

٢٠١٩

التقرير السنوي

صندوق الأهلي ريت (1)

GLOBAL

BUSINESS OUTLOOK

AWARDS 2019

NCB Capital
Best Islamic REIT - AlAhli REIT Fund (1)
Saudi Arabia

WINNER

الفهرس

٤	خطاب مدير الصندوق
٥	شرح صناديق الاستثمار العقاري المتداولة
٥	نظرة عامة على الصندوق
١٢	تطورات الصندوق
١٥	الآفاق المستقبلية للصندوق
١٦	التسلسل الزمني للصندوق
١٧	الأطراف الثالثة
١٨	تقرير مجلس إدارة الصندوق
٢٠	إفصاحات
٢١	تقرير تقييم المخاطر
٢٧	البيانات المالية



خطاب مدير الصندوق

السادة مالكي الوحدات

يؤدي لتنويع مصادر الدخل ويؤمن استقرار أكبر للتدفقات النقدية. هذا بالإضافة إلى التطورات الواعدة المتوقعة في الأعوام القادمة والتي من المتوقع أنها ستعزز قيمة محفظة الصندوق والعائد المحتمل لمالكي الوحدات بما في ذلك افتتاح سينما إمباير (EMPIRE CINEMA) المرتقب في مركز الأندلس مول بطول الربع الثاني من ٢٠٢٠ وإنشاء مستشفى كبير جديد تابع لمجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية بالقرب من الأندلس مول وفندق ستايليريدج سويتس.

كما يقوم الصندوق حالياً بدراسة امكانية تطوير واجهة الأندلس مول عبر اضافة منطقة مطاعم ومقاهي خارجية "بوليفارد" بغرض تحسين الخدمات العامة للمول. سيواصل الصندوق البحث عن فرص استثمار جديدة في السوق من أجل تحقيق الأهداف الاستثمارية للصندوق وتحسينها.

هدفنا أن نحقق نجاح الصندوق في السنوات القادمة.

يسرنا أن نقدم إلى حضراتكم التقرير السنوي لصندوق الأهلي ريت (١) عن السنة المالية ٢٠١٩، وهو يتضمن نظرة عامة عن أداء الصندوق والصعوبات التي واجهها، وفرص التطوير في المستقبل.

لقد كان عامًا حافلًا بالإنجازات للصندوق. فقد حصل الصندوق على جائزة أفضل صندوق استثماري عقاري متداول اسلامي لعام ٢٠١٩. ووقع عليه الاختيار في سلسلة المؤشرات العقارية العالمية "مؤشر فوتسي إبرا ناريت العقاري العالمي". واستحوذ على مبنى مكاتب من الدرجة الأولى (أ).

على الرغم من ذلك، سيكون عام ٢٠٢٠ مليئًا بالتحديات بسبب انتشار فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) في المنطقة والعالم. تتوقع مختلف الدول حول العالم أن يكون لهذا الوباء تأثير اقتصادي جوهري. وقامت حكومة المملكة العربية السعودية بجهود جارية لتقليل هذه الآثار عبر مجموعة من المحفزات الاقتصادية لدعم القطاع الخاص والنمو الاقتصادي والتوظيف. وعلى مستوى المحفظة، قام الصندوق بإضافة أصل عقاري مميز هو برج تجاري مكتبي من الفئة «آ»، مما

شرح صناديق الاستثمار العقاري المتداولة

نظرة عامة على الصندوق

صندوق الأهلي ريت (1) ("الصندوق")

وصف الصندوق:

صندوق استثماري عقاري متداول مقفل، يعمل بما يتماشى مع الضوابط الشرعية التي وضعتها الهيئة الشرعية. تدير الصندوق شركة الأهلي المالية ويتم تداوله في السوق المالية السعودية "تداول". وينظم الصندوق شروطه وأحكامه، والقوانين واللوائح التنفيذية السارية في المملكة العربية السعودية. ويخضع الصندوق للوائح والتعليمات التي تصدرها هيئة السوق المالية.

أهداف الصندوق:

يهدف الصندوق إلى توفير دخل إيجاري لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بصورة أساسية في الأصول العقارية المدرة للدخل المطورة إنشائيًا، 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.

صندوق الاستثمار العقاري المتداول (ريت) هو صندوق استثماري عقاري يتم طرحه للجمهور ويتم تداول وحداته في البورصة. الهدف الاستثماري الأساسي لصندوق الاستثمار العقاري هو الاستثمار في العقارات المطورة المولدة للدخل وتوزيع نسبة محددة من صافي الربح على مالكي الوحدات مرة واحدة سنويًا على الأقل.

فيما يلي أهم فوائد الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري:

- سيولة فائقة (إذ يتم تداولها في السوق المالية)
- حماية من التضخم
- حد أدنى من متطلبات الاستثمار
- إمكانية تملك عقارات ذات جودة عالية
- إدارة احترافية

وقد حققت صناديق الاستثمار العقاري على مدار التاريخ عوائد إجمالية تنافسية على أساس الدخل الموزع بانتظام، وارتفاع قيمة رأس المال على المدى الطويل. وتتصف هذه الصناديق بارتفاع السيولة والتنوع، وتتيح إمكانية الوصول إلى أعلى الأصول العقارية جودةً، وتحمي من التضخم، وتستخدم إدارة احترافية للإشراف على العقارات ضمن محافظها الاستثمارية، وهي تتصف بضعف الارتباط بالأصول الأخرى نسبيًا - وهذا يعني أن حركة الأسعار أقل تأثرًا بالتغيرات في أسعار الأنواع الأخرى من الأصول كالأسهم أو السندات. مما يجعلها عاملًا ممتازًا يحقق التنوع في المحفظة الاستثمارية ويساعد في تقليل الخطر الإجمالي للمحفظة وزيادة العوائد.

الأندلس مول

جدة، المملكة العربية السعودية



فندق ستايريدج سويتس

جدة، المملكة العربية السعودية



محفظة الصندوق
الحالية:

برج سلامة

جدة، المملكة العربية السعودية





أسس قويّة

يتولى تدقيق الصندوق شركة كيه بي إم جي، ويقيّم عقارات الصندوق بدقّة اثنان من أكبر جهات الاستشارات العقارية في العالم، وهما شركة نايت فرانك و شركة فالوسترز - وهي إحدى مجموعات الاستشارة الرائدة في الشرق الأوسط. ويتبع كلا مقيمي العقارات معايير التقييم الدولية، ومعايير المعهد الملكي للمساحين القانونيين ومعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين «تقييم»

يرجع الفضل في كثير من نجاح الصندوق إلى الأصول التي يتركز عليها. وتقع جميع العقارات التابعة للصندوق، ومنها الأندلس مول، وفندق ستايبريدج سويتس (STAYBRIDGE SUITES)، وبرج سلامة المستحوذ عليه حديثاً، في مواقع مميزة. وتتصف بسهولة الوصول إليها، وقربها من مركز المدينة، وتمركزها جميعاً داخل مناطق كثيفة السكّان وناطقة بالحياة. ويدير هذه العقارات ويشغلها نيابة عن الصندوق خبراء محليون تاريخهم حافل بالخبرة.

ويدير الصندوق نفسه فريق متكافئ الخبرة في شركة الأهلي المالية - وهي أكبر شركة إدارة أصول في المملكة العربية السعودية وأكبر شركة إدارة أصول تلتزم بأحكام الشريعة على مستوى العالم، وتقوم بإدارة ما يزيد على ١٦٠ مليار ريال سعودي من الأصول.

أصول الصندوق:

الأندلس مول



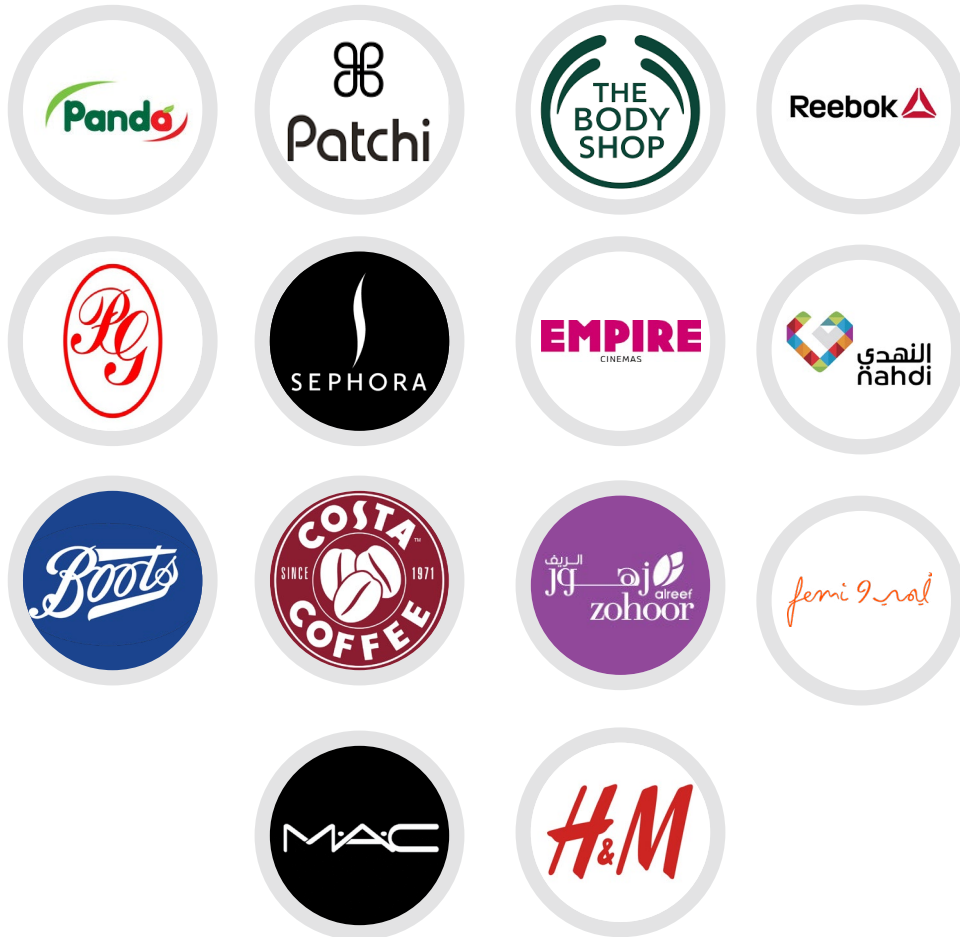
الموقع	حي الفيحاء - جدة
مساحة البناء	١٢٧,٠٠٠ متر مربع
المساحة الإيجارية	٩٠,٠٠٠ متر مربع تقريباً
عناصر المركز التجاري	طابقان، و٣,٠٠٠ موقف سيارات، و٥١٧ وحدة (متاجر وأكشاك ومطاعم)
عمر البناء	١٣ عاماً
معدل الإشغال السنوي بنهاية 2019	٩٧%
سعر الاستحواذ	١,١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
مدير العقار	شركة الأندلس العقارية

نظرة عامة على الأندلس مول

مربع. ويعد الأندلس مول وجهة تسوق مفضلة للعائلات، فقد بلغ عدد الزوار أكثر من ١١ مليون متسوق في عام ٢٠١٨. كما يتمتع المركز بواحد من أعلى معدلات الأشغال بين مراكز التسوق المماثلة في جدة. ويميز الأندلس مول نفسه عن طريق تقديم مزيج فريد من خيارات الترفيه العائلي المتنوعة من ملاعب كرة القدم الداخلية وملاهي الأطفال إلى أكبر سينما في المدينة. ومن المتوقع أن يتم افتتاح سينما امباير والتي يتوقع أن تحتوي على ثمانية عشر شاشة عرض بنهاية الربع الثاني من عام ٢٠٢٠ مما سيكون له أثر إيجابي على عدد زوار المول على الأرجح.

يقع الأندلس مول في قلب مدينة جدة في حي الفيحاء عند تقاطع طريق الملك عبدالله مع طريق الأمير ماجد عند ميدان الملك عبدالعزيز. وتقع العديد من معالم مدينة جدة على مقربة من الموقع مثل محطة قطار الحرمين، مكتبة الملك فهد العامة، جامعة الملك عبد العزيز، وإعمار سكوير. يحتضن الأندلس مول مجموعة متنوعة من أرقى العلامات التجارية المحلية التي تشمل قطاعات الأزياء، المطاعم والمقاهي، الترفيه، الرياضة، وغيرها. كما يعد أحد أكبر مراكز التسوق في المنطقة بأكثر من ٥١٧ وحدة متجر بصافي مساحة تأجيرية تقدر بحوالي ٩٠,٠٠٠ متر

عينة لبعض المستأجرين في الأندلس مول



فندق ستايريدج سويتس جدة



الموقع	حي الفيحاء - جدة
الفئة	فندق ٥ نجوم
مساحة البناء	٢٨,٢٥٥ متر مربع
عدد الأجنحة	١٦٤ جناحاً
تفاصيل الفندق	١٦ طابقاً، و٢٣٦ موقف سيارات، وحمام سباحة، ومنتجع، وساحة تنس، وغرف اجتماعات
عمر البناء	ثلاثة أعوام
سعر الاستحواذ	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
مشغل الفندق	يدير فندق ستايريدج سويتس ويشغله مجموعة فنادق إنتركونتيننتال، وهي شركة عالمية ذات خبرة واسعة في مجال تشغيل الفنادق وإدارتها

نظرة عامة على فندق ستايريدج سويتس جدة

اللياقة البدنية الحديث ولعب التنس والاستمتاع بالوقت في مقهى النخبة بجانب المسبح. بالإضافة إلى المرافق الترفيهية، يقدم الفندق مركز لرجال الأعمال ومساحات مؤتمرات للاجتماعات وقاعة احتفالات لقطاع الأعمال. كما يمكن لنزلاء الفندق الوصول بسهولة إلى المركز التجاري عبر ممر داخلي يربط الفندق بالاندلس مول.

ستايريدج سويتس هو فندق من فئة ٥ نجوم تديره مجموعة فنادق إنتركونتيننتال العالمية. يجاور الفندق الأندلس مول ويرتبطان بجسر معلق، ويبعد ٢٠ دقيقة فقط عن مطار الملك عبد العزيز الدولي و ١٠ دقائق عن وسط المدينة وميناء جدة البحري. يضم الفندق ٤٤ شقة بغرفة استوديو و ٩٠ شقة بغرفة نوم واحدة و ٣٠ شقة بغرفتي نوم. يمكن لنزلاء الفندق الاسترخاء في مركز

برج سلامة



الموقع	جدة - طريق المدينة، حي سلامة
إجمالي المساحة القابلة للتأجير	٢٩,٤٢١ متر مربع
مساحات مخصصة لمتاجر البيع بالتجزئة	٥,٧١٠ متر مربع
مساحات مخصصة للمكاتب	٢٤,٠٠٢ متر مربع
التفاصيل	٨ وحدات بيع بالتجزئة في الطابق الأرضي و ١١٦ وحدة مكاتب في ١٣ طابقاً.
عمر البناء	٧ أعوام
سعر الاستحواذ	٢٥٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
مدير العقار	شركة جبل إدساس

نظرة عامة على برج سلامة

البرج ١٠٨ مكتبا و ٨ صالات عرض و ٤ مستودعات. تم إيجار البرج بالكامل لطرف خارجي لمدة ٥ سنوات. يشتمل مزيج المستأجرين على علامات تجارية قوية وعالمية مثل سامسونق، شركة الراجحي للتكافل، مجموعة التأجير، تيم هورتنز، الشركة الوطنية لخدمات الطيران، وشركة سلامة للتأمين.

يقع برج سلامة المكتبي في منطقة حيوية على طريق المدينة المنورة بالقرب من تقاطع حراء في حي السلامة بجدة. ويبعد حوالي ٢٥ دقيقة بالسيارة عن وسط المدينة وأقل من ١٠ دقائق عن مطار الملك عبد العزيز الدولي الجديد. يتكون البرج من ١٨ طابقا بمساحة اجمالية تقدر بحوالي ٦٠,٠٠٠ متر مربع، يشمل ذلك الطابق السفلي وطابق الميزانين، وطابقان للخدمة، و ١٣ طابقاً للمكاتب. يضم

تطورات الصندوق

- استحوذ الصندوق على برج سلامة في ٤ أغسطس ٢٠١٩ مقابل ٢٥٥ مليون ريال سعودي بعائد مبدئي صافي قدره ٩% سنوياً. تم تأجير البرج بأكمله لمستأجر واحد بعقد إيجار صافي ثلاثي لمدة ٥ سنوات. وتم تأمين الإيجارات عن طريق سندات لأمر.
- وقع الصندوق على اتفاقية شراء مجمع مكاتب جديد في الرياض مقابل ٢٥٠ مليون ريال سعودي سيتم تأجيره لمدة ٣ سنوات إلى مستأجر واحد على أساس صافي ثلاثي. من المتوقع أن يكتمل الاستحواذ في الربع الثاني من عام ٢٠٢٠.
- تم إدراج الصندوق في "مؤشر فوتسي إيرا ناريت العقاري العالمي". الذي يتيح للمستثمرين بتحديد الشركات العقارية ذات الأداء المستدام والقوي. إن الإدراج المذكور في المؤشر يضع الصندوق تحت رادار المستثمرين الدوليين.
- تم تسجيل الصندوق لغرض الزكاة. مما يجعل الاستثمار في الصندوق قابل للخصم من الوعاء الزكوي للمستثمرين. وهذا يجعل الاستثمار في الصندوق أكثر جاذبية للمستثمرين من المؤسسات.

أداء الصندوق

ملخص أداء الصندوق - 2019	
عدد الوحدات المصدرة	١٣٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة
صافي قيمة الأصول الافتتاحية في بداية العام	١,٣٩٦,٩٧١,٠٠٠ ريال سعودي
صافي قيمة الأصول الختامية في نهاية العام	١,٣٦٧,٦٢١,٠٠٠ ريال سعودي
صافي قيمة الأصول الافتتاحية لكل وحدة في بداية العام	١٠.١٦ ريال سعودي
صافي قيمة الأصول الختامية لكل وحدة في نهاية العام	٩.٩٥ ريال سعودي
النقد من العمليات (FFO)	٧٨,١٤٤,٠٠٠ ريال سعودي
النقد من العمليات للوحدة	٠.٥٧ ريال سعودي
إجمالي توزيع الأرباح للوحدة	٠.٦٥ ريال سعودي
أعلى سعر إغلاق للوحدة	٩.٥ ريال سعودي
أدنى سعر إغلاق للوحدة	٧.٤٨ ريال سعودي

رسوم الصندوق ونفقاته - ٢٠١٩	
رسوم إدارة الصندوق	١٤,٨٢٤,٤٣٠ ريال سعودي
رسوم مهنية	٤٨٠,٠٠٠ ريال سعودي
أتعاب مجلس الإدارة	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
رسوم شركة تداول	٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
رسوم حفظ الأصول	٣٤٤,٣٧٧ ريال سعودي
رسوم اللجنة الشرعية	٢٤,٠٠٠ ريال سعودي
مصرفات أخرى	٢,٠١١,٠٥٦ ريال سعودي

أداء الوحدة في ٢٠١٩

الوصف	صافي قيمة الأصول	سعر السوق
القيمة الافتتاحية للوحدة	١٠.١٦	٧.٧٦
التغير خلال الفترة للوحدة	(٠.٢١)	١.٧٤
*توزيع الأرباح للوحدة الأرباح الموزعة في (٢٠١٩)	٠.٦٥	٠.٦٥
إجمالي العائد في الفترة	% ٤.٣٣	% ٣٠.٨٠

* بلغت إجمالي توزيعات الأرباح طوال العام ٠.٦٥ هائلة لكل وحدة. كان أول توزيع للأرباح في ٢٧ فبراير ٢٠١٩. وكان التوزيع الثاني للأرباح في ٨ أغسطس ٢٠١٩.

مقارنة تاريخية لبعض مؤشرات الوحدة

مقارنة تاريخية لبعض مؤشرات الوحدة بين ٢٠١٨ و ٢٠١٩

٢٠١٩	٢٠١٨	
١,٣٦٧,٦٢١	١,٣٩٦,٩٧١	صافي قيمة الأصول بنهاية العام
٩.٩٥	١٠.١٦	صافي قيمة الأصول للوحدة بنهاية العام
٩.٥	١٠.١١	أعلى سعر إغلاق للوحدة
٧.٤٨	٧.٣٧	أقل سعر إغلاق للوحدة
١٣٧,٥٠٠,٠٠٠	١٣٧,٥٠٠,٠٠٠	عدد وحدات الصندوق
٠.٦٥	٠.٣٣	إجمالي توزيع الدخل للوحدة في الفترة*
% ١.٠٩	% ١.٢٠	إجمالي نسبة النفقات

* إجمالي التوزيعات للفترة تبلغ ٠.٦٥ ريال للوحدة، ولكن التوزيع الثاني تم خلال شهر فبراير من عام ٢٠١٩، لذلك لم يتم احتسابه هنا.

العائد الإجمالي التراكمي	سنة واحدة	منذ بداية الصندوق
بناءً على صافي قيمة الأصول	% ٤	% ٩
بناءً على سعر السوق	% ٣٠	% ٥

الآفاق المستقبلية للصندوق

عموماً. علاوة على ذلك، من المقرر افتتاح مقهى لبناني جديد بالقرب من منطقة حمام السباحة في فندق ستايبيريدج سويتس في نهاية الربع الأول من ٢٠٢٠، ومن المتوقع أن يزيد هذا المقهى أيضاً من أرباح الفندق.

على مستوى المحفظة، يبحث الصندوق بفعالية عن أصول عالية الجودة. وقع الصندوق على اتفاقية شراء مجمع مكاتب جديد في الرياض مقابل ٢٥٠ مليون ريال سيتم تأجيله لمدة ٣ سنوات على مستأجر واحد على أساس إيجار صافي ثلاثي. من المتوقع أن يكتمل الاستحواذ في الربع الثاني من عام ٢٠٢٠.

سيبقى للصندوق من التسهيلات البنكية المقدمة له بعد اتمام الاستحواذ على المجمع المكتبي في الرياض ماقيمته ١٤٥ مليون ريال سعودي، والتي سيتم استخدامها للحصول على أصول جديدة لتنويع المخاطر وتعزيز العائد لمالكي الوحدات.

هناك عدة تطورات واعدة في المنطقة المحيطة بمركز الأندلس مول وبداخله، والتي من المتوقع أنها ستحسن الربح في السنوات القادمة

لقد بدأت مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية، وهي واحدة من أفضل مقدمي الرعاية الطبية في المملكة، بناء مستشفى كبير جديد بالقرب من مركز الأندلس مول وفندق ستايبيريدج سويتس. وهذا المستشفى المتوقع افتتاحه في ٢٠٢٣ سيكون له تأثير إيجابي على الأصول - بزيادة الطلب زيادةً كبيرة. وارتفاع عدد الزوار والاقبال على المركز التجاري ونسبة إشغال الفندق. كما سيشهد الربع الثاني من ٢٠٢٠ الافتتاح الكبير لسينما إمباير في الأندلس مول. وستكون تلك السينما واحدة من أكبر دور السينما في جدة. ومن المتوقع أن يكون لها تأثير ضخم في جذب المزيد من العملاء إلى المركز التجاري وزيادة جاذبيته

التسلسل الزمني للصندوق

من ٦ إلى ١٩ ديسمبر ٢٠١٧

العرض الأولي العام (IPO)

٢٥ ديسمبر ٢٠١٧

الاستحواذ على المحفظة الأولية

٨ يناير ٢٠١٨

"الإدراج في السوق المالية السعودية "تداول"

١٥ أغسطس ٢٠١٨

التوزيع الأول للأرباح

٧ نوفمبر ٢٠١٨

توقيع اتفاقية تمويل إسلامي

٢٧ فبراير ٢٠١٩

التوزيع الثاني للأرباح

٤ أغسطس ٢٠١٩

الاستحواذ على برج سلامة

٨ أغسطس ٢٠١٩

التوزيع الثالث للأرباح

٢٢ أكتوبر ٢٠١٩

توقيع اتفاقية بيع وشراء مقابل ٢٥٠ مليون ريال سعودي لشراء مجمع مكاتب تجارية في الرياض

٢٣ ديسمبر ٢٠١٩

أدرج الصندوق في سلسلة المؤشرات العقارية العالمية "مؤشر فوتسي إبراهيم ناريث العقاري العالمي".

ديسمبر ٢٠١٩

الفوز بجائزة أفضل صندوق استثماري عقاري متداول إسلامي

٢٩ مارس ٢٠٢٠

التوزيع الرابع للأرباح

الأطراف الثالثة



الأهلي كابيتال
NCB Capital

مدير الصندوق

شركة الأهلي المالية



البلاد المالية
ALBILAD CAPITAL

أمين الحفظ
البلاد المالية



Knight
Frank

مقيّم العقارات

شركة نايت فرانك



المدقق
كيه بي إم جي



وكيل العقارات ومشغل
الأندلس مول

شركة الأندلس
العقارية



مشغل الفندق
مجموعة فنادق
إنتركونتيننتال



مقيّم العقارات
فالوسترات

تقرير مجلس إدارة الصندوق

عقد مدير الصندوق خمسة اجتماعات لمجلس إدارة الصندوق خلال العام وتضمنت الاجتماعات:

مناقشة الأداء التشغيلي والمالي لأصول الصندوق.

مناقشة الاتجاهات الاقتصادية الحالية وتأثيرها على أصول الصندوق في المستقبل.

مناقشة الخطط المستقبلية الإستراتيجية للصندوق.

مناقشة الأصول العقارية والاستحواذات المتوقعة ومراجعتها وتقييمها.

مراجعة نتائج العناية الواجبة والموافقة على اتفاقيات الاستحواذ.

تعيين شركة الأندلس العقارية كمشغل جديد للمول.

المصادقة على القوائم المالية الأولية والسنوية واعتمادها.

المصادقة على التوزيعات نصف السنوية للأرباح واعتمادها.

توزيعات الأرباح لعام ٢٠١٩

تتمثل سياسة مدير الصندوق في توزيع أرباح نقدية مرتين في السنة على مالكي الوحدات بما لا يقل عن ٩٠% 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

ملخص الأرباح لعام 2019	
إجمالي الأرباح الموزعة للفترة	٨٩,٣٧٥,٠٠٠ ريال سعودي
توزيع الأرباح للوحدة	٠.٦٥ هللة
عدد الوحدات القائمة	١٣٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة
القيمة الاسمية للوحدة (السعر الأولي)	١٠ ريال سعودي
نسبة الأرباح الموزعة إلى السعر الأولي للوحدة	٦.٥ %
نسبة التوزيع من صافي قيمة الأصول	٦.٥ %
صافي قيمة الأصول كما في 31 ديسمبر 2019	١,٣٦٧,٦٢١,٠٠٠

إفصاحات

استثمارات أخرى:

استثمر مدير الصندوق الأرصدة النقدية الزائدة في استثمارات منخفضة المخاطر في سوق المال (صندوق الاهلي للمتاجرة بالريال) وهي متوافقة مع الضوابط الشرعية للاستثمار

عمولات خاصة:

الصندوق معفى من دفع رسوم الإدارة المفروضة على الاستثمار في صندوق سوق المال (صندوق الاهلي للمتاجرة بالريال)

التسهيلات البنكية:

وقع الصندوق على اتفاقية تمويل إسلامي بمبلغ ٦٥٠ مليون ريال سعودي مع البنك الاهلي التجاري، وهو تمويل مدته ١٥ عاما مع فترة سماح قدرها ٥ أعوام. خلال العام، سحب الصندوق مالمجمله ٢٥٥ مليون ريال، مع توفر المبلغ المتبقي من التمويل لسحبه عند الطلب.

التغييرات الجوهرية:

أدرج الصندوق في "مؤشر فوتسي إبرا ناريت العقاري العالمي".

عيّن الصندوق شركة الأندلس العقارية مُشغلاً جديداً لمركز الأندلس مول

حقوق التصويت السنوية:

لا توجد

تغييرات حدثت على الشروط والأحكام:

لقد حدّث الصندوق شروطه وأحكامه لتلائم تسجيله في الهيئة العامة للزكاة والدخل بغرض دفع الزكاة

توزيعات الأرباح :

تم توزيع الأرباح نصف السنوية عن النصف الأول من ٢٠١٩ في شهر أغسطس ٢٠١٩. كما تم توزيع أرباح النصف

الثاني من العام في مارس ٢٠٢٠م

تقرير تقييم المخاطر

الخطر	وصف الخطر	سبل الحد من الخطر
خطر توزيع الدخل	يهدف الصندوق إلى توفير دخل إيجار دوري لحملة الوحدات فيه من خلال استثماراته في عقارات مدرة للدخل. ومن هنا، فإن أي تباطؤ أو تدني في أداء أصوله سيعرضه لخطر عدم تمكنه من تحقيق التزاماته المتعلقة بالتوزيع الدوري أو المستهدف مستقبلاً أو فشله في ذلك، وفقاً لشروطه وأحكامه (الشروط والأحكام). إضافة إلى ذلك، وفقاً لشروط وأحكام التسهيلات المقدمة للصندوق، فإن على الصندوق أن يستوفي عدداً من الشروط بموجب اختبار توزيع لكي يتمكن من توزيع الأرباح على حملة الوحدات. علماً بأن أي خرق لهذه الشروط يمكن أن يؤدي إلى عدم تمكن الصندوق من إجراء هذه التوزيعات.	- تتمثل طريقة الصندوق للحد من هذا الخطر في ضمان أن أصوله تعمل جيداً وتحقق التدفقات النقدية المتوقعة. - الأندلس مول: وقع الصندوق عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين الرئيسيين ويبحث باستمرار عن شتى السبل التي تضمن وجود مزيج متنوع وقوي من المستأجرين للمول. - فندق ستاي بريدج سويتس: يقوم بتشغيل الفندق سلسلة إدارة فنادق عالمية رفيعة السمعة (IHG)، وهذا من شأنه أن يساعد في ضمان الحد الأدنى لمعدلات الشغور. - برج سلامة: وهو مبنى مكتبي يتكون من ١٨ طابقاً ومؤجر بالكامل لمدة ٥ سنوات لمستأجر واحد (عقد إيجار شامل). - وعلاوة على ذلك، يجري تنفيذ استراتيجيات تسويقية محددة فيما يتعلق بزيادة مرتادي عقارات الصندوق بواسطة مديرين ومشغلين مختصين في العقارات. - يجتمع مدير الصندوق باستمرار مع وكلاء ومشغلي العقار لمراقبة أداء الأصول عن كثب واتخاذ الإجراءات الفورية لضمان تحقيق الصندوق لمستويات أدائه المستهدفة. - يراقب مدير الصندوق عن كثب تعهدات الديون للتأكد من التزام الصندوق بجميع التزاماته بما في ذلك اختبار التوزيع.

الخطر	وصف الخطر	سبل الحد من الخطر
خطر التخارج	يستثمر الصندوق في أصول عقارية صعبة التسجيل بطبيعتها. وهذا ما يعرضه لخطر عدم القدرة على تصفية الأصول ذات الصلة في الوقت المناسب ووفقًا لاستراتيجيته. ويزداد هذا الخطر كلما اقترب الصندوق من تاريخ انتهائه.	● فترة الصندوق طويلة للغاية (٩٩ عاما قابلة للتمديد) ووحداته متداولة في السوق المالية، مما يمنح حملة الوحدات القدرة على التخارج في الوقت الذي يريدونه بناء على أسعار السوق السائدة. ● استثمر الصندوق في أصول عقارية ذات مواقع مركزية جيدة في مدينة رئيسية. وهذه الأصول تمتاز بجاذبية عالية وطلب عال من جانب المستثمرين وتصفيتها أسهل من تصفية الأصول العقارية الأخرى.
الخطر الائتماني	وهو خطر أن يتسبب أحد طرفي الأداة المالية في خسارة مالية للطرف الآخر من خلال عدم الوفاء بأي من التزاماته. ويتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان بالنسبة للأرصدة لدى البنوك ومستحقات الإيجار.	● بالنسبة للأرصدة لدى البنوك، تتمثل سياسة الصندوق في إبرام عقود الأدوات المالية فقط مع جهات ذات سمعة جيدة. ● بالنسبة لمستحقات الإيجارات، يحرص الصندوق دائما على إبرام عقود إيجار طويلة الأجل مع مستأجرين كبار ذوي سمعة جيدة. وعلاوة على ذلك، يمتاز المول بقاعدة قوية ومتنوعة من المستأجرين، وهو ما يعتبر أفضل استراتيجية للحد من مخاطر تخلف المستأجرين عن تسديد مستحقات الإيجار.

خطر التركيز

تركز المحفظة: يستثمر الصندوق حالياً في ثلاثة أصول عقارية تقع جميعها في جدة. ومع أن تركيز هذه المحفظة يمكن أن يعزز إجمالي العوائد على حملة الوحدات، فإن تعرض أحد الاستثمارات الكبيرة لخسارة مادية قد يؤدي إلى انخفاض عوائد حملة الوحدات بشكل أكبر عما لو كان الصندوق قد استثمر في محفظة متنوعة بشكل جيد.

تركيز العملاء / المستأجرين: يمتاز الصندوق بالتنوع الجيد من حيث قاعدة العملاء وكبار المستأجرين المساهمين في دخل الإيجارات. ففي ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، يمثل أكبر خمسة عملاء ١٨% من دخل الصندوق من الإيجارات.

● ضمن جهود مدير الصندوق الرامية إلى زيادة تنوع قاعدة أصول الصندوق، فقد أتم مدير الصندوق عملية الاستحواذ على برج سلامة المكتبي في عام ٢٠١٩. وفيما يلي تفاصيل أصول الصندوق حتى تاريخه:

● الأندلس مول، يمثل حوالي ٧٢% من إجمالي أصول الصندوق (مقابل ٨٥% في ديسمبر ٢٠١٨م).

● برج سلامة المكتبي، يمثل ١٦% من إجمالي أصول الصندوق.

● فندق ستاي بريدج سويتس، يمثل ١٢% من إجمالي أصول الصندوق (مقابل ١٥% في ديسمبر ٢٠١٨م).

● يواصل مدير الصندوق استكشاف خيارات إضافية لتنوع هذا الخطر والحد منه من خلال البحث عن عقارات إضافية تتوافق مع المستوى العام من العائد والمخاطر لإضافتها إلى تشكيلة المحفظة المتنوعة.

خطر التقييم

خطر تعرض القيمة السوقية للصندوق لهبوط كبير مقارنة بصافي قيمة أصوله. وقد يكون ذلك بسبب المبالغة في تقدير قيمة الأصول.

● يتعامل مدير الصندوق مع هذا الخطر من خلال:

● ما قبل الاستحواذ: إجراء الدراسة النافية للجهالة والتقييم المناسب لضمان أن لا يدفع الصندوق سعراً أعلى عند الاستحواذ.

● ما بعد الاستحواذ: التركيز على خلق القيمة على المدى الطويل لحملة الوحدات، وعلى قدرته على تحقيق دخل إيجار دوري مستدام وإمكانية للنمو على المدى الطويل.

● لتقييم أصوله، يعتمد الصندوق على تقييمين مستقلين تعهدهما شركتان معتمدتان ومختصتان في التقييم العقاري وذوي سمعة عريقة (VALUSTRAT و KNIGHT FRANK). ويتم مراجعة هذه التقييمات وفحصها داخلياً من قبل فريق إدارة الصندوق للتأكد من أنها لا تتضمن مبالغة في تقدير القيمة العادلة للأصول.

● كذلك يعزى خطر تدني قيمة وحدات الصندوق عن صافي قيمة الأصول إلى معنويات السوق والآراء حول قطاع صناديق الاستثمار العقاري ككل والعقارات بشكل عام. وبالمقارنة مع التقييم العالمي، فإن الصناديق العقارية تتداول في معظم البلدان بأقل من صافي قيمة الأصول.

الخطر	وصف الخطر	سبل الحد من الخطر
خطر السيولة	خطر السيولة هو احتمال عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته (مثل خدمة الديون وتوزيع الأرباح ومصاريف التشغيل والنفقات الرأسمالية) بالكامل عند استحقاقها أو ألا يمكنه ذلك إلا بشروط مكلفة بدرجة كبيرة.	● يراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة من خلال ضمان توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها. ● يتمتع الصندوق بتسهيل ائتماني يمكن استخدامه لتلبية متطلبات الاستحواذ الجديدة. ● يحتفظ مدير الصندوق دائماً باحتياطي من السيولة من خلال وضع بعض الأموال في أصول سائلة.
خطر هامش الربح	خطر تقلب قيمة أصول الصندوق وأدواته المالية بسبب التغيرات السلبية في معدلات هامش الربح. نظراً لأن الصندوق لديه ديون تتمثل في تمويل إسلامي بهامش ربح عائم (سايبور + هامش)، فإن أي ارتفاع في نسبة السايبور سيؤدي إلى ارتفاع مصاريف التمويل وبالتالي إلى انخفاض إجمالي العوائد التي يحصل عليها حملة الوحدات.	● في العام الماضي، كان موقف بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي أكثر ميلاً إلى خفض أسعار الفائدة مما أدى إلى انخفاض السايبور. ● لا يتوقع مدير الصندوق زيادات كبيرة في نسبة السايبور، إن حدثت، خلال العام المقبل.
خطر الاستدانة	الخطر المتمثل في عدم تمكن الصندوق من توليد الدخل اللازم لخدمة ديونه، ما قد يؤدي إلى وقوعه في حالة الإفلاس. حصل الصندوق على تسهيلات إجارة إسلامية للاستحواذ على عقارات مدرة للدخل. وفي حين أن هذه الخطوة من شأنها أن تسهم في تنويع الأصول وزيادة قدرة الصندوق على توزيع الأرباح النقدية وعائده الإجمالي، إلا أنها تؤدي إلى زيادة الخسائر المحتملة في السيناريوهات العكسية.	● تمكن مدير الصندوق من تأمين وعقد اتفاقية تمويل بشروط مواتية من أجل ضمان أفضل العوائد لحملة الوحدات. ● يتضمن التسهيل فترة سماح مدتها 5 سنوات يسدد الصندوق خلالها هامش الربح فقط (بدون أصل مبلغ التمويل). وهذا من شأنه أن يقلل من العبء المالي على الصندوق خلال مرحلة الاستثمار. ● يراقب مدير الصندوق عن كثب متطلبات السيولة من خلال ضمان توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات بسداد الديون عند نشوئها. وعلاوة على ذلك، يراقب مدير الصندوق عن كثب التزامات الديون للتأكد من تلبيتها جميعها.

● يوجد لدى مدير الصندوق أنظمة وضوابط لضمان بقاء الصندوق ملتزماً بالقوانين واللوائح في جميع الأوقات وإدارة مخاطر الصندوق وفقاً لذلك. ● يعتمد مدير الصندوق على خبرة فريقه الاستثماري ذي الخبرة العالية في العمل بما يحقق مصلحة حملة الوحدات وأهداف النمو التي يطمح إليها الصندوق على المدى الطويل. ● في حالة إسناد وظائف أو أنشطة معينة لجهات خارجية من مزودي الخدمات، يحرص مدير الصندوق على إجراء دراسة العناية الواجبة النافية للجهة فيما يتعلق بتلك الجهات وقبولها بشروط عمل مدير الصندوق والتقييد بها.	قد لا تتوفر لحملة الوحدات الفرصة للمشاركة في عمليات الصندوق أو قراراته اليومية أو التحكم فيها، بما في ذلك قرارات الاستثمار والإجراءات التي يتخذها مدير الصندوق، والتي قد يكون لها تأثير على أداء الصندوق.	خطر مدير الصندوق
● الصندوق مستثمر بالكامل في المملكة العربية السعودية. ● يدير الصندوق هذا الخطر من خلال المراقبة الدقيقة للوائح التنظيمية/الضريبية في المملكة العربية السعودية وتوقع أي تغيير محتمل والاستعداد له.	خطر احتمال أن تؤثر اللوائح والسياسات والضرائب الحكومية الجديدة؛ أو عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي، سلباً على أداء الصندوق و/ أو سيولته.	خطر البلد
● يواصل مدير الصندوق مراقبة الوضع الاقتصادي العام عن كثب وأي تطور محدد في القطاع العقاري وذلك لضمان اتخاذ القرارات المناسبة تبعاً لذلك.	خطر أن يؤثر تدهور الوضع الاقتصادي العام سلباً على أداء الأصول وبالتالي على الصندوق.	الخطر الاقتصادي
● اتبع مدير الصندوق عددًا من استراتيجيات الحد من المخاطر بما في ذلك: ● توقيع عقود طويلة الأجل مع كبار المستأجرين ● ضمان وجود تشكيلة متنوعة من المستأجرين في المول ● التعاقد مع سلسلة فنادق ذات سمعة عالمية لتشغيل الفندق ● توقيع عقد إيجار طويل الأجل مع شركة ريفية السمعة بخصوص برج المكاتب. ● كذلك يراقب مدير الصندوق عن كثب أداء أصول الصندوق ويجتمع بانتظام مع مديري العقارات ومشغل الفندق لمتابعة أي مسائل/ أحداث قد تضعف أداء الصندوق	خطر أن يكون أداء الأصول ذات الصلة كما هو متوقع نتيجة لعوامل خاصة مثل تخلف المستأجرين عن السداد أو ارتفاع النفقات الرأسمالية أو ارتفاع معدلات الشغور في 31 ديسمبر 2019م، كان لدى الصندوق 1.3 مليون ريال كمخصص عام لتغطية الديون المشكوك في تحصيلها. ويواصل مدير العقار متابعة هذه الديون لضمان تحصيلها بالكامل.	خطر العقارات ضعيفة الأداء

الخطر	وصف الخطر	سبل الحد من الخطر
الخطر التشغيلي	الخطر التشغيلي هو خطر تكبد خسارة مباشرة أو غير مباشرة تنشأ عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخليا أو خارجيا. لدى مزود الخدمات للصندوق، أو عن عوامل خارجية أخرى خلاف مخاطر الائتمان والسيولة والعملية والسوق كتلك التي تنشأ عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.	● يدير الصندوق شركة الأهلي المالية التي لديها سجل متميز وخبرة واسعة في إدارة الأصول. ● لضمان اتباع أفضل الممارسات، تم إسناد بعض الأنشطة الرئيسية التي تتطلب خبرة متخصصة إلى جهات خارجية ذات خبرة واسعة وسمعة جيدة. ● شركة الأندلس العقارية: اعتمد مؤخرا تعيينها مشغلا للأندلس مول. وهي واحدة من أبرز شركات إدارة المراكز التجارية في المملكة العربية السعودية ولها سجل متميز في هذا المجال. ● مجموعة فنادق إنتركونتيننتال (IHG): شركة بريطانية متعددة الجنسيات مختصة في نشاط الضيافة ويبلغ رأس مالها السوقي حوالي 10 مليارات دولار أمريكي وحاصلة على تصنيف BBB من S&P. ● تم تأجير برج المكاتب بالكامل للبائع (على أساس تحمل المستأجر لتكاليف التشغيل والضرائب والصيانة). ولا يتحمل الصندوق سوى تكلفة التأمين على العقار. ● بوجه عام، يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والإضرار بالسمعة من خلال تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في تحقيق العوائد لحملة الوحدات.
مخاطر الالتزام بالأنظمة	عدم التزام الصندوق بالقوانين والقواعد واللوائح السائدة. تشمل هذه المخاطر المخاطر القانونية والتنظيمية والامتثال لأحكام الشريعة الإسلامية.	يواصل مدير الصندوق مراقبة مدى امتثال الصندوق للوائح والشروط والأحكام ذات الصلة. وسوف يتخذ كل الإجراءات اللازمة للتعقيد بهذه المتطلبات والوفاء بها.



البيانات المالية

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل لمالكي الوحدات

الصفحة

٤ - ١	تقرير مراجع الحسابات المستقل عن مراجعة القوائم المالية
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩ - ٣٥	إيضاحات حول القوائم المالية

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 ٢٠١٩م، وقوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخرى، والتغيرات في حقوق الملكية العائدة لحملة الوحدات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، 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 ٢٠١٩م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، 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.

الأمر الرئيسية للمراجعة

أمر المراجعة الرئيسية 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)

تقييم العقارات الاستثمارية

إيضاح رقم ١٢ من القوائم المالية.

أمر مراجعة رئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق ١,٥٨٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م : ١,٣٤٦ مليون سعودي)، كما بلغت قيمتها العادلة ١,٦٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م : ١,٣١١ مليون ريال سعودي). تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً منها الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد. ومع ذلك، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية. يستخدم الصندوق تقارير التقييم من المقيمين المستقلين المعيّنين بواسطة مدير الصندوق لتقييم القيمة العادلة للعقارات كما في تاريخ التقرير. تم اعتبار هذا الأمر كأمر مراجعة رئيسي حيث أن التقييم يتطلب حكماً جوهرياً بخصوص مدى مناسبة المنهجية المستخدمة، وأي مدخلات غير دقيقة في هذا الحكم قد تؤدي إلى تحريفات جوهرية في إفصاحات القوائم المالية.	تشتمل إجراءات مراجعتنا - مقابلة المقيمين المستقلين عن الصندوق لفهم الافتراضات والمنهجيات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية والأدلة السوقية المستخدمة بواسطة المقيمين المستقلين لدعم افتراضاتهم. كما حصلنا على فهم لمشاركة مدير الصندوق في عملية التقييم من أجل تقدير ما إذا كان تم إجراء إشراف ملائم. - تقييم مدى استقلالية المقيمين عن الصندوق ومؤهلاتهم المهنية واختصاصاتهم وخبراتهم، والتأكد من أن المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين للمساعدة من قبل المختصين لدينا في هذا المجال للتحقق من الافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية. - تقييم المدخلات القابلة للملاحظة المستخدمة في التقييمات، مثل الدخل من عقود الإيجار، ومعدلات التشغيل، وتفصيل البنود، وطول فترة عقد الإيجار بالرجوع إلى اتفاقيات عقود الإيجار لعينة من العقارات. - تقييم مدى كفاية إفصاحات الصندوق فيما يخص الأحكام المتأصلة المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

المعلومات الأخرى

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا عنها، ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا. ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ولا يُبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك. وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري. عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة.

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، 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 مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

أعضاء مجلس الإدارة 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 لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساساً لإبداء رأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (يتبع)

• إستنتاج مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق لمبدأ الإستمرارية كأساس في المحاسبة، وإستناداً 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 إستنتاجاتنا 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.

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).

كما زودنا 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



هاني بن حمزة بن أحمد بديري
رقم الترخيص ٤٦٠



في ١٥ مارس ٢٠٢٠م
الموافق ٢٠ رجب ١٤٤١هـ

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاحات	الموجودات
			الموجودات المتداولة
٧,٣٣٧	١٠,١٧٥	٨	نقد وما في حكمه
٥٨,١١٢	٤٢,٢٦٤	٩	الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٧,٣٦٢	٣٥,٠٠٤	١٠	المستحق من عقود الإيجار التشغيلي
٧,٦٩٠	٢,٦٥٩	١٧	مستحق من أطراف ذات علاقة
٤,٠٦١	١٤,٧٨٧	١١	مدفوعات مقدماً و ذمم مدينة أخرى
١٠٤,٥٦٢	١٠٤,٨٨٩		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١,٣٤٥,٦٢٧	١,٥٨٩,٤٨٥	١٢	عقارات استثمارية
١,٣٤٥,٦٢٧	١,٥٨٩,٤٨٥		إجمالي الموجودات غير المتداولة
١,٤٥٠,١٨٩	١,٦٩٤,٣٧٤		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
١١,٦٩٣	٢٠,٥٩٠	١٧	مستحق لأطراف ذات علاقة
٢٦,٤٢٩	٢٨,٠٩٧	١٣	إيرادات إيجارية مؤجلة
٧,٠٦١	١١,٩٧٦	١٤	المطلوبات الأخرى
٨,٠٣٥	١١,٥٤٠	١٥	دفعات مقدمة من عقود إيجار
-	١,٥٠٠	١٦	مخصص الزكاة
٥٣,٢١٨	٧٣,٧٠٣		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
-	٢٥٣,٠٥٠	١٨	دالقروض
-	٢٥٣,٠٥٠		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٥٣,٢١٨	٣٢٦,٧٥٣		إجمالي المطلوبات
١,٣٩٦,٩٧١	١,٣٦٧,٦٢١		حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠		وحدات مصدرة بالآلاف (بالعدد)
١٠,١٦	٩,٩٥		حقوق الملكية لكل وحدة (بالريال السعودي)
١٠,٣١	١٠,١٦	٢٣	حقوق الملكية لكل وحدة بالقيمة العادلة (بالريال السعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	إيضاحات	
١٤٨,٣٣٢	١٥١,٦٩٦	١٩	إيرادات من العقارات
(٤٠,٥٢٣)	(٤٤,٣٧٩)	٢٠	مصروفات تشغيلية
(٢١,٣٥٨)	(١٨,١١٩)	١٢	استهلاك
(٣,٢٥٩)	(٥,٦٠٧)	١٠	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
٨٣,١٩٢	٨٣,٥٩١		مجمول الربح
(١٤,٠٨٦)	(١٤,٨٢٤)	١٧	أتعاب إدارة
(٣٥٠)	(٤٨٠)		أتعاب مهنية
(١٠٠)	(١٠٠)		أتعاب مجلس الإدارة
(٧٥٨)	(٧٠٠)		أتعاب شركة تداول
(٣٩١)	(٣٤٤)		أتعاب الحفظ
(٢٧)	(٢٤)		أتعاب اللجنة الشرعية
(١,٦٠٨)	(٢,٠١٢)		مصروفات أخرى
٦٥,٨٧٢	٦٥,١٠٧		صافي الربح التشغيلي
٧٨٧	٨٨٥	٩	ربح من الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٦,٦٥٩	٦٥,٩٩٢		الربح قبل تكلفة التمويل والزكاة
-	(٤,٤٦٧)		تكلفة تمويل تورق إسلامي
-	(١,٥٠٠)	١٦	مخصص الزكاة
٦٦,٦٥٩	٦٠,٠٢٥		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة / للفترة
٦٦,٦٥٩	٦٠,٠٢٥		إجمالي الدخل الشامل للسنة / للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٩) 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
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	الفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
١,٣٩٦,٩٧١	-	حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات في بداية السنة / الفترة
٦٠,٠٢٥	٦٦,٦٥٩	إجمالي الدخل الشامل السنة / الفترة
-	-	معاملات الوحدة خلال السنة
-	١,٣٧٥,٠٠٠	متحصلات من إصدار وحدات
(٨٩,٣٧٥)	(٤٤,٦٨٨)	توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة / الفترة
١,٣٦٧,٦٢١	١,٣٩٦,٩٧١	حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات في نهاية السنة / الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك))

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	
ربح السنة / الفترة قبل الزكاة	٦١,٥٢٥
تسويات لـ:	٦٦,٦٥٩
استهلاك	٢١,٣٥٨
مخصص الديون المشكوك في تحصيلها	٣,٢٥٩
تكلفة تمويل	-
ربح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٧٨٧)
	٩٠,٤٨٩
صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:	
المستحق من عقود الإيجار التشغيلي	(٣٠,٦٢١)
مستحق من أطراف ذات علاقة	(٧,٦٩٠)
مدفوعات مقدماً وئزم مدينة أخرى	(٤,٠٦٢)
مستحق لأطراف ذات علاقة	١١,٦٩٣
إيرادات إيجارية مؤجلة	٢٦,٤٢٩
المطلوبات الأخرى	٧,٠٦١
دفعات مقدمة من عقود إيجار	٨,٠٣٦
تكلفة تمويل تورق إسلامي المدفوعة	-
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية	١٠١,٣٣٥
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	
شراء عقارات استثمارية	(٤٢١,٩٨٥)
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٥٧,٣٢٥)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	(٤٧٩,٣١٠)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية	
المتحصل من الوحدات المباعة	٤٣٠,٠٠٠
توزيعات أرباح مدفوعة	(٤٤,٦٨٨)
قرض	-
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية	٣٨٥,٣١٢
صافي التغير في النقد وما في حكمه	٧,٣٣٧
نقد وما في حكمه في بداية الفترة	-
نقد وما في حكمه في نهاية السنة / الفترة	٧,٣٣٧
معلومات غير نقدية:	
شراء العقار الاستثماري مقابل إصدار وحدات	٩٤٥,٠٠٠

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

١ الصندوق وأنشطته

صندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل 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. يشرف على الصندوق في شكل رئيسي مجلس إدارة الصندوق.

وفقاً للترخيص رقم ٣٧-٤٦٠٤٦٠ الممنوح من هيئة السوق المالية، فإن مدير الصندوق مفوض للقيام بالأنشطة التالية فيما يتعلق بالأوراق المالية:

- أ) التعامل كأصيل ووكيل ومكتب؛
- ب) الترتيب؛
- ج) الإدارة؛
- د) المشورة؛ و
- هـ) الحفظ.

يهدف الصندوق إلى توفير دخل تأجيرى دوري لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في أصول عقارية مدررة للدخل مطورة تطويراً إنشائياً، بالإضافة إلى إمكانية تحقيق نمو في إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق بيع الأصول لاحقاً أو تطويري الأصول المستهدفة أو توسعتها.

يستثمر الصندوق بشكل أساسي في الأصول العقارية المدررة للدخل المطورة تطويراً إنشائياً، ويمكن له الاستثمار بجزء من أصوله والفائض النقدي في صفقات المرابحة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى المصارف المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية. كما يمكن للصندوق الاستثمار في صناديق أسواق النقد المطروحة طرْحاً عاماً ومرخصة 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 الطرح لاكتتاب الوحدات من ٦ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١٩ ديسمبر ٢٠١٧م. وقد اشترك مالكي الوحدات في وحدات الصندوق خلال مدة الطرح وتم الاحتفاظ بالنقد في حساب تحصيل من الأهلي المالية. تم تحويل النقد إلى حساب البنك الخاص بالصندوق في تاريخ البدء والذي تم استخدامه لشراء العقار الاستثماري وتم إصدار الوحدات لمالكي الوحدات في آن واحد. بدأ الصندوق أنشطته في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م ("تاريخ التأسيس"). أصدر الصندوق في تاريخ التأسيس ١٣٧,٥٠٠ وحدة بمبلغ ١,٣٧٥ مليون ريال سعودي، والتي اعتبرت مساهمة أولية في رأس مال الصندوق.

تكون مدة الصندوق تسع وتسعون (٩٩) سنة. يمكن تمديد مدة الصندوق حسب تقدير مدير الصندوق رهناً بموافقة هيئة سوق المال.

تم إنشاء الصندوق وطرح الوحدات وفقاً لتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية بموجب قرارها رقم ١٣٠-١٣٦ بتاريخ ١٤٣٨/١/٢٣هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠١٦م) والمعدلة بالقرار رقم ٢-١١٥-٢٠١٨ الصادر بتاريخ ١٣/٢/١٤٤٠H (الموافق ٢٢/١٠/٢٠١٨م).

ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق، سيوزع الصندوق ما لا يقل عن ٩٠% من صافي أرباحه على مالكي الوحدات.

٢ الأساس المحاسبي

تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ولتتماشى مع اللائحة التنفيذية الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق.

٣ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية، باستثناء الاستثمارات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والمسجلة بالقيمة العادلة.

وفقاً لمتطلبات هيئة السوق المالية من خلال تعميمها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦م، يتعين على الصناديق تطبيق نموذج التكلفة لقياس الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة عند تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لفترة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي.

قامت هيئة السوق المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بالتحقق من مدى مناسبة الاستمرار في استخدام نموذج التكلفة أو السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة أو خيار إعادة التقييم واتخذت القرارات التالية:

- إلزام الشركات المدرجة بالاستمرار في استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (معيار المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (معيار المحاسبة الدولي ٤٠) في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية، والتي تبدأ قبل السنة الميلادية ٢٠٢٢م.
- السماح للشركات المدرجة باختيار سياسة استخدام نموذج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بعد القياس الأولي أو اختيار سياسة استخدام نموذج إعادة التقييم للعقارات (معيار المحاسبة الدولي ١٦) بعد الإثبات الأولي في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية التي تبدأ خلال السنة الميلادية ٢٠٢٢م أو بعد ذلك.

٤ عملة العرض والنشاط

يتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي يعمل فيها الصندوق ("عملة النشاط"). يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي الذي يعتبر عملة النشاط والعرض للصندوق.

٥ تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة

٥-١ تأثير التغيرات في السياسات المحاسبية نتيجة تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار"

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ للمستأجرين نموذجاً واحداً لاحتساب عقود الإيجار في قائمة المركز المالي. يقوم المستأجر بتسجيل موجودات حق 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 للبنود ذات القيمة المنخفضة. تبقى طريقة الاحتساب المتبعة من المؤجر مشابهة للمعيار الحالي - يستمر المؤجرون بتصنيف عقود الإيجار إلى عقود إيجار تمويلي أو عقود إيجار تشغيلي.

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار" محل المعايير والتفسيرات التالية:

- معيار المحاسبة الدولي ١٧ "عقود الإيجار".
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٤ "تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار".
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ١٥ "عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز".
- تفسير لجنة التفسيرات الدولية ٢٧ "تقييم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار".

يحدد المعيار مبادئ الإثبات والقياس والعرض والإفصاح لعقود الإيجار ويتطلب من المستأجرين إثبات عقود الإيجار وفقاً للإطار المحاسبي في قائمة المركز المالي.

٥- تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة (يتبع)

١-٥ تأثير التغيرات في السياسات المحاسبية نتيجة تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة (يتبع)

يعمل الصندوق كمؤجر في أنشطة التأجير ولا يوجد لديه أي عقود كمستأجر. وبالتالي، لا يوجد للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ أي تأثير على القوائم المالية للصندوق.

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "خصائص المدفوعات المقدمة بالتعويضات السلبية"

وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩، يمكن قياس أداة الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، بشرط أن تكون التدفقات النقدية التعاقدية "فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم" (ضوابط "فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة") ويتم الاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج الأعمال الملائم لذلك التصنيف. وتوضح التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ أن الأصل المالي يجتاز ضوابط "فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة" بغض النظر عن وجود حدث أو ظرف معين يتسبب في الإنهاء المبكر للعقد وبغض النظر عن أي طرف يدفع أو يستلم التعويض المعقول عن الإنهاء المبكر للعقد. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية للصندوق.

معيار المحاسبة الدولي ٢٣ "تكاليف الاقتراض"

توضح التعديلات أن المنشأة تقوم بمعالجة أي قروض تم الحصول عليها في الأساس لتطوير أصلاً مؤهلاً كجزء من القروض العامة وذلك عندما تكون بشكل أساسي جميع الأنشطة اللازمة لإعداد هذا الأصل للاستخدام المحدد له أو لبيعه مكتملة.

تطبق المنشأة التعديلات على تكاليف الاقتراض المتكبدة في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تقوم المنشأة فيها بتطبيق هذه التعديلات لأول مرة. تطبق المنشأة التعديلات لفترات التقرير السنوي التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩م أو بعد ذلك التاريخ مع السماح بالتطبيق المبكر لها.

ونظراً لأن الممارسة الحالية للصندوق تتماشى مع هذه التعديلات، فلا يوجد لها أي تأثير على القوائم المالية للصندوق.

٦- السياسات المحاسبية الهامة

النقد وما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه على النقد لدى البنك والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة القابلة للتحويل بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة والتي تخضع لمخاطر غير جوهرية للتغيرات في القيمة. يشتمل النقد وما في حكمه على النقد في الصندوق والنقد في الحسابات الاستثمارية والأرصدة البنكية المحتفظ بها لدى البنوك التجارية.

الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي المُصدرة عند نشونها. يتم الإثبات الأولي لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولي للأصل المالي (ما لم يكن ذمة مدينة من عقود الإيجار التشغيلي دون مكون تمويل مهم) أو للالتزام المالي بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناؤه أو إصداره، للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الأصل المالي على أنه مقاس: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:

(أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية، و

(ب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطين التاليين:

(أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحقيق تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية؛ و

(ب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

٦- السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على موجودات مالية كمقتناة بغرض المتاجرة، أو موجودات مالية مصنفة بعد الإثبات الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو موجودات مالية يجب قياسها الزامياً بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الموجودات المالية كمقتناة بغرض المتاجرة إذا تم اقتناءها بغرض بيعها أو إعادة شرائها في الأجل القريب. كما يتم تصنيف المشتقات المالية بما فيها المشتقات المالية المدمجة المنفصلة كمقتناة بغرض المتاجرة ما لم يصنف كأدوات تحوط فعلية. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بغض النظر عن نموذج الأعمال. وعلى الرغم من ضوابط سندات الدين التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو مبين أعلاه، يمكن تصنيف قياس سندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإثبات الأولي، وإذا تم ذلك، فيُحذف عدم التطابق المحاسبي أو يُخفض بشكل كبير.

تقيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩

الموجودات المالية

نقد وما في حكمه	بالتكلفة المطفأة
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	بالتكلفة المطفأة من خلال الربح أو الخسارة
المستحق من عقود الإيجار التشغيلي	بالتكلفة المطفأة
مستحق من أطراف ذات علاقة	بالتكلفة المطفأة
موجودات أخرى	بالتكلفة المطفأة

القياس اللاحق

تطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي دخل فوائد أو دخل توزيعات أرباح، ضمن الربح أو الخسارة.
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إثبات دخل الفائدة والصرف الأجنبي والأرباح والخسائر والانخفاض في القيمة ضمن الربح أو الخسارة. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ضمن الربح أو الخسارة.
الاستثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات إيرادات الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والانخفاض في القيمة في الربح أو الخسارة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر. وعند التوقف عن الإثبات يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المترجمة إلى في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى الصندوق مثل هذه الاستثمارات.
الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيرادات في الربح أو الخسارة إلا إذا كانت توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم أبداً إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى الصندوق مثل هذه الاستثمارات.

٦- السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

إعادة التصنيف

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

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو يتحمل التزاماً بالدفع الكامل للتدفقات النقدية التي تم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما:

(أ) قيام الصندوق بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو

(ب) عدم قيام الصندوق بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل، ولكنه قام بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تستخدم متطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ معلومات أكثر تطلعية للمستقبل لإثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة - "نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة". ويحل محل "نموذج الخسارة المتكبدية" في معيار المحاسبة الدولي ٣٩. الأدوات التي تقع ضمن نطاق المتطلبات الجديدة تشتمل على القروض والموجودات المالية الأخرى ذات نوع الدين المقاسة بالتكلفة المطفأة وبالقائمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وموجودات العقود التي يتم إثباتها وقياسها وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ والتزامات القروض وبعض عقود الضمان المالي (للمصدر) التي لا تُقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

إن إثبات الخسائر الائتمانية لم يعد يعتمد على تحديد الصندوق لحدث الخسارة الائتمانية لأول مرة. وبدلاً من ذلك، يأخذ الصندوق بالاعتبار نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم المخاطر الائتمانية وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث السابقة والتنبؤات المعقولة والقابلة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

وعند تطبيق منهج النظرة التطلعية للمستقبل، يتم إجراء تمييز بين:

- الأدوات المالية التي لم تتراجع جوهرياً في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولي لها أو تلك التي لها مخاطر ائتمانية منخفضة ("المرحلة ١") و
 - الأدوات المالية التي تراجعت جوهرياً في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولي لها أو تلك التي مخاطرها الائتمانية غير منخفضة ("المرحلة ٢").
- "المرحلة ٣" ستغطي الموجودات المالية التي لديها دليلاً موضوعياً للانخفاض في القيمة في تاريخ التقرير. يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً" للفئة الأولى بينما يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر" في الفئة الثانية.

يتم تحديد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير احتماله مرجح للخسائر الائتمانية على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

٦ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة:

يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. وتطبق هذه الطريقة بهدف تقييم مخصص ما مقابل:

- الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة؛

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد الذمم المدينة وذلك على مدى ١٢ شهراً قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. وتُعدل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم خدماته فيها) ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يُعدل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يُقسم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بافتراض التعثر في السداد، والتعرضات عند التعثر في السداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:

الخسارة بافتراض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادةً التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

احتمالية التعثر في السداد: تمثل احتمالية التعثر في السداد على مدى أفق زمني محدد.

التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

النموذج وإطار العمل

يستخدم الصندوق نموذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس الانخفاض في قيمة الموجودات المالية. تتضمن نماذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة معلومات من دورة الائتمان الحالية وتقييم المخاطر في مرحلة زمنية معينة. إن الهيكل لأجل الخاص باحتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة يمكن استخدامها لقياس التدهور الائتماني والبدء في احتمالية التعثر في السداد عند القيام بعمليات احتساب المخصص. كذلك، عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، وبعد تحويل المدخلات بشكل صحيح، يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية والقيمة الدفترية الإجمالية، ومخصص الخسارة، والتكلفة المطفأة للأداة المالية ومن ثم احتسابها.

نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

يقوم الصندوق بإدراج عامل الاقتصاد الكلي من الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لوضع نماذج متعددة بغرض تحقق نتائج أكثر احتمالية باستخدام النماذج الأفضل والأسوأ. إن التحليل الذي يستند إلى السيناريو يتضمن معلومات مستقبلية ضمن تقدير الانخفاض في القيمة باستخدام نماذج متعددة للاقتصاد الكلي المستقبلي. ويعكس تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة قيمة غير متحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة.

وبعد أن يتم تعديل مدخلات النموذج لنماذج الاقتصاد الكلي المذكورة أعلاه، يتم احتساب احتمالية التعثر في السداد لكل سيناريو وعندئذ يتم احتساب المتوسط المرجح لاحتمالية التعثر في السداد الذي يستند إلى احتمالية النماذج. وفي الخطوة الأخيرة، يتم تحديد المتوسط المرجح للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والذي يستند إلى احتمالية النماذج.

٦ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

تقسيم المحفظة

يقوم الصندوق بتقييم موجوداته المالية استناداً إلى خصائص المخاطر الائتمانية باستخدام عمليات تقسيم مثل المنطقة الجغرافية، ونوع العميل، وتصنيف العميل وغير ذلك. وتعكس التقسيمات المختلفة فروقات في أحداث احتمالية التعثر في السداد وفي معدلات الاسترداد في حدث "التعثر في السداد".

تعريف التعثر في السداد

في السياق السابق، يعتبر الصندوق أن التعثر في السداد يحدث عندما:
- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للصندوق بالكامل دون قيام الصندوق باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (إذا كانت الصندوق يحتفظ به)، أو
- عندما يكون العميل متأخر السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للصندوق. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة سيناريو التعثر في السداد للصندوق، فإن ذلك يحض افتراض الـ ٩٠ يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة. يتم شطب الذمم المدينة مع المخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال حقيقي باستردادها مستقبلاً وتم تحقق كافة الضمانات أو تحويلها إلى الصندوق. في حال زيادة أو نقصان مبلغ خسائر الإنخفاض في القيمة المقدرة في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الإنخفاض في القيمة المثبتة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة.

المخصص المحدد

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عميل لعميل آخر في تاريخ كل تقرير. يقوم الصندوق بإثبات مخصص محدد مقابل الذمم المدينة المستحقة من بعض العملاء. ويتم عكس المخصصات فقط عندما يتم استرداد المبالغ القائمة من العملاء.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (سواء جزئياً أو كلياً) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما يقرر الصندوق أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

المطلوبات المالية

يتم الإثبات الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، مخصصاً منها تكاليف المعاملات المباشرة.

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية والأخرى والطرف ذو العلاقة والقروض. بعد الإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

المطلوبات المالية والتصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩

مستحق لأطراف ذات علاقة	بالتكلفة المطفأة
المطلوبات الأخرى	بالتكلفة المطفأة
قروض طويلة الأجل	بالتكلفة المطفأة

التوقف عن الإثبات

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد المطلوبات التعاقدية أو إلغاؤها أو انقضاءها.

٦ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يجري الصندوق تقييماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، يقوم الصندوق بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

المطلوبات المالية

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المتميزة والمطلوبات المالية الجديدة بشروط معدلة في قائمة الربح أو الخسارة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة وعند وجود النية للتسوية على أساس الصافي وذلك لبيع الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

يتم عرض الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع بصورة منفصلة وتقاس بقيمتها الدفترية قبل تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. ومع ذلك، يتم الاستمرار في قياس بعض الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع وفقاً للسياسة المحاسبية الملزمة للصندوق لهذه الموجودات. وبمجرد تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع، لا تخضع الموجودات للاستهلاك أو الإطفاء.

تم عرض أي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع عملية غير مستمرة أو إعادة قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، كجزء من البند الرئيسي الواحد والربح أو الخسارة من العمليات غير المستمرة.

عقارات استثمارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة محتفظ بها إما للحصول على دخل من الإيجارات أو رفع قيمة رأس المال أو كليهما، ولكن ليس بغرض بيعها خلال السياق الاعتيادي للأعمال، وهي تُستخدم في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية وفقاً لنموذج التكلفة عند الإثبات الأولي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت..

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند بيعها أو عندما تكون مشغولة من قبل المالك أو في حالة عدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها.

٦ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

يتم إثبات أي ربح أو خسارة عند استبعاد العقارات الاستثمارية (التي تحتسب بالفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في الربح أو الخسارة. عندما يتم بيع العقارات الاستثمارية التي تم تصنيفها في السابق كممتلكات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ متعلق بها ومدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المبقاة.

تتضمن التكلفة النفقات المباشرة لاقتناء العقار الاستثماري. تتضمن تكلفة العقار الاستثماري المنشأ ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة، بالإضافة إلى أي تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بالوصول بالعقار الاستثماري إلى الحالة التشغيلية للاستخدام المحدد له وتكاليف الاقتراض المرسلة.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية للمكونات المختلفة للعقارات الاستثمارية:

العمر الإنتاجي	الفئات
٢٠ إلى ٤٠	مباني
١٠ - ٥	أثاث وتجهيزات
١٠ - ٣	أجهزة حاسب الي
١٠ - ٤	معدات مكتبية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للصندوق في كل تاريخ تقرير للتأكد من وجود أي مؤشرات على حدوث انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبر. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حدة إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ معاملات السوق الحديثة، إن وجدت في الاعتبار. وإذا تعذر تحديد مثل هذه المعاملات حينئذ يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، الذي بموجبه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل خصم لما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. ويتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة التي تم إثباتها سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. وفي حالة وجود هذا المؤشر، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات أو وحدات إنتاج النقد. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة التي تم الاعتراف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. إن مبلغ العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية لأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، فيما لو لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إثبات مبلغ العكس في قائمة الدخل الشامل.

مخصصات

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

٦ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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

إثبات الإيرادات

إيرادات الإيجار من إيجار العقارات الاستثمارية

يتم إثبات إيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلي للعقارات الاستثمارية، بالصافي بعد الخصم، وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار بطريقة القسط الثابت، باستثناء إذا كان الأساس البديل أكثر تمثيلاً للنمط الذي يتم بموجبه تقليص المنافع المستخلصة من الأصل المؤجر.

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

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ "الإيراد من العقود مع العملاء"

هذا المعيار يحل محل معيار المحاسبة الدولي ١١ الذي يغطي عقود الإنشاءات، كما يحل محل معيار المحاسبة الدولي ١٨ الذي يتضمن الإيرادات الناتجة عن بيع البضائع وتقديم الخدمات. يعتمد هذا المعيار على مبدأ تحقق الإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل، إلا إذا كانت هذه العقود في نطاق معايير أخرى. وينشئ المعيار الجديد نهج الخمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء. وبموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥، يتم إثبات الإيرادات بمبلغ يعكس المقابل الذي يتوقع الصندوق أنه سيكون له الحق فيه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات للعميل.

يتطلب المعيار من الشركات إجراء تقديرات، مع الأخذ بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النهج على العقود المبرمة مع عملائها. إضافة إلى ذلك، يحدد المعيار المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكلفة المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقد.

يعمل الصندوق في أنشطة التأجير فيما عدا إيرادات الأغذية والمشروبات والمصروفات وتكون هذه العقود ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي ١٧ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٤. وبالتالي ليس للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ أي تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

الزكاة وضريبة الدخل

يخضع الصندوق للزكاة وذلك وفقاً لأنظمة الزكاة الصادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية ("الهيئة") والتي تخضع للتفسيرات. تُفرض الزكاة بمعدل ثابت بواقع ٢,٥% من الربح الزكوي المعدل أو على أساس صافي حقوق الملكية باستخدام الأساس المحدد في لائحة الزكاة، أيهما أعلى. تقوم الإدارة بتكوين المخصصات الملائمة على أساس المبالغ المتوقع دفعها للهيئة كما تقوم بإجراء تقييم دوري لموقف الإقرارات الزكوية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها لائحة الزكاة المطبقة للتفسير. يتم تحميل الزكاة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. ويتم إثبات مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالربط على سنوات سابقة من قبل الهيئة في الفترة التي يتم فيها إصدار الربط النهائي.

توزيعات أرباح مستحقة

يتم تسجيل توزيعات الأرباح في الفترة التي يتم فيها اعتمادها من قبل مجلس الإدارة للصندوق.

٦- السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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.

الوحدات المصدرة

لدى الصندوق وحدات مصدرة. عند تصفية الصندوق، تخول هذه الوحدات مالكيها بصافي الموجودات المتبقية. ويتم تصنيفها بالتساوي من جميع النواحي ولها شروط وظروف متطابقة. تمنح الوحدات للمستثمرين الحق في المطالبة باسترداد الأموال نقدًا بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي موجودات الصندوق 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 التعاقدى للصندوق بإعادة شراء أو استرداد قيمة الأداة النقدية أو أصل مالي آخر، لا تشمل الأداة على أي سمات أخرى تتطلب التصنيف على أنه باعتباره التزامًا؛ 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.

المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية بالأصل من قبل الصندوق بالقيمة الفورية لعملة النشاط في التاريخ الذي تستحق فيه المعاملة الأولى المعدة للإثبات.

ويعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بالعملة الأجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة في تاريخ القوائم المالية. يتم إثبات جميع الفروقات في قائمة الربح أو الخسارة.

لا يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية في نهاية السنة وتقاس بالتكلفة التاريخية (تُترجم باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة) فيما عدا البنود غير المالية التي يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة.

٧- الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتفديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تستند التفديرات والافتراضات المتعلقة بها إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف التي ينتج عنها أساس إصدار الأحكام حول القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تظهر بسهولة عن غيرها من المصادر. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التفديرات.

يتم مراجعة التفديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إثبات التعديلات على التفديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التفديرات إذا كان التعديل يؤثر فقط على الفترة أو في الفترة التي يتم فيها مراجعة التفديرات والفترات المستقبلية إذا كان التعديل يؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالصندوق، قامت الإدارة بوضع التفديرات والأحكام التالية التي تعتبر جوهرية في القوائم المالية:

الأحكام

تعرض المعلومات حول الأحكام المتخذة لتطبيق السياسات المحاسبية التي لها تأثيرات جوهرية على المبالغ المدرجة في القوائم المالية. تم تطبيق الأحكام في حالات تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتضمن عقد إيجار وتصنيف عقود الإيجار.

الافتراضات وعدم التأكد من التفديرات

فيما يلي المعلومات حول الافتراضات وعدم التأكد من التفديرات التي لها تأثيرات جوهرية على المبالغ المدرجة في القوائم المالية:

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصص لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي. تستند مصفوفة المخصص في الأصل إلى معدلات التعثر في السداد التي تمت ملاحظتها سابقاً للصندوق. سيقوم الصندوق بمعايرة المصفوفة لتعديل تجربة الخسارة الائتمانية السابقة مع المعلومات التي تتسم بالنظرية التطلعية للمستقبل. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تتدهور الأوضاع الاقتصادية المتوقعة (أي الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم و الانفاق الحكومي) على مدى العام المقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد في القطاع العقاري، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية. يتم في تاريخ كل تقرير تحديث معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها ويتم تحليل التغيرات في التفديرات التي تتسم بالنظرية المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. وتتأثر قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف ووضع الظروف الاقتصادية. قد لا تمثل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية وتوقعات الظروف الاقتصادية الخاصة بالصندوق التعثر الفعلي في السداد للعميل في المستقبل.

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية بغرض احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات والضرر المادي الذي تتعرض له هذه الموجودات. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، ويتم تعديل التغير في مصروفات الاستهلاك (إن وجدت) في الفترات الحالية والمستقبلية.

تقييم العقارات الاستثمارية

يستخدم الصندوق خدمات طرف ثالث مقيم مؤهل مهنيًا للحصول على تقديرات القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب تقييم معترف بها لغرض مراجعة الانخفاض في القيمة والإفصاحات في القوائم المالية، لمزيد من التفاصيل حول الافتراضات والتفديرات راجع إيضاح ١٢.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يتم مراجعة الاستثمارات العقارية فيما يتعلق بالانخفاض في قيمتها عندما تشير الحالات أو التغير في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات الخسارة الناتجة عن الانخفاض في القيمة، والتي تمثل الزيادة في القيمة الدفترية للعقار الاستثماري عن القيمة القابلة للاسترداد وهي قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. ولغرض تقييم الانخفاض في القيمة، يتم تجميع العقارات الاستثمارية إلى أدنى مستوى لها حيث يوجد تدفقات نقدية مستقلة قابلة للتحديد (وحدات إنتاج النقد). وعندما يتم لاحقاً عكس خسارة الانخفاض في القيمة، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية إلى التقدير المعدل 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 للانخفاض في قيمة العقار الاستثماري أو وحدة توليد النقد في الفترات السابقة. ويتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية "احتساب القيمة قيد الاستخدام"

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبر. يستند احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع إلى المعطيات المتوفرة من معاملات المبيعات قيد التنفيذ في معاملات بشروط تجارية بحتة لأصول مماثلة أو استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند احتساب القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تؤخذ التدفقات النقدية من الموازنة لفترة الخمس سنوات القادمة ولا تشمل على أنشطة إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي سوف تعزز من أداء الموجودات التي يتم اختبارها. إن المبلغ القابل للاسترداد هو أكثر البنود حساسية لمعدل الخصم المستخدم لنموذج التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الداخلة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستدلال. وتعتبر هذه التقديرات الأكثر صلة بالعقارات التي قام الصندوق بإثباتها.

٨- النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
١٠,٠٣٣	٧,١٩٣
١٤٢	١٤٤
١٠,١٧٥	٧,٣٣٧

نقد لدى البنوك
نقد في الصندوق

٩- استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتضمن الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
التكلفة	القيمة	التكلفة	القيمة
٤١,٥٦٦	٤٢,٢٦٤	٥٧,٧٢٩	٥٨,١١٢

الاستثمار في صندوق استثماري مدارة بواسطة مدير الصندوق
(طرف ذو علاقة)
صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي

لاستثمار في صندوق استثماري مدارة بواسطة مدير الصندوق
(طرف ذو علاقة)
صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي

قام الصندوق خلال السنة بإثبات صافي ربح قدره ٨٨٥ ألف ريال سعودي (٢٠١٨م: ٧٨٧ ألف ريال سعودي) من هذه الاستثمارات.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)
١٠ المستحق من عقود الإيجار التشغيلي

يتكون المستحق من عقود الإيجار التشغيلي مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	المستحق من عقود الإيجار التشغيلي
٣٠,٦٢١	٤٣,٨٧٠	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(٣,٢٥٩)	(٨,٨٦٦)	المستحق من عقود الإيجار التشغيلي - بالصافي
٢٧,٣٦٢	٣٥,٠٠٤	

مخصص الديون المشكوك في تحصيلها

٢٠١٨م	٢٠١٩م	١ يناير
-	٣,٢٥٩	المكون خلال السنة
٣,٢٥٩	٥,٦٠٧	٣١ ديسمبر
٣,٢٥٩	٨,٨٦٦	

فيما يلي أعمار الديون من عقود التأجير التشغيلي في تاريخ التقرير:

السنة	الإجمالي	١ إلى ٩٠ يوماً	من ٩١ - ١٨٠ يوماً	من ١٨١ - ٢٧٠ يوماً	من ٢٧١ - ٣٦٦ يوماً	أكثر من ٣٦٦ يوماً	متأخرة السداد ومنخفضة القيمة
٢٠١٩م	٤٣,٨٧٠	٢١,٨٨٣	٨,٣٠٧	٣,٩٠٦	١,١٧٢	٤,٩٦٩	٣,٦٣٣
٢٠١٨م	٣٠,٦٢١	١١,٥٥٥	٥,٤٨٩	٥,٩٥٣	٧,٦٢٤	-	-

١١ المدفوعات مقدماً والذمم المدينة الأخرى

٢٠١٨م	٢٠١٩م	ضريبة القيمة المضافة
٢,٨٨٦	١٢,٤٩٥	مصرفات مدفوعة مقدماً
٤١٥	٧٧٣	أرصدة مدينة أخرى
٧٦٠	١,٥١٩	
٤,٠٦١	١٤,٧٨٧	

١٢ العقارات الاستثمارية

استحوذ الصندوق على الأندلس مول وفندق ستايريدج سويتس في تاريخ التأسيس نظير مقابل نقدي قدره ٤٠٥ مليون ريال سعودي (يمثل ٣٠% من إجمالي قيمة الشراء البالغة ١,٣٥٠ مليون ريال سعودي) وإصدار وحدات بقيمة ٩٤٥ مليون ريال سعودي لشركة الأندلس العقارية - المالك السابق.

استحوذ الصندوق في ٤ أغسطس ٢٠١٩م على برج سلامة نظير مقابل نقدي قدره ٢٥٥ مليون ريال سعودي. والذي تم تأجيره لاحقاً للبايع نظير صافي إيجار قدره ٢٣,١ مليون ريال سعودي سنوياً لفترة ٥ سنوات. يُسمح للبايع بتأجير العقار من الباطن لعدة مستأجرين خلال هذه الفترة.

اسم العقار	طبيعة العقار	سعر الشراء
الأندلس مول، جدة	مركز تجاري	١,١٥٠,٠٠٠
فندق ستايريدج سويتس، جدة	فندق	٢٠٠,٠٠٠
برج سلامة، جدة	برج مكاتب	٢٥٥,٠٠٠

يتم الاحتفاظ بالعقارات لدى شركة "صندوق تمكين العقارية" ("كيان ذو غرض خاص")، المملوكة من قبل شركة البلاد المالية (أمين الحفظ للصندوق). يدفع الصندوق أتعاب حفظ بنسبة ٠,٠٢٥% سنوياً استناداً إلى متوسط القيمة السوقية للعقارات.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢ العقارات الاستثمارية (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تمثل العقارات الاستثمارية المستأجرات التي تم إثباتها مدينياً بالتكلفة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم:

الإجمالي	إنشاءات تحت التنفيذ	معدات مكتبية	أجهزة حاسب آلي	أثاث وتجهيزات	مباني	أراضي	التكلفة:
١,٣٦٦,٩٨٥	١,٢٧٤	٧,٠٥٥	٢,٠٣٩	٨,٨٤٢	٥٣٥,٣٦٤	٨١٢,٤١١	الرصيد في ١ يناير
٢٦١,٩٧٧	٣,٩٤١	٨٦	-	١٨	٢٠٤,٥٣٩	٥٣,٣٩٣	إضافات خلال الفترة
١,٦٢٨,٩٦٢	٥,٢١٥	٧,١٤١	٢,٠٣٩	٨,٨٦٠	٧٣٩,٩٠٣	٨٦٥,٨٠٤	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(٣١,٣٥٨)	-	(١,١٧٧)	(٢٣٥)	(١,٠٨٩)	(١٨,٨٥٧)	-	الاستهلاك المتراكم
(١٨,١١٩)	-	(١,١٣٠)	(٢١١)	(١,٠٤٥)	(١٥,٧٣٣)	-	الرصيد في ١ يناير
(٣٩,٤٧٧)	-	(٢,٣٠٧)	(٤٤٦)	(٢,١٣٤)	(٣٤,٥٩٠)	-	الاستهلاك المحمل للفترة
١,٥٨٩,٤٨٥	٥,٢١٥	٤,٨٣٤	١,٥٩٣	٦,٧٢٦	٧٠٥,٣١٣	٨٦٥,٨٠٤	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
١,٣٤٥,٦٢٧	١,٢٧٤	٥,٨٧٨	١,٨٠٤	٧,٧٥٣	٥١٦,٥٠٧	٨١٢,٤١١	القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
							القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

قام الصندوق بنقل ملكية الأندلس مول وفندق ستايليريدج سويتس كضمان بمبلغ ٦٥٠ مليون ريال سعودي مقابل التسهيل الإسلامي الذي تم الحصول عليه من البنك الأهلي التجاري. تبلغ القيمة الدفترية للأندلس مول وفندق ستايليريدج سويتس ١,٣٢٨ مليون ريال سعودي كما في تاريخ التقرير.

وفقاً للمادة ٨ من تعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية، يقوم مدير الصندوق بتقييم قيمة العقارات للصندوق عن طريق تعيين مقيمين اثنين مستقلين. ومع ذلك، ووفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، تُدرج الاستثمارات في العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم في هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢ العقارات الاستثمارية (يتبع)

تم تحديد القيمة السوقية للعقارات من قبل مقيمين معتمدين لدى تقييم وفقاً لنظام تقييم تماثلياً مع معايير التقييم الدولية الخاصة بمجلس معايير التقييم الدولية. تتمثل الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية فيما يلي:

البيان	أسلوب التقييم:	الافتراضات الرئيسية	القيمة السوقية	
المقيم: فالويستارت الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١١% معدل عائد التخارج: ٨,٥٠%	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
فندق ستايريدج سويتس	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١١,٥% معدل عائد التخارج: ٩%	١٦٤,٠٠٠	١٧٩,١٠٠
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١١,٥% معدل عائد التخارج: ٩%	٢٦٤,٠٠٠	-
			١,٦٠٤,٨٠٠	١,٣٤٠,١٠٠
المقيم: نايت فرانك (٢٠١٩م) & كوليرز (٢٠١٨م)	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١٠,٧٥% معدل عائد التخارج: ٨,٧٥%	١,١٧١,٦٠٠	١,١٠٧,٠٠٠
فندق ستايريدج سويتس	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١١,٢٥% معدل عائد التخارج: ٩,٢٥%	١٧٠,١٠٠	١٧٤,٠٠٠
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١٠,٧٥% معدل عائد التخارج: ٨,٢٥%	٢٥٣,٨٦٠	-
			١,٥٩٥,٥٦٠	١,٢٨١,٠٠٠

أساليب التقييم المستخدمة لاستخلاص المستوى ٣ للقيمة العادلة

إن آلية تقييم العقارات المطبقة في تقييم العقارات الاستثمارية متوافقة مع مجلس معايير التقييم الدولية ومع توجيهات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

لغرض تقييم الانخفاض في القيمة، تم تحديد القيمة قيد الاستخدام للعقارات الاستثمارية بواسطة مقيمين معتمدين من تقييم وفقاً للإرشادات الواردة في معيار المحاسبة الدولي ٣٦ "الانخفاض في قيمة الموجودات". وحيث أن المبلغ القابل للاسترداد، والذي يزيد عن قيمته العادلة مطروحاً منه تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام، يتجاوز القيمة الدفترية، لم يتم إثبات انخفاض في القيمة في السنة الحالية.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٣ الإيرادات الإيجارية المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٢٥,٤٠٦	٢٦,٤٢٩	الرصيد في بداية السنة
١٢٥,٣٥٥	١٢٧,٠٤٤	المعدل مقابل الإيراد المكتسب
(١٢٤,٣٣٢)	(١٢٥,٣٧٦)	إيجار مفوتر خلال السنة
٢٦,٤٢٩	٢٨,٠٩٧	الرصيد في نهاية السنة

١٤ المطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٤,١٠٨	٢,٦٩٧	نم دانة تجارية
-	١,٧١٠	تكلفة تمويل تورق إسلامي المستحقة
٢,٩٥٣	٧,٥٦٩	مصرفات مستحقة و ارصدة دانة أخرى
٧,٠٦١	١١,٩٧٦	

١٥ الدفعات المقدمة من عقود الإيجار

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٤,٣٦٥	٦,١٠٦	دفعات مقدمة من عملاء
٣,٦٧٠	٥,٤٣٤	تأمينات مستأجرين
٨,٠٣٥	١١,٥٤٠	

١٦ الزكاة

تم خلال ٢٠١٩م تسجيل الصندوق لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل لأغراض الزكاة. سيقوم الصندوق بدفع الزكاة لسنة ٢٠١٩م وما بعدها.

وعاء الزكاة

يتم احتساب الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر باستخدام وعاء الزكاة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
-	١,٣٧٥,٠٠٠	صافي وعاء الزكاة الإيجابي (أ)
-	٥,٦٠٧	رأس المال
-	٢٥٣,٠٥٠	مخصصات
-	٦١,٣٥٦	قرض
-	١,٦٩٥,٠١٣	صافي الربح المعدل
-		صافي وعاء الزكاة الإيجابي
-	١,٥٨٩,٤٨٥	صافي وعاء الزكاة السالب (ب)
-	٦٩,٧٤٨	عقارات استثمارية
-	١,٦٥٩,٢٣٣	اقتطاعات أخرى
-		صافي وعاء الزكاة السالب
-	٣٥,٧٨٠	صافي
-	٦٠,٠٠٠	صافي الربح المعدل
-	١,٥٠٠	الزكاة المحملة بواقع ٢,٥٪

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٦ الزكاة

فيما يلي حركة مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
-	-
-	١,٥٠٠
-	-
-	١,٥٠٠

١ يناير
المكون خلال السنة
مدفوعات تمت خلال السنة
٣١ ديسمبر

١٧ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

يتم اعتبار الأطراف على أنها أطراف ذات علاقة إذا كان لأحد الأطراف القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة التأثير الهام على الطرف الآخر عند اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية.

العلاقة	اسم الشركة
مدير الصندوق ومالك وحدات مساهم لمدير الصندوق مالك وحدات مشغل مركز تجاري شركة مشغلة لفندق ستايبيريدج	شركة الأهلي المالية البنك الأهلي التجاري شركة الأندلس العقارية شركة هامات العقارية اي اتش جي انتركونتيننتال

أتعاب إدارة الصندوق

بدفع الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١% سنوياً من إجمالي موجودات الصندوق (استناداً إلى آخر تقييم) ناقصاً المطلوبات المتداولة للصندوق. تستحق أتعاب الإدارة كمتأخرات على أساس نصف سنوي.

أتعاب الوكيل

قام الصندوق من خلال اتفاقية تحويل رئيسية بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م بتعيين شركة الأندلس العقارية كوكيل عقاري. وبموجب الاتفاقية، يتم تعيين شركة الأندلس العقارية لممارسة وتنفيذ وسداد جميع الحقوق والالتزامات كوكيل للأندلس مول وفندق ستايبيريدج سويتس. يدفع الصندوق مبلغ ثابت قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً إلى شركة الأندلس العقارية عن خدمات الوكيل المذكورة أعلاه.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٨ القروض

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
-	-	الرصيد في بداية السنة
-	٢٥٥,٠٠٠	تسهيل تمويل مستخدم خلال السنة
-	(١,٩٥٠)	تكلفة وإطفاء المعاملة
-	٢٥٣,٠٥٠	الرصيد في نهاية السنة

حصل الصندوق في ٧ نوفمبر ٢٠١٨م على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ٦٥٠ مليون ريال سعودي من البنك الأهلي التجاري. قامت الصندوق بتحويل صك ملكية العقارات، الأندلس مول وفندق ستايبيريدج سويتس، لصالح شركة التطوير العقاري للإدارة والتملك، شركة تابعة مملوكة بالكامل للبنك الأهلي التجاري كضمان مقابل تسهيل التمويل الإسلامي.

في ١ أغسطس ٢٠١٩م استخدم الصندوق ٢٥٥ مليون ريال سعودي كدفعة أولى من تسهيل التمويل الإسلامي. تمتد فترة تسهيل التمويل الإسلامي ١٥ سنة. يمنح تسهيل التمويل الإسلامي فترة سماح تمتد حتى ٥ سنوات والتي يجب خلالها سداد دفعات الأرباح فقط. وبعد فترة السماح، يجب سداد المبلغ الأساسي على مدى ١٠ سنوات على أساس ربع سنوي.

١٩ إيرادات من العقارات

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
١٢٤,٢٣٢	١٢٥,٣٧٦	الأندلس مول
٢٤,١٠٠	١٦,٨٨٩	فندق ستايبيريدج سويتس
-	٩,٤٣١	برج سلامة
١٤٨,٣٣٢	١٥١,٦٩٦	

٢٠ مصروفات تشغيلية

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٢٣,٨١٩	٢٨,٧٧٧	الأندلس مول
١٦,٧٠٤	١٥,٢٢٦	فندق ستايبيريدج سويتس
-	٣٧٦	برج سلامة
٤٠,٥٢٣	٤٤,٣٧٩	

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢١ التقارير القطاعية

تشمل أنشطة الصندوق عددًا من القطاعات على النحو التالي:
قطاع التجزئة: يشمل وحدات للعقارات الاستثمارية مثل مراكز التسوق.
قطاع الضيافة: يشمل منشآت تقدم خدمات الضيافة (فندق ستايليريدج سويتس).
قطاع المكاتب: يشمل تاجير وحدات تجارية من العقارات الاستثمارية (برج سلامة المكتبي).
يتم تنظيم العقارات الاستثمارية الخاصة بالصندوق إلى القطاعات التالية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

الاجمالي	صندوق	مكتب	فندق	مركز تجاري
١٥١,٦٩٦	-	٩,٤٣١	١٦,٨٨٩	١٢٥,٣٧٦
٦٢,٤٩٨	١٨,١١٩	٣٧٦	١٥,٢٢٦	٢٨,٧٧٧
٥,٦٠٧	-	-	-	٥,٦٠٧
٨٣,٥٩١	(١٨,١١٩)	٩,٠٥٥	١,٦٦٣	٩٠,٩٩٢
١,٦٩٤,٣٧٤	٥٤,٨٥٤	٢٦٥,٣٦٧	١٨٨,٩٤٧	١,١٨٥,٢٠٦
٣٢٦,٧٥٣	٢٧٢,٢٠٢	-	٥,٣٧٤	٤٩,١٧٧

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

الاجمالي	صندوق	فندق	مركز تجاري
١٤٨,٣٣٢	-	٢٤,١٠٠	١٢٤,٢٣٢
٦١,٨٨١	٢١,٣٥٨	١٦,٧٠٤	٢٣,٨١٩
٣,٢٥٩	-	-	٣,٢٥٩
٨٣,١٩٢	(٢١,٣٥٨)	٧,٣٩٦	٩٧,١٥٤
١,٤٥٠,١٨٩	٥٨,١٦١	١٩٣,٤٠٤	١,١٩٨,٦٢٤
٥٣,٢١٩	٨,٠٦٢	٧,٥٧٥	٣٧,٥٨٢

٢٢ عقود الإيجار التشغيلي

كمؤجر

أقل من سنة
من سنة إلى ٥ سنوات
أكثر من ٥ سنوات

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
١٣٥,٦٢٦	٩٣,٧٧٩
٢١٤,٣٩٤	١٤٧,١٤٦
١٣٧,١٤٥	١١٠,٦١٥
٤٨٧,١٦٥	٣٥١,٥٤٠

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٣ التأثير على حقوق الملكية للوحدة في حالة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
١,٣٦٥,٦١٣	١,٦١٨,٤٨٦	القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
١,٣٤٥,٦٢٧	١,٥٨٩,٤٨٥	يخصم: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
١٩,٩٨٦	٢٩,٠٠١	الزيادة في حقوق الملكية
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠	وحدات مصدرة بالآلاف (عدد)
٠,١٥	٠,٢١	حقوق الملكية الإضافية للوحدة بناءً على القيمة العادلة
١,٣٩٦,٩٧١	١,٣٦٧,٦٢١	حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة
١٩,٩٨٦	٢٩,٠٠١	الزيادة في حقوق الملكية
١,٤١٦,٩٥٧	١,٣٩٦,٦٢٢	حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
١٠,١٦	٩,٩٥	صافي الموجودات العائدة لكل وحدة
٠,١٥	٠,٢١	حقوق الملكية للوحدة (بالريال السعودي) قبل تعديلات القيمة العادلة
١٠,٣١	١٠,١٦	الزيادة في حقوق الملكية للوحدة (بالريال السعودي) بناءً على القيمة العادلة
		صافي الموجودات العائدة لكل وحدة

٢٤ إدارة المخاطر المالية

١-٢٤ عوامل المخاطر المالية

يخضع الصندوق لمخاطر مالية مختلفة بسبب أنشطتها وتشمل: مخاطر السوق (وتشمل مخاطر العملات ومخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لأسعار الفائدة) والمخاطر الائتمانية ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر العام للصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع الأسواق المالية ويسعى إلى التقليل من التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

إن الإدارة العليا هي المسؤولة عن إدارة المخاطر. تتكون الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي من النقد وما في حكمه واستثمارات وضم مدينة ومستحق من/الأطراف ذات علاقة ومدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى وتمويل مرابحة وضم دائنة تجارية مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى. يتم الإفصاح عن طرق الإثبات المحددة المتبعة في السياسات المحاسبية المتعلقة بكل بند. تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق قانوني ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة أو عندما يكون لدى الصندوق نية للتسوية على أساس الصافي، أو إثبات الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

أ. مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر التأثير المحتمل للتغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الربح وأسعار الأسهم على إيرادات الصندوق أو قيمة أدواتها المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة وضبط التعرض للمخاطر ضمن الحدود المقبولة مع تحقيق العائد الأمثل.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)
٢٤ إدارة المخاطر المالية

١-٢٤ عوامل المخاطر المالية

التأثير على حقوق الملكية (نتيجة للتغير في القيمة العادلة للاستثمارات كما في ٣١ ديسمبر) بسبب التغير المحتمل المعقول في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
١٠±	٤,٢٢٦±
١٠±%	٥,٨١١±

التأثير على حقوق الملكية

ب. مخاطر العملة

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تعرض قيمة أداة مالية ما للتقلب بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتم معاملات الصندوق بصورة أساسية بالريال السعودي .
تراقب الإدارة عن قرب وبصورة مستمرة التقلبات في أسعار الصرف.

ج. مخاطر معدل تكلفة تمويل تورق إسلامي

مخاطر أسعار تكلفة تمويل تورق إسلامي هي التعرض لمخاطر مختلفة تتعلق بتأثير تذبذبات أسعار تكلفة تمويل تورق إسلامي السائدة على المركز المالي والتدفقات النقدية للصندوق.

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بصورة رئيسية من تمويل تورق إسلامي والتي تتم وفقاً لأسعار تكلفة تمويل تورق إسلامي ثابتة ولا تخضع لإعادة التسعير بشكل منتظم.

مخاطر أسعار تكلفة تمويل تورق إسلامي هي التعرضات لمخاطر مختلفة تتعلق بتأثير تذبذبات أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي والتدفقات النقدية للصندوق

تنشأ مخاطر أسعار تكلفة تمويل تورق إسلامي للصندوق بشكل رئيسي من القروض الخاصة به والتي تتم وفقاً لأسعار تكلفة تمويل تورق إسلامي متغيرة، وفيما يلي تحليل الحساسية:

الاثـر على قائمة الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة	نقص بمقدار ١٠٠ نقطة
(٢,٥٣١)	٢,٥٣١

تكلفة تمويل تورق إسلامي

ج. مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة الطرف المقابل على الوفاء بالتزاماته بشأن أداة مالية أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان من الذمم المدينة التجارية والنقد وما في حكمه والمستحق من الأطراف ذات العلاقة.

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
١٠,١٧٥	٧,٣٣٧
٤٢,٢٦٤	٥٨,١١٢
٣٥,٠٠٤	٢٧,٣٦٢
٢,٦٥٩	٧,٦٩٠
٩٠,١٠٢	١٠٠,٥٠١

نقد وما في حكمه

استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

المستحق من عقود الإيجار التشغيلي

مستحق من أطراف ذات علاقة

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)
٢٤ دائرة المخاطر المالية

١-٢٤ عوامل المخاطر المالية

إن القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان.

- تقتصر مخاطر الائتمان على الذمم المدينة والأرصدة البنكية على ما يلي:
- الأرصدة النقدية المحتفظ بها لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني جيد يتراوح من BBB وأعلى.
 - الذمم المدينة الظاهرة بالصافي بعد خصم مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية.
 - المركز المالي المستقر للأطراف ذات العلاقة.

يدير الصندوق مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمستحقات من العملاء عن طريق المراقبة وفقاً لسياسات وإجراءات محددة. تسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان الخاصة بها والمتعلقة بالعملاء وذلك بوضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة الذمم المدينة القائمة على أساس مستمر. يتم مراقبة الأرصدة المدينة كما كانت نتائج تعرض المجموعة لمخاطر الديون المعدومة غير جوهرية.

إن الرصيد القائم للذمم المدينة التجارية هو مستحق من عملاء محليين في المملكة العربية السعودية.

مخاطر السيولة

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

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها. يحق لمدير الصندوق إدارة مخاطر السيولة عن طريق التخلص من الاستثمار في صناديق سوق المال في أو الاقتراض من البنوك.

عرض الجدول أدناه تحليلاً للمطلوبات المالية الخاصة بالصندوق كما في تاريخ التقرير ويصنفها ضمن استحقاقات ملائمة استناداً إلى التدفقات النقدية غير المخصصة التعاقدية.

		في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:
		مطلوبات أخرى
		مستحق لأطراف ذات علاقة
		قروض طويلة الأجل
أقل من سنة	أكثر من سنة	
١١,٩٧٦	-	
٢٠,٥٩٠	-	
-	٢٥٣,٠٥٠	
٣٢,٥٦٦	٢٥٣,٠٥٠	
		في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:
		مطلوبات أخرى
		مستحق لأطراف ذات علاقة
أقل من سنة	أكثر من سنة	
٧,٠٦١	-	
١١,٦٩٣	-	
١٨,٧٥٤	-	

٢٥ القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها مقابل بيع أصل ما أو دفعها مقابل تحويل التزام ما ضمن معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس ووفقاً لظروف السوق السائدة بغض النظر عما إذا تم تحديد السعر أو تقديره بشكل مباشر باستخدام أسلوب تقييم آخر.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات سواء تم قياسها بالقيمة العادلة أو تم الإفصاح عن قيمها العادلة في القوائم المالية وفقاً لمستويات التسلسل الهرمي لقياسات القيمة العادلة كما هو موضح أدناه، إلى أدنى مستوى لقياس المدخلات الذي يعتبر هاماً لقياس القيمة العادلة ككل.

- المستوى ١: أسعار السوق المتداولة والمعلنة (بدون تعديل) في أسواق نشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى ٢: المدخلات التي يمكن ملاحظتها أو تتبعها بشكل مباشر أو غير مباشر لأصل أو التزام بخلاف الأسعار المعلنة المذكورة في المستوى ١.
- المستوى ٣: المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها أو تتبعها لأصل أو التزام.

٢٥ القيمة العادلة (يتبع)

القيمة العادلة للأدوات المالية

يتعرض الصندوق للمخاطر نتيجة استخدام الأدوات المالية. يوضح ما يلي أهداف الصندوق وسياساته وإجراءاته نحو إدارة هذه المخاطر والطرق المستخدمة لقياسها بالإضافة إلى المعلومات الكمية المتعلقة بهذه المخاطر في القوائم المالية المرفقة.

لم تكن هناك تغيرات جوهرية قد تعرض الصندوق لمخاطر الأدوات المالية من خلال أهدافه وسياساته وإجراءاته نحو إدارة هذه المخاطر والطرق المستخدمة التي تختلف عن ما تم استخدامه في السنوات السابقة ما لم يذكر خلاف ذلك.

- تعتبر إدارة الصندوق أن القيمة العادلة لمستحقات المستأجرين والجزء المتداول لتسهيلات التورق الإسلامي وأرصدة الأطراف ذات العلاقة والإيجارات المستحقة من عقد الإيجار والمستحقات والذمم الدائنة الأخرى تقارب قيمتها الدفترية بسبب الأدوات المالية قصيرة الأجل.

- قدرت إدارة الصندوق القيمة العادلة لتسهيلات التورق الإسلامي قصيرة الأجل، التي تم تصنيفها في المستوى ٣، لتكون مقاربة لقيمتها الدفترية.

- لا توجد تحويلات بين المستوى الأول أو الثاني أو الثالث خلال فترة التقرير.

تتعرض الأدوات المالية للتغير في مخاطر القيمة نتيجة للتغيرات في أسعار العملات للموجودات والمطلوبات المالية ذات العملة المتغيرة. تم ذكر معدل العملة الفعلي وفترة إعادة التسعير أو تاريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية في الإيضاحات ذات الصلة.

يعرض الجدول أدناه القيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية بما في ذلك مستوياتهم في النظام المتدرج للقيمة العادلة للأدوات المالية. ولا تتضمن معلومات القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب القيمة العادلة بصورة معقولة.

القيمة الدفترية	القيمة العادلة		
	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
٢٠١٩م			
الأدوات المالية - بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٤٢,٢٦٤	-
٢٠١٨م			
الأدوات المالية - بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٥٨,١١١	-

٢٦ الأحداث اللاحقة

في ٢٧ يناير ٢٠٢٠م، وافق مجلس إدارة الصندوق وصادق على تعيين شركة الأندلس العقارية كمشغل للمركز التجاري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م.

- وقع الصندوق اتفاقية لشراء مجمع مكاتب في الرياض بقيمة ٢٥٠ مليون ريال. من المتوقع الانتهاء من عملية الاستحواذ قبل نهاية مارس ٢٠٢٠م.

في ١٥ مارس ٢٠٢٠م، وافق مجلس إدارة الصندوق على دفع توزيعات أرباح بمبلغ ٤,٤٦٩ مليون ريال سعودي (٠,٣٢٥ ريال سعودي للوحدة) على مالكي الوحدات في الصندوق. سيتم دفع توزيعات الأرباح بعد نهاية الفترة.

٢٧ إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة في هذه القوائم المالية مع عرض السنة الحالية لعرض وإفصاح أفضل دون تأثير جوهري على القوائم المالية.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)
٢٨ آخر يوم تقييم

إن آخر يوم تقييم للفترة كان في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

٢٩ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٥ مارس ٢٠٢٠م (الموافق ٢٠ رجب ١٤٤١هـ).

إخلاء المسؤولية

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.

ولأقصى 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 والتوقعات 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 لوحدات صندوق 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 ٣٧-٦٠٤٦ وعنوان المكتب الرئيس لشركة الأهلي المالية هو طريق الملك سعود، ص. ب ٢٢٢١٦، الرياض ١١٤٩٥، المملكة العربية السعودية. وعنوان موقعها الإلكتروني هو: WWW.ALAHLICAPITAL.COM

