

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) مع
تقرير الفحص لمراجع الحسابات المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م

صفحة

١	تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة
٢	قائمة المركز المالي الأولية المختصرة (غير مراجعة)
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية المختصرة (غير مراجعة)
٤	قائمة التغيرات الأولية المختصرة في حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات (غير مراجعة)
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
١٩-٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

للسلة ملكي وحدات صندوق الأهلي ريت (١) المدار من قبل شركة الأهلي المالية (المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة لصندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ والذي تديره شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال ("مدير الصندوق")، المكونة من:

- قائمة المركز المالي المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م؛
- قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م؛
- قائمة التغيرات في صافي قيمة الموجودات المختصرة (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م؛
- قائمة التدفقات النقدية المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م؛ و
- الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة.

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية ولتتماشي مع الأحكام المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق. ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية من توجيه استفسارات بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فإنه لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية مراجعة. وعليه، فلن تُبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ المرفقة لصندوق الأهلي ريت (١) غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

هاني بن حمزة بن أحمد بديري
رقم الترخيص ٤٦٠



الرياض في: ٨ محرم ١٤٤٣ هـ
الموافق: ١٦ أغسطس ٢٠٢١ م

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
قائمة المركز المالي الأولية المختصرة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	إيضاح	
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
٦,٤٧٨	١١,٩٨٨		نقد وما في حكمه
-	٤٨,٠١٨	٥	استثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٠,٠٣٠	٥٩,٧٦٩		ذمم مدينة مقابل عقود إيجار تشغيلي
٢,٧١٧	٢,٢٥٥		مدفوعات مقدماً وموجودات متداولة أخرى
<u>٥٩,٢٢٥</u>	<u>١٢٢,٠٣٠</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة			
١,٨٤٤,١٧٨	١,٨٣٤,٥٧٤	٦	عقارات استثمارية
<u>١,٨٤٤,١٧٨</u>	<u>١,٨٣٤,٥٧٤</u>		إجمالي الموجودات غير المتداولة
<u>١,٩٠٣,٤٠٣</u>	<u>١,٩٥٦,٦٠٤</u>		إجمالي الموجودات
المطلوبات			
المطلوبات المتداولة			
٢١,٧٦٥	٢٣,٦١٠	٩	مستحق لأطراف ذات علاقة
٢٥,٠٦٠	٣٤,٣٤٢		إيرادات إيجارات غير محصلة
٧,٢١٤	٨,٨٩٧		مطلوبات أخرى
١٢,٧٤٠	١٧,٣٦٣		دفعات مقدمة من مستأجرين
١,١٥٩	١,٢٣٥	٨	مخصص زكاة
<u>٦٧,٩٣٨</u>	<u>٨٥,٤٤٧</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
المطلوبات غير المتداولة			
٥١٤,٩٩٥	٥٥٨,٢١٧	٧	قروض
<u>٥١٤,٩٩٥</u>	<u>٥٥٨,٢١٧</u>		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
<u>٥٨٢,٩٣٣</u>	<u>٦٤٣,٦٦٤</u>		إجمالي المطلوبات
<u>١,٣٢٠,٤٧٠</u>	<u>١,٣١٢,٩٤٠</u>		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
<u>١٣٧,٥٠٠</u>	<u>١٣٧,٥٠٠</u>		وحدات مصدره (بالعدد بالآلاف)
<u>٩,٦٠</u>	<u>٩,٥٥</u>		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي)
<u>٩,٩٠</u>	<u>٩,٨١</u>	١١	صافي القيمة العادلة للموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	إيضاح	
٦٣,٠٦٧	٨٨,٥١٨	١٠	إيرادات من العقارات
(١٧,١٦٣)	(١٧,٨٧٨)	١٠	مصروفات تشغيلية
(١٠,٦٧٦)	(١٢,٣١٣)	٦	استهلاك
(١٧,٠٠٠)	-		خسارة انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(١,٠٠٠)	(٢,٠٠٠)	١٠	خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
<u>١٧,٢٢٨</u>	<u>٥٦,٣٢٧</u>		مجمل الربح
(٧,٩٦٩)	(٩,٥٨٥)		أتعاب إدارة
(٢٥٣)	(٢٦٥)		أتعاب مهنية
(٥٠)	(٥٠)		أتعاب مجلس الإدارة
(٣٤٩)	(٤٠١)		رسوم تداول
(١٨٤)	(٢٦٧)		أتعاب الحفظ
(١٢)	(١٢)		أتعاب اللجنة الشرعية
(١,١٠٩)	(١,٠٢٨)		مصروفات أخرى
<u>٧,٣٠٢</u>	<u>٤٤,٧١٩</u>		صافي الربح التشغيلي
١٢١	٢٣		إيرادات أخرى
١٩٠	١٨	٥	ربح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>٧,٦١٣</u>	<u>٤٤,٧٦٠</u>		
(٥,٢٨٥)	(٧,١٠٠)		تكاليف تمويل
٢,٣٢٨	٣٧,٦٦٠		الربح قبل الزكاة
(٧٠٨)	(٥٠٤)	١	الزكاة
<u>١,٦٢٠</u>	<u>٣٧,١٥٦</u>		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
<u><u>١,٦٢٠</u></u>	<u><u>٣٧,١٥٦</u></u>		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الأولية المختصرة (غير
مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	إيضاح
١,٣٦٧,٦٢١	١,٣٢٠,٤٧٠	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في بداية الفترة
١,٦٢٠	٣٧,١٥٦	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٤٤,٦٨٦)	(٤٤,٦٨٦)	١٢ توزيعات أرباح معلنه خلال الفترة
<u>١,٣٢٤,٥٥٥</u>	<u>١,٣١٢,٩٤٠</u>	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي ريت (١)
 (مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابييتال)
قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	إيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٢,٣٢٨	٣٧,٦٦٠		الربح قبل الزكاة
			<u>تعديلات لنبود غير نقدية:</u>
١٠,٦٧٦	١٢,٣١٣	٢-٦	استهلاك
١٧,٠٠٠	-		خسارة انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٥,٢٨٥	٧,١٠٠		تكاليف تمويل
١,٠٠٠	٢,٠٠٠		خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
(٣١١)	(١٨)		ربح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>٣٥,٩٧٨</u>	<u>٥٩,٠٥٥</u>		
			التغيرات في:
(٢٠,١٦٣)	(١١,٧٣٩)		ذمم مدينة مقابل عقود إيجار تشغيلي
٨٣٠	-		مستحق من طرف ذو علاقة
(٤,١٧٨)	٤٦٢		مدفوعات مقدماً وموجودات متداولة أخرى
(١٠٩)	١,٨٤٥		مستحق لأطراف ذات علاقة
(١٢,٣٣٠)	٩,٢٨٢		إيرادات إيجارات غير محصلة
١٠,٣٠١	(١,٥٢٩)		مطلوبات أخرى
٦,٦٩٧	٤,٦٢٣		دفعات مقدمة من مستأجرين
<u>١٧,٠٢٦</u>	<u>٦١,٩٩٩</u>		
-	(٤٢٨)		زكاة مدفوعة
<u>١٧,٠٢٦</u>	<u>٦١,٥٧١</u>		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٢٥٥,٣١٦)			
(٢٥٥,٣١٥)	(٢,٧٠٩)	٢-٦	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
			إضافات إلى عقارات استثمارية
			(إضافة) / استبعاد استثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٥,٤٨٠	(٤٨,٠٠٠)	٥	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
<u>(٢١٩,٨٣٥)</u>	<u>(٥٠,٧٠٩)</u>		
(٤٤,٦٨٦)	(٤٤,٦٨٦)	١٢	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٢٤٨,٥٧٩	٤٢,٦٧٨		توزيعات أرباح مدفوعة
(٥,٢٨٥)	(٣,٣٤٤)		المتحصل من قرض
<u>١٩٨,٦٠٨</u>	<u>(٥,٣٥٢)</u>		تكاليف تمويل مدفوعة
			صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التمويلية
(٤,٢٠١)	٥,٥١٠		صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٠,١٧٥	٦,٤٧٨		نقد وما في حكمه في بداية الفترة
<u>٥,٩٧٤</u>	<u>١١,٩٨٨</u>		نقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، تم تأسيسه وإدارته من قبل شركة الأهلي المالية (المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال) ("مدير الصندوق")، إحدى الشركات التابعة للبنك الأهلي السعودي ("البنك")، لصالح مالكي وحدات الصندوق. يشرف على الصندوق في بشكل رئيسي مجلس إدارة الصندوق.

وفقاً للترخيص رقم ٣٧-٤٦٠٤٦٠٦٠ الممنوح من هيئة السوق المالية، فإن مدير الصندوق مفوض للقيام بالأنشطة التالية فيما يتعلق بالأوراق المالية:

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

يهدف الصندوق إلى توفير دخل تأجيلي 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 المراجعة 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 طرْحاً عاماً ومرخصة من هيئة السوق المالية.

تمت الموافقة على شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية في ١١ ربيع الأول ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٩ نوفمبر ٢٠١٧ م). كانت مدة الطرح لاكتتاب الوحدات من ٦ ديسمبر ٢٠١٧ م إلى ١٩ ديسمبر ٢٠١٧ م. 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 ٢٠١٧ م ("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 رهنأ بموافقة هيئة السوق المالية.

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

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

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢. الأساس المحاسبي

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة ("القوائم المالية الأولية") لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ويجب أن تتم قراءتها جنباً إلى جنب مع آخر قوائم مالية سنوية للصندوق كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. إلا أن هذه القوائم المالية الأولية تتضمن بعض الإفصاحات لشرح بعض الأحداث والمعاملات الهامة لفهم التغيرات في المركز والأداء المالي للصندوق منذ آخر قوائم مالية سنوية.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تتماشى السياسات المحاسبية المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مع تلك المثبتة عند إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

٣-٢ أسس القياس

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

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

- إلزام الصناديق 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 ٢٠٢٣ م.

- السماح للصناديق 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 ٢٠٢٣ م أو بعد ذلك.

٤-٢ 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 ٢٠٢٠ م. وبعد التعطل النهائي الذي قد يتسبب به تفشي هذا الفيروس أمراً غير مؤكداً. انتشرت جائحة كوفيد-١٩ في مختلف المناطق الجغرافية على مستوى العالم، مما تسبب في تعطل 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 تعطل العمل نظراً لتفشي كوفيد-١٩ على عملياته وأدائه المالي.

ومع استمرار تفشي فيروس كوفيد-١٩ فمن الصعب التنبؤ بمدى ومدة تأثيره الاقتصادي الكامل حتى الآن. يواصل مدير الصندوق مراقبة الوضع والتحقق من مدى تأثيره على عمليات المجموعة وتدفقاتها النقدية ومركزها المالي وتوصلت إلى أنه لا يتعين إجراء أي تعديلات على المبالغ المسجلة في هذه القوائم المالية الأولية (٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م: ٣٢,٢ مليون ريال سعودي). كما يرى مدير الصندوق، واستناداً إلى تقييمه، أن لدى الصندوق ما يكفي من السيولة المتوفرة للاستمرار في الوفاء بالتزاماته المالية في المستقبل المنظور عند استحقاقها.

٥-٢ عملة العرض والنشاط

إن عملة العرض والنشاط للصندوق هي الريال السعودي.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣. المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

تم إصدار عدد من المعايير والتعديلات والتفسيرات. يتضمن الجدول التالي آخر تغييرات طرأت على المعايير والتي يجب تطبيقها على الفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١ م والممتدة للتطبيق المبكر للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١ م. ومع ذلك، لم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر لأي منها عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة. المتطلبات الجديدة السارية حالياً

المعايير الجديدة أو التعديلات	تاريخ السريان
امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ (تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي ١)	١ يونيو ٢٠٢٠ م
تصحيح المؤشر المرجعي لمعدل الفائدة - المرحلة الثانية: تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ومعايير المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	١ يناير ٢٠٢١ م

المتطلبات المرتقبة

المعايير الجديدة أو التعديلات	تاريخ السريان
العقود المتوقع خسارتها: تكلفة إتمام العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧)	١ يناير ٢٠٢٢ م
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي دورة ٢٠١٨ م-٢٠٢٠ م - المعيار الدولي للتقرير المالي ١ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "أمثلة توضيحية مرفقة بالمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ ومعايير المحاسبة الدولي ٤١"	
الممتلكات والألات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦)	
المراجع حول إطار المفاهيم (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣)	
تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	١ يناير ٢٠٢٣ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - "عقود التأمين"	
تعريف التقدير المحاسبي (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨)	
الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وقائمة ممارسة المعيار الدولي للتقرير المالي ٢	
بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر ما وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعايير المحاسبة الدولي ٢٨)	متاح للتطبيق الاختياري/تاريخ سريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

٤. 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 والفتترات 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 جوهرية في القوائم المالية:

- مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لدمج مدني عقود الإيجار التشغيلي
- الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية
- تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية
- الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية "احتساب القيمة المستخدمة"

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٥. الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة) القيمة العادلة		٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة) القيمة العادلة		الاستثمارات في وحدات صندوق استثمار مدار من قبل مدير الصندوق (طرف ذو علاقة) صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي
التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة	
-	-	٤٨,٠١٨	٤٨,٠٠٠	

٦. العقارات الاستثمارية

١-٦ يمتلك الصندوق العقارات الاستثمارية التالية:

اسم العقار	طبيعة العقار	سعر الشراء
الأندلس مول، جدة (إيضاح ١-٦-١، ٢-٦-١)	مركز تجاري	١,١٩٥,٦٨٦
فندق الأندلس مول، جدة (إيضاح ١-٦-١)	فندق	٢٠٠,٠٠٠
برج سلامة، جدة (إيضاح ١-٦-٣)	مكتب	٢٥٥,٠٠٠
كيوبيك بلازا، الرياض (إيضاح ١-٦-٤)	مكتب	٢٥٠,٠٠٠

١-٦-١ استحوذ الصندوق على الأندلس مول وفندق الأندلس مول في تاريخ تأسيس الصندوق نظير عوض 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.

٢-٦-١ استحوذ الصندوق على قطعة أرض مساحتها ٩,٦٦٩ متر مربع مجاورة للأندلس مول بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢٠ م بمقابل نقدي قدره ٤٥,٧ مليون ريال سعودي لغرض توسيع الأندلس مول.

٣-٦-١ استحوذ الصندوق في ٤ أغسطس ٢٠١٩ م 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.

٤-٦-١ استحوذ الصندوق على كيوبيك بلازا في ٢٢ يونيو ٢٠٢٠ م 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.

٥-٦-١ 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 ٠,٠٢٥٪ سنوياً استناداً إلى متوسط القيم السوقية للعقارات.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦- العقارات الاستثمارية (يتبع)

٦-٢ في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م، تتمثل العقارات الاستثمارية في العقارات التي تم الإثبات الأولي لها بالتكلفة وتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم. فيما يلي تفاصيل عن تكلفة العقارات الاستثمارية:

التكلفة:	الأراضي	المباني	الأثاث والتجهيزات	أجهزة الحاسب الآلي	المعدات المكتبية	السيارات	الإنشاعات تحت التنفيذ	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م	١,٠١٥,٢٩٣	٨٨٩,٤٧٦	٩,٠١٥	٢,١١٧	٧,٢٧٧	٣٣	٨,٣٦٠	١,٩٣١,٥٧١
إضافات خلال الفترة	-	-	-	-	-	-	٢,٧٠٩	٢,٧٠٩
تحويلات خلال الفترة	-	٦,٥٧١	-	-	-	-	(٦,٥٧١)	-
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	١,٠١٥,٢٩٣	٨٩٦,٠٤٧	٩,٠١٥	٢,١١٧	٧,٢٧٧	٣٣	٤,٤٩٨	١,٩٣٤,٢٨٠
الاستهلاك المتراكم وخسارة الانخفاض في القيمة:								
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م	-	(٨٠,٠٨٥)	(٣,١٨٦)	(٦٦٨)	(٣,٤٥٣)	(١)	-	(٨٧,٣٩٣)
استهلاك خلال الفترة	-	(١١,٠٩١)	(٥٣١)	(١١٣)	(٥٧٥)	(٣)	-	(١٢,٣١٣)
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	-	(٩١,١٧٦)	(٣,٧١٧)	(٧٨١)	(٤,٠٢٨)	(٤)	-	(٩٩,٧٠٦)
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	١,٠١٥,٢٩٣	٨٠٤,٨٧١	٥,٢٩٨	١,٣٣٦	٣,٢٤٩	٢٩	٤,٤٩٨	١,٨٣٤,٥٧٤
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	١,٠١٥,٢٩٣	٨٠٩,٣٩١	٥,٨٢٩	١,٤٤٩	٣,٨٢٤	٣٢	٨,٣٦٠	١,٨٤٤,١٧٨

إن الأندلس مول وفندق الأندلس مول مرهونة كضمان مقابل تسهيل تمويل إسلامي تم الحصول عليه من البنك الأهلي السعودي بمبلغ ٦٥٠ مليون ريال سعودي. ويبلغ إجمالي القيم الدفترية للأندلس مول وفندق الأندلس مول ١,٣٣٦ 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 تماثياً 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.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. العقارات الاستثمارية (يتبع)

٣-٦ القيم السوقية

٦-٣-١ تتمثل الافتراضات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية فيما يلي:

البيان	أسلوب التقييم:	الافتراضات الرئيسية	القيمة السوقية
المقيّم: فاليوستارت الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١١٪ معدل عائد الخارج: ٨,٥٠٪	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
فندق الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١١,٥٪ معدل عائد الخارج: ٩٪	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١١,٥٪ معدل عائد الخارج: ٩٪	
كيوبيك بلازا	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١١٪ معدل عائد الخارج: ٨,٥٪	
المقيّم: نايت فرانك الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١٠,٧٥٪ معدل عائد الخارج: ٨,٧٥٪	
فندق الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١١,٢٥٪ معدل عائد الخارج: ٩,٢٥٪	
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١٠,٢٥٪ معدل عائد الخارج: ٨,٢٥٪	
كيوبيك بلازا	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١٠,٠٠٪ معدل عائد الخارج: ٨٪	
عقارات استثمارية			
عقارات استثمارية			

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م:

قياس متوسط القيمة العادلة في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م

عقارات استثمارية	باستخدام أسعار مدرجة من الأسواق النشطة لموجودات مماثلة (المستوى ١)	مدخلات هامة أخرى قابلة للملاحظة (المستوى ٢)	مدخلات هامة أخرى غير قابلة للملاحظة (المستوى ٣)
-	-	١,٨٧٠,٩٢٨	

قياس متوسط القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

عقارات استثمارية	باستخدام أسعار مدرجة من الأسواق النشطة لموجودات مماثلة (المستوى ١)	مدخلات هامة أخرى قابلة للملاحظة (المستوى ٢)	مدخلات هامة أخرى غير قابلة للملاحظة (المستوى ٣)
-	-	١,٨٨٥,٠٦٠	

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. القروض

٣١ ديسمبر	٣٠ يونيو	
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
٢٥٣,٠٥٠	٥١٤,٩٩٥	الرصيد الافتتاحي
٢٦١,٠٢٨	٤٢,٦٧٨	تسهيل تمويل مستخدم خلال الفترة/السنة
٩١٧	٥٤٤	إطفاء أتعاب ترتيب قرض
٥١٤,٩٩٥	٥٥٨,٢١٧	الرصيد الختامي

٨. الزكاة

فيما يلي حركة مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر	٣٠ يونيو	
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
١,٥٠٠	١,١٥٩	الرصيد الافتتاحي
١,١٥٩	٥٠٤	المحملة:
١٧٩	--	- للفترة/ السنة
١,٣٣٨	٥٠٤	- فيما يتعلق بالسنوات السابقة
(١,٦٧٩)	(٤٢٨)	المدفوع خلال الفترة / السنة
١,١٥٩	١,٢٣٥	الرصيد الختامي

موقف الربط الزكوي:

قدم الصندوق إقراراته الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") للسنوات حتى ٢٠٢٠ م. إلا أن الهيئة لم تقم بعد بإنهاء الربوط النهائية.

٩. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

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

العلاقة	اسم الشركة
مدير الصندوق ومالك وحدات	شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال
شريك مدير الصندوق	البنك الأهلي السعودي
مالك وحدة ومشغل مركز تجاري	شركة الأندلس العقارية

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 ٢٠١٧ م 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.

كما تقوم شركة الأندلس العقارية بإدارة مركز الأندلس والذي تحمله أتعاباً إدارية من الصندوق

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (يتبع)

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.

<u>م ٢٠٢٠</u> (مراجعة)	<u>م ٢٠٢١</u> (غير مراجعة)	<u>طبيعة المعاملات</u>	<u>الطرف ذو العلاقة</u>
٧,٩٨٨	٣,٤٠٩	إيجارات محصلة بالنيابة عن الصندوق	شركة الأندلس العقارية
١٠,٤٤٩	-	مدفوعات مستلمة من شركة الأندلس العقارية	
٨,٣٣٦	-	مدفوعات لشركة الأندلس العقارية	
٨,٨٤٥	٣,٥٥٨	أتعاب إدارة محملة	
٥٠٠	٢٨٧	أتعاب وكالة محملة	
١٧,٣٩٩	٩,٥٨٥	أتعاب إدارة محملة	شركة الأهلي المالية
٣,٩٥٩	٣٢٢	تكلفة معاملات مرسلة إلى عقارات استثمارية	المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال
١٥,١٨٩	٨,٤٩٨	مدفوعات تمت بواسطة الصندوق	
٢٦	١٤	رسوم خدمات محملة	البنك الأهلي السعودي
٢٦	١٤	مدفوعات	وفيما يلي المعاملات الهامة مع موظفي الإدارة العليا:
<u>م ٢٠٢٠</u> (مراجعة)	<u>م ٢٠٢١</u> (غير مراجعة)	<u>طبيعة المعاملات</u>	<u>موظفي الإدارة العليا</u>
١٠٠	٥٠	أتعاب مجلس الإدارة	موظفي الإدارة العليا

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

المستحق لأطراف ذات علاقة

<u>٣١ ديسمبر</u> <u>م ٢٠٢٠</u> (مراجعة)	<u>٣٠ يونيو</u> <u>م ٢٠٢١</u> (غير مراجعة)	<u>لطرف ذو العلاقة</u>
٢٠,٩٩٣	٢٢,٤٠٢	شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال
٧٧٢	١,٢٠٨	شركة الأندلس العقارية
<u>٢١,٧٦٥</u>	<u>٢٣,٦١٠</u>	

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠. 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:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)				٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)				الفترة المنتهية	
الإجمالي	المكتب	الفندق	مركز التسوق	الإجمالي	المكتب	الفندق	مركز التسوق		
٦٣,٠٦٧	١٢,٠٦٨	٦,٦٠١	٤٤,٣٩٨	٨٨,٥١٨	٢٢,٥٠٦	٤,٥٢١	٦١,٤٩١	إجمالي الإيرادات	
(١٧,١٦٣)	(٢٥٣)	(٦,٦٠٣)	(١٠,٣٠٧)	(١٧,٨٧٨)	(٢٩٢)	(٥,٠١٥)	(١٢,٥٧١)	مصروفات تشغيلية	
(١٠,٦٧٦)	(٢,٦٥٠)	(٢,٨٦٩)	(٥,١٥٧)	(١٢,٣١٣)	(٤,٤٢٧)	(٢,٥٤٨)	(٥,٣٣٨)	استهلاك	
(١٧,٠٠٠)	-	(١٧,٠٠٠)	-	-	-	-	-	خسارة انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	
(١,٠٠٠)	-	-	(١,٠٠٠)	(٢,٠٠٠)	-	-	(٢,٠٠٠)	خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي	
١٧,٢٢٨	٩,١٦٥	(١٩,٨٧١)	٢٧,٩٣٤	٥٦,٣٢٧	١٧,٧٨٧	(٣,٠٤٢)	٤١,٥٨٢	مجمّل الربح	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)					٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)					كما في
الإجمالي	الصندوق	المكتب	الفندق	مركز التسوق	الإجمالي	الصندوق	المكتب	الفندق	مركز التسوق	
١,٩٠٣,٤٠٣	٤,٢٨٢	٥١٣,٠٢٤	١٥٧,٢٨٢	١,٢٢٨,٨١٥	١,٩٥٦,٦٠٤	٥٢,٦٥٢	٥٠٨,٦٥٩	١٥٢,٢٣٩	١,٢٤٣,٠٥٤	إجمالي الموجودات
٥٨٢,٩٣٣	١٩,٢٩٤	٥٠٧,٣٣٢	١,٣٤٠	٥٤,٩٦٧	٦٤٣,٦٦٤	٢٢,٠١٩	٥٣٠,٧٥٢	١,٥٥٧	٨٩,٣٣٦	إجمالي المطلوبات

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	
١,٨٨٥,٠٦٠	١,٨٧٠,٩٢٨	القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
١,٨٤٤,١٧٨	١,٨٣٤,٥٧٤	يخصم: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
٤٠,٨٨٢	٣٦,٣٥٤	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠	وحدات مصدرة بالآلاف (بالعدد)
٠,٣٠	٠,٢٦	صافي الموجودات الإضافية (حقوق الملكية) لكل وحدة وفقاً للقيمة العادلة

١,٣٢٠,٤٧٠	١,٣١٢,٩٤٠	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة
٤٠,٨٨٢	٣٦,٣٥٤	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
١,٣٦١,٣٥٢	١,٣٤٩,٢٩٤	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة

صافي قيمة الموجودات العائدة لكل وحدة		
٩,٦٠	٩,٥٥	صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) قبل تعديل القيمة العادلة
٠,٣٠	٠,٢٦	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) وفقاً للقيمة العادلة
٩,٩٠	٩,٨١	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة

١٢. توزيعات الأرباح

في ٩ فبراير ٢٠٢١ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على دفع توزيعات أرباح بمبلغ ٤٤,٦٨٦ مليون ريال سعودي (أي ٠,٣٢٥ ريال سعودي للوحدة) على مالكي وحدات الصندوق. تم دفع توزيعات الأرباح بعد الإعلان.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٣. إدارة المخاطر المالية

عوامل المخاطر المالية

يتعرض الصندوق لمخاطر مالية مختلفة بسبب أنشطته وتشمل: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة ومخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لأسعار العمولة) 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 المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي، وبعض الموجودات المتداولة الأخرى، والديون طويلة الأجل، والمستحق لأطراف ذات علاقة، 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 أن واحد.

مخاطر السوق

أ) 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.

مخاطر العملات

ب) 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 معدلات العمولة

ج) مخاطر أسعار العمولات هي التعرض لمخاطر متنوعة مرتبطة بتأثير التذبذبات في أسعار العمولات السائدة على المراكز المالية للصندوق وتدفقاته النقدية.

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

مخاطر الائتمان

د) 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 وبعض الأرصدة المدينة الأخرى.

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 لأطراف ذات العلاقة.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٣. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

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.

هـ) 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 سحبيات بنكية على المكشوف وقروض بنكية.

١٤. القيمة العادلة

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

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

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

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 تغييرات 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.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٤. القيمة العادلة (يتبع)

- 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.

- قدرت إدارة الصندوق القيمة العادلة للديون طويلة الأجل، والذي تم تصنيفه في المستوى ٣، لتكون مقاربة 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 العمولة المتغيرة. تم ذكر معدل العمولة 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 المصنفة بالقيمة العادلة
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	
-	٤٨,٠١٨	-	٤٨,٠١٨
-	-	-	-

٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
الأدوات المالية - بالقيمة العادلة من خلال الربح أو
الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
الأدوات المالية - بالقيمة العادلة من خلال الربح أو
الخسارة

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٤ . الأحداث اللاحقة

أوصى مجلس إدارة الصندوق في ١٢ يوليو ٢٠٢١ م بدفع توزيعات أرباح مرحلية قدرها ٤٨,١٢٥ مليون ريال سعودي (٠,٣٥ ريال سعودي للوحدة) لمالكي وحدات الصندوق. تم دفع توزيعات الأرباح بعد الإعلان.

١٥ . آخر يوم تقييم

إن آخر يوم تقييم للفترة كان في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م.

١٦ . اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٨ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ١٦ أغسطس ٢٠٢١ م).