

التقرير السنوي لعام ٢٠٢٠

صندوق الأهلي ريت (١)

جدول المحتويات

٤	خطاب مدير الصندوق
٥	مقدمة حول صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت)
٦	نظرة عامة على الصندوق
١٦	آخر المستجدات بشأن الصندوق
١٨	أداء الصندوق
٢٠	التسلسل الزمني للصندوق
٢٢	الأطراف الثالثة
٢٣	تقرير مجلس إدارة الصندوق
٢٤	توزيعات الأرباح للعام ٢٠٢٠
٢٥	الإفصاحات
٢٦	تقرير تقييم المخاطر
٣٣	القوائم المالية
٦٩	إخلاء المسؤولية



صندوق الأهلي ريت (إ) «الصندوق» هو صندوق استثماري عقاري متداول في السوق المالية السعودية «تداول».



يهدف الصندوق إلى توفير دخل إيجاري دوري نصف سنوي لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في الأصول العقارية المدرة للدخل.



يخضع الصندوق لإدارة شركة الأهلي المالية (الأهلي كابيتال)، وهي أكبر مدير أصول في المملكة العربية السعودية وأكبر مدير أصول متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية في العالم بأكثر من ١٩٠ مليار ريال سعودي من الأصول تحت الإدارة.



تشمل محفظة الصندوق المتنوعة الأندلس مول، وفندق الأندلس مول، وبرج سلامة - وهو برج مكاتب يقع في منطقة حيوية، وكيوبك بلازا - وهو مجمع مكاتب فاخر مؤجر بالكامل إلى وزارة الإسكان.



تبلغ القيمة السوقية الإجمالية للمحفظة نحو ١,٩ مليار ريال سعودي.



يسعى الصندوق بشكل فعال إلى الاستحواذ على أصول مميزة وجديدة وإلى تعزيز قيمة الأصول الحالية لكي تدرّ تدفقات نقدية وعائدات أعلى إلى مالكي الوحدات.



خطاب مدير الصندوق

السادة ماليي الوحدات

يسرّنا أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي للسنة المالية ٢٠٢٠ الذي يتضمن لمحةً عن أداء الصندوق، والتحديات التي تجاوزها بنجاح في العام ٢٠٢٠، وخطتنا لضمان استمرارية النمو القوي للصندوق في المستقبل.

سجّل الصندوق أداءً جيّداً نسبياً خلال العام ٢٠٢٠ لا سيّما في ظل الأثر الحادّ الذي خلفته الجائحة على السوق العقاري. وعلى الرغم من أن توزيع الأرباح تأثر خلال النصف الأول من العام بسبب إقفال بعض العقارات، تمكّنا من زيادة توزيع الأرباح في النصف الثاني لتعود الأرباح إلى مستوى ما قبل جائحة كوفيد-١٩. وبذلك نكون قد قمنا بتوزيع أرباح نقدية بنسبة ٤,٥٪ (بالقيمة الاسمية) للعام.

لقد استطعنا احتواء هذه التداعيات من خلال الإدارة الفاعلة والاستباقية للأصول العقارية، ومن خلال القيام باستثمارات جديدة. قمنا بالاستحواذ على كيوبك بلازا في الرياض، وهو مجمع مكثبي فاخر مؤجر بالكامل إلى وزارة الإسكان. بالإضافة إلى ذلك، استحوذنا على قطعة أرض محاذية للأندلس مول كجزء من خطة توسعة جديدة، إذ نخطط لإنشاء منطقة مخصصة للأطعمة والمشروبات ستساهم في زيادة المساحة القابلة للتأجير إلى حوالي ١٦٠٠٠ متر مربع.

أظهرت أصول الصندوق عمومًا قدرةً مذهلة على التكيف والصمود. فقد شهد الأندلس مول تعافياً في عدد الزوار الذي وصل إلى ما يقارب

مليون زائر شهرياً، وظلّت نسبة الإشغال مرتفعة عند ما يقارب ٩٨٪. كما نجح المول في زيادة خدماته المقدمة بافتتاح «إمباير سينما» التي تضم ١٨ شاشة عرض و١٦٠٠ مقعد ومفهوم السينما البريميوم «سفيرا» المتطوّر والأوّل من نوعه في المنطقة. حصل الأندلس مول على شهادة وزارة الصحة بفضل تطبيقه الفعال للتدابير الوقائية ضد فيروس كورونا والتي تضمنت التوعية بشأن الفيروس بين زوار المول.

يقع الأندلس مول بجوار مستشفى د. سليمان الحبيب المرتقب بسعة ٣٣٠ سرير ٢٤٥ عيادة، والذي من المقرر أن يبدأ العمل في ٢٠٢٣. وعندما ينتهي العمل عليه، سيكون جزءاً من أوّل مجمع في جدة يضم مركزاً للتسوق فندقاً ومستشفى في موقع واحد. ومن شأن ذلك أن يزيد نسبة الإشغال في الفندق وعدد زوار المول.

أمّا بالنسبة لفندق الأندلس مول، فقد وصلنا إلى مرحلة متقدمة من المفاوضات مع مشغلي فنادق عالميين ونتوقع التعاقد مع أحدهم قريباً. نحن على ثقة تامة بأنه يمكن تحسين أداء الفندق بشكل كبير من خلال علامة تجارية أقوى وقاعدة عملاء وفية لهذه العلامة.

نضع نصب أعيننا تحسين مصادر دخل الصندوق وتعزيز توزيعات أرباحه. سنواصل في العام ٢٠٢١ البحث عن أصول ذات جودة عالية تساهم في تنويع المحفظة وترفع من عائداً ماليي الوحدات.

مقدمة حول صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت)

تُعرّف صناديق ريت في المملكة العربية السعودية على أنها الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة. وهي عبارة عن صناديق استثمارية عقارية متاحة للجمهور، يتم تداول وحداتها في السوق المالية. ويتمثل الهدف الاستثماري الأساسي لصندوق الاستثمار العقاري (ريت) في الاستثمار في أصول عقارية مطوّرة تطويرًا إنشائيًا مدرّجة للدخل، وتوزيع نسبة محددة من صافي الأرباح على مالكي الوحدات مرة واحدة سنويًا على الأقل.

فيما يلي أهم فوائد الاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت):

- سيولة فائقة (فهي متداولة في السوق المالية)
- حماية من التضخم
- إمكانية تملك عقارات ذات جودة عالية
- إدارة احترافية

ونجحت صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت) تاريخيًا في توفير عوائد إجمالية تنافسية بفضل الدخل العالي والثابت من توزيع الأرباح وارتفاع قيمة الأصول على المدى الطويل. وتتميز هذه الصناديق بارتفاع السيولة والتنوع، كما أنها تتيح إمكانية الوصول إلى أصول عقارية عالية الجودة وتحمي من التضخم، وتخضع لإدارة احترافية تشرف على الأصول العقارية ضمن محافظها الاستثمارية.

أضيف إلى ذلك أنّ ارتباطها الضئيل نسبيًا بالأصول الأخرى يجعل من أسعارها أقل عرضة لتقلبات الأسعار التي تشهدها تلك الأصول مثل الأسهم والسندات، وهذه المقومات تجعل منها أداة تنويع ممتازة لمحفظة الأصول كما تساعد في التقليل من مخاطرها الإجمالية وتزيد من عوائدها.



نظرة عامة على الصندوق

اسم الصندوق

صندوق الأهلي ريت (ا)

وصف الصندوق

صندوق استثماري عقاري متداول مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية يعمل وفقاً للضوابط الشرعية المحددة من قبل الهيئة الشرعية لمدير الصندوق. يخضع الصندوق لإدارة شركة الأهلي المالية (الأهلي كابيتال) وهو متداول في السوق المالية السعودية «تداول»، وينظم الصندوق شروطه وأحكامه، فضلاً عن اللوائح التنفيذية المعمول بها الصادرة عن هيئة السوق المالية.

أهداف الصندوق

يهدف الصندوق إلى توفير دخل إيجاري دوري إلى مالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في أصول عقارية مطوّرة تطويراً إنشائياً مُدجّرة للدخل، ويستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية مرتين في السنة بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية. وقد يسعى الصندوق كذلك إلى تحقيق نموّ في القيمة الإجمالية لأصول الصندوق عبر تطويرها أو توسعتها أو الاستحواذ على أصول جديدة.

محفظة أصول الصندوق

الأندلس مول

جدة، المملكة العربية السعودية



فندق الأندلس مول

جدة، المملكة العربية السعودية



برج سلامة

جدة، المملكة العربية السعودية



كيوبك بلازا

الرياض، المملكة العربية السعودية



أصول ذات جودة وفريق عمل من الطراز العالمي

يضم الصندوق أصولاً عالية الجودة في مواقع حيوية في جدة والرياض. الأندلس مول وفندق الأندلس مول وبرج سلامة في جدة، وكيوبك بلازا المستحود عليه حديثاً في الرياض، كلها عقارات تتميز بسهولة الوصول إليها وقربها من وسط المدينة ووقوعها في مناطق حيوية. ويقوم خبراء محليون من أصحاب الخبرة الطويلة في إدارة الأملاك بتشغيل هذه العقارات.

يدير الصندوق فريق مؤهل من شركة الأهلي المالية (الأهلي كابيتال)، وهي أكبر شركة إدارة أصول في المملكة العربية السعودية وأكبر شركة إدارة أصول متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية في العالم بأكثر من ١٩٠ مليار ريال سعودي من الأصول تحت الإدارة.

أما بالنسبة للمراجعة المالية، فتتولاها شركة كي بي إم جي، وهي واحدة من شركات المراجعة الأربعة الكبرى في العالم. ويتم تقييم عقارات الصندوق بعناية من جانب إحدى أكبر الشركات الاستشارية المتخصصة في خدمات الاستثمار العقارية في العالم، نايث فرنك، إلى جانب فاليو سترات - وهي إحدى الشركات الاستشارية العقارية الرائدة في الشرق الأوسط. ويتبع مثنى العقارات الاثنان في عمليات التقييم مجلس معايير التقييم الدولية (IVS)، والمعهد الملكي للمساكين القانونيين (RICS)، والهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

قدرة كبيرة على التكيف والصمود

في إطار التدابير الاحترازية التي وضعتها الحكومة السعودية لمكافحة تفشي فيروس كورونا، تم إغلاق الأندلس مول لمدة شهرين ونصف تقريباً. وبغية التعويض للمستأجرين عن تداعيات الإقفال وضمان استمرارية الأعمال، قدّم الصندوق خصومات مناسبة للمستأجرين.

على الرغم من هذه التحديات غير المسبوقة، أظهر المول قدرة على التكيف، فحافظ على قاعدة مستأجرين جيّدة ولديه مجموعة من العقود المزمع توقيعها، بعضٌ منها مع علامات تجارية إقليمية جديدة.

من ناحية الإنفاق، عمد مشغل المول إلى التفاوض على عدد من العقود مع الموردين، ونجح في الحصول على خصومات مؤقتة عن المدة التي كان العمل فيها متوقفاً في المول.

شهد النصف الثاني من ٢٠٢٠ تحسن في مستويات نسبة الإشغال وتحصيل الإيجار وأعداد الزوار لتكون مقارنة لمستويات ما قبل الجائحة تقريباً. ونتوقع أن تستمر هذه النسبة في الصعود خلال الأشهر القادمة مع العودة إلى الوضع الطبيعي في العالم.

الفرصة المتاحة والعوائد

بات المول الآن في موقع مثالي للاستفادة من التعافي الذي ستشهده قطاعات التجزئة والأطعمة والمشروبات والترفيه بعد انخفاض أثر الجائحة. ولقد تم افتتاح «إمباير سينما» مع مفهوم السينما البريميوم «سفيرا» المتطور والأول من نوعه في المنطقة في ديسمبر ٢٠٢٠. ومن المرتقب أن تبدأ أعمال توسعة المول خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢١؛ بحيث ستضاف إليه منطقة (بولفار) جديدة تضم مطاعم داخلية وخارجية بالإضافة إلى مبنى جديد لمواقف السيارات يتألف من ثلاثة طوابق ويتسع لـ ١٥٠٠ سيارة.

سيكون البولفار مجاورًا لمستشفى د. سليمان الحبيب الذي من المتوقع أن يبدأ العمل في ٢٠٢٣. وتُعدّ مجموعة الحبيب الطبية واحدة من الشركات الرائدة في توفير الرعاية الصحية في منطقة الشرق الأوسط، وسيضم مستشفى جنوب غرب جدة ٣٣٠ سريرًا و ٢٤٥ عيادة. وعندما ينتهي العمل عليه، سيكون جزءًا من أول مجمع في جدة يضم مركزًا للتسوق وفندقًا ومستشفى في موقع واحد. ومن شأن ذلك أن يزيد نسبة الإشغال في الفندق وعدد زوار المول.

مثل ما للأندلس مول قدرة على التكيف، فكذلك برج سلامة وكيوبك بلازا. فبرج سلامة مبنى مؤجر بالكامل تبقى ثلاث سنوات ونصف من مدة إيجاره. أمّا كيوبك بلازا فتم تأجيله بالكامل إلى وزارة الإسكان لمدة ثلاث سنوات، وقد استثمرت الوزارة في تجهيزه من الداخل ومن المتوقع أن تجدد الإيجار لثلاث سنوات أخرى عند انتهاء المدة الأولى.

أسفرت هذه التطورات عن مصادر إيرادات ثابتة اقترنت بانخفاض مخاطر الائتمان في المحفظة، الأمر الذي أوجَدَ حلقةً إيجابيةً لمستثمري الصندوق.

أثمرت جهود فريق الإدارة عن وصفة رابحة تجمع بين فرص النمو المتعددة والضمان الذي توفره العقود طويلة الأجل مع شركات ذائعة الصيت وجهات حكومية.



الأندلس مول



يقع الأندلس مول في قلب المدينة عند تقاطع شارع الملك عبدالله وشارع الأمير ماجد في جدة، وهو على مقربة من محطة قطار الحرمين السريع وجامعة الملك عبدالعزيز.

يضم الأندلس مول عددًا من ألمع العلامات التجارية ومزيجًا متنوعًا من المستأجرين في قطاع الأزياء والأطعمة والمشروبات والترفيه والرياضة وغيرها. وهو واحد من أكبر المراكز التجارية في جدة بـ ٣٥١ متجرًا ومساحة صافية قابلة للتأجير تصل إلى حوالي ٩٠,٠٠٠ متر مربع. تتولى شركة الأندلس العقارية إدارة الأندلس مول وتشغيله.

ويعد الأندلس مول وجهة مفضلة للتسوق بالنسبة للعائلات، وخير شاهد على ذلك العدد الضخم من الزوار. ففي العام ٢٠٢٠، استقبل الأندلس مول أكثر من ١١ مليون زائر. كما أنه يمتاز بأحد أعلى نسب الإشغال مقارنة بالمراكز التجارية المشابهة في جدة.

الموقع	جدة - حي الفيحاء
مساحة الأرض الإجمالية	١٥٢,٩١٠ متر مربع
صافي المساحة القابلة للتأجير	٩٠,٠٠٠ متر مربع
المكوّنات	٣,٠٠٠ موقف سيارات، ٥١٨ وحدة (متاجر، أكشاك، مطاعم، أجهزة صراف آلي، مستودعات)
عمر المبنى	١٤ سنة
نسبة الإشغال في نهاية ٢٠٢٠	٩٨٪
سعر الاستحواذ	١,١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.
مدير العقار	شركة الأندلس العقارية

عينة لبعض المستأجرين

MANGO

DKNY



Austin Reed®



برج سلامة



يقع برج سلامة في منطقة حيوية على طريق المدينة المنورة بالقرب من تقاطع حراء في حي السلامة، ويبعد حوالي ٢٥ دقيقة بالسيارة عن وسط المدينة وأقل من ١٠ دقائق عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي الجديد في جدة.

يتكوّن البرج من ١٣ طابقاً متماسلاً، وطابقين فوق الأرض للسيارات، وطابق سفلي واحد، ويضم ٨٤ مكتباً و ٤ صالات عرض و ٤ مستودعات.

تم تأجير البرج بالكامل لمدة تبقى منها ٣ سنوات ونصف، ويشتمل البرج على مستأجرين من العلامات التجارية اللامعة مثل شركة الراجحي للتأمين التعاوني، وشركة الراجحي للتكافل، ومجموعة التأجير، وتيم هورتنز، والشركة الوطنية لخدمات الطيران، وشركة سلامة للتأمين.

الموقع	جدة - طريق المدينة المنورة، حي السلامة
مساحة الأرض الإجمالية	٧,٦٨٢ مترًا مربعًا
صافي المساحة القابلة للتأجير	٢٩,٩٢١ مترًا مربعًا
المساحة المخصصة لتجارة التجزئة	٥,٧١٠ أمتار مربعة
المساحة المخصصة للمكاتب	٢٤,٠٠٢ متر مربع
المكونات	٨ وحدات لتجارة التجزئة في الطابق الأرضي و ١١٦ وحدة للمكاتب موزعة على ١٣ طابقاً علوياً
عمر المبنى	٨ سنوات
سعر الاستحواذ	٢٥٥,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.
مدير العقار	شركة جبل إدساس

عينة لبعض المستأجرين



كيوبك بلازا



وزارة الإسكان
MINISTRY OF HOUSING

يقع هذا المجمع المكتبي الفاخر المؤلف من ٣ طوابق على بُعد ١٧٠ مترًا فقط شمالًا من تقاطع طريق الملك عبدالعزيز والطريق الدائري الشمالي الفرعي في حيّ الغدير في الرياض، وهو مؤجر بالكامل إلى وزارة الإسكان لمدة ثلاث سنوات.

الموقع	حيّ الغدير، الرياض
مساحة الأرض الإجمالية	١٧,٤٤٤ مترًا مربعًا
صافي المساحة القابلة للتأجير	٢١,٢٥٣ مترًا مربعًا
المكوّنات	المكاتب على أنواعها
عمر المبنى	سنة واحدة
سعر الاستحواذ	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.
مدير العقار	شركة الأرض القابضة للاستثمار والتطوير العقاري
المستأجر	وزارة الإسكان
نوع عقد الإيجار	عقد الإيجار الثلاثي الصافي
مدة الإيجار	٣ سنوات قابلة للتديد

فندق الأندلس مول



فندق فخم ملاصق للأندلس مول. ويبعد ٢٠ دقيقة فقط عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في جدة و١٠ دقائق بالسيارة عن وسط المدينة وميناء جدة الإسلامي.

يضم الفندق ٤٤ شقة بغرفة استوديو، و٩٠ شقة بغرفة نوم واحدة، و٣٠ شقة بغرفتي نوم. ويمكن لنزلاء الفندق الاسترخاء في مركز اللياقة البدنية الحديث ولعب التنس والاستمتاع بوقتهم في مقهى النخبة بجانب المسبح. بالإضافة إلى المرافق الترفيهية، يقدم الفندق مركزاً لرجال الأعمال ومساحات مؤتمرات للاجتماعات وقاعة احتفالات لقطاع الأعمال. يحظى الفندق بتقييم ٨,٥ على موقع Booking.com.

يجري حالياً العمل على بناء مستشفى د. سليمان الحبيب بجوار فندق الأندلس مول، ومن المتوقع أن يساهم بعد اكتماله في ارتفاع الطلب على الفندق.

جدة - حي الفيحاء	الموقع
فندق ٥ نجوم	الفئة
٦,٢٢٣ متراً مربعاً	مساحة الأرض الإجمالية
٢٨,٢٥٥ متراً مربعاً	مساحة البناء الإجمالية
١٦٤	عدد الأجنحة
١٦ طابقاً، ٢٣٦ موقف سيارات، مسبح، منتجع صحي، ملعب تنس، غرف اجتماعات	مكوّنات الفندق
٤ سنوات	عمر المبنى
٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	سعر الاستحواذ

أهم المستجدات بشأن الصندوق



- انتهى الصندوق مؤخرًا من إجراءات الاستحواذ على كيوبك بلازا، وهو مجمع مكثبي جديد بالكامل في مدينة الرياض تبلغ قيمته ٢٥٠ مليون ريال سعودي وتم تأجيره إلى وزارة الإسكان لمدة ٣ سنوات.
- وافق الصندوق على مشروع توسعة كبير للأندلس مول ، ومن المرتقب أن تبدأ الأعمال فيه خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢١؛ بحيث ستضاف إليه منطقة جديدة تضم مطاعم داخلية وخارجية بالإضافة إلى مبنى جديد لمواقف السيارات يتألف من ثلاثة طوابق ويتسع لـ ١٥٠٠ سيارة. ومن المتوقع إنجاز مشروع التوسعة في غضون سنتين إلى ثلاث سنوات والذي تبلغ فيه صافي المساحة القابلة للتأجير ١٦,٠٠٠ متر مربع.
- أنهى الصندوق العقد المبرم مع شركة هوليداي إن الشرق الأوسط المحدودة، وبالتالي لن يتم تشغيل الفندق بعد الآن تحت الاسم التجاري «ستايريدج سويتس». وقد وصل فريق الإدارة إلى مرحلة متقدمة من المفاوضات مع مشغلي فنادق عالميين معروفين ويتوقع التعاقد مع أحدهم قريبًا لتشغيل الفندق.
- بلغت قيمة التسهيلات غير المستخدمة للصندوق ١٣٢ مليون ريال سعودي اعتبارًا من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. والصندوق في صدد البحث عن أصول للاستحواذ عليها بغرض إضفاء المزيد من التنوع على محفظته وزيادة عوائد مالكي الوحدات.

مقارنة تاريخية لبعض مؤشرات الوحدة

مقارنة بين العامين ٢٠١٨، ٢٠١٩ و ٢٠٢٠

٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨	
١,٣٢٠,٤٧٠	١,٣٦٧,٦٢١	١,٣٩٦,٩٧١	صافي قيمة الأصول بنهاية العام
٩,٦٠	٩,٩٥	١٠,١٦	صافي قيمة الأصول للوحدة بنهاية العام
١٠,٢٠	٩,٥٠	١٠,١١	أعلى سعر إغلاق للوحدة
٧,٨٣	٧,٤٨	٧,٣٧	أقل سعر إغلاق للوحدة
١٣٧,٥٠٠,٠٠٠	١٣٧,٥٠٠,٠٠٠	١٣٧,٥٠٠,٠٠٠	عدد وحدات الصندوق
٠,٤٥ هلة	٠,٦٥ هلة	٠,٣٣ هلة *	إجمالي توزيع الدخل للوحدة في الفترة *
٪١,١٤	٪١,٠٩	٪١,٢٠	إجمالي نسبة النفقات

* بلغ إجمالي التوزيعات للعام المالي ٢٠١٨ م ٠,٦٥ لكل وحدة، ولكن التوزيع الثاني قد تم في فبراير ٢٠١٩ م

العائد الإجمالي التراكمي	سنة واحدة	منذ بداية الصندوق
بناءً على صافي قيمة الأصول	٪١,٠١	٪١٠,٢٥
بناءً على سعر السوق	(٪١,٣٧)	٪٣,٤٥

أداء الصندوق

ملخص عن أداء الصندوق للعام ٢٠٢٠

عدد الوحدات الصادرة	١٣٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة
صافي قيمة الأصول الافتتاحية في بداية العام	١,٣٦٧,٦٢١,٠٠٠ ر.س.
صافي قيمة الأصول الختامية في نهاية العام	١,٣٢٠,٤٧٠,٠٠٠ ر.س.
صافي قيمة الأصول الافتتاحية لكل وحدة في بداية العام	٩,٩٥
صافي قيمة الأصول الختامية لكل وحدة في نهاية العام	٩,٦٠
النقد من العمليات التشغيلية (FFO)	٦٢,٦٤,٠٠٠
النقد من العمليات للوحدة	٠,٤٦
إجمالي توزيع الأرباح للوحدة	٠,٤٥
أعلى سعر إغلاق للوحدة	١٠,٢٠
أدنى سعر إغلاق للوحدة	٧,٨٣

رسوم ومصاريف الصندوق للعام ٢٠٢٠

أتعاب إدارة الصندوق	١٧,٣٩٩,٠٠٠ ر.س.
الأتعاب المهنية	٥٠٠,٠٠٠ ر.س.
أتعاب مجلس الإدارة	١٠٠,٠٠٠ ر.س.
الرسوم المدفوعة لـ «تداول»	٧٠٠,٠٠٠ ر.س.
رسوم حفظ الأصول	٤٤٦,٠٠٠ ر.س.
رسوم اللجنة الشرعية	٢٤,٠٠٠ ر.س.
مصرفات أخرى	٢,٤٧٣,٠٠٠ ر.س.

أداء الوحدة للعام ٢٠٢٠

الوصف	صافي قيمة الأصول	سعر السوق
القيمة الافتتاحية للوحدة	٩,٩٥	٩,٥٠
التغير خلال الفترة للوحدة	(٠,٣٥)	(٠,٥٨)
توزيع الأرباح للوحدة* (الأرباح الموزعة خلال العام ٢٠٢٠)	٠,٤٥	٠,٤٥
العائد الإجمالي خلال الفترة	٪١,٠١	(٪١,٣٧)

* بلغ إجمالي التوزيعات طوال العام ٠,٤٥ ر.س. لكل وحدة، كان الأول في ٢٩ مارس ٢٠٢٠ والثاني في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠.

التسلسل الزمني للصندوق

٢٥ ديسمبر ٢٠١٧

الاستحواذ على الأندلس مول
وفندق الأندلس مول



٢٥ ديسمبر ٢٠١٧

تأسيس الصندوق



٤ أغسطس ٢٠١٩

الاستحواذ على برج سلامة في
جدة



٨ يناير ٢٠١٨

إدراج الصندوق في السوق المالية
السعودية «تداول»



ديسمبر ٢٠١٩

فوز الصندوق بجائزة «أفضل صندوق استثماري عقاري متداول إسلامي» من «غلوبال بزنس أوتلوك»



٢٣ ديسمبر ٢٠١٩

انضمام الصندوق إلى سلسلة مؤشر «فوتسي إيرا ناريت العقاري العالمي» المختص بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة والشركات العقارية



٩ نوفمبر ٢٠٢٠

الاستحواذ على الأرض المجاورة للأندلس مول بغرض تطويرها



٢٢ يونيو ٢٠٢٠

الاستحواذ على كيوبك بلازا في الرياض



الأطراف الثالثة

الأهلي كابيتال
NCB Capital



مدير الصندوق
شركة الأهلي المالية

البلاد المالية
Albilad Capital



أمين الحفظ
شركة البلاد للاستثمار



المدقق
كيه بي إم جي



مقيّم العقارات
شركة نايت فرانك
فالوسترز



الأندلس العقارية
Alandalus Property

وكيل العقارات ومشغل الأندلس مول
شركة الأندلس العقارية

تقرير مجلس إدارة الصندوق

عقد مدير الصندوق أربع اجتماعات لمجلس إدارة الصندوق خلال العام، وتضمنت الاجتماعات:

مناقشة الأوضاع الاقتصادية في ظل
الجائحة وآثارها على أصول الصندوق

مناقشة تطورات عمليات الاستحواذ على
الأصول العقارية المتوقعة

مراجعة واعتماد الميزانية السنوية
للصندوق

مناقشة الأداء التشغيلي والمالي لأصول
الصندوق

مناقشة الخطط الاستراتيجية للصندوق

الموافقة على استبدال مدير تشغيل الأندلس مول
وتعيين شركة الأندلس العقارية

الموافقة على القوائم المالية الأولية
والسنوية واعتمادها

المصادقة على توزيعات الأرباح واعتمادها

توزيعات الأرباح للعام

تقضي سياسة الصندوق بتوزيع أرباح نقدية على مالكي الوحدات مرتّتين في السنة بما لا يقلّ عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك باستثناء الأرباح الرأسمالية المحققة من بيع الأصول العقارية والاستثمارات في صناديق أسواق المال، والتي قد يُعاد استثمارها في أصول إضافية للصندوق.

ملخص عن توزيعات الأرباح للعام ٢٠٢٠

إجمالي الأرباح الموزّعة للفترة	٦١,٨٧٥,٠٠٠ ر.س.
توزيعات الأرباح للوحدة	٠,٤٥ ر.س.
عدد الوحدات القائمة	١٣٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة
القيمة الاسمية للوحدة (السعر الأوّلي)	١٠ ر.س.
نسبة الأرباح الموزعة إلى السعر الأوّلي للوحدة	٤,٥%
نسبة التوزيع من صافي قيمة الأصول	٤,٧%
صافي قيمة الأصول كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١,٣٢٠,٤٧٠,٠٠٠ ر.س.

الإفصاحات

الإفصاحات

استثمر مدير الصندوق فائض الأرصدة النقدية في (صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي)، وهو أحد صناديق أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة الإسلامية

العمولات الخاصة

الصندوق مُعفى من دفع أتعاب الإدارة المفروضة على استثماراته في صندوق سوق النقد (صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي)

التسهيلات البنكية

وقّع الصندوق على اتفاقية تمويل إسلامي بمبلغ ٦٥٠ مليون ريال سعودي مع البنك الأهلي التجاري، وهو تمويل مدته ١٥ عامًا مع فترة سماح قدرها ٥ أعوام. خلال العام، سحب الصندوق ما مجمله ٥١٨ مليون ريال سعودي حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

التغييرات الجوهرية

أنهى الصندوق وشركة هوليداي إن الشرق الأوسط المحدودة علاقتهما التعاقدية التي كان بموجبها يتم تشغيل الفندق المجاور للأندلس مول تحت الاسم التجاري «فندق ستايريدج سويتس»

حقوق التصويت السنوي

لا ينطبق

التغييرات في الأحكام والشروط

- تحديث المعلومات على صفحة الغلاف مثل حجم الصندوق وإقرار مدير الصندوق.
- تحديث القرارات داخل صفحة الغلاف لتكون وفقًا للتعليمات الخاصة بالصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية.
- إضافة تحديث لمشغل الأندلس مول الذي تم تعيينه مسبقًا «شركة الأندلس العقارية» خلعًا لـ «شركة هامات العقارية».
- إضافة بيانات «فاليو سترات» كمثمن عقاري تم تعيينه بدلًا من كوليرز.
- تحديث ملخص الصندوق ليعكس المعلومات المحدثة لحجم الصندوق، وأصول الصندوق، وتاريخ طرح وحدات الصندوق
- تحديث تعريف نظام مكافحة غسل الأموال.
- حذف التعاريف المتعلقة بالاشتراك في فترة الطرح الأولي وهي رسوم الاشتراك، والحد الأدنى للاشتراك، ونموذج طلب الاشتراك.
- تعديل تعريف «الأصول المستهدفة» لتكون «الأصول الأولية» والتي استحوذ عليها الصندوق بعد فترة الطرح الأولي، وتعديل ذلك أينما ورد في الشروط والأحكام.
- تعديل مدة توزيع أرباح الصندوق المستهدفة لتكون كحد أقصى في مارس وسبتمبر.
- إضافة نتائج الطرح الأولي في الفقرة الثامنة من شروط وأحكام الصندوق.
- تعديل الفقرة التاسعة من شروط وأحكام الصندوق.
- تعديل نسبة الاختلاف الجوهرية بين التقييمات المقدّمة من قبل المقيمين المستقلين والتي تتطلب تعيين مقيم ثالث لتكون ١٠٪ بدلا من ٥٪.
- تحديث ملخص السيرة الذاتية لأعضاء مجلس إدارة الصندوق والصناديق التي يتم الإشراف عليها.
- تحديث موعد إتاحة القوائم المالية ليكون حسب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

توزيعات الأرباح

تم توزيع أرباح النصف الأول من العام ٢٠٢٠ في أغسطس ٢٠٢٠ بينما تم توزيع أرباح النصف الثاني من العام في فبراير ٢٠٢١

تضارب المصالح

- في يناير ٢٠٢٠م عين الصندوق شركة الأندلس العقارية (طرف ذو علاقة) كمشغل للأندلس مول
- في نوفمبر ٢٠٢٠م استحوذ الصندوق على قطعة أرض بمساحة ٩,٦٦٩ متر مربع من شركة الأندلس العقارية (طرف ذو علاقة)

تقرير تقييم المخاطر

تقرير تقييم مخاطر صندوق الأهلي ريت

اسم الصندوق	صندوق الأهلي ريت ١	
مدة الصندوق	٩٩ سنة قابلة للتديد لفترات إضافية	
الدولة	المملكة العربية السعودية	
مستوى المخاطر	عالي المخاطر	
تاريخ المراجعة	مارس ٢٠٢١	
المخاطر	وصف المخاطر	تخفيف المخاطر
مخاطر توزيع الدخل	يهدف الصندوق إلى توفير دخل إيجار دوري لمالكي الوحدات من خلال استثماراته في العقارات المدرة للدخل. أي تقصير في أداء أصوله الأساسية، من شأنه أن يعرض الصندوق لخطر عدم القدرة أو الفشل في تحقيق التزامات التوزيع الدورية أو المستهدفة في المستقبل وفقًا لشروطه وأحكامه.	يتمثل نهج الصندوق للتخفيف من هذه المخاطر في التأكد من أن الأصول الأساسية تعمل بشكل جيد وتولد التدفقات النقدية المتوقعة.
	علاوة على ذلك، وفقًا للشروط والأحكام الخاصة بالتسهيلات المقدمة للصندوق، يجب أن يستوفي الصندوق عددًا من الشروط بموجب اختبار التوزيع حتى يتمكن من توزيع الأرباح على مالكي الوحدات. قد يؤدي أي خرق لهذه الشروط إلى عدم قدرة الصندوق على إجراء مثل هذه التوزيعات	الأندلس مول: قام الصندوق بتوقيع عقود طويلة الأجل مع مستأجرين أساسيين ويبحث باستمرار عن طرق للتأكد من أن المول لديه مجموعة متنوعة من المستأجرين.
		فندق الأندلس مول: يبحث مدير الصندوق عن أفضل الخبرات لإدارة الفندق بكفاءة ولضمان تحقيق دخل مستدام من العقار.
		برج سلامة: مبنى المكاتب المكون من ١٨ طابقًا مؤجر بالكامل لمدة ٥ سنوات لمستأجر أساسي واحد (عقد إيجار رئيسي).
		مبنى كيوبيك: العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد بوزارة الإسكان لمدة ٣ سنوات اعتبارًا من ٢٥ فبراير ٢٠٢٠.
		علاوة على ذلك، يقوم مدير العقارات والمشغلين بتنفيذ استراتيجيات تسويقية محددة تعتمد على زيادة الإقبال على ممتلكات الصندوق.
		يلتقي مدير الصندوق مع وكلاء العقارات والمشغلين بشكل منتظم لمراقبة أداء الأصول عن كثب واتخاذ إجراءات فورية للتأكد من أن الصندوق يحقق أهداف الأداء الخاصة به.
		يقوم مدير الصندوق بمراقبة الديون عن كثب للتأكد من التزام الصندوق بجميع التعهدات بما في ذلك اختبار التوزيع.

مخاطر التخارج

- يستثمر الصندوق في أصول عقارية والتي تعتبر صعبة التسييل. وهذا يعرض الصندوق لمخاطر عدم القدرة على تصفية الأصول الأساسية في الوقت المناسب ووفقاً لاستراتيجية الصندوق. وتعتبر هذه المخاطر أكثر أهمية مع اقتراب استحقاق الصندوق.
- لدى الصندوق مدة زمنية طويلة حتى تاريخ الاستحقاق (99 عامًا، قابلة للتمديد) وتظل وحدات الصندوق قابلة للتداول في البورصة، مما يمنح مالكي الوحدات القدرة على الخروج في الوقت الذي يختارونه بناءً على أسعار السوق السائدة.
- استثمار الصندوق في أصول عقارية ذات موقع جيد ومركزي في مدينة رئيسية. تتميز هذه الأصول بوجود طلب عالي من المستثمرين عليها لجودتها وسهولة تصفيتها بالمقارنة بباقي الأصول العقارية.

مخاطر الائتمان

- الخطر المتمثل في أن يتسبب أحد أطراف الأداة المالية في خسارة مالية للطرف الآخر من خلال عدم الوفاء بالتزاماته. كما يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان المصرفي وذمم الإيجار المدينة.
- بالنسبة للأرصدة المصرفية، تتمثل سياسة الصندوق في الدخول في عقود أدوات مالية فقط مع الأطراف النظيرة ذات السمعة الطيبة.
- بالنسبة إلى الإيجارات المستحقة، يتطلع الصندوق دائماً إلى الدخول في اتفاقيات إيجار طويلة الأجل مع مستأجرين راسخين وذوي سمعة طيبة. علاوة على ذلك، يتمتع المول بمزيج متنوع وقوي من المستأجرين والذي يعتبر أفضل استراتيجية للتخفيف من مخاطر المستأجرين.

مخاطر التركيز

التركيز على المحفظة: يستثمر الصندوق في ٣ أصول عقارية في جدة وأصل واحد في الرياض. على الرغم من أن التركيز على المحفظة قد يعزز من العوائد الإجمالية لمالكي الوحدات، إذا نتج عن أي استثمار كبير خسارة مادية، فقد تكون العائدات على مالكي الوحدات أقل بالمقارنة مع إذا كان الصندوق قد استثمر في محفظة متنوعة بشكل جيد.

التركيز على العملاء والمستأجرين: يتميز الصندوق بالتنوع من حيث قاعدة العملاء والمساهمين الرئيسيين في دخله من الإيجارات. واعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تمثل أكبر خمسة عائدات مالية من إيجارات ٣٤٪ من إجمالي ممتلكات الصندوق، كما تمثل أكبر ٥ عائدات مالية من إيجارات في المركز التجاري ٢٢٪ من إجمالي إيرادات العقارات.

- في إطار سعي مدير الصندوق لتنويع قاعدة أصول الصندوق، أكتمل مدير الصندوق العديد من عمليات الاستحواذ في جدة والرياض خلال عامي ٢٠١٩ و ٢٠٢٠. توزيع أصول الصندوق على النحو التالي:

الأصول	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨
مركز تسوق	٦٣٪	٧٢٪	٨٥٪
الفندق	١١٪	١٢٪	١٥٪
مركز المكاتب	١٣٪	-	-
برج المكاتب	١٣٪	١٦٪	-

يواصل مدير الصندوق استكشاف خيارات إضافية لتنويع هذه المخاطر والتخفيف من حدتها من خلال البحث عن خصائص إضافية تستوفي الحد المستهدف من المخاطر والعوائد بشكل عام.

مخاطر التقييم

- خطر انخفاض القيمة السوقية للصندوق بشكل جوهري عن صافي قيمة أصوله. قد يكون هذا بسبب المبالغة في تقييم الأصول الأساسية.
- **ما قبل الاستحواذ:** تنفيذ إجراءات العناية الواجبة والتقييم للتأكد من أن الصندوق لا يدفع أكثر من اللازم عند الاستحواذ.
- **ما بعد الاستحواذ:** تركيز على خلق القيمة طويلة الأجل لمالكي الوحدات، وعلى قدرتها على توليد دخل إيجار دوري مستدام وإمكانات نمو طويلة الأجل.
- لتقييم أصوله، يعتمد الصندوق على تقييمين مستقلين من شركات التقييم العقاري المرموقة Knight و ValuStrat و Frank. تتم مراجعة هذه التقييمات وفحصها داخلياً من قبل مدير الصندوق للتأكد من أن قيمتها لا تتجاوز القيمة العادلة للأصول.
- كما أن مخاطر تقييم وحدات الصندوق بأقل من صافي قيمة الأصول مدفوعة بأحوال السوق العامة، والآراء حول قطاع صناديق الاستثمار العقاري والعقارات بشكل عام. عند مقارنة التقييم مع التقييم العالمي، يتم تداول صناديق الاستثمار العقاري في معظم البلدان بخصم (بأقل) من صافي قيمة الأصول.

مخاطر السيولة

- مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته (مثل خدمة الديون، وتوزيع الأرباح، ومصروفات التشغيل، والنفقات الرأسمالية) بالكامل عند استحقاقها أو أن الصندوق يستطيع تسوية مستحقته فقط بشكل جوهري.
- يراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر النقد الكافي للوفاء بأي التزامات عند ظهورها.
- يتمتع الصندوق بتسهيلات ائتمانية يمكن استخدامها لتلبية متطلبات الاستحواذ الجديدة.
- يحتفظ مدير الصندوق دائماً بمخزون سيولة.

مخاطر معدل الربح

- خلال العام الماضي، كان موقف البنك الفيدرالي الأمريكي أكثر تجاه خفض أسعار الفائدة وهو ما ينعكس في الاتجاه الهبوطي لمعدل سايبور.
- يتوقع مدير الصندوق زيادات كبيرة في سعر سايبور، إن وجد، خلال العام المقبل.
- مخاطر تقلب قيمة أصول الصندوق وأدواته المالية بسبب التغيرات السلبية في معدلات الربح / الفائدة.
- ونظرًا لأن الصندوق يتم تمويله باستخدام تسهيلات ذات معدل فائدة عائم (مسعرة بمعدل سايبور + فروق الأسعار)، فإن أي تغيير سلبي في معدل سايبور سيؤدي إلى ارتفاع مصاريف الربح / الفائدة وبالتالي، انخفاض إجمالي العوائد لمالكي الوحدات.

مخاطر التمويل

- الخطر المتمثل في عدم قدرة الصندوق على توليد الدخل الضروري لاستيفاء دينه مما يؤدي إلى التخلف عن السداد.
- تمكن مدير الصندوق من التفاوض وتأمين اتفاقية تمويل بشروط مواتية من أجل ضمان عوائد مثالية لمالكي الوحدات.
- حصل الصندوق على تسهيلات إجارة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية للحصول على عقارات مدرة للدخل. في حين أن هذه التسهيلات ستساهم في تنويع الأصول وزيادة قدرة الصندوق على التوزيع النقدي وإجمالي عائده، فإنه يؤدي أيضًا إلى زيادة الخسائر المحتملة في السيناريوهات المعاكسة.
- خلال السنوات الخمس الأولى سيقوم الصندوق بسداد الفائدة / الربح فقط (بدون سداد أصل القرض). وهذا من شأنه أن يخفف العبء المالي على الصندوق خلال مرحلته الاستثمارية.
- يراقب مدير الصندوق عن كثب متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات سداد الديون عند ظهورها. علاوة على ذلك، يراقب مدير الصندوق عن كثب تعهدات الديون للتأكد من استيفائها جميعًا.

مخاطر مدير الصندوق

- قد لا تتاح لمالكي الوحدات فرصة المشاركة أو التحكم في العمليات أو القرارات اليومية للصندوق، بما في ذلك قرارات الاستثمار والإجراءات التي يتخذها مدير الصندوق، والتي قد يكون لها تأثير على أداء الصندوق.
- قام مدير الصندوق بإعداد أنظمة وضوابط للتأكد من أن الصندوق يظل ملتزمًا باللوائح في جميع الأوقات وأن المخاطر في الصندوق تتم إدارتها وفقًا لذلك.
- يعتمد مدير الصندوق على خبرة فريقه الاستثماري ذو الخبرة العالية للعمل لصالح مالكي الوحدات ولتحقيق تطلعات النمو على المدى الطويل للصندوق.
- في حالة الاستعانة بمصادر خارجية لوظائف / أنشطة معينة لمورد خدمات تابع لجهة خارجية، يضمن مدير الصندوق استيفاء إجراءات العناية الواجبة المناسبة لمورد الخدمات للطرف الثالث وأن هذا الأخير يقبل ويلتزم بشروط عمل مدير الصندوق.

المخاطر الجغرافية

- مخاطر اللوائح والسياسات الحكومية الجديدة والضرائب؛ أو عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي، قد يؤثر سلبًا على أداء الصندوق و / أو سيولة الصندوق.
- الصندوق مستثمر بالكامل في المملكة العربية السعودية.
- يدير الصندوق هذه المخاطر من خلال مراقبة الجوانب التنظيمية / والسياسية / الوضع الضريبي في المملكة العربية السعودية ومن خلال التقدير والاستعداد لأي تغيير محتمل.

المخاطر الاقتصادية

- الخطر المتمثل في أن تدهور حالة الاقتصاد الكلي قد يؤثر سلبًا على أداء وقيمة الأصول الأساسية وبالتالي على الصندوق.
- يواصل مدير الصندوق مراقبة الوضع الاقتصادي الكلي العام وأي تطور محدد في قطاع العقارات عن كثب لضمان اتخاذ القرارات المناسبة وفقًا لذلك.

مخاطر ضعف أداء الأصول

- الخطر المتمثل في أن أداء الأصول الأساسية لن يكون كما هو متوقع بسبب عوامل خاصة مثل تأخر المستأجرين أو ارتفاع النفقات الرأس مالية أو ارتفاع معدلات الشواغر.
- اتبع مدير الصندوق عددًا من استراتيجيات التخفيف والتي تشمل:
- توقيع عقود طويلة الأجل مع المستأجرين الرئيسيين.
- التأكد من أن المول يتمتع بمزيج قوي ومتنوع من المستأجرين.
- يقوم بشكل دائم بتقييم أفضل الطرق الممكنة لتشغيل الفندق.
- توقيع عقد إيجار طويل الأجل مع شركة مرموقة لبرج المكاتب والبلازا.
- تنويع الأصول والمستأجرين للصندوق.
- يراقب مدير الصندوق أيضًا عن كثب أداء الأصول الأساسية ويجتمع بانتظام مع مديري العقارات ومشغلي الفنادق لمراقبة أي مشكلات / أحداث قد تؤدي إلى ضعف أداء الصندوق.

مخاطر تشغيلية

- المخاطر التشغيلية هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناشئة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً، لدى مقدم خدمة الصندوق ومن عوامل خارجية مثل الكوارث الطبيعية.
- تتم إدارة الصندوق من قبل شركة الأهلي كابيتال التي تتمتع بسجل حافل وخبرة في إدارة الأصول.
- من أجل ضمان الامتثال لأفضل الممارسات، تم الاستعانة بمصادر خارجية لبعض الأنشطة الرئيسية التي تتطلب خبرة في هذا الشأن لمقدمي خدمات ذوي خبرة وذوي سمعة طيبة ولديهم سجل حافل.
- تم تعيين شركة الأندلس العقارية كمشغل للأندلس مول. تعتبر الشركة من أبرز شركات إدارة مراكز التسوق في المملكة العربية السعودية مع سجل إيجابي طويل.
- تم تأجير برج سلامة وكيوبيك بلازا عقد إيجار صافي (NNN) لمستأجر أساسي واحد لكل منهما.
- بشكل عام، يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية لتحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي تلحق بسمعته من خلال تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في تحقيق عوائد لمالكي الوحدات.

مخاطر الالتزام

- عدم التزام الصندوق بالقوانين والأنظمة واللوائح.
- تشمل هذه المخاطر ما يلي: المخاطر القانونية والتنظيمية والامتثال للشريعة.
- يواصل مدير الصندوق مراقبة التزام الصندوق باللوائح والشروط والأحكام الخاصة به وسيتخذ جميع الإجراءات اللازمة للوفاء بهذه المتطلبات.

مخاطر الأضرار الهيكلية

- الأضرار الهيكلية الناتجة عن الأحداث السلبية، حيث يمكن أن تخاطر بالقدرة على توليد الدخل للممتلكات المتضررة.
- يحرص مدير الصندوق على إجراء الصيانة الوقائية بشكل منتظم.
- يحرص مدير الصندوق على الإيجار الثلاثي الصافي، والفحص السنوي من قبل مدير الصندوق / والإفصاح من قبل المستأجر الرئيسي.
- التأمين على كافة أصول الصندوق.

جائحة كوفيد-١٩

أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (كوفيد-١٩) مؤخرًا في العديد من البلدان والمملكة العربية السعودية سلبًا على النشاط التجاري العالمي بما في ذلك قطاع العقارات. كما أثرت تدابير التباعد الاجتماعي والإغلاق المحلي على أداء عدد من الأصول (خاصة المركز التجاري والفندق). يمكن أن يكون لجائحة كوفيد-١٩ وأي تفشي آخر لأي مرض معدي أو أي مخاوف خطيرة أخرى تتعلق بالصحة العامة، إلى جانب أي جبر صحي ينتج عن ذلك، تأثير سلبي على الظروف الاقتصادية والسوقية ويؤدي إلى فترة من التباطؤ الاقتصادي العالمي الذي يمكن أن يؤثر سلبًا على الأداء الاستثماري.

يتبع مدير الصندوق عددًا من استراتيجيات التخفيف لتقليل تأثير مثل هذه الأحداث، مثل:

- عقود طويلة الأمد مع المستأجرين الأساسيين
- فئة الأصول والتنوع الجغرافي
- إدارة ومراقبة نشطة للتدفق النقدي للصندوق للتأكد من قدرته على الوفاء بالتزاماته وتوقع الأحداث غير المتوقعة.
- المراقبة والتواصل الفعال (سواء بشكل مباشر أو من خلال شركائنا) مع جميع المستأجرين في الصندوق خلال فترة الأزمة.
- التقيد الصارم بالتدابير الوقائية والقواعد الحكومية الأخرى.

القوائم المالية



صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)



القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

مع

تقرير مراجع الحسابات المستقل لمالي
الوحدات



صندوق الأهلي ريت (إ)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣٨ - ٣٥	تقرير مراجع الحسابات المستقل عن القوائم المالية لمالكي الوحدات
٣٩	قائمة المركز المالي
٤٠	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٤١	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
٤٢	قائمة التدفقات النقدية
٦٨ - ٤٣	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 ٢٠٢٠م، وقوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في صافي الموجودات (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، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وأدائه المالي وتدفقاته 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 التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي اعتبرناها، 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) (يتبع)

أمور المراجعة الرئيسية (يتبع)

تقييم العقارات الاستثمارية

أمر المراجعة الرئيسي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق ١,٨٤٤,٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ١,٥٨٩,٥ مليون ريال سعودي) كما بلغت القيمة العادلة لهذه العقارات ١,٨٨٥,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ١,٦٠٠,٢ مليون ريال سعودي).

تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة (إن وجدت). ومع ذلك، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الإيضاحات حول القوائم المالية.

وفقاً لمتطلبات المعايير المحاسبية الملائمة، يتعين على الصندوق إجراء تقييم للتأكد من وجود مؤشرات للانخفاض في قيمة عقاراته الاستثمارية في تاريخ كل تقرير. وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات، يجب تحديد القيمة القابلة للاسترداد المتعلقة بهذه العقارات الاستثمارية.

كجزء من تقييم الصندوق لمؤشرات الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بالتحقق من كل من المؤشرات الداخلية والخارجية للانخفاض في القيمة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، صافي التدفقات النقدية، وخسائر التشغيل، والحالة المادية لعقاراته وتغيرات أو ظروف السوق السلبية. يستخدم الصندوق تقارير التقييم من المقيمين المستقلين المعيّنين بواسطة مدير الصندوق لتقييم المبالغ القابلة للاسترداد للعقارات في تاريخ التقرير.

لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي حيث أن تقييم المبالغ القابلة للاسترداد، عند الاقتضاء، ينطوي على ممارسة الأحكام والتقدير الهامة.

راجع ملخص السياسات المحاسبية الهامة، الإيضاح رقم ٤ المتعلق بانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، والإيضاح رقم ٥ الذي يحتوي على الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالانخفاض في القيمة، والإيضاح رقم ١٠ المتعلق بالعقارات الاستثمارية.

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا

تتألف إجراءات المراجعة التي قمنا بها استجابةً للمخاطر المقدرة للتحريفات الجوهرية في تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية مما يلي:

- الحصول على فهم للعملية التي يتبعها مدير الصندوق في تحديد الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية.

- الحصول على فهم لنهج التقييم الذي يتبعه مدير الصندوق. لقد تواصلنا مع المقيمين المستقلين للصندوق من خلال مدير الصندوق لفهم الافتراضات والأساليب المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية وأدلة السوق التي يستخدمها المقيمون المستقلون لدعم افتراضاتهم. كما حصلنا على فهم لمشاركة مدير الصندوق في عملية التقييم من أجل تقدير ما إذا كان قد حدث إشراف ملائم عليها.

- تقييم شهادات ورخص المقيمين وتقدير مدى استقلاليتهم، ومؤهلاتهم المهنية، واختصاصاتهم، وخبراتهم، والتأكد من اعتمادهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

- تقدير القيمة قيد الاستخدام للعقارات الاستثمارية التي حددها مدير الصندوق.

- إشراك المختص لدينا من أجل تقييم الافتراضات والتقدير الأساسية، مثل معدل الخصم، ومعدل عائد التخارج، ودخل الإيجار السنوي، ونفقات التشغيل والإشغال، المستخدمة بواسطة خبراء التقييم العقاري عند تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية.

- مقارنة المبالغ القابلة للاسترداد من العقارات الاستثمارية مع قيمها الدفترية للتحقق مما إذا كان هناك حاجة إلى تسجيل أي انخفاض في القيمة.

- تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

المعلومات الأخرى

إن مديرة 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، ولن نُبدي 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 وطبقاً للأحكام المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية، لتمكينه 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 الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية، واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس إدارة الصندوق، هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف 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 الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف 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 لمدير الصندوق.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (يتبع)

- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
 - استنتاج مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث 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 أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لصندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق").
- كما زودنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وإجراءات الوقاية ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، والتي تُعد 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



الرياض في:
التاريخ: ٤ شعبان ١٤٤٢ هـ
الموافق ١٧ مارس ٢٠٢١ م

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	إيضاح	
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
١٠,١٧٥	٦,٤٧٨	٦	نقد وما في حكمه
٤٢,٢٦٤	-	٧	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٥,٠٠٤	٥٠,٠٣٠	٨	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
٢,٤٦١	-	١٦	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٤,٩٨٥	٢,٧١٧	٩	مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى
١٠٤,٨٨٩	٥٩,٢٢٥		إجمالي الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة			
١,٥٨٩,٤٨٥	١,٨٤٤,١٧٨	١٠	عقارات استثمارية
١,٥٨٩,٤٨٥	١,٨٤٤,١٧٨		إجمالي الموجودات غير المتداولة
١,٦٩٤,٣٧٤	١,٩٠٣,٤٠٣		إجمالي الموجودات
المطلوبات			
المطلوبات المتداولة			
٢٠,٥٩٠	٢١,٧٦٥	١٦	مستحق لأطراف ذات علاقة
٢٨,٠٩٧	٢٥,٠٦٠	١١	إيرادات إيجارات مؤجلة
١١,٩٧٦	٧,٢١٤	١٢	مطلوبات أخرى
١١,٥٤٠	١٢,٧٤٠	١٣	دفعات مقدمة من عقود الإيجار التشغيلي
١,٥٠٠	١,١٥٩	١٥	مخصص زكاة
٧٣,٧٠٣	٦٧,٩٣٨		إجمالي المطلوبات المتداولة
المطلوبات غير المتداولة			
٢٥٣,٠٥٠	٥١٤,٩٩٥	١٤	قروض
٢٥٣,٠٥٠	٥١٤,٩٩٥		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٣٢٦,٧٥٣	٥٨٢,٩٣٣		إجمالي المطلوبات
١,٣٦٧,٦٢١	١,٣٢٠,٤٧٠		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠		وحدات مصدرة بالآلاف (بالعدد)
٩,٩٥	٩,٦٠		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي)
١٠,١٦	٩,٩٠	٢٠	صافي القيمة العادلة للموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	إيضاح	
١٥١,٦٩٦	١٤١,٣١٠	١٨	إيرادات من العقارات
(٤٤,٣٧٩)	(٤٢,٣٧٨)	١٩	مصرفوات تشغيلية
(١٨,١١٩)	(٢٢,٩١٦)	١٠	استهلاك وإطفاء
-	(٢٥,٠٠٠)	١٠	خسارة انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٥,٦٠٧)	(١,٠٠٠)	٨	خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
٨٣,٥٩١	٥٠,٠١٦		مجمّل الربح
(١٤,٨٢٤)	(١٧,٣٩٩)		أتعاب إدارة
(٤٨٠)	(٥٠٠)		أتعاب مهنية
(١٠٠)	(١٠٠)		أتعاب مجلس الإدارة
(٧٠٠)	(٧٠٠)		رسوم تداول
(٣٤٤)	(٤٤٦)		أتعاب الحفظ
(٢٤)	(٢٤)		أتعاب اللجنة الشرعية
(٢,٠١٢)	(٢,٤٧٣)		مصرفوات أخرى
٦٥,١٠٧	٢٨,٣٧٤		صافي الربح التشغيلي
٨٨٥	٣٠٦	٧	ربح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٥,٩٩٢	٢٨,٧٣٥		
(٤,٤٦٧)	(١٢,٦٧٣)		تكلفة تمويل
٦١,٥٢٥	١٦,٠٦٢		الربح قبل الزكاة
(١,٥٠٠)	(١,٣٣٨)	١٥	الزكاة
٦٠,٠٢٥	١٤,٧٢٤		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
٦٠,٠٢٥	١٤,٧٢٤		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
المبالغ بآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
١,٣٩٦,٩٧١	١,٣٦٧,٦٢١	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في بداية السنة
٦٠,٠٢٥	١٤,٧٢٤	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		معاملات الوحدات خلال السنة
-	-	متحصلات من إصدار وحدات
(٨٩,٣٧٥)	(٦١,٨٧٥)	توزيعات الأرباح المعلنة خلال السنة (إيضاح ٢٢)
١,٣٦٧,٦٢١	١,٣٢٠,٤٧٠	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الأهلي ريت (إ)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	إيضاح
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
٦١,٥٢٥	١٦,٠٦٢	الربح قبل الزكاة
		تعديلات لبنود غير نقدية:
١٨,١١٩	٢٢,٩١٦	١٠ استهلاك وإطفاء
-	٢٥,٠٠٠	١٠ خسارة انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٤,٤٦٧	١٢,٦٧٣	تكلفة تمويل
٥,٦٠٧	١,٠٠٠	٨ خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
(٨٨٥)	-	أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
	(٣١٠)	٧ أرباح محققة من استبعاد استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨٨,٨٣٣	٧٧,٢٩٠	
التغيرات في:		
(١٣,٢٤٩)	(١٦,٠٢٦)	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
٥,٠٣١	٢,٤٦١	مستحق من أطراف ذات علاقة
(١٠,٧٢٦)	١٢,٢٦٨	مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى
٨,٨٩٧	١,١٧٥	مستحق لأطراف ذات علاقة
١,٦٦٩	(٣,٠٣٧)	إيرادات إيجارات مؤجلة
٣,٢٠٥	(٣,٤٠٨)	مطلوبات أخرى
٣,٥٠٤	١,٢٠٠	دفعات مقدمة من عقود الإيجار التشغيلي
٨٧,١٦٤	٧١,٩٢٣	
-	(١,٦٧٩)	١٥ زكاة مدفوعة
٨٧,١٦٤	٧٠,٢٤٤	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
(٢٦١,٩٧٧)	(٣٠٢,٦٠٩)	١٠ شراء عقارات استثمارية
١٦,٧٣٣	٤٢,٢٦٤	٧ بيع استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٣١٠	٧ متحصلات من ربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٤٥,٢٤٤)	(٢٥٩,٩٨٤)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
(٨٩,٣٧٥)	(٦١,٨٧٥)	٢٢ توزيعات أرباح مدفوعة
٢٥٣,٠٥٠	٢٦١,٠٢٨	١٤ المتحصل من قرض
(٢,٧٥٧)	(١٣,١١٠)	تكاليف تمويل مدفوعة
١٦٠,٩١٨	١٨٦,٠٤٣	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٢,٨٣٨	(٣,٦٩٧)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٧,٣٣٧	١٠,١٧٥	نقد وما في حكمه في بداية السنة
١٠,١٧٥	٦,٤٧٨	نقد وما في حكمه في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (إ) إلى (٢٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الأهلي ريت (إ)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الأهلي ريت (إ) ("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 بشكل رئيسي مجلس إدارة الصندوق.

وفقاً للترخيص رقم ٣٧-٦٠٤٦. الممنوح من هيئة السوق المالية، فإن مدير الصندوق مفوض للقيام بالأنشطة التالية فيما يتعلق بالأوراق المالية:

- (١) التعامل كأصيل ووكيل ومكتب.
- (٢) الترتيب.
- (٣) الإدارة.
- (٤) المشورة.
- (٥) الحفظ.

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

يستثمر الصندوق بشكل أساسي في الأصول العقارية المدرة 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 البنك المركزي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية. كما يمكن للصندوق الاستثمار في صناديق أسواق النقد المطروحة طرماً 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 شركة الأهلي المالية. تم تحويل النقد إلى حساب البنك الخاص بالصندوق في تاريخ البدء والذي تم استخدامه لشراء العقارات الاستثمارية 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 السوق المالية.

تم إنشاء الصندوق وطرح الوحدات وفقاً لتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٢٠١٦-١٣٠-٦ بتاريخ ١٤٣٨/١/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٦/١٠/٢٤م) والمعدل بالقرار رقم ٢٠١٨-١١٥-٢ الصادر بتاريخ ١٤٤٠/٢/١٣هـ (الموافق ٢٠١٨/١٠/٢٢م).

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

صندوق الأهلي ريت (إ)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢. الأساس المحاسبي (يتبع)

٢.١ بيان الالتزام

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

٢.٢ أسس القياس

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

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 (بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (بموجب معيار المحاسبة الدولي ٤٠) في القوائم المالية المعدة للفترة المالية قبل السنة الميلادية ٢٠٢٢م.
- السماح للشركات المدرجة بالاختيار بين نموذج القيمة العادلة ونموذج إعادة التقييم لقياس العقارات (بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (بموجب معيار المحاسبة الدولي ٤٠) للفترة المالية التي تبدأ من السنة الميلادية ٢٠٢٣م أو بعد ذلك.

٢.٣ تأثير تفشي فيروس كورونا (كوفيد-١٩)

لقد تأثرت عمليات الصندوق بالتفشي الأخير والمستمر لمرض فيروس كورونا (كوفيد-١٩) الذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه يمثل جائحة في مارس ٢٠٢٠م. إن التأثير النهائي الذي قد يتسبب به تفشي هذا الفيروس يعد أمراً غير مؤكدًا. انتشرت جائحة كوفيد-١٩ في مختلف المناطق الجغرافية على مستوى العالم، مما تسبب في تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية. وقد تسبب كوفيد-١٩ في حدوث حالات عدم تأكد في البيئة الاقتصادية العالمية. وقد أعلنت السلطات المالية والنقدية المحلية والدولية على حد سواء، عن إجراءات دعم مختلفة في جميع أنحاء العالم لمواجهة التداعيات السلبية المحتملة لهذه الجائحة. يراقب الصندوق الوضع عن كثب، ويقوم بتفعيل خطط استمرارية العمل الخاصة به وممارسات إدارة المخاطر الأخرى لإدارة تعطيل العمل نظراً لتفشي كوفيد-١٩ على عملياته وأدائه المالي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، سجل الصندوق خسارة انخفاض في القيمة من العقارات الاستثمارية بمبلغ وقدره ٢٥ مليون ريال سعودي (راجع إيضاح ١٠).

ومع استمرار تفشي فيروس كوفيد-١٩ فمن الصعب التنبؤ بمدى ومدة تأثيره الاقتصادي الكامل حتى الآن. يقوم مدير الصندوق حالياً بمراقبة الوضع ومدى تأثيره على عمليات الصندوق وتدفقاته النقدية ومركزه المالي. على الرغم من التعديل الوارد أعلاه، ترى الإدارة، استناداً إلى تقييمها، أن لدى الصندوق ما يكفي من السيولة المتوفرة للاستمرار في الوفاء بالتزاماته المالية في المستقبل المنظور عند استحقاقها.

٢.٤ عملة العرض والنشاط

إن عملة العرض والنشاط للصندوق هي الريال السعودي.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣. التعديلات على المعايير والمعايير الصادرة ولكن غير سارية المفعول بعد

لا توجد معايير جديدة صادرة، ومع ذلك، فإن تطبيق التعديلات التالية على المعايير الحالية لم يكن له تأثير مالي جوهري على القوائم المالية للصندوق في الفترة الحالية أو الفترات السابقة، ومن المتوقع ألا يكون له تأثير جوهري في الفترات المستقبلية:

- تعديلات على القراجع حول إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي
- تعريف الأعمال (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣)
- تعريف الأهمية النسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨)
- تصحيح المؤشر المرجعي لمعدل الفائدة (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧)

الإصدارات الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

يسري مفعول الإصدارات التالية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١م مع السماح بالتطبيق المبكر لها ولكن لم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة أو المعدلة عند إعداد هذه القوائم المالية:

- العقود المتوقعة خسارتها - تكلفة إتمام العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧)
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي دورة ٢٠١٨م - ٢٠٢٠م
- الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦)
- القراجع حول إطار المفاهيم (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣)
- المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ "عقود التأمين"
- تصنيف المطلوبات إلى متداولة وغير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١).

٤. السياسات المحاسبية الهامة

النقد وما في حكمه

يشمل النقد وما في حكمه النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والنقد المحتفظ به في الحسابات الاستثمارية عالية السيولة القابلة للتحويل بسهولة إلى مبالغ نقدية والتي تخضع لمخاطر غير جوهريّة للتغيرات في القيمة.

الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي لذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي عند نشوئها. 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 ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي دون مكون تمويل مهم) أو للالتزام المالي بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتنائه 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.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:

- (أ) يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية؛ و
- (ب) ينشأ عن الآجال التعاقدية للموجودات المالية، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تُعد 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 بالموجودات المالية ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية.
- (ب) ينشأ عن الآجال التعاقدية للموجودات المالية، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تُعد 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.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على موجودات مالية مكتونة 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 كمكتونة بغرض المتاجرة إذا تم اقتنائها بغرض بيعها أو إعادة شرائها في الأجل القريب. كما يتم تصنيف المشتقات المالية بما فيها المشتقات المالية المدمجة المنفصلة كمكتونة 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.

الموجودات المالية	التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩
نقد وما في حكمه	بالتكلفة المطفأة
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	بالتكلفة المطفأة من خلال الربح أو الخسارة
ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي	بالتكلفة المطفأة
مستحق من أطراف ذات علاقة	بالتكلفة المطفأة
موجودات أخرى	بالتكلفة المطفأة

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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 إيراد الفائدة أو دخل توزيعات أرباح، ضمن الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية المدرجة 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 المتراكمة 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.

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 الموجودات المالية 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 تطلية للمستقبل لإثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة - "نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة". ويحل محل "نموذج الخسارة المتكبدة" في معيار المحاسبة الدولي ٣٩. الأدوات التي تقع ضمن نطاق المتطلبات الجديدة تشمل 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 تقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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.

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي:

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 المقاسة 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.

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.

عرض الانخفاض في القيمة

يتم خصم مخصصات الخسارة للأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفأة من القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

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

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

بشكل صحيح، يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية والقيمة الدفترية الإجمالية، ومخصص الخسارة، والتكلفة المضافة للأداة المالية ومن ثم احتسابها.

سيناريوهات المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

يقوم الصندوق بإدراج عامل الاقتصاد الكلي من الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لوضع سيناريوهات متعددة بغرض تحقق نتائج أكثر احتمالية باستخدام السيناريوهات الأفضل والأسوأ. إن التحليل الذي يستند إلى السيناريو يتضمن معلومات مستقبلية ضمن تقدير الانخفاض في القيمة باستخدام سيناريوهات 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 لسيناريوهات 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 السيناريوهات. وفي الخطوة الأخيرة، يتم تحديد المتوسط المرجح للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والذي يستند إلى احتمالية السيناريوهات.

تقسيم المحفظة

يقوم الصندوق بتقييم موجوداته المالية استناداً إلى خصائص المخاطر الائتمانية باستخدام عمليات تقسيم مثل المنطقة الجغرافية، ونوع العميل، وتصنيف العميل وغير ذلك. وتنعكس 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 ٩٠ 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 يدحض 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 الانخفاض في القيمة المقدر في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة.

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 الانخفاض في القيمة المقدر في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الانخفاض 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.

صندوق الأهلي ريت (إ)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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، مخصوماً منها تكاليف المعاملات المباشرة.

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية و الأخرى والطرف ذو العلاقة والقروض.

بعد الإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

المطلوبات المالية	التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩
مستحق لأطراف ذات علاقة	بالتكلفة المطفأة
مطلوبات أخرى	بالتكلفة المطفأة
قروض	بالتكلفة المطفأة

التوقف عن الإثبات

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

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 كبير، 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.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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 الملائمة 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.

العقارات الاستثمارية

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 توزيع 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.

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 ذات صلة المدرج في الاحتياطي المعاد تقيمه 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 المرسمة.

السنوات

الفئات

٢٠ - ٤٠

٥ - ١٠

٣ - ١٠

٤ - ١٠

مباني
أثاث وتركيبات
أجهزة حاسب آلي
معدات مكتبية

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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 للنقد والمخاطر الملازمة للأصل. ويتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

صندوق الأهلي ريت (إ)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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 إثباتها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ إثبات آخر خسارة انخفاض في القيمة. إن مبلغ العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصادفي بعد الاستهلاك، فيما لو لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إثبات مبلغ العكس في قائمة الدخل الشامل.

المخصصات

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.

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

إثبات الإيرادات

تتكون إيرادات الصندوق بشكل أساسي من الإيرادات من عقود الإيجار التشغيلي والإيرادات من عمليات الفندق.

إيرادات الإيجار من إيجار العقارات الاستثمارية

الصندوق كمؤجر

عندما يتصرف الصندوق كمؤجر، يقوم عند بداية عقد الإيجار بتحديد ما إذا كان كل عقد إيجار يمثل عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي.

ولتصنيف كل عقد إيجار، يُجري الصندوق تقييماً شاملاً حول ما إذا كان عقد الإيجار ينقل إلى المستأجر ما يقارب جميع المخاطر والمنافع الجوهرية التي ترتبط بملكية الأصل محل العقد. وإذا كان هذا هو الحال، حينئذ يكون عقد الإيجار هو عقد إيجار تمويلي، وإذا لم يكن كذلك، فحينئذ يكون عقد الإيجار هو عقد إيجار تشغيلي. وكجزء من هذا التقييم، يأخذ الصندوق بالاعتبار بعض المؤشرات مثل ما إذا كان عقد الإيجار يمثل جزء رئيسي من العمر الاقتصادي للأصل. قام الصندوق بتقييم أن جميع عقود الإيجار الخاصة به هي عقود إيجار تشغيلي. يتم إدراج العقارات التي تم تأجيرها بموجب عقود الإيجار التشغيلي تحت بند العقار الاستثماري في قائمة المركز المالي. يتم قيد إيرادات الإيجار من عقود التأجير التشغيلي باستخدام طريقة القسط الثابت على مدار فترة عقد الإيجار. عندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز على مدى فترة عقد الإيجار، على أساس القسط الثابت، كتخفيض من إيرادات الإيجار.

إيرادات من عمليات الفندق:

تتكون الإيرادات من خدمات الفندق من إيرادات الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة. ويتم إثبات الإيرادات بالصادفي بعد الخصومات والضرائب المطبقة ورسوم البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم تلك الخدمات وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

الزكاة وضرورة الدخل

يخضع الصندوق للزكاة وذلك وفقاً لأنظمة الزكاة الصادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية ("الهيئة") والتي تخضع للتفسيرات. تفرض الزكاة بمعدل ثابت بواقع ٢,٥٪ من الربح الزكوي المعدل أو على أساس صافي الموجودات (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.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة

يتم احتساب الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة بقسمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات المدرجة في قائمة المركز المالي على عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة.

الوحدات المصدرة

لدى الصندوق وحدات مصدرة. عند تصفية الصندوق، تخول هذه الوحدات مالكيها بصافي الموجودات (حقوق الملكية) 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 (حقوق ملكية) الصندوق في حالة تصفية الصندوق.

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

- تمنح المالك حصة تناسبية من صافي موجودات (حقوق ملكية) الصندوق في حالة تصفية الصندوق؛
- تُصنف 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 التعاقدي 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
- إن إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة العائدة للأداة على مدى عمرها تستند بشكل جوهري على الربح أو الخسارة، أو التغير في صافي الموجودات (حقوق الملكية) المثبتة أو التغير في القيمة العادلة لصافي موجودات (حقوق ملكية) الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة.

المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية من قبل الصندوق باستخدام أسعار الصرف السائدة عند حدوث تلك المعاملات.

ويعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بالعملات 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.

٥. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تستند التقديرات 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 التقديرات.

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

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

صندوق الأهلي ريت (إ)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٥. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

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 التقديرات

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

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة مقابل 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 والإنفاق 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 التقديرات التي تتسم بالنظرية المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهرى. 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.

الانخفاض في قيمة 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 والتقديرات يرجى مراجعة إيضاح ١٠.

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.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
١٠,٣٣	٦,٤٠١	نقد لدى البنوك
١٤٢	٧٧	نقد في الصندوق
١٠,١٧٥	٦,٤٧٨	

٧. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة
الاستثمار في صندوق استثماري مدارة بواسطة مدير الصندوق (طرف ذو علاقة)			
٤٢,٢٦٤	٤١,٥٦٦	-	-
صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي			

قام الصندوق خلال الفترة بإثبات صافي ربح قدره ٣٦١ ألف ريال سعودي من استبعاد هذه الاستثمارات (٢٠١٩م: ٨٨٥ ألف ريال سعودي).

٨. ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي

يتكون ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٤٣,٨٧٠	٥٩,٨٩٦	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
(٨,٨٦٦)	(٩,٨٦٦)	يخصم: خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
٣٥,٠٠٤	٥٠,٠٣٠	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي - صافي

فيما يلي حركة خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٣,٢٥٩	٨,٨٦٦	الرصيد الافتتاحي
٥,٦٠٧	١,٠٠٠	المكون خلال السنة
٨,٨٦٦	٩,٨٦٦	الرصيد الختامي

صندوق الأهلي ريت (1)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٨. ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي (يتبع)

فيما يلي تحليل أعمار ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي في تاريخ التقرير:

متأخرة السداد ومنخفضة القيمة							
السنة	الإجمالي	من ١ - ٩٠ يوماً	من ٩١ - ١٨٠ يوماً	من ١٨١ - ٢٧٠ يوماً	من ٢٧١ - ٣٦٠ يوماً	أكثر من ٣٦٠ يوماً	
٢٠٢٠م	٥٩,٨٩٦	١٠,٨٦٤	٢٨,٠١٤	٦,٣٤٣	٢,٠٢٨	٢,٤٧٩	١٠,١٦٨
٢٠١٩م	٤٣,٨٧٠	٢١,٨٨٣	٨,٣٠٧	٣,٩٠٦	١,١٧٢	٤,٩٦٩	٣,٦٣٣

٩. المدفوعات مقدماً والذمم المدينة الأخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
ضريبة القيمة المضافة	١٢,٤٩٥	١,٦٠٩
مصروفات مدفوعة مقدماً	٧٧٣	٩٥٢
أرصدة أخرى	١,٧١٧	١٥٦
	١٤,٩٨٥	٢,٧١٧

١٠. العقارات الاستثمارية

١٠.١ يمتلك الصندوق العقارات الاستثمارية التالية:

اسم العقار	طبيعة العقار	سعر الشراء
الأندلس مول، جدة (إيضاح ١٠-١-١٠، ١٠-١-٢)	مركز تجاري	١,١٩٥,٦٨٦
فندق الأندلس مول، جدة (إيضاح ١٠-١-١٠)	فندق	٢٠٠,٠٠٠
برج سلامة، جدة (إيضاح ١٠-١-٣)	مكتب	٢٥٥,٠٠٠
كيوبيك بلازا، الرياض (إيضاح ١٠-١-٤)	مكتب	٢٥٠,٠٠٠

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

١٠.١.٢ استحوذ الصندوق على قطعة أرض مساحتها ٩٦٦٩ متر مربع مجاورة للأندلس مول بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢٠م نظير مقابل نقدي قدره ٤٥,٧ مليون ريال سعودي لغرض توسيع الأندلس مول.

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

١٠.١.٤ استحوذ الصندوق على كيوبيك بلازا في ٢٢ يونيو ٢٠٢٠م مقابل مبلغ نقدي قدره ٢٥٠ مليون ريال سعودي ومولت عملية الاستحواذ من خلال التمويل الإسلامي الإضافي. تم تأجير العقار نظير صافي إيجار قدره ٢١,٦ مليون ريال سعودي سنوياً لفترة ٣ سنوات.

١٠.١.٥ يتم الاحتفاظ بعقارات الصندوق كأمانة لدى شركة "صندوق تمكين العقاري" ("كيان ذو غرض خاص")، المملوكة من قبل شركة البلاد المالية (أمين الحفظ للصندوق). يدفع الصندوق أتعاب حفظ بنسبة ٢,٥٪ سنوياً استناداً إلى متوسط القيم السوقية للعقارات.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠. العقارات الاستثمارية (يتبع)

١٠,٢ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تمثل العقارات الاستثمارية الممتلكات التي تم إثباتها مبدئياً بالتكلفة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم. فيما يلي تفاصيل عن تكلفة العقارات الاستثمارية:

	الأراضي	مباني	أثاث وتركيبات	أجهزة حاسب آلي	معدات مكتبية	سيارات	إنشاءات تحت التنفيذ	الإجمالي
التكلفة:								
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠م	٨٦٥,٨٠٤	٧٣٩,٩٠٣	٨,٨٦٠	٢٠,٣٩	٧,١٤١	-	٥,٢١٥	١,٦٢٨,٩٦٢
إضافات خلال السنة	١٤٩,٤٨٩	١٤٩,٥٧٣	١٥٥	٧٨	١٣٦	٣٣	٣,١٤٥	٣٠٢,٦٠٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	١,٠١٥,٢٩٣	٨٨٩,٤٧٦	٩,٠١٥	٢٠,١١٧	٧,٢٧٧	٣٣	٨,٣٦٠	١,٩٣١,٥٧١
الاستهلاك المتراكم								
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠م	-	(٣٤,٥٩٠)	(٢,١٣٤)	(٤٤٦)	(٢,٣٠٧)	-	-	(٣٩,٤٧٧)
استهلاك محمل للسنة	-	(٢٠,٤٩٥)	(١,٠٥٢)	(٢٢٢)	(١,١٤٦)	(١)	-	(٢٢,٩١٦)
خسارة الانخفاض في القيمة	-	(٢٥,٠٠٠)	-	-	-	-	-	(٢٥,٠٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	-	(٨٠,٠٨٥)	(٣,١٨٦)	(٦٦٨)	(٣,٤٥٣)	(١)	-	(٨٧,٣٩٣)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	١,٠١٥,٢٩٣	٨٠٩,٣٩١	٥,٨٢٩	١,٤٤٩	٣,٨٢٤	٣٢	٨,٣٦٠	١,٨٤٤,١٧٨
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٨٦٥,٨٠٤	٧٠٥,٣١٣	٦,٧٢٦	١,٥٩٣	٤,٨٣٤	-	٥,٢١٥	١,٥٨٩,٤٨٥

إن الأندلس مول وفندق الأندلس مول مرهونة كضمان مقابل تسهيل تمويل إسلامي تم الحصول عليه من البنك الأهلي التجاري بمبلغ ٦٥٠ مليون ريال سعودي. يبلغ إجمالي القيمة الدفترية للأندلس مول وفندق الأندلس مول ١,٣٤٢ 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 قيم العقارات للصندوق عن طريق تعيين مقيمين اثنين مستقلين الذين قاموا بتحديد القيم السوقية تماشياً مع معايير التقييم الدولية الخاصة بمجلس معايير التقييم الدولية. ومع ذلك، ووفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، تُدرج الاستثمارات في العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والذي يُعد معالجة مسموحاً بها بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي.

بناءً على التقييمات التي أجراها المقيمون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، أثبت الصندوق خسارة انخفاض في القيم الدفترية لبعض العقارات الاستثمارية بمبلغ ٢٥ مليون ريال سعودي. (راجع إيضاح ٣-٢ لمزيد من التفاصيل حول العوامل الأساسية التي أدت إلى انخفاض القيمة).

صندوق الأهلي ريت (إ)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠. العقارات الاستثمارية (يتبع)

١٠,٣ القيمة السوقية

١٠,٣,١ تتمثل الافتراضات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية فيما يلي:

البيان		أسلوب التقييم	الافتراضات الرئيسية	القيمة السوقية	البيان
				كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
المقيّم: فالويستارت					
الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١% معدل عائد الخارج: ٨,٥٠%	١,١٩٥,٠٠٠	١,١٧٦,٨٠٠	
فندق الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١,٥% معدل عائد الخارج: ٩%	١٥٣,٠٠٠	١٦٤,٠٠٠	
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١,٥% معدل عائد الخارج: ٩%	٢٥٨,٤٠٠	٢٦٤,٠٠٠	
كيوبيك بلازا	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١% معدل عائد الخارج: ٨,٥%	٢٥٩,٠٠٠	-	
				١,٨٦٥,٤٠٠	١,٦٠٤,٨٠٠
المقيّم: نايت فرانك					
الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠,٧٥% معدل عائد الخارج: ٨,٧٥%	١,٢٥٩,٠٥٠	١,١٧١,٦٠٠	
فندق الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١,٢٥% معدل عائد الخارج: ٩,٢٥%	١٤٨,٦٠٠	١٧٠,١٠٠	
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠,٢٥% معدل عائد الخارج: ٨,٢٥%	٢٤٤,٠٠٠	٢٥٣,٨٦٠	
كيوبيك بلازا	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠,٠٠% معدل عائد الخارج: ٨%	٢٥٣,٠٧٠	-	
				١,٩٠٤,٧٢٠	١,٥٩٥,٥٦٠

تم تصنيف قياسات متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بالمستوى ٣ للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات في طرق التقييم المستخدمة. يظهر الجدول التالي التفاصيل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

قياس متوسط القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		
مدخلات هامة أخرى غير قابلة للملاحظة (المستوى ٣)	مدخلات هامة أخرى قابلة للملاحظة (المستوى ٢)	باستخدام أسعار مدرجة من الأسواق النشطة لموجودات مماثلة (المستوى ١)
١,٨٨٥,٠٦٠	-	-
عقارات استثمارية		
قياس متوسط القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		
مدخلات هامة أخرى غير قابلة للملاحظة (المستوى ٣)	مدخلات هامة أخرى قابلة للملاحظة (المستوى ٢)	باستخدام أسعار مدرجة من الأسواق النشطة لموجودات مماثلة (المستوى ١)
١,٦٠٠,١٨٠	-	-
عقارات استثمارية		

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١١. إيرادات إيجارات مؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٢٦,٤٢٩	٢٨,٠٩٧	الرصيد الافتتاحي
١٤٣,٩٣٣	١٣٨,٢٧٣	فواتير صادرة خلال السنة
(١٤٢,٢٦٥)	(١٤١,٣١٠)	الإيرادات المعترف بها خلال السنة
٢٨,٠٩٧	٢٥,٠٦٠	الرصيد

١٢. المطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٢,٦٩٧	٣,١٥٤	ذمم دائنة تجارية
١,٧١٠	٣٥٩	تكلفة تمويل مستحقة
٧,٥٦٩	٣,٧٠١	مصرفات مستحقة وأخرى
١١,٩٧٦	٧,٢١٤	

١٣. الدفعات المقدمة من عقود الإيجار التشغيلي

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٦,١٠٦	٥,٨٢٠	دفعات مقدمة من مستأجرين
٥,٤٣٤	٦,٩٢٠	تأمينات من مستأجرين
١١,٥٤٠	١٢,٧٤٠	

١٤. القروض

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
-	٢٥٣,٠٥٠	الرصيد الافتتاحي
٢٥٣,٠٥٠	٢٦١,٠٢٨	تسهيل تمويل مستخدم خلال السنة
-	٩١٧	إطفاء أتعاب ترتيب قرض
٢٥٣,٠٥٠	٥١٤,٩٩٥	الرصيد الختامي

في ٧ نوفمبر ٢٠١٨م، قام الصندوق بتوقيع اتفاقية تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ٦٥٠ مليون ريال سعودي من البنك الأهلي التجاري. قامت الصندوق بتحويل صك ملكية العقارات، الأندلس مول وفندق الأندلس مول، 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 أولية من تسهيل التمويل الإسلامي. خلال السنة، استخدم الصندوق مبلغ إضافي قدره ٢٦٣ مليون ريال سعودي. 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. يحمل تسهيل التمويل الإسلامي عمولة بمعدل سايبور زائداً ١,٧٥٪ سنوياً.

صندوق الأهلي ريت (أ)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥. الزكاة

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

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
صافي وعاء الزكاة الإيجابي (أ)		
١,٣٧٥,٠٠٠	١,٣٠٥,٧٤٦	صافي الموجودات (حقوق الملكية)
٣,٢٥٩	٨,٨٦٦	المخصصات
٢٥٣,٠٥٠	٥١٤,٩٩٥	قروض
٦,٠٠٠	٤٦,٣٦٠	صافي الربح المعدل
١,٦٩١,٣٠٩	١,٨٧٥,٩٦٧	وعاء الزكاة الإيجابي
وعاء الزكاة السالب (ب)		
١,٥٨٩,٤٨٥	١,٨٤٤,١٧٨	عقارات استثمارية
٦٦,٠٤٤	-	اقتطاعات أخرى
١,٦٥٥,٥٢٩	١,٨٤٤,١٧٨	
٣٥,٧٨٠	٣١,٧٨٩	صافي وعاء الزكاة الإيجابي
٦,٠٠٠	٤٦,٣٦٠	صافي الربح المعدل
١,٥٠٠	١,١٥٩	الزكاة المحملة بواقع ٢,٥%
فيما يلي حركة مخصص الزكاة:		
٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
-	١,٥٠٠	الرصيد الافتتاحي
١,٥٠٠	١,١٥٩	المحملة:
-	١٧٩	• للسنة
١,٥٠٠	١,٣٣٨	• فيما يتعلق بالسنوات السابقة
-	(١,٦٧٩)	دفعات تمت خلال السنة
١,٥٠٠	١,١٥٩	الرصيد الختامي

موقف الربط الزكوي:

قدم الصندوق إقراراته الزكوية إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") للسنوات حتى ٢٠١٩م. إلا أن الربوط النهائية لم يتم بعد إنهاؤها بواسطة الهيئة.

١٦. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تتكون الأطراف ذات العلاقة في الصندوق مما يلي، ويتعامل الصندوق مع هذه الأطراف خلال السياق الاعتيادي لأعماله:

اسم الشركة	العلاقة
شركة الأهلي المالية	مدير الصندوق ومالك وحدات
البنك الأهلي التجاري	شريك مدير الصندوق
شركة الأندلس العقارية	مالك وحدة ومشغل مركز تجاري

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٦. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (يتبع)

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 الأندلس مول. يدفع الصندوق مبلغ ثابت قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً إلى شركة الأندلس العقارية عن خدمات الوكيل المذكورة أعلاه.

أبرم الصندوق المعاملات التالية مع الأطراف ذات العلاقة خلال السياق الاعتيادي للأعمال. تمت هذه المعاملات على أساس شروط وأحكام معتمدة من الصندوق. تم اعتماد جميع معاملات الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق.

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملات	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
شركة الأندلس العقارية	إيجارات محصلة بالنيابة عن الصندوق	٧,٩٨٨	٢٦,٣٠٤
	مبالغ مستلمة	١٠,٤٤٩	٣١,٥٣٣
	تمويل مدفوع	٨,٣٣٦	٢٦٢
	أتعاب وكالة محملة	٨,٨٤٥	-
	رسوم الوكالة المفروضة	٥٠٠	٥٠٠
شركة الأهلي المالية	أتعاب إدارة محملة على الربح أو الخسارة	١٧,٣٩٩	١٤,٨٢٤
	أتعاب إدارة مرسمة إلى استثمارات عقارية	٣,٩٥٩	-
	دفعات تمت خلال السنة	١٥,١٨٩	٦,٩٥٩
البنك الأهلي التجاري	أتعاب إدارة محملة	٢٦	-
	دفعات تمت خلال السنة	٢٦	-

نتجت الأرصدة التالية المستحقة من/(إلى) أطراف ذات علاقة عن المعاملات المذكورة أعلاه بتاريخ قائمة المركز المالي:

أ) المستحق من طرف ذو علاقة

الطرف ذو العلاقة	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
شركة الأندلس العقارية	-	٢,٤٦١

ب) المستحق لأطراف ذات علاقة

الطرف ذو العلاقة	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
شركة هامات العقارية	-	٥,٥٠٣
شركة الأهلي المالية	٢٠,٩٩٣	١٤,٨٢٤
شركة الأندلس العقارية	٧٧٢	٢٦٣
	٢١,٧٦٥	٢٠,٥٩٠

صندوق الأهلي ريت (أ)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
المبالغ بآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٧. التقارير القطاعية

تشمل أنشطة الصندوق عددًا من القطاعات على النحو التالي:

- قطاع التجزئة: يشمل الأندلس مول.
- قطاع الضيافة: يشمل فندق الأندلس مول .
- قطاع المكاتب: يشمل برج سلامة وكيوبيك بلازا.

فيما يلي ملخصاً للمركز المالي والأداء المالي لهذه القطاعات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م					
الإجمالي	المكتب	الفندق	مركز التسوق	الإجمالي	المكتب
للسنة المنتهية في					
إجمالي الإيرادات	١٠١,٧١١	٨,٥٦٦	٣١,٠٣٣	١٤١,٣١٠	١٢٥,٣٧٦
مصروفات تشغيلية	(٢٦,٢٦٩)	(١٥,٥٧٥)	(٥٣٤)	(٤٢,٣٧٨)	(٢٨,٧٧٧)
استهلاك وإطفاء	(١٠,٣١٥)	(٥,٥٢٥)	(٧,٠٧٦)	(٢٢,٩١٦)	(١٠,٣١٨)
خسارة الانخفاض في القيمة	-	(٢٥,٠٠٠)	-	(٢٥,٠٠٠)	-
خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي	(١,٠٠٠)	-	-	(١,٠٠٠)	(٥,٦٠٧)
مجمول الربح	٦٤,١٢٧	(٣٧,٥٣٤)	٢٣,٤٢٣	٥٠,٠١٦	٨٠,٦٧٤

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م					
الإجمالي	المكتب	الفندق	مركز التسوق	الإجمالي	المكتب
كما في					
إجمالي الموجودات	١,٢٢٨,٨١٥	١٥٧,٢٨٢	٥١٣,٠٢٤	١,٩٠٣,٤٠٣	١,١٨٥,٢٠٣
إجمالي المطلوبات	٥٤,٩٦٧	١,٣٤٠	٥٠٧,٣٣٢	٥٨٢,٩٣٣	٤٩,١٧٧

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٨. الإيرادات من العقارات

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
١٢٥,٣٧٦	١٠١,٧١١	الأندلس مول
١٦,٨٨٩	٨,٥٦٦	فندق الأندلس مول
-	١١,٧٨٣	كيوبيك بلازا
٩,٤٣١	١٩,٢٥٠	برج سلامة
١٥١,٦٩٦	١٤١,٣١٠	

١٩. المصروفات التشغيلية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٢٨,٧٧٧	٢٦,٢٦٩	الأندلس مول
١٥,٢٢٦	١٥,٥٧٥	فندق الأندلس مول
-	٢١٦	كيوبيك بلازا
٣٧٦	٣١٨	برج سلامة
٤٤,٣٧٩	٤٢,٣٧٨	

٢٠. الأثر على صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة إذا كانت العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
١,٦١٨,٤٨٦	١,٨٨٥,٠٦٠	القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
١,٥٨٩,٤٨٥	١,٨٤٤,١٧٨	يخصم: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
٢٩,٠٠١	٤٠,٨٨٢	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠	وحدات مصدرة بالآلاف (بالعدد)
٠,٢١	٠,٣٠	صافي الموجودات (حقوق الملكية) الإضافية لكل وحدة وفقاً للقيمة العادلة
١,٣٦٧,٦٢١	١,٣٢٠,٤٧٠	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة
٢٩,٠٠١	٤٠,٨٨٢	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
١,٣٩٦,٦٢٢	١,٣٦١,٣٥٢	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة
٩,٩٥	٩,٦٠	صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) قبل تعديل القيمة العادلة
٠,٢١	٠,٣٠	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) وفقاً للقيمة العادلة
١٠,١٦	٩,٩٠	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة

صندوق الأهلي ريت (إ)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢١. عقود الإيجار التشغيلي

الصندوق كمؤجر

فيما يلي تحليل استحقاق دفعات الإيجار غير المخصومة التي سيتم استلامها في السنوات المستقبلية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٩٣,٧٧٩	١١٧,٨٠٠	بحد أقصى سنة
١٤٧,١٤٦	٢١٠,٢٠٩	من سنة إلى ٥ سنوات
١١٠,٦١٥	٩٢,٩٢٨	أكثر من ٥ سنوات
٣٥١,٥٤٠	٤٢٠,٩٣٧	

٢٢. توزيعات الأرباح

في ١٦ مارس ٢٠٢٠م و ١٧ أغسطس ٢٠٢٠م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م والفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م بمبلغ ٣,٣٢٥ ريال سعودي لكل وحدة و ١,٢٥ لكل وحدة على التوالي. وتم دفع نفس المبلغ في ٢٩ مارس ٢٠٢٠م و ٣١ أغسطس ٢٠٢٠م على التوالي.

٢٣. إدارة المخاطر المالية

٢٣.١ عوامل المخاطر المالية

يتعرض الصندوق لمخاطر مالية مختلفة بسبب أنشطته وتشمل: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة ومخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لأسعار الفائدة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر العام للصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع الأسواق المالية ويسعى إلى التقليل من التأثيرات السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

إن مدير الصندوق مسؤول عن إدارة المخاطر. تتكون الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي من النقد وما في حكمه والاستثمارات والذمم المدينة والمستحق من/ل الأطراف ذات علاقة وبعض الموجودات المتداولة الأخرى وديون طويلة الأجل والذمم الدائنة التجارية والمصروفات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى. يتم الإفصاح عن طرق الإثبات المحددة المتبعة في السياسات المحاسبية المتعلقة بكل بند. تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج المبالغ بالصافي في القوائم المالية عند وجود حق قانوني ملزم للصندوق بمقاصة المبالغ المدرجة ويعتزم إما التسوية على أساس الصافي، أو إثبات الموجودات المطلوبة في آن واحد.

• مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تأثير التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الربح وأسعار الأسهم على ربح الصندوق أو قيمة أدواته المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة وضبط التعرض للمخاطر ضمن الحدود المقبولة مع تحقيق العائد الأمثل. إن الصندوق غير معرض لأي مخاطر سوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

• مخاطر العملات

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، وعليه لا يتعرض الصندوق لأي مخاطر عملات هامة.

• مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض لمخاطر متنوعة مرتبطة بتأثير تذبذب أسعار الفائدة السائدة على المراكز المالية والتدفقات النقدية للصندوق.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بصورة رئيسية من القروض والودائع قصيرة الأجل والتي تتم وفقاً لأسعار فائدة ثابتة ولا تخضع لإعادة التسعير بشكل منتظم.

٢٣ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من القروض الخاصة به والتي تتم وفقاً لمعدلات عمولة متغيرة، وفيما يلي تحليل الحساسية:

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

قائمة صافي موجودات (حقوق ملكية) المالكين		قائمة الدخل		
نقص ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	نقص ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	
٥,١٤٩	(٥,١٤٩)	٥,١٤٩	(٥,١٤٩)	تكلفة تسهيل التمويل الإسلامي
٥,١٤٩	(٥,١٤٩)	٥,١٤٩	(٥,١٤٩)	حساسية التدفقات النقدية (صافي)

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

قائمة صافي موجودات (حقوق ملكية) المالكين		قائمة الدخل		
نقص ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	نقص ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	
٢,٥٣١	(٢,٥٣١)	٢,٥٣١	(٢,٥٣١)	تكلفة تسهيل التمويل الإسلامي
٢,٥٣١	(٢,٥٣١)	٢,٥٣١	(٢,٥٣١)	حساسية التدفقات النقدية (صافي)

• 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 فيما يتعلق بمستحقاته من المستأجرين بموجب عقود الإيجار التشغيلي والاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والنقد وما في حكمه والمستحق من أطراف ذات علاقة والأرصدة المدينة الأخرى.

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
١٠,١٧٥	٦,٤٧٨	نقد وما في حكمه
٤٢,٢٦٤	-	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٣,٨٧٠	٥٩,٨٩٦	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي، إجمالي
٢,٤٦١	-	مستحق من أطراف ذات علاقة
٩٨,٧٧٠	٦٦,٣٧٤	

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٣. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

القيم الدفترية للموجودات المالية تمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لهذه الموجودات.

تقتصر مخاطر الائتمان على الذمم المدينة والأرصدة البنكية على ما يلي:

- يتم الاحتفاظ بالأرصدة النقدية لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني جيد؛
- المركز المالي المستقر للأطراف ذات العلاقة.

لدى الصندوق مستحقات من مستأجرين مقابل عقود إيجار تشغيلي في المملكة العربية السعودية. يقوم الصندوق بإدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بمستحقات من العملاء عن طريق المراقبة وفقاً لسياسات وإجراءات محددة. ويسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان الخاصة به والمتعلقة بالعملاء وذلك بوضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة الذمم المدينة القائمة على أساس مستمر. تتم مراقبة أرصدة الذمم المدينة بهدف ألا يكون تعرض الصندوق للديون المعدومة تعرضاً جوهرياً.

• مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بأدوات مالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. وتدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة لمدى كفاية السيولة المتوفرة من خلال تسهيلات ائتمانية ملتزمة بها للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

يهدف الصندوق إلى الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة باستخدام سحبات بنكية على المكشوف وقروض بنكية.

يعرض 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 ٢٠٢٠م:	أقل من سنة	أكثر من سنة
مطلوبات أخرى	٧,٢١٤	-
مستحق لأطراف ذات علاقة	٢١,٧٦٥	-
قروض	-	٥١٤,٩٩٥
	٢٨,٩٧٩	٥١٤,٩٩٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:	أقل من سنة	أكثر من سنة
مطلوبات أخرى	١١,٩٧٦	-
مستحق لأطراف ذات علاقة	٢٠,٥٩٠	-
قروض	-	٢٥٣,٠٥٠
	٣٢,٥٦٦	٢٥٣,٠٥٠

٢٤. 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

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

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.

٢٤. القيمة العادلة (يتبع)

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.

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 وأرصدة الأطراف ذات العلاقة والمستحقات والذمم الدائنة الأخرى تقارب قيمتها الدفترية بسبب طبيعة قصر أجل الأدوات المالية.

- قدرة إدارة الصندوق القيمة العادلة للديون طويلة الأجل، والذي تم تصنيفه في المستوى ٣، لتكون مقارنة لقيمتها الدفترية.

- لا توجد تحويلات بين المستوى ١ أو ٢ أو ٣ 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 العادلة			القيمة الدفترية مصنفة بالقيمة العادلة	
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١		
-	-	-	-	٢٠٢٠م الأدوات المالية - بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٤٢,٢٦٣	-	-	٢٠١٩م الأدوات المالية - بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

صندوق الأهلي ريت (أ)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٥. الأحداث اللاحقة

في ٩ فبراير ٢٠٢١م، وافق مجلس إدارة الصندوق على دفع توزيعات أرباح بمبلغ ٤٤,٦٨٨ مليون ريال سعودي (أي ٣,٣٢٥ ريال سعودي للوحدة) على مالكي وحدات الصندوق. تم دفع توزيعات الأرباح بعد الإعلان.

٢٦. آخر يوم تقييم

إن آخر يوم تقييم للفترة كان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

٢٧. اعتماد القوائم المالية

اعتمد مجلس إدارة الصندوق إصدار هذه القوائم المالية في ٢ شعبان ١٤٤٢هـ (الموافق ١٥ مارس ٢٠٢١م).

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 والتقديرات الواردة في هذا التقرير هي كما في تاريخ إعدادها وهي عرضة للتغيير دون إشعار مسبق. لا يجوز نسخ أي جزء من هذا التقرير أو من المستندات المرفقة به دون إذن خطي من شركة الأهلي المالية. وتتحمل شركة الأهلي المالية كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذا التقرير وتؤكد بعد إجراء الاستفسارات المعقولة أنه، بحسب علمها واعتقادها، ليس هناك أية حقائق أخرى يمكن أن يجعل إغفالها من أي نص في هذا التقرير مضللاً.

إن هيئة السوق المالية لا تتحمل أية مسؤولية عن محتويات هذا التقرير ولا تقدم أي رأي بشأن دقتها أو اكتمالها وتنفي صراحة تحمل أية مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنشأ أو يتم تكبدها بسبب الاعتماد على أي جزء من هذا التقرير. وعلى المشتريين المحتملين 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

