

SNB Capital

التقرير السنوي لعام 2021

صندوق الأهلي ريت

1




الأهلي ريت (1)
AlAhli REIT (I)



صندوق الأهلي ريت (1) ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مدرج في تداول ، السوق المالية السعودية.



يهدف الصندوق إلى توفير دخل إيجار منتظم لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في العقارات المطورة المدرة للدخل.



يدير الصندوق شركة SNB Capital ، أكبر مدير أصول في المملكة العربية السعودية وأكبر مدير أصول متوافق مع الشريعة الإسلامية على مستوى العالم ، مع أكثر من 250 مليار ريال سعودي من الأصول الخاضعة للإدارة.



وتتألف محفظة الصندوق المتنوعة من الأندلس مول ، وفندق الأندلس مول ، وبرج سلامة - مبنى مكاتب متميز ، وكويبيك بلازا - وهو مجمع مكاتب عالي الجودة مؤجر لوزارة الإسكان.



تبلغ القيمة السوقية المجمعة للمحفظة حوالي 1.9 مليار ريال سعودي.



يتطلع الصندوق بنشاط للحصول على أصول جديدة عالية الجودة وتعزيز قيمة الأصول الحالية للحصول على تدفقات نقدية أكثر قوة وعوائد معززة لمالكي الوحدات.



جدول المحتويات

2	خطاب مدير الصندوق
3	مقدمة حول صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت)
4	نظرة عامة على الصندوق
5	محفظة الصندوق
6	فريقنا
7	التوقعات
8	الأندلس مول
10	برج سلامة برج سلامة
12	كيوبك بلازا
13	فندق الأندلس مول
14	أحدث أخبار الصندوق
15	مقارنة تاريخية
16	أداء الصندوق
18	الجدول الزمني للصندوق
20	مقدمو الخدمات
21	تقرير مجلس الإدارة
22	توزيعات الأرباح لعام 2021
23	الإفصاحات
24	مراجعة المخاطر
29	البيانات المالية

خطاب مدير الصندوق

السادة مالي الوحدات،

بالنباتات والنوافير في مقابل المول. وسيتم إنشاء ساحة مفتوحة مساحتها 7000 متر مربع بين المستشفى والفندق والمول، تشمل نافورة راقصة ومنطقة ألعاب للأطفال. هذا بالإضافة إلى عمليات التجديد الداخلية في المول.

ارتفع مستوى الإقبال في المول إلى 7.5 مليون زائر في عام 2021، وظل الإشغال مرتفعاً بنسبة 96%، ومن المتوقع أن يرتفع أكثر خلال عام 2022 مع تسارع وتيرة النمو الاقتصادي. ومع اتجاه المول إلى استقطاب مجموعة أكثر تنوعاً من العلامات التجارية في الأشهر المقبلة، لا سيما العالمية منها. بالإضافة إلى التوسعة الكبرى في مرافق المول، نتوقع ارتفاعاً إضافياً في الإقبال (وبالتالي في عوائد المستثمرين).

لكن التغيير الإيجابي لم يقتصر على المول، فالصندوق وإدارته يقودان عملية التطوير في جميع أصول الصندوق. وشمل ذلك إعادة تقييم للأوضاع في فندق الأندلس مول لزيادة عوائد المستثمرين، مما أدى إلى إعادة تفعيل استراتيجيته التسويقية، وتسجيل الفندق في جميع وكالات السفر عبر الإنترنت، وتعزيز وتحديث وسائل التواصل الاجتماعي، إضافةً إلى تحسين التحكم في نفقات الفندق.

يستمر برج سلامة، وهو أحد الأصلين العقاريين التجاريين في المحفظة، بتسجيل نسبة إشغال تامة، وتتخذ عدة شركات كبرى من البرج مقراً لها. وقد شهد عام 2021 تطبيق معايير محسنة للوقاية من الحرائق والسلامة في البرج، لضمان تشغيله بشكل سلس وآمن في المستقبل. كذلك، ما زال مجمع كيوبك بلازا مؤجراً بالكامل لوزارة الإسكان.

بشكل عام، استطاع الصندوق تجاوز تحديات عام 2021 بمرونة وجوية، فحدّ من أثر الجائحة عبر تمسّكه بالتزامه لتحسين أصول الصندوق بشكل متواصل، وتقليل التكاليف التشغيلية لزيادة فعالية الصندوق. هدفنا الأساسي في عام 2022 هو تعزيز مصادر الدخل والمحافظة على توزيعات الأرباح. وكعادته، يستمرّ الصندوق بالبحث عن أصول مميزة تزيد من تنوع المحفظة وتعزز عوائد المستثمرين.

لقد كان عام 2021 عاماً متميزاً لصندوق الأهلي ريت (1). وبالإضافة إلى تراجع الجائحة ورفع القيود، مما سهّل كثيراً من ممارسة الأعمال في قطاعي التجزئة والضيافة (وهما مكوّنان أساسيان في الصندوق)، فقد حدثت تطوّرات مهمة جداً بالنسبة إلى الصندوق وأصوله.

كان من دواعي سرورنا في الأهلي ريت (1) أن ينال الصندوق على جائزة «ريستاتكس الرياض العقاري» لأفضل صندوق عقاري مصرفي لعام 2021، وهذه الجائزة هي بمثابة تقدير نعتز به لعملائنا الدؤوب لجعل الصندوق الفرصة الأكثر جاذبية لجميع المستثمرين على حد سواء.

وليس الصندوق وحده الذي نال التقدير، بل أصوله كذلك. فعلى الرغم من الجائحة، فإن الأندلس مول لم يكتف بتجاوز الأهداف التي رسمها لنفسه لعام 2021، بل حظي كذلك بالثناء من قبل المؤتمر العالمي لمراكز التسوق في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا 2021 لتمتعه بأفضل فريق عمليات في الشرق الأوسط، وبتكريم من جانب وزارة الصحة بصفته شريكها الأفضل خلال أزمة كورونا، حتى أنه نال شهادة من موسوعة «غينيس» للأرقام القياسية لوضعه أكبر جملة على بطاقة تهنئة في العالم.

يجذب المول المزيد من الانتباه لكونه مقراً وموقعاً متميزاً لإقامة المناسبات، ففي عام 2021، طلب منه استضافة معارض لوزارة الثقافة ولبنك التنمية الاجتماعية الذي أقام عرضه الأول لرواد الأعمال. كما تمّ اختياره حصرياً لاستضافة أنشطة فورمولا 1 خلال افتتاح فعاليات جائزة السعودية الكبرى في جدة.

وتماشياً مع تركيز الصندوق الدؤوب على النمو والتقدم، بدأت المرحلة الأولى من مشروع كبير لتطوير المول، يتمثل في بناء موقف للسيارات من ثلاثة طوابق. يشكّل ذلك جزءاً من عملية توسيع كبيرة تشمل إضافة 15000 متر مربع مقابل المول وفي المساحات المجاورة له، وذلك بتصميم هندسي فريد.

وسيشمل مشروع التطوير أيضاً بوليفارد للمشاة بطول 450 متراً تمتد من الجانب الجنوبي إلى الجانب الشرقي مزينة

مقدمة حول صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت)

شهدت صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت) نمواً سريعاً في المملكة العربية السعودية منذ إدراج أول صندوق ريت على منصة تداول في أواخر عام 2016. كان عام 2021 الأفضل لهذه الصناديق الاستثمارية العقارية، وهي متاحة للجمهور ووحداً مطروحة للتداول في الأسواق المالية، مع ارتفاع مؤشر «FTSE NAREIT» العقاري (وهو مؤشر لأكبر صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (ريت) في العالم) بنسبة 36%.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي لصندوق ريت هو الاستثمار في أصول عقارية مشيئة مدرة للدخل، وتوزيع نسبة محددة من الربح الصافي على مالكي الوحدات مرة واحدة سنوياً على الأقل.

يتيح ذلك لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت) تقديم مجموعة متنوعة من المنافع، منها ارتفاع السيولة (نظراً لتداولها في الأسواق المالية)، وتدني الشروط المطلوبة من المستثمرين، وإمكانية الوصول إلى مجموعة متنوعة من الأصول العقارية العالية الجودة، وتأمين إدارة احترافية (توفر على المستثمر مشقة الاهتمام بالعقارات بنفسه)، ويمكنها تشكيل حماية ضد التضخم (وهذا أمر مهم لا سيما في بيئة التضخم العالي نسبياً اليوم).

تقدم صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت) عوائد إجمالية تنافسية، بفضل الدخل العالي والثابت من توزيع الأرباح وارتفاع قيمة الأصول على المدى الطويل. كما أنها تتمتع بالتنوع الواسع وبارتباطها الضئيل نسبياً بالأصول الأخرى، مما يجعل أسعارها أقل عرضة لتقلبات الأسعار التي تشهدها أنواع الأصول الأخرى مثل الأسهم والسندات. هذا ما يجعل منها أداة تنويع ممتازة في محافظ الأصول تساعد في التقليل من مخاطرها الإجمالية وتزيد من عوائدها.



نظرة عامة على الصندوق

اسم الصندوق

صندوق الأهلي ريت (1)

وصف الصندوق

الأهلي ريت (1) هو صندوق استثماري عقاري متداول مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. يعمل وفقاً للضوابط الشرعية المحددة من قبل الهيئة الشرعية. تم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية، ويخضع للوائح والتعليمات الصادرة عن هيئة السوق المالية.

أهداف الصندوق

يهدف الصندوق إلى توفير دخل إيجاري دوري لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في أصول عقارية مطوّرة تطويراً إنشائياً مدوّرة للدخل، ويستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية على مالكي الوحدات مرتين في السنة بما لا يقل عن 90% 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.

حجم الصندوق (القيمة الدفترية)

1,375,000,000 ريال سعودي

مدة الصندوق

مدة الصندوق 99 سنة من تاريخ إدراجه في السوق المالية، ويمكن تمديدتها حسب تقدير مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية.

محفظة الصندوق

يضم الصندوق أصولاً عالية الجودة في مواقع حيوية في جدة والرياض، ومنوَّعة بشكل مدروس بحسب القطاعات.

الأندلس مول مركز للبيع بالتجزئة يكتسب أهمية متزايدة، ويغطي قطاعات الأزياء، والمطاعم والمقاهي، والرياضات الداخلية، والترفيه، بفضل تنوع متاجره ومطاعمه ومرافقه الرياضية ودار عرض السينما إمباير سينما الحديث والمتطور.

يشكّل فندق الأندلس مول فرصة للاستثمار في قطاع الضيافة، في حين يمنح برج سلامة وكيوبك بلازا المستثمرين فرصةً للاستثمار في القطاع التجاري.

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



نسبة الإشغال في الصندوق

المؤجر = 97.10% الغير مؤجر = 2.90%

نسبة التأجير أعلاه مستثنى منها فندق الأندلس مول، ونسبة الإشغال لا تنطبق على طبيعة الفندق.

فريقنا

يُدير الصندوق فريق ذو كفاءة عالية من شركة الأهلي المالية (الأهلي كابيتال)، التي تأسست في عام 2007 باعتبارها الذراع الاستثماري للبنك الأهلي التجاري (NCB). شكّل اندماج البنك الأهلي التجاري (NCB) مع مجموعة سامبا المالية، وهو الأكبر في تاريخ المملكة العربية السعودية - كياناً جديداً وهو البنك الأهلي السعودي (SNB).

تُعَدُّ الأهلي كابيتال اليوم أكبر شركة إدارة أصول في المملكة العربية السعودية، وأكبر شركة أصول متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية في العالم، وتدير أصولاً تزيد قيمتها عن 250 مليار ريال سعودي.

يتولى تدقيق الصندوق شركة «كيه بي إم جي»، وهي إحدى شركات التدقيق الأربع الكبرى في العالم، ويقيم عقارات الصندوق بدقة اثنتان من كبرى جهات الاستشارات العقارية في العالم، وهما شركة Knight Frank و شركة ValuStrat - وهي إحدى مجموعات الاستشارة الرائدة في الشرق الأوسط. وتتبع كلاهما معايير التقييم الدولية، ومعايير المعهد الملكي للمساحين القانونيين ومعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين «تقييم».

التوقعات

يجمع الصندوق مزيجاً مثالياً من الأصول للاستفادة من النمو القوي المتوقع في المملكة العربية السعودية في عام 2022. حيث أن الحكومة تسعى إلى مواصلة برنامجها الإصلاحي لتعزيز إمكانات القطاع الخاص بالتوازي مع تعافي الاقتصاد العالمي من الجائحة.

سيساهم مشروع توسيع الأندلس مول في زيادة الإقبال على المول والذي شكّل مقرأً وموقعاً رئيسياً لاستضافة فعاليات رفيعة المستوى في جدة. وبفضل مشروع توسيع موقف السيارات وزيادة قدرته الاستيعابية، سيزداد عدد زوار المول سنوياً.

بالإضافة إلى ذلك، يُعتبر المول مؤهلاً للاستفادة من النمو الكبير في القطاع الترفيهي بفضل تواجد دار السينما عالية التقنية (إمباير سينما)، وهي أول سينما في المنطقة مزودة بتقنية Sphera.

وسيقع البوليفارد الجديد في الأندلس مول بمحاذاة مستشفى الدكتور سليمان الحبيب الذي يجري تطويره حالياً ومن المفترض أن يبدأ العمل فيه سنة 2023. وتجدر الإشارة إلى أن المستشفى التابع لمجموعة سليمان الحبيب الطبية، التي تُعتبر أكبر مقدم لخدمات الرعاية الصحية في الشرق الأوسط، سيضم 330 سريراً و245 عيادة. وفور إنجاز هذا المشروع، سيكون المشروع الأول في جدة الذي يضم مركزاً تجارياً وفندقاً ومستشفى في مكان واحد.

إلى جانب التزام الحكومة السعودية بتشجيع السياحة إلى المملكة، ومراجعة الاستراتيجية التسويقية لفندق الأندلس مول، سيساهم بناء المستشفى الجديد في زيادة نسبة إشغال الفندق ونسبة الإقبال على المول.

وقد صمّم الفريق الإداري محفظة متوازنة ومستدامة تجمع بين توقعات النمو المرتفع وضمان تحقيق المداخيل، وهو متيقظ دائماً لرصد المخاطر التي قد تتعرض لها مجموعة الأصول الحالية أو الأصول الجديدة التي قد يستحوذ عليها الصندوق لزيادة عوائد المستثمرين. وفي السنة المقبلة، سنركز على تعزيز مصادر الدخل ومواصلة تسديد حصة المستثمرين من الأرباح، حرصاً منا على أن نبقى أفضل صندوق استثماري عقاري متداول في المملكة.

الأندلس مول



يقع الأندلس مول في قلب المدينة، عند تقاطع طريق الملك عبد الله مع طريق الأمير ماجد في جدة، وهو على مقربة من محطة قطار الحرمين وجامعة الملك عبدالعزيز.

يحتضن الأندلس مول مجموعة متنوعة من أرقى العلامات التجارية ومجموعة متنوعة من المستأجرين في قطاعات الأزياء، والمطاعم والمقاهي، والترفيه، والرياضات الداخلية، وغيرها. وهو واحد من أكبر المراكز التجارية، إذ يضم أكثر من 350 متجراً ومساحة صافية قابلة للتأجير تصل إلى حوالي 90,000 متر مربع.

ويعد الأندلس مول وجهة مفضلة للتسوق بالنسبة للعائلات، وخير شاهد على ذلك العدد الضخم من الزوّار. ففي عام 2020، استقبل الأندلس مول أكثر من 7.5 مليون زائر. كما يمتاز بمعدل إشغال يصل إلى 96%، وهو من أعلى المعدلات بالمقارنة مع المراكز التجارية المشابهة في جدة.

وفي مسعى دائم منه لتأمين أفضل خدمة لعملائه وأحدث المرافق الترفيهية، افتتحت «إمباير سينما» في الأندلس مول في عام 2020، وتحتوي 27 صالة عرض، ويجري العمل الآن على مشروع تطوير ضخم لتوسعة المول. ويشمل هذا المشروع بناء موقف للسيارات بثلاثة طوابق، وإضافة 15,000 متر مربع مقابل المول وفي المساحات المجاورة له بتصميم هندسي فريد، وبوليفارد للمشاة بطول 450 متراً.

الموقع	حي الفيحاء، جدة
مساحة الأرض الإجمالية	162,579 متر مربع
المساحة القابلة للتأجير	90,000 متر مربع تقريباً
المشغل ومدير الإيجار	شركة الأندلس العقارية
سعر الشراء	1,195,686,025 ريال سعودي
نسبة إيجارات الأصل من إجمالي إيجارات الصندوق المحصلة	68.99%

الأندلس مول (تابع)

عينة لبعض المستأجرين



برج سلامة



يقع برج سلامة في منطقة حيوية في حي السلامة على طريق المدينة المنورة بالقرب من تقاطع حراء. وهو قريب من وسط مدينة جدة ويبعد أقل من 10 دقائق عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي الجديد في جدة.

يتكوّن البرج من 13 طابقاً فوق الأرض، وطابق سفلي واحد، وطابق متوسط واحد. ويضم 109 مكاتب، و8 صالات عرض، ومستودعين.

تمّ تأجير البرج بالكامل لمدة تبقى منها سنة ونصف. تشغل البرج نخبة من العلامات التجارية اللامعة مثل شركة الراجحي للتأمين التعاوني، وشركة الراجحي للتكافل، ومجموعة «تأجير»، و«تيم هورتنز»، والشركة الوطنية لخدمات الطيران، وشركة سلامة للتأمين التعاوني.

الموقع	طريق المدينة المنورة، جدة
مساحة الأرض الإجمالية	7,682 متراً مربعاً
المساحة القابلة للتأجير	29,921 متراً مربعاً
المشغل	شركة جبل ادساس
سعر الشراء	255,000,000 ريال سعودي
نسبة إيجارات الأصل من إجمالي إيجارات الصندوق المحصلة	12.59%

برج سلامة (تابع)

عينة لبعض المستأجرين



تكافل الراجحي
Al Rajhi Takaful

مجموعة تاجير
Taajeer Group



Tim Hortons

سلامة
SALAMA

كيوبك بلازا



يقع هذا المجمع المكتبي الفاخر المؤلف من 3 طوابق على بُعد 170 متراً فقط شمالاً من تقاطع طريق الملك عبدالعزيز والطريق الدائري الشمالي الفرعي في حي الغدير في الرياض.

وهو مؤجر بالكامل لوزارة الإسكان لمدة 3 سنوات، وبقيت سنة واحدة من العقد، وهذا العقد قابل للتجديد للمدة عينها باتفاق الطرفين.



حي الغدير، الرياض

الموقع

17,444 متراً مربعاً

مساحة الأرض الإجمالية

21,253 متراً مربعاً

المساحة القابلة للتأجير

250,000,000 ريال سعودي

سعر الشراء

12.15%

نسبة إيجارات الأصل من إجمالي إيجارات الصندوق المحصلة

فندق الأندلس مول



فندق الأندلس مول هو فندق فخم ملاصق للأندلس مول. يبعد 20 دقيقة فقط عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في جدة، ويضم غرفاً فخمة بتصميم الشقق السكنية.

يحتوي الفندق على 44 شقة بغرفة استوديو، و90 شقة بغرفة نوم واحدة، و30 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 لعقد الاجتماعات، وقاعة احتفالات لقطاع الأعمال. يحظى الفندق بتقييم 8.3 على موقع Booking.com.

يجري حالياً العمل على بناء مستشفى د. سليمان الحبيب بجوار فندق الأندلس مول، ومن المتوقع بعد اكتماله في عام 2023 أن يساهم في ارتفاع الطلب على الفندق.

الموقع	حي الفيحاء، جدة
مساحة الأرض الإجمالية	6,223 متر مربع
مساحة البناء الإجمالية	28,255 متر مربع
المشغل	شركة الأندلس العقارية
سعر الشراء	200,000,000 ريال سعودي
نسبة إيجارات الأصل من إجمالي إيجارات الصندوق المحصلة	6.27%

أحدث أخبار الصندوق



◆ باشر الصندوق المرحلة الأولى من المشروع التطويري في المول، والذي سيشمل:

- بناء موقف للسيارات بثلاثة طوابق.
- إضافة 15,000 متر مربع في مقابل المول ومحيطه، وذلك بتصميم هندسي فريد.
- بوليفارد للمشاة بطول 450 متراً تمتد من الجانب الجنوبي إلى الجانب الشرقي، سترتّب بالنباتات والنوافير عند مقدمة المول.
- ساحة مفتوحة بمساحة 7000 متر مربع بين المستشفى والفندق والمول، تشمل نافورة راقصة ومنطقة ألعاب للأطفال.
- عمليات تجديد داخلية في المول.
- من المتوقع إنجاز المشروع التطويري خلال سنتين.

◆ عيّن الصندوق شركة الأندلس العقارية مشغلاً لفندق الأندلس مول بدءاً من سبتمبر 2021.

◆ عيّن الصندوق شركة الأندلس العقارية لتكون الشركة المطوّرة المسؤولة عن توسيع الأندلس مول وزيادة عدد مواقف السيارات فيه.

◆ في 8 نوفمبر و27 سبتمبر 2021، أعلن الصندوق عن تغييرات في مجلس إدارته. ومنها:

استقالة عضو المجلس السيد عبدالجبار العبدالجبار
استقالة السيد نايف المسند والسيد صالح الحبيب
تعيين السيد هذال العتيبي والسيد فراس حوحو

◆ كما قام الصندوق بتحديث أحكامه وشروطه وفقاً للتغييرات في عضوية مجلس إدارته. يمكن الاطلاع على الأحكام والشروط المحدثة هنا:

<https://www.alahlicapital.com/MutualFundDocuments/file-20220321172258128AlAhli REIT TCs.pdf>

مقارنة تاريخية

مقارنة تاريخية بين الأعوام 2019 و 2020 و 2021

2021	2020	2019	
1,303,077,000	1,320,470,000	1,367,621,000	صافي قيمة الأصول بنهاية العام
9.69/9.48	9.90/9.60	10.16/9.95	صافي قيمة الأصول للوحدة بنهاية العام (التكلفة/ القيمة العادلة)
9.90/9.60	10.16/9.95	10.31/10.16	أعلى صافي قيمة الأصول للوحدة (التكلفة/ القيمة العادلة)
9.69/9.48	9.58/9.60	9.92/9.95	أدنى صافي قيمة الأصول للوحدة (التكلفة/ القيمة العادلة)
14.24	10.20	9.50	أعلى سعر إغلاق للوحدة
8.83	7.83	7.48	أقل سعر إغلاق للوحدة
137,500,000	137,500,000	137,500,000	عدد وحدات الصندوق
0.675	0.45	0.65	إجمالي توزيع الدخل للوحدة في الفترة
لا يوجد مؤشر استرشادي لمقارنة أداء الصندوق			أداء الصندوق مقابل المؤشر
1.19%	1.14%	1.09%	إجمالي نسبة النفقات
28.85%	27.06%	14.93%	% الاقتراض من إجمالي الأصول
13 سنة	14 سنة	15 سنة	المدة المتبقية للقرض
30 سبتمبر 2034	30 سبتمبر 2034	30 سبتمبر 2034	تاريخ الاستحقاق

العائد الإجمالي التراكمي

منذ تأسيس الصندوق	3 سنوات	سنة واحدة	
17.90%/15.80%	11.74%/11.06%	4.70%/5.78%	بناءً على صافي قيمة الأصول (التكلفة/ القيمة العادلة)
35.00%	64.66%	35.37%	بناءً على سعر السوق

العائد الإجمالي السنوي

2021	2020	2019	2018	
4.70%/5.78%	1.87%/1.01%	4.85%/4.33%	6.35%/4.85%	بناءً على صافي قيمة الأصول (التكلفة/ القيمة العادلة)
%35.37	-1.37%	30.80%	-19.15%	بناءً على سعر السوق

أداء الصندوق

ملخص عن أداء الصندوق لعام 2021

عدد الوحدات الصادرة	137,500,000 وحدة
صافي قيمة الأصول الافتتاحية في بداية العام	1,320,470,000
صافي قيمة الأصول الختامية في نهاية العام	1,303,077,000
صافي قيمة الأصول الافتتاحية لكل وحدة في بداية العام (التكلفة / القيمة العادلة)	9.60/9.90
صافي قيمة الأصول الختامية لكل وحدة في نهاية العام (التكلفة / القيمة العادلة)	9.69/9.48
النقد من العمليات التشغيلية (FFO)	100,045,000
النقد من العمليات للوحدة	0.73
إجمالي توزيع الأرباح للوحدة	0.675
أعلى سعر إغلاق للوحدة	14.24
أدنى سعر إغلاق للوحدة	8.83
% الإيراد الغير محصل / إجمالي الإيرادات	14.76%
نسبة المصاريف الغير نقدية / صافي أرباح الصندوق	40.61%

أداء الصندوق (تابع)

رسوم ومصاريف الصندوق للعام 2021

19,087,000 ر.س.	أتعاب إدارة الصندوق
530,000 ر.س.	الأتعاب المهنية
100,000 ر.س.	أتعاب مجلس الإدارة
805,000 ر.س.	الرسوم المدفوعة لـ«تداول»
553,000 ر.س.	رسوم حفظ الأصول
24,000 ر.س.	رسوم اللجنة التشريعية
2,042,000 ر.س.	مصروفات أخرى

الجدول الزمني للصندوق

ديسمبر 2017

تأسيس الصندوق

1

ديسمبر 2017

الاستحواذ على الأندلس مول
وفندق الأندلس مول

2

يناير 2018

إدراج الصندوق في السوق المالية
السعودية "تداول"

3

أغسطس 2019

الاستحواذ على برج سلامة في جدة

4

ديسمبر 2019

انضمام الصندوق إلى سلسلة مؤشر
العقاري "FTSE EPRA NAREIT"
العالمي

5

ديسمبر 2019

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

6

الجدول الزمني للصندوق (تابع)

سبتمبر 2021

تعيين شركة الأندلس العقارية
مشغلاً لفندق الأندلس مول

9

نوفمبر 2020

الاستحواذ على الأرض المجاورة
للأندلس مول بغرض تطويرها

8

يونيو 2020

الاستحواذ على كيوبك بلازا في
الرياض

7

يناير 2022

فوز الصندوق بجائزة ريساتكس
الرياض العقاري لأفضل صندوق
عقاري مصرفي لعام 2021

12

يناير 2022

حصول الأندلس مول على جائزة أحد
أفضل فرق العمليات في الشرق
الأوسط من قبل مجلس مراكز
التسوق بالشرق الأوسط وشمال
أفريقيا

11

ديسمبر 2021

تعيين شركة الأندلس العقارية
مطوراً للأندلس مول

10

مقدمو الخدمات

مدير الصندوق
شركة الأهلي المالية

SNB Capital

أمين الحفظ
شركة البلاد المالية

البلاد المالية
Albilad Capital

المدقق
كيه بي إم جي

KPMG

مقيّم العقارات
Knight Frank & ValuStrat

Knight Frank

ValuStrat

مشغل الأندلس مول ووكيل العقارات
AlAndalus Property Company



الأندلس العقارية
Alandalus Property

مشغل فندق الأندلس مول
AlAndalus Property Company



الأندلس العقارية
Alandalus Property

تقرير مجلس الإدارة

تم عقد ثلاث جلسات من مدير الصندوق خلال العام، وحدث خلالها:

مناقشة الأحداث الاقتصادية وتأثيرها على أصول
الصندوق

مناقشة أداء الصندوق

مناقشة الفرص المحتملة للاستحواذ على أصول جديدة
للصندوق

مراجعة الميزانية السنوية

الموافقة على تعيين شركة الأندلس العقارية كمطور
لتوسعة الأندلس مول

الموافقة على تعيين أعضاء مجلس الإدارة وسكرتير
المجلس

الموافقة على النفقات الرأسمالية

الموافقة على تعديلات الشروط والأحكام

الموافقة على القوائم النصف سنوية والسنوية

الموافقة على التوزيعات النقدية

توزيعات الأرباح لعام 2021

تنص سياسة توزيعات الأرباح التي يعتمدها الصندوق على توزيع 90% على الأقل من صافي أرباح الصندوق السنوية كحصة نقدية على مالكي الوحدات مرتين سنوياً، باستثناء المكاسب الناتجة عن بيع الأصول العقارية والاستثمارات في صناديق الأسواق المالية والتعاملات التي يمكن إعادة استثمارها في أصول إضافية للصندوق.

ملخص توزيعات الأرباح لعام 2021

92,812,500	مجموع الأرباح الموزعة عن هذه الفترة
0.675	حصة الأرباح لكل وحدة
137,500,000 وحدة	عدد الوحدات القائمة
10	القيمة الاسمية للوحدة (السعر الأولي)
%6.75	نسبة توزيعات الأرباح / سعر الوحدة الأولي
6.97%/7.12%	نسبة توزيعات الأرباح إلى صافي قيمة الأصول (التكلفة/ القيمة العادلة)
1,303,077,000	صافي قيمة الأصول اعتباراً من 31 ديسمبر 2021

الإفصاحات

الاستثمارات الأخرى

قام مدير الصندوق باستثمار فائض الأرصدة النقدية في أداة من أدوات السوق المالية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، ألا وهي صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي.

العمولات الخاصة

تم إعفاء الصندوق من دفع الرسوم الإدارية المفروضة على استثماراته في صندوق السوق المالية (أي صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي).

المدىونية

وقّع الصندوق اتفاقية مع البنك الأهلي السعودي للاستفادة من قرض إسلامي بقيمة 650 مليون ريال سعودي، وهو قرض لمدة 15 سنة، مع فترة سماح مدتها 5 سنوات. وقد سحب الصندوق من القرض مبلغاً إجمالياً بقيمة 561 مليون ريال سعودي اعتباراً من 31 ديسمبر 2021.

التغييرات الجوهرية

غير متوقّرة

حقوق التصويت السنوية

غير متوقّرة

التغييرات في الشروط والأحكام

تحديث لفقرة مجلس الإدارة بسبب استقالة عضو مجلس الإدارة الأستاذ/ نايف المسند (عضو غير مستقل)، وعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ صالح الحبيب (عضو غير مستقل)، وعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ عبد الجبار العبد الجبار (عضو غير مستقل).

تحديث لفقرة مجلس الإدارة بسبب تعيين عضو مجلس الإدارة الأستاذ/ عبد الجبار العبد الجبار (عضو غير مستقل) والذي استقال لاحقاً. وفيما بعد تم تعيين عضو مجلس الإدارة الأستاذ/ هذال العتيبي (عضو غير مستقل)، وعضو مجلس الإدارة الأستاذ فراس حودو (عضو غير مستقل)

تحديث لفقرة " وصف لأنواع الأصول العقارية التي استثمار فيها الصندوق "

تحديث لمخلص أداء الأندلس مول وفندق الأندلس مول كما في نهاية تاريخ 31 ديسمبر 2020م.

تعديل اسم فندق ستاي بريدج سويس جدة كما ورد في شروط وأحكام الصندوق الى "فندق الأندلس مول".

تحديث لفقرة "الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة" وذلك بتعديل الرسوم السنوية للرقابة والاستشارات الشرعية.

تحديث ملحق (2) "ملخص أداء الصندوق" وذلك بتحديث ملخص أداء الصندوق كما نهاية تاريخ 31 ديسمبر 2020م.

توزيعات الأرباح

تم توزيع حصص الأرباح عن النصف الأول من عام 2021 في أغسطس 2021. أمّا حصص الأرباح عن النصف الثاني من العام نفسه فوّضت في مارس 2022.

تضارب المصالح

في ديسمبر 2021، عيّن الصندوق شركة الأندلس العقارية، وهي طرف ذو علاقة، لتكون الشركة المطوّرة المسؤولة عن توسيع الأندلس مول وزيادة عدد مواقف السيارات فيه.

مراجعة المخاطر

تقرير تقييم مخاطر صندوق الأهلي ريت

اسم الصندوق	صندوق الأهلي ريت (1)
مدة الصندوق	99 سنة، قابلة للتمديد لمدة إضافية
البلد	المملكة العربية السعودية
مستوى المخاطر	مرتفع
تاريخ المراجعة	مارس 2022

المخاطر	وصف المخاطر	تخفيف المخاطر
مخاطر توزيع الدخل	<p>يهدف الصندوق إلى توفير دخل إيجار دوري لمالكي الوحدات من خلال استثماراته في العقارات المدرة للدخل. وإنّ أيّ تقصير في أداء أصوله الأساسية، من شأنه أن يعرّض الصندوق لخطر عدم القدرة أو الفشل في تحقيق التزامات التوزيع الدورية أو المستهدفة في المستقبل وفقاً لشروطه وأحكامه.</p> <p>علاوةً على ذلك، وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالتسهيلات المقدمة للصندوق، يجب أن يستوفي الصندوق عدداً 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.</p>	<ul style="list-style-type: none">◆ يتمثل نهج الصندوق للتخفيف من هذه المخاطر بالتأكد من أن الأصول الأساسية تعمل بشكل جيّد وتولّد التدفقات النقدية المتوقعة.◆ 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 السلامة: مبنى المكاتب المكوّن من 18 طابقاً مؤجر بالكامل لمدة 5 سنوات لمستأجر أساسي واحد (عقد إيجار رئيسي لا يزال ساري المفعول لسنتين ونصف السنة).◆ مبنى كيويك: العقار مؤجر بالكامل لمستأجر أساسي واحد بوزارة الإسكان لمدة 3 سنوات اعتباراً من 25 فبراير 2020.◆ علاوةً على ذلك، يقوم مدير العقارات والمشغلون 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 المحددة.◆ يقوم مدير الصندوق بمراقبة الديون عن كثب للتأكد من التزام الصندوق بجميع التعهدات، بما في ذلك اختبار التوزيع.
مخاطر التخارج	<p>يستثمر الصندوق في أصول عقارية تُعتبر صعبة التسييل. وهذا يعرّض الصندوق لمخاطر عدم القدرة على تصفية الأصول الأساسية في الوقت المناسب وفقاً لاستراتيجية الصندوق. وتُعتبر هذه المخاطر أكثر أهمية مع اقتراب استحقاق الصندوق.</p>	<ul style="list-style-type: none">◆ لدى الصندوق مدة زمنية طويلة حتى تاريخ الاستحقاق (99 عاماً، قابلة للتمديد) وتظل وحدات الصندوق قابلة للتداول في البورصة، ما يمنح مالكي الوحدات القدرة على الخروج في الوقت الذي يختارونه بناءً على أسعار السوق السائدة.◆ استثمر الصندوق في أصول عقارية ذات موقع جيّد ومركزي في مدينة رئيسية. تتميز هذه الأصول بوجود طلب عالٍ من المستثمرين عليها لجودتها وسهولة تصفيتها مقارنةً بباقي الأصول العقارية.

مخاطر الائتمان

- ◆ يتمثل الخطر بتسبب أحد أطراف الأداة المالية في خسارة مالية للطرف الآخر من خلال عدم الوفاء بالتزاماته. كما يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان المصرفي وضمم الإيجار المدينة (ضم من مستأجرين بموجب عقود تأجير تشغيلية).
- ◆ بالنسبة للأرصدة المصرفية، تتمثل سياسة الصندوق بالدخول 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. علاوةً على ذلك، يتمتع المول بمزيج متنوع وقوي من المستأجرين، ويُعتبر ذلك أفضل استراتيجية للتخفيف من مخاطر المستأجرين.

مخاطر التركيز

تركز المحفظة:

يستثمر الصندوق في 3 أصول عقارية في جدة وأصل واحد في الرياض. وعلى الرغم من أن تركيز المحفظة هذا قد يزيد العوائد الإجمالية للمالكي الوحدات، إلا أنه إذا نتجت خسارة مادية عن أي استثمار كبير، فقد تكون عوائد مالكي الوحدات أقل بالمقارنة مع ما إذا كان الصندوق قد استثمر في محفظة متنوعة.

تركز العملاء والمستأجرين:

يتميز الصندوق بالتنوع من حيث قاعدة العملاء والمساهمين الرئيسيين في دخله من الإيجارات. واعتباراً من 31 ديسمبر 2021، تمثل أكبر خمسة عائدات مالية من الإيجارات ~34% من إجمالي ممتلكات الصندوق، كما تمثل أكبر 5 عائدات مالية من الإيجارات في المركز التجاري 16% من إجمالي إيرادات العقارات.

- ◆ في إطار سعي مدير الصندوق إلى تنويع قاعدة أصول الصندوق، استكمل مدير الصندوق العديد من عمليات الاستحواذ في جدة والرياض. تتوزع أصول الصندوق على النحو التالي (نسبة من الإيرادات الإجمالية للصندوق):

التركيز	الأصول
2021	2020
69%	72%
6%	6%
12%	8%
13%	14%

- ◆ يواصل مدير الصندوق استكشاف خيارات إضافية لتنويع مزيج المحفظة والتخفيف من هذه المخاطر من خلال البحث عن عقارات أخرى تستوفي متطلبات ملقّ المخاطر والعوائد من أجل إضافتها إلى مزيج المحفظة.

مخاطر التقييم

خطر أن تكون القيمة السوقية للصندوق أقلّ جوهرياً من صافي قيمة أصوله. قد يعود سبب ذلك إلى المبالغة في تقييم الأصول الأساسية.

- ◆ يتولى مدير الصندوق إدارة هذه المخاطر من خلال ما قبل الاستحواذ: تنفيذ إجراءات العناية الواجبة والتقييم للتأكد من أن الصندوق لا يدفع أكثر من اللازم عند الاستحواذ.
- ◆ ما بعد الاستحواذ: التركيز على تحقيق قيمة طويلة الأجل لمالكي الوحدات وعلى قدرتها على توليد دخل إيجار دوري مستدام وإمكانات نمو طويلة الأجل.
- ◆ لتقييم أصوله، يعتمد الصندوق على تقييبيّن مستقلّين من شركتي التقييم العقاري المرموقتين (ValuStrat و Knight Frank). تتم مراجعة هذه التقييمات وفحصها داخلياً من قبل مدير الصندوق للتأكد من أن قيمتها لا تتجاوز القيمة العادلة للأصول.
- ◆ ينتج أيضاً خطر تقييم وحدات الصندوق بأقل من صافي قيمة الأصول عن الآراء العامة في السوق والآراء حول قطاع صناديق الاستثمار العقاري والعقارات بشكل عام. وتُظهر دراسة المقاييس العالمية في مجال التقييم أن صناديق الاستثمار العقاري في معظم البلدان تتداول بقيمة أقل 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، والنفقات التشغيلية، والنفقات الرأس مالية) بالكامل عند استحقاقها، أو قدرة الصندوق على تسوية هذه الالتزامات بشروط غير مؤاتية جوهرياً.
- ◆ 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.

مخاطر معدل الربح

- ◆ مخاطر تقلب قيمة أصول الصندوق وأدواته المالية بسبب التغيرات السلبية في معدلات الربح/أسعار الفائدة.
- ◆ نظراً إلى تمويل الصندوق باستخدام تسهيلات ذات سعر فائدة متغير (سعر سايبور + الفارق السعري)، فإن أي تغيير سلبي في سعر سايبور سيؤدي إلى ارتفاع مصاريف الربح/الفائدة، وبالتالي إلى انخفاض إجمالي عوائد مالكي الوحدات. خلال العام الماضي، ارتفع معدل سايبور ومن المتوقع أن يستمر في ارتفاعه خلال السنوات المقبلة (تماشياً مع توجه البنك الفيدرالي الأمريكي)، ما ينعكس سلباً على الصندوق.
- ◆ يناقش مدير الصندوق الفروق في الأسعار مع المقرضين ويعمل على تقييم جدوى مبادلة أسعار الفائدة.

مخاطر المديونية

- ◆ تتمثل هذه المخاطر بعدم قدرة الصندوق على توليد الدخل الضروري لخدمة دينه، ما يؤدي إلى التخلف عن السداد.
- ◆ حصل الصندوق على تسهيلات إجارة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية للحصول على عقارات مدرة للدخل. وفيما تساهم هذه التسهيلات في تنويع الأصول وزيادة قدرة الصندوق على التوزيع النقدي وإجمالي عائده، تؤدي أيضاً إلى زيادة الخسائر المحتملة في السيناريوهات المعاكسة.
- ◆ تمكّن مدير الصندوق من التفاوض وتأمين اتفاقية تمويل بشروط مؤاتية من أجل ضمان عوائد مثالية لمالكي الوحدات.
- ◆ يراقب مدير الصندوق عن كثب متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات سداد الديون عند ظهورها. علاوةً على ذلك، يراقب مدير الصندوق عن كثب تعهدات الديون للتأكد من استيفائها جميعاً.

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 التي قد يكون لها تأثير على أداء الصندوق.
- ◆ قام مدير الصندوق بإعداد أنظمة وضوابط للتأكد من أن الصندوق يظل ملتزماً باللوائح في جميع الأوقات وأن المخاطر في الصندوق تتم إدارتها وفقاً لذلك.
- ◆ يعتمد مدير الصندوق على خبرة فريقه الاستثماري ذي الخبرة العالية للعمل لصالح مالكي الوحدات ولتحقيق تطلعات النمو على المدى الطويل للصندوق.
- ◆ في حالة الاستعانة بمصادر خارجية لوظائف/أنشطة معينة لمؤد خدمات تابع لجهة خارجية، يضمن مدير الصندوق استيفاء إجراء العناية الواجبة المناسبة لمؤد 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 سلباً على أداء الصندوق و/أو سيولة الصندوق.
- ◆ الصندوق مستقرّ بالكامل في المملكة العربية السعودية.
- ◆ مدير الصندوق هذه المخاطر من خلال مراقبة الجوانب التنظيمية/السياسية/الضريبية في المملكة العربية السعودية ومن خلال توقع أي تغيير محتمل والاستعداد له.

المخاطر الاقتصادية

- ◆ تتمثل هذه المخاطر بتدهور الوضع الاقتصادي الكلي وتأثيره سلباً 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 وفقاً لذلك.

مخاطر ضعف أداء الأصول

- ◆ تتمثل هذه المخاطر بأن لا يكون أداء الأصول الأساسية كما هو متوقع بسبب عوامل خاصة مثل تأخر المستأجرين أو ارتفاع النفقات الرأسمالية أو ارتفاع معدلات الشواغر.
- ◆ اعتباراً من 31 ديسمبر 2021، سجّل الصندوق خسارة تراكمية قدرها 18 مليون ريال سعودي تقريباً ناتجة عن انخفاض قيمة الذمم المدينة المرتبطة بعقود تشغيل الأصول العقارية. ويواصل مدير الممتلكات مراقبة ذلك للتأكد من استرداد جميع المبالغ المستحقة.
- ◆ أتبع مدير الصندوق عدداً من استراتيجيات التخفيف من المخاطر التي تشمل:
 - ◆ توقيع عقود طويلة الأجل مع المستأجرين الرئيسيين
 - ◆ التأكد من أن الممول يتمتع بمزيج قوي ومتنوع من المستأجرين
 - ◆ القيام 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 أيضاً عن كثب أداء الأصول الأساسية ويجتمع بانتظام مع مديري العقارات ومشغلي الفنادق لمراقبة أي مشكلات/أحداث قد تؤدي إلى ضعف أداء الصندوق.

المخاطر التشغيلية

- ◆ 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 أداخلياً أو خارجياً، لدى مقدّم خدمات الصندوق ومن عوامل خارجية مثل الكوارث الطبيعية.
- ◆ تتولى الأهلّي الماليّة إدارة الصندوق، وهي شركة تتمتع بسجل حافل وخبرة في إدارة الأصول.
- ◆ من أجل ضمان الامتثال لأفضل الممارسات، تمت الاستعانة بمصادر خارجية لبعض الأنشطة الرئيسية التي تتطلب خبرة في هذا الشأن، ومن هذه المصادر مقدّمو خدمات ذوو خبرة وسمعة طيبة ولديهم سجل حافل. تم تعيين شركة الأندلس العقارية كمشغّل للأندلس مول. تُعتبر الشركة من أبرز شركات إدارة مراكز التسوق في المملكة العربية السعودية مع سجل إيجابي طويل.
- ◆ تم تأجير برج سلامة وكيوبيك بلازا بموجب عقد إيجار ثلاثي صافٍ (NNN) لمستأجر أساسي واحد لكل منهما.
- ◆ بشكل عام، يتمثل هدف الصندوق بإدارة المخاطر التشغيلية لتحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي تلحق بسمعته من خلال تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل بتحقيق 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.
◆ تأجير العقارات بموجب عقد الإيجار الثلاثي الصافي، والفحص السنوي من قِبَل مدير الصندوق/الإفصاح من قِبَل المستأجر الرئيسي.
◆ التأمين العقاري على كافة أصول الصندوق.

إخلاء المسؤولية

إن هذا التقرير مخصص فقط لتوفير معلومات عامة، ولا يشكّل عرضاً أو طلباً متعلقاً ببيع أو شراء أي أوراق مالية. كما أن هذه الوثيقة لا تأخذ بعين الاعتبار احتياجات المتلقي من ناحية ملائمة الاستثمار.

وعلى وجه التحديد، لم تتم صياغة هذا التقرير وفقاً للأهداف الاستثمارية المحددة لأي شخص قد يتلقاه، ولا وفقاً لوضعه المالي أو لمدى تقبله للمخاطر أو لأي احتياجات أخرى لديه.

ووفقاً للحدّ الأقصى الذي يجيزه النظام واللوائح التنظيمية المعمول بها، لا تتحمل الأهلي المالية مسؤولية أي خسائر قد تنتج عن استخدام هذا التقرير أو أي من محتوياته أو قد تنشأ عنه أو تكون مرتبطة به بأي شكل من الأشكال. وتجدر الإشارة إلى أن أي توقعات مالية وتقديرات للقيمة العادلة وبيانات بشأن التوقعات مستقبلية واردة في هذا التقرير قد لا تتحقق فعلياً.

تعبر كافة الآراء والتقديرات الواردة في هذا التقرير عن رأي الكاتب بتاريخ إعداد هذا التقرير، وهي قابلة للتغيير من دون إشعار مسبق. ولا يجوز نسخ أي جزء من هذا التقرير أو أي وثائق مرفقة به من دون الحصول على موافقة خطية من الأهلي المالية. وتتحمل الأهلي المالية المسؤولية الكاملة عن دقة المعلومات الواردة في هذا التقرير، وتؤكد بأنه على حد علمها ومعرفتها، وبعد إجراء التحقيقات المعقولة، لم يتم إغفال أي حقائق أخرى قد تجعل من أي معلومة واردة في هذا التقرير مضللة.

لا تتحمل هيئة السوق المالية أي مسؤولية عن محتويات هذا التقرير، ولا تقدّم أي بيان حول دقة المعلومات الواردة فيه أو حول اكتمالها، وتبديراً صراحةً من أي مسؤولية عن أي خسائر قد تنتج عن استخدام أي جزء من هذا التقرير. ويتعين على المشتريين المحتملين لوحدات الصندوق المعروضة بموجب هذه الوثيقة بذل العناية الواجبة بأنفسهم للتأكد من دقة المعلومات المرتبطة بهذا الصندوق الاستثماري.

تحمل الأهلي المالية ترخيصاً من هيئة السوق المالية رقمه 06046-37 ويقع مكتبها المسجّل على طريق الملك سعود، ص.ب. رقم 22216، الرياض 11495، المملكة العربية السعودية www.alahlicapital.com

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل لمالكي الوحدات

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

صفحة

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

KPMG Professional Services

Riyadh Front, Airport Road
P. O. Box 92876
Riyadh 11663
Kingdom of Saudi Arabia
Commercial Registration No 1010425494

Headquarters in Riyadh

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

واجهة الرياض، طريق المطار
صندوق بريد ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية
سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩٤

المركز الرئيسي في الرياض

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") المدار من قبل شركة الأهلي المالية، والمعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وقوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي 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 ٢٠٢١م، 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 للمراجعين والمحاسبين.

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 (يتبع)

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

أمور المراجعة الرئيسية (يتبع)

تقييم العقارات الاستثمارية

إيضاح (١٠) حول القوائم المالية.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
<p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق ١,٨٢٥,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١,٨٤٤,٢ مليون ريال سعودي) كما بلغت القيمة العادلة لهذه العقارات ١,٨٥٤,٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١,٨٨٥,١ مليون ريال سعودي).</p> <p>تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة (إن وجدت). ومع ذلك، يتم الإفصاح عن القيم العادلة للعقارات الاستثمارية إلى جانب تأثيرها على صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة في الإيضاحات حول القوائم المالية.</p>	<p>تتألف إجراءات المراجعة التي قمنا بها استجابةً للمخاطر المقدرة للتحريفات الجوهرية في تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية مما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 توصلنا 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.
<p>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 تحديد وجود مؤشرات على الانخفاض، يجب تحديد القيمة القابلة للاسترداد المتعلقة بهذه العقارات الاستثمارية.</p>	<ul style="list-style-type: none"> تقييم أوراق اعتماد المقيمين ومدى استقلاليتهم، ومؤهلاتهم المهنية، واختصاصاتهم، وخبراتهم، والتأكد من اعتمادهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).
<p>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 المبلغ القابل للاسترداد للعقارات في تاريخ التقرير.</p>	<ul style="list-style-type: none"> تقدير احتساب القيمة قيد الاستخدام للعقارات الاستثمارية التي حددها مدير الصندوق. إشراك المختص لدينا من أجل تقييم الافتراضات والتقديرية الأساسية، مثل معدل الخصم، ومعدل عائد التخارج، ودخل الإيجار السنوي، ونفقات التشغيل والإشغال، المستخدمة بواسطة مقيمين مستقلين عند تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية.
<p>لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي حيث أن تقييم المبالغ القابلة للاسترداد، عند الاقتضاء، ينطوي على ممارسة الأحكام والتقديرية الهامة.</p>	<ul style="list-style-type: none"> مقارنة المبالغ القابلة للاسترداد من العقارات الاستثمارية مع قيمها الدفترية لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى تسجيل أي خسارة انخفاض في القيمة.
<p>راجع ملخص السياسات المحاسبية الهامة في الإيضاح رقم ٤ المتعلق بانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، والإيضاح رقم ٥ الذي يحتوي على الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالانخفاض في القيمة، والإيضاح رقم ١٠ المتعلق بالعقارات الاستثمارية.</p>	<ul style="list-style-type: none"> تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية.

تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

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

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 يُبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرقة 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 للمراجعين والمحاسبين 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، وتعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير 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 (يتبع)

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

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 تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد 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 زدنا 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.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية



هاني بن حمزة بن أحمد بديري
رقم الترخيص ٤٦٠



الرياض في ٢٨ شعبان ١٤٤٣ هـ
الموافق: ٣١ مارس ٢٠٢٢ م

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	ايضاح	
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
٦,٤٧٨	١٢,١٧٦	٦	نقد وما في حكمه
-	٤٠,٠٣١	٧	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٠,٠٣٠	٥٦,٣٢٦	٨	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
٢,٧١٧	٢,٥٥١	٩	مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى
<u>٥٩,٢٢٥</u>	<u>١١١,٠٨٤</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة			
١,٨٤٤,١٧٨	١,٨٢٥,٦٦٧	١٠	عقارات استثمارية
<u>١,٨٤٤,١٧٨</u>	<u>١,٨٢٥,٦٦٧</u>		إجمالي الموجودات غير المتداولة
<u>١,٩٠٣,٤٠٣</u>	<u>١,٩٣٦,٧٥١</u>		إجمالي الموجودات
المطلوبات			
المطلوبات المتداولة			
٢١,٧٦٥	٢٠,٣٥٤	١٦	مستحق لأطراف ذات علاقة
٢٥,٠٦٠	٣٠,٣٢٦	١١	إيرادات إيجارات غير محصلة
٧,٢١٤	٧,٠٨٢	١٢	مطلوبات أخرى
١٢,٧٤٠	١٤,٩٥٤	١٣	دفعات مقدمة من عقود الإيجار التشغيلي
١,١٥٩	٢,٢٣٠	١٥	مخصص زكاة
<u>٦٧,٩٣٨</u>	<u>٧٤,٩٤٦</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
المطلوبات غير المتداولة			
٥١٤,٩٩٥	٥٥٨,٧٢٨	١٤	قروض
<u>٥١٤,٩٩٥</u>	<u>٥٥٨,٧٢٨</u>		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
<u>٥٨٢,٩٣٣</u>	<u>٦٣٣,٦٧٤</u>		إجمالي المطلوبات
<u>١,٣٢٠,٤٧٠</u>	<u>١,٣٠٣,٠٧٧</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>٩,٤٨</u>		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي)
<u>٩,٩٠</u>	<u>٩,٦٩</u>	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 المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
 (المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك))

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	
١٤١,٣١٠	١٨٣,٤٠٧	١٨	إيرادات من العقارات
٣٦١	١٤٣		إيرادات أخرى
-	٣١		ربح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>١٤١,٦٧١</u>	<u>١٨٣,٥٨١</u>		إجمالي الإيرادات
المصروفات			
(٤٢,٣٧٨)	(٣٨,٨٣٨)	١٩	مصروفات تشغيلية
(٢٢,٩١٦)	(٢٤,٦٢٥)	١٠	استهلاك
(٢٥,٠٠٠)	--	١٠	خسارة انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(١,٠٠٠)	(٦,٠٠٠)	٨	خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
(١٧,٣٩٩)	(١٩,٠٨٧)		أتعاب إدارة
(٥٠٠)	(٥٣٠)		أتعاب مهنية
(١٠٠)	(١٠٠)		أتعاب مجلس الإدارة
(٧٠٠)	(٨٠٥)		رسوم تداول
(٤٤٦)	(٥٥٣)		أتعاب الحفظ
(٢٤)	(٢٤)		أتعاب اللجنة الشرعية
(٢,٤٧٣)	(٢,٠٤٢)		مصروفات أخرى
<u>(١١٢,٩٣٦)</u>	<u>(٩٢,٦٠٤)</u>		إجمالي المصروفات التشغيلية
٢٨,٧٣٥	٩٠,٩٧٧		ربح التشغيل قبل تكلفة التمويل
(١٢,٦٧٣)	(١٤,٠٥٧)		تكلفة تمويلية
١٦,٠٦٢	٧٦,٩٢٠		ربح التشغيل قبل الزكاة
(١,٣٣٨)	(١,٥٠٠)	١٥	الزكاة
<u>١٤,٧٢٤</u>	<u>٧٥,٤٢٠</u>		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
<u>١٤,٧٢٤</u>	<u>٧٥,٤٢٠</u>		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 المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
 قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	
١,٣٦٧,٦٢١	١,٣٢٠,٤٧٠		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في بداية السنة
١٤,٧٢٤	٧٥,٤٢٠		إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٦١,٨٧٥)	(٩٢,٨١٣)	٢٢	توزيعات أرباح معلنة خلال السنة
<u>١,٣٢٠,٤٧٠</u>	<u>١,٣٠٣,٠٧٧</u>		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 (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	ايضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١٦,٠٦٢	٧٦,٩٢٠		ربح قبل الزكاة
			<u>تعديلات لنبود غير نقدية:</u>
٢٢,٩١٦	٢٤,٦٢٥	١٠	استهلاك
٢٥,٠٠٠	--	١٠	خسارة انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
١٢,٦٧٣	١٤,٠٥٧		تكلفة تمويلية
١,٠٠٠	٦,٠٠٠	٨	خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
(٣٦١)	(٣١)		ربح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٧,٢٩٠	١٢١,٥٧١		
			التغيرات في:
(١٦,٠٢٦)	(١٢,٢٩٦)		ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
٢,٤٦١	--		مستحق من طرف ذو علاقة
١٢,٢٦٨	١٦٦		مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى
١,١٧٥	(١,٤١١)		مستحق لأطراف ذات علاقة
(٣,٠٣٧)	٥,٢٦٦		إيرادات إيجارات غير محصلة
(٣,٤٠٨)	(١,٥٣٧)		مطلوبات أخرى
١,٢٠٠	٢,٢١٤		دفعات مقدمة من عقود الإيجار التشغيلي
٧١,٩٢٣	١١٣,٩٧٣		
(١,٦٧٩)	(٤٢٩)	١٥	زكاة مدفوعة
٧٠,٢٤٤	١١٣,٥٤٤		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٢٥٥,٣١٦)			
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٣٠٢,٦٠٩)	(٦,١١٤)	١٠	إضافات إلى عقارات استثمارية
٤٢,٢٦٤	(٤٠,٠٠٠)	٧	(إضافة) / استبعاد استثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			متحصلات من ربح من استبعاد استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٦١	--		
(٢٥٩,٩٨٤)	(٤٦,١١٤)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٦١,٨٧٥)	(٩٢,٨١٣)	٢٢	توزيعات أرباح مدفوعة
٢٦١,٠٢٨	٤٢,٦٧٨	١٤	متحصل من قرض
(١٣,١١٠)	(١١,٥٩٧)		تكاليف تمويل مدفوعة
١٨٦,٠٤٣	(٦١,٧٣٢)		صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التمويلية
(٣,٦٩٧)	٥,٦٩٨		صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٠,١٧٥	٦,٤٧٨		نقد وما في حكمه في بداية السنة
٦,٤٧٨	١٢,١٧٦		النقد وما في حكمه في نهاية السنة

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

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر 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 بشكل رئيسي مجلس إدارة الصندوق.

وفقاً لترخيص رقم ٣٧-٠٦٠٤٦ 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 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 تطويري 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 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 رهناً 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 ١٤٤٠/٢/١٣ هـ (الموافق ٢٢/١٠/٢٠١٨ م). يتم إدارة الصندوق بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري التي صدرت عن هيئة السوق المالية السعودية بتاريخ ١٤٢٧/٦/١٩ هـ (الموافق ١٥/٧/٢٠٠٦ م).

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

٢ الأساس المحاسبي

١-٢ بيان الالتزام

تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ولتتماشى مع اللائحة التنفيذية ذات الصلة الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ الأساس المحاسبي (يتبع)

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 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.

٣-٢ عملة العرض والنشاط

إن عملة العرض والنشاط للصندوق هي الريال السعودي. تم عرض المبالغ الواردة في هذه القوائم المالية إلى أقرب ألف.

٣ المعايير الصادرة وغير 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 للشركة في الفترة الحالية أو الفترات السابقة، ومن المتوقع ألا يكون له تأثير جوهري في الفترات المستقبلية:

- تصحيح المؤشر المرجعي لمعدل الفائدة - المرحلة الثانية (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦).
- كوفيد-١٩ - امتيازات الإيجار (تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦).

صندوق الأهلي ريت (١)
 (مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد (يتبع)
 المتطلبات المرتقبة

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية، وقد تم تطبيق هذه السياسات بصورة ثابتة على جميع الفترات المعروضة، ما لم يذكر خلاف ذلك.

النقد وما في حكمه

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

الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي للمستحق من 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 ذمة مدينة من 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 مقياس: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:

(أ) يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية؛ و

(ب) ينشأ عن الأجل التعاقدية للموجودات المالية، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تُعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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 لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية؛ و

ب) ينشأ عن الأجل 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 مكتناة بغرض المتاجرة، أو موجودات مالية مصنفة بعد الإثبات الأولى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو موجودات مالية يجب قياسها الزامياً بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الموجودات المالية كمكتناة بغرض المتاجرة إذا تم اقتناءها بغرض بيعها أو إعادة شراءها في الأجل القريب. كما يتم تصنيف المشتقات المالية، بما فيها المشتقات المالية المدمجة المنفصلة كمكتناة 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 الأولى، وإذا تم ذلك، فيُحذف عدم التطابق المحاسبي أو يُخفف 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

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة
الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

نقد وما في حكمه
استثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
موجودات أخرى

القياس اللاحق

تطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

الموجودات المالية المدرجة 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 المترجمة إلى في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى الصندوق مثل هذه الاستثمارات.
الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيرادات في الربح أو الخسارة إلا إذا كانت توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم أبداً إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى الصندوق مثل هذه الاستثمارات.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد إثباتها الأولى، 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 تطلعية 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 تشتمل على القروض والموجودات المالية الأخرى ذات نوع الدين المقاسة بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وموجودات العقود التي يتم إثباتها وقياسها وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ والتزامات القروض وبعض عقود الضمان المالي (المصدر) التي لا تُقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

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 الأولى لها أو تلك التي لها مخاطر ائتمانية منخفضة ("المرحلة ١") و
- الأدوات المالية التي تراجعت جوهرياً في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولى 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 احتمالها مرجح للخسائر الائتمانية على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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.

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

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

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

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

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 عند نقطة من الزمن معلومات من دورة الائتمان الحالية وتقييم المخاطر عند نقطة من الزمن. إن الهيكل أجل احتمالية التعثر في السداد عند نقطة من الزمن يمكن استخدامه لقياس التدهور الائتماني والبدء في احتمالية التعثر في السداد عند القيام بعمليات احتساب المخصص. كذلك، عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، وبعد تحويل المدخلات بشكل صحيح، يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية والقيمة الدفترية الإجمالية، ومخصص الخسارة، والتكلفة المطفأة للأداة المالية ومن ثم احتسابها.

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.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

سيناريوهات المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي (يتبع)

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. وتعكس التقسيمات المختلفة فروقات في أحداث احتمالية التعثر في السداد وفي معدلات الاسترداد في حدث "التعثر في السداد".

تعريف التعثر في السداد

في السياق السابق، يعتبر الصندوق أن التعثر في السداد يحدث عندما:

- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للصندوق بالكامل دون قيام الصندوق باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (إذا كانت الصندوق يحتفظ به)، أو
- عندما يكون العميل متأخر السداد لأكثر من ٤٥٥ يوماً في أي التزام ائتماني هام للصندوق. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة سيناريو التعثر في السداد للصندوق، دحضت الإدارة افتراض الـ ٩٠ يوماً للتعثر في السداد.

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.

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 الأولى 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 والأطراف ذات العلاقة والقروض.

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

التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩

مطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة
مطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة
مطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة

المطلوبات المالية

مستحق لأطراف ذات علاقة
مطلوبات أخرى
قروض

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

التوقف عن الإثبات

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد المطلوبات التعاقدية أو إلغاءها 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، عندئذٍ 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، عندئذٍ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، يقوم الصندوق بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

المطلوبات المالية

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

مقاصة الأدوات المالية

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

يتم عرض الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع بصورة منفصلة وتقاس بقيمتها الدفترية قبل تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. ومع ذلك، يتم الاستمرار في قياس بعض الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع وفقاً للسياسة المحاسبية 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.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

العقارات الاستثمارية

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

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

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 كمتكاثرات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ ذات صلة المدرج في الاحتياطي المعاد تقييمه إلى الأرباح المبقة.

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.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية للمكونات المختلفة للعقارات الاستثمارية:

الفئات	السنوات
مباني	٢٠ - ٤٠
أثاث وتجهيزات	٥ - ١٠
أجهزة حاسب آلي	٣ - ١٠
معدات مكتبية	٤ - ١٠

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 الوحدة المولدة للنقد عن القيمة القابلة للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد. 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 بموجبها يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل خصم لما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. ويتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة التي تم إثباتها سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. وفي حالة وجود هذا المؤشر، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات أو وحدات إنتاج النقد. يتم رد خسارة الانخفاض في القيمة التي تم إثباتها سابقاً فقط إذا كان هناك تغييراً في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة 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 بالصافي بعد الاستهلاك، فيما لو لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إثبات مبلغ العكس في قائمة الدخل الشامل.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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 والمناقص الجوهرية التي ترتبط بملكية الأصل محل العقد. وإذا كان هذا هو الحال، حينئذ يكون عقد الإيجار هو عقد إيجار تمويلي، وإذا لم يكن كذلك، حينئذ 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 الفنادق من إيرادات الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة. ويتم إثبات الإيرادات بالصافي بعد الخصومات والضرائب المطبقة ورسوم البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم تلك الخدمات وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

الزكاة وضريبة الدخل

يخضع الصندوق للزكاة وذلك وفقاً للوائح الزكاة الصادرة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية 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 إدارة الشركة بتكوين المخصصات حيثما كان ذلك ملائماً على أساس المبالغ المتوقع دفعها للهيئة كما تقوم بإجراء تقييم دوري للمواقف المتخذة في إقرارات الزكاة فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها لائحة الزكاة المطبقة للتفسير. يتم تحميل الزكاة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر. ويتم إثبات مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالربط على سنوات سابقة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في الفترة التي يتم فيها إصدار الربط النهائي.

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.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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؛
 - تُصنّف في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى؛
 - جميع الأدوات المالية في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى لها سمات متطابقة؛
 - بصرف النظر عن الالتزام التعاقدى للصندوق بإعادة شراء أو استرداد قيمة الأداة النقدية أو أصل مالي آخر، لا تشتمل 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 بالعملة الأجنبية

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

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

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

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 والفترة 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:

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٥ الأحكام والتقدير 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 لزم مديني العقود من الإيجار التشغيلي

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصصة 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 بالنظرة 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 بالنظرة المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. وتتناثر 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 المقدر 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 والتقدير يرجى مراجعة إيضاح ١٠.

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

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو الوحدة المولدة للنقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة المستخدمة، أيهما أكبر. يستند احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع إلى المعطيات المتوفرة من معاملات المبيعات قيد التنفيذ في معاملات بشروط تجارية بحثة لأصول مماثلة أو استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند احتساب القيمة المستخدمة 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 المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦ النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٦,٤٠١	١٢,١٠٤	نقد لدى البنوك
٧٧	٧٢	نقد في الصندوق
<u>٦,٤٧٨</u>	<u>١٢,١٧٦</u>	

٧ الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م		
القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	
-	-	٤٠,٠٣١	٤٠,٠٠٠	الاستثمارات في وحدات صندوق استثمار مدار من قبل مدير الصندوق (طرف ذو علاقة) صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي

٨ ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي

يتكون ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٥٩,٨٩٦	٧٢,١٩٢	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
(٩,٨٦٦)	(١٥,٨٦٦)	يخصم: خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
<u>٥٠,٠٣٠</u>	<u>٥٦,٣٢٦</u>	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي - صافي

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

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٨,٨٦٦	٩,٨٦٦	الرصيد الافتتاحي
١,٠٠٠	٦,٠٠٠	المكون خلال السنة
<u>٩,٨٦٦</u>	<u>١٥,٨٦٦</u>	الرصيد الختامي

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

متأخرة السداد ومنخفضة القيمة		من ١٨١ من		من ٩١ - ١٨٠		من ١ إلى ٩٠ يوماً		الإجمالي		السنة
من ٣٦٦ من أكثر من ٤٥٥ يوماً	من ٢٧١ - ٤٥٥ يوماً	من ٢٧٠ - ٣٦٥ يوماً	من ١٨٠ - ٢٧٠ يوماً	من ٩١ - ١٨٠ يوماً	من ١ إلى ٩٠ يوماً	الإجمالي				
٥,١٩٤	٩,٥٧٠	١٠,٨٥٠	٨,٧٠٥	١٨,٧٧١	١٩,١٠٢	٧٢,١٩٢	٢٠٢١ م			
١٠,١٦٨	٢,٤٧٩	٢,٠٢٨	٦,٣٤٣	٢٨,٠١٤	١٠,٨٦٤	٥٩,٨٩٦	٢٠٢٠ م			

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩ المدفوعات مقدماً والذمم المدينة الأخرى

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٥٦	١,٢١٠	ذمم مدينة أخرى
٩٥٢	٨٧٢	مصروفات مدفوعة مقدماً
١,٦٠٩	٤٦٩	ضريبة القيمة المضافة
<u>٢,٧١٧</u>	<u>٢,٥٥١</u>	

١٠ العقارات الاستثمارية

١٠-١ يمتلك الصندوق العقارات الاستثمارية التالية:

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

١. استحوز 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. 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 ١,٣٣٠ مليون ريال سعودي كما في تاريخ التقرير.
٣. استحوز 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.
٤. استحوز الصندوق في ٤ أغسطس ٢٠١٩ م على برج سلامة نظير مقابل نقدي قدره ٢٥٥ مليون ريال سعودي. والذي تم تأجيله لاحقاً للبايع نظير صافي إيجار قدره ٢٣,١ مليون ريال سعودي سنوياً لفترة ٥ سنوات. يُسمح للبايع بتأجير العقار من الباطن لعدة مستأجرين خلال هذه الفترة.
٥. استحوز 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.
٦. 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 ٠,٢٥٪ 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
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠. العقارات الاستثمارية (يتبع)

١٠-٢ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، تمثل العقارات الاستثمارية الممتلكات التي تم إثباتها مبدئياً بالتكلفة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم. فيما يلي تفاصيل عن تكلفة العقارات الاستثمارية:

التكلفة:	الأراضي	المباني	الأثاث والتجهيزات	أجهزة الحاسب الآلي	المعدات المكتبية	السيارات	الإنشاءات 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 السنة	--	--	--	--	--	--	٦,١١٤	٦,١١٤
تحويلات خلال السنة	--	٦,٥٧١	--	--	--	--	(٦,٥٧١)	--
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	١,٠١٥,٢٩٣	٨٩٦,٠٤٧	٩,٠١٥	٢,١١٧	٧,٢٧٧	٣٣	٧,٩٠٣	١,٩٣٧,٦٨٥
الاستهلاك المتراكم:								
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م	--	(٨٠,٠٨٥)	(٣,١٨٦)	(٦٦٨)	(٣,٤٥٣)	(١)	--	(٨٧,٣٩٣)
الاستهلاك خلال السنة	--	(٢٢,١٨٢)	(١,٠٦٢)	(٢٢٥)	(١,١٤٩)	(٧)	--	(٢٤,٦٢٥)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	--	(١٠٢,٢٦٧)	(٤,٢٤٨)	(٨٩٣)	(٤,٦٠٢)	(٨)	--	(١١٢,٠١٨)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	١,٠١٥,٢٩٣	٧٩٣,٧٨٠	٤,٧٦٧	١,٢٢٤	٢,٦٧٥	٢٥	٧,٩٠٣	١,٨٢٥,٦٦٧
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	١,٠١٥,٢٩٣	٨٠٩,٣٩١	٥,٨٢٩	١,٤٤٩	٣,٨٢٤	٣٢	٨,٣٦٠	١,٨٤٤,١٧٨

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠. العقارات الاستثمارية (يتبع)

الإجمالي	الإنشاءات تحت التنفيذ	السيارات	المعدات المكتبية	أجهزة الحاسب الآلي	الأثاث والتجهيزات	المباني	الأراضي	التكلفة:
١,٦٢٨,٩٦٢	٥,٢١٥	-	٧,١٤١	٢,٠٣٩	٨,٨٦٠	٧٣٩,٩٠٣	٨٦٥,٨٠٤	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م
٣٠٢,٦٠٩	٣,١٤٥	٣٣	١٣٦	٧٨	١٥٥	١٤٩,٥٧٣	١٤٩,٤٨٩	إضافات خلال السنة
١,٩٣١,٥٧١	٨,٣٦٠	٣٣	٧,٢٧٧	٢,١١٧	٩,٠١٥	٨٨٩,٤٧٦	١,٠١٥,٢٩٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
								الاستهلاك المتراكم:
(٣٩,٤٧٧)	-	-	(٢,٣٠٧)	(٤٤٦)	(٢,١٣٤)	(٣٤,٥٩٠)	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م
(٢٢,٩١٦)	-	(١)	(١,١٤٦)	(٢٢٢)	(١,٠٥٢)	(٢٠,٤٩٥)	-	الاستهلاك خلال السنة
(٢٥,٠٠٠)	-	-	-	-	-	(٢٥,٠٠٠)	-	خسارة الانخفاض في القيمة
(٨٧,٣٩٣)	-	(١)	(٣,٤٥٣)	(٦٦٨)	(٣,١٨٦)	(٨٠,٠٨٥)	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
١,٨٤٤,١٧٨	٨,٣٦٠	٣٢	٣,٨٢٤	١,٤٤٩	٥,٨٢٩	٨٠٩,٣٩١	١,٠١٥,٢٩٣	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

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.

القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	الأندلس مول
١,١٩١,٦١٨	١,١٨٤,٢٩٢	فندق الأندلس مول الفندقية
١٥٠,٩١٦	١٤٥,٨٢٥	برج سلامة
٢٥٠,٩١٢	٢٤٨,٣٧٨	كيوبيك بلازا
٢٥٠,٧٣٢	٢٤٧,١٧٢	الإجمالي
١,٨٤٤,١٧٨	١,٨٢٥,٦٦٧	

صندوق الأهلي ريت (١)
 (مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
 إيضاحات حول القوائم المالية
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠. العقارات الاستثمارية (يتبع)

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

البيان	أسلوب التقييم:	الافتراضات الرئيسية	القيمة السوقية
			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
المقيّم: فاليوستارت			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١٪ معدل عائد التخارج: ٨,٥٠٪	١,١٧٥,٠٠٠
فندق الأندلس مول الفندقية	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١,٥٪ معدل عائد التخارج: ٩٪	١٤٩,٠٠٠
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١,٥٪ معدل عائد التخارج: ٩٪	٢٥٨,٤٠٠
كيوبيك بلازا	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١٪ معدل عائد التخارج: ٨,٥٪	٢٥٩,٠٠٠
			<u>١,٨٦٥,٤٠٠</u>
المقيّم: نايت فرانك			
الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠,٧٥٪ معدل عائد التخارج: ٨,٧٥٪	١,٢٢٧,٩٧٥
فندق الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١,٢٥٪ معدل عائد التخارج: ٩,٢٥٪	١٤٨,٢٠٠
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠,٢٥٪ معدل عائد التخارج: ٨,٢٥٪	٢٤٠,٠٠٠
كيوبيك بلازا	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠,٠٠٪ معدل عائد التخارج: ٨٪	٢٥٣,٠٧٠
			<u>١,٨٦٧,٨٧٥</u>

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 ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م:

قياس متوسط القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر 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)
	-	-	١,٨٥٤,٦٣٨
			<u>١,٨٥٤,٦٣٨</u>
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
			<u>١,٨٨٥,٠٦٠</u>

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١١ إيرادات الإيجارات غير المحصلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٢٨,٠٩٧	٢٥,٠٦٠	الرصيد الافتتاحي
١٣٨,٢٧٣	١٨٨,٦٧٣	فواتير صادرة خلال السنة
(١٤١,٣١٠)	(١٨٣,٤٠٧)	إيرادات مثبتة خلال السنة
<u>٢٥,٠٦٠</u>	<u>٣٠,٣٢٦</u>	الرصيد الختامي

١٢ المطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٣,٧٠١	٥,١٨٣	مصرفات مستحقة وأخرى
٣٥٩	١,٧٦٤	تكلفة تمويل مستحقة
٣,١٥٤	١٣٥	ذمم دائنة تجارية
<u>٧,٢١٤</u>	<u>٧,٠٨٢</u>	

١٣ الدفعات المقدمة من عقود الإيجار التشغيلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٥,٨٢٠	٧,٧٤١	دفعات مقدمة من مستأجرين
٦,٩٢٠	٧,٢١٣	تأمينات من مستأجرين
<u>١٢,٧٤٠</u>	<u>١٤,٩٥٤</u>	

١٤ القروض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٢٥٣,٠٥٠	٥١٤,٩٩٥	الرصيد الافتتاحي
٢٦١,٠٢٨	٤٢,٦٧٨	تسهيل تمويل مستخدم خلال السنة
٩١٧	١,٠٥٥	إطفاء أتعاب ترتيب قرض
<u>٥١٤,٩٩٥</u>	<u>٥٥٨,٧٢٨</u>	الرصيد الختامي

في ٧ نوفمبر ٢٠١٨ م، قام الصندوق بتوقيع اتفاقية تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ٦٥٠ مليون ريال سعودي من البنك الأهلي السعودي. المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال قام الصندوق بتحويل صك ملكية العقارات، الأندلس مول وفندق الأندلس مول (المعروفة سابقاً باسم فندق ستايبيريديج سويتس) ، لصالح شركة التطوير العقاري للإدارة والتملك، شركة تابعة مملوكة بالكامل للبنك الأهلي السعودي كضمان مقابل تسهيل التمويل الإسلامي.

في ١ أغسطس ٢٠١٩ م، استخدم الصندوق ٢٥٥ مليون ريال سعودي كدفعة أولى من تسهيل التمويل الإسلامي. خلال سنة ٢٠٢٠ م، استخدم الصندوق ٢٦٣ مليون ريال سعودي كدفعة ثانية من تسهيل التمويل الإسلامي. خلال السنة ٢٠٢١ م، استخدم الصندوق مبلغ إضافي قدره ٤٣ 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 (١)
 مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
 إيضاحات حول القوائم المالية
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥ الزكاة

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

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١,٣٠٥,٧٤٦	١,٣٠٣,٠٧٧	صافي وعاء الزكاة الإيجابي (أ)
٨,٨٦٦	٩,٨٦٦	صافي الموجودات (حقوق الملكية)
٥١٤,٩٩٥	٥٥٨,٧٢٨	مخصصات
٤٦,٣٦٠	٨٩,٢٠٠	قروض
١,٨٧٥,٩٦٧	١,٩٦٠,٨٧١	صافي الربح المعدل
		وعاء الزكاة الإيجابي
١,٨٤٤,١٧٨	١,٨٢٥,٦٦٧	وعاء الزكاة السالب (ب)
١,٨٤٤,١٧٨	١,٨٢٥,٦٦٧	عقارات استثمارية
٣١,٧٨٩	١٣٥,٢٠٤	صافي وعاء الزكاة الإيجابي
٤٦,٣٦٠	٨٩,٢٠٠	صافي الربح المعدل
١,١٥٩	٢,٢٣٠	الزكاة للسنة (بواقع ٢,٥٪)
		فيما يلي حركة مخصص الزكاة:
٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
١,٥٠٠	١,١٥٩	الرصيد الافتتاحي
١,١٥٩	١,٥٠٠	المحملة:
١٧٩	--	- للسنة المنتهية في
١,٣٣٨	١,٥٠٠	- فيما يتعلق بالسنوات السابقة
(١,٦٧٩)	(٤٢٩)	دفعات خلال السنة
١,١٥٩	٢,٢٣٠	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.

١٦ 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 شريك مدير الصندوق مالك وحدة ووكيل عقارات مشغل	شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال البنك الأهلي السعودي 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 الإدارة كمتأخرات على أساس نصف سنوي.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٦ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (يتبع)

أتعاب الوكالة وإدارة عقارات

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. تقوم شركة الأندلس العقارية أيضاً بإدارة الأندلس مول التي يتحمل الصندوق على أساسه أتعاب الإدارة.

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</u>	<u>م</u>	<u>طبيعة المعاملات</u>	<u>الطرف ذو العلاقة</u>
٧,٩٨٨	٩,٤١٨	إيجارات محصلة بالنيابة عن الصندوق	شركة الأندلس العقارية
١٠,٤٤٩	--	مدفوعات مستلمة من شركة الأندلس العقارية	
٨,٣٣٦	--	مدفوعات لشركة الأندلس العقارية	
-	١٢٠	مصرفات أخرى	
٨,٨٤٥	٩,٢١٨	أتعاب إدارة محملة	
٥٠٠	٥٧٥	أتعاب وكالة محملة	
١٧,٣٩٩	١٩,٠٨٧	أتعاب إدارة محملة	شركة الأهلي المالية
٣,٩٥٩	--	تكلفة معاملات مرسلة إلى عقارات استثمارية	المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال
١٥,١٨٩	٢٠,٩٩٣	مدفوعات تمت بواسطة الصندوق	
٢٦	٢٦	رسوم خدمات محملة	البنك الأهلي السعودي
-	٣٧١	أتعاب ترتيب قرض محملة	
٢٦	٣٩٧	مدفوعات	

وفيما يلي المعاملات الهامة مع موظفي الإدارة العليا:

<u>م</u>	<u>م</u>	<u>طبيعة المعاملات</u>	<u>موظفي الإدارة العليا</u>
١٠٠	١٠٠	أتعاب مجلس الإدارة	موظفي الإدارة العليا

نتجت الأرصدة التالية المستحقة إلى أطراف ذات علاقة عن المعاملات المذكورة أعلاه بتاريخ التقرير:

المستحق لأطراف ذات علاقة
لطرف ذو العلاقة

<u>٣١ ديسمبر</u>	<u>٣١ ديسمبر</u>	
<u>م</u>	<u>م</u>	
٢٠,٩٩٣	١٩,٠٨٧	شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال
٧٧٢	١,٢٦٧	شركة الأندلس العقارية
<u>٢١,٧٦٥</u>	<u>٢٠,٣٥٤</u>	

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف 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 ٢٠٢٠ م				٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م				<u>السنة المنتهية في</u>	
الإجمالي	المكتب	الفندق	مركز التسوق	الإجمالي	المكتب	الفندق	مركز التسوق		
١٤١,٣١٠	٣١,٠٣٣	٨,٥٦٦	١٠١,٧١١	١٨٣,٤٠٧	٤٥,٣٨٥	١١,٤٩٧	١٢٦,٥٢٥	الإيرادات	
(٤٢,٣٧٨)	(٥٣٤)	(١٥,٥٧٥)	(٢٦,٢٦٩)	(٣٨,٨٣٨)	(٦١٢)	(١١,٣٨٢)	(٢٦,٨٤٤)	مصروفات تشغيلية	
(٢٢,٩١٦)	(٧,٠٧٦)	(٥,٥٢٥)	(١٠,٣١٥)	(٢٤,٦٢٥)	(٨,٨٥٣)	(٥,٠٩٦)	(١٠,٦٧٦)	استهلاك	
(٢٥,٠٠٠)	-	(٢٥,٠٠٠)	-	--	--	--	--	خسارة انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	
(١,٠٠٠)	-	-	(١,٠٠٠)	(٦,٠٠٠)	--	--	(٦,٠٠٠)	خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

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	١,٩٣٦,٧٥١	٤٣,٧٨٢	٥٠٥,١٦٣	١٥٥,١٧٥	١,٢٣٢,٦٣١	إجمالي الموجودات
٥٨٢,٩٣٣	١٩,٢٩٤	٥٠٧,٣٣٢	١,٣٤٠	٥٤,٩٦٧	٦٣٣,٦٧٤	٢١,٨٨٧	٥١٥,٣٠٩	٢,٠٩٧	٩٤,٣٨١	إجمالي المطلوبات

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٨ الإيرادات من العقارات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
١٠١,٧١١	١٢٦,٥٢٥	الأندلس مول
١٩,٢٥٠	٢٣,١٠٠	برج سلامة
١١,٧٨٣	٢٢,٢٨٥	كيوبيك بلازا
٨,٥٦٦	١١,٤٩٧	فندق الأندلس مول
<u>١٤١,٣١٠</u>	<u>١٨٣,٤٠٧</u>	

١٩ المصروفات التشغيلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٢٦,٢٦٩	٢٦,٨٤٤	الأندلس مول
١٥,٥٧٥	١١,٣٨٢	فندق الأندلس مول
٣١٨	٤١٩	برج سلامة
٢١٦	١٩٣	كيوبيك بلازا
<u>٤٢,٣٧٨</u>	<u>٣٨,٨٣٨</u>	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
١,٨٨٥,٠٦٠	١,٨٥٤,٦٣٨	القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(١,٨٤٤,١٧٨)	(١,٨٢٥,٦٦٧)	يخصم: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
<u>٤٠,٨٨٢</u>	<u>٢٨,٩٧١</u>	زيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠	وحدات مصدرها بالآلاف (بالعدد)
<u>٠,٣٠</u>	<u>٠,٢١</u>	صافي الموجودات (حقوق الملكية) الإضافية لكل وحدة وفقاً للقيمة العادلة
١,٣٢٠,٤٧٠	١,٣٠٣,٠٧٧	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات قبل تعديل
<u>٤٠,٨٨٢</u>	<u>٢٨,٩٧١</u>	القيمة العادلة
<u>١,٣٦١,٣٥٢</u>	<u>١,٣٣٢,٠٤٨</u>	زيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل
		القيمة العادلة
		صافي الموجودات العائدة لكل وحدة
٩,٦٠	٩,٤٨	صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) قبل تعديل
		القيمة العادلة
٠,٣٠	٠,٢١	زيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) وفقاً
		للقيمة العادلة
٩,٩٠	٩,٦٩	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل
		القيمة العادلة

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢١ عقود الإيجار التشغيلي

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
١١٧,٨٠٠	١٦,٤٠٩	بحد أقصى سنة
٢١٠,٢٠٩	٢٥٤,٥٨١	١ - ٥ سنوات
٩٢,٩٢٨	٤٠١,٦٤٦	أكثر من ٥ سنوات
<u>٤٢٠,٩٣٧</u>	<u>٦٧٢,٦٣٦</u>	

٢٢ توزيعات الأرباح

في ٩ فبراير ٢٠٢١ م و ١٢ يوليو ٢٠٢١ م، وافق الصندوق على توزيع أرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م والفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م بمبلغ ٠,٣٢٥ ريال سعودي لكل وحدة و ٠,٣٥٠ لكل وحدة على التوالي. تم دفع نفس المبلغ في ٢٥ فبراير ٢٠٢١ م و ١٢ أغسطس ٢٠٢١ م على التوالي.

٢٣ 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 الذمم المدينة 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 آن واحد.

(أ) 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. يدير الصندوق مخاطر السوق من خلال الاستثمار في الأوراق المالية منخفضة المخاطر وفقاً لشروط وأحكام الصندوق

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
-	٤٠,٠٣١	استثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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 معدلات العمولة

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

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

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

٢٣ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

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

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م			
قائمة صافي موجودات (حقوق ملكية) المالكين		قائمة الدخل	
نقص ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	نقص ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة
٥,٥٨٧	(٥,٥٨٧)	٥,٥٨٧	(٥,٥٨٧)
٥,٥٨٧	(٥,٥٨٧)	٥,٥٨٧	(٥,٥٨٧)

تكلفة تسهيل التمويل الإسلامي
حساسية التدفقات النقدية (صافي)

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م			
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)
٥,١٤٩	(٥,١٤٩)	٥,١٤٩	(٥,١٤٩)

تكلفة تسهيل التمويل الإسلامي
حساسية التدفقات النقدية (صافي)

(ب) 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 بمستحققاته من المستأجرين بموجب عقود الإيجار التشغيلي والاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والنقد وما في حكمه والمستحق من أطراف ذات علاقة وبعض أرصدة الذمم المدينة الأخرى.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٦,٤٧٨	١٢,١٧٦	نقد وما في حكمه
٥٩,٨٩٦	٧٢,١٩٢	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي، إجمالي
	٥١٠	ذمم مدينة أخرى
٦٦,٣٧٤	٨٤,٨٧٨	

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 للمستأجرين.

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.

صندوق الأهلي ريت (١)
 (مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
 إيضاحات حول القوائم المالية
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٣ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

يعرض الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان و الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية كما في:

الانخفاض في القيمة الائتمانية	مخصص الانخفاض في القيمة	القيمة الدفترية الإجمالية	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
لا	١,١٩٨	١٩,١٠٢	٦%	٩٠-٠ يوماً
لا	٢,٨٦٣	١٨,٧٧١	١٥%	١٨٠-٠٩٠ يوماً
لا	٣,٠٥٠	٨,٧٠٥	٣٥%	٢٧٠-١٨٠ يوماً
لا	١,٢٨٧	١٠,٨٥٠	١٢%	٣٦٥-٢٧٠ يوماً
لا	٢,٢٧٤	٩,٥٧٠	٢٤%	٤٥٥-٣٦٥ يوماً
نعم	٥,١٩٤	٥,١٩٤	١٠٠%	أكثر من ٤٥٥ يوماً
	<u>١٥,٨٦٦</u>	<u>٧٢,١٩٢</u>		الإجمالي

الانخفاض في القيمة الائتمانية	مخصص الانخفاض في القيمة	القيمة الدفترية الإجمالية	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
لا	٥٧١	١٠,٨٦٤	٥%	٩٠-٠ يوماً
لا	١,٦١٠	٢٨,٠١٤	٦%	١٨٠-٠٩٠ يوماً
لا	١,١٣٢	٦,٣٤٣	١٨%	٢٧٠-١٨٠ يوماً
لا	٤٤٤	٢,٠٢٨	٢٢%	٣٦٥-٢٧٠ يوماً
لا	٩٢٢	٢,٤٧٩	٣٧%	٤٥٥-٣٦٥ يوماً
نعم	٥,١٨٧	١٠,١٦٨	٥١%	أكثر من ٤٥٥ يوماً
	<u>٩,٨٦٦</u>	<u>٥٩,٨٩٦</u>		الإجمالي

(ج) 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 سحب 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 المخصومة التعاقدية.

أقل من سنة	أكثر من سنة	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م:
-	٥٥٨,٧٢٨	قروض
٢٠,٣٥٤	--	مستحق لأطراف ذات علاقة
٧,٠٨٢	--	مطلوبات أخرى
<u>٢٧,٤٣٦</u>	<u>٥٥٨,٧٢٨</u>	

أقل من سنة	أكثر من سنة	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م:
-	٥١٤,٩٩٥	قروض
٢١,٧٦٥	-	مستحق لأطراف ذات علاقة

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

	مطلوبات أخرى
-	٧,٢١٤
٥١٤,٩٩٥	٢٨,٩٧٩

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 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.

صندوق الأهلي ريت (١)
مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٤ القيمة العادلة (يتبع)

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

- تعتبر إدارة الصندوق أن القيمة العادلة للذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي والمستحق لأطراف ذات علاقة والمستحقات والذمم الدائنة الأخرى تقارب قيمتها الدفترية بسبب طبيعة قصر أجل الأدوات المالية.
- 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 معدلات العملة الفعلي وفترات إعادة التسعير أو تاريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية في الإيضاحات ذات الصلة.

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

القيمة الدفترية المصنفة بالقيمة العادلة	القيمة العادلة		
	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
	١	٢	٣
		٤٠,٠٣	
٤٠,٠٣١	-	١	-

٣ ديسمبر ٢٠٢١ م
أدوات مالية - بالقيمة العادلة من خلال الربح أو خسارة

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

٢٥ الأحداث اللاحقة

أوصى مجلس إدارة الصندوق في ٩ فبراير ٢٠٢٢ م بدفع توزيعات أرباح قدرها ٤٨,١٢٥ مليون ريال سعودي (٠,٣٥ ريال سعودي للوحدة) لمالكي وحدات الصندوق. تم دفع توزيعات الأرباح بعد الإعلان.

بخلاف ما ذكر أعلاه، ليس هناك أي أحداث لاحقة للسنة التي تتطلب تعديلاً أو إفصاحاً في هذه القوائم المالية.

٢٦ آخر يوم تقييم

إن آخر يوم تقييم للسنة كان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

٢٧ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٤٤٣/٨/٢٦ هـ (الموافق ٣/٢٩ /٢٠٢٢ م).