

صندوق الأهلي ريت (1)

التقرير السنوي لعام 2018م

كلمة مدير الصندوق

السادة مالكي وحدات الصندوق

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

يسرنا أن نقدم لحضراتكم التقرير السنوي لصندوق الاهلي ريت (1) للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018م والذي يتضمن نظرة عامة عن الأوضاع الاقتصادية وعلى أداء الصندوق خلال العام المنصرم وخطته للسنوات القادمة.

ظل الاقتصاد السعودي يشهد تباطؤاً في الاداء خلال معظم العام وذلك نتيجة لخفض الدعم الحكومي وفرض ضريبة القيمة المضافة وزيادة رسوم العمالة الأجنبية. وقد أدت هذه العوامل الاقتصادية إلى انخفاض إنفاق المستهلك وأصبح معها نمو الإيجارات محدوداً. ومع ذلك، فإننا نتوقع تحسن الوضع الاقتصادي في المستقبل القريب نتيجة للمبادرات الحكومية الكبرى مثل رؤية 2030م و خطة التحول الوطني 2020م.

خلال فترة الانخفاض الاقتصادي في عام 2018م، أبدت استثمارات الصندوق أداء جيداً حيث تمكن الأندلس مول من الحفاظ على معدل إشغال بنسبة 93%، فيما حقق ستايبيريدج سويتس جدة نسبة إشغال بلغت 61% خلال أول سنة كاملة من التشغيل. واحتل الفندق المركز الثالث من بين ستة فنادق من نفس الفئة من حيث إيرادات الغرفة الواحدة، حسب تقرير STR*.

وعلى صعيد الأداء المالي للصندوق، فقد وصلت إيرادات النقد من العمليات لعام 2018م إلى 88,017,000 ريال. وأجرى الصندوق أول توزيعاته من الأرباح بنسبة 3.25% عن النصف الأول من عام 2018م وذلك في شهر أغسطس 2018م. كما وزع أرباحاً للمرة الثانية بنسبة 3.25% عن النصف الثاني من عام 2018م وذلك في شهر فبراير 2019م. وقد بلغ إجمالي التوزيع للفترة 0.65 ريال للوحدة الواحدة (ما يعادل 6,5%).

وخلال الربع الأخير من العام 2018م، حصل الصندوق على تمويل إسلامي بقيمة 650 مليون ريال سعودي من البنك الأهلي التجاري ولمدة 15 سنة منها فترة سماح قدرها 5 سنوات. ويعتزم الصندوق الاستحواذ على أصول جديدة بهدف تنويع مخاطر الاستثمار وزيادة العوائد لمالكي الوحدات.

ختاماً، إننا نتطلع بمزيد من الثقة والتفاؤل إلى تحقيق نتائج وإنجازات أفضل في الأعوام القادمة بإذن الله.

* شركة توفر تحليل البيانات لقطاعات السوق المتعددة، بما في ذلك تحليل قطاع الفنادق العالمية

المعلومات الرئيسية

صافي قيمة الأصول الحالية: 1,396,971,000 ريال سعودي

النقد من العمليات: (FFO) 88,017,000 ريال سعودي

* النقد من العمليات هو صافي الدخل باستبعاد تأثير الإهلاك

نسبة التوزيعات الموزعة للنصف الأول من العام: 3.25%

* التوزيع الثاني تم في الربع الأول من عام 2019م
** النسبة من القيمة الاسمية للوحدة

معلومات الصندوق

اسم الصندوق:

صندوق الأهلي ريت (1) ("الصندوق").

وصف الصندوق:

صندوق استثماري عقاري متداول مقفل، متوافق مع الضوابط الشرعية المحددة من قبل الهيئة الشرعية لمدير الصندوق، تم انشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.

هدف الصندوق الاستثماري:

يهدف الصندوق إلى توفير دخل تأجيري دوري نصف سنوي لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في أصول عقارية مدرة للدخل مطورة تطويراً انشائياً، وتوزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات مرتين في السنة، بالإضافة إلى إمكانية تحقيق نمو في إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق تطوير الأصول أو توسعتها أو الاستحواذ على أصول جديدة.

أصول الصندوق الحالية:

- الأندلس مول (جدة)
- فندق ستايلريدج سويتس (جدة)

تقرير مجلس الإدارة

عقد مدير الصندوق إجتماعين لمجلس إدارة الصندوق خلال العام المنصرم، وتضمنت الاجتماعات التالي:

- إقرار واعتماد تعيين الأطراف الخارجية لتقديم مختلف الخدمات للصندوق بما يتوافق مع الشروط والأحكام.
- مناقشة أهم تطورات أعمال الصندوق بالإضافة لمتابعة أداء الأصول العقارية خلال النصفين الأول والثاني.
- مناقشة الأوضاع الاقتصادية الحالية وأثرها المتوقع على أصول الصندوق مستقبلا.
- مناقشة واعتماد الميزانية السنوية.
- مناقشة خطط التوسع للأصول الحالية والمستقبلية للصندوق.
- إقرار واعتماد القوائم المالية الأولية والسنوية.
- الموافقة على الاتفاقيات الخاصة بالتسهيلات المصرفية مع البنك الأهلي التجاري.
- إقرار واعتماد توزيعات الأرباح النصفية والسنوية، والتي بلغ مجموعها 6.5% من القيمة الاسمية للوحدة.

تطورات الصندوق

- كانت توزيعات أرباح عام 2018م متوافقة مع تطلعات مدير الصندوق حيث تم توزيع 6.5% كعائد على القيمة الاسمية للوحدة. تم توزيع أرباح النصف الأول خلال شهر أغسطس 2018م وأرباح النصف الثاني خلال شهر فبراير 2019م.
- تم تقييم أصول الصندوق العقارية مرتين خلال العام من قبل مقيمين مستقلين ومعتدين، ونشرت التقارير في موقع مدير الصندوق والسوق المالية (تداول).
- تم الإنتهاء من أعمال تجديد صالة المطاعم الخاصة بالأندلس مول لتبدو أكثر حداثة وحيوية ولتشمل عددا أكبر من المطاعم، كما تم إضافة شلال وشاشة عرض إلى الصالة.
- أبرم الصندوق اتفاقية للحصول على تسهيلات إجارة مصرفية متوافقة مع احكام الشريعة الإسلامية مع البنك الأهلي التجاري بقيمة 650 مليون ريال.
- يبحث الصندوق حاليا عن أصول بجودة وعائد مناسبين لتنويع استثمارات ومخاطر الصندوق.
- يعمل الوكيل العقاري على تحديث وتطوير استراتيجية الأندلس مول وذلك لجذب أكبر عدد ممكن من الزوار.

نظرة عامة على الإقتصاد

- بشكل عام، نجحت الإصلاحات الاقتصادية في رفع الناتج المحلي الإجمالي للمملكة بنحو 2.5% لهذا العام مقارنة بالإنخفاض الذي بلغ 0.8%- للعام السابق. وبلغ نمو القطاع العقاري نحو 2.3% على الرغم من التحديات في بداية العام.
- ارتفعت أعداد وقيمة عمليات نقاط البيع في المملكة في عام 2018م على أساس سنوي بزيادة 46% و 16% على التوالي. ويقدر الارتفاع في مدينة جدة بحوالي 40% و 12% وذلك وفقاً لبيانات نقاط البيع التي نشرتها مؤسسة النقد العربي السعودي. ويلاحظ أن الارتفاع في قيمة العمليات أقل بكثير من الارتفاع في عدد العمليات.
- لايزال نمو قطاع التجزئة محدوداً بسبب انخفاض إنفاق المستهلكين. ففي الربع الأخير من عام 2018، ظلت الإيجارات مستقرة بالنسبة لمراكز التسوق الإقليمية الكبيرة مدعومة بمحدودية العرض، بينما استمرت إيجارات المراكز التجارية الأصغر في الانخفاض بنسبة 5% على أساس سنوي. وكانت معدلات الشغور في قطاع البيع بالتجزئة ثابتة على أساس سنوي عند 11% بسبب جهود الملاك بتقديم حوافز للاحتفاظ بالمستأجرين والحفاظ على معدلات الإشغال الحالية.
- استمر قطاع الفنادق في جدة في التفوق على باقي البلاد، حيث ارتفعت أسعار الغرف بنسبة 11% على أساس سنوي. كما شهد عام 2018م إضافة 772 مفتاحاً فندقياً في جدة، مما يمثل انخفاضاً طفيفاً عن متوسط آخر 3 سنوات. وفي الوقت نفسه، ظلت معدلات الإشغال دون تغيير يذكر خلال العام.
- من المتوقع أن يظهر الأثر الاقتصادي الأكبر للإصلاحات والمحفزات الاقتصادية على قطاع العقار في مدينة جدة خلال المستقبل القريب، مدفوعاً بالمشاريع الاقتصادية الكبيرة مثل مشروع البحر الأحمر وجدة داون تاون.

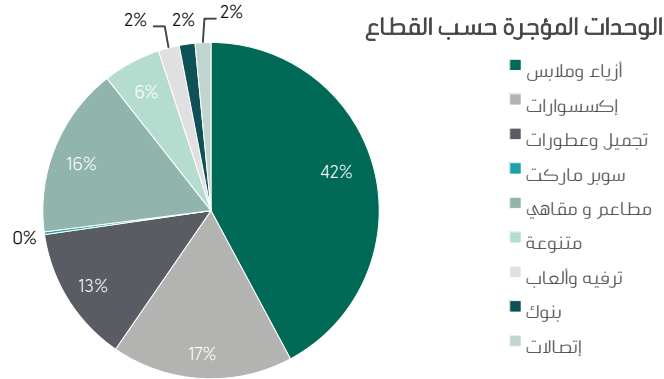
المصادر: تقرير مؤسسة النقد العربي السعودي و تقرير JLL (سوق العقار السعودي 2018)

أصول الصندوق – الأندلس مول



الموقع	جدة – حي الفيحاء ، عند ميدان الملك عبدالعزيز- تقاطع طريق الملك عبدالله مع طريق الأمير ماجد
إجمالي مساحة الأرض	152,910 متر مربع
المساحة الإيجارية	89,713 متر مربع
تفاصيل المركز التجاري	طابقين، 3,000 موقف سيارات، 415 محل تجزئة
عمر البناء	10 سنوات
نسبة الاشغال بنهاية 2018م	93%
سعر الاستحواذ	ريال سعودي 1,150,000,000
مدير الاملاك	تقوم شركة هامات العقارية بتشغيل وإدارة الأندلس مول، وهي شركة ذات خبرة في توفير خدمات الإدارة والتأجير والتشغيل.

ملخص أداء الأندلس مول



بلغ إجمالي الوحدات المؤجرة في الأندلس مول 463 وحدة كما في ديسمبر 2018م. ويهدف الصندوق إلى تقوية وتنويع قاعدة المستأجرين مما سيوفر للمستثمرين استقراراً في التدفقات النقدية نتيجة لتنوع قطاعات أعمال المستأجرين. كما يتوقع أن تؤدي وفرة وتنوع المستأجرين في المركز التجاري إلى توزيع المخاطر.

الجدول التالي يوضح تنوع القطاعات في المول ونسبة الدخل والمساحة لكل منها من المجموع الكلي:

القطاع	نسبة الدخل من إجمالي دخل المول	نسبة المساحة المستأجرة إلى إجمالي المساحة القابلة للتأجير
أزياء وملابس	48%	44%
إكسسوارات	12%	10%
تجميل وعطورات	10%	6%
سوبر ماركت	8%	22%
مطاعم و مقاهي	9%	4%
متنوعة	3%	2%
ترفيه وألعاب	8%	14%
بنوك	1%	0.01%
إتصالات	1%	0.01%

أهم المستأجرين في المول

شركة فواز الحكير



شركة لاند مارك



شركة الشايح الدولية للتجارة



أخرى



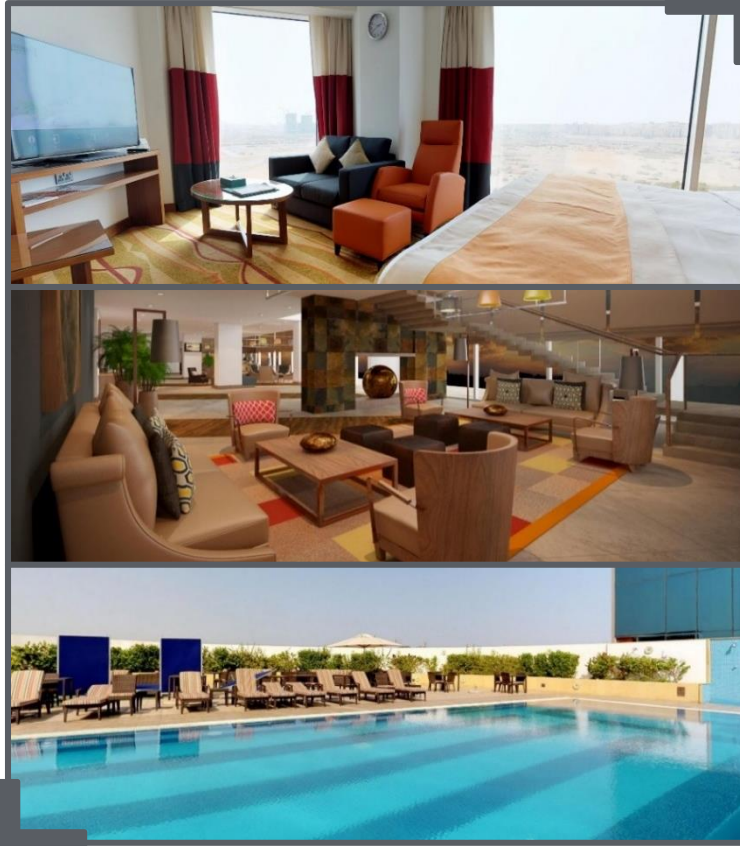
أصول الصندوق – ستايبريدج سويتس جدة



الموقع	جدة – حي الفيحاء
الفئة	فندق خمس نجوم
إجمالي مساحة الأرض	6,223 متر مربع
عدد الاجنحة	164 جناح
تفاصيل الفندق	16 دور، 236 موقف سيارات، مسبح، نادي صحي، ملعب تنس أرضي
عمر البناء	سنة واحدة
سعر الاستحواذ	200,000,000 ريال سعودي
مشغل الفندق	يدار فندق ستاي بريدج سويتس من مجموعة فنادق إنتركونتيننتال ذات الخبرة في تشغيل وإدارة الفنادق



أصول الصندوق – ستايريدج سويتس جدة



سعى المشغل (مجموعة انتركونتيننتال العالمية) خلال العام إلى تطوير علاقات الفندق العامة مع قاعدة العملاء محليا ودوليا، وقام بالعديد من الحملات الدعائية التي تستهدف توعية الشركات والفئات المستهدفة بفكرة الفندق والتي تعتمد على الإقامة طويلة المدة. فعلى سبيل المثال تم تقديم عروض حجوزات للغرف والقاعات للعديد من البنوك والجامعات وغيرهم من الشركات لعقد ورش العمل أو المؤتمرات أو غير ذلك. وذلك سعيا لزيادة نسبة الاشغال التي تؤدي لتحسين أداء ودخل الفندق مجملا وتوفر استقرارا في التدفقات النقدية عبر توقيع اتفاقيات وشراكات طويلة المدى.

أهم مؤشرات الاداء للفندق

إجمالي النزلاء خلال العام	50,694 نزيل
متوسط نسبة الإشغال	61%
متوسط السعر اليومي للغرفة	600 ريال
العائد لكل غرفة	367 ريال

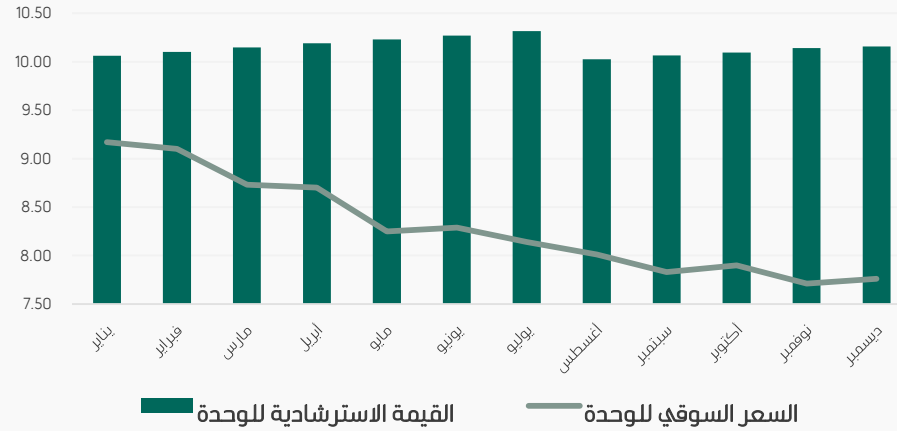
أداء الصندوق

رسم الصندوق ونفقاته خلال عام 2018		ملخص أداء الصندوق خلال عام 2018	
14,086,000	رسوم إدارة الصندوق	137,500,000 وحدة	عدد الوحدات المصدرة
350,000	رسوم مهنية (تقييم عقاري وتدقيق محاسبي)	1,375,000,000 ريال	صافي قيمة الأصول عند الإصدار
100,000	أتعاب مجلس الإدارة	1,396,971,000 ريال	صافي قيمة الأصول بنهاية الفترة
27,000	أتعاب الهيئة الشرعية	10.00 ريال	صافي قيمة الأصول للوحدة عند الإصدار
757,943	رسوم شركة تداول	10.16 ريال	صافي قيمة الأصول للوحدة بنهاية الفترة
391,000	رسوم أمين الحفظ	88,017,000 ريال	النقد من العمليات (FFO)
1,607,858	مصروفات أخرى	64 هلاله	النقد من العمليات للوحدة
17,319,801	إجمالي رسوم الصندوق ونفقاته	32.5 هلاله	إجمالي توزيع الدخل للوحدة للنصف الأول من العام*
1,445,825,000	قيمة الأصول المدارة	10.11	أعلى سعر إغلاق للوحدة (حسب السوق المالية السعودية)
1.20%	إجمالي نسبة النفقات	7.37	أقل سعر إغلاق للوحدة (بنهاية 31 ديسمبر 2018)

* إجمالي التوزيعات للفترة تبلغ 65 هلاله للوحدة ولكن التوزيع الثاني تم خلال شهر فبراير 2019 لذلك لم يتم احتسابه هنا

أداء الوحدة خلال العام

مقارنة السعر السوقي للوحدة بالقيمة الاسترشادية للوحدة للعام 2018



الوصف	صافي قيمة الأصول	سعر السوق
القيمة الإفتتاحية لكل وحدة	10.00	10.00
التغير خلال الفترة للوحدة	0.16	(2.24)
توزيع الأرباح للوحدة* (الأرباح التي تم توزيعها خلال العام 2018)	0.33	0.33
العائد الإجمالي للفترة	%4.85	-%19.15

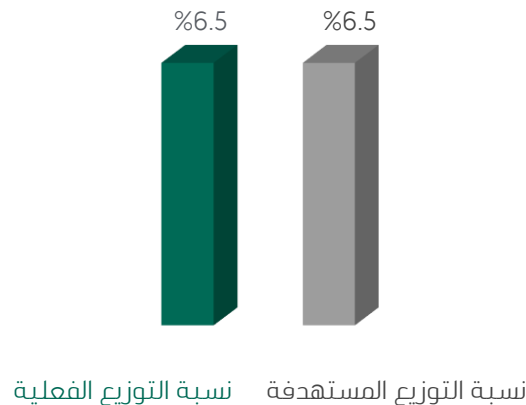
* إجمالي التوزيعات للفترة تبلغ 0.65 ريال للوحدة ولكن التوزيع الثاني تم خلال شهر فبراير 2019 لذلك لم يتم احتسابه هنا

توزيعات الأرباح

يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية مرتين في السنة على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية واستثمارات صناديق أسواق النقد، والتي قد يعاد استثمارها في أصول إضافية للصندوق.

وقد قام مدير الصندوق بتوزيع أرباح نقدية مرتين على مالكي وحدات الصندوق عن الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م. تم توزيع أرباح النصف الأول خلال شهر أغسطس 2018م وأرباح النصف الثاني خلال شهر فبراير 2019م.

نسبة التوزيعات إلى السعر الأولي للوحدة للعام 2018م



ملخص الأرباح

إجمالي الأرباح الموزعة للفترة	89,375,000 ريال
قيمة الربح الموزع للوحدة	65 هللة للوحدة
عدد الوحدات القائمة	137,500,000 وحدة
القيمة الاسمية للوحدة (السعر الأولي)	10 ريال
نسبة الأرباح الموزعة إلى السعر الأولي للوحدة	6.5%
نسبة التوزيع من صافي قيمة الأصول	6.4%
صافي قيمة الأصول كما في 31 ديسمبر 2018م	1,396,971,000 ريال

استثمارات أخرى:

قام مدير الصندوق باستثمار الأرصدة النقدية الزائدة في استثمارات منخفضة المخاطر (صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي) وهي متوافقة مع الضوابط الشرعية للاستثمار.

عمولات خاصة:

يعفى الصندوق من رسوم الإدارة الخاصة بصندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي، حيث يتم إعادتها إلى حساب الصندوق.

التسهيلات البنكية:

حصل الصندوق على تمويل إسلامي بقيمة 650 مليون ريال سعودي من البنك الأهلي التجاري ولمدة 15 سنة منها فترة سماح قدرها 5 سنوات. ولم يتم الصندوق بسحب مبلغ التمويل خلال عام 2018م.

التغييرات الجوهرية:

لا يوجد.

حقوق التصويت السنوية:

لا يوجد.

تغييرات حدثت على الشروط والأحكام:

لا يوجد.

توزيعات أرباح:

تم توزيع الأرباح للنصفين الأول والثاني من عام 2018م في شهري أغسطس 2018م و فبراير 2019م.

مدير الصندوق والأطراف الثالثة

أمين الحفظ
البلاذمية
Albilad Capital



مدير الصندوق

الأهلي كابيتال
NCB Capital



المحاسب القانوني



وكيل العقارات



الأندلس
Alandalus
العقارية
Property

مقيم عقاري



مقيم عقاري



تقرير تقييم المخاطر

المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
مخاطر توزيع الدخل	عدم قدرة الصندوق على تحقيق التزامات التوزيع الدورية أو المستهدفة في المستقبل على مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، أو فشله في ذلك.	- وقع الصندوق عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين الرئيسيين وهو يعمل باستمرار للتأكد من أن المركز التجاري يتمتع بقاعدة متنوعة وقوية من المستأجرين والتي تعتبر أفضل استراتيجية للحد من مخاطر تخلف المستأجرين عن السداد. وعلاوة على ذلك، يتولى تشغيل الفندق شركة عالمية مرموقة بخبرة طويلة مما يساعد في ضمان الحد الأدنى من الاداء. - تنفيذ استراتيجيات تسويقية محددة في ما يتعلق بزيادة أعداد مرتادي عقارات الصندوق وذلك من قبل مديري العقارات والمشغلين ذوي الصلة. - يجتمع مدير الصندوق بانتظام مع وكلاء ومشغلي العقارات من أجل مراقبة أداء الأصول عن كثب واتخاذ الإجراءات الفورية لضمان تحقيق الصندوق لأهدافه المنشودة.
مخاطر التخارج	عدم قدرة مدير الصندوق على تصفية الأصول الأساسية في الوقت المناسب ووفقاً لاستراتيجية الصندوق. وهذا الخطر يزداد أهمية مع الصندوق من موعد انتهاء مدته المقررة.	مدة الصندوق طويلة جداً (99 عاماً قابلة للتמיד) وتبقى خلالها وحدات الصندوق متداولة في السوق، مما يمنح مالكي الوحدات القدرة على التخارج وقتما يشاؤون بناء على أسعار السوق السائدة.
مخاطر أسعار الفائدة	مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في معدلات العائد والتي تتأثر بأسعار الفائدة.	بالنظر إلى طبيعة الصندوق، فإن أي حركة في أسعار الفائدة/ نسب الارباح لن يكون تأثيرها محدود جداً على قيمة الأصول الأساسية.
مخاطر الاطراف النظيرة/ المخاطر الائتمانية	مخاطر تسبب أحد أطراف أداة مالية في خسارة مالية للطرف الآخر نتيجة لعدم الوفاء بالتزام ما. ويتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان بالنسبة للأرصدة الموجودة لدى البنوك ومستحقات الإيجارات. في 31 ديسمبر 2018م، كان لدى الصندوق 102 مليون ريال سعودي في صورة مستحقات (ذمم مدينة) من أطراف مختلفة.	تقتضي سياسة الصندوق بالدخول في عقود أدوات مالية فقط مع أطراف ذات سمعة مرموقة.

تقرير تقييم المخاطر(تمة)

المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
مخاطر التركيز	يستثمر الصندوق في البداية في أصول تتركز في مناطق جغرافية وقطاعات محددة مثل قطاعي الضيافة والتجزئة. وفي حالة تركيز استثمارات الصندوق في قطاع واحد أو أكثر. فقد يتأثر أداء الصندوق وأسعار الوحدة بشكل سلبي أكثر مما في حالات الأصول أو الممتلكات المتنوعة أو في حالة الاعتماد على قطاع واحد أو أكثر من القطاعات الأخرى. تشمل هذه المخاطر أيضًا خطر تركيز العملاء، أي الاعتماد على عدد صغير من العملاء. في 31 ديسمبر 2018م، كان أكبر خمسة عملاء يمثلون 29% من مستحقات الإيجار. ويستثمر مدير الصندوق في البحث عن خيارات إضافية لتنويع هذه المخاطر وتخفيفها.	يستثمر الصندوق حاليا كل أصوله في أصول عقارية جاهزة في جدة (المملكة العربية السعودية). وتتوزع أصول الصندوق على النحو التالي: مركز تجاري، يمثل حوالي 85% من إجمالي الأصول للصندوق. فندق، يمثل 15% من إجمالي الأصول للصندوق. يوصل مدير الصندوق البحث عن المزيد من العقارات التي تتلاءم مع المستوى العام للعائد-المخاطر لكي يزيد من تنوع محفظته الاستثمارية.
مخاطر بلد الاستثمار	مخاطر احتمال أن يكون للوائح التنظيمية والسياسيات والضرائب الحكومية الجديدة: أو عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي، تأثير سلبي على أداء الصندوق و/ أو سيولته.	يستثمر الصندوق كل أصوله في المملكة العربية السعودية ولا يتوقع أن يتغير هذا التوزيع قريباً. يدبر الصندوق مختلف المخاطر الكامنة المتعلقة بالبلد الذي يستثمر فيه، بما في ذلك التغيرات في اللوائح التنظيمية والسياسات والضريبية، من خلال المراقبة الدقيقة للأوضاع التنظيمية/ السياسة/ الضرائب في المملكة العربية السعودية، والتنبؤ بأي تغيير محتمل والاستعداد له.
المخاطر الاقتصادية	مخاطر أن يؤثر تدهور وضع الاقتصاد الكلي سلباً على أداء الأصول الأساسية وقيمتها وبالتالي على الصندوق.	يوصل مدير الصندوق مراقبته الدقيقة لوضع الاقتصاد الكلي بوجه عام وأي تطور محدد في القطاع العقاري من أجل ضمان اتخاذ القرارات المناسبة بناءً على ذلك.

تقرير تقييم المخاطر(تمة)

المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
مخاطر ضعف أداء الأصول	• مخاطر أن يكون أداء الأصول أضعف من المتوقع بسبب عوامل فردية خاصة مثل تقصير المستأجرين في السداد أو ارتفاع النفقات الرأسمالية أو ارتفاع معدلات الشغور. • في 31 ديسمبر 2018م، كان لدى الصندوق 3.2 مليون ريال سعودي كمخصصات ديون مشكوك في تحصيلها. يواصل مدير الاملاك (هامات) مراقبة ذلك لضمان تحصيل جميع المبالغ المستحقة وغير المسددة.	اتبع مدير الصندوق عددا من الاستراتيجيات للحد من هذه المخاطر، والتي من بينها: توقيع عقود إيجار طويلة الاجل مع المستأجرين الكبار الاساسيين التأكد من وجود قاعدة مستأجرين قوية ومتنوعة لدى المركز التجاري الاتفاق مع شركة عالمية مرموقة لتشغيل وإدارة الفندق. يراقب مدير الصندوق أيضا عن كثب أداء الأصول الاساسية ويعقد بانتظام اجتماعات مع مديري الاملاك ومشغل الفندق للوقوف على أي أمور/ أحداث قد تؤدي إلى ضعف أداء الصندوق.
المخاطر التشغيلية	• تتمثل مخاطر التشغيل في مخاطر تكبد خسارة مباشرة أو غير مباشرة نتيجة لمجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء كان ذلك داخليا أو خارجيا، لدى مزود الخدمات للصندوق، أو لعوامل خارجية أخرى خلاف مخاطر الائتمان والسيولة والعملية والسوق، كتلك التي تنشأ عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.	يدير الصندوق شركة الاهلي المالية والتي تتمتع بسجل مميز وخبرة واسعة في إدارة الأصول. لضمان تطبيق أفضل الممارسات المتعارف عليها، تم إسناد بعض الأنشطة الرئيسية التي تتطلب خبرة متخصصة إلى مزودي خدمات من ذوي الخبرة والسمعة المرموقة وسجل الأداء المتميز. شركة هامات العقارية: تعتبر واحدة من أبرز شركات إدارة مراكز التسوق في المملكة العربية السعودية ولها سجل حافل وطويل في هذا المجال. مجموعة فنادق انتركونتيننتال (IHG) : وهي شركة بريطانية متعددة الجنسيات مختصة في نشاط الضيافة ويبلغ رأس مالها السوقي حوالي 10 مليارات دولار أمريكي وحاصلة على تصنيف BBB من قبل وكالة S & P. بوجه عام، يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن في الحد من الخسائر المالية والاضرار التي قد تلحق بسمعته من خلال تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في تحقيق العوائد لمالكي الوحدات.

تقرير تقييم المخاطر(تتمة)

المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
مخاطر الالتزام النظامي	- فشل الصندوق في الالتزام بالقوانين والقواعد واللوائح المعمول بها في البلدان التي يستهدف الاستثمار فيها. - تشمل هذه المخاطر: المخاطر القانونية والتنظيمية والالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية.	يواصل مدير الصندوق مراقبة التزام الصندوق باللوائح والأنظمة وشروطه وأحكامه، وسوف يتخذ جميع الإجراءات اللازمة لتلبية هذه المتطلبات واستيفائها.

مخاطر التقييم

- يتعامل مدير الصندوق مع هذه المخاطر من خلال:
 - قبل الاستحواذ: إجراء دراسة العناية الواجبة والتقييم.
 - بعد الاستحواذ: التركيز على تحقيق المنفعة وزيادة القيمة على المدى الطويل بالنسبة لمالكي الوحدات، وعلى قدرته على تحقيق دخل إيجابي دوري دائم وإمكانية النمو على المدى الطويل.
- مخاطر أن تصبح القيمة السوقية للصندوق أقل كثيرا من صافي قيمة أصوله. وهو ما قد ينشأ نتيجة للمبالغة في تقدير قيمة الأصول الأساسية بأكثر من قيمتها السوقية الحقيقية.

كما تخضع مخاطر تقييم وحدات الصندوق بأقل من صافي قيمة الأصول لمعنويات السوق العام والآراء السائدة حول قطاع صناديق الاستثمار العقاري ككل والعقارات بشكل عام. وعند القياس مقابل التقييم العالمي، فإن صناديق الاستثمار العقاري (ريت) تتداول في معظم البلدان بسعر أقل من صافي قيمة الأصول.

تقرير تقييم المخاطر(تتمة)

المخاطر المتوقعة	وصف المخاطر	إجراءات الحد من المخاطر
مخاطر السيولة	تتمثل مخاطر السيولة في احتمال عدم قدرة الصندوق على تحقيق موارد نقدية كافية للوفاء بالتزاماته بالكامل في موعد استحقاقها أو لا يستطيع ذلك إلا بشروط غير مواتية وقاسية بدرجة كبيرة.	يراقب مدير الصندوق احتياجات السيولة من خلال ضمان توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، إما من خلال التصرف بعقارات استثمارية أو من خلال الحصول على قروض قصيرة الأجل.

أعد مدير الصندوق أنظمة وضوابط لضمان بقاء الصندوق ملتزما باللوائح التنظيمية في جميع الأوقات وإدارة مخاطر الصندوق وفقا لذلك.

يعتمد مدير الصندوق على خبرة فريقه الاستثماري ذي الخبرة العالية في العمل بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وتحقيق تطلعات الصندوق من حيث النمو على المدى الطويل.

في حالة إسناد بعض الوظائف/ الأنشطة لجهات خارجية، يضمن مدير الصندوق إجراء دراسة العناية الواجبة المناسبة على مزودي الخدمات هؤلاء وقبولهم بشروط عمل مدير الصندوق وتقيدهم بها.

- قد لا تتاح لمالكي الوحدات الفرصة للمشاركة في العمليات أو القرارات اليومية للصندوق أو التحكم فيها، بما في ذلك قرارات الاستثمار والإجراءات التي يتخذها مدير الصندوق، والتي قد يكون لها تأثير على أداء الصندوق.

مخاطر مدير الصندوق

القوائم المالية

للفترة من 25 ديسمبر 2017م إلى 31 ديسمبر 2018م

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

القوائم المالية
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل لحملة الوحدات

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة حملة الوحدات في صندوق الأهلي ريت (١)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") المدار من قبل شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، والقوائم المرتبطة بالدخل الشامل، التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحملة الوحدات والتدفقات النقدية للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى. وفي رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

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

الأمور الرئيسية للمراجعة

الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي إعتبرناها، بحسب حكمنا المهني، الأكثر أهمية عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولا نبدي رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة حملة الوحدات في صندوق الأهلي ريت (١) (تابع)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تابع)

أمر مراجعة رئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بلغت القيمة الدفترية للإستثمارات العقارية التي يملكها الصندوق ١,٣٤٦ مليون ريال سعودي.	تتكون إجراءات مراجعتنا استجابةً للمخاطر المقدرة للتحريف الجوهرية في تقييم الإستثمارات العقارية من: الحصول على فهم لعمليات الإدارة لتحديد مخاطر التقييم والتخفيف منها؛
يتم إدراج الإستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة إن وجدت. ومع ذلك، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بالإضافة إلى تأثيرها على حقوق المساهمين لكل وحدة.	إجراء اختبار للتفاصيل عن التكاليف المرسلة وضمان أن يتم رسلة جميع التكاليف بشكل مناسب؛
وفقاً لمتطلبات معايير المحاسبة ذات الصلة، يتعين على الصندوق تقييم مؤشرات انخفاض قيمة ممتلكاته في تاريخ كل تقرير. في حال تم تحديد أي من هذه المؤشرات، يجب تحديد المبلغ القابل للاسترداد من هذه الممتلكات.	تقييم العملية التي إتبعها الصندوق لتقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة وتحديد المبلغ القابل للإسترداد خلال السنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.
كجزء من تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بمراجعة كلاً من المؤشرات الداخلية والخارجية للانخفاض في القيمة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، صافي التدفقات النقدية أو الخسائر التشغيلية والتلف المادي للأصول والتغيرات أو الظروف السلبية في السوق. علاوة على ذلك، يستلزم تقييم المبالغ القابلة للاسترداد استخدام تقنيات تقييم معقدة.	تم تقييم قرار إدارة الصندوق بما يلي:
ولذلك، فإن تقييم مؤشرات انخفاض القيمة وتقييم المبالغ القابلة للاسترداد، عند الحاجة، ينطوي على ممارسة حكم هام. وبالتالي تم تحديده كأمر رئيسي للمراجعة.	- العوامل المراعاة في تقييم مؤشر الانخفاض في القيمة. - الأسس المستخدمة لتحديد وحدات توليد النقد، وهو المستوى الذي يتم عنده تحديد المبالغ القابلة للإسترداد.
	تقييم المبلغ القابل للإسترداد الذي أعده الصندوق باستخدام تقارير التقييم المعدة بواسطة مقيمين مستقلين وتقييم النموذج والافتراضات والتقديرات المستخدمة في حساب القيم العادلة بعد خصم تكلفة البيع ("القيمة العادلة") وقيمة الاستخدام.
	تقييم الافتراضات والتقديرات الرئيسية المستخدمة، بما في ذلك معدل الخصم ومعدل عائد التخارج، وإيرادات الإيجار السنوية ونفقات التشغيل والإشغال. إجراء تحليل الحساسية، بما في ذلك تقييم تأثير الزيادات المحتملة المعقولة في معدل الخصم والنفقات التشغيلية على التدفقات النقدية المتوقعة لتقييم التأثير.
	مقارنة القيمة القابلة للإسترداد لكل وحدة توليد نقد مع قيمتها الدفترية.
	تقييم الإفصاحات المدرجة في القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات عن الافتراضات والأحكام الرئيسية.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة حملة الوحدات في صندوق الأهلي ريت (١) (تابع)

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 للمحاسبين القانونيين، والأحكام المعمول بها في نظام صناديق الاستثمار الصادرة من هيئة السوق المالية، أحكام وشروط الصندوق، مذكرة البيانات، وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق هو المسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الإستمرارية وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية، واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

وإن المكلفين بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة 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 الجوهريّة في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لموجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساساً لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضلّة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق لمبدأ الإستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الصندوق على الإستمرار وفقاً لمبدأ الإستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الإنتباه 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 الإستمرار وفقاً لمبدأ الإستمرارية.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة حملة الوحدات في صندوق الأهلي ريت (١) (تابع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (تابع)

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية تم إكتشافها خلال المراجعة لصندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق").

كما زدنا أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد إلتزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالإستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على إستقلالنا، وبحسب مقتضى الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

ومن ضمن الأمور التي يتم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي إعتبرناها الأكثر أهمية عن مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، والتي تعد أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن/ كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون



إبراهيم عبود باعشن
رقم الترخيص ٣٨٢



جدة في ٢١ رجب ١٤٤٠ هـ
الموافق ٢٨ مارس ٢٠١٩ م

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر	إيضاح	٢٠١٨ م	
			الموجودات
			موجودات متداولة
٧,٣٣٧	٧		نقد وما في حكمه
٥٨,١١٢	٨		استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٢,٩٩٧	٩		إيجارات مستحقة
٧,٦٩٠	١٥		مستحق من أطراف ذات علاقة
١,١٩٦			مدفوعات مقدماً وضم مدينة أخرى
٢,٨٦٦			موجودات أخرى
		١٠٠,١٩٨	إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
		١٠	استثمارات عقارية
		١,٣٤٥,٦٢٧	
		١,٤٤٥,٨٢٥	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			مطلوبات متداولة
١١,٦٩٣	١٥		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٠,٧٣٢			مطلوبات أخرى
٢٦,٤٢٩	١١		إيرادات إيجارية مؤجلة
		٤٨,٨٥٤	إجمالي المطلوبات
		١,٣٩٦,٩٧١	حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات
		١٣٧,٥٠٠	الوحدات المصدرة بالآلاف (العدد)
		١٠,١٥٩٨	حقوق الملكية لكل وحدة (بالريال السعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٠) جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة الدخل الشامل

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م		إيضاح	
١٤٨,٣٣٢	١٢	إيرادات من العقارات	
(٤٠,٥٢٣)	١٣	مصروفات تشغيلية	
(٢١,٣٥٨)	١٠	استهلاك	
(٣,٢٥٩)		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	
٨٣,١٩٢		مجمول الربح	
(١٤,٠٨٦)	١٥	أتعاب إدارة	
(٣٥٠)		أتعاب مهنية	
(١٠٠)		أتعاب مجلس الإدارة	
(٧٥٨)		أتعاب شركة تداول	
(٣٩١)		أتعاب الحفظ	
(٢٧)		أتعاب اللجنة الشرعية	
(١,٦٠٨)		مصروفات أخرى	
٦٥,٨٧٢		صافي الربح التشغيلي	
٧٨٧	٨	صافي الربح من استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	
٦٦,٦٥٩		ربح الفترة	
--		الدخل الشامل الآخر للفترة	
٦٦,٦٥٩		إجمالي الدخل الشامل للفترة	

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

للفترة من ٢٥	
ديسمبر ٢٠١٧م	
إلى ٣١ ديسمبر	
<u>٢٠١٨م</u>	
٦٦,٦٥٩	إجمالي الدخل الشامل للفترة
	معاملات الوحدات خلال الفترة
١,٣٧٥,٠٠٠	متحصلات من إصدار وحدات
<u>(٤٤,٦٨٨)</u>	توزيعات الأرباح المدفوعة خلال الفترة
<u>١,٣٩٦,٩٧١</u>	حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٠) جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة التدفقات النقدية

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
٦٦,٦٥٩	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٢١,٣٥٨	ربح الفترة
٣,٢٥٩	<u>تسويات لـ:</u>
(٧٨٧)	استهلاك
٩٠,٤٨٩	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
	صافي الربح من استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٧,٦٩٠)	صافي التغييرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٢٦,٢٥٦)	مستحق من أطراف ذات علاقة
(١,١٩٦)	ذمم مدينة
(٢,٨٦٦)	مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى
٢٦,٤٢٩	موجودات أخرى
١١,٦٩٣	إيرادات إيجارية مؤجلة
١٠,٧٣٢	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
	مطلوبات أخرى
١٠١,٣٣٥	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٤٢٠,٧١١)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٢٧٤)	شراء استثمارات عقارية
(٨٣,٤٥٨)	إنشاءات تحت التنفيذ
٢٦,١٣٣	إضافات إلى استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
	بيع استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤٧٩,٣١٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
٤٣٠,٠٠٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٤٤,٦٨٨)	متحصلات من وحدات مباعة
٣٨٥,٣١٢	توزيعات أرباح مدفوعة
٧,٣٣٧	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
	صافي التغير في النقد وما في حكمه والنقد وما في حكمه في نهاية الفترة
٩٤٥,٠٠٠	معلومات غير نقدية:
	شراء استثمارات عقارية مقابل إصدار وحدات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٠) جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

١ الصندوق وأنشطته

صندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري مغلق 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. يخضع الصندوق للإشراف النهائي من قبل مجلس إدارة الصندوق.

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

- (أ) التعامل؛
- (ب) الترتيب؛
- (ج) الإدارة؛
- (د) الاستشارات؛
- (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 المدرة للدخل. يمكن للصندوق استثمار جزء من موجوداته والفائض النقدي في مرابحات قصيرة الأجل بالريال السعودي مع البنوك المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والعاملة 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 ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٩ نوفمبر ٢٠١٧م). كانت مدة طرح الوحدات للاكتتاب من ٦ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١٩ ديسمبر ٢٠١٧م. اشترك مالكي الوحدات في وحدات الصندوق خلال فترة الطرح وتم الاحتفاظ بالنقد في حساب التحصيل لشركة الأهلي المالية. تم تحويل المبالغ النقدية إلى حساب البنك للصندوق في تاريخ البدء والذي تم استخدامه لشراء العقارات الاستثمارية وتم إصدار الوحدات لمالكي الوحدات في وقت واحد. بدأ الصندوق أنشطته في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م ("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. يجوز تمديد مدة الصندوق حسب تقدير مدير الصندوق بعد موافقة هيئة سوق المال.

تم إنشاء الصندوق وطرح الوحدات 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") التي توضح 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 وحداته.

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢ الأساس المحاسبي

تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين لتتوافق مع الأحكام المطبقة في نظام صناديق الاستثمار الصادرة من هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.

٣ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي وافترض الاستمرارية، باستثناء الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة التي يتم تسجيلها بالقيمة العادلة.

٤ عملة العرض والنشاط

يتم قياس المواد المتضمنة في القوائم المالية باستخدام العملة الرئيسية لبيئة العمل الاقتصادية التي يمارس الصندوق فيها نشاطه ("عملة النشاط"). يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يمثل عملة النشاط والعرض للصندوق.

٥ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من مدير الصندوق إصدار أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المبلغ عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إظهار الأثر المترتب عن مراجعة التقديرات المحاسبية في فترة المراجعة والفترات المستقبلية التي تتأثر بها. فيما يلي الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية:

الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية بغرض احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات والضرر المادي الذي تتعرض له هذه الموجودات. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، ويتم تعديل التغييرات في مصروفات الاستهلاك، إن وجدت، في الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية

يتم مراجعة الاستثمارات العقارية للتحقق من حدوث أي انخفاض في القيمة عند وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى إمكانية عدم استرداد القيمة الدفترية. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بمقدار تجاوز القيمة الدفترية للاستثمار العقاري لقيمتها القابلة للاسترداد، وهي القيمة العادلة له بعد خصم تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى.

لغرض تقييم الانخفاض في قيمة الموجودات، يتم تجميع الاستثمارات العقارية إلى أدنى مستوى لها بحيث يمكن تحديد التدفقات النقدية لكل وحدة بصورة منفصلة (وحدات توليد للنقد). وعندما يتم لاحقاً عكس خسارة الانخفاض في القيمة، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار الاستثماري أو وحدة توليد النقد إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد، ولكن القيمة الدفترية التي تمت زيادتها يجب ألا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، والتي فيما لو تم تحديدها لا يتم تسجيل أي خسارة للانخفاض في قيمة العقار الاستثماري أو وحدة توليد النقد في السنوات السابقة. يتم تسجيل عكس خسارة الانخفاض في القيمة كدخل بصورة فورية في قائمة الدخل الشامل.

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥ التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الانخفاض في القيمة الموجودات المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة
يقوم الصندوق، بشكل احترازي، بتقييم الخسائر الائتمانية المرتبطة بموجودات الأدوات المالية المحملة بالتكلفة المطفأة. وتشمل هذه بشكل رئيسي الإيجارات المستحقة والمستحقات من طرف ذي علاقة. يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسارة لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير مالي. يعكس قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة:

- قيمة غير متحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة؛
- القيمة الزمنية للموارد؛ و
- معلومات معقولة وقابلة للدعم متاحة بدون تكلفة أو مجهود لا داعي له في تاريخ الإبلاغ عن الأحداث الماضية والظروف الحالية والتوقعات الخاصة بالظروف الاقتصادية المستقبلية.

٦ السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة من قبل الشركة في إعداد القوائم المالية موضحة أدناه.

٦-١ نقد وما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه على 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. يتضمن النقد وما في حكمه النقد في الصندوق وأرصدة بنكية محتفظ بها لدى بنوك تجارية.

٦-٢ الأدوات المالية

إن الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والإيجار المحصل والمستحق من طرف ذي علاقة يمثل الأصول المالية الرئيسية. تشمل المطلوبات المالية بشكل رئيسي الذمم الدائنة والمستحقات لطرف ذي علاقة والمطلوبات الأخرى.

الإثبات الأولى

يتم قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي (ما لم يكن إيجار مستحق / ذمم مدينة أخرى / مستحقات من طرف ذي علاقة بدون مكون تمويل مهم مبدئيًا) بالقيمة العادلة مضافًا إليها، بالنسبة للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة العائدة مباشرة لعملية الاستحواذ عليه أو إصداره. يتم قياس الإيجارات المستحقة بدون مكون تمويل كبير مبدئيًا بسعر المعاملة.

إلغاء الإثبات

يتم إلغاء إثبات الأصل المالي (أو جزء منه، أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي. 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 الأولي، يتم إثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، والتي ينتج عنها إثبات خسارة محاسبية في قائمة الدخل الشامل عند إنشاء أصل جديد. يقوم الصندوق بإثبات مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة من الإيجار المستحق والمستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة للعمر الكلي.

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.

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

٦ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٣ استثمارات عقارية

الاستثمارات العقارية هي أصول غير متداولة مقتناة إما لغرض تحقيق عائد من تأجيرها أو لتحقيق مكاسب رأسمالية أو لكليهما، ولكن ليس للبيع في سياق العمل المعتاد أو استخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو لأغراض إدارية. يتم تسجيل العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة إن وجدت.

تتضمن التكلفة المصروفات المتكبدة مباشرة لغرض اقتناء الاستثمار العقاري. تكلفة الاستثمارات العقارية المبنية ذاتياً تشمل تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى متكبدة مباشرة لتصبح جاهزة للاستخدام المحدد لها وتكاليف الاقتراض المرسلة. يتم إثبات أي مكاسب أو خسائر ناتجة عن استبعاد أي استثمار عقاري (والتي تمثل الفرق بين حصيلة البيع والقيمة الدفترية للعقار المستبعد) بقائمة الدخل.

العمر الإنتاجي للمكونات المختلفة للاستثمارات العقارية هو كما يلي:

العمر الإنتاجي	الفئات
٢٠ - ٤٠	مباني
٥ - ١٠	أثاث وتركيبات
٣ - ١٠	حاسب آلي وأجهزة
٤ - ١٠	معدات مكتبية

٦-٤ الهبوط في الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة في تاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر لانخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

يكون هناك انخفاضاً في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المحققة للنقد عن القيمة القابلة للاسترداد وهي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستعمال للأصل - أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لأصل واحد من الموجودات، ما لم يكن الأصل مولداً للتدفقات النقدية التي تكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية من موجودات أخرى أو مجموعات أخرى من الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو لوحد محققة للنقد القيمة القابلة للاسترداد فإن الأصل يعتبر قد تعرض لانخفاض في القيمة ويتم خفضه إلى القيمة القابلة للاسترداد. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف إتمام البيع، يتم مراعاة أحدث المعاملات السوقية. وفي حال عدم القدرة على تحديد مثل هذه المعاملات يتم استخدام نموذج التقييم المناسب. تستند القيمة قيد الاستعمال على أساس نموذج التدفق النقدي المخصص، حيث يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالأصل. يتم إثبات الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

يتم عمل تقييم في تاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليلاً على انتفاء خسائر انخفاض قيمة مسجلة مسبقاً أو تم تفصلها. وفي حال وجود مثل هذا الدليل، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم عكس قيد خسارة انخفاض القيمة المسجلة مسبقاً إذا كان هناك تغييراً في الفرضيات التي استخدمت في تحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ إدراج آخر خسارة انخفاض في القيمة. ويكون عكس القيد محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو تتجاوز القيمة الدفترية كان ليتم تحديدها - بعد طرح الاستهلاك - مع عدم تسجيل خسارة انخفاض قيمة للأصل في سنوات سابقة. ويتم إثبات مثل هذا العكس في القيد في قائمة الدخل الشامل.

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

٦ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٥ مطلوبات مالية

يتم إثبات جميع المطلوبات المالية غير المشتقة، والتي تتكون من الذمم الدائنة والمستحقات لطرف ذي علاقة والمطلوبات الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة مخصوماً منها أي تكاليف عائدة مباشرة للمعاملة. لاحقاً للإثبات الأولي، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

٦-٦ إلغاء الإثبات

يتم إلغاء إثبات الموجودات المالية، أو جزء منها، عندما تنتهي الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الموجودات، أو عندما يتم تحويلها وسواءً كان (١) الصندوق يقوم بتحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري، أو (٢) الصندوق لا يقوم بنقل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري، ولم يمارس الصندوق سيطرة.

٦-٧ مخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يكون لدى الصندوق التزام قانوني أو التزام مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق موارد تمثل منافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام. لا يتم إثبات مخصص لخسائر التشغيل المستقبلية.

٦-٨ مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى

يتم إثبات المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بشكل مبدئي بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة السارية.

٦-٩ إثبات الإيرادات

يتم إثبات إيرادات التأجير من العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت وفقاً لشروط عقد الإيجار. يتم إثبات عوائد الإيجارات كجزء لا يتجزأ من إجمالي الإيرادات الإيجارية على مدى مدة عقد الإيجار. لا يوجد لدى الصندوق أي توزيع جغرافي ويتم تسجيل الإيرادات على مدى عقد الإيجار.

تتكون الإيرادات من الفنادق من إيرادات الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة. ويتم إثبات الإيرادات بعد الخصومات والضرائب المطبقة ورسوم الخدمات البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم تلك الخدمات

٦-١٠ الزكاة وضريبة الدخل

تعد الزكاة والضريبة التزاماً على مالكي الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذه الالتزامات في هذه القوائم المالية.

٦-١١ توزيعات أرباح مستحقة

يتم تسجيل توزيعات الأرباح المرحلية والنهائية كالتزام في الفترة التي يتم فيها اعتمادها من قبل مجلس إدارة الصندوق.

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

٦ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٢-٦ المقلصة

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية ويُدْرَج المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي ملزم لإجراء 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 الشامل إلا إذا كان ذلك مطلباً أو مسموحاً به وفقاً لأحد معايير المحاسبة أو التفسيرات، وكما هو مبين في السياسات المحاسبية للصندوق.

١٣-٦ حقوق الملكية لكل وحدة

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

١٤-٦ وحدات مصدرة

يصنف الصندوق الأدوات المالية المصدرة صادرة كمطلوبات مالية أو أدوات حقوق ملكية وفقاً لمضمون الشروط التعاقدية للأدوات.

ولدى الصندوق وحدات مصدرة. وعند تصفية الصندوق، فإنها تمنح مالكي الوحدات الحق في صافي الأصول المتبقية. وهي مصنفة بنفس المعدل من جميع النواحي ولها شروط وأحكام متطابقة. وتمنح الوحدات للمستثمرين الحق في المطالبة باسترداد الأموال نقدًا بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي أصول الصندوق في كل تاريخ استرداد وأيضا في حالة تصفية الصندوق.

يتم تصنيف الوحدات كحقوق ملكية متى ما استوفت جميع الشروط التالية:

- تمنح المالك حصة تناسبية من صافي موجودات الصندوق في حالة 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؛
- بصرف النظر عن الالتزام التعاقدية للصندوق بإعادة شراء أو استرداد قيمة الأداة النقدية أو أصل مالي آخر، لا تشمل الأداة على أي سمات أخرى تتطلب التصنيف على أنه باعتباره التزاماً؛ و
- إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة العائدة إلى الأداة على مدى عمرها يعتمد بشكل جوهري على الربح أو الخسارة، والتغير في صافي موجودات الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة.

١٥-٦ المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية في الدفاتر على أساس أسعار الصرف السائدة بتاريخ تلك المعاملات. أما الموجودات النقدية المقدرة بالعملة الأجنبية فيجري تحويلها إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة بتاريخ القوائم المالية. تدرج الفروقات الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل.

٧ النقد وما في حكمه

تتمثل في نقد في الصندوق وأرصدة لدى بنوك تجارية.

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨ الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
القيمة	التكلفة
٥٨,١١٢	٥٧,٧٢٩

الاستثمار في الصناديق المشتركة التي يديرها مدير الصندوق
صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي (٣١,٣٠٨,٩٣٧ وحدة) (طرف ذو علاقة)

خلال الفترة، أثبت الصندوق صافي ربح بلغ ٧٨٧ ألف ريال سعودي من استبعاد هذه الاستثمارات.

٩ الإيجارات المستحقة

تتكون الإيجارات المستحقة مما يلي:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
٢٦,٢٥٦
(٣,٢٥٩)
٢٢,٩٩٧

إيجارات مستحقة
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

إيجارات مستحقة - بالصافي

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كان أكبر خمسة عملاء يمثلون ٢٩٪ من الإيجارات المستحقة للصندوق.

١٠ الاستثمارات العقارية

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 برسملة تكلفة الصفقة البالغة ١٥,٥٣ مليون ريال سعودي عند الاستحواذ.

اسم العقار	طبيعة العقار	سعر الشراء
الأندلس مول، جدة	مركز تجاري	١,١٥٠,٠٠٠
فندق ستايريدج 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 للأندلس مول. مجموعة فندق انتركونتيننتال هي المشغل والمدير لفندق ستايريدج سويتس ويدير توزيع 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 تملكها "شركة البلاد المالية" (أمين الحفظ). يدفع الصندوق رسوم الحفظ إلى أمين الصندوق بما يعادل ٠,٠٢٥٪ من موجودات الصندوق وفقاً لمتوسط تقييمات أمين الحفظ للممتلكات.

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠ الاستثمارات العقارية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تمثل الاستثمارات العقارية التي تم إثباتها مبدئيًا على أساس تكلفتها ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم:

أرض	مباني	أثاث وتركيبات	حاسب آلي وأجهزة	معدات مكتبية	إنشاءات تحت التنفيذ	الإجمالي
٨١٢,٤١١	٥٣٥,٣٦٤	٨,٦٥٥	٢,٠٣٩	٧,٠٥٥	--	١,٣٦٥,٥٢٤
--	--	١٨٧	--	--	١,٢٧٤	١,٤٦١
--	(١٨,٨٥٧)	(١,٠٨٩)	(٢٣٥)	(١,١٧٧)	--	(٢١,٣٥٨)
٨١٢,٤١١	٥١٦,٥٠٧	٧,٧٥٣	١,٨٠٤	٥,٨٧٨	١,٢٧٤	١,٣٤٥,٦٢٧

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 مقيم مستقلان. ومع ذلك، ووفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإن الاستثمارات في العقارات يتم إدراجها بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم في هذه القوائم المالية.

وفقاً لتقرير التقييم، تم تحديد القيمة العادلة للعقارات من قبل تقييم المقيمين المعتمدين وفقاً لقوانين تقييم (الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) بالتوافق مع مجلس معايير التقييم الدولي ومعايير التقييم. تتمثل الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية فيما يلي:

الوصف	الافتراضات الأساسية	القيمة السوقية
		كما في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م
		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
المقيّم: كوليبرز إنترناشيونال	معدل الخصم: ١١,٢٥%	
الأندلس مول	معدل عائد الخروج: ٩,٥٠%	١,١٤٤,٠٠٠
	معدل الخصم: ١١,٢٥%	١٧٤,٠٠٠
فندق ستايليريدج سويتس	معدل عائد الخروج: ٩,٢٥%	١٨٠,٠٠٠
		١,٣٢٤,٠٠٠
		١,٢٨١,٠٠٠
المقيّم: نايت فرانك	معدل الخصم: ١٢,٢٥%	
الأندلس مول	معدل الرسملة النهائي: ٩,٢٥%	١,١٥٠,٥٥٨
	معدل الخصم: ١٢,٢٥%	٢٠١,٠٠٠
فندق ستايليريدج سويتس	معدل الرسملة النهائي: ٩,٢٥%	١,٣٥١,٥٥٨
		--

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠ الاستثمارات العقارية (تابع)

الوصف	الافتراضات الأساسية	القيمة السوقية
		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
		كما في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م
المقيّم: فاليو سترات	معدل الخصم: ١٠,٥٠%	
الأندلس مول	معدل عائد الخروج: ٨,٥٠%	١,١٦١,٠٠٠
		--
فندق ستايليريدج سويتس	معدل الخصم: ٩,٠٠%	١٧٩,١٠٠
	معدل عائد الخروج: ١١,٥٠%	--
		١,٣٤٠,١٠٠

لغرض تقييم الانخفاض في القيمة، مدير الصندوق لابد أن يقوم بتحديد القيمة قيد الاستخدام في الاستثمارات العقارية، تم تحديد القيمة قيد الاستخدام بواسطة إنسايتس - مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. يتم تحديد القيمة المستخدمة باستخدام الافتراضات التالية:

الوصف	الافتراضات الأساسية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
المقيّم: إنسايتس		
الأندلس مول	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ١٠,٢%	١,١٧٩,٤٧٢
	معدل الرسملة النهائي: ٨,٥%	
فندق ستايليريدج سويتس	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٩,٥٩%	١٨٦,١٤١
	معدل الرسملة النهائي: ٩,٠%	١,٣٦٥,٦١٣

نتيجة لهذا التحليل، لم تثبت الإدارة الانخفاض في القيمة في السنة الحالية حيث أن المبلغ القابل للاسترداد، والذي يزيد عن قيمته العادلة مطروحاً منه تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام، يتجاوز القيمة الدفترية.

١١ إيرادات إيجارية مؤجلة

فيما يلي الحركة في الإيرادات المؤجلة للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

الإيراد المكتسب كجزء من الاستحواذ إيجار مفوتر خلال الفترة الإيراد المعدل مقابل الإيراد المكتسب	الفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
	٢٥,٤٠٦
	١٢٤,٣٣٢
	(١٢٣,٣٠٩)
الرصيد في نهاية الفترة	٢٦,٤٢٩

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢ الإيرادات من العقارات

تتمثل الإيرادات من العقارات خلال الفترة فيما يلي:

للفترة من ٢٥ ديسمبر
٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر
٢٠١٨م

١٢٤,٢٣٢
٢٤,١٠٠

١٤٨,٣٣٢

الأندلس مول
فندق وسويتس ستايريدج

١٣ المصروفات التشغيلية

للفترة من ٢٥ ديسمبر
٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر
٢٠١٨م

١٦,٨٨٦
٢,٣١٧
١,٧٠٦
٥٠٠
٢,٤١٠
٢٣,٨١٩

الأندلس مول
المصروفات التشغيلية
منافع عامة
مصروفات تسويق
أتعاب وكالة
مصروفات أخرى

٦,٨٧٧
٢,٠٢٢
١,٠٢٠
٩٣١
٢,٤٣٥
٣,٤١٩
١٦,٧٠٤

فندق وسويتس ستايريدج
رواتب ومصروفات متعلقة بها
مصروفات قسم الغرف
مصروفات تسويق
أتعاب إدارة
منافع عامة
مصروفات أخرى

٤٠,٥٢٣

١٤ الارتباطات والالتزامات المحتملة

خلال الفترة، أبرم الصندوق اتفاقيات مع البنك الأهلي التجاري لتمويل إجارة بقيمة ٦٥٠ مليون ريال سعودي. سيتم استخدام التمويل لشراء عقارات مستقرة للصندوق. ووفقاً للاتفاقية، سيقوم الصندوق بتحويل العقارات الاستثمارية الموجودة إلى البنك كرهن عقاري في وقت صرف المبلغ. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، لم يتم أي صرف أي مبلغ من البنك للصندوق.

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تعتبر الأطراف أطرافاً ذات علاقة إذا كان أحد الأطراف لديه القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة تأثير جوهري على الطرف الآخر في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية.

اسم المنشأة	العلاقة
شركة الأهلي المالية	مدير الصندوق وحملة وحدات
البنك الأهلي التجاري	شريك لمدير الصندوق
شركة الأندلس العقارية	حملة وحدات
شركة هامات العقارية	مدير الملكية

أتعاب إدارة الصندوق
يتم دفع أتعاب 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.

أتعاب إدارة عقارات
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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، أجرى الصندوق المعاملات التالية مع الأطراف ذات العلاقة (راجع الإيضاح ٧) في سياق الأعمال المعتادة. وتم تنفيذ هذه المعاملات على أساس شروط وأحكام الصندوق المعتمدة.

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملات ٢٠١٨م	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
مستحق إلى أطراف ذات علاقة شركة الأهلي المالية	أتعاب إدارة	١٤,٠٨٦	٦,٩٥٩
شركة هامات العقارية	أتعاب إدارة المول ومصرفات أخرى ذات علاقة	٩,٦٤٤	٤,٧٣٤
			١١,٦٩٣
مستحق من أطراف ذات علاقة			
شركة الأندلس العقارية	إيجارات مستلمة من المستأجرين / مصرفات مدفوعة بالنيابة عن الصندوق	٧٤,٥٦٤	٧,٦٩٠

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦ إدارة المخاطر المالية

١-١٦ عوامل المخاطر المالية

تتعرض أنشطة الصندوق لعدة مخاطر مالية متمثلة في: مخاطر السوق، مخاطر الائتمان، ومخاطر السيولة والمخاطر التشغيلية.

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. لدى الصندوق وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به التي تحدد استراتيجيات أعماله العامة، ومدى تحمله للمخاطر وفلسفته العاملة في إدارة المخاطر، وهو ملزم باتخاذ إجراءات لإعادة توازن المحفظة بما يتماشى مع إرشادات الاستثمار.

يستخدم الصندوق طرقاً مختلفة لقياس وإدارة مختلف أنواع المخاطر التي يتعرض لها الصندوق؛ وهذه الطرق مشروحة أدناه.

مخاطر السوق

مخاطر سعر الصرف الأجنبي

مخاطر العملات الأجنبية هي المخاطر المتمثلة في تعرض قيمة التدفقات النقدية المستقبلية للتذبذب نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية وتنشأ من الأدوات المالية التي تتم بعملة أجنبية.

لا يواجه الصندوق أي مخاطر هامة للصرف الأجنبي حيث أن معظم معاملاته بالريال السعودي.

مخاطر أسعار العملات

مخاطر أسعار العملات هي المخاطر المتمثلة في تذبذب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية أو أن تتذبذب القيم العادلة لأدوات مالية ذات كوبون بسبب التغيرات في أسعار العملات السوقية.

لا يخضع الصندوق لمخاطر أسعار العملات، حيث لا يوجد لديه حالياً أي أدوات مالية تحمل عملات.

مخاطر الأسعار

مخاطر الأسعار هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق نتيجة للتغيرات في أسعار السوق بسبب عوامل أخرى غير تحركات أسعار العملات الأجنبية والعملات. تنشأ مخاطر الأسعار بشكل أساسي من عدم التأكد بشأن الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يمتلكها الصندوق. ويراقب الصندوق عن كثب حركة أسعار الاستثمارات في الأدوات المالية. كما في تاريخ قائمة المركز المالي، يمتلك الصندوق استثمارات في صندوق الأهلي بالريال السعودي ("الصندوق المستثمر فيه").

يرجع التأثير على حقوق الملكية (نتيجة للتغير في القيمة العادلة للاستثمارات كما في ٣١ ديسمبر) إلى تغير محتمل بشكل معقول في حقوق الملكية للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

± ١٠% ± ٥,٨١١م

التأثير على حقوق الملكية

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-١٦ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية، وتتمثل في تسبب أحد الأطراف في خسارة مالية للطرف الآخر بسبب عدم الوفاء بالتزام. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان تتعلق بالأرصدة لدى البنك والإيجارات المستحقة.

وتتمثل سياسة الصندوق الخاصة في 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 القيم الدفترية لموجوداته المالية المعرضة لمخاطر الائتمان.

(أ) التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان كما في تاريخ القوائم المالية:

الموجودات	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
نقد وما في حكمه	٧,٣٣٧
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥٨,١١٢
إيجارات مستحقة	٢٦,٢٥٦
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٧,٦٩٠
موجودات أخرى	٢,٨٦١
	<u>١٠٢,٢٥٦</u>

(ب) تحليل الموجودات المالية

فيما يلي أعمار الموجودات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

الموجودات المالية	لم تتجاوز موعد استحقاقها ولم تنخفض قيمتها	متجاوزة للاستحقاق ٩٠-١ يوم	متجاوزة للاستحقاق ٩٠- يوم	متجاوزة للاستحقاق ١٨٠ يوم	متجاوزة للاستحقاق ١٨٠- يوم	متجاوزة للاستحقاق أكثر من ٢٧٠ يوم	إجمالي
نقد وما في حكمه	٧,٣٣٧	--	--	--	--	--	٧,٣٣٧
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥٨,١١٢	--	--	--	--	--	٥٨,١١٢
إيجارات مستحقة، بالصافي	--	٦,٦٣٧	٤,٧٦٨	٣,٩٦٩	٧,٦٢٤	٢٢,٩٩٧	٢٢,٩٩٧
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٧,٦٩٠	--	--	--	--	--	٧,٦٩٠
موجودات أخرى	٢,٨٦١	--	--	--	--	--	٢,٨٦١
إجمالي الموجودات المالية	٧٦,٠٠٠	٦,٦٣٧	٤,٧٦٨	٣,٩٦٩	٧,٦٢٤	٩٨,٩٩٧	٩٨,٩٩٧

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-١٦ إدارة المخاطر المالية (تابع)

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 بشكل جوهري.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، إما من خلال التصرف في العقارات الاستثمارية أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

مخاطر التشغيل

المخاطر التشغيلية 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 الخدمة للصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات ومخاطر السوق مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والضرر الذي يصيب سمعته وتحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في تحقيق عوائد لمالكي الوحدات.

٢-١٦ تقدير القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن استلامه عند بيع أصل أو دفعه عند نقل التزام في التعاملات الاعتيادية بين الأطراف المشاركة في السوق عند تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل المطلوبات تحدث إما:

- في السوق الرئيسية للأصل أو المطلوبات، أو
- في أفضل سوق مناسبة للأصل أو المطلوبات في غياب سوق رئيسية

يتم قياس القيمة العادلة للأصل المالي أو الالتزام المالي باستخدام الافتراضات التي تستخدمها الأطراف العاملة في السوق حال تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن هذه الأطراف تسعى لتحقيق أكبر منفعة اقتصادية لها.

يستخدم الصندوق أساليب التقييم المناسبة للظروف والتي تتوفر بها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتثبت استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة ويقلل من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة. 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 المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات 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 يمكن عندها ملاحظة أدنى مستوى دخل هام 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

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧ المعايير الصادرة والتي لم تصبح سارية المفعول بعد

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

(أ) المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الإيجار

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

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ محل التوجيهات الحالية لعقود الإيجار بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي ١٧ - عقود الإيجار - "تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار ٤" "تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار"، و"تفسير لجنة التفسيرات القياسية للمعيار ١٥" "عقود الإيجار - التشغيلي - الحوافز"، و"تفسير لجنة التفسيرات القياسية ٢٧" تقويم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار". يسري مفعول هذا المعيار للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ يناير ٢٠١٩م. يجوز تطبيق هذا المعيار قبل ذلك التاريخ للمنشآت التي تطبق المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية للتقرير المالي "الإيرادات من العقود مع العملاء" في أو قبل تاريخ التطبيق الأولي للمعيار ١٦ من المعايير الدولية للتقرير المالي.

تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار

يجوز للصندوق عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ اختيار إما:

- تطبيق تعريف المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لعقد الإيجار لجميع عقود؛ 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 اختيارية.

يقوم المستأجر بتطبيق الخيار باستمرار على جميع عقود الإيجار. ويخطط الصندوق حالياً لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ مبدئياً في ١ يناير ٢٠١٩م. لم يحدد الصندوق بعد نهج التحول الذي سيقوم بتطبيقه. لا يتعين على الصندوق كمؤجر إجراء أي تعديلات لعقود الإيجار التي يكون فيها مؤجراً بخلاف مؤجر وسيط في عقود إيجار بالباطن.

لا يعتقد مدير الصندوق أن تطبيق معيار الدولي للتقرير المالي ١٦ سيكون له تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

(ب) التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقرير المالي (دورة ٢٠١٥م - ٢٠١٧م)

- المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ دمج الأعمال والمعايير الدولية للتقرير المالي ١١ الترتيبات المشتركة - يوضحان 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.

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧ المعايير الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد (تابع)

(ب) التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقرير المالي (دورة ٢٠١٥م - ٢٠١٧م) (تابع)

- معيار المحاسبة الدولي ١٢ ضرائب الدخل - يوضح أن جميع تبعات ضرائب الدخل الناتجة من توزيعات أرباح (بما فيها المدفوعات للأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية) يتم إثباتها بشكل ثابت ضمن المعاملة التي نتج عنها أرباح قابلة للتوزيع في قائمة الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر أو حقوق الملكية
- معيار المحاسبة الدولي ٢٣ تكاليف الاقتراض - يوضح 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 لها أو البيع أو أي موجودات غير مؤهلة فيتم إدراجها في تلك المجموعة العامة. ونظراً لأن تكاليف تطبيق بآثر رجعي قد يفوق المنافع فيتم تطبيق التغييرات بآثر مستقبلي على تكاليف الاقتراض المتكبدة في أو بعد تاريخ تطبيق المنشأة للتعديلات.

لا يعتقد مدير الصندوق أن تبني التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقارير المالية (دورة ٢٠١٥م-٢٠١٧م) سيكون له أي تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق.

(ج) تعديلات أخرى

المعايير الجديدة أو المعدلة الواردة أدناه هي التي لم تطبق بعد، كما لا يتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار رقم (٢٣) عدم التأكد حول معالجة ضريبة الدخل - يوضح حساب تعاملات ضريبة الدخل التي لم يتم قبولها بعد من السلطات الضريبية.
- 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 الخطة أو التقليل أو التسوية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٩).
- التعديلات على مراجع إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي.
- المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ "عقود التأمين"

١٨ حدث لاحق

في ١٣ فبراير ٢٠١٨م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق توزيعات أرباح للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م بمبلغ ٠,٣٢٥ ريال سعودي لكل وحدة بمجموع ٤٤,٦٩ مليون ريال لمالكي وحداته. سيتم دفع توزيعات الأرباح بعد نهاية الفترة.

١٩ آخر يوم تقييم

آخر يوم تقييم للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٢٠ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢١ رجب ١٤٤٠هـ، الموافق ٢٨ مارس ٢٠١٩م.

ملحق القوائم المالية وتقرير المخاطر

تم نشر القوائم المالية للصندوق في موقع مدير الصندوق والسوق المالية السعودية تداول.

ويمكن الحصول على نسخة من التقارير عبر الروابط التالية:

القوائم المالية:

- [النسخة العربية: https://goo.gl/fTDfyw](https://goo.gl/fTDfyw)
- [النسخة الإنجليزية: https://goo.gl/Sp54Nv](https://goo.gl/Sp54Nv)

تقرير المخاطر:

- [النسخة العربية: https://goo.gl/JfWCXi](https://goo.gl/JfWCXi)

هذا التقرير معد لأغراض المعلومات العامة فقط وهو ليس عرضاً لبيع أوراق مالية أو استدراجاً لعرض شراء أو بيع أي ورقة مالية. وهو لا يأخذ في الاعتبار أي احتياجات استثمارية لمن يستلمه. وعلى وجه الخصوص، فهو ليس معداً وفقاً للأهداف الاستثمارية أو الوضع المالي أو الرغبة في المخاطرة أو غيرها من الاحتياجات لأي شخص قد يستلمه.

ولاقصى حد تسمح به القوانين والأنظمة المعمول بها، فإن شركة الأهلي المالية ليست مسؤولة عن أية خسارة تنشأ عن استخدام هذا التقرير أو أي من محتوياته أو تتعلق بأي من ذلك.

إن من المحتمل أن لا يتحقق أي من التوقعات المالية وتقديرات القيمة العادلة والبيانات الخاصة بالتوقعات المستقبلية الواردة في هذا التقرير. وجميع الآراء والتقديرات الواردة في هذا التقرير هي كما في تاريخ إعدادها وهي عرضة للتغيير دون إشعار مسبق. لا يجوز نسخ أي جزء من هذا التقرير أو من المستندات المرفقة به دون إذن خطي من شركة الأهلي المالية.

وتتحمل شركة الأهلي المالية كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذا التقرير وتؤكد بعد إجراء الاستفسارات المعقولة أنه، بحسب علمها واعتقادها، ليس هناك أية حقائق أخرى يمكن أن يجعل إغفالها من أي نص في هذا التقرير مضللاً.

إن هيئة السوق المالية لا تتحمل أية مسؤولية عن محتويات هذا التقرير ولا تقدم أي رأي بشأن دقتها أو اكتمالها وتنفي صراحة تحمل أية مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنشأ أو يتم تكبدها بسبب الاعتماد على أي جزء من هذا التقرير. وعلى المشتريين المحتملين لوحدهم صناديق الاستثمار المعروضة بموجب هذه الوثيقة إجراء الدراسات النافية للجهالة بشأن دقة المعلومات المتعلقة بهذا الصندوق الاستثماري.

شركة الأهلي المالية مرخصة من قبل هيئة السوق المالية وفقاً للترخيص رقم 06046-37 وعنوان المكتب الرئيس لشركة الأهلي المالية هو طريق الملك سعود ، ص. ب 22216، الرياض 11495، المملكة العربية السعودية. وعنوان موقعها الإلكتروني هو: www.alahlicapital.com