class of instruments that is subordinate to all other classes of instruments have identical features;
- the instrument does not include any other features that would require classification as a liability; and
- the total expected cash flows attributable to the instrument over its life are based substantially on the profit or loss, the change in recognized net assets or the change in the fair value of the recognized and unrecognized net assets of the Fund over the life of the instrument.

9.8 *Management fees expense*

Management fees expense is recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income as the related services are performed.

9.9 *IFRS standards, interpretations and amendments thereof, adopted by the Fund*

Below amendments to accounting standards, interpretations and amendments became applicable for annual reporting periods commencing on or after 1 January 2025. The Fund manager has assessed that the amendments have no significant impact on the Fund's financial statements.

Amendments to IAS 21 - Lack of exchangeability

10. CASH AND CASH EQUIVALENTS

This comprises of balances held with Saudi National Bank – related party having Moody's credit rating of Aa3 which is in line with globally understood definition of investment grade.

11. FVTPL INVESTMENTS

Equity investments measured at fair value through profit or loss include the following:

	<i>Note</i>	<u>31 December 2025</u>		<u>31 December 2024</u>	
		<u>Cost</u>	<u>Fair value</u>	<u>Cost</u>	<u>Fair value</u>
SNB Capital Saudi Riyal Trade Fund – a related party	a)	628	694	12,000	13,178

- a) During the year, the Fund purchased investment amounting to SAR 5 million (2024: SAR 5.73 million) and sold investment amounting to SAR 17.95 million (2024: SAR 23.25 million) in SNB Capital Saudi Riyal Trade Fund.

**ALAHLI SEDCO RESIDENTIAL DEVELOPMENT FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

12. DEVELOPMENT PROPERTY

Development Property comprises of the following:

	<u>31 December 2025</u>	<u>31 December 2024</u>
Development Property	<u>86,885</u>	<u>101,954</u>

- a) The Fund Manager has a Special Purpose Vehicle (“SPV”), SNB Capital Real Estate Investment Company (the “SPV”), registered under Commercial Registration no. 1010387593 dated 2 Dhul Qadah 1434 H (corresponding to 8 September 2013). The primary objective of the SPV is to retain and register real estate assets related to the Fund, as a beneficial owner, in its name. The title deeds of the land are registered in the name of the SPV. Since the Fund is the beneficial owner of this land, the land has been recorded in these financial statements.

Valuer	Key assumptions using in determining fair value in the current year	Fair value as at 31 December		Inter-relationship between key assumptions and fair value measurement
		2025	2024	
Aurisage Real Estate Valuation	Price per square ft.	184,374	--	The estimated fair value would increase / (decrease) if the price per square ft. increases / (decreases).
Esnad Real Estate Valuation	Price per square ft.	--	184,750	
Olaat Valuation Company	Price per square ft.	172,848	170,270	
Average of both valuations		<u>178,611</u>	<u>177,510</u>	

- b) The valuers have used the market comparable approach to evaluate the value of development Property. This approach involves analyzing recent transactions of comparable properties in similar locations, adjusted for differences in key attributes such as location, size, zoning, development stage, and market conditions. Significant unobservable inputs, including price per square meter and adjustments for development status and marketability, have been applied where relevant. Accordingly, the fair value measurement is categorized within Level 3 of the fair value hierarchy.

The charge for NRV write down includes a haircut to the fair value of development property to cater for the potential decrease in selling price expected through an auction process and will require concessions.

**ALAHLI SEDCO RESIDENTIAL DEVELOPMENT FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

12. DEVELOPMENT PROPERTY (CONTINUED)

c) The carrying value of development Property is analysed as follows:

	31 December 2025	31 December 2024
Development Property at cost	226,599	238,386
Write down on development property	(139,714)	(136,432)
Net realizable value of development Property	86,885	101,954

d) The movement in the carrying value of development Property is as follows:

	31 December 2025	31 December 2024
Balance at the beginning of the year	101,954	147,657
Add: Restoration cost incurred during the year	6,610	21,502
Add: Carrying value of residential units cancelled	11,389	5,317
Less: Carrying value of residential units sold	(29,786)	(7,035)
Charge for NRV write down on development Property	(3,282)	(65,487)
Balance at the end of the year	86,885	101,954

e) The development property includes 20 units held by the Fund. These were initially sold to retail customers but were subsequently cancelled, through court order at the request of buyers. The Fund is currently in the process of transferring the title deeds of cancelled units in the name of SPV. The Fund has SAR 6.5 million (2024: SAR 4.04 million) payable to retail customers, against the cancelled units during the current and prior period recorded under "Other payables".

f) The Fund entered into a sale agreement with Tazayud Real Estate Company ("Tazayud") on 4 June 2025, whereby the Fund agreed to sale 208 units at an agreed price of SAR 86 million. As at 31 December 2025, the Fund successfully transferred 19 units costing SAR 28.85 million to Tazayud at a net price of SAR 0.67 million. The sales of remaining units are expected to be materialized.

Under the agreement, the Fund will offer to sale any additional unsold units, that may arise due to sale return by the customers, to Tazayud.

g) The development property also includes net realizable value of units sold but not transferred to retail customers amounting to SAR 1.33 million (2024: SAR 5.57 million) which is based on the selling price contractually agreed with the buyers.

h) Legal claims have been filed by certain retail customers seeking cancellation of previously sold units and refund of consideration totaling SAR 3.54 million in prior periods. As at the reporting date, the Fund Manager is actively contesting these claims. Based on the Fund Manager's assessment of the expected outcome, a provision of SAR 3.54 million has been recognized in the financial statements.

**ALAHLI SEDCO RESIDENTIAL DEVELOPMENT FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

13. RELATED PARTY TRANSACTIONS AND BALANCES

The related parties of the Fund include the Fund Board, the Fund Manager, other funds managed by the Fund Manager, and The Saudi National Bank, being parent of the Fund Manager.

Following are the details of transactions and balances with related parties not disclosed elsewhere in these financial statements as at 31 December 2025.

Transactions with key management personnel

The Fund is managed and administered by the Fund Manager. For these services, the Fund Manager is entitled to a management fee and administration fee at an annual rate of up to 1% and 0.4% (2024: 1% and 0.4%) per annum, respectively, of the Fund's daily net assets value as set out in the Fund's terms and conditions. According to the terms and conditions of the Fund, management fees was chargeable for the first five years of the life of the Fund. Accordingly, from 28 April 2019, no further accrual has been made for management fees. The Fund is entitled to income to the extent of the Fund's investments in other Funds managed by the Fund Manager. This is included in rebate income in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

During the year, the Fund entered into the following transactions with the related parties, other than those disclosed elsewhere in these financial statements, in the ordinary course of business. These transactions were carried out on the basis of approved terms and conditions of the Fund.

Name of related party	Nature of transaction	Amounts of transactions for the year ended		Net receivable / (payable) balance as at	
		31 December 2025	31 December 2024	31 December 2025	31 December 2024
SNB Capital Company	Rebate income	61	172	3	14
Fund Board	Fund Board remuneration	4	8	(6)	(14)

During the period, the Fund transferred units having value of SAR 0.31 million were transferred from an existing unitholders to the Fund Manager through a secondary transfer.

14. AUDITORS' REMUNERATION

	31 December 2025	31 December 2024
Fee for:		
Statutory audit	27	27
Interim review	13	13
Zakat services	15	15
	<u>55</u>	<u>55</u>

**ALAHLI SEDCO RESIDENTIAL DEVELOPMENT FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

15. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Fund's activities expose it to a variety of financial risks including market risk, credit risk, liquidity risk and operational risk.

The Fund Manager is responsible for identifying and controlling risks. The Fund Board supervises the Fund Manager and is ultimately responsible for the overall management of the Fund.

Monitoring and controlling risks are primarily set up to be performed based on the limits established by the Fund Board. The Fund's terms and conditions set out its overall business strategies, its tolerance of risks and its general risk management philosophy.

15.1 *Market risk*

'Market Risk' is the risk that changes in market prices – such as currency risk, commission rates risk, and other price risk – will affect the Fund's income or the fair value of its holdings in financial instruments.

a) *Currency risk*

Foreign currency risk arises as the value of future transactions, recognized monetary assets and monetary liabilities denominated in other currencies fluctuate due to changes in foreign exchange rates.

The Fund primarily transacts in SAR, which is the functional currency of the Fund and accordingly does not have exposure to currency risk.

b) *Commission rate risk*

Commission rate risk arises from the possibility that the changes in commission rates will affect either the fair values or the future cash flows of financial instruments.

As at the reporting date, the Fund is not exposed to commission rate risk as its assets and liabilities are non-commission bearing.

c) *Other market price risk*

Other market price risk is the risk that the fair value of the financial instrument will fluctuate as a result of changes in market prices (other than those arising from commission rate risk or currency risk), whether caused by factors specific to an individual investment or its issuer or factors affecting all instruments traded in the market.

Equity risk is the risk that the Fund is exposed to the volatility of the fair value of the equity securities it holds. The fair value of individual securities may fluctuate as a result of e.g. company specific news, broad market movements or commission rate risk or foreign currency movements.

**ALAHLI SEDCO RESIDENTIAL DEVELOPMENT FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

15. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

15.1 *Market risk (continued)*

c) Other market price risk (continued)

The table below sets out the effect on net asset (equity) attributable to the Unitholders of a reasonably possible weakening / strengthening in the individual fair values of 1% at reporting date. The estimate are made on an individual investment basis. The analysis assumes that all other variables, in particular commission, remain constant.

	31 December 2025		31 December 2024
Effect on net assets attributable to the Unitholders	±1%	7	±1% 132

15.2 *Credit risk*

Credit risk is the risk that counterparty to a financial instrument will fail to discharge an obligation or commitment that it has entered into with the Fund, resulting in a financial loss to the Fund. It arises principally from cash and cash equivalents and other receivable. For risk management reporting purposes, the Fund considers and aggregates all elements of credit risk exposure such as individual obligor default risk, and counter party risk etc. The Fund's policy over credit risk is to minimize its exposure to counterparties with perceived higher risk of default by dealing only with counterparties that meet the certain credit standards.

The Fund's credit risk is monitored on a regular basis by the portfolio management team to ensure it is in line with the investment guidelines of the Fund.

The Fund has not offset any financial asset and financial liability in the statement of financial position. The table below shows the maximum exposure to credit risk for the component of the statement of financial position:

	31 December 2025	31 December 2024
Cash and cash equivalents	467	5,490
Trade receivables	675	--
Other receivables	3	14
	1,145	5,504

The Fund's cash and cash equivalents are held with Saudi National Bank – related party having Moody's credit rating of Aa3. Credit risk relating to this is not considered to be significant.

**ALAHLI SEDCO RESIDENTIAL DEVELOPMENT FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

15. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

15.3 *Liquidity risk*

Liquidity risk is the risk that the Fund will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial assets.

The Fund's policy and the Fund Manager's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stress conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Fund's reputation.

The Fund's financial liabilities primarily comprise amounts payable to the developer and accrued liabilities, all of which are expected to be settled within 12 months from the reporting date. The Fund manages its liquidity risk by matching the settlement of these financial liabilities with expected cash inflows from the disposal of properties, thereby ensuring sufficient liquidity is maintained to meet its liabilities as they fall due.

The fund suspended the redemptions of units to the unitholders therefore, is not exposed to any significant redemption risk.

15.4 *Operational risk*

Operational risk is the risk of direct or indirect losses arising from a variety of causes associated with the processes, technology and infrastructure supporting the Fund's activities either internally or externally at the Fund's service provider and from external factors other than credit, liquidity, currency and market risks such as those arising from the legal and regulatory requirements.

The Fund's objective is to manage operational risk so as to balance limiting of financial losses and damage to its reputation with achieving its investment objective of maximizing returns to the Unitholders.

The primary responsibility for the development and implementation of control over operational risks rests with the Risk Management Team. This responsibility is supported by the development of overall standard for the management of operational risk, which encompasses the controls and processes at the service providers and the establishment of service level agreements with the service providers, in the following areas:

- documentation of controls and procedures
- requirements for:
 - appropriate segregation of duties between various functions, roles and responsibilities;
 - reconciliation and monitoring of transactions; and
 - periodic assessment of operational risks faced,
the adequacy of controls and procedures to address the risks identified;
- compliance with regulatory and other legal requirements;
- development of contingency plans;
- training and professional development;
- ethical and business standards; and
- risk mitigation

**ALAHLI SEDCO RESIDENTIAL DEVELOPMENT FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

16. FAIR VALUE MEASUREMENT

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

- In the principal market for the asset or liability, or
- In the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.

When available, the Fund measures the fair value of an instrument using the quoted price in an active market for that instrument. A market is regarded as active if transactions for the asset or liability take place with sufficient frequency and volume to provide pricing information on an on-going basis. The Fund measures instruments quoted in an active market at a market price, because this price is assessed to be a reasonable approximation of the exit price.

If there is no quoted price in an active market, then the Fund uses valuation techniques that maximise the use of relevant observable inputs and minimise the use of unobservable inputs. The chosen valuation technique incorporates all of the factors that market participants would take into account in pricing a transaction. The Fund recognizes transfer between levels of fair value at the end of the reporting year during which the change has occurred.

The fair value hierarchy has the following levels:

- Level 1: Inputs that are quoted market prices (unadjusted) in active markets for identical instruments.;
- Level 2: Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices); and
- Level 3: Inputs that are unobservable. This category includes all instruments for which the valuation technique includes inputs not based on observable data and the unobservable inputs have a significant effect on the instrument's valuation.

Carrying amounts and fair value

The following table shows the carrying amounts and fair values of financial instruments, including their levels in the fair value hierarchy. It does not include fair value information for financial assets and financial liabilities not measured at fair value if the carrying amount is a reasonable approximation of fair value. All fair value measurements below are recurring.

	As at 31 December 2025				
	Carrying amount	Fair value			Total
		Level 1	Level 2	Level 3	
<u>Financial assets measured at fair value</u>					
FVTPL investments	694	--	694	--	694

**ALAHLI SEDCO RESIDENTIAL DEVELOPMENT FUND
(MANAGED BY THE SNB CAPITAL COMPANY)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

Expressed in Saudi Arabian Riyals '000 (unless otherwise stated)

16. FAIR VALUE MEASUREMENT (CONTINUED)

	As at 31 December 2024				
	Carrying amount	Fair value			Total
		Level 1	Level 2	Level 3	
<i>Financial assets measured at fair value</i>					
FVTPL investments	13,178	--	13,178	--	13,178

The Fund has classified investments in un-listed open-ended investment fund measured at FVTPL using unadjusted net assets value and classified them as level 2 as per the fair value hierarchy. During the period, there has been no transfer in fair value hierarchy. For other financial assets and liabilities, such as cash and cash equivalents, other receivables and other payables, the carrying values were determined to be a reasonable approximation of fair value due to their nature.

17. LAST VALUATION DAY

The last valuation day for the year was 31 December 2025 (2024: 31 December 2024).

18. EVENTS AFTER THE END OF THE REPORTING PERIOD

The recent regional military escalations have triggered a high-risk conflict environment across the Gulf. The situation is still very fluid, and scenarios can shift very quickly. The escalations have brought about additional uncertainties in the Fund's operating environment. With respect to financial statements for the year ended 31 December 2025, the potential financial reporting effects of the conflict are considered to be non-adjusting in nature.

The Fund Manager has been closely monitoring the impact of the developments on the Fund's investment. As the situation is fast evolving and fluid, the effect of the escalations is subject to significant levels of uncertainty, with the full range of possible effects unknown.

19. APPROVAL OF THE FINANCIAL STATEMENTS

These financial statements were approved by the Fund Board on 11 Shawwal 1447 H corresponding to 30 March 2026.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

مع

تقرير مراجع الحسابات المستقل لمالكي الوحدات



KPMG Professional Services Company

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

شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية مساهمة مهنية

واجهة روشن، طريق المطار
صندوق بريد ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية
سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩٤

Headquarters in Riyadh

المركز الرئيسي في الرياض

تقرير مراجع الحسابات المستقل

لسادة مالكي وحدات 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 ٢٠٢٥ م، وقوائم 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، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية 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 للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. ونعتمد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

فقرة لفت انتباه

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (٤) من القوائم المالية والذي يبين عدم استخدام مبدأ الاستمرارية في إعداد القوائم المالية لأن فترة الصندوق انتهت في ٢٨ أبريل ٢٠٢٣ م ومدير الصندوق بصدد تصفية الصندوق وفقاً لأحكام الإنهاء المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق.

ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق الأهلي سكنو للتطوير السكني (بتبع)

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، والامتثال للأحكام المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية، لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهرى، 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 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، أي 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 جوهرى 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 جوهرى عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرية 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 الجوهرية 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 جوهرى 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 لمدير الصندوق.
- 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 تأكد جوهرى ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهرى، 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 الأساسية بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني (يتبع)

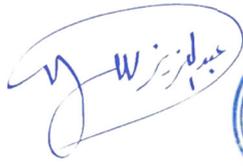
مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (يتبع)

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 .

التقرير عن المتطلبات التنظيمية والقانونية الأخرى

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (٤) من القوائم المالية والذي يبين أن مدير الصندوق لم يلتزم بمتطلبات المادة ٤٤ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري التي تتطلب تصفية الصندوق خلال اثني عشر شهراً من تاريخ انتهاء مدة الصندوق.

شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية



عبدالعزیز محمد العواد
رقم الترخيص ٧١٢



الرياض في ١٢ شوال ١٤٤٧ هـ -
الموافق ٣١ مارس ٢٠٢٦ م

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاحات	
			الموجودات
٥,٤٩٠	٤٦٧	١٠	نقد وما في حكمه
١٣,١٧٨	٦٩٤	١١	استثمارات مقياسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
--	٦٧٥	١٢ (و)	ذمم مدينة تجارية
٢,٢٤١	٧٦٥		أرصدة مدينة أخرى
١٠١,٩٥٤	٨٦,٨٨٥	١٢	عقارات قيد التطوير
١٢٢,٨٦٣	٨٩,٤٨٦		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٤,١٣٣	٥,٣٢٢		دفعات مقدمة من العملاء
٣,٨٣١	١,٤٠٢		أرصدة دائنة للمطور
٤,٠٤٣	٦,٥٥٥	١٢ (هـ)	مبالغ مستحقة الدفع للعملاء مقابل الوحدات الملغاة
--	٣,٥٤١	١٢ (ح)	مخصص مطالبات قانونية
١,٤٣١	٩٤٢		أرصدة دائنة أخرى
١٣,٤٣٨	١٧,٧٦٢		إجمالي المطلوبات
١٠٩,٤٢٥	٧١,٧٢٤		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
٢٣٩,٩٢٧	٢٣٩,٩٢٧		الوحدات القائمة بالآلاف (بالعدد)
٠,٤٥٦١	٠,٢٩٨٩		صافي قيمة الأصول لكل وحدة (ريال سعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ 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 ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح
٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
(١,٩٥٣)	(٢٨,١٧٤)	خسارة محققة من بيع عقارات قيد التطوير
(٧٢١)	(٧٩٠)	خسارة محققة من إلغاء عقارات قيد التطوير
١,٧٣٦	١,٥٧٨	أرباح محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة – بالصافي
(٣٢٣)	(١,١١٢)	أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة – بالصافي
١٧٢	٦١	دخل خصومات
(١,٠٨٩)	(٢٨,٤٣٧)	إجمالي الدخل
--	(٣,٥٤١)	مخصص مطالبات قانونية
(٦٥,٤٨٧)	(٣,٢٨٢)	تخفيض إلى صافي القيمة القابلة للتحقق للعقار قيد التطوير
(٢,٦١٩)	(١,٦٩٣)	مصاريف إدارة المرافق والصيانة
(٢٨٢)	(٦١٤)	أتعاب مهنية
(٥٥)	(٥٥)	أتعاب مراجع الحسابات
(٥٤)	(٧٩)	مصاريف أخرى
(٦٨,٤٩٧)	(٩,٢٦٤)	إجمالي المصروفات التشغيلية
(٦٩,٥٨٦)	(٣٧,٧٠١)	خسارة السنة
--	--	الدخل الشامل الآخر للسنة / الفترة
(٦٩,٥٨٦)	(٣٧,٧٠١)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ 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 ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١٧٩,٠١١	١٠٩,٤٢٥	صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في بداية السنة
(٦٩,٥٨٦)	(٣٧,٧٠١)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
<u>١٠٩,٤٢٥</u>	<u>٧١,٧٢٤</u>	صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في نهاية السنة

معاملات الوحدات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
وحدات بالآلاف		
<u>٢٣٩,٩٢٧</u>	<u>٢٣٩,٩٢٧</u>	الوحدات القائمة في بداية ونهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ 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 ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

إيضاح		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
		(٦٩,٥٨٦)	(٣٧,٧٠١)
	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
	خسارة السنة		
	تسوية لـ:		
	تخفيض صافي القيمة القابلة للتحقق للعقار قيد التطوير	٦٥,٤٨٧	٣,٢٨٢
	خسارة محققة من إلغاء عقار قيد التطوير	٧٢١	٧٩٠
	خسارة محققة من بيع عقار قيد التطوير	١,٩٥٣	٢٨,١٧٤
	أرباح محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة – بالصافي	(١,٧٣٦)	(١,٥٧٨)
	خسائر غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة – بالصافي	٣٢٣	١,١١٢
	مخصص مطالبات قانونية	--	٣,٥٤١
	(ح) ١٢	(٢,٨٣٨)	(٢,٣٨٠)
	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٧,٥٢٠	١٢,٩٥٠
	عقارات قيد التطوير	(٢٢,٤٥٨)	(١٧,١٧٧)
	ذمم مدينة تجارية	١,٢٠٠	(٦٧٥)
	أرصدة مدينة أخرى	٣,١١٤	١,٤٧٦
	دفعات مقدمة من العملاء	(٢,٠١١)	١,١٨٩
	أرصدة دائنة للمطور	٣,٨٣١	(٢,٤٢٩)
	مبالغ مستحقة الدفع للعملاء مقابل الوحدات الملغاة	٤,٠٤٣	٢,٥١٢
	أرصدة دائنة أخرى	١٢٢	(٤٨٩)
	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية	٢,٥٢٣	(٥,٠٢٣)
	(النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه	٢,٥٢٣	(٥,٠٢٣)
	نقد وما في حكمه في بداية السنة	٢,٩٦٧	٥,٤٩٠
	نقد وما في حكمه في نهاية السنة	٥,٤٩٠	٤٦٧

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ 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 ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري خاص مغلق الطرح، تتم إدارته بواسطة شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق")، وهي شركة تابعة للبنك الأهلي السعودي ("البنك")، وذلك لصالح مالكي وحدات الصندوق. كما تقوم شركة البلاد المالية بدور أمين حفظ أصول الصندوق.

يهدف الصندوق إلى تحقيق مكاسب رأسمالية لمالكي الوحدات من خلال الاستحواذ على الأراضي وتطويرها وبناء وبيع الوحدات السكنية. كما يمكن للصندوق استثمار الفوائض النقدية في استثمارات قصيرة الأجل تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، عقود المراجحة المتوافقة مع الشريعة الإسلامية أو صناديق استثمار أسواق النقد.

تمت الموافقة على شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٣٥ هـ (الموافق ٧ يناير ٢٠١٤ م). وبدأ الصندوق نشاطه بتاريخ ٢٨ جمادى الآخرة ١٤٣٥ هـ (الموافق ٢٨ أبريل ٢٠١٤ م).

٢. اللوائح النظامية

يتم إدارة الصندوق بموجب اللوائح الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (١-٢١٩-٢٠٠٦) بتاريخ ٣ ذو الحجة ١٤٢٧ هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦ م) والتعديلات اللاحقة لها بموجب قرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية رقم (١-١٣٥-٢٠٢٥) 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 للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ولتتماشى مع الأحكام المعمول بها في لوائح صناديق الاستثمار الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق.

٤. تصفية الصندوق

وفقاً لللائحة وشروط وأحكام الصندوق، قرر حاملي الوحدات في اجتماعهم المنعقد بتاريخ ٥ أبريل ٢٠٢٣ م عدم تمديد مدة الصندوق بعد تاريخ استحقاقه الذي كان في ٢٨ أبريل ٢٠٢٣ م. وبناءً عليه، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس عدم الاستمرارية.

وبحسب المادة ٤٤ من اللائحة، يجب على مدير الصندوق تصفية أصول الصندوق وتوزيع مستحقات حاملي الوحدات خلال مدة أقصاها ١٢ شهراً من تاريخ انتهاء مدة الصندوق. ومع ذلك، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، لا يزال مدير الصندوق حالياً في طور تصفية أصول الصندوق. ونتيجة لذلك، لم يكن الصندوق ملتزماً بالمتطلب المذكور في اللائحة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

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

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٥. أسس القياس والعرض

تم إعداد القوائم المالية على أساس عدم الاستمرارية كما هو موضح في الإيضاح رقم ٤ من هذه القوائم المالية، وقد أعدت وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي، باستثناء الاستثمارات في العقارات قيد التطوير والاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، حيث يتم تسجيلها بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل، وبالقيمة العادلة على التوالي. وعند إعداد القوائم المالية على أساس عدم الاستمرارية، استمرت الإدارة في تطبيق متطلبات معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، مع الأخذ في الاعتبار أن الصندوق غير متوقع أن يستمر كمنشأة مستمرة في المستقبل المنظور.

ولا يملك الصندوق دورة تشغيل يمكن تحديدها بوضوح، وبالتالي لا يتم عرض الأصول والالتزامات المتداولة وغير المتداولة بشكل منفصل في قائمة المركز المالي. وبدلاً من ذلك، يتم عرض الأصول والالتزامات وفقاً لترتيب سيولتها.

٦. العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي يعمل فيها الصندوق ("العملة الوظيفية"). ويتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق، وقد تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك.

٧. التغييرات في شروط وأحكام الصندوق

خلال السنة، لم يكن هناك أي تغييرات جوهرية لشروط وأحكام الصندوق.

٨. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية يتطلب من مدير الصندوق استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية وعلى المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل تلك التقديرات وفي الفترات المستقبلية التي قد تتأثر بذلك التعديل. وتشمل الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات التطوير (إيضاح ٩-٢ وإيضاح ١٢).

٩. المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية

قام الصندوق بتطبيق السياسات المحاسبية التالية بشكل متنسق على جميع الفترات المعروضة في هذه القوائم المالية ما لم يُذكر خلاف ذلك، كما أن السياسات المحاسبية الجوهرية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية مبينة أدناه.

٩-١ نقد وما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه، النقد لدى البنك والاستثمارات قصيرة الأجل ذات السيولة العالية والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبالغ نقدية محددة والتي تكون عرضة لمخاطر ضئيلة للتغيرات في القيمة. يشمل النقد وما في حكمه على الأرصدة لدى البنوك.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩. المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (يتبع)

٩-٢ عقارات التطوير

يتم إثبات الأراضي والمباني قيد الإنشاء، بما في ذلك المباني المحتفظ بها بغرض البيع ضمن النشاط الاعتيادي للصندوق، مبدئياً بالتكلفة. وفي حال تأجيل سداد قيمة العقار، يتم إثبات المقابل المستحق مبدئياً بالقيمة الحالية للمبلغ الواجب سداده. وتشمل عقارات التطوير قيد التنفيذ تكاليف الإنشاء والتكاليف المباشرة الأخرى ذات الصلة.

يتم قياس عقارات التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات التطوير المكتملة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار السائدة في تاريخ التقرير، ويتم تحديدها من قبل مدير الصندوق استناداً إلى معاملات مماثلة لعقارات تقع في نفس السوق الجغرافي وتخدم نفس القطاع العقاري.

أما بالنسبة لعقارات التطوير قيد الإنشاء، فيتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير لعقارات مماثلة مكتملة، بعد خصم التكاليف التقديرية اللازمة لإتمام أعمال الإنشاء، بالإضافة إلى تقدير القيمة الزمنية للنقود حتى تاريخ الاكتمال.

عندما ينخفض صافي القيمة القابلة للتحقق عن التكلفة، يتم إثبات الانخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر بمقدار الزيادة في التكلفة عن صافي القيمة القابلة للتحقق. وفي حال عكس هذا الانخفاض لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية لعقارات التطوير إلى التقدير المعدل لصافي القيمة القابلة للتحقق، وذلك بما لا يتجاوز التكلفة. ويتم إثبات عكس الانخفاض مباشرة كإيراد في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

٩-٣ بيع عقارات التطوير

يتم الاعتراف بالإيراد عند انتقال السيطرة على عقار التطوير إلى المشتري، والذي يحدث عادةً عند اكتمال أعمال الإنشاء وتسليم العقار أو نقل الملكية النظامية، أيهما يحدث أولاً. ويعكس مبلغ الإيراد المعترف به سعر المعاملة المخصص للعقار، بعد خصم أي خصومات أو حوافز أو ضرائب يتم تحصيلها نيابةً عن أطراف ثالثة.

يقوم الصندوق بمتابعة قابلية تحصيل الذمم المدينة التجارية بشكل مستمر. وعند تحديد وجود تدهور جوهري في الجودة الائتمانية وعدم اعتبار التحصيل مرجحاً، يتم تقييم الذمم المدينة بشكل فردي، ويتم إثبات مخصص خسائر بناءً على العجز المتوقع في التدفقات النقدية المقدرة.

٩-٤ تكلفة المبيعات

تشمل تكلفة المبيعات تكلفة الأراضي وتكاليف التطوير والتكاليف الأخرى المرتبطة بالخدمات. ويتم تحديد تكلفة المبيعات بناءً على نسبة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه والمتعلقة بالوحدات المباعة إلى إجمالي التكاليف التقديرية لكل مشروع.

٩-٥ الموجودات والمطلوبات المالية

تصنيف الموجودات المالية

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

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩. المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (يتبع)

٩-٥ الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

تصنيف الموجودات المالية (يتبع)

الموجودات المالية 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 والفائدة / العمولة على أصل المبلغ القائم.

الموجودات المالية 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 تحصيل 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 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:

- 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 - 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.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩. المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (يتبع)

٩-٥ الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

تصنيف الموجودات المالية (يتبع)

تقييم نموذج الأعمال (يتبع)

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى مدى معقولية 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 شراءها حديثاً.

إن الموجودات المالية التي يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة والتي يتم تقييم أداؤها 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 "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 دفعات من المبلغ والفائدة / العمولة، يأخذ الصندوق بالاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. وهذا يشمل تقييم فيما إذا كانت الموجودات المالية تتضمن شرط تعاقدية 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.

تصنيف المطلوبات المالية

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

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩. المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (يتبع)

٩-٥ الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

الإثبات والقياس الأولي

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. يجب على الصندوق إثبات الأصل المالي أو الالتزام المالي في قائمة مركزها المالي فقط عندما تصبح المنشأة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى في التاريخ الذي نشأت فيه.

يتم القياس الأولي للموجودات المالية أو المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً أو ناقصاً - بالنسبة للبنود غير المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى قضية استحواده.

القياس اللاحق

الموجودات المالية 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 قائمة الربح أو الخسارة ضمن "أرباح/خسائر) محققة وغير محققة من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - بالصافي"

الموجودات المالية والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة / العمولة الفعلية والاعتراف بها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم أيضاً إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التوقف عن الإثبات 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 مدفوعات أصل المبلغ، زائداً أو ناقصاً العمولة المترجمة باستخدام طريقة الفائدة / العمولة الفعلية لأي فرق بين المبلغ الأولي ومبلغ الاستحقاق، ويتم تعديله، بالنسبة للموجودات المالية، لأي مخصص خسائر.

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.

عند التوقف عن إثبات الأصل المالي، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والمقابل المستلم في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

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.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩. المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (يتبع)

٩-٦ صافي الموجودات لكل وحدة

يتم تحديد قيمة محفظة الصندوق مرة واحدة في نهاية كل فترة ستة أشهر ("يوم التقييم"). ويتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بقسمة صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات المدرجة في قائمة المركز المالي على عدد الوحدات القائمة في نهاية الفترة.

٩-٧ وحدات مصدرية

يصنف الصندوق الأدوات المالية المصدرية ضمن المطلوبات المالية أو أدوات حقوق الملكية، وذلك وفقاً للشروط التعاقدية للأدوات.

لدى الصندوق وحدات قابلة للاسترداد مصدرية. عند تصفية الصندوق، تمنح هذه الوحدات مالكيها بصافي الموجودات المتبقية. ويتم تصنيفها بالتساوي من جميع النواحي ولها شروط وظروف متطابقة. تعطي الوحدات القابلة للاسترداد المستثمرين حق المطالبة بالاسترداد نقداً بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي موجودات الصندوق في كل تاريخ استرداد وأيضاً في حال تصفية الصندوق.

يتم تصنيف الوحدات المستردة على أنها حقوق ملكية عند استيفائها لكافة الشروط التالية:

- تمنح المالك حصة تناسبية من صافي موجودات الصندوق في حال تصفية الصندوق؛
- تُصنّف 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 تشمل الأداة على أي سمات أخرى تتطلب التصنيف على أنها التزاماً؛ و
- إن إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة العائدة للأداة على مدى عمرها تستند بشكل جوهري على الربح أو الخسارة، أو التغيير في صافي الموجودات المثبتة أو التغيير في القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة.

٩-٨ مصروفات أتعاب الإدارة

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

٩-٩ المعايير والتفسيرات والتعديلات عليها، المطبقة بواسطة الصندوق

أصبحت التعديلات على المعايير المحاسبية والتفسيرات أدناه قابلة للتطبيق لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥ م. قيم مدير الصندوق أن التعديلات ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ - عدم قابلية التبادل

١٠. نقد وما في حكمه

يتمثل في الأرصدة البنكية المحتفظ بها لدى بنك محلي حاصل على تصنيف ائتماني من وكالة موديز بمقدار A٣ ، وهو يتماشى مع التعريف العالمي المنقح عليه للدرجة الاستثمارية.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١١. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشمل إستثمارات الأسهم المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة
١٣,١٧٨	١٢,٠٠٠	٦٩٤	٦٢٨

صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي -
طرف ذو علاقة (أ)

(أ) خلال السنة، قام الصندوق بشراء استثمارات بمبلغ ٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٥,٧٣ مليون ريال سعودي)، كما قام ببيع استثمارات بمبلغ ١٧,٩٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٢٣,٢٥ مليون ريال سعودي) في صندوق الأهلي كابيتال للمتاجرة بالريال السعودي.

١٢. عقارات قيد التطوير

تتكون عقارات قيد التطوير مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٠١,٩٥٤ ٨٦,٨٨٥

عقارات قيد التطوير

(أ) لدى مدير الصندوق شركة ذات غرض خاص وهي شركة الأهلي المالية للاستثمار العقاري ("الشركة ذات الغرض الخاص") والمسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٣٨٧٥٩٣ بتاريخ ٢ ذو القعدة ١٤٣٤ هـ (الموافق ٨ سبتمبر ٢٠١٣ م). يتمثل الهدف الرئيسي من هذه الشركة ذات الغرض الخاص في الاحتفاظ بالأصول العقارية المتعلقة بالصندوق وتسجيلها بصفحتها مالگاً منتفعاً باسمها. وقد تم تسجيل صكوك ملكية الأرض باسم الشركة ذات الغرض الخاص. وبما أن الصندوق هو المالك المنتفع لهذه الأرض، فقد تم إثبات الأرض في هذه القوائم المالية.

العلاقة بين الافتراضات الرئيسية وقياس القيمة العادلة	كما في ٣١ ديسمبر		الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة في السنة الحالية	المقيم
	٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م		
من المتوقع أن تزداد / (تنخفض) القيمة العادلة المقترنة في حال زيادة / (انخفاض) السعر لكل قدم مربع.	--	١٨٤,٣٧٤	السعر لكل قدم مربع	اوريساج للتقييم العقاري
	١٨٤,٧٥٠	--	السعر لكل قدم مربع	شركة إسناد للتقييم العقاري
	١٧٠,٢٧٠	١٧٢,٨٤٨	السعر لكل قدم مربع	شركة اولات للتقييم

١٧٧,٥١٠ ١٧٨,٦١١

متوسط كلا التقييمين

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢. عقارات قيد التطوير (يتبع)

(ب) استخدم المقيمون منهج المقارنة السوقية لتقييم قيمة عقارات قيد التطوير. ويتضمن هذا المنهج تحليل معاملات حديثة لعقارات مماثلة في مواقع مشابهة، مع إجراء تعديلات على الفروقات في الخصائص الرئيسية مثل الموقع، والمساحة، والتنظيم، ومرحلة التطوير، وظروف السوق. وقد تم استخدام مدخلات غير قابلة للملاحظة ذات أهمية، بما في ذلك سعر المتر المربع والتعديلات المتعلقة بحالة التطوير وقابلية التسويق، حيثما كان ذلك مناسباً. وبناءً عليه، تم تصنيف قياس القيمة العادلة ضمن المستوى الثالث من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

يشمل مخصص تخفيض صافي القيمة القابلة للتحقق تطبيق خصم على القيمة العادلة لعقارات قيد التطوير، وذلك لمراعاة الانخفاض المحتمل في سعر البيع المتوقع من خلال عملية المزاد، والتي قد تتطلب تقديم تنازلات في السعر.

(ج) تتضمن القيمة الدفترية للعقارات قيد التطوير مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٢٣٨,٣٨٦	٢٢٦,٥٩٩	عقار قيد التطوير بالتكلفة
(١٣٦,٤٣٢)	(١٣٩,٧١٤)	تخفيض قيمة العقار قيد التطوير
<u>١٠١,٩٥٤</u>	<u>٨٦,٨٨٥</u>	صافي القيمة القابلة للتحقق للعقار قيد التطوير

(د) فيما يلي حركة القيمة الدفترية لعقارات قيد التطوير:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١٤٧,٦٥٧	١٠١,٩٥٤	الرصيد في بداية السنة
٢١,٥٠٢	٦,٦١٠	يضاف: تكاليف الاستعادة المتكبدة خلال السنة
٥,٣١٧	١١,٣٨٩	يضاف: القيمة الدفترية للوحدات السكنية الملغاة
(٧,٠٣٥)	(٢٩,٧٨٦)	يخصم: القيمة الدفترية للوحدات السكنية المباعة
(٦٥,٤٨٧)	(٣,٢٨٢)	تحميل تخفيض صافي القيمة القابلة للتحقق للعقار قيد التطوير
<u>١٠١,٩٥٤</u>	<u>٨٦,٨٨٥</u>	الرصيد في نهاية السنة

(هـ) تشمل عقارات قيد التطوير عدد ٢٠ وحدة محتفظ بها من قبل الصندوق. وقد تم بيع هذه الوحدات في الأصل لعملاء تجزئة، إلا أنه تم إلغاء البيع لاحقاً بموجب أحكام قضائية بناءً على طلب المشتريين. ويعمل الصندوق حالياً على نقل ملكية صكوك الوحدات الملغاة باسم الشركة ذات الغرض الخاص. كما يوجد على الصندوق مبلغ مستحق الدفع لعملاء التجزئة بقيمة ٦,٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٤,٠٤ مليون ريال سعودي) مقابل الوحدات الملغاة خلال الفترة الحالية والسابقة، وتم إثباته ضمن "أرصدة دائنة أخرى".

(و) أبرم الصندوق اتفاقية بيع مع شركة تزايد العقارية ("تزايد") بتاريخ ٤ يونيو ٢٠٢٥، حيث وافق الصندوق على بيع ٢٠٨ وحدة بسعر متفق عليه قدره ٨٦ مليون ريال سعودي، وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قام الصندوق بنقل ملكية ١٩ وحدة بتكلفة ٢٨,٨٥ مليون ريال سعودي إلى شركة تزايد بسعر صافي قدره ٠,٦٧ مليون ريال سعودي. ومن المتوقع إتمام بيع الوحدات المتبقية.

ووفقاً للاتفاقية، سيقوم الصندوق بعرض أي وحدات إضافية غير مباعة، قد تنشأ نتيجة إرجاع الوحدات من قبل العملاء، على شركة تزايد.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢. عقارات قيد التطوير (يتبع)

ز) تشمل عقارات قيد التطوير أيضًا صافي القيمة القابلة للتحقق لوحدة تم بيعها ولكن لم يتم نقل ملكيتها إلى عملاء التجزئة بمبلغ ١,٣٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٥,٥٧ مليون ريال سعودي)، وذلك بناءً على سعر البيع المتفق عليه تعاقديًا مع المشترين.

ح) تم رفع دعاوى قانونية من قبل بعض عملاء التجزئة للمطالبة بالغاء الوحدات المباعة سابقًا واسترداد مبالغ إجمالية قدرها ٣,٥٤ مليون ريال سعودي خلال فترات سابقة. وكما في تاريخ التقرير، يقوم مدير الصندوق بالاعتراض على هذه الدعاوى. وبناءً على تقييم مدير الصندوق للنتيجة المتوقعة، تم إثبات مخصص بمبلغ ٣,٥٤ مليون ريال سعودي في القوائم المالية.

١٣. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة

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.

فيما يلي تفاصيل المعاملات والرصيد مع الأطراف ذات العلاقة التي لم يتم الكشف عنها في مكان آخر في هذه القوائم المالية كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

المعاملات مع موظفي الإدارة الرئيسيين

يدار الصندوق ويُشرف عليه مدير الصندوق. ومقابل هذه الخدمات، يحق لمدير الصندوق أتعاب إدارة وأتعاب إدارية بمعدل سنوي يصل إلى ١٪ و٠,٤٪ (٢٠٢٤: ١٪ و٠,٤٪) على التوالي من صافي قيمة أصول الصندوق اليومية كما هو منصوص عليه في شروط وأحكام الصندوق. ووفقًا لشروط وأحكام الصندوق، كانت أتعاب الإدارة قابلة للتحويل خلال السنوات الخمس الأولى من عمر الصندوق. وبناءً عليه، اعتبارًا من ٢٨ أبريل ٢٠١٩ لم يتم إجراء أي إثبات مستحقات إضافية لأتعاب الإدارة. كما يحق لمدير الصندوق الحصول على دخل بقدر استثمارات الصندوق في صناديق أخرى يديرها مدير الصندوق. ويتم إدراج ذلك ضمن دخل الاسترداد في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

خلال السنة، أبرم الصندوق المعاملات التالية مع الأطراف ذات العلاقة، بخلاف تلك المفصّل عنها في مواضع أخرى من هذه القوائم المالية، وذلك ضمن سياق الأعمال الاعتيادية. وقد تمت هذه المعاملات وفقًا للشروط والأحكام المعتمدة للصندوق.

الرصيد المدين / (الدائن) كما في		مبلغ المعاملات للسنة المنتهية		طبيعة المعاملات	الطرف ذي العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		
١٤	٣	١٧٢	٦١	دخل الخصومات	شركة الأهلي المالية
(١٤)	(٦)	٨	٤	مكافآت مجلس إدارة الصندوق	مجلس إدارة الصندوق

خلال الفترة، قام الصندوق بتحويل وحدات بقيمة ٠,٠٩ مليون ريال سعودي من أحد مالكي الوحدات الحاليين إلى مدير الصندوق من خلال تحويل ثانوي.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٤. أتعاب مراجع الحسابات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م
٢٧	٢٧
١٣	١٣
١٥	١٥
٥٥	٥٥

أتعاب ل:

المراجعة النظامية
الفحص الأولي
خدمات الزكاة

١٥. إدارة 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 تحديد مخاطر المراقبة والتحكم في المقام الأول على أساس الحدود الموضوعية من قبل مجلس إدارة الصندوق. يحتوي الصندوق على وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به التي تحدد استراتيجيات أعماله العامة، وتحمله للمخاطر وفلسفة إدارة المخاطر العامة. يقوم مجلس إدارة الصندوق بمراقبة الالتزام بالحدود على أساس ربع سنوي. في الحالات التي تكون فيها المحفظة مختلفة عن الحدود المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق، فإن مدير الصندوق ملزم باتخاذ الإجراءات لإعادة موازنة المحفظة بما يتماشى مع توجيهات الاستثمار ضمن الحدود الزمنية المقررة.

١-١٥ مخاطر السوق

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

أ) مخاطر العملات

مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتنتشأ من الأدوات المالية المقومة بالعمل.

يتم إجراء معظم معاملات الصندوق بالريال السعودي، وهي العملة الوظيفية للصندوق، وبناءً عليه لا يتعرض الصندوق لمخاطر العملات الأجنبية.

ب) مخاطر معدل العمولة

تتمثل مخاطر معدل العمولة في مخاطر تقلب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية أو القيمة العادلة للأدوات المالية للقسيمة الثابتة بسبب التغيرات في معدلات العمولة في السوق.

اعتباراً من تاريخ التقرير، لا يتعرض الصندوق لمخاطر أسعار العملات نظراً لأن أصوله ومطلوباته لا تحمل أي عملات.

ج) مخاطر الأسعار الأخرى

مخاطر أسعار السوق الأخرى هي المخاطر المتمثلة في احتمالية تقلب القيمة العادلة للأدوات المالية للصندوق نتيجة لتغيرات أسعار السوق (باستثناء تلك الناشئة عن مخاطر أسعار العملات أو مخاطر العملات)، سواء نتيجة لعوامل خاصة باستثمار معين أو جهة الإصدار الخاصة به، أو نتيجة لعوامل تؤثر على جميع الأدوات المتداولة في السوق.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١-١٥ مخاطر السوق (يتبع)

ج) مخاطر الأسعار الأخرى (يتبع)

مخاطر الأسهم هي المخاطر التي يتعرض لها الصندوق نتيجة تقلب القيمة العادلة للأوراق المالية المملوكة له من الأسهم. قد تتقلب القيمة العادلة للأوراق الفردية نتيجة أخبار متعلقة بالشركة، أو تحركات السوق العامة، أو تغيرات أسعار العملات أو أسعار الصرف الأجنبية.

يوضح الجدول أدناه أثر التغير المحتمل المعقول في القيمة العادلة الفردية للاستثمارات بنسبة ١٪ (زيادة أو انخفاض) على صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات كما في تاريخ التقرير. وقد تم إعداد التقديرات على أساس كل استثمار على حدة، مع افتراض ثبات جميع المتغيرات الأخرى، وبالأخص أسعار العملات.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	التأثير على صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
١٣٢	٧	±١%

٢-١٥ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد يفشل الطرف المقابل في أداة مالية في الوفاء بالالتزام أو التعهد الذي أبرمه مع الصندوق، مما يؤدي إلى خسارة مالية للصندوق. وتنشأ هذه المخاطر بشكل رئيسي من النقد وما في حكمه، وأرصدة مدينة أخرى. ولأغراض إدارة المخاطر وإعداد التقارير، يأخذ الصندوق في الاعتبار ويجمع جميع عناصر التعرض لمخاطر الائتمان مثل مخاطر تخلف المدين الفردية، ومخاطر الطرف المقابل، ومخاطر القطاع، وغيرها. وتتمثل سياسة الصندوق فيما يخص مخاطر الائتمان في تقليل التعرض للأطراف المقابلة ذات المخاطر العالية المتوقعة للتخلف عن السداد، من خلال التعامل فقط مع الأطراف التي تستوفي معايير ائتمانية محددة.

يتم مراقبة مخاطر الائتمان للصندوق بانتظام من قبل فريق إدارة المحفظة لضمان توافقها مع إرشادات الاستثمار الخاصة بالصندوق.

لم يرقم الصندوق بتعويض أي أداة مالية من أصوله أو التزاماته في قائمة المركز المالي. كما أن الصندوق لا يمتلك ترتيبات صافية قابلة للتنفيذ أو أي ترتيبات مشابهة تغطي أدوات مالية مماثلة. ويوضح الجدول أدناه أقصى تعرض لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٥,٤٩٠	٤٦٧	النقد وما في حكمه
--	٦٧٥	أرصدة مدينة تجارية
١٤	٣	أرصدة مدينة أخرى
٥,٥٠٤	١,١٤٥	

يتم الاحتفاظ بالنقد وما في حكمه للصندوق لدى البنك الأهلي السعودي - وهو طرف ذو علاقة - الحاصل على تصنيف ائتماني Aa٣ من وكالة موديز. ولا يُعتبر مخاطر الائتمان المتعلقة بذلك جوهرية.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

٣-١٥ مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في احتمالية مواجهة الصندوق صعوبة في الوفاء بالالتزامات المرتبطة بمطلوباته المالية التي يتم تسويتها نقداً أو من خلال أدوات مالية أخرى.

تهدف سياسة الصندوق ونهج مدير الصندوق في إدارة السيولة إلى ضمان توفر السيولة الكافية دائماً للوفاء بالالتزامات عند استحقاقها، تحت الظروف العادية وظروف الضغط، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المساس بسمعة الصندوق.

تتكون المطلوبات المالية للصندوق بشكل رئيسي من مبالغ مستحقة الدفع للمطور ومطلوبات مستحقة، وجميعها يُتوقع تسويتها خلال ١٢ شهراً من تاريخ التقرير. ويدير الصندوق مخاطر السيولة من خلال موازنة سداد هذه المطلوبات المالية مع التدفقات النقدية المتوقعة من بيع العقارات، بما يضمن توفر سيولة كافية للوفاء بالتزاماته عند استحقاقها.

وقد قام الصندوق بتعليق استرداد الوحدات لمالكي الوحدات، وبالتالي لا يتعرض لأي مخاطر استرداد جوهرية.

٤-١٥ 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 ومخاطر السوق 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؛ و
- 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.

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٦. قياس القيمة العادلة

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 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 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 فترة التقرير التي حدث خلالها التغيير.

لدى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة المستويات التالية:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق المالية النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة 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.

القيم الدفترية والقيمة العادلة

يحلل الجدول التالي القيم الدفترية والقيم العادلة للأدوات المالية، بالإضافة إلى مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. هذا الجدول لا يتضمن معلومات القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الغير مقاسة بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب بشكل معقول القيمة العادلة. جميع قياسات القيمة العادلة أدناه هي قياسات متكررة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
القيمة العادلة

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة	القيمة الدفترية		
	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٦٩٤	--	٦٩٤
	--	--	٦٩٤

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٦. قياس القيمة العادلة (يتبع)

القيم الدفترية والقيمة العادلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
القيمة العادلة

الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	القيمة الدفترية	الموجودات المالية	
					المقاسة بالقيمة العادلة	
					استثمارات بالقيمة العادلة	
					من خلال الربح أو	
					الخسارة	
١٣,١٧٨	--	١٣,١٧٨	--	١٣,١٧٨		

قام الصندوق بتصنيف الاستثمارات في صناديق استثمارية مفتوحة غير مدرجة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة باستخدام صافي قيمة الموجودات غير المعدلة ضمن المستوى ٢ وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة. خلال الفترة، لم يتم أي تحويل في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، مثل النقد وما في حكمه، والأرصدة المدينة الأخرى، والأرصدة الدائنة الأخرى، فقد تم تحديد قيمها الدفترية على أنها تقارب بشكل معقول قيمتها العادلة نظراً لطبيعتها.

١٧. آخر يوم تقييم

آخر يوم تقييم لغرض إعداد هذه القوائم المالية كان ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤ م: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م).

١٨. الاحداث بعد نهاية فترة التقرير

أدت التصعيدات العسكرية الإقليمية الأخيرة إلى نشوء بيئة نزاع عالية المخاطر في منطقة الخليج. ولا تزال الأوضاع متغيرة بشكل كبير، حيث يمكن أن تتغير السيناريوهات بسرعة. وقد أدت هذه التصعيدات إلى زيادة مستويات عدم اليقين في بيئة عمل الصندوق. وفيما يتعلق بالقوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، فإن الآثار المحتملة لهذه الأحداث على التقارير المالية تُعد أحداثاً غير معدلة بطبيعتها.

وقد قام مدير الصندوق بمتابعة تأثير هذه التطورات على استثمارات الصندوق عن كثب. ونظراً لأن الوضع يتسم بالتطور السريع والتقلب المستمر، فإن تأثير هذه التصعيدات يخضع لمستويات عالية من عدم اليقين، كما أن النطاق الكامل للآثار المحتملة لا يزال غير معروف.

١٩. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١١ شوال ١٤٤٧ هـ الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٦ م.