

كاييتال SNB

صندوق الأهلي ريت (1)



التقرير السنوي لعام

2022

الأهلي ريت (1)
AlAhli REIT(1)

المحتويات

1. عن مدير الصندوق 4

2. كلمة مدير الصندوق 4

3. عن الصندوق 6

4. ملخص المحفظة 7

5. محفظة الصندوق 8

6. أحدث أخبار الصندوق 12

7. مقارنة تاريخية لأداء الصندوق 14

8. الجدول الزمني 17

9. مقدمو الخدمات 18

10. تقرير مجلس الإدارة 19

11. توزيعات الأرباح 20

12. الإفصاحات 21

13. تقييم المخاطر 22

14. البيانات المالية 29



الاقطاع العقاري
AIAH REIT (1)

SNB

التقرير السنوي لعام 2022

عن مدير الصندوق

شركة الأهلي المالية هي أكبر مدير أصول في المملكة العربية السعودية بأصول مدارة تقدر بـ 230.4 مليار ريال سعودي، وأكبر شركة أصول متوافقة مع الأحكام الشرعية الإسلامية في العالم. مرخصة من هيئة السوق المالية في المملكة في تقديم خدمات الإدارة، والحفظ، والترتيب، والمشورة، والتعهد بالتغطية والتعامل بصفة أصيل ووكيل في الأوراق المالية.

تعتبر الأهلي المالية الذراع الاستثماري للبنك الأهلي السعودي، أحد أبرز القوى المالية الإقليمية، وأكبر المؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية.

كلمة مدير الصندوق

يسعدنا تقديم بيان إدارة صندوق الأهلي ريت (1) للعام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2022. على الرغم من التحديات الاقتصادية، تمكنا من تحقيق تقدم كبير في استراتيجيتنا الاستثمارية وتحقيق أهداف الاستثمار الأساسية لتحقيق عوائد قوية لمستثمرينا مع تقليل المخاطر من خلال محفظة متنوعة.

واحد من أهم إنجازاتنا هذا العام هو التوقيع على خطاب النوايا مع هيلتون وبدء توسعة مجمع الأندلس مول. لقد اكتملت المرحلة الأولى من التوسعة، والتي تضمنت بناء مبنى لمواقف السيارات بثلاثة طوابق، والمرحلة الثانية تتضمن بناء بوليفارد يضيف مساحة تأجيرية تقدر بـ 15,000 متر مربع. كما أننا استمرينا في التركيز على زيادة قاعدة الأصول وبناء تدفقات نقدية صحية لمستثمرينا.

هذا وقد تمكنا من الحفاظ على مستويات إشغال عالية في محفظتنا بفضل نهجنا الاستثماري الاستباقي، والذي يتضمن الحفاظ على علاقة قوية مع المستأجرين ومراجعة عقود

الإيجار بشكل منتظم للتأكد من بقائها تنافسية. ونتوقع أثرًا إيجابيًا على التدفقات النقدية بدءًا من عام 2024 تزامنًا مع تشغيل الفندق تحت علامة “DoubleTree by Hilton”، وتشغيل البولييفارد الخاص بالمجمع، وافتتاح مستشفى الدكتور سليمان الحبيب بالجوار.

نحن فخورون بالحصول على العديد من الجوائز، بما في ذلك جائزة “ريستاتكس العقاري بالرياض” وكذلك تكريم «الأندلس مول» إحدى أصول الصندوق من قبل المؤتمر العالمي لمراكز التسوق في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا لتمتعه بأفضل فريق عمليات في الإقليم العربي.

نود أن نعرب عن امتناننا للمستثمرين على ثقتهم ودعمهم المستمر ولا نزال ملتزمين بتقديم قيمة وتحقيق عوائد قوية لمستثمرينا مع المساهمة أيضًا في دعم المجتمع الذي نعمل فيه.

اسم الصندوق

صندوق الأهلي ريت (1)

أهداف الصندوق

يهدف الصندوق إلى توفير دخل دوري لمالكي الوحدات، من خلال الاستثمار بشكل أساسي في أصول عقارية مطورة تطويرًا إنشائيًا مُدرةً للدخل. وقد يسعى الصندوق إلى تحقيق نمو في القيمة الإجمالية لأصول الصندوق عبر تطويرها أو توسعتها أو الاستحواذ على أصول جديدة. وتتلخص سياسة توزيع الأرباح للصندوق في توزيعها على مالكي الوحدات مرتين في السنة بما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية.

وصف الصندوق

الأهلي ريت (1) هو صندوق استثماري عقاري متداول مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، ويعمل وفق الضوابط 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.

عن الصندوق

مدة الصندوق

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

عدد وحدات الصندوق

137,500,000

نسبة إشغال
المحفظة التأجيرية

% 87

صافي قيمة أصول الصندوق

1,272,944,000
ريال سعودي

عدد
المستأجرين

528

عدد
الأصول

4

ملخص المحفظة

إجمالي
الإيرادات

185,120,000
ريال سعودي

قيمة الأصول
العقارية

1,851,363,000
ريال سعودي

المساحة الإجمالية
القابلة للتأجير

حوالي 141,174
متر مربع



المحفظة

يضم الصندوق أصولاً متنوع
بشكل مخطط ومدروس بحسب
القطاعات في مواقع حيوية في مدينتي
جدة والرياض.

1. الأندلس مول

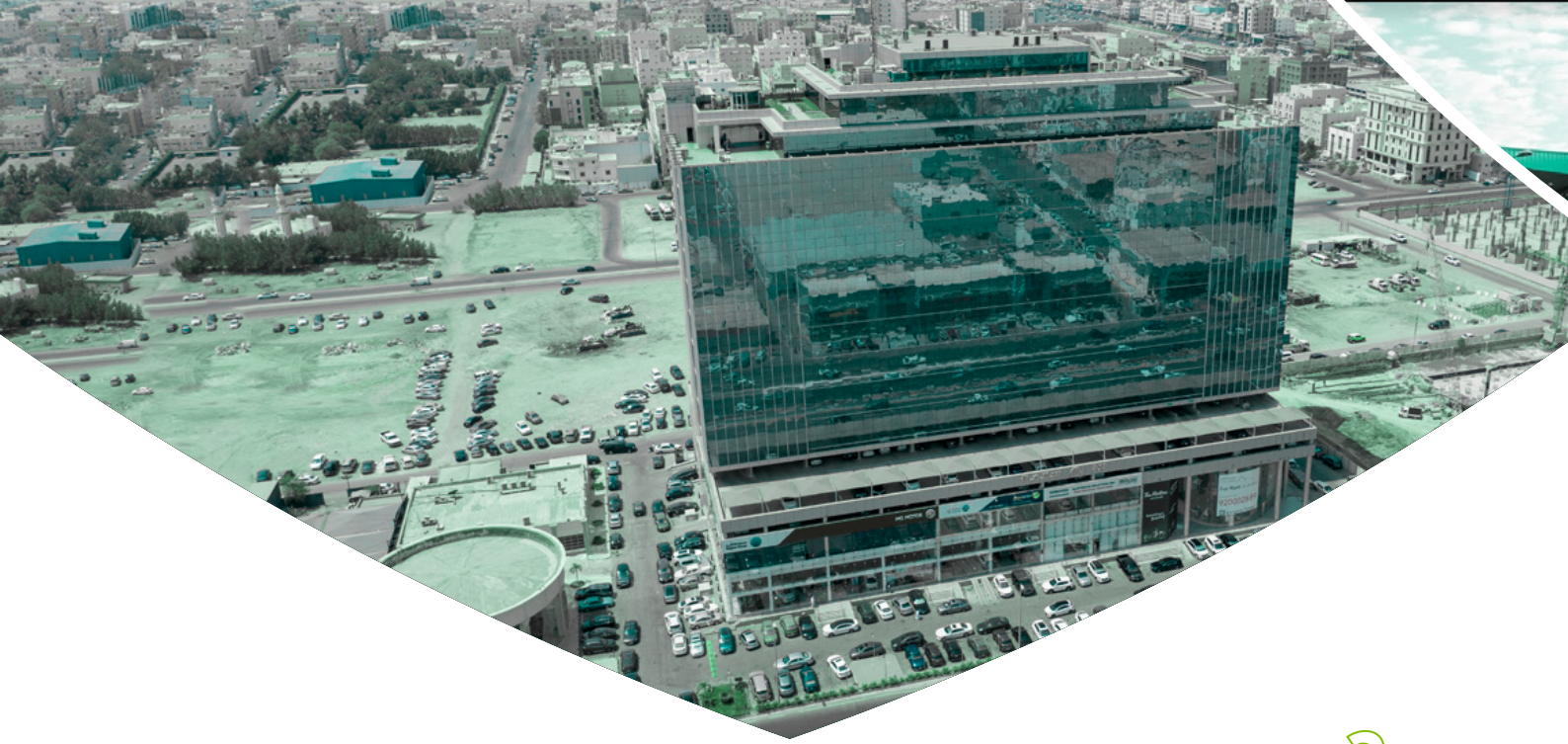
يعتبر الأندلس مول وجهة مفضلة للتسوق للعائلات، وخير شاهد على ذلك العدد الضخم من الزوار. ويمتاز بمعدل إشغال يصل إلى 95% وهو من أعلى المعدلات بالمقارنة مع المراكز التجارية المشابهة في جدة.

حاليًا، يجري العمل على مشروع تطوير ضخم ويشمل هذا المشروع بناء مواقف للسيارات بثلاثة طوابق وتم الانتهاء من بنائها وجاري العمل على تطوير وإضافة 15,000 متر مربع مقابل المول وفي المساحات المجاورة له بتصميم هندسي فريد، وبوليفارد للمشاة بطول 450 مترًا.

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

ويحتضن الأندلس مول مجموعة متنوعة من أرقى العلامات التجارية والعديد من المستأجرين في قطاعات الأزياء، والمطاعم والمقاهي، والترفيه، والرياضات الداخلية، وغيرها. كما يُعد واحد من أكبر المراكز التجارية، إذ يضم أكثر من 350 متجرًا ومساحة صافية للتأجير تصل إلى حوالي 90,000 متر مربع.





2. برج سلامة مول

تم تأجير البرج بالكامل لمدة تبقى منها سنة ونصف. ويشغل البرج نخبة من العلامات التجارية اللامعة مثل بنك الإمارات دبي الوطني، وشركة عالم المطاعم، ومجموعة «تأجير» ومجموعة «تيم هورتنز» وشركة سالم للتوكيلات (ساس) وشركة سلامة للتأمين التعاوني

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

كما يتكوّن البرج من 13 طابق فوق الأرض، وطابق سفلي واحد، وطابق متوسط واحد، كما يضم أكثر من 109 مكتب، و8 صالات عرض، ومستودعين.





3. كيوبك بلازا

مؤجر بالكامل لوزارة الإسكان لمدة 3 سنوات، وهذا العقد قابل للتجديد للمدة عينها باتفاق الطرفين.

يقع هذا المجمع المكتبي الفاخر المؤلف من 3 طوابق على بعد 170 مترًا شمالاً من تقاطع طريق الملك عبدالعزيز والطريق الدائري الشمالي الفرعي في حي الغدير بالرياض. وهو



4. فندق الأندلس مول

الاجتماعات وقاعة احتفالات لقطاع الأعمال. ويحظى الفندق بتقييم 8.3 على موقع بوكنتق.

يجري العمل حاليًا على بناء مستشفى د. سليمان الحبيب بجوار فندق الأندلس مول، ومن المتوقع بعد اكتماله في عام 2024 أن يساهم في ارتفاع الطلب على الفندق.

كما تم التوقيع مع شركة هيلتون العالمية القابضة على خطاب إبداء رغبة في تشغيل الفندق تحت العلامة التجارية DoubleTree By Hilton بعد إكمال اشتراطات العلامة التجارية الخاصة بهم.

فندق الأندلس مول هو فندق ملاصق للأندلس مول، ويبعد ما يقارب 20 دقيقة عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في جدة، ويضم غرفًا ذات فخامة بتصميم الشقق السكنية.

يحتوي الفندق على 44 وحدة سكنية بغرفة إستوديو، و90 وحدة سكنية بغرفة نوم واحدة، و30 وحدة سكنية بغرفتي نوم. كما يمكن لنزلاء الفندق الاسترخاء في مركز اللياقة البدنية المزود بأحدث التقنيات، ولعب التنس والاستمتاع بوقتهم في مقهى النخبة بجوار المسبح. بالإضافة إلى المرافق الترفيهية، يقدم الفندق مركزًا لرجال الأعمال ومساحات لعقد





أحدث أخبار الصندوق

01

التوقيع مع شركة هيلتون العالمية القابضة على خطاب إيداء رغبة في تشغيل الفندق تحت العلامة التجارية DoubleTree by Hilton

02

تطوير وإضافة 15,000 متر مربع تأجيرى مقابل المول ومحيطه، وذلك بتصميم هندسي فريد.

03

بوليفارد للمشاة بطول 450 مترًا يمتد من الجانب الجنوبي إلى الجانب الشرقي، وسيتم تزيينه بالنباتات والنوافير عند مقدمة المول، ومن المتوقع الانتهاء من تطوير البوليفارد في نهاية عام 2023م.

04

ساحة مفتوحة بمساحة 7,000 متر مربع تربط بين المستشفى والفندق والمول، تشمل نافورة راقصة ومنطقة ألعاب للأطفال.

أعلن الصندوق في تاريخ 14 أغسطس و18 سبتمبر من عام 2022م، عن تغييرات في مجلس إدارته، ومنها:

تعيين عضو مجلس الإدارة
الأستاذ/ فواز بن حويل
(عضو غير مستقل)

استقالة عضو مجلس الإدارة
الأستاذ/ هذال العتيبي
(عضو غير مستقل)

كما قام الصندوق بتحديث شروطه
وأحكامه وفقاً للتغييرات في عضوية
مجلس إدارته.



ويمكن الاطلاع على الشروط
والأحكام المحدثة هنا

مقارنة تاريخية

مقارنة تاريخية بين العام 2019 و2020 و2021 و2022				
2022	2021	2020	2019	
1,272,945,000	1,303,077,00	1,320,470,000	1,367,621,000	صافي قيمة الأصول بنهاية العام
10.47 / 9.26	9.69/9.48	9.90/9.60	10.16/9.95	صافي قيمة الأصول للوحة بنهاية العام (التكلفة / القيمة العادلة)
10.61 / 9.48	9.90/9.60	10.16/9.95	10.31/10.16	أعلى صافي قيمة الأصول للوحدة (التكلفة/ القيمة العادلة)
9.69 / 9.26	9.69/9.48	9.58/9.60	9.92/9.95	أدنى صافي قيمة الأصول للوحدة (التكلفة/ القيمة العادلة)
12.94	14.24	10.20	9.50	أعلى سعر إغلاق للوحدة
9.95	8.83	7.83	7.48	أقل سعر إغلاق للوحدة
137,500,000	137,500,000	137,500,000	137,500,000	عدد وحدات الصندوق
0.7	0.675	0.45	0.65	إجمالي توزيع الدخل للوحة في الفترة
لا يوجد مؤشر استرشادي لمقارنة أداء الصندوق				أداء الصندوق مقابل المؤشر
% 1.22	% 1.19	% 1.14	% 1.09	إجمالي نسبة النفقات
% 30.52	% 28.85	% 27.06	% 14.93	نسبة الاقتراض من إجمالي الأصول
12 سنة	13 سنة	14 سنة	15 سنة	المدة المتبقية للقرض
30 سبتمبر 2034	30 سبتمبر 2034	30 سبتمبر 2034	30 سبتمبر 2034	تاريخ الاستحقاق

العائد الإجمالي التراكمي			
منذ التأسيس	3 سنوات	سنة واحدة	
% 37.10 / % 22.77	% 22.95 / % 12.27	% 15.28 / % 5.07	بناء على صافي قيمة الأصول (التكلفة/ القيمة العادلة)
% 33.76	% 26.49	% -5.26	بناء على سعر السوق

العائد الإجمالي السنوي					
2022	2021	2020	2019	2018	
% 5.07 / % 15.28	% 4.70 / % 5.71	% 1.87 / % 1.08	% 4.85 / % 4.33	% 6.35 / % 4.85	بناء على صافي قيمة الأصول (التكلفة/ القيمة العادلة)
% -5.26	% 35.37	% -1.37	% 30.80	% -19.15	بناء على سعر السوق

ملخص أداء الصندوق خلال عام 2022م	
عدد الوحدات الصادرة	137,500,000
صافي قيمة الأصول الافتتاحية (بالتكلفة) في بداية العام	1,303,077,000 ريال سعودي
صافي قيمة الأصول الختامية (بالتكلفة) في نهاية العام	1,272,944,000 ريال سعودي
صافي قيمة الأصول الافتتاحية لكل وحدة في بداية العام (التكلفة/القيمة العادلة)	9.69 / 9.48 ريال سعودي
صافي قيمة الأصول الختامية لكل وحدة في نهاية العام (التكلفة/القيمة العادلة)	10.47 / 9.26 ريال سعودي
النقد من العمليات التشغيلية (FFO)	94,050,000 ريال سعودي
النقد من العمليات للوحدة	0.684 ريال سعودي
إجمالي توزيع الأرباح للوحدة خلال عام 2022	0.7 ريال سعودي
أعلى سعر إغلاق للوحدة	12.94 ريال سعودي
أدنى سعر إغلاق للوحدة	9.95 ريال سعودي
نسبة الإيراد غير المحصل/إجمالي الإيرادات	22.62 %
نسبة المصاريف غير النقدية/صافي أرباح الصندوق	42.25 %
رسوم ومصاريف الصندوق لعام 2022م	
أتعاب إدارة الصندوق	20,339,000 ريال سعودي
الأتعاب المهنية	530,000 ريال سعودي
أتعاب مجلس الإدارة	100,000 ريال سعودي
الرسوم المدفوعة لتداول	805,000 ريال سعودي
رسوم حفظ الأصول	515,000 ريال سعودي
رسوم اللجنة الشرعية	24,000 ريال سعودي
مصروفات أخرى	1,344,000 ريال سعودي

الجدول الزمني للصندوق

ديسمبر 2017

تأسيس الصندوق.

ديسمبر 2017

الاستحواذ على الأندلس مول
وفندق الأندلس مول.

يناير 2018

إدراج الصندوق في السوق
المالية السعودية «تداول».

أغسطس 2019

الاستحواذ على برج سلامة
في جدة.

ديسمبر 2019

انضمام الصندوق إلى سلسلة
مؤشر «FTSE EPRA NAREIT»
العقاري العالمي.

ديسمبر 2019

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

يونيو 2020

الاستحواذ على كيوبك بلازا
في الرياض.

نوفمبر 2020

الاستحواذ على الأرض المجاورة
للأندلس مول بغرض تطويرها.

سبتمبر 2021

تعيين شركة «الأندلس العقارية»
مشغلًا لفندق الأندلس مول.

ديسمبر 2021

تعيين شركة «الأندلس العقارية»
مطورًا للأندلس مول.

يناير 2022

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

يناير 2022

فوز الصندوق بجائزة «ريستاتكس
الرياض العقاري» لأفضل صندوق
عقاري مصروفي لعام 2021.

مقدمو الخدمات

أمين الحفظ

البلاد المالية
Albilad Capital

مدير الصندوق

كابيتال
SNB

مقيّم العقارات

Knight Frank Valustrat

المدقق

KPMG

مشغل فندق الأندلس مول

الأندلس العقارية
Alandalus Property

مشغل الأندلس مول ووكيل العقارات

الأندلس العقارية
Alandalus Property

تقرير مجلس الإدارة

تم عقد اجتماعين في العام الميلادي 2022، وكانت نتائج الاجتماعين كالتالي:



توزيعات الأرباح

تنص سياسة توزيعات الأرباح التي يعتمدها الصندوق على توزيع 90% على الأقل من صافي أرباح الصندوق السنوية كحصة أرباح 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 2022م:



حصة الأرباح لكل
وحدة

0.7

ريال سعودي



مجموعة الأرباح الموزعة خلال
عام 2022

96,250,000

ريال سعودي



القيمة الاسمية للوحدة
(السعر الأولي)

10

ريال سعودي



عدد الوحدات
القائمة

137,500,000



نسبة توزيعات الأرباح إلى صافي قيمة
الأصول (التكلفة/القيمة العادلة)

% 6.68 / % 7.56



نسبة توزيعات الأرباح/سعر
الوحدة الأولي

% 7.00



صافي قيمة الأصول اعتباراً
من 31 ديسمبر 2022

1,272,944,000

ريال سعودي

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 (صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي).

المديونية

وقع 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 591 مليون ريال سعودي اعتباراً من 31 ديسمبر 2022.

التغييرات الجوهرية

لا يوجد.

حقوق التصويت السنوية

لا يوجد.

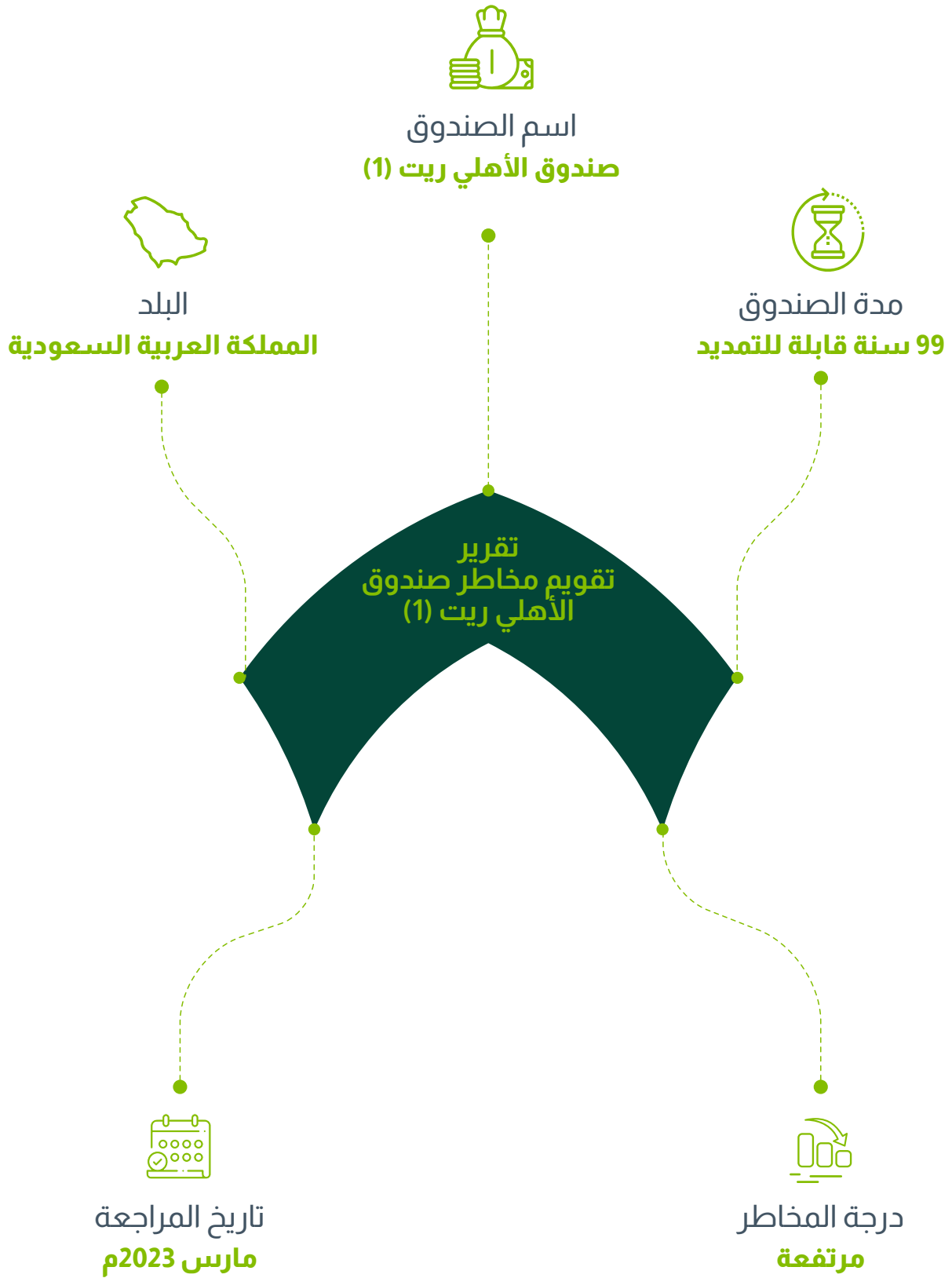
توزيعات الأرباح

تم توزيع حصص الأرباح عن النصف الأول من العام الميلادي 2022 في شهر أغسطس من نفس العام. في حين تم توزيع حصص الأرباح عن النصف الثاني من العام نفسه في مارس 2023.

تضارب المصالح

لا يوجد.

تقويم المخاطر



تخفيف المخاطر	الوصف	المخاطر الرئيسية
<p>يتمثل نهج الصندوق للتخفيف من هذه المخاطر في التأكد من أن الأصول الأساسية تعمل بشكل جيد وتولد التدفقات النقدية المتوقعة.</p> <ul style="list-style-type: none"> • الأندلس مول: أبرم الصندوق عقودًا طويلة الأجل مع مستأجرين رئيسيين ويبحث باستمرار عن طرق للتأكد من أن المول يتمتع بمجموعة متنوعة من المستأجرين. • فندق الأندلس مول: قام مدير الصندوق بتوقيع خطاب إبداء رغبة مع علامة تجارية عالمية للبحث عن أفضل الخبرات لإدارة الفندق بكفاءة ولضمان تحقيق دخل مستدام من العقار. • برج سلامة: مبنى للمكاتب مكون من 18 طابقًا مؤجر بالكامل لمدة 5 سنوات لمستأجر أساسي واحد (عقد إيجار رئيسي لا يزال ساري المفعول لسنة ونصف). • مبنى كيوبك: العقار مؤجر بالكامل لمستأجر أساسي واحد (وزارة الإسكان). <p>كما يتم تنفيذ إستراتيجيات تسويقية محددة تتعلق بزيادة الإقبال على ممتلكات الصندوق من قبل مديري العقارات والمشغلين.</p> <p>يلتقي مدير الصندوق بانتظام مع وكلاء ومشغلي العقارات لمراقبة أداء الأصول عن كثب واتخاذ إجراءات فورية لضمان تحقيق الصندوق أهدافه المحددة.</p> <p>يراقب مدير الصندوق عن كثب تعهدات الديون للتأكد من التزام الصندوق بجميع التعهدات، بما في ذلك اختبار التوزيع.</p>	<p>يهدف الصندوق إلى توفير دخل إيجار دوري لمالكي الوحدات من خلال استثماراته في العقارات المدرة للدخل. وإنَّ أي تقصير في أداء أصوله الأساسية، من شأنه أن يعرض الصندوق لخطر عدم القدرة أو الفشل في تحقيق التزامات التوزيع الدورية أو المستهدفة في المستقبل وفقًا لشروطه وأحكامه.</p> <p>علاوة على ذلك، وفقًا للشروط والأحكام الخاصة بالتسهيلات المقدمة للصندوق، يجب أن يستوفي الصندوق عددًا من الشروط بموجب اختبار التوزيع حتى يتمكن من توزيع الأرباح على مالكي الوحدات. وقد يؤدي أي خرق لهذه الشروط إلى عدم قدرة الصندوق على إجراء مثل هذه التوزيعات.</p> <p>يجب أن يبدأ الصندوق في سداد أصل القرض في المرفق هذا العام، ونظرًا لارتفاع عبء مصروفات الفائدة، فقد يكون الصندوق في وضع يستخدم فيه جزء كبير من النقد الناتج من العمليات لخدمة الدين (رأس المال والفائدة) وبالتالي التأثير على قدرتها على توزيع الأرباح.</p>	<p>مخاطر توزيع الدخل</p>

المخاطر الرئيسية	الوصف	تخفيف المخاطر																				
مخاطر التخارج	يستثمر الصندوق في أصول عقارية غير سائلة بطبيعتها. وهذا يعرّض الصندوق لمخاطر عدم القدرة على تصفية الأصول الأساسية في الوقت المناسب ووفقاً لإستراتيجية الصندوق. وتعتبر هذه المخاطر أكثر أهمية مع اقتراب استحقاق الصندوق.	<ul style="list-style-type: none"> لدى الصندوق مدة زمنية طويلة حتى تاريخ الاستحقاق (99 عامًا، قابلة للتمديد) وتظل وحدات الصندوق قابلة للتداول في السوق المالية، مما يمنح مالكي الوحدات القدرة على الخروج في الوقت الذي يختارونه بناءً على أسعار السوق السائدة. يستثمر الصندوق في أصول عقارية تقع في مواقع مميزة ومركزية في مدينة رئيسية. تتميز هذه الأصول بوجود طلب عالٍ من المستثمرين، لجودتها وسهولة تصفيتها مقارنة بالأصول العقارية الأخرى. 																				
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 واذم الإيجار المدينة (الذمم المدينة من مستأجرين بموجب عقود تأجير تشغيلية).	<ul style="list-style-type: none"> بالنسبة للأرصدة المصرفية، تتمثل سياسة الصندوق بالدخول في عقود أدوات مالية فقط مع الأطراف النظيرة ذات السمعة الطيبة. بالنسبة إلى الإيجارات المستحقة، يسعى الصندوق بشكل دائم إلى الدخول في اتفاقيات إيجار طويلة الأجل مع مستأجرين راسخين وذوي سمعة طيبة. كما يتمتع المول بمزيج متنوع وقوي من المستأجرين، وتعتبر هذه أفضل إستراتيجية للتخفيف من مخاطر المستأجرين. 																				
مخاطر التركز	<p>تركّز المحفظة:</p> <p>يستثمر الصندوق في 4 أصول عقارية، تقع 3 منها في مدينة جدة وأصل واحد في مدينة الرياض. وعلى الرغم من أن تركّز المحفظة هذا قد يزيد من العوائد الإجمالية لمالكي 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.</p> <p>تركّز العملاء والمستأجرين:</p> <p>يتميز الصندوق بتنوعه من حيث قاعدة العملاء والمساهمين الرئيسيين في دخله من الإيجارات. واعتباراً من 31 ديسمبر 2022، تمثل أكبر 5 إيرادات إيجارية لحوالي 36% من جميع ممتلكات الصندوق. كما تمثل أكبر 5 إيرادات إيجارية في المركز التجاري حوالي 25% من إجمالي إيرادات العقارات.</p>	<ul style="list-style-type: none"> في إطار سعي مدير الصندوق إلى تنويع قاعدة أصول الصندوق، استكمل مدير الصندوق العديد من عمليات الاستحواذ في جدة والرياض. وكان توزيع أصول الصندوق على النحو التالي (نسبة إجمالي الإيرادات للصندوق): <table border="1"> <thead> <tr> <th>الأصول</th> <th>تركّز الإيرادات/التركيز</th> <th>2021</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>مركز التسوق</td> <td></td> <td>69%</td> <td>68%</td> </tr> <tr> <td>الفندق</td> <td></td> <td>6%</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>مركز المكاتب</td> <td></td> <td>12%</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>برج المكاتب</td> <td></td> <td>13%</td> <td>12%</td> </tr> </tbody> </table> <p>يواصل مدير الصندوق استكشاف خيارات إضافية لتنويع المحفظة والتخفيف من هذه المخاطر، عبر البحث عن عقارات إضافية تستوفي متطلبات ملف المخاطر والعوائد لإضافتها إلى محتويات المحفظة</p>	الأصول	تركّز الإيرادات/التركيز	2021	2022	مركز التسوق		69%	68%	الفندق		6%	8%	مركز المكاتب		12%	12%	برج المكاتب		13%	12%
الأصول	تركّز الإيرادات/التركيز	2021	2022																			
مركز التسوق		69%	68%																			
الفندق		6%	8%																			
مركز المكاتب		12%	12%																			
برج المكاتب		13%	12%																			

تخفيف المخاطر	الوصف	المخاطر الرئيسية
<p>يتولى مدير الصندوق إدارة هذه المخاطر من خلال:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 للمالكي الوحدات، وقدرتها على توليد دخل إيجابي دوري مستدام وإمكانات نمو طويلة الأجل. <p>لتقييم أصوله، يعتمد الصندوق على تقييمين مستقلين من شركتي التقييم العقاري المرموقتين (ValuStrat و Knight Frank). وتتم مراجعة هذه التقييمات وفحصها داخلياً من قبل مدير الصندوق للتأكد من أنها لا تبالغ في القيمة العادلة للأصول.</p> <p>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.</p>	<p>خطر انخفاض القيمة السوقية للصندوق بشكل جوهري عن صافي قيمة أصوله. قد يكون هذا بسبب المبالغة في تقييم الأصول الأساسية.</p>	<p>مخاطر التقييم</p>
<ul style="list-style-type: none"> • يراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند ظهورها. <p>يتمتع الصندوق بتسهيلات ائتمانية يمكن استخدامها لتلبية متطلبات الاستحواذ الجديدة.</p>	<p>مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته (مثل خدمة الديون، وتوزيع الأرباح، والنفقات التشغيلية، والنفقات الرأسمالية) بالكامل عند استحقاقها، أو قدرته على تسوية هذه الالتزامات بشروط غير مؤاتية جوهرياً.</p>	<p>مخاطر السيولة</p>
<ul style="list-style-type: none"> • يناقش مدير الصندوق الفروق في الأسعار مع المقرضين ويعمل على تقييم جدوى مبادلة أسعار الفائدة. 	<p>مخاطر تقلب قيمة أصول الصندوق وأدواته المالية بسبب التغيرات السلبية في معدلات الربح/أسعار الفائدة.</p> <p>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 انخفاض إجمالي العوائد للمالكي الوحدات.</p> <p>خلال العام الماضي، ارتفع معدل سايبور بشكل كبير ومن المتوقع أن يستمر في ارتفاعه خلال السنوات القادمة (تماشياً مع توجه البنك الفيدرالي الأمريكي)، مما ينعكس سلباً على الصندوق.</p>	<p>مخاطر معدل الربح</p>

تخفيف المخاطر	الوصف	المخاطر الرئيسية
<p>يراقب مدير الصندوق عن كثب متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات سداد ديون عند ظهورها. إضافة إلى مراقبة مدير الصندوق تعهدات الديون للتأكد من استيفائها جميعاً.</p>	<p>تتمثل هذه المخاطر بعدم قدرة الصندوق على توليد الدخل الضروري لخدمة دينه، ما يؤدي إلى التخلف عن السداد.</p> <p>حصل الصندوق على تسهيلات إجازة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية للحصول على عقارات مدرجة للدخل. وفيما تساهم هذه التسهيلات في تنويع الأصول وزيادة قدرة الصندوق على التوزيع النقدي وإجمالي عائده، إلا أنها قد تؤدي إلى زيادة الخسائر المحتملة في السيناريوهات المعاكسة.</p>	<p>مخاطر المديونية</p>
<p>• قام مدير الصندوق بإعداد أنظمة وضوابط للتأكد من التزام الصندوق باللوائح في جميع الأوقات وأن تتم إدارة المخاطر في الصندوق وفقاً لذلك.</p> <p>• يعتمد مدير الصندوق على فريقه الاستثماري ذو الخبرة العالية للعمل لصالح مالكي الوحدات ولتحقيق تطلعات الصندوق للنمو على المدى الطويل.</p> <p>في حالة الاستعانة بمصادر خارجية لوظائف/أنشطة معينة لمؤد خدمات تابع لجهة خارجية، يضمن مدير الصندوق استيفاء إجراءات العناية الواجبة المناسبة لمؤد الخدمات للطرف الثالث وأن هذا الأخير يقبل ويلتزم بشروط عمل مدير الصندوق.</p>	<p>قد لا تتاح لمالكي الوحدات فرصة المشاركة أو التحكم في العمليات أو القرارات اليومية للصندوق، بما في ذلك قرارات الاستثمار والإجراءات التي يتخذها مدير الصندوق، والتي قد يكون لها تأثير على أداء الصندوق.</p>	<p>مخاطر مدير الصندوق</p>
<p>• يستثمر الصندوق في المملكة العربية السعودية بشكل كامل.</p> <p>يدير الصندوق هذه المخاطر من خلال مراقبة الجوانب التنظيمية/السياسية/الضريبية في المملكة العربية السعودية ومن خلال توقع أي تغيير محتمل والاستعداد له.</p>	<p>مخاطر اللوائح والسياسات الحكومية الجديدة والضرائب؛ أو عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي، قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق و/أو سيولة الصندوق.</p>	<p>المخاطر الجغرافية</p>
<p>يواصل مدير الصندوق مراقبة الوضع الاقتصادي الكلي العام وأي تطور محدد في قطاع العقارات عن كثب لضمان اتخاذ القرارات المناسبة وفقاً لذلك.</p>	<p>تتمثل هذه المخاطر بتدهور الوضع الاقتصادي الكلي وتأثيره سلباً على أداء وقيمة الأصول الأساسية وبالتالي على الصندوق.</p>	<p>المخاطر الاقتصادية</p>

المخاطر الرئيسية	الوصف	تخفيف المخاطر
مخاطر ضعف أداء الأصول	<p>تتمثل هذه المخاطر بضعف أداء الأصول الأساسية عما هو متوقع بسبب عوامل خاصة مثل تأخر المستأجرين أو ارتفاع النفقات الرأسمالية أو ارتفاع معدلات الشواغر.</p> <p>اعتبارًا من 31 ديسمبر 2022، سجل الصندوق ما يقارب 19.8 مليون ريال سعودي كخسائر ناتجة عن انخفاض قيمة الذمم المدينة المرتبطة بعقود الإيجار التشغيلي. ويواصل مدير الممتلكات مراقبة ذلك للتأكد من استرداد جميع المبالغ المستحقة.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • اتباع مدير الصندوق عددًا من إستراتيجيات التخفيف من المخاطر التي تشمل: <ul style="list-style-type: none"> - توقيع عقود طويلة الأجل مع المستأجرين الرئيسيين. - التأكد من أن المول 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. • كما يراقب مدير الصندوق عن كثب أداء الأصول الأساسية ويجتمع بانتظام مع مديري العقارات ومشغلي الفنادق لمراقبة أي مشكلات/أحداث قد تؤدي إلى ضعف أداء الصندوق.
المخاطر التشغيلية	<p>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 داخلية كانت أو خارجية لدى مقدم خدمات الصندوق، ومن عوامل خارجية مثل الكوارث الطبيعية.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • تتولى الأهلي المالية إدارة الصندوق، وهي شركة تتمتع بسجل حافل وخبرة في إدارة الأصول. • لضمان الامتثال لأفضل الممارسات، تمت الاستعانة بمصادر خارجية لبعض الأنشطة الرئيسية التي تتطلب خبرة في الموضوع، ومن هذه المصادر مقدّمو خدمات ذو خبرة وسمعة طيبة ويتمتعون بسجل حافل. • تم تعيين شركة الأندلس العقارية كمشغل للأندلس مول. وتعتبر الشركة من أبرز شركات إدارة مراكز التسوق في المملكة العربية السعودية مع سجل حافل وإيجابي. • تم تأجير برج سلامة وكيوبك بلازا بموجب عقد إيجار صافي ثلاثي (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
مخاطر الالتزام	<p>عدم التزام الصندوق بالقوانين والأنظمة واللوائح. وتشمل هذه المخاطر: مخاطر الامتثال القانوني والتنظيمي والشرعي.</p>	<p>يواصل مدير الصندوق مراقبة التزام الصندوق باللوائح والشروط والأحكام الخاصة به وسيتخذ جميع الإجراءات اللازمة للوفاء بهذه المتطلبات.</p>
مخاطر الأضرار الهيكلية	<p>الأضرار الهيكلية الناتجة عن الأحداث السلبية، حيث يمكن أن تخاطر بالقدرة على توليد الدخل للممتلكات المتضررة.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • يحرص مدير الصندوق على إجراء الصيانة الوقائية بشكل منتظم. • تأجير العقارات بموجب عقد الإيجار الثلاثي الصافي، والفحص السنوي من قبل مدير الصندوق أو الإفصاح من قبل 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 المتلقّي من ناحية ملاءمة 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 للحد 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.

تعبّر 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 مضلّة.

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 37-06046 ويقع مكتبها المسجّل على طريق الملك سعود، ص.ب. رقم 22216، الرياض 11495، المملكة العربية السعودية
www.alahlicapital.com



البيانات المالية

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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 ٢٠٢٢ م

صفحة

٤-١	تقرير مراجع الحسابات المستقل عن القوائم المالية لمالكي الوحدات
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٣٧-٩	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

لسادة 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، المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وقوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر، 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 ٢٠٢٢م، 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 الدولية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) 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 تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولا نبدي رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

تقييم العقارات الاستثمارية

راجع إيضاح ١٠ للقوائم المالية.

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<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 تواصلنا مع المقيمين المستقلين للصندوق من خلال مدير الصندوق لفهم الافتراضات والأساليب المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية وأدلة السوق التي يستخدمها المقيمون المستقلون لدعم افتراضاتهم. كما حصلنا على فهم لمشاركة مدير الصندوق في عملية التقييم من أجل تقدير ما إذا كان قد حدث إشراف ملائم عليها. - تقييم أوراق اعتماد المقيمين ومدى استقلاليتهم، ومؤهلاتهم المهنية، واختصاصاتهم، وخبراتهم، والتأكد من اعتمادهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). - تقدير احتساب القيمة المستخدمة للعقارات الاستثمارية التي حددها مدير الصندوق. - إشراك المختص لدينا من أجل تقييم الافتراضات والتقديرات الأساسية، مثل معدل الخصم، ومعدل عائد التخارج، ودخل الإيجار السنوي، ونفقات التشغيل والإشغال، المستخدمة بواسطة مقيمين مستقلين عند تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية. - مقارنة المبالغ القابلة للاسترداد من العقارات الاستثمارية مع قيمها الدفترية لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى تسجيل أي خسارة انخفاض في القيمة. - تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية. 	<p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق ١,٨٥١,٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١,٨٢٥,٧ مليون ريال سعودي) كما بلغت القيمة العادلة لهذه العقارات ٢,٠١٨,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١,٨٥٤,٦ 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 إضافة إلى تأثيرها على صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة في الإفصاحات حول القوائم المالية.</p> <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 مؤشرات على الانخفاض في القيمة، يجب تحديد القيمة القابلة للاسترداد المتعلقة بهذه العقارات الاستثمارية. كجزء من تقييم الصندوق لمؤشرات الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بالتحقق من كل من المؤشرات الداخلية والخارجية للانخفاض في القيمة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، صافي التدفقات النقدية، وخسائر التشغيل، والحالة المادية لعقاراته وتغيرات أو ظروف السوق السلبية. يستخدم الصندوق تقارير التقييم من المقيمين المستقلين المعينين بواسطة مدير الصندوق لتقييم المبالغ القابلة للاسترداد للعقارات في تاريخ التقرير.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي حيث أن تقييم المبالغ القابلة للاسترداد، عند الاقتضاء، ينطوي على ممارسة الأحكام والتقديرات الهامة.</p> <p>راجع ملخص السياسات المحاسبية الهامة في الإيضاح رقم ٤ المتعلق بانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، والإيضاح رقم ٥ الذي يحتوي على الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالانخفاض في القيمة، والإيضاح رقم ١٠ المتعلق بالعقارات الاستثمارية.</p>

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

المعلومات الأخرى

إن مديرة الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا عنها، ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ولن نُبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية 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، وتُعد جوهريّة إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

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

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

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق لمبدأ 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، والإجراءات المتخذة للقضاء على التهديدات والإجراءات الوقائية، 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 ٧ رمضان ١٤٤٤ هـ
الموافق: ٢٩ مارس ٢٠٢٣ م

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
١٢,١٧٦	٩,٩٧٥	٦	النقد وما في حكمه
٤٠,٠٣١	-	٧	الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٦,٣٢٦	٧٢,١٣٤	٨	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
٢,٥٥١	٣,٢١٦	٩	المدفوعات مقدماً والذمم المدينة الأخرى
<u>١١١,٠٨٤</u>	<u>٨٥,٣٢٥</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١,٨٢٥,٦٦٧	١,٨٥١,٣٦٣	١٠	العقارات الاستثمارية
<u>١,٨٢٥,٦٦٧</u>	<u>١,٨٥١,٣٦٣</u>		إجمالي الموجودات غير المتداولة
<u>١,٩٣٦,٧٥١</u>	<u>١,٩٣٦,٦٨٨</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
٢٠,٣٥٤	٢٢,٧٥٢	١٦	المستحق للأطراف ذات العلاقة
٣٠,٣٢٦	٣٠,٢٢٨	١١	إيرادات الإيجارات غير المحققة
٧,٠٨٢	٤,٧٠٣	١٢	المطلوبات الأخرى
١٤,٩٥٤	١٤,٧٠٤	١٣	الدفوعات المقدمة من عقود الإيجار التشغيلي
٢,٢٣٠	٢,١٥٤	١٥	مخصص الزكاة
<u>٧٤,٩٤٦</u>	<u>٧٤,٥٤١</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٥٥٨,٧٢٨	٥٨٩,٢٠٣	١٤	القروض
<u>٥٥٨,٧٢٨</u>	<u>٥٨٩,٢٠٣</u>		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
<u>٦٣٣,٦٧٤</u>	<u>٦٦٣,٧٤٤</u>		إجمالي المطلوبات
<u>١,٣٠٣,٠٧٧</u>	<u>١,٢٧٢,٩٤٤</u>		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
<u>١٣٧,٥٠٠</u>	<u>١٣٧,٥٠٠</u>		الوحدات المصدرة (بالعدد بالآلاف)
<u>٩,٤٨</u>	<u>٩,٢٦</u>		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي)
<u>٩,٦٩</u>	<u>١٠,٤٧</u>	٢١	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة بالقيمة العادلة (ريال سعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٨) 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 ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	إيضاح	
١٨٣,٤٠٧	١٨٥,١٢٠	١٨	الإيرادات من العقارات
١٤٣	٦١		الإيرادات الأخرى
٣١	٥١		الربح من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٨٣,٥٨١	١٨٥,٢٣٢		إجمالي الربح
			المصروفات
(٣٨,٨٣٨)	(٤٤,٦٧٥)	١٩	المصروفات التشغيلية
(٢٤,٦٢٥)	(٢٣,٩٣٣)	١٠	الاستهلاك
(٦,٠٠٠)	(٤,٠٠٠)	٨	خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
(١٩,٠٨٧)	(٢٠,٣٣٩)		أتعاب الإدارة
(٥٣٠)	(٥٣٠)		الأتعاب المهنية
(١٠٠)	(١٠٠)		أتعاب مجلس الإدارة
(٨٠٥)	(٨٠٥)		رسوم تداول
(٥٥٣)	(٥١٥)		أتعاب الحفظ
(٢٤)	(٢٤)		أتعاب اللجنة الشرعية
(٢,٠٤٢)	(١,٣٤٤)		المصروفات الأخرى
(٩٢,٦٠٤)	(٩٦,٢٦٥)		إجمالي المصروفات التشغيلية
٩٠,٩٧٧	٨٨,٩٦٧		ربح التشغيل قبل التكاليف التمويلية
(١٤,٠٥٧)	(٢٠,٨٥٠)	٢٠	التكاليف التمويلية
٧٦,٩٢٠	٦٨,١١٧		ربح التشغيل قبل الزكاة
(١,٥٠٠)	(٢,٠٠٠)	١٥	الزكاة
٧٥,٤٢٠	٦٦,١١٧		ربح السنة
--	--		الدخل الشامل الآخر للسنة
٧٥,٤٢٠	٦٦,١١٧		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٨) 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 ٢٠٢٢ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	إيضاح
١,٣٢٠,٤٧٠	١,٣٠٣,٠٧٧	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في بداية السنة
٧٥,٤٢٠	٦٦,١١٧	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٩٢,٨١٣)	(٩٦,٢٥٠)	٢٢ توزيعات الأرباح المعلنة خلال السنة
<u>١,٣٠٣,٠٧٧</u>	<u>١,٢٧٢,٩٤٤</u>	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٨) 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 ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	إيضاح
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٧٦,٩٢٠	٦٨,١١٧	ربح التشغيل قبل الزكاة
		<u>التعديلات للبنود غير النقدية:</u>
٢٤,٦٢٥	٢٣,٩٣٣	١٠ الاستهلاك
١٤,٠٥٧	٢٠,٨٥٠	التكاليف التمويلية
٦,٠٠٠	٤,٠٠٠	٨ خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
(٣١)	(٥١)	الربح من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٢١,٥٧١	١١٦,٨٤٩	
		التغيرات في:
(١٢,٢٩٦)	(١٩,٨٠٨)	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
		المدفوعات مقدماً والذمم المدينة الأخرى
١٦٦	(٦٦٥)	
(١,٤١١)	٢,٣٩٨	المستحق للأطراف ذات العلاقة
٥,٢٦٦	(٩٨)	إيرادات الإيجارات غير المحققة
(١,٥٣٧)	(٦١٥)	المطلوبات الأخرى
٢,٢١٤	(٢٥٠)	المدفوعات المقدمة من عقود الإيجار التشغيلي
١١٣,٩٧٣	٩٧,٨١١	
(٤٢٩)	(٢,٠٧٦)	١٥ الزكاة المدفوعة
١١٣,٥٤٤	٩٥,٧٣٥	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٦,١١٤)	(٤٧,١٧٠)	١٠ الإضافات للعقارات الاستثمارية
(٤٠,٠٠٠)	٤٠,٠٨٢	٧ استبعاد/ (إضافة) الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤٦,١١٤)	(٧,٠٨٨)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٩٢,٨١٣)	(٩٦,٢٥٠)	٢٢ توزيعات الأرباح المدفوعة
٤٢,٦٧٨	٢٩,٧٧٥	١٤ المتحصلات من القرض
(١١,٥٩٧)	(٢٤,٣٧٣)	التكاليف التمويلية المدفوعة
(٦١,٧٣٢)	(٩٠,٨٤٨)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٥,٦٩٨	(٢,٢٠١)	صافي (النقص)/ الزيادة في النقد وما في حكمه
٦,٤٧٨	١٢,١٧٦	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٢,١٧٦	٩,٩٧٥	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٨) 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 ٢٠٢٢م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١ الصندوق وأنشطته

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

وفقاً للترخيص رقم ٣٧-٤٦-٠٦٠٤٦ الممنوح من هيئة السوق المالية، فإن مدير الصندوق مفوض للقيام بالأنشطة التالية فيما يتعلق بالأوراق المالية:

- أ. التعامل كأصيل ووكيل ومتعهد تغطية؛
- 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 طرحاً عاماً ومرخصة من هيئة السوق المالية.

تمت الموافقة على شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية في ١١ ربيع الأول ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٩ نوفمبر ٢٠١٧م). كانت مدة الطرح لاكتتاب الوحدات من ٦ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١٩ ديسمبر ٢٠١٧م. وقد اشترك مالكي الوحدات في وحدات الصندوق خلال مدة الطرح وتم الاحتفاظ بالنقد في حساب تحصيل من شركة الأهلي المالية. تم تحويل النقد إلى حساب البنك الخاص بالصندوق في تاريخ البدء والذي تم استخدامه لشراء العقارات الاستثمارية وتم إصدار الوحدات لمالكي الوحدات في آن واحد. بدأ الصندوق أنشطته في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م ("تاريخ التأسيس"). أصدر الصندوق في تاريخ التأسيس ١٣٧,٥٠٠ وحدة بمبلغ ١,٣٧٥ مليون ريال سعودي، والتي اعتبرت مساهمة أولية في رأس مال الصندوق.

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

تم إنشاء الصندوق وطرح الوحدات وفقاً لتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٦-١٣٠-٢٠١٦ بتاريخ ١٤٣٨/١/٢٣هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠١٦م) والمعدل بالقرار رقم ٢-١١٥-٢٠١٨ الصادر بتاريخ ١٤٤٠/٢/١٣هـ (الموافق ٢٢/١٠/٢٠١٨م). يتم إدارة الصندوق بموجب لوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") التي صدرت عن هيئة السوق المالية في ١٤٢٧/٦/١٩هـ الموافق ١٥/٧/٢٠٠٦م.

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

صندوق الأهلي ريت (١)

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

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ الأساس المحاسبي

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية 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.

٢-٢ أسس القياس

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

قامت هيئة السوق المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بدراسة 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 ٢٠٢٣م.
- 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 ٢٠٢٣م 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

تم تطبيق العديد من التعديلات والتفسيرات للمرة الأولى مع احتمالية التطبيق المبكر، غير أن الصندوق لم يطبق أي من المعايير الجديدة مبكراً لأنه ليس لها أي تأثير جوهري على هذه القوائم المالية. ولن يكون للمعايير القادمة تأثير جوهري على الصندوق.

المتطلبات الجديدة السارية حالياً:

المعايير الجديدة أو التعديلات

تاريخ السريان

١ يناير ٢٠٢٢م
العقود المتوقع خسارتها: تكلفة إتمام العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧).
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي - دورة ٢٠١٨م - ٢٠٢٠م
الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦).
المراجع حول إطار المفاهيم (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣)

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 ٢٠٢٢ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد (يتبع)

المتطلبات المرتقبة

المعايير الجديدة أو التعديلات

تاريخ السريان

تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧: عقود التأمين

تعريف التقدير المحاسبي (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨)

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وقائمة

ممارسة المعيار الدولي للتقرير المالي ٢

بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر ما وشركته الزميلة أو المشروع المشترك

(التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)

١ يناير ٢٠٢٣ م

متاح للتطبيق الاختياري/تاريخ

السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

٤ السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي بيان بالسياسات المحاسبية الهامة المتبعة عند إعداد هذه القوائم المالية: وقد تم تطبيق هذه السياسات بصورة ثابتة على كافة 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 اقتناؤه أو إصداره، للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

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

صندوق الأهلي ريت (١)

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

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:

(أ) يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية 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 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.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩

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

الموجودات المالية

النقد وما في حكمه
الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
نم مديني عقود الإيجار التشغيلي
الموجودات الأخرى

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 ٢٠٢٢ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

القياس اللاحق

تطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

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 بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إثبات إيرادات الفائدة والصرف الأجنبي والأرباح والخسائر والانخفاض في القيمة ضمن الربح أو الخسارة. أي ربح أو خسارة عند التوقف عن الإثبات يتم إثباتها ضمن الربح أو الخسارة.	الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات إيرادات الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والانخفاض في القيمة في الربح أو الخسارة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر. وعند التوقف عن الإثبات يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة إلى في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى الصندوق مثل هذه الاستثمارات.	الاستثمارات في أدوات الدين 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.	الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إعادة التصنيف

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

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية عند:

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

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

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

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 ٢٠٢٢م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

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 وبالقائمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وموجودات العقود التي يتم إثباتها وقياسها وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ والتزامات القروض وبعض عقود الضمان المالي (للمصدر) التي لا تُقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

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 احتماله مرجح للخسائر الائتمانية على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي:

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

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

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 ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي: (يتبع)

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 ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية (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 أن ٩٠ يوماً تمثل تعثراً 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.

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 ٢٠٢٢م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

المطلوبات المالية

يتم الإثبات الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، مخصوماً منها تكاليف المعاملات المباشرة. تشمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية و الأخرى والأطراف ذات العلاقة والقروض.

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

التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩

المطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة
المطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة
المطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة

المطلوبات المالية

المستحق للأطراف ذات العلاقة
المطلوبات الأخرى
القروض

التوقف عن الإثبات

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد المطلوبات التعاقدية أو إلغائها 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 ٢٠٢٢م

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 التوقف عن 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 للبنود) في الربح أو الخسارة. عندما يتم بيع العقارات الاستثمارية التي تم تصنيفها في السابق كمتلكات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ ذات صلة المدرج في الاحتياطي المعاد تقييمه إلى الأرباح المبقاة.

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

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية للمكونات المختلفة للعقارات الاستثمارية:

الفئات	السنوات
المباني	٢٠ - ٤٠
الأثاث والتراكيبات	٥ - ١٠
أجهزة الحاسب الآلي	٣ - ١٠
المعدات المكتبية	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 للأصل أو الوحدة المولدة للنقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة المستخدمة، 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 المستخدمة إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، الذي بموجبه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل خصم لما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. ويتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة التي تم إثباتها سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. وفي حالة وجود هذا المؤشر، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات أو وحدات إنتاج النقد. يتم 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 ٢٠٢٢م

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

المجموعة كمؤجر:

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

ولتصنيف كل عقد إيجار، يُجري الصندوق تقييماً شاملاً حول ما إذا كان عقد الإيجار ينقل إلى المستأجر ما يقارب جميع المخاطر والمنافع الجوهرية التي ترتبط بملكية الأصل محل العقد. وإذا كان هذا هو الحال، حينئذٍ يكون عقد الإيجار هو عقد إيجار تمويلي، وإذا لم يكن كذلك، فحينئذٍ 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.

الإيرادات 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 الإدارة بتكوين المخصصات حيثما كان ذلك ملائماً على أساس المبالغ المتوقع دفعها للهيئة كما تقوم بإجراء تقييم دوري للمواقف المتخذة في الإقرارات الزكوية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها لائحة الزكاة المطبقة للتفسير. يتم تحميل الزكاة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. ويتم احتساب التزام الزكاة الإضافي، إن وجد، والذي تتعلق بالربط على سنوات سابقة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في الفترة التي يتم فيها إصدار الربط النهائي.

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 ٢٠٢٢م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة

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

الوحدات المصدرة

لدى الصندوق وحدات مصدرية. 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 تشمل الأداة على أي سمات أخرى تتطلب التصنيف على أنه باعتباره التزامًا؛ و
- إن إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة العائدة للأداة على مدى عمرها تستند بشكل جوهري على الربح أو الخسارة، أو التغيير في صافي الموجودات (حقوق الملكية) المثبتة أو التغيير 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 والفترات المستقبلية إذا كان التعديل يؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

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 ٢٠٢٢م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٥ الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

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

الأحكام

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

الافتراضات وعدم التأكد من التقديرية

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

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لدمج مدني عقود الإيجار التشغيلي

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصص لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي. تستند مصفوفة المخصص في الأصل إلى معدلات التعثر في السداد التي تمت ملاحظتها سابقاً للصندوق. سيقوم الصندوق بمعايرة المصفوفة لتعديل تجربة الخسارة الائتمانية السابقة مع المعلومات التي تتسم 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 التغييرات في التقديرية التي تتسم بالنظرة المستقبلية.

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

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية 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 التغيير 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 والتقديرية يرجى مراجعة إيضاح ١٠.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية "احتساب القيمة المستخدمة"

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل 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 بحتة 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 التقديرية 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 ٢٠٢٢ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦ النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١٢,١٠٤	٩,٩٢٧	النقد لدى البنوك
٧٢	٤٨	النقد في الصندوق
١٢,١٧٦	٩,٩٧٥	

٧ الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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

تتكون ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٧٢,١٩٢	٩٢,٠٠٠	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
(١٥,٨٦٦)	(١٩,٨٦٦)	يخصم: خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
٥٦,٣٢٦	٧٢,١٣٤	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي - صافي

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

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٩,٨٦٦	١٥,٨٦٦	الرصيد الافتتاحي
٦,٠٠٠	٤,٠٠٠	المحمل للسنة
١٥,٨٦٦	١٩,٨٦٦	الرصيد الختامي

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 ٢٠٢٢م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩ المدفوعات مقدماً والذمم المدينة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
١,٢١٠	١,٣٠٥	الذمم المدينة الأخرى
٤٦٩	١,٠٢٨	ضريبة القيمة المضافة
٨٧٢	٨٨٣	المصروفات المدفوعة مقدماً
٢,٥٥١	٣,٢١٦	

١٠ العقارات الاستثمارية

١٠-١ يمتلك الصندوق العقارات الاستثمارية التالية:

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

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

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.

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

(٣) استحوذ الصندوق في ٤ أغسطس ٢٠١٩م 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.

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

(٥) يتم الاحتفاظ بعقارات الصندوق كأمانة لدى شركة "صندوق تمكين العقاري" ("كيان ذو غرض خاص")، المملوكة من قبل شركة البلاد المالية (أمين الحفظ للصندوق). يدفع الصندوق أتعاب حفظ بنسبة 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 ٢٠٢٢ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠ العقارات الاستثمارية (يتبع)

٢-١٠ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، تمثل العقارات الاستثمارية الممتلكات التي تم إثباتها مبدئياً بالتكلفة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. فيما يلي تفاصيل عن تكلفة العقارات الاستثمارية:

التكلفة:	الأراضي	المباني	الأثاث والتركيبات	أجهزة الحاسب الآلي	المعدات المكتبية	السيارات	*الإنتشاءات تحت التنفيذ	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م	١,٠١٥,٢٩٣	٨٩٦,٠٤٧	٩,٠١٥	٢,١١٧	٧,٢٧٧	٣٣	٧,٩٠٣	١,٩٣٧,٦٨٥
الإضافات خلال السنة	-	-	-	-	-	-	٤٩,٦٢٩	٤٩,٦٢٩
التحويلات خلال السنة	-	٣,١٠١	-	-	-	-	(٣,١٠١)	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	١,٠١٥,٢٩٣	٨٩٩,١٤٨	٩,٠١٥	٢,١١٧	٧,٢٧٧	٣٣	٥٤,٤٣١	١,٩٨٧,٣١٤
الاستهلاك المتراكم	-	(١٠٢,٢٦٧)	(٤,٢٤٨)	(٨٩٣)	(٤,٦٠٢)	(٨)	-	(١١٢,٠١٨)
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م	-	(٢٢,١٨٣)	(٩٦٧)	(٢٢٤)	(٥٥٢)	(٧)	-	(٢٣,٩٣٣)
الاستهلاك خلال السنة	-	(١٢٤,٤٥٠)	(٥,٢١٥)	(١,١١٧)	(٥,١٥٤)	(١٥)	-	(١٣٥,٩٥١)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	-	(١٢٤,٤٥٠)	(٥,٢١٥)	(١,١١٧)	(٥,١٥٤)	(١٥)	-	(١٣٥,٩٥١)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	١,٠١٥,٢٩٣	٧٧٤,٦٩٨	٣,٨٠٠	١,٠٠٠	٢,١٢٣	١٨	٥٤,٤٣١	١,٨٥١,٣٦٣

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 ٢٠٢٢ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠ العقارات الاستثمارية (يتبع)

الإجمالي	*الإنشآت تحت التنفيذ	السيارات	المعدات المكتبية	اجهزة الحاسب الآلي	الأثاث والتركيبات	المباني	الأراضي	التكلفة:
١,٩٣١,٥٧١	٨,٣٦٠	٣٣	٧,٢٧٧	٢,١١٧	٩,٠١٥	٨٨٩,٤٧٦	١,٠١٥,٢٩٣	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م
٦,١١٤	٦,١١٤	--	--	--	--	--	--	الإضافات خلال السنة
--	(٦,٥٧١)	--	--	--	--	٦,٥٧١	--	التحويلات خلال السنة
١,٩٣٧,٦٨٥	٧,٩٠٣	٣٣	٧,٢٧٧	٢,١١٧	٩,٠١٥	٨٩٦,٠٤٧	١,٠١٥,٢٩٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(٨٧,٣٩٣)	--	(١)	(٣,٤٥٣)	(٦٦٨)	(٣,١٨٦)	(٨٠,٠٨٥)	--	الإستهلاك المتراكم
(٢٤,٦٢٥)	--	(٧)	(١,١٤٩)	(٢٢٥)	(١,٠٦٢)	(٢٢,١٨٢)	--	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م
(١١٢,٠١٨)	--	(٨)	(٤,٦٠٢)	(٨٩٣)	(٤,٢٤٨)	(١٠٢,٢٦٧)	--	مصرف الاستهلاك للسنة
								الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
١,٨٢٥,٦٦٧	٧,٩٠٣	٢٥	٢,٦٧٥	١,٢٢٤	٤,٧٦٧	٧٩٣,٧٨٠	١,٠١٥,٢٩٣	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

* تتعلق الإنشاءات تحت التنفيذ بأعمال الإنشاءات في الأندلس مول. يشمل ذلك تكلفة الاقتراض المرسلة البالغة ٢,٤٥٩,٥٣٩ ريال سعودي (٢٠٢١ م: ١,٠٥٢,٤٤٨ ريال سعودي).

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 لتحديد 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.

فيما يلي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	الأندلس مول
١,١٨٤,٢٩٢	١,٢٢٣,٣٣٦	فندق الأندلس مول
١٤٥,٨٢٥	١٤١,٢٩٢	برج سلامة
٢٤٨,٣٧٨	٢٤٣,٣٠٢	كيوبيك بلازا
٢٤٧,١٧٢	٢٤٣,٤٣٣	الإجمالي
١,٨٢٥,٦٦٧	١,٨٥١,٣٦٣	

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 ٢٠٢٢ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠ العقارات الاستثمارية (يتبع)

١٠-٣ القيم السوقية

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

البيان		أسلوب التقييم:	الافتراضات الرئيسية	القيمة السوقية	
المقيّم: فاليوستارت					
الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١٪ (٢٠٢١ م: ١١٪) معدل عائد التخارج: ٨,٥٠٪ (٢٠٢١ م: ٨,٥٠٪)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	١,١٧٥,٠٠٠
فندق الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١,٥٪ (٢٠٢١ م: ١١,٥٪) معدل عائد التخارج: ٩٪ (٢٠٢١ م: ٩٪)	١٤٩,٠٠٠	١٥٦,٠٠٠	١,٣٤٦,٥٠٠
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠,٥٪ (٢٠٢١ م: ١١,٥٪) معدل عائد التخارج: ٨,٥٪ (٢٠٢١ م: ٩٪)	٢٥٨,٤٠٠	٢٤٦,٠٠٠	٢٥٩,٠٠٠
كيوبيك بلازا	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١٪ (٢٠٢١ م: ١١٪) معدل عائد التخارج: ٨,٥٪ (٢٠٢١ م: ٨,٥٪)	٢٥٩,٠٠٠	٢٥٢,٠٠٠	١,٨٤١,٤٠٠
المقيّم: نايت فرانك					
الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١,٢٥٪ (٢٠٢١ م: ١٠,٧٥٪) معدل عائد التخارج: ٨,٧٥٪ (٢٠٢١ م: ٨,٧٥٪)	١,٢٢٧,٩٧٥	١,٣٩٠,٨٨٥	١,٢٢٧,٩٧٥
فندق الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١,٢٥٪ (٢٠٢١ م: ١١,٢٥٪) معدل عائد التخارج: ٨,٧٥٪ (٢٠٢١ م: ٩,٢٥٪)	١٤٨,٢٠٠	١٣٣,١٠٠	١٤٨,٢٠٠
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠,٧٥٪ (٢٠٢١ م: ١٠,٢٥٪) معدل عائد التخارج: ٨,٢٥٪ (٢٠٢١ م: ٨,٢٥٪)	٢٤٠,٠٠٠	٢٤٢,٨٢٠	٢٤٠,٠٠٠
كيوبيك بلازا	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠,٥٠٪ (٢٠٢١ م: ١٠٪) معدل عائد التخارج: ٨٪ (٢٠٢١ م: ٨٪)	٢٥١,٧٠٠	٢٦٦,١٨٠	٢٥١,٧٠٠
المقيّم: شركة إسناد					
فندق الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١,٠٠٪ معدل عائد التخارج: ٨٪	--	١٤٨,٧٠٥	--
			--	١٤٨,٧٠٥	--

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 ٢٠٢٢م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠ العقارات الاستثمارية (يتبع)

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 ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م:

قياس متوسط القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م			
باستخدام أسعار مدرجة من الأسواق النشطة لموجودات مماثلة (المستوى ١)	المدخلات الهامة الأخرى القابلة للملاحظة (المستوى ٢)	المدخلات الهامة الأخرى غير القابلة للملاحظة (المستوى ٣)	
--	--	٢,٠١٨,١٢٨	العقارات الاستثمارية

قياس متوسط القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م			
باستخدام أسعار مدرجة من الأسواق النشطة لموجودات مماثلة (المستوى ١)	المدخلات الهامة الأخرى القابلة للملاحظة (المستوى ٢)	المدخلات الهامة الأخرى غير القابلة للملاحظة (المستوى ٣)	
--	--	١,٨٥٤,٦٣٨	العقارات الاستثمارية

١١ إيرادات الإيجارات غير المحققة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
٣٠,٣٢٦	٢٥,٠٦٠	الرصيد الافتتاحي
١٨٥,٠٢٢	١٨٨,٦٧٣	الفواتير الصادرة خلال السنة
(١٨٥,١٢٠)	(١٨٣,٤٠٧)	الإيرادات المثبتة خلال السنة
٣٠,٢٢٨	٣٠,٣٢٦	الرصيد الختامي

١٢ المطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
٤,٥٦٨	٥,١٨٣	المصروفات المستحقة والأخرى
-	١,٧٦٤	التكاليف التمويلية المستحقة
١٣٥	١٣٥	الذمم الدائنة التجارية
٤,٧٠٣	٧,٠٨٢	

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 ٢٠٢٢م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٣ الدفعات المقدمة من عقود الإيجار التشغيلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
٧,٧٤١	٧,٢٥٨	الدفعات المقدمة من المستأجرين
٧,٢١٣	٧,٤٤٦	التأمينات من المستأجرين
١٤,٩٥٤	١٤,٧٠٤	

١٤ القروض

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
٥١٤,٩٩٥	٥٥٨,٧٢٨	الرصيد الافتتاحي
٤٢,٦٧٨	٢٩,٧٧٥	تسهيل التمويل المستخدم خلال السنة
١,٠٥٥	٧٠٠	إطفاء أتعاب ترتيب القرض
٥٥٨,٧٢٨	٥٨٩,٢٠٣	الرصيد الختامي

في ٧ نوفمبر ٢٠١٨م، قام الصندوق بتوقيع اتفاقية تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ٦٥٠ مليون ريال سعودي مع البنك الأهلي السعودي (الذي يُعرف سابقاً "البنك الأهلي التجاري"). قام الصندوق بتحويل صك ملكية العقارات، الأندلس مول وفندق الأندلس مول، لصالح شركة التطوير العقاري للإدارة والتملك، شركة تابعة مملوكة بالكامل للبنك الأهلي السعودي كضمان مقابل تسهيل التمويل الإسلامي.

في ١ أغسطس ٢٠١٩م، استخدم الصندوق ٢٥٥ مليون ريال سعودي كدفعة أولى من تسهيل التمويل الإسلامي. خلال ٢٠٢٠م، استخدم الصندوق ٢٦٣ مليون ريال سعودي كدفعة ثانية من تسهيل التمويل الإسلامي. خلال ٢٠٢١م، استخدم الصندوق مبلغاً إضافياً قدره ٣٠ مليون ريال سعودي. بلغ الرصيد غير المستخدم ٥٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٨٩ مليون ريال سعودي). تمتد فترة تسهيل التمويل الإسلامي ١٥ سنة، حيث تستحق الدفعة الأولى في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م. وعليه، تم الإفصاح عن كامل الرصيد على أنه غير متداول. 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.

١٥ الزكاة

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

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
١,٣٠٣,٠٧٧	١,٢٧٢,٩٤٤	صافي الوعاء الزكوي الإيجابي (أ)
٩,٨٦٦	١٥,٨٦٦	صافي الموجودات (حقوق الملكية)
٥٥٨,٧٢٨	٥٨٩,٢٠٣	المخصصات
٨٩,٢٠٠	٨٢,٢١٨	القروض
١,٩٦٠,٨٧١	١,٩٦٠,٢٣١	صافي الربح المعدل
		الوعاء الزكوي الإيجابي
١,٨٢٥,٦٦٧	١,٨٥١,٣٦٣	الوعاء الزكوي السالب (ب)
١,٨٢٥,٦٦٧	١,٨٥١,٣٦٣	العقارات الاستثمارية
١٣٥,٢٠٤	١٠٨,٨٦٨	صافي الوعاء الزكوي الإيجابي
٨٩,٢٠٠	٨٢,٢١٨	صافي الربح المعدل
٢,٢٣٠	٢,٠٥٥	الزكاة للسنة (بواقع ٢,٥٪)

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 ٢٠٢٢ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥ الزكاة (يتبع)

فيما يلي حركة مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١,١٥٩	٢,٢٣٠	الرصيد الافتتاحي
١,٥٠٠	٢,٠٠٠	المحمل للسنة
(٤٢٩)	(٢,٠٧٦)	الدفعات خلال السنة
٢,٢٣٠	٢,١٥٤	الرصيد الختامي

موقف الربط الزكوي:

قدم الصندوق إقراراته الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") للسنوات حتى ٢٠٢١ 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 عقاري	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 أتعاب الإدارة كمتأخرات على أساس نصف سنوي.

أتعاب الوكالة وإدارة العقارات

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 الذي يتحمل الصندوق أتعاب إدارته.

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.

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 ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٦ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
٩,٤١٨	٤,٢٨٢	إيجارات محصلة بالنيابة عن الصندوق	شركة الأندلس العقارية
--	٢,١٢٢	مدفوعات مستلمة من شركة الأندلس العقارية	
--	٥٠,٨٩٥	مدفوعات لشركة الأندلس العقارية	
	٥٣,٠٤٣	رسوم تطوير أعمال	
١٢٠	٢٠٣	مصروفات أخرى	
٩,٢١٨	١٠,٥٢٣	أتعاب إدارة محملة	
٥٧٥	٥٧٥	أتعاب وكالة محملة	
١٩,٠٨٧	٢٠,٣٦٤	أتعاب إدارة محملة	شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال
٢٠,٩٩٣	٢٩,٢٣٠	مدفوعات تمت بواسطة الصندوق	
٢٦	١٤	رسوم خدمات محملة	البنك الأهلي السعودي
٣٧١	٢٥٩	أتعاب ترتيب قرض محملة	
٣٩٧	٢٧٣	مدفوعات	

وفيما يلي المعاملات الهامة مع موظفي الإدارة العليا:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	طبيعة المعاملات	موظفو الإدارة العليا
١٠٠	١٠٠	أتعاب مجلس إدارة	موظفو الإدارة العليا

نتجت الأرصدة التالية المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة عن المعاملات المذكورة أعلاه بتاريخ التقرير:

المستحق للأطراف ذات العلاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	الطرف ذو العلاقة
١٩,٠٨٧	١٠,١٩٦	شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال
١,٢٦٧	١٢,٥٥٦	شركة الأندلس العقارية
٢٠,٣٥٤	٢٢,٧٥٢	

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 ٢٠٢٢ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٧ التقارير القطاعية

تشمل أنشطة الصندوق عدداً 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 ٢٠٢١ م					٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م					السنة المنتهية في
الإجمالي	الخدمات غير المخصصة	المكتب	الفندق	مركز التسوق	الإجمالي	الخدمات غير المخصصة	المكتب	الفندق	مركز التسوق	
١٨٣,٤٠٧	--	٤٥,٣٨٥	١١,٤٩٧	١٢٦,٥٢٥	١٨٥,١٢٠	-	٤٥,٣٨٥	١٤,٤٦٩	١٢٥,٢٦٦	الإيرادات
(٣٨,٨٣٨)	(١٣٧)	(٦١٢)	(١١,٣٨٢)	(٢٦,٧٠٧)	(٤٤,٦٧٥)	(١٢٥)	(١,٤٩٥)	(١٤,١١١)	(٢٨,٩٤٤)	المصروفات التشغيلية
(٢٤,٦٢٥)	--	(٨,٨٥٣)	(٥,٠٩٦)	(١٠,٦٧٦)	(٢٣,٩٣٣)	-	(٨,٨٥٣)	(٤,٥٣٣)	(١٠,٥٤٧)	الاستهلاك
(٦,٠٠٠)	--	--	--	(٦,٠٠٠)	(٤,٠٠٠)	-	-	-	(٤,٠٠٠)	خسارة الانخفاض في قيمة ذمم
٧٥,٤٢٠	(٢٢,٧٣٤)	٢١,٦٨٠	(٥,٣٣٠)	٨١,٨٠٤	٦٦,١١٧	(٢٤,٦٠٥)	١٤,١٨٦	(٤,٤٨٨)	٨١,٠٢٤	مديني عقود الإيجار التشغيلي
										صافي الربح/(الخسارة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م					٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م					كما في
الإجمالي	الخدمات غير المخصصة	المكتب	الفندق	مركز التسوق	الإجمالي	الخدمات غير المخصصة	المكتب	الفندق	مركز التسوق	
١,٩٣٦,٧٥١	٤٣,٧٨٢	٥٠٥,١٦٣	١٥٥,١٧٥	١,٢٣٢,٦٣١	١,٩٣٦,٦٨٨	٣,٧٥٤	٤٩٩,٦٠٧	١٤٥,٣٢٠	١,٢٨٨,٠٠٧	إجمالي الموجودات
٦٣٣,٦٧٤	٢١,٨٨٧	٥١٥,٣٠٩	٢,٠٩٧	٩٤,٣٨١	٦٦٣,٧٤٤	١٢,٩١٠	٥١٣,٦٤٠	١,٧٧٩	١٣٥,٤١٥	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 ٢٠٢٢ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٨ الإيرادات من العقارات

٣١ ديسمبر م٢٠٢١	٣١ ديسمبر م٢٠٢٢	
١٢٦,٥٢٥	١٢٥,٢٦٦	الأندلس مول
٢٣,١٠٠	٢٣,١٠٠	برج سلامة
٢٢,٢٨٥	٢٢,٢٨٥	كيوبيك بلازا
١١,٤٩٧	١٤,٤٦٩	فندق الأندلس مول
١٨٣,٤٠٧	١٨٥,١٢٠	

١٩ المصروفات التشغيلية

٣١ ديسمبر م٢٠٢١	٣١ ديسمبر م٢٠٢٢	
١٢,٠٧٢	١٤,٠٤٤	التشغيل والصيانة
٨,١٩٢	٩,٩٢٤	مصروفات الرواتب
٥,٤١٨	٥,٩٦٢	رسوم الامتياز وأتعاب الإدارة
٥,٢٩٩	٤,٧٧١	المرافق الخدمية
١,٦٤٣	١,٥٣٨	التسويق
١,٠٥٧	١,٠٦٢	التأمين
٥,١٥٧	٧,٣٧٤	التكاليف التشغيلية الأخرى
٣٨,٨٣٨	٤٤,٦٧٥	

٢٠ التكاليف التمويلية

٣١ ديسمبر م٢٠٢١	٣١ ديسمبر م٢٠٢٢	
١٥,١٠٩	٢٣,٣١٠	إجمالي التكلفة التمويلية
(١,٠٥٢)	(٢,٤٦٠)	يخصم: التكلفة التمويلية المرسمة خلال السنة.
١٤,٠٥٧	٢٠,٨٥٠	التكلفة التمويلية المحملة على الربح أو الخسارة

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

٣١ ديسمبر م٢٠٢١	٣١ ديسمبر م٢٠٢٢	إيضاحات	
١,٨٥٤,٦٣٨	٢,٠١٨,١٢٨	٣-١٠	القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(١,٨٢٥,٦٦٧)	(١,٨٥١,٣٦٣)	٢-١٠	يخصم: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
٢٨,٩٧١	١٦٦,٧٦٥		الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠		الوحدات المصدرة بالآلاف (بالعدد)
٠,٢١	١,٢١		صافي الموجودات (حقوق الملكية) الإضافية لكل وحدة وفقاً للقيمة 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 ٢٠٢٢ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١,٣٠٣,٠٧٧	١,٢٧٢,٩٤٤	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة
٢٨,٩٧١	١٦٦,٧٦٥	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
١,٣٣٢,٠٤٨	١,٤٣٩,٧٠٩	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة

صافي الموجودات العائدة لكل وحدة

٩,٤٨	٩,٢٦	صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) قبل تعديل القيمة العادلة
٠,٢١	١,٢١	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) وفقاً للقيمة العادلة
٩,٦٩	١٠,٤٧	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة

٢٢ عقود الإيجار التشغيلي

كمؤجر

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١٦,٤٠٩	٩٢,٠٢٩	بحد أقصى سنة
٢٥٤,٥٨١	١٤٦,٩٠٠	١ - ٥ سنوات
٤٠١,٦٤٦	١٣٩,١١٥	أكثر من ٥ سنوات
٦٧٢,٦٣٦	٣٧٨,٠٤٤	

٢٣ توزيعات الأرباح

في ٩ فبراير ٢٠٢٢ م و ٢٠ يوليو ٢٠٢٢ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م والفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م بمبلغ ٠,٣٥٠ ريال سعودي لكل وحدة و ٠,٣٥٠ لكل وحدة على التوالي. وتم دفع نفس المبلغ في ٨ مارس ٢٠٢٢ م و ٢٥ أغسطس ٢٠٢٢ م على التوالي.

٢٤ 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 بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، ودمم مديني عقود الإيجار التشغيلي، وبعض الذمم المدينة الأخرى، والديون طويلة الأجل، والمستحق للأطراف ذات العلاقة، والذمم الدائنة التجارية، والمصرفيات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى. يتم الإفصاح عن طرق الإثبات المحددة المتبعة في السياسات المحاسبية المتعلقة بكل بند. تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج المبالغ بالصافي في القوائم المالية عند وجود حق قانوني ملزم للصندوق بمقاصة المبالغ المدرجة ويعتزم إما التسوية على أساس الصافي، أو إثبات الموجودات المطلوبة في أن واحد.

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 ٢٠٢٢م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

أ. مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تأثير التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الربح وأسعار حقوق الملكية 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 سندات متدنية المخاطر وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
٤٠,٠٣١	-

الاستثمار 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 معدلات العمولة هي التعرض لمخاطر متنوعة مرتبطة بتأثير التذبذبات في معدلات العمولة السائدة على المراكز المالية للصندوق وتدفقاته النقدية.

تنشأ مخاطر معدلات العمولة للصندوق بصورة رئيسية من القروض التي تتم وفقاً لمعدلات فائدة متغيرة ولا تخضع لإعادة التسعير بشكل منتظم.

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 ٢٠٢٢م

قائمة الربح أو الخسارة والدخل		قائمة المركز المالي	
الشامل الآخر		الزيادة بمقدار	
الزيادة بمقدار	النقص بمقدار	الزيادة بمقدار	النقص بمقدار
١٠٠ نقطة	١٠٠ نقطة	١٠٠ نقطة	١٠٠ نقطة
(٥,٨٩٢)	٥,٨٩٢	(٥,٨٩٢)	٥,٨٩٢
(٥,٨٩٢)	٥,٨٩٢	(٥,٨٩٢)	٥,٨٩٢

تكلفة تسهيل التمويل الإسلامي
حساسية التدفقات النقدية (صافي)

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

قائمة الربح أو الخسارة والدخل		قائمة المركز المالي	
الشامل الآخر		الزيادة بمقدار	
الزيادة بمقدار	النقص بمقدار	الزيادة بمقدار	النقص بمقدار
١٠٠ نقطة	١٠٠ نقطة	١٠٠ نقطة	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)

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 ٢٠٢٢م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

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 الأطراف ذات العلاقة وبعض الذمم المدينة الأخرى.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
١٢,١٠٤	٩,٩٢٧	النقد وما في حكمه
٧٢,١٩٢	٩٢,٠٠٠	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي، إجمالي
١,٢١٠	١,٣٠٥	الذمم المدينة الأخرى
٨٥,٥٠٦	١٠٣,٢٣٢	

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

تعد مخاطر الائتمان على الذمم المدينة والأرصدة لدى البنوك محدودة نظراً لما يلي:

- الاحتفاظ بالأرصدة النقدية لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني جيد؛
- استقرار المركز المالي للمستأجرين.

لدى الصندوق ذمم مدينة 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 الذمم المدينة بهدف ألا يكون تعرض الصندوق للديون المعدومة تعرضاً جوهرياً.

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	إجمالي القيمة الدفترية	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	
				٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
لا	٢,٠٠٧	٣٤,٧٨٤	٪٦	٠ - ٩٠ يوماً
لا	٢,٠٢٥	١٤,٣٦٨	٪١٤	٩٠ - ١٨٠ يوماً
لا	٦,٠٤١	١٧,٥٤٦	٪٣٤	١٨٠ - ٢٧٠ يوماً
لا	١,٠٥٥	١٠,٤٥٤	٪١١	٢٧٠ - ٣٦٥ يوماً
لا	١,٨٠٥	٧,٩١٥	٪٢٣	٣٦٥ - ٤٥٥ يوماً
نعم	٦,٩٣٣	٦,٩٣٣	٪١٠٠	أكثر من ٤٥٥ يوماً
	١٩,٨٦٦	٩٢,٠٠٠		الإجمالي
				٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
لا	١,١٩٨	١٩,١٠٢	٪٦	٠ - ٩٠ يوماً
لا	٢,٨٦٣	١٨,٧٧١	٪١٥	٩٠ - ١٨٠ يوماً
لا	٣,٠٥٠	٨,٧٠٥	٪٣٥	١٨٠ - ٢٧٠ يوماً
لا	١,٢٨٧	١٠,٨٥٠	٪١٢	٢٧٠ - ٣٦٥ يوماً
لا	٢,٢٧٤	٩,٥٧٠	٪٢٤	٣٦٥ - ٤٥٥ يوماً
نعم	٥,١٩٤	٥,١٩٤	٪١٠٠	أكثر من ٤٥٥ يوماً
	١٥,٨٦٦	٧٢,١٩٢		الإجمالي

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 ٢٠٢٢م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

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.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
أقل من سنة	أكثر من سنة
--	٥٨٩,٢٠٣
٢٢,٧٥٢	-
٤,٧٠٣	-
٢٧,٤٥٥	٥٨٩,٢٠٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
القروض	
المستحق للأطراف ذات العلاقة	
المطلوبات الأخرى	
أقل من سنة	أكثر من سنة
--	٥٥٨,٧٢٨
٢٠,٣٥٤	--
٧,٠٨٢	--
٢٧,٤٣٦	٥٥٨,٧٢٨

٢٥ القيمة العادلة

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

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

المستوى ١: أسعار السوق المدرجة والمعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.

المستوى ٢: المدخلات التي يمكن ملاحظتها أو تتبعها بشكل مباشر أو غير مباشر لأصل أو التزام بخلاف الأسعار المعلنة المذكورة في المستوى ١.

المستوى ٣: المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها أو تتبعها لأصل أو التزام.

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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 ٢٠٢٢ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٥ القيمة العادلة (يتبع)

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

- تعتبر إدارة الصندوق أن القيمة العادلة للذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي والمستحق للأطراف ذات العلاقة والمستحقات والذمم الدائنة الأخرى تقارب قيمتها الدفترية بسبب الأجل القصيرة للأدوات 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 العمولة المتغيرة. تم ذكر معدلات العمولة الفعلية 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 العادلة			القيمة الدفترية المصنفة بالقيمة العادلة
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م			
--	--	--	--
الأدوات المالية - بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م			
--	٤٠,٠٣١	--	٤٠,٠٣١
الأدوات المالية - بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			

٢٦ الأحداث اللاحقة

أوصى مجلس إدارة الصندوق في ٩ مارس ٢٠٢٣ م بدفع توزيعات أرباح قدرها ٤١,٢٥ مليون ريال سعودي (٠,٣٠ ريال سعودي للوحدة) لمالكي وحدات الصندوق. سيتم دفع توزيعات الأرباح خلال السياق الطبيعي.

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

٢٧ آخر يوم تقييم

إن آخر يوم تقييم للسنة كان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

٢٨ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٤ رمضان ١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٦ مارس ٢٠٢٣ م).



الاهلي ريت(1)
AlAhli REIT(1)

كابيتال SNB