

صندوق الأهلي ريت (١)  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
القوائم المالية الأولية المختصرة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
مع  
تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

صندوق الأهلي ريت (١)  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
القوائم المالية الأولية المختصرة (غير المراجعة) وتقرير الفحص لمراجع الحسابات المستقل

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

صفحة

١	تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة
٢	قائمة المركز المالي الأولية المختصرة (غير مراجعة)
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية المختصرة (غير مراجعة)
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الأولية المختصرة (غير مراجعة)
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
١٨-٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

## تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

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

### مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة لصندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م والذي تديره شركة الأهلي المالية (المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال) ("مدير الصندوق")، المكونة من:

- قائمة المركز المالي المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م؛
- قائمة الربح أو الخسارة والدخل والشامل الآخر المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م؛
- قائمة التغيرات المختصرة في صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م؛
- قائمة التدفقات النقدية المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م؛ و
- الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة.

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

### نطاق الفحص

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

### الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م المرفقة لصندوق الأهلي ريت (١) غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

هاني بن حمزة بن أحمد بديري  
رقم الترخيص ٤٦٠



الرياض في ٢٢ محرم ١٤٤٥ هـ  
الموافق: ٩ أغسطس ٢٠٢٣م

صندوق الأهلي ريت (١)  
 (مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كإييتال)  
 قائمة المركز المالي الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
 كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	ايضاح	
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
٩,٩٧٥	١٧,٠٩٣		النقد وما في حكمه
-	١٩,٠٣٩	٥	الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٢,١٣٤	٨٨,٣٥٢		ذمم متبني عقود الإيجار التشغيلي
٣,٢١٦	٥,١٢١		المدفوعات مقدماً والموجودات المتداولة الأخرى
٨٥,٣٢٥	١٢٩,٦٠٥		إجمالي الموجودات المتداولة
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
١,٨٥١,٣٦٣	١,٨٧١,٨٢٦	٦	العقارات الاستثمارية
١,٨٥١,٣٦٣	١,٨٧١,٨٢٦		إجمالي الموجودات غير المتداولة
١,٩٣٦,٦٨٨	٢,٠٠١,٤٣١		إجمالي الموجودات
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
٢٢,٧٥٢	٣٦,٦٨٦	٩	المستحق للأطراف ذات العلاقة
٣٠,٢٢٨	٣٥,٧٦١		إيرادات الإيجارات غير المحققة
٤,٧٠٣	١١,٠٩٨		المطلوبات الأخرى
١٤,٧٠٤	١٥,٦٩٤		الدفعات المقدمة من المستأجرين
٢,١٥٤	٣٤٦	٨	مخصص الزكاة
٧٤,٥٤١	٩٩,٥٨٥		إجمالي المطلوبات المتداولة
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٥٨٩,٢٠٣	٦٤٨,٠٣٢	٧	القروض
٥٨٩,٢٠٣	٦٤٨,٠٣٢		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٦٦٣,٧٤٤	٧٤٧,٦١٧		إجمالي المطلوبات
١,٢٧٢,٩٤٤	١,٢٥٣,٨١٤		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد بالآلاف)
٩,٢٦	٩,١٢		صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي)
١٠,٤٧	١٠,٤١	١١	صافي القيمة العادلة للموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي)

مدير الصندوق

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي ريت (١)  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	إيضاح
٩٢,٦١٣	٩٢,٥٣٢	١٠ الإيرادات من العقارات
٥٦	١٤	الإيرادات الأخرى
-	٧٤	٥ الربح المحقق من الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٦	٣٩	٥ الربح غير المحقق من الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٢,٦٩٥	٩٢,٦٥٩	إجمالي الإيرادات
<b>المصروفات</b>		
(٢٠,٥٧٦)	(٢٥,٠١٣)	١٠ المصروفات التشغيلية
(١٢,٠٢١)	(١١,٩٦٦)	٦ الاستهلاك
(٢,٠٠٠)	(٣,٠٠٠)	١٠ خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مدبني عقود الإيجار التشغيلي
(١٠,١٤٣)	(١٠,٤٥٠)	أتعاب الإدارة
(٢٦٥)	(٢٨٨)	الأتعاب المهنية
(٥٠)	(٥٠)	أتعاب مجلس الإدارة
(٤٠١)	(٤٠١)	رسوم تداول
(٢٦٧)	(٢٧٠)	أتعاب الحفظ
(١٢)	(١٢)	أتعاب اللجنة الشرعية
(٦١٧)	(١,٠٢١)	المصروفات الأخرى
(٤٦,٣٥٢)	(٥٢,٤٧١)	إجمالي المصروفات التشغيلية
٤٦,٣٤٣	٤٠,١٨٨	ربح التشغيل قبل التكلفة التمويلية والزكاة
(٧,٥٢٠)	(١٨,٠٦٨)	التكلفة التمويلية
٣٨,٨٢٣	٢٢,١٢٠	ربح التشغيل قبل الزكاة
(١,٠٠٠)	-	٨ الزكاة
٣٧,٨٢٣	٢٢,١٢٠	ربح الفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
٣٧,٨٢٣	٢٢,١٢٠	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٠,٢٨	٠,١٦	١٢ ربحية الوحدة ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة

مدير الصندوق

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي ريت (١)  
 (مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
 قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
 لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	إيضاح	
١,٣٠٣,٠٧٧	١,٢٧٢,٩٤٤		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في بداية الفترة
٣٧,٨٢٣	٢٢,١٢٠		إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٤٨,١٢٥)	(٤١,٢٥٠)	١٣	توزيعات أرباح معلنه خلال الفترة
<u>١,٢٩٢,٧٧٥</u>	<u>١,٢٥٣,٨١٤</u>		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في نهاية الفترة

مدير الصندوق

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي ريت (١)  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	ايضاح	
٣٨,٨٢٣	٢٢,١٢٠		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١٢,٠٢١	١١,٩٦٦	٦,٢	الربح قبل الزكاة التعديلات للبيود غير النقدية: الاستهلاك
٧,٥٢٠	١٨,٠٦٨		التكلفة التمويلية
٢,٠٠٠	٣,٠٠٠		خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مدني عقود الإيجار التشغيلي
(٢٦)	(٣٩)	٥	الربح من الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٠,٣٣٨	٥٥,١١٥		
(٣٥,٦٠٥)	(١٩,٢١٨)		التغيرات في:
(٢,٥١٠)	(١,٩٠٥)		الذمم المدينة مقابل عقود الإيجار التشغيلي
١٧,٦٨٦	١٣,٩٣٤		المدفوعات مقدماً والموجودات المتداولة الأخرى
٧,١٨٧	٥,٥٣٣		المستحق للأطراف ذات العلاقة
(٨٨)	٣,٤٢٩		إيرادات الإيجارات غير المحققة
١٢٣	٩٩٠		المطلوبات الأخرى
٤٧,١٣١	٥٧,٨٧٨		المدفوعات المقدمة من المستأجرين
(٢,٠٧٦)	(١,٨٠٨)		الزكاة المدفوعة
٤٥,٠٥٥	٥٦,٠٧٠		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٢٨,٤٠٢)	(٢٩,٣٥٢)	٦,٢	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٤٠,٠٥٧	(١٩,٠٠٠)	٥	الإضافات للعقارات الاستثمارية
١١,٦٥٥	(٤٨,٣٥٢)		(إضافة) / استبعاد الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(٤٨,١٢٥)	(٤١,٢٥٠)	١٣	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	٥٨,٥٥٧		توزيعات الأرباح المدفوعة
(٤,١١٣)	(١٧,٩٠٧)		المتحصلات من القرض
(٥٢,٢٣٨)	(٦٠٠)		التكلفة التمويلية المدفوعة
٤,٤٧٢	٧,١١٨		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١٢,١٧٦	٩,٩٧٥		صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٦,٦٤٨	١٧,٠٩٣		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
			النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

مدير الصندوق

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي ريت (١)  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

## ١ الصندوق وأنشطته

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

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

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

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

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

## ٢ الأساس المحاسبي

### ١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة ("القوائم المالية الأولية") لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ويجب أن تتم قراءتها جنباً إلى جنب مع آخر قوائم مالية سنوية للصندوق كما في واللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.



صندوق الأهلي ريت (١)  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كإيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

## ٢ الأساس المحاسبي (يتبع)

### ٢.١ بيان الالتزام (يتبع)

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

### ٢.٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تتماشى السياسات المحاسبية المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مع تلك المثبتة عند إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

### ٢.٢ أسس القياس

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

قامت هيئة السوق المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م 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 للقرارات المالية قبل السنة الميلادية ٢٠٢٣ م.

- السماح للصناديق المدرجة بالاختيار بين نموذج القيمة العادلة ونموذج إعادة التقييم لقياس العقارات (بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (بموجب معيار المحاسبة الدولي ٤٠) للقرارات المالية التي تبدأ من السنة الميلادية ٢٠٢٣ م أو بعد ذلك.

### ٤.٢ عملة العرض والنشاط

إن عملة العرض والنشاط للصندوق هي الريال السعودي.

### ٣ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

هناك عدد من المعايير والتعديلات الجديدة على المعايير تسري على الفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٣ م ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية المختصرة للصندوق.

### المتطلبات الجديدة السارية حالياً

- امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦).
- العقود المتوقع خسارتها: تكلفة إتمام العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧).
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨ م-٢٠٢٠ م.
- الممتلكات والألات 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 الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

### ٣ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد (يتبع)

#### المتطلبات المرتتبة

- تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١)).
- المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ " عقود التأمين" والتعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ " عقود التأمين".
- تعريف التقدير المحاسبي (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨)).
- الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وقائمة ممارسة المعيار الدولي للتقرير المالي (٢)).
- الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢)).

ولن يكون للمعايير القادمة تأثير جوهري على الصندوق.

### ٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

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

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالصندوق، قام مدير الصندوق بوضع التقديرات والأحكام التالية التي تعتبر جوهرياً في القوائم المالية:

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

إن الأحكام الهامة المستخدمة من قبل مدير الصندوق عند تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة مماثلة لتلك المبينة في آخر قوائم مالية سنوية.

#### ٥- الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)		٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	
التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة
-	-	١٩,٠٣٩	١٩,٠٠٠

الاستثمارات في وحدات صندوق استثمار مدار من قبل مدير الصندوق (طرف ذو علاقة)  
صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي

خلال الفترة، قام الصندوق بإثبات صافي ربح قدره ٧٣,٤٣٩ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م: ٢٦,٠٠٠ ريال سعودي) من استبعاد هذه الاستثمارات. علاوة على ذلك، قام الصندوق أيضاً بإثبات ربح غير محقق من استثمار بمبلغ ٣٩,٣٠٠ ريال سعودي فيما يتعلق بالتغير في القيمة العادلة للاستثمار من خلال الربح والخسارة

صندوق الأهلي ريت (١)  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

العقارات الاستثمارية		
اسم العقار	طبيعة العقار	سعر الشراء
الأندلس مول، جدة (إيضاح ١-٦، ١-٦-٢)	مركز تجاري	١,١٩٥,٦٨٦
فندق الأندلس مول ، جدة (إيضاح ١-٦-١)	فندق	٢٠٠,٠٠٠
برج سلامة، جدة (إيضاح ١-٦-٣)	مكتب	٢٥٥,٠٠٠
كيوبيك بلازا، الرياض (إيضاح ١-٦-٤)	مكتب	٢٥٠,٠٠٠
١-٦-١	استحوذ الصندوق على الأندلس مول وفندق الأندلس مول في تاريخ تأسيس الصندوق نظير عوض نقدي قدره ٤٠٥ مليون ريال سعودي (يمثل ٣٠٪ من إجمالي قيمة الشراء البالغة ١,٣٥٠ مليون ريال سعودي) وإصدار وحدات في الصندوق بقيمة ٩٤٥ مليون ريال سعودي لشركة الأندلس العقارية، المالك السابق.	
٢-١-٦	استحوذ الصندوق على قطعة أرض مساحتها ٩,٦٦٩ متر مربع مجاورة للأندلس مول بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢٠ م بمقابل نقدي قدره ٤٥,٧ مليون ريال سعودي لغرض توسيع الأندلس مول.	
٣-١-٦	استحوذ الصندوق في ٤ أغسطس ٢٠١٩ م على برج سلامة نظير مقابل نقدي قدره ٢٥٥ مليون ريال سعودي. والذي تم تأجيره لاحقاً للبايع نظير صافي إيجار قدره ٢٣,١ مليون ريال سعودي سنوياً لفترة ٥ سنوات. يُسمح للبايع بتأجير العقار من الباطن لعدة مستأجرين خلال هذه الفترة.	
٤-١-٦	استحوذ الصندوق على كيوبيك بلازا في ٢٢ يونيو ٢٠٢٠ م مقابل مبلغ نقدي قدره ٢٥٠ مليون ريال سعودي ومولت عملية الاستحواذ من خلال التمويل الإسلامي الإضافي. تم تأجير العقار نظير صافي إيجار قدره ٢١,٦ مليون ريال سعودي سنوياً لفترة ٣ سنوات.	
٥-١-٦	يتم الاحتفاظ بعقارات الصندوق كأمانة لدى شركة "صندوق تمكين العقاري" ("كيان ذو غرض خاص")، المملوكة من قبل شركة البلاد المالية (أمين الحفظ للصندوق). يدفع الصندوق أتعاب حفظ بنسبة ٠,٠٢٥٪ سنوياً استناداً إلى متوسط القيم السوقية للعقارات.	

صندوق الأهلي ريت (١)  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

## ٦ العقارات الاستثمارية (بتبع)

٦-٢ في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، تتمثل العقارات الاستثمارية في العقارات التي تم الإجازات الأولى لها بالتكلفة وتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم. فيما يلي تفاصيل عن تكلفة العقارات الاستثمارية:

الإجمالي	*الإجراءات تحت التنفيذ	السيارات	المعدات المكتببة	أجهزة الحاسب الآلي	الأثاث والتركيبات	المباني	الأراضي	التكلفة:
١,٩٨٧,٣١٤	٥٤,٤٣١	٣٣	٧,٢٧٧	٢,١١٧	٩,٠١٥	٨٩٩,١٤٨	١,٠١٥,٢٩٣	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣م
٣٢,٤٢٩	٣٢,٤٢٩	-	-	-	-	-	-	الإضافات خلال الفترة
٢,٠١٩,٧٤٣	٨٦,٨٦٠	٣٣	٧,٢٧٧	٢,١١٧	٩,٠١٥	٨٩٩,١٤٨	١,٠١٥,٢٩٣	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
(١٣٥,٩٥١)	-	(١٥)	(٥,١٥٤)	(١,١١٧)	(٥,٢١٥)	(١٢٤,٤٥٠)	-	الاستهلاك المتراكم
(١١,٩٦٦)	-	(٣)	(٢٠٨)	(١١١)	(٤٣٢)	(١١,٢١٢)	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣م
(١٤٧,٩١٧)	-	(١٨)	(٥,٣٦٢)	(١,٢٢٨)	(٥,٦٤٧)	(١٣٥,٦٦٢)	-	الاستهلاك خلال الفترة
١,٨٧١,٨٢٦	٨٦,٨٦٠	١٥	١,٩١٥	٨٨٩	٣,٣٦٨	٧٦٣,٤٨٦	١,٠١٥,٢٩٣	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)
١,٨٥١,٣٦٣	٥٤,٤٣١	١٨	٢,١٢٣	١,٠٠٠	٣,٨٠٠	٧٧٤,٦٩٨	١,٠١٥,٢٩٣	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة)

\*تتعلق الإنشاءات تحت التنفيذ بأعمال الإنشاءات في الأندلس مول. يشمل ذلك تكلفة الاقراض المرسلة البالغة ٣,٠٧٥,٩٤٢ ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٢,٤٥٩,٥٣٩ ريال سعودي).

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 ١,٣٩٠ مليون ريال سعودي كما في تاريخ التقرير.

وفقاً للمادة ٨ من تعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية، يقوم مدير الصندوق بتقييم قيم العقارات الصندوق عن طريق تعيين مقيمين اثنين مستقلين الذين قاموا بتحديد القيم السوقية تماثياً مع معايير التقييم الدولية الخاصة بمجلس معايير التقييم الدولية. ومع ذلك، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، تُدرج الاستثمارات في العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والذي يُعد معالجة مسموحاً بها بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي.

صندوق الأهلي ريت (١)  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

## ٦ العقارات الاستثمارية (يتبع)

### ٣-٦ القيم السوقية

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

البيان	أسلوب التقييم:	الافتراضات الرئيسية	القيمة السوقية	
			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
<b>المقيم: شركة إسناد/ شركة فاليو سترات*</b>				
الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠٪ معدل عائد التخارج: ٨٪	١,٣٤٦,٥٠٠	١,٣٥٣,٠٢٩
فندق الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١٪ معدل عائد التخارج: ٨٪	١٥٦,٠٠٠	١٥٠,٢٨٠
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠٪ معدل عائد التخارج: ٩٪	٢٤٦,٠٠٠	٢٦٧,٣٩٤
كيوبيك بلازا	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠٪ معدل عائد التخارج: ٨٪	٢٥٢,٠٠٠	٢٦٩,١٨٥
			<u>٢,٠٠٠,٥٠٠</u>	<u>٢,٠٣٩,٨٨٨</u>
<b>المقيم: ديلويت/ نايت فرانك</b>				
الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠,٢٥٪ معدل عائد التخارج: ٨,٢٥٪	١,٣٩٠,٨٨٥	١,٣٨٣,٠٠٠
فندق الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ٨,٥٠٪ معدل عائد التخارج: ٨٪	١٣٣,١٠٠	١٣٩,٠٠٠
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ٨,٥٪ معدل عائد التخارج: ٩٪	٢٤٢,٨٢٠	٢٧٤,٠٠٠
كيوبيك بلازا	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ٨,٥٪ معدل عائد التخارج: ٩٪	٢٦٦,١٨٠	٢٦٣,٠٠٠
			<u>٢,٠٣٢,٩٨٥</u>	<u>٢,٠٥٩,٠٠٠</u>

\* تم إجراء التقييمات العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م من قبل فاليو ستارت ونايت فرانك. \* قام مدير الصندوق بتغيير المقيمين من فاليو سترات إلى شركة إسناد ومن نايت فرانك إلى ديلويت للتقييمات التي تم إجراؤها كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م. بالنسبة لفندق الأندلس مول الفندقية، قام مدير الصندوق أيضاً بإشراك شركة إسناد للتقييم العقاري لتقييم العقار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، والذي بلغ ١٤٨,٧١ مليون ريال سعودي.

تم تصنيف قياسات متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بالمستوى ٣ للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات في طرق التقييم المستخدمة. يظهر الجدول التالي التفاصيل كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م:

قياس متوسط القيمة العادلة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م		
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)
-	-	٢,٠٤٩,٤٤٤
قياس متوسط القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		
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

صندوق الأهلي ريت (١)  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

## ٧ القروض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
٥٥٨,٧٢٨	٥٨٩,٢٠٣	الرصيد الافتتاحي
٢٩,٧٧٥	٥٨,٥٥٧	تسهيل التمويل المستخدم خلال الفترة/السنة
٧٠٠	٢٧٢	إطفاء أتعاب ترتيب القرض
<u>٥٨٩,٢٠٣</u>	<u>٦٤٨,٠٣٢</u>	الرصيد الختامي

في ٧ نوفمبر ٢٠١٨م، قام الصندوق بتوقيع اتفاقية تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ٦٥٠ مليون ريال سعودي من البنك الأهلي السعودي (الذي يُعرف سابقاً بـ "البنك الأهلي التجاري").

يتم الاحتفاظ بعقارات الصندوق كأمانة لدى شركة "صندوق تمكين العقاري" ("كيان ذو غرض خاص"). إن الأندلس مول وفندق الأندلس مول الفندقية مرهونة كضمان مقابل تسهيل تمويل إسلامي تم الحصول عليه من البنك الأهلي السعودي

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 ٤٣ مليون ريال سعودي. خلال ٢٠٢٢م، استخدم الصندوق مبلغاً إضافياً قدره ٣٠ مليون ريال سعودي. خلال الفترة الحالية، استخدم الصندوق مبلغ إضافي قدره ٥٨,٥ مليون ريال سعودي. بلغ الرصيد غير المستخدم لشيء كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٥٩ 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.

## ٨ الزكاة

فيما يلي حركة مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
٢,٢٣٠	٢,١٥٤	الرصيد الافتتاحي
٢,٠٠٠	-	المحمل للفترة/السنة
<u>(٢,٠٧٦)</u>	<u>(١,٨٠٨)</u>	المدفوعات خلال الفترة/السنة
<u>٢,١٥٤</u>	<u>٣٤٦</u>	الرصيد الختامي

نظراً للتغيرات الأخيرة في لوائح الصناعات الاستثمارية فيما يتعلق بتقديم الإقرارات الضريبية، اختار مدير الصندوق تقديم إقرارات بالمعلومات فقط من ١ يناير ٢٠٢٣م حيث يتحمل مالكو الوحدات التزام الزكاة.

## ٩ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

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

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

صندوق الأهلي ريت (١)  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

## ٩ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

### أتعاب إدارة الصندوق

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

### أتعاب 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.

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملات	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)
شركة الأندلس العقارية	إيجارات محصلة بالنيابة عن الصندوق مدفوعات لشركة الأندلس العقارية أتعاب مواقف وتطوير مدفوعات بالإئابة عن الفندق مصرفات أخرى	٣,٦٤٤ ٣٤,٩٧٠ ٣٣,٣٨٧ ٨٩٧ ١,٠٧٠	٧٨٣ ٢٨,٩٧٢ ٣٢,١١٠ -
شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال	أتعاب إدارة محملة أتعاب وكالة محملة أتعاب إدارة محملة	٦,٤٥٦ ٢٨٨ ١٠,٤٥٠	٤,٨١٥ ٢٨٨ ١٠,١٤٣
البنك الأهلي السعودي	رسوم خدمات محملة أتعاب ترتيب قرض محملة المدفوعات	٣٠ ٥٠٩ ٥٣٩	٧ -

وفيما يلي المعاملات الهامة مع موظفي الإدارة العليا:

موظفو الإدارة العليا	طبيعة المعاملات	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)
موظفو الإدارة العليا	أتعاب مجلس إدارة	٥٠	٥٠

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

### المستحق للأطراف ذات العلاقة

الطرف ذو العلاقة	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)
شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال شركة الأندلس العقارية	٢٠,٦٤٦ ١٦,٠٤٠ ٣٦,٦٨٦	١٠,١٩٦ ١٢,٥٥٦ ٢٢,٧٥٢





صندوق الأهلي ريت (١)  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
٢,٠١٨,١٢٨ (١,٨٥١,٣٦٣)	٢,٠٤٩,٤٤٤ (١,٨٧١,٨٢٦)	القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
١٦٦,٧٦٥	١٧٧,٦١٨	خصم: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
١,٢١	١,٢٩	الوحدات المصدرة بالآلاف (بالعدد)
		صافي الموجودات (حقوق الملكية) الإضافية لكل وحدة وفقاً للقيمة العادلة
١,٢٧٢,٩٤٤ ١٦٦,٧٦٥	١,٢٥٣,٨١٤ ١٧٧,٦١٨	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة
١,٤٣٩,٧٠٩	١,٤٣١,٤٣٢	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة
٩,٢٦	٩,١٢	صافي الموجودات العائدة لكل وحدة (ريال سعودي) قبل تعديل القيمة العادلة
١,٢١	١,٢٩	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) وفقاً للقيمة العادلة
١٠,٤٧	١٠,٤١	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة

١٢ ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة بتقسيم ربح الفترة العائد إلى مالي الوحدات في الصندوق على المتوسط المرجح لعدد الوحدات العادية القائمة خلال الفترة.

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
٣٧,٨٢٣ ١٣٧,٥٠٠	٢٢,١٢٠ ١٣٧,٥٠٠	صافي ربح الفترة
٠,٢٨	٠,١٦	المتوسط المرجح لعدد الوحدات العادية القائمة (وحدة)
		ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة

إن ربحية الوحدة المخفضة تساوي ربحية الوحدة الأساسية حيث لا توجد أدوات ذات ربحية منخفضة لكل وحدة.

١٣ توزيعات الأرباح

في ٩ مارس ٢٠٢٣ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على دفع توزيعات أرباح بمبلغ ٤١,٢٥٠ مليون ريال سعودي (أي ٠,٣٠ ريال سعودي للوحدة) لمالكي وحدات الصندوق. تم دفع توزيعات الأرباح بعد الإعلان.

#### 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، وذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي، وبعض الموجودات المتداولة الأخرى، والنيون طويلة الأجل، والمستحق لأطراف ذات علاقة، والذمم الدائنة التجارية، والمصروفات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى. يتم الإفصاح عن طرق الإثبات المحددة المتبعة في السياسات المحاسبية المتعلقة بكل بند. تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج المبالغ بالصافي في القوائم المالية عند وجود حق قانوني ملزم للصندوق بمقاصة المبلغ المدرجة ويعتزم إما التسوية على أساس الصافي، أو إثبات الموجودات المطلوبة في أن واحد.

#### 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 تعظيم العائد.

#### ب. 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.

#### ج. 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 والودائع قصيرة الأجل والتي تتم وفقاً لمعدلات فائدة ثابتة ولا تخضع لإعادة التسعير بشكل منتظم.

#### د. 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 بمستحقته 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.

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؛
- المركز المالي المستقر للأطراف ذات العلاقة.

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

صندوق الأهلي ريت (١)  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

٥. مخاطر السيولة

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

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

١٥ 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.

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

- قدرت إدارة الصندوق القيمة العادلة للبيون طويلة الأجل، والذي تم تصنيفه في المستوى ٣، لتكون مقاربة لقيمتها الدفترية.

- لا توجد تحويلات بين المستوى ١ أو ٢ أو ٣ خلال فترة التقرير.

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

صندوق الأهلي ريت (١)  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

#### ١٥ القيمة العادلة (يتبع)

يعرض الجدول أدناه القيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية بما في ذلك مستوياتهم في النظام المترج 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. جميع الموجودات والمطلوبات الأخرى المتداولة مسجلة بالتكلفة المطفأة وهي تقارب بصورة معقولة قيمتها العادلة.

المستوى	القيمة العادلة		القيمة الدفترية المصنفة بالقيمة العادلة
	المستوى ٢	المستوى ١	
٣			
	١٩,٠٣٩		١٩,٠٣٩
	-	-	-

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
الأدوات المالية - بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
الأدوات المالية - بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

#### ١٦ الالتزامات الرأسمالية

في ١٥ ديسمبر ٢٠٢١ م، أبرم الصندوق عقدا لتطوير مبنى مواقف ومنطقة توسعة للمول في الأندلس مول في جدة. وبذلك يكون لدى الصندوق التزامات رأسمالية لإعمال الإنشاءات تحت التنفيذ ما يعادل ٤٤ مليون ريال سعودي كما في تاريخ التقرير.

#### ١٧ الأحداث اللاحقة

لم تقع أي أمور حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الصندوق قد تؤثر جوهرياً على القوائم المالية الأولية المختصرة والإفصاحات المتعلقة بها للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م.

#### ١٨ آخر يوم تقييم

إن آخر يوم تقييم للفترة كان في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م.

#### ١٩ اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٢ محرم ١٤٤٥ هـ (الموافق ٩ أغسطس ٢٠٢٣ م).