

صندوق الأهلي ريت (١)

صندوق استثمار عقاري متداول
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة المنتهية من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م

مع

تقرير الفحص لحملة الوحدات

تقرير المراجع المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية

السادة حاملي الوحدات
صندوق الأهلي ريت (١)
جدة - المملكة العربية السعودية

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م ("القوائم المالية") لصندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") والتي تتكون من:

- قائمة المركز المالي الموجزة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م؛
- قائمة الدخل الشامل الموجزة للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧ م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م؛
- قائمة التغيرات في حقوق صافي الموجودات العائدة لحملة الوحدات الموجزة للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧ م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م؛
- قائمة التدفقات النقدية الموجزة للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧ م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م؛ و
- الإيضاحات للقوائم المالية الأولية الموجزة.

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسئوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص طبقاً لمعيار ارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل مراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية من توجيه استفسارات بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها طبقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لن تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها خلال المراجعة. وبالتالي لن نُبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج

واستناداً إلى فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م صندوق الأهلي ريت (١) غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية وفقاً للمعايير المحاسبية المقبولة عموماً في المملكة العربية السعودية كما أصدرتها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

عن / كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون



إبراهيم عبود باعشن
ترخيص رقم ٣٨٢



جدة في ١٩ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ
الموافق ١ أغسطس ٢٠١٨ م

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة المركز المالي الموجزة (غير مراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠١٨م	إيضاح	
		الموجودات :
١٩٠		نقد وما في حكمه
٣٨,٨١٦	٧	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٨,٥٠٥	١٠	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٧,٨٠٦		إيجار مستحق
١,٣٥٤,٨٥٢	٨	استثمارات عقارية
٤,٢٠٣		مدفوعات وضمم مدينة أخرى
<u>١,٤٦٤,٣٧٢</u>		إجمالي الموجودات
		المطلوبات:
٣,٠٦١		ذمم دائنة
١٥,٢٢٣	١٠	مستحق لأطراف ذات علاقة
١٢,٢٧٥		مطلوبات أخرى
٢١,٦٧٨	٩	إيرادات مؤجلة
<u>٥٢,٢٣٧</u>		إجمالي المطلوبات
<u>١,٤١٢,١٣٥</u>		صافي الموجودات العائدة لحملة الوحدات
<u>١٣٧,٥٠٠</u>		عدد الوحدات القائمة
<u>١٠,٢٧٠٠</u>		صافي قيمة الموجودات – للوحدة (بالريال السعودي)

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

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة الدخل الشامل الموجزة (غير مراجعة)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م	
٧٥,٥٩٩	إيرادات إيجار
٣٤٢	الربح من الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٥,٩٤١	إجمالي الإيرادات
	مصروفات:
١٩,٣١٨	المصروفات الإدارية
١٠,٦٧٣	استهلاك
٧,٥٣٨	أتعاب الإدارة والحفظ
٨٦٣	أتعاب قانونية ومهنية
٤١٤	أتعاب شركة تداول
٣٨,٨٠٦	إجمالي المصروفات
٣٧,١٣٥	صافي الربح للفترة
--	دخل شامل آخر للفترة
٣٧,١٣٥	إجمالي الدخل الشامل للفترة

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

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة التغيرات في حقوق مالكي الوحدات الموجزة (غير مراجعة)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

للفترة من ٢٥ ديسمبر
٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو
٢٠١٨م

٣٧,١٣٥

إجمالي الدخل الشامل للفترة

معاملات مع لحاملي الوحدات خلال الفترة

المحصل من إصدار وحدات

صافي الموجودات العائدة لحملة الوحدات في نهاية الفترة

١,٣٧٥,٠٠٠

١,٤١٢,١٣٥

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

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية (غير مراجعة)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م	إيضاح	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٣٧,١٣٥		إجمالي الدخل الشامل للفترة
		<u>تسويات لـ:</u>
١٠,٦٧٣		استهلاك
٤٧,٨٠٨		
		صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٤٨,٥٠٥)		مستحق من أطراف ذات علاقة
(١٧,٨٠٦)		ذمم مدينة
(٤,٢٠٣)		مدفوعات وذمم مدينة أخرى
٢١,٦٧٨		إيراد مؤجل
١٥,٢٢٣		مستحق لأطراف ذات علاقة
٣,٠٦١		ذمم دائنة
١٢,٢٧٥		مطلوبات أخرى
٢٩,٥٣١		صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٤٢٠,٥٢٥)		شراء استثمارات عقارية
(٣٨,٨١٦)		استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤٥٩,٣٤١)		
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٤٣٠,٠٠٠		متحصلات من بيع وحدات
٤٣٠,٠٠٠		صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
١٩٠		صافي التغير في النقد وما في حكمه و النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
		<u>المعلومات غير النقدية:</u>
٩٤٥,٠٠٠		شراء استثمار عقاري مقابل اصدار وحدات

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

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م (غير مراجعة)

ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

١- الصندوق وأنشطته

صندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري متداول متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ، تم تأسيسه وإدارته من قبل شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق")، إحدى الشركات التابعة للبنك الأهلي التجاري ("البنك") لصالح مالكي وحدات الصندوق. مجلس إدارة الصندوق يشرف علي الصندوق في النهاية.

وفقاً لقرار هيئة السوق المالية رقم ٢-٨٣-٢٠٠٥ الصادر بتاريخ ٢١ جمادى الأول ١٤٢٦هـ (٢٨ يونيو ٢٠٠٥م) يعمل مدير الصندوق في نشاط الأوراق المالية التالية:

أ) التعامل.

ب) الترتيب.

ج) الإدارة.

د) تقديم المشورة.

هـ) الحفظ.

يهدف الصندوق إلى توفير إيرادات إيجار بشكل دوري لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في العقارات المطورة التي تحقق الدخل ، بالإضافة إلى نمو محتمل للقيمة الإجمالية لأصول الصندوق عند بيع أصوله في وقت لاحق ، أو تطوير الأصول المستهدفة أو توسيعها.

سوف يستثمر الصندوق بشكل رئيسي في الأصول العقارية المولدة للدخل. يمكن للصندوق استثمار جزء من موجوداته والفائض النقدي في مرابحات قصيرة الأجل بالريال السعودي مع البنوك المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي العاملة في المملكة العربية السعودية. كما يمكن للصندوق الاستثمار في صناديق أسواق النقد العامة المعتمدة من هيئة السوق المالية.

تمت الموافقة على شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية في ١١ ربيع الأول ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٩ نوفمبر ٢٠١٧). كانت مدة طرح الوحدات للاكتتاب من ٦ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١٩ ديسمبر ٢٠١٧م. وقد اشترك مالكي الوحدات في وحدات الصندوق خلال فترة الطرح و تم الاحتفاظ بالنقد في حساب التحصيل لشركة الأهلي المالية. تم تحويل المبالغ النقدية إلى حساب البنك للصندوق في تاريخ البدء والذي تم استخدامه لشراء العقار الاستثماري وتم إصدار الوحدات لمالكي الوحدات في وقت واحد. بدأ الصندوق أنشطته في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٨م ("تاريخ التأسيس"). في تاريخ البدء، أصدر الصندوق ١٣٧,٥٠٠ وحدة مقابل ١,٣٧٥ مليون ريال سعودي، والتي اعتبرت مساهمة أولية في رأس المال.

إن مدة الصندوق تسع وتسعين (٩٩) سنة بعد تاريخ إدراج الوحدات في تداول. يجوز تمديد مدة الصندوق حسب تقدير مدير الصندوق وفقاً لموافقة هيئة سوق المال.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م (غير مراجعة)

ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

١- الصندوق وأنشطته (تابع)

تم إنشاء الصندوق والوحدات وفقاً لأنظمة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩ جمادى الآخر ١٤٢٧هـ ("نظام صناديق الاستثمار العقاري"). ووفقاً للتعليمات الصادرة من هيئة السوق المالية فيما يتعلق بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة بموجب القرار رقم ٦-١٣٠-٢٠١٦ بتاريخ ٢٣ محرم ١٤٣٨هـ الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦م ("توجيهات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة") المتطلبات التفصيلية لجميع صناديق الاستثمار العقاري المتداولة داخل المملكة العربية السعودية. ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق ، سيوزع الصندوق ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي دخله لحاملي الوحدات.

إن نتائج الفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م لا تمثل مؤشراً على النتائج المتوقعة للسنة المالية للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٢- الأساس المحاسبي

يتم إعداد هذه القوائم المالية الأولية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية للتقرير المالي الأولية (معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤) المعتمدة في المملكة العربية السعودية. وحيث أن هذه هي أول قوائم مالية أولية للصندوق، لم يتم عرض أي أرقام مقارنة في هذه القوائم المالية الأولية.

٣- أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي و مفهوم الاستمرارية.

لا يوجد لدى الصندوق دورة تشغيل محددة بوضوح وبالتالي لا يتم عرض الموجودات والمطلوبات المتداولة وغير المتداولة بشكل منفصل في قائمة المركز المالي الأولية. بدلاً من ذلك، يتم عرض الموجودات والمطلوبات وفقاً لترتيب السيولة.

٤- عملة العرض و النشاط

يتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي يعمل فيها الصندوق ("العملة الوظيفية"). يتم عرض هذه القوائم المالية الأولية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

٥- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م (غير مراجعة)

ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

٥- التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

يحدد مدير الصندوق الأعمار الإنتاجية المقدرّة للعقارات الاستثمارية لحساب الإهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد النظر في الاستخدام المتوقع للموجودات والتلف الطبيعي. يقوم مدير الصندوق بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل التغيير في تكلفة الإستهلاك، إن وجدت، في الفترات الحالية والمستقبلية.

انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية

يتم مراجعة الاستثمارات العقارية فيما إذا كان هناك أي خسائر نتيجة الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم إثبات خسارة الانخفاض بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية للإستثمار العقاري قيمتها القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة استخدامه أيهما أكبر.

لغرض تقييم الانخفاض في القيمة، يتم تجميع العقارات الاستثمارية لأدنى المستويات التي توجد بها تدفقات نقدية محددة بشكل منفصل (وحدات توليد النقد). وعندما يتم لاحقاً عكس خسارة الانخفاض في القيمة، يتم زيادة القيمة الدفترية للإستثمار العقاري إلى القيمة المعدلة المقدرّة لقيمتها القابلة للاسترداد، ولكن القيمة الدفترية التي تمت زيادتها يجب أن لا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، والتي فيما لو تم تحديدها لم يتم تسجيل أي خسارة للإخفاض في قيمة الإستثمار العقاري في السنوات السابقة. ويتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

انخفاض قيمة الأصول المالية

يقوم الصندوق بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأصول الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة. يتم قياس خسائر الائتمان على أنها القيمة الحالية لجميع حالات النقص النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للجهة وفقاً للتعهد والتدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها). يعترف الصندوق بمخصص خسارة لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير. يعكس قياس خسارة الائتمان المتوقعة:

- كمية غير متحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة؛
- القيمة الزمنية للموارد؛ و
- معلومات معقولة و مدعومة متاحة دون تكلفة غير مستحقة أو جهد غير ضروري في تاريخ التقرير حول الأحداث السابقة والظروف الحالية و التوقعات المستقبلية للظروف الاقتصادية المستقبلية.

٦- السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية المبينة أدناه بشكل ثابت عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية هي كما يلي:

أ- النقد وما في حكمه

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

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م (غير مراجعة)

ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ب- الأدوات المالية

إن الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة و الإيجار المستحق و المستحق من طرف ذو علاقة يمثل الأصول المالية الرئيسية. تشمل المطلوبات المالية بشكل أساسي المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى.

الإثبات المبدئي

يتم قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي (ما لم يكن إيجار مستحق / ذمم مدينة أخرى بدون مكون تمويل مهم) مبدئيًا بالقيمة العادلة مضافًا إليها ، بالنسبة إلى بند غير مصرح به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، وهي تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اكتسابها أو إصدارها. يتم قياس الإيرادات المستحقة بدون مكون تمويل مهم مبدئيًا بسعر المعاملة.

إلغاء الإثبات

يقوم الصندوق بإلغاء إثبات لأصل مالي عندما تنتهي حقوقه المتعاقد عليها في استلام التدفقات النقدية للأصل المالي. يتم استبعاد الموجودات ، عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية. لا يمكن استبعاد الالتزام المالي (أو جزء منه) إلا عند إطفائه ، أي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

القياس اللاحق

بعد الإثبات المبدئي ، يتم إثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقع للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، والتي ينتج عنها إثبات خسارة محاسبية في بيان الدخل الشامل عند إنشاء أصل جديد. يعترف الصندوق بمخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة من الإيجار المستحق والمستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ مساوٍ لخسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة.

يتم قياس الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة في تاريخ التقرير. يتم إثبات الحركة في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الأولية.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م (غير مراجعة)

ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ج- الإستثمارات العقارية

الإستثمارات العقارية هي موجودات غير متداولة والتي يتم الاحتفاظ بها لغرض رفع قيمتها الرأسمالية و/ أو الحصول على عوائد إيجارية، ولكن ليس بغرض بيعها في سياق العمل المعتاد أو لغرض إستخدامها لإنتاج أو توفير بضائع أو خدمات لأغراض إدارية. وتدرج الإستثمارات العقارية بسعر التكلفة عند الإعتراف المبدئي ويتم تقييمه لاحقاً بالتكلفة بعد خصم الإهلاك المتراكم وأية خسائر للإنخفاض، إن وجدت.

تتضمن التكلفة النفقات المباشرة لإقتناء الإستثمارات العقارية. تتضمن تكلفة الإستثمارات العقارية المنشأة ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة والنفقات الأخرى المباشرة لتجهيز الإستثمارات العقارية لحالة التشغيل المعد لها وتكاليف الإقتراض التي يتم رسملتها. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر من إستبعاد الإستثمارات العقارية (المحتسبة كفرق بين صافي المتحصلات من الإستبعاد والقيمة الدفترية للعقار) ضمن قائمة الدخل الشامل الموجزة. في حال تغير غرض إستخدام عقار يتم إعادة تصنيفه ضمن الممتلكات والمعدات، ويتم إستخدام القيمة العادلة كتكلفة في تاريخ إعادة التوبوب في الفترات المحاسبية اللاحقة.

العمر الإنتاجي للمكونات المختلفة للإستثمارات العقارية هي كما يلي:

العمر الإنتاجي	أصناف
٢٠ - ٤٠	المباني
١٠ - ٥	الأثاث والتجهيزات
٥ - ٣	الحاسب الآلي والأجهزة
١٠ - ٤	معدات مكتبية

د- المطلوبات المالية

يتم إثبات جميع المطلوبات المالية غير المشتقة، والتي تتكون من المدفوعات المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة مخصوماً منها أي تكاليف عائدة مباشرة للمعاملة. بعد الإثبات المبدئي، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

هـ- الغاء اثبات

يتم الغاء اثبات الموجودات المالية أو جزء منها، عندما تنتهي الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الموجودات، أو عندما يتم تحويلها وإما (١) يقوم الصندوق بتحويل جميع مخاطر ومنافع الملكية إلى حد كبير، أو (٢) لا يقوم الصندوق بتحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر و منافع الملكية إلى حد كبير، ولم يحتفظ الصندوق بالسيطرة.

و- المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة أن لدى الصندوق التزام حالي قانوني أو تعاقدية يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق ومن المحتمل أن يتطلب تدفقات خارجة لمنافع اقتصادية لنسوية هذا الالتزام، ويمكن إجراء تقدير موثوق به للمبلغ. لا يتم إثبات مخصص لخسارة التشغيل المستقبلية.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م (غير مراجعة)

ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ز- مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى

يتم المصروفات المستحقة و الذمم الدائنة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

ح- تحقق إيرادات

يتم إثبات إيرادات التأجير من العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت وفقاً لشروط عقد الإيجار. يتم إثبات حوافز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي إيرادات الإيجار، على مدى فترة الإيجار.

ط- زكاة وضريبة دخل

تعد الزكاة والضريبة إلزاماً على حاملي الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذه الالتزامات في هذه القوائم المالية الأولية.

ي- توزيعات أرباح مستحقة

يتم تسجيل توزيعات الأرباح المرحلية والنهائية كالالتزام في الفترة التي يتم فيها اعتمادها من قبل مدير الصندوق.

ك- مقاصة

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية ويُدْرَج المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي ملزم إجراء مقاصة لتلك المبالغ المدرجة وكذلك عندما يكون لدى الصندوق نية لتسويتها على أساس الصافي أو بيع الموجودات لتسديد المطلوبات في آن واحد. لا يتم إجراء مقاصة بين الإيرادات والمصروفات في قائمة الدخل إلا إذا تطلب ذلك أو تم التصريح به بموجب أحد المعايير المحاسبية أو تفسيراتها، كما هو منصوص عليه في السياسات المحاسبية للصندوق.

ل- صافي قيمة الموجودات للوحدة

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة عن طريق قسمة صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات المدرجة في قائمة المركز المالي على عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة /الفترة.

م- المعاملات العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية في الدفاتر على أساس أسعار الصرف السائدة بتاريخ تلك المعاملات. أما الموجودات والمطلوبات ذات الطبيعة النقدية التي تتم بالعملات الأجنبية فيتم تحويلها للريال السعودي بأسعار الصرف السائدة بتاريخ كما بتاريخ المركز المالي. تدرج الفروقات الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل الموجزة.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م (غير مراجعة)

ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

٧- الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتكون الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠١٨م	
التكلفة	القيمة
٣٨,٥٥٦	٣٨,٨١٦

الاستثمار في الصناديق المشتركة التي يديرها مدير الصندوق
صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي
(٢١,١٥٤,١٥٧ وحدة) (طرف ذو علاقة)

٨- استثمارات عقارية

استحوذ الصندوق على العقارات التالية بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م مقابل مبلغ ٤٠٥ مليون ريال سعودي (يمثل ٣٠٪ من إجمالي قيمة الشراء بقيمة ١,٣٥٠ مليون ريال سعودي) وإصدار وحدات بقيمة ٩٤٥ مليون ريال لشركة الأندلس العقارية - المالك السابق. بالإضافة إلى ذلك، قام الصندوق أيضاً برسمة تكلفة الصفقة البالغة ١٥,٥٣ مليون ريال سعودي عند الاستحواذ.

العقار	طبيعة العقار	سعر الشراء
الأندلس مول, جدة	مركز تجاري	١,١٥٠,٠٠٠
فندق ستايبيريدج سويتس, جدة	فندق خمس نجوم	٢٠٠,٠٠٠

وقد تم تكليف شركة هامات العقارية، وهي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة، كمشغل ومدير للتأجير للتعامل مع جميع عقود الإيجار وتخصيص الغرف نيابة عن الصندوق.

كما حصل الصندوق على بعض الموجودات والمطلوبات المتعلقة بالعقارات بما في ذلك الإيرادات المؤجلة مقابل مطالبة من شركة الأندلس العقارية بمبلغ ٢٥,٤ مليون ريال سعودي.

يتم الاحتفاظ بسندات ملكية العقارات باسم شركة "صندوق تمكين العقارية" (كيان ذو غرض خاص، والتي يملكها "البلد كابيتال" (أمين الصندوق). يدفع الصندوق رسوم الحفظ إلى أمين الصندوق بما يعادل ٠,٢٥٪ من متوسط تقييم الممتلكات.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨م، تمثل العقارات الاستثمارية التي تم إثباتها مبدئياً على أساس تكلفتها ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم:

أرض	مباني	أثاث وتجهيزات	حاسب آلي وأجهزة	معدات مكتبية	الإجمالي
٨١٢,٤١١	٥٣٥,٣٦٥	٨,٦٥٥	٢,٠٣٩	٧,٠٥٥	١,٣٦٥,٥٢٥
--	(٩,٤٢٨)	(٥٣٨)	(١١٧)	(٥٩٠)	(١٠,٦٧٣)
٨١٢,٤١١	٥٢٥,٩٣٦	٨,١١٧	١,٩٢٢	٦,٤٦٦	١,٣٥٤,٨٥٢

تكلفة الاستحواذ
الاستهلاك للفترة
القيمة الدفترية كما في
٣٠ يونيو ٢٠١٨م

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م (غير مراجعة)

ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

-٨ إستثمارات عقارية (تابع)

وفقاً للمادة ٢٢ من نظام صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم الأصول العقارية للصندوق بناءً على تقييمين أحدهما مقيمان مستقلون. ومع ذلك، ووفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإن الاستثمارات في العقارات يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

يتم تنفيذ تقييم الاستثمار العقاري كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨م من قبل "كوليرز إنترناشيونال" و"فالوسترات كونسلتنج"، وهما مقيمان معتمدان من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تتضمن الافتراضات الرئيسية لتقييم الاستثمارات العقارية معدل خصم (١٠,٥٪ إلى ١٢٪) ومعدل عائد (٨,٥٪ إلى ٩,٧٥٪) والمصروفات التشغيلية (١٧,٥٪ إلى ٢١٪). إن القيمة العادلة المقدرة للاستثمار العقاري يساوي تقريباً القيمة الدفترية.

-٩ إيرادات مؤجلة

تتمثل في إيرادات الإيجار المستلمة مقدماً والمتعلقة بالعقارات الاستثمارية. الحركة في الإيرادات المؤجلة للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م كما يلي:

للفترة من ٢٥
ديسمبر ٢٠١٧م
إلى ٣٠ يونيو
٢٠١٨م

٢٥,٤٠٦
٥٨,٥٩٢
(٦٢,٥٣٠)
٢١,٦٧٨

الرصيد في بداية الفترة
الإيراد المستلم خلال الفترة
الإيراد المعدل مقابل الإيراد المكتسب
الرصيد في نهاية الفترة

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م (غير مراجعة)

ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

١٠ - معاملات مع أطراف ذات علاقة

تتكون المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من المعاملات مع مدير الصندوق التي تتم في سياق العمل المعتاد وفقاً لشروط متفق عليها بموجب شروط متفق عليها. يتم اعتماد جميع المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مدير الصندوق.

<u>طبيعة العلاقة</u>	<u>الطرف ذو العلاقة</u>
مدير الصندوق وحملة وحدات حملة وحدات	شركة الأهلي المالية عقارات الأندلس

رسوم إدارة الصندوق

يتم دفع رسوم إدارة الصندوق بسعر متفق عليه مع مدير الصندوق. يحق لمدير الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١٪ سنوياً من إجمالي أصول الصندوق بالصافي بعد خصم تكاليف الصندوق بناءً على آخر تقييم ويتم دفعه على أساس نصف سنوي.

رسوم إدارة العقارات

قام الصندوق من خلال اتفاقية تحويل رئيسية بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م بتعيين شركة الأندلس العقارية كمدير للممتلكات. وبموجب الاتفاقية، ستقوم شركة الأندلس العقارية بإدارة عمليات الصندوق والتي سيدفع الصندوق بموجبها مبلغاً ثابتاً قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لشركة الأندلس العقارية.

معاملات مع أطراف ذات علاقة

خلال الفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م، دخل الصندوق في المعاملات التالية مع الأطراف ذات العلاقة (إيضاح ٧) في سياق الأعمال المعتادة. تم تنفيذ هذه المعاملات على أساس شروط وأحكام الصندوق المعتمدة.

<u>الطرف ذو العلاقة</u>	<u>طبيعة العلاقة</u>	<u>مبلغ المعاملة</u> ٢٠١٨م	<u>الرصيد في ٣٠</u> <u>يونيو ٢٠١٨م</u>
مستحق لأطراف ذات علاقة شركة الأهلي المالية (مدير الصندوق)	أتعاب إدارة	٧,٠٥٩	٧,٠٥٩
شركة الأندلس العقارية (حملة وحدات)	مصروفات مدفوعة بالنيابة عن الصندوق	٨,١٦٤	٨,١٦٤
مستحق من أطراف ذات علاقة	الإيجارات المستلمة من المستأجرين	٤٨,٥٠٥	١٥,٢٢٣
شركة الأندلس العقارية (حملة وحدات)		٤٨,٥٠٥	٤٨,٥٠٥

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م (غير مراجعة)

ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

١١ - إدارة المخاطر المالية

١-١١ عوامل المخاطر المالية

إن أنشطة الصندوق معرضة لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ، ومخاطر الائتمان ، ومخاطر السيولة ومخاطر التشغيل.

يتحمل مدير الصندوق مسؤولية تحديد ومراقبة المخاطر. يشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول في النهاية عن الإدارة العامة للصندوق.

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 ، و تحمله للمخاطر وفلسفة إدارة المخاطر العامة وملزمة باتخاذ إجراءات لإعادة توازن المحفظة بما يتماشى مع إرشادات الاستثمار.

يستخدم الصندوق أساليب مختلفة لقياس وإدارة مختلف أنواع المخاطر التي يتعرض لها ؛ يتم شرح هذه الأساليب أدناه.

مخاطر السوق

مخاطر صرف العملات الأجنبية

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

لا يوجد لدى الصندوق أي مخاطر جوهرية متعلقة بالعملات الأجنبية حيث أن معظم معاملاته تتم بالريال السعودي.

مخاطر أسعار العمولات

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

لا يخضع الصندوق لمخاطر أسعار العمولات، حيث أنه ليس لدى الصندوق أي أدوات مالية محملة بعمولات.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م (غير مراجعة)

ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

١١ - إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

مخاطر الأسعار

تتمثل في مخاطر تدبذب قيمة اداة مالية نتيجة لتغير أسعار السوق، سواء كانت تلك التغيرات نتيجة لعوامل مرتبطة بالتغيرات في أسعار صرف العملات و أسعار العمولات.

تنشأ مخاطر السعر بشكل أساسي من عدم اليقين بشأن أسعار الأدوات المالية المستقبلية التي يمتلكها الصندوق. يراقب الصندوق عن قرب حركة أسعار استثماراته في الأدوات المالية. و كما في تاريخ قائمة المركز المالي الأولية، فإن الصندوق غير معرض لمخاطر الأسعار.

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية، وهي مخاطر أن يتسبب أحد أطراف أداة مالية في خسارة مالية للطرف الآخر بسبب عدم الوفاء بالتزام. يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية لمحفظه استثماراته، و الذمم المدينة، وأرصدة البنك. إن سياسة الصندوق هي إبرام عقود الأدوات المالية مع أطراف ذات سمعة حسنة. تم وضع سياسات إدارة المخاطر في الصندوق لتحديد حدود المخاطر المناسبة ورصد المخاطر والالتزام بالحدود. وكما في تاريخ التقرير ، فإن أقصى تعرض للصندوق لمخاطر الائتمان يتمثل في القيمة الدفترية لأصوله المالية المعرضة لمخاطر الائتمان.

مخاطر السيولة

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

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، إما من خلال ا تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من البنوك.

مخاطر التشغيل

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

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي لحقت بسمعته في تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في توليد عوائد لحاملي الوحدات.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م (غير مراجعة)

ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

١١ - إدارة المخاطر المالية (تابع)

٢-١١ تقدير القيمة العادلة

القيمة العادلة هو السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو مدفوع لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن المعاملة لبيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو للالتزام ، أو
- في غياب السوق الرئيسي ، في السوق الأكثر فائدة للأصل أو للالتزام

يتم قياس القيمة العادلة للأصل المالي أو الالتزام المالي باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجودات أو المطلوبات ، بافتراض أن المشاركين في السوق يعملون وفقاً لمصالحهم الاقتصادية.

تستخدم الشركة أساليب التقييم المناسبة في الظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة ، مما يزيد من استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة ويقلل من استخدام المدخلات غير القابلة للرقابة. يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات المالية التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة. يتم توضيح هذا ، على النحو التالي ، على أساس أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ - أسعار السوق (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو المطلوبات المتطابقة.
 - المستوى ٢ - تقنيات التقييم التي يمكن عندها ملاحظة أدنى مستوى دخل هام لقياس القيمة العادلة بشكل مباشر أو غير مباشر.
 - المستوى ٣ - تقنيات التقييم التي لا يمكن عندها ملاحظة أدنى مستوى دخل ذو أهمية لقياس القيمة العادلة.
- يصنف استثمار الصندوق في صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي كمستوى ٢.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م (غير مراجعة)

ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

١٢ - المعايير الصادرة والتي لم يتم تطبيقها

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة على السنوات ابتداءً بعد ١ يناير ٢٠١٩م مع إمكانية التطبيق لاحقاً أو المبكر ومع ذلك لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لها عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية.

أ- المعيار الدولي للتقرير المالية ١٦ عقود الإيجار

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ للمستأجرين نموذج موحد للمحاسبة عن عقود الإيجار في قائمة المركز المالي. يقوم المستأجر بالاعتراف بالأصل المتعلق بحق الاستخدام الذي يمثل حقه في استخدام الأصل ذو الصلة بالإضافة إلى التزام الإيجار الذي يمثل التزامه بسداد دفعات الإيجار. توجد إعفاءات اختيارية لعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات القيمة المنخفضة. تبقى طريقة المحاسبة المتبعة من المؤجر مشابهة للمعيار الحالي - أي يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تمويلي أو تشغيلي.

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ محل التوجيهات الحالية لعقود الإيجار بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي ١٧ عقود الإيجار، وتفسيرات لجنة المعايير الدولية للتقارير المالية ٤ تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتضمن عقد إيجار، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية ١٥ عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية ٢٧ تقييم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار.

إن هذا المعيار يسري مفعوله للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ يناير ٢٠١٩م مع السماح بالتبني المبكر للمنشآت التي تطبق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ الأيراد من العقود مع العملاء في أو قبل تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦.

تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد إيجار

- يجوز للصندوق عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ ، إختيار إما:
- تطبيق تعريف المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لعقد الإيجار لكافة عقودها، أو
- تطبيق وسيلة عملية وعدم إعادة تقييم ما إذا كان العقد يمثل إيجار أو يحتوي على إيجار.

التحول

يجوز للصندوق كمستأجر إما تطبيق المعيار باستخدام:

- منهج الأثر الرجعي، أو
- منهج الأثر الرجعي المعدل مع وسائل عملية إختيارية.

يقوم المستأجر بتطبيق الخيار باستمرار على جميع عقود الإيجار. وتخطط الصندوق حالياً تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ مبدئياً في ١ يناير ٢٠١٩م. لم تحدد المجموعة بعد نهج التحول الذي ستقوم بتطبيقه.

لا يتطلب من الصندوق كمؤجر إجراء أي تعديلات لعقود الإيجار التي تكون فيها مؤجراً بخلاف مؤجر وسيط في عقد تأجير بالباطن.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م (غير مراجعة)

ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

١٢- المعايير الصادرة والتي لم يتم تطبيقها (تابع)

ب- التعديلات السنوية للمعايير الدولية للتقارير المالية (دورة ٢٠١٥م - ٢٠١٧م)

- المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ اندماج الأعمال والمعيار الدولي للتقرير المالي ١١ الترتيبات المشتركة - يوضح طريقة محاسبة الشركة عن زيادة حصصها في العمليات المشتركة التي تستوفي تعريف الأعمال التجارية.

- إذا احتفظ طرف ما (أو حصل على) سيطرة مشتركة فلا يعاد قياس الحصة المحتفظ بها سابقاً.
- إذا حصل طرف ما على سيطرة فإن المعاملة هي دمج أعمال يتم الحصول عليها من خلال مراحل ويقوم الطرف المستحوذ بإعادة قياس الحصة المحتفظ بها سابقاً بالقيمة العادلة.

- معيار المحاسبة الدولي ١٢ ضرائب الدخل - يبين أن كافة تبعات ضرائب الدخل الناتجة من توزيعات أرباح (بما فيها المدفوعات للأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية) يتم الاعتراف بها بشكل ثابت ضمن المعاملات التي نتج عنها أرباح قابلة للتوزيع في المكسب أو الخسارة، الدخل الشامل الآخر أو حقوق الملكية.

- معيار المحاسبة الدولي ٢٣ تكاليف الاقتراض - توضح أن مجموعة القروض العامة المستخدمة لاحتساب تكاليف الاقتراض المؤهلة يستثنى فقط القروض المحددة لتمويل الموجودات المؤهلة التي لازالت تحت التطوير أو الإنشاء. أما القروض المحددة لتمويل الموجودات المؤهلة الجاهزة الآن للاستخدام المحدد أو البيع أو أي موجودات غير مؤهلة فيتم إدراجها في تلك المجموعة العامة. ونظراً لأن تكاليف تطبيق بآثر رجعي قد يفوق المزايا فيتم تطبيق التغييرات بآثر مستقبلي على تكاليف الاقتراض المتكبدة في أو بعد تاريخ تطبيق المنشأة للتعديلات.

ب- التعديلات الأخرى

المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير أدناه لم يتم تطبيقها حتى الآن ولا يتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة:

- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٣ حالة عدم التأكد حول معالجات ضريبة الدخل - يوضح المحاسبة عن معالجات ضريبة الدخل التي لم يتم قبولها من قبل السلطات الضريبية بعد.
- خصائص المدفوعات مقدماً مع التعويض السالب (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩).
- الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢٨).
- تعديلات الخطط أو الاختصار أو التسوية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٩).

١٣- حدث لاحق

في ٣١ يوليو ٢٠١٨م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق توزيعات أرباح للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م بمبلغ ٠,٣٢٥ ريال سعودي للوحدة مجموع ٤٤,٦ مليون ريال. سيتم دفع توزيعات الأرباح بعد نهاية الفترة.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموجزة (غير مراجعة)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨م (غير مراجعة)

ألف ريال سعودي (مالم يذكر غير ذلك)

١٤- آخر يوم للتقييم

آخر يوم لتقييم الصندوق للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠١٨م.

١٥- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مدير الصندوق بتاريخ ١٩ ذو القعدة ١٤٣٩هـ الموافق ١ أغسطس ٢٠١٨م.