



التقرير السنوي

2023





صاحب السمو الملكي الأمير

محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ولي العهد ورئيس مجلس الوزراء

حفظه الله



خادم الحرمين الشريفين الملك

سليمان بن عبدالعزيز آل سعود

حفظه الله



التقرير السنوي

المقدم إلى السادة مساهمي صندوق الأهلي ريت 1 عن
السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م

فهرس المحتوى

01

كلمة مدير
الصندوق

02

أعضاء
مجلس الإدارة

03

الملخص
التنفيذي

04

نبذة عن
الصندوق

05

محفظة
الصندوق

06

إدارة المخاطر
واستمرارية الأعمال

07

الأداء
المالي

08

القوائم
المالية

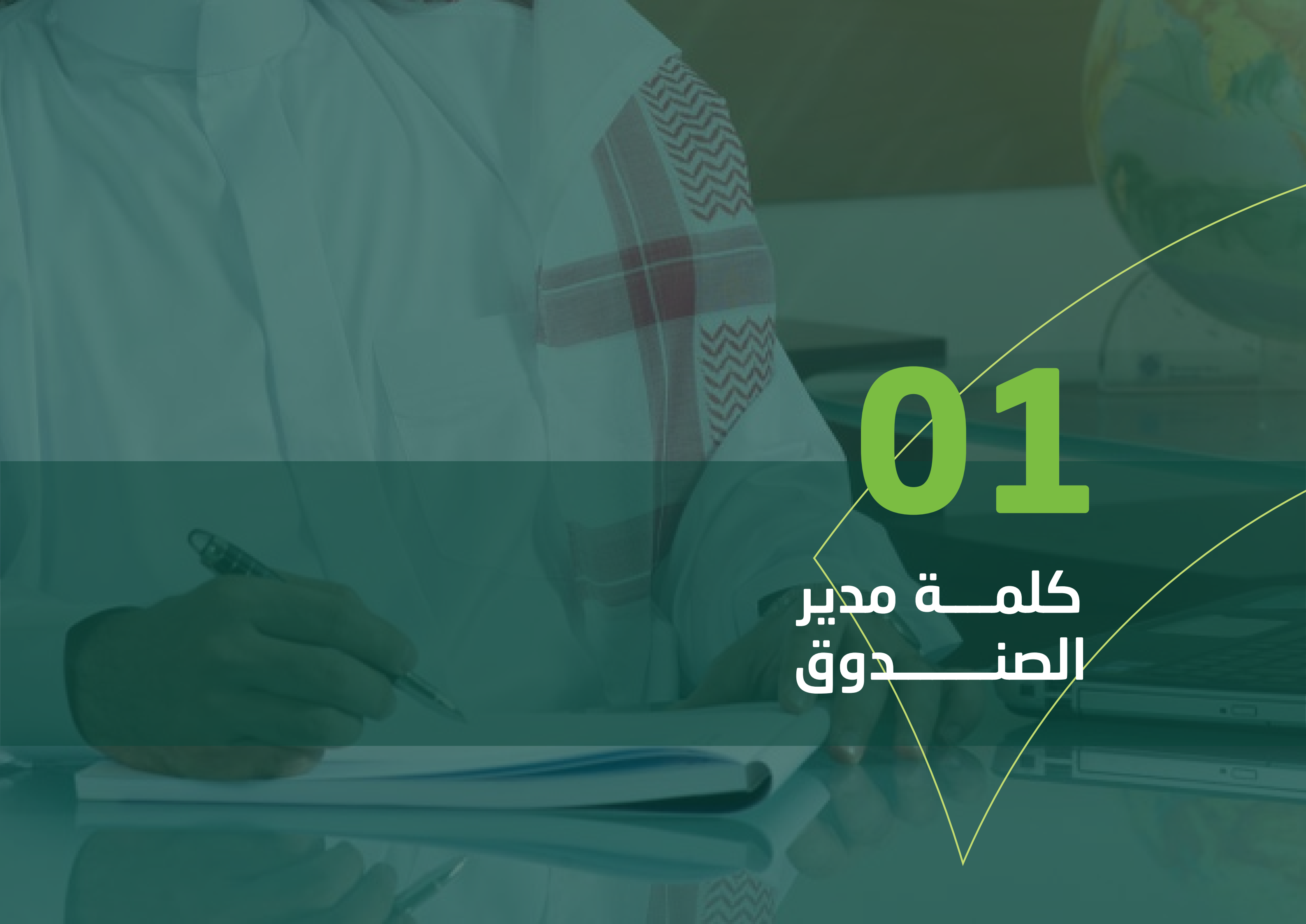
عن مدير الصندوق

شركة الأهلي المالية "الأهلي كابيتال" أكبر شركة متخصصة في إدارة الأصول على مستوى المملكة، حيث تدير أصولاً تتخطى قيمتها (246.2) 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.

تعدّ "الأهلي المالية" ذراع الخدمات المصرفية الاستثمارية وإدارة الأصول التابعة للبنك الأهلي السعودي؛ أحد أبرز القوى المالية الإقليمية، وأكبر المؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية.

وانطلاقاً من مبادئها المتمثلة في تلبية احتياجات وتطلعات عملائها الاستثمارية، توفر الأهلي كابيتال، مدير الثروات الرائد بالمنطقة، وأكبر مدير للأصول بالمملكة، لعملائه الأدوات التي يحتاجونها لاتخاذ قرارات استثمارية ذكية.





01

كلمة مدير
الصندوق



التقرير السنوي 2023
لصندوق الأهلي ريت 1

فيما واصل الصندوق الحفاظ على مستويات إشغال عالية ضمن محفظته، بفضل استراتيجيته الاستثمارية الاستباقية، وتنمية علاقاته مع المستأجرين في الأصول الاستثمارية المتنوعة التي يمتلكها، مما يضمن تنافسية محفظته الاستثمارية العقارية في السوق

نود في هذه المناسبة الخاصة، أن نعرب عن بالغ امتناننا لمستثمريننا الكرام على الثقة العالية والدعم المتواصل الذي أولونا إياه. كما نعبر عن التزامنا الذي لا يتوقف عند تقديم قيمة مضافة وتحقيق عوائد مالية مجزية لمستثمريننا فحسب، بل يمتد ليشمل مساهمتنا الفاعلة في دعم وتنمية المجتمع الذي نحن جزء لا يتجزأ منه

والله ولي التوفيق

يسعدنا أن نقدم لكم التقرير السنوي لصندوق الأهلي ريت (1) لعام 2023م، والذي شكل إضافة مميزة لمسيرة نمو الصندوق. حيث التزم بتطبيق استراتيجيته الاستثمارية الطموحة، التي تهدف إلى تحقيق عوائد ربحية مجزية لمستثمريننا، والحرص على تقليل المخاطر من خلال توفير محفظة استثمارية عقارية متنوعة. إلى جانب البحث عن أفضل الفرص الاستثمارية العقارية

وفي هذا الإطار، وقع الصندوق عقداً مع إدارة شركة "هيلتون العالمية"، بهدف تشغيل أحد الأصول المملوكة لصندوق الأهلي ريت 1، على أن يتم تشغيل الفندق تحت اسم العلامة التجارية "DoubleTree by Hilton" بعد أن تكتمل في عام 2024. كما تم الانتهاء من مشروع توسعة مجمع الأندلس مول تحت مسمى "جادة الأندلس"، والذي سيضيف مساحة تأجيرية تقدر بـ (15,000م²) وإنه من المتوقع أن يبدأ بعض المستأجرين النشاط التجاري خلال الأشهر القادمة. كما تم تجديد العقد لمبنى كيوبك بلازا مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لفترة إضافية تمتد لثلاث سنوات



كلمة مدير
الصندوق



02

أعضاء مجلس الإدارة

“
جوهر الريادة قيادة



محمد بن عمر العبيدي
عضو مجلس الإدارة



عبد الرحمن بن محمد الراشد
رئيس مجلس الإدارة



فراس بن عبد الرزاق حوحو
عضو مجلس الإدارة



محمد بن جعفر السقاف
عضو مجلس الإدارة



فواز بن عبد العزيز بن حويل
عضو مجلس الإدارة



أحمد بن عبد الرحمن الموسى
عضو مجلس الإدارة



أعضاء مجلس الإدارة



03

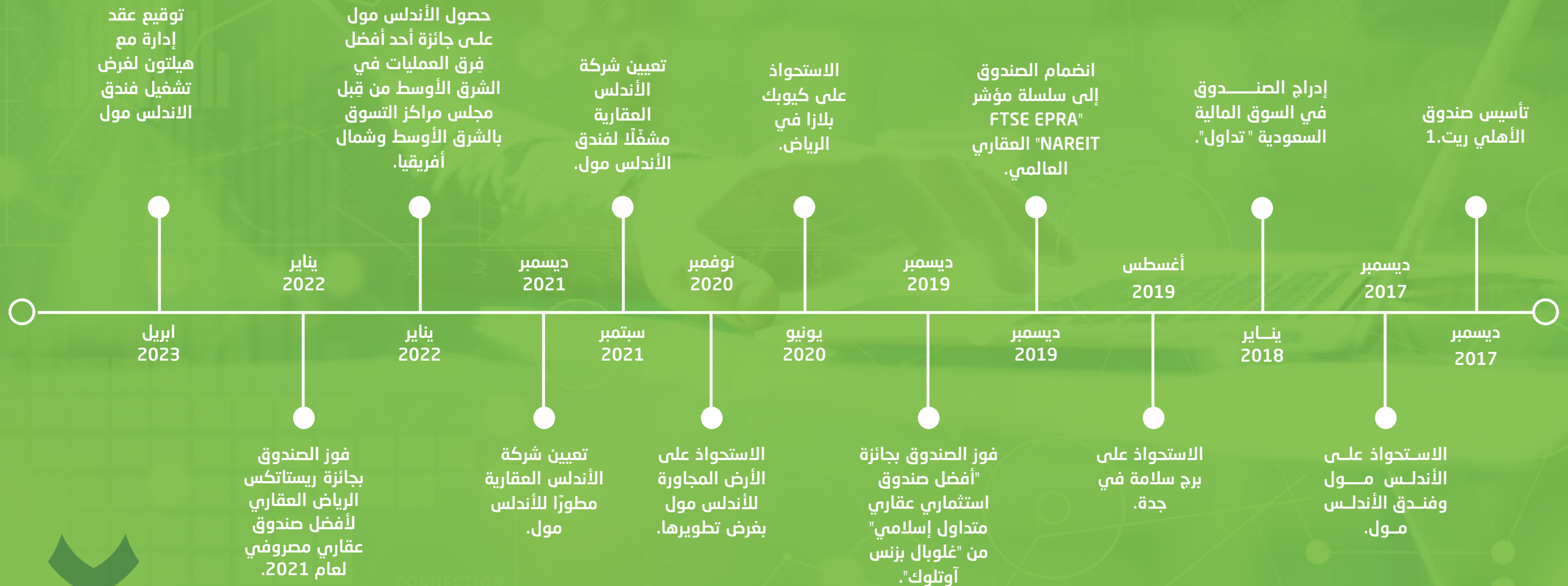
الملخص التفصيلي



كفاءة وقوة وجدارة

2017

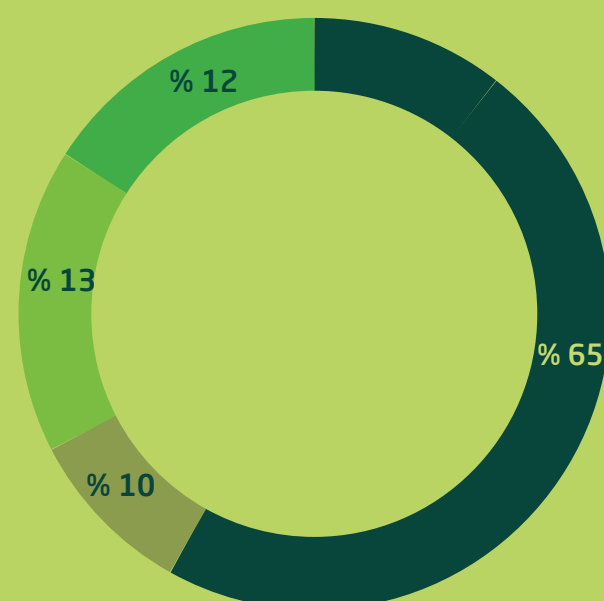
محطات مضيئة في مسييرة النجاح



التقرير السنوي 2023
لصندوق الأهلي ريت 1

CONNECTION
ANALYSIS
DATA
SEARCHING
VERIFICATION
CODING
SENDING

نسبة الاستثمار في الاصول العقارية



الاندلس مول فندق الاندلس مول برج سلامة مكتب

الاصول	الموقع	القيمة السوقية	النسبة المئوية
الاندلس مول	مدينة جدة	1,393,184,500	67%
فندق الاندلس مول	مدينة جدة	145,595,500	7%
برج سلامة	مدينة جدة	272,795,500	13%
مكتب بلازا	مدينة الرياض	267,367,500	13%
المجموع		2,078,943,000	100%

الحضور الجغرافي



أحدث أخبار الأهلي ريت 1

توقيع الصندوق عقداً مع إدارة شركة "هيلتون العالمية"، بهدف تشغيل فندق الاندلس مول، على أن يتم تشغيل الفندق تحت اسم العلامة التجارية "DoubleTree by Hilton".



تجديد العقد لمبنى كيوبك بلازا مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لفترة إضافية تمتد لثلاث سنوات.



الانتهاء من مشروع توسعة مجمع الأندلس مول تحت مسمى "جادة الاندلس"، والذي سيضيف مساحة تأجيرية تقدر بـ 15,000 م².



التقرير السنوي 2023
لصندوق الأهلي ريت 1

2023



04

نبذة عن
الصندوق

“
تطور بنماء مستدام

عن الصندوق

الأهلي ريت (1) هو صندوق استثماري عقاري متداول عام مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية يهدف إلى توفير دخل تأجيرى دوري لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً مَدرة للدخل، ويستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية مرتين في السنة بما لا يقل عما نسبته (90 %) من صافي أرباح الصندوق السنوية. وقد تم اعتماد الصندوق على أنه صندوق استثمار متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل الهيئة الشرعية المعنية. مدة الصندوق هي تسعة وتسعون عامًا من تاريخ الإدراج، وهي قابلة للتמיד وفقاً لتقدير مدير الصندوق وتخضع لموافقة هيئة السوق.

ملخص محفظة صندوق الأهلي ريت 1

البيان	القيمة
عدد الأصول	4
صافي قيمة أصول المحفظة العقارية	1,237,875,777
نسبة إشغال المحفظة التأجيرية	93 %
عدد المستأجرين	360
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير	156,174
إجمالي الإيرادات	186,563,392 ريال سعودي
حجم أصول الصندوق	1,985,321,053 ريال سعودي



05

محفظة الصندوق

“
نماء برؤية
استراتيجية واعدة

محفظة الصندوق

تتكون محفظة صندوق الأهلي ريت 1، من أربعة أصول متنوعة، بشكل مخطط ومدرّوس، بحسب القطاعات في مواقع حيوية في مدينتي جدة والرياض. وهي كالتالي

1. الأندلس مول

يضم الأندلس مول، مجموعة متنوعة من أرقى العلامات التجارية، ومجموعة متنوعة من المستأجرين في قطاعات الأزياء، والمطاعم والمقاهي، والترفيه، والرياضات الداخلية، وغيرها. ويعد أحد أكبر المراكز التجارية، إذ يضم أكثر من (350) متجرًا ومساحة صافية للتأجير تصل إلى حوالي (90,000) متر مربع.

ويعد الأندلس مول وجهة مفضلة للتسوق بالنسبة للعائلات، وخير شاهد على ذلك العدد الضخم من الزوار. ففي عام 2022م استقبل الأندلس مول أكثر من (8.2) مليون زائر. ويمتاز بمعدل إشغال يصل إلى (95%) وهو من أعلى المعدلات بالمقارنة مع المراكز التجارية المشابهة في جدة.

كما تم الانتهاء من مشروع توسعة مجمع الأندلس مول والذي أطلق عليه اسم "جادة الأندلس" حيث سيضيف مساحة تأجيرية تقدر بـ 15,000 متر مربع وإنه من المتوقع أن يبدأ بعض المستأجرين النشاط التجاري خلال الأشهر القادمة.

(350)+

متجرًا

(90,000)

متر مربع مساحات للتأجير

(15,000)

مساحات تأجيرية من مشروع
توسعة الاندلس مول



المساحة القابلة للتأجير

(105,000)

مترًا مربعًا



مساحة الأرض الإجمالية

(162,579)

مترًا مربعًا



الموقع

تقاطع طريق الملك عبد الله مع
طريق الأمير ماجد، حي الفيحاء،
بمدينة جدة.



نسبة الإشغال

(% 95)



سعر الشراء

(1,150,000,000)

ريال سعودي



المشغل ومدير الإيجار

شركة الأندلس العقارية



نسبة إيجارات الأصل من
إجمالي إيجارات الصندوق
المحصلة

(% 66.61)

2. برج سلامة المكتبي

يقع برج سلامة في منطقة حيوية في حي السلامة على طريق المدينة المنورة بالقرب من تقاطع حراء. وسط مدينة جدة ويبعد أقل من (10) دقائق عن مطار الملك عبد العزيز الدولي الجديد في جدة. يتكوّن البرج من (13) طابق فوق الأرض، وطابق سفلي واحد، وطابق متوسط واحد، كما يضم أكثر من (109) مكاتب، و(8) صالات عرض، ومستودعين. تشغل البرج نخبة من العلامات التجارية العالمية والمحلية المرموقة.

(2)

مستودع

(8)

صالات عرض

(109)

مكاتب

(13)

طابق فوق الأرض



المساحة القابلة للتأجير

(29,921)
متراً مربعاً



مساحة الأرض الإجمالية

(7,682)
متراً مربعاً



الموقع

طريق المدينة المنورة، حي
السلامة، بمدينة جدة.



نسبة الإشغال

(% 100)



سعر الشراء

(255,000,000)
ريال سعودي



المشغل ومدير الإيجار

شركة جبل إدساس



نسبة إيجارات الأصل من
إجمالي إيجارات الصندوق
المحصلة

(% 12.62)

يقع هذا المجمع المكتبي الفاخر، المؤلف من (3) طوابق، على بعد (170) مترًا فقط، شمالًا من تقاطع طريق الملك عبد العزيز والطريق الدائري الشمالي الفرعي، في حي الفدير بمدينة الرياض. وهو مؤجر بالكامل لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لمدة (3) سنوات، وذلك وفق عقد قابل للتجديد للمدة عينها، باتفاق الطرفين.

(3)
طوابق

(3)
سنوات مؤجر بالكامل
لوزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان



3. كيوبك بلازا



المساحة القابلة للتأجير
(21,253)
مترًا مربعًا



مساحة الأرض الإجمالية
(17,444)
مترًا مربعًا



الموقع
طريق الدائري الشمالي، حي
الفدير، بمدينة الرياض.



نسبة إيجارات الأصل من إجمالي
إيجارات الصندوق المحصلة
(% 12.17)



نسبة
الإشغال
(100%)



سعر
الشراء
(250,000,000)
ريال سعودي

مؤجر بالكامل الى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

يتمتع الفندق الراقى بموقعه على طريق الملك عبد الله، وهو متصل بالأندلس مول الذي يعتبر أحد أشهر وجهات التسوق المحبوبة في مدينة جدة، كما أنه على مقربة من مستشفى الدكتور سليمان الحبيب، الذي سيتم افتتاحه في الربع الأول من عام 2024 ويضم 164 غرفة. يقع الفندق أيضاً على مسافة 10 دقائق بالسيارة من عدة معالم تعليمية وطبية وترفيهية هامة، ومن وسط مدينة جدة. كما يقع على مسافة 20 دقيقة من مطار الملك عبد العزيز الدولي. ويحظى الفندق بتقييم 8.3 على موقع Booking.com. والجدير بالذكر هنا، أن الصندوق وقع عقداً مع إدارة شركة "هيلتون العالمية"، بهدف تشغيل الفندق تحت اسم العلامة التجارية "DoubleTree by Hilton" بعد عمل التحسينات المقترحة والتي من المتوقع أن تكتمل في عام 2024.



4. فندق الأندلس مول



المساحة القابلة للتأجير

(28,255)
متراً مربعاً



مساحة الأرض الإجمالية

(6,223)
متراً مربعاً



الموقع

تقاطع طريق الملك عبد الله مع
طريق الأمير ماجد، حي الفيحاء،
بمدينة جدة.



نسبة إيجارات الأصل من إجمالي إيجارات الصندوق المحصلة

(% 8.60)



سعر الشراء

(200,000,000)
ريال سعودي



المشغل ومدير الإيجار

هتلون



مقيم
العقارات



المدقق



مشغل فندق
الاندلس مول



مشغل الاندلس مول
ووكيل العقارات



أمين
الحفظ



مدير
الصندوق



مقدمو
الخدمات للصندوق



06

إدارة المخاطر واستمرارية الأعمال

“
كفاءة التخطيط
المستدام



مخاطر توزيع الدخل



الوصف

* يهدف الصندوق إلى توفير دخل إيجار دوري لمالكي الوحدات من خلال استثماراته في العقارات المدرة للدخل، وإن 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 وفقاً لشروطه وأحكامه

* علاوة على ذلك، وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالتسهيلات المقدمة للصندوق، يجب أن يستوفي الصندوق عدداً من الشروط بموجب اختبار التوزيع حتى يتمكن من توزيع الأرباح على مالي الوحدات، وقد يؤدي أي خرق لهذه الشروط إلى عدم قدرة الصندوق على إجراء مثل هذه التوزيعات

* علاوة على ذلك، يقوم الصندوق بدفع مصاريف الفوائد، وقد يكون الصندوق في وضع حيث يتم استخدام جزء كبير من النقد الناتج من العمليات لخدمة الدين (الفوائد) وبالتالي التأثير على قدرته على توزيع أرباح الأسهم

تخفيف المخاطر

* يتمثل نهج الصندوق للتخفيف من هذه المخاطر في التأكد من أن الأصول الأساسية تعمل بشكل جيد وتولد التدفقات النقدية المتوقعة

• **الأندلس مول:** أبرم الصندوق عقوداً 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 طابقاً مؤجراً بالكامل لمدة 5 سنوات لمستأجر أساسي واحد (عقد إيجار رئيس لا يزال ساري المفعول لنصف عام)

• **مبنى كيوبك:** العقار مؤجر بالكامل لمستأجر أساسي واحد (وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان)

* كما يتم تنفيذ استراتيجيات تسويقية محددة تتعلق بزيادة الإقبال على ممتلكات الصندوق من قبل مديري العقارات والمشغلين

* يلتقي مدير الصندوق بانتظام مع وكلاء ومشغلي العقارات لمراقبة أداء الأصول عن كثب واتخاذ إجراءات فورية لضمان تحقيق الصندوق أهدافه المحددة

* يراقب مدير الصندوق عن كثب تعهدات الديون للتأكد من التزام الصندوق بجميع التعهدات، بما في ذلك اختبار التوزيع



تقييم المخاطر

درجة المخاطر
مرتفعة

تاريخ تقييم المخاطر
مارس 2024

مخاطر التركيز



الوصف

* **تركز المحفظة:** 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 لمالي الوحدات، إلا أنه إذا نتجت خسارة مادية عن أي استثمار كبير، فقد تكون عوائد مالي الوحدات أقل بالمقارنة مع ما إذا كان الصندوق قد استثمر في محفظة متنوعة

* **تركّز العملاء والمستأجرين:** يتميز الصندوق بتنوعه من حيث قاعدة العملاء ويعتمد أربعة عقارات اثنان منها مستأجرة لمستأجر واحد : كيوبك بلازا ، وبرج سلامة. بينما قد يعزز وجود مستأجر وحيد استقرار تدفقات الإيرادات الإيجارية على مدى طويل، تكمن المخاطرة في أن تعثر هذا المستأجر يمكن أن يفقد العقار دخله الإيجاري بالكامل، مما يضع الصندوق في موقف صعب للعثور على بديل في الوقت المناسب وتجاوز تحديات السيولة

تخفيف المخاطر

* 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)

تركّز الإيرادات / التركيز		الأصول
2023	2022	
67 %	68 %	مركز التسوق
9 %	8 %	الفندق
12 %	12 %	مركز المكاتب
12 %	12 %	برج المكاتب

* 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

مخاطر التخارج



الوصف

* يستثمر الصندوق في أصول عقارية غير سائلة بطبيعتها. وهذا يعرض الصندوق لمخاطر عدم القدرة على تصفية الأصول الأساسية في الوقت المناسب ووفقًا لاستراتيجية الصندوق. وتعتبر هذه المخاطر أكثر أهمية مع اقتراب استحقاق الصندوق

تخفيف المخاطر

* لدى الصندوق مدة زمنية طويلة حتى تاريخ الاستحقاق (99 عامًا، قابلة للتمديد) وتظل وحدات الصندوق قابلة للتداول في السوق المالية، مما يمنح مالي 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 رئيسة. تتميز هذه الأصول بوجود طلب عالٍ من المستثمرين، لجودتها وسهولة تصفيتها مقارنة بالأصول العقارية الأخرى

مخاطر الائتمان



الوصف

* يمثل الخطر بتسبب أحد أطراف الأداة المالية في خسارة مالية للطرف الآخر من خال عدم الوفاء بالتزاماته. كما يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان المصرفي وضمم الإيجار المدينة (الذمم المدينة من مستأجرين بموجب عقود تأجير تشغيلية)

تخفيف المخاطر

* 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 التقييم

الوصف

* خطر انخفاض القيمة السوقية للصندوق بشكل جوهري عن صافي قيمة أصوله. قد يكون هذا بسبب المبالغة في تقييم الأصول الأساسية

تخفيف المخاطر

* يتولى مدير الصندوق إدارة هذه المخاطر من خلال:
ما قبل الاستحواذ: تنفيذ إجراءات العناية الواجبة والتقييم للتأكد من أن الصندوق لا يدفع أكثر من اللازم عند الاستحواذ
ما بعد الاستحواذ: التركيز على تحقيق قيمة طويلة الأجل لمالي الوحدات، وقدرتها على توليد دخل إيجار دوري مستدام وإمكانات نمو طويلة الأجل
 * لتقييم أصوله، يعتمد الصندوق على تقيمين مستقلين من شركتي التقييم العقاري المرموقتين (Esnad و Deloitte). وتتم مراجعة هذه التقييمات وفحصها داخلياً من قبل مدير الصندوق للتأكد من أنها لا تبالغ في القيمة العادلة للأصول
 * ينتج أيضاً خطر تقييم وحدات الصندوق بأقل من صافي قيمة الأصول عن الآراء العامة في السوق والآراء حول قطاع صناديق الاستثمار العقاري والعقارات بشكل عام. وتظهر دراسة المقاييس العالمية في مجال التقييم أن صناديق الاستثمار العقاري في معظم البلدان تتداول بقيمة أقل من صافي قيمة الأصول



مخاطر السيولة

الوصف

* 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

تخفيف المخاطر

* يراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة من خال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند ظهورها
 * يتمتع الصندوق بتسهيلات ائتمانية يمكن استخدامها لتلبية متطلبات الاستحواذ الجديدة.



مخاطر معدل الربح

الوصف

* مخاطر تقلب قيمة أصول الصندوق وأدواته المالية بسبب التغيرات السلبية في معدلات الربح/أسعار الفائدة
 * نظراً إلى تمويل الصندوق باستخدام تسهيلات ذات سعر فائدة متغير (سعر سايبور + الفارق السعري)، فإن أي تغيير سلبي في سعر سايبور سيؤدي إلى ارتفاع مصاريف الربح/الفائدة وبالتالي انخفاض إجمالي العوائد لمالي الوحدات
 * خلال العام الماضي، ارتفع معدل سايبور بشكل كبير ومن المتوقع أن يستمر في ارتفاعه خال السنوات القادمة (تماشياً مع توجه البنك الفيدرالي الأمريكي)، مما ينعكس سلباً على الصندوق

تخفيف المخاطر

* حصل مدير الصندوق على معدل ربح تنافسي للغاية ويقوم كذلك بمراجعة وإعادة التفاوض بشأن شروط القرض بشكل منتظم. كما يقوم مدير الصندوق بمراجعة العوامل الاقتصادية وتوقعات أسعار الفائدة، مع التركيز على توقعات سعر سايبور وتوجهات سياسة الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي

كما يتفاوض مدير الصندوق مع البنك بشأن معدل الربح ويقوم أيضاً بتقييم مدى جدوى الدخول في أي تحوطات للأسعار الفائدة



مخاطر المديونية

الوصف

* تتمثل هذه المخاطر بعدم قدرة الصندوق على توليد الدخل الضروري لخدمة دينه، ما يؤدي إلى التخلف عن السداد
 حصل الصندوق على تسهيلات إجارة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية للحصول على عقارات مدرة للدخل، وفيما تساهم هذه التسهيلات في تنويع الأصول وزيادة قدرة الصندوق على التوزيع النقدي وإجمالي عائده، إلا أنها قد تؤدي إلى زيادة الخسائر المحتملة في السيناريوهات المعاكسة

تخفيف المخاطر

* يراقب مدير الصندوق عن كثب متطلبات السيولة من خال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات سداد ديون عند ظهورها. إضافة إلى مراقبة مدير الصندوق تعهدات الديون للتأكد من استيفائها جميعاً

المخاطر الاقتصادية



الوصف

* تتمثل هذه المخاطر بتهور الوضع الاقتصادي الكلي وتأثيره سلبيًا على أداء وقيمة الأصول الأساسية وبالتالي على الصندوق

تخفيف المخاطر

* يواصل مدير الصندوق مراقبة الوضع الاقتصادي الكلي العام وأي تطور محدد في قطاع العقارات عن كثب لضمان اتخاذ القرارات المناسبة وفقًا لذلك

مخاطر ضعف أداء الأصول



الوصف

* تتمثل هذه المخاطر بضعف أداء الأصول الأساسية عما هو متوقع بسبب عوامل خاصة مثل تأخر المستأجرين أو ارتفاع النفقات الرأسمالية أو ارتفاع معدلات الشواغر وفي تاريخ 31 ديسمبر 2023، يمتلك الصندوق رصيد ما يقارب 23.48 مليون ريال سعودي كمخصص لخسائر ناتجة عن انخفاض قيمة الذمم المدينة المرتبطة بعقود الإيجار التشغيلي. ويواصل مدير الممتلكات مراقبة ذلك للتأكد من استرداد جميع المبالغ المستحقة

تخفيف المخاطر

* اتبع مدير الصندوق عددًا من استراتيجيات التخفيف من المخاطر التي تشمل:
* 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

مخاطر مدير الصندوق



الوصف

* قد لا تتاح لمالي 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

تخفيف المخاطر

* قام مدير الصندوق بإعداد أنظمة وضوابط للتأكد من التزام الصندوق باللوائح في جميع الأوقات وأن تتم إدارة المخاطر في الصندوق وفقًا لذلك
* يعتمد مدير الصندوق على فريقه الاستثماري ذو الخبرة العالية للعمل لصالح مالي الوحدات ولتحقيق تطلعات الصندوق للنمو على المدى الطويل
* في حالة الاستعانة بمصادر خارجية لوظائف/أنشطة معينة لمورد خدمات تابع لجهة خارجية، يضمن مدير الصندوق استيفاء إجراءات العناية الواجبة المناسبة لمورد الخدمات للطرف الثالث، وأن هذا الأخير يقبل ويلتزم بشروط عمل مدير الصندوق

المخاطر الجغرافية



الوصف

* مخاطر اللوائح والسياسات الحكومية الجديدة والضرائب؛ أو عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي، قد يؤثر سلبًا على أداء الصندوق و/أو سيولة الصندوق

تخفيف المخاطر

* يستثمر الصندوق في المملكة العربية السعودية بشكل كامل.
يدير الصندوق هذه المخاطر من خلال مراقبة الجوانب التنظيمية/السياسية/الضريبية في المملكة العربية السعودية ومن خلال توقع أي تغيير محتمل والاستعداد له

مخاطر الأضرار الهيكلية



الوصف

* الأضرار الهيكلية الناتجة عن الأحداث السلبية، حيث يمكن أن تخاطر بالقدرة على توليد الدخل للممتلكات المتضررة.

تخفيف المخاطر

- * يحرص مدير الصندوق على إجراء الصيانة الوقائية بشكل منتظم.
- * تأجير العقارات بموجب عقد الإيجار الثنائي الصافي، والفحص السنوي من قبل مدير الصندوق، أو الإفصاح من قبل المستأجر الرئيس
- * التأمين العقاري على كافة أصول الصندوق.

التقرير السنوي 2023
لصندوق الأهلي ريت 1

المخاطر التشغيلية



الوصف

* 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

تخفيف المخاطر

- * تتولى الأهلي المالية إدارة الصندوق، وهي شركة تتمتع بسجل حافل وخبرة في إدارة الأصول
- لضمان الامتثال لأفضل الممارسات، تمت الاستعانة بمصادر خارجية لبعض الأنشطة الرئيسة التي تتطلب خبرة في الموضوع، ومن هذه المصادر مقدمو 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 سامة وكيوبك بلازا بموجب عقد إيجار صافي ثنائي (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



الوصف

* عدم التزام الصندوق بالقوانين والأنظمة واللوائح. وتشمل هذه المخاطر: مخاطر الامتثال القانوني والتنظيمي والشرعي

تخفيف المخاطر

* يواصل مدير الصندوق مراقبة التزام الصندوق باللوائح والشروط والأحكام الخاصة به وسيتخذ جميع الإجراءات اللازمة للوفاء بهذه المتطلبات



07

الأداء المالي

“
حقائق وأرقام
واعدة

مقارنة تاريخية لأداء الصندوق خلال السنوات الخمس الأخيرة

مقارنة تاريخية بين العام 2020 و2021 و2022 و2023				
2023	2022	2021	2020	
1,237,875,000	1,272,945,000	1,303,077,000	1,320,470,000	صافي قيمة الأصول بنهاية العام
10.28/9.00	10.47/9.26	9.69/9.48	9.90/9.60	صافي قيمة الأصول للوحدة بنهاية العام (التكلفة/ القيمة العادلة)
10.41/9.32	10.61/9.48	9.90/9.60	10.16/9.95	أعلى صافي قيمة الأصول للوحدة (التكلفة/ القيمة العادلة)
10.28/9.00	9.69/9.26	9.69/9.48	9.58/9.60	أدنى صافي قيمة الأصول للوحدة (التكلفة/ القيمة العادلة)
10.12	12.94	14.24	10.20	أعلى سعر إغلاق للوحدة
7.70	9.95	8.83	7.83	أقل سعر إغلاق للوحدة
137,500,000	137,500,000	137,500,000	137,500,000	عدد وحدات الصندوق
0.55	0.7	0.675	0.45	إجمالي توزيع الدخل للوحدة في الفترة
لا يوجد مؤشر استرشادي لمقارنة أداء الصندوق				أداء الصندوق مقابل المؤشر
% 1.24	% 1.22	% 1.19	% 1.14	نسبة إجمالي النفقات من إجمالي أصول الصندوق
%33.34	% 30.52	% 28.85	% 27.06	نسبة الاقتراض من إجمالي الأصول
2 سنة	12 سنة	13 سنة	14 سنة	المدة المتبقية للقرض
30 يوليو 2026	30 سبتمبر 2034	30 سبتمبر 2034	30 سبتمبر 2034	تاريخ الاستحقاق



73,034,000	النقد من العمليات التشغيلية (FFO)
0.53	النقد من العمليات للوحدة
0.55	إجمالي توزيع الأرباح للوحدة
10.12	أعلى سعر إغلاق للوحدة
7.7	أدنى سعر إغلاق للوحدة
% 22.58	نسبة الإيراد غير المحصل/إجمالي الإيرادات
19.28%	نسبة المصاريف غير النقدية/صافي أرباح الصندوق
رسوم ومصاريف الصندوق لعام 2023م	
20,854,000	أتعاب إدارة الصندوق
563,000	الأتعاب المهنية
100,000	أتعاب مجلس الإدارة
805,000	الرسوم المدفوعة لتداول
506,000	رسوم حفظ الأصول
24,000	رسوم اللجنة الشرعية
1,712,000	مصرفات أخرى

العائد الإجمالي التراكمي			
منذ التأسيس	3 سنوات	سنة وحدة	
% 33.05 / % 20.25	% 23.28 / % 13.80	% 3.44 / % 3.13	بناء على صافي قيمة الأصول (التكلفة/ القيمة العادلة)
% 20.75	% 23.79	% -5.0	بناء على سعر السوق

العائد الإجمالي السنوي					
2023	2022	2021	2020	2019	
% 3.44 % 3.13	% 15.28 % 5.07	% 4.70 % 5.71	% 1.87 % 1.08	% 4.85 % 4.33	بناء على صافي قيمة الأصول (التكلفة/ القيمة العادلة)
% -5.0	% -5.26	% 35.37	% -1.37	% 30.80	بناء على سعر السوق

أداء الصندوق خلال عام 2023م

البيان	القيمة
عدد الوحدات الصادرة	137,500,000
صافي قيمة الأصول الافتتاحية في بداية العام	1,272,944,000
صافي قيمة الأصول الختامية في نهاية العام	1,237,875,777
صافي قيمة الأصول الافتتاحية لكل وحدة في بداية العام (التكلفة/القيمة العادلة)	10.47/9.26
صافي قيمة الأصول الختامية لكل وحدة في نهاية العام (التكلفة/القيمة العادلة)	10.28/9.00

عقد مجلس الإدارة اجتماعين وصدر عنها القرارات التالية:

1. تحديث مجلس الإدارة بالمستجدات على أصول الصندوق.
2. مناقشة أداء الصندوق.
3. مناقشة أداء الاستثمارات في صناديق أسواق النقد.
4. استعراض تقرير إدارة الالتزام.
5. تقييم استقلالية مجلس إدارة الصندوق.
6. تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة للصندوق من قبل مزودي الخدمات.
7. مراجعة الميزانية السنوية.
8. الموافقة على تعديلات الشروط والأحكام.
9. الموافقة على القوائم النصف سنوية والسنوية.
10. الموافقة على التوزيعات النقدية.
11. الموافقة على تعديل اتفاقية التمويل وزيادة التمويل.
12. الموافقة على عقد الإدارة مع هيلتون لغرض تشغيل فندق الأندلس مول.
13. الموافقة على تعيين المثلثين العقاريين للأصول.
14. الموافقة على شطب بعض الذمم المدينة الغير قابلة للتحصيل.



أبرز القرارات التي صدرت عن اجتماعات
مجلس الإدارة خلال عام 2023م

توزيعات الأرباح

تنص سياسة توزيعات الأرباح التي يعتمد عليها 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 2023م

البيان	القيمة
مجموعة الأرباح الموزعة عن هذه الفترة	75,625,000
حصة الأرباح لكل وحدة	0.55
عدد الوحدات القائمة	137,500,000
القيمة الاسمية للوحدة (السعر الأولي)	10
نسبة توزيعات الأرباح/سعر الوحدة الأولي	5.50 %
نسبة توزيعات الأرباح إلى صافي قيمة الأصول (التكلفة/القيمة العادلة)	5.35 % / 6.11 %
صافي قيمة الأصول في 31 ديسمبر 2023	1,237,875,000



حقوق التصويت السنوية

لا يوجد.

توزيعات الأرباح

تم توزيع حصص الأرباح عن النصف الأول من العام الميلادي 2023 في شهر أغسطس من نفس العام. في حين تم توزيع حصص الأرباح عن النصف الثاني من العام نفسه في مارس 2024.

تضارب المصالح

لا يوجد.

التقرير السنوي 2023
لصندوق الأهلي ريت 1

الإفصاحات

الاستثمارات الأخرى

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

العمولات الخاصة

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

المديونية

يملك الصندوق اتفاقية تسهيلات إسلامية مع البنك الأهلي السعودي بقيمة 760 مليون ريال سعودي، تستحق للسداد في يوليو 2026. وقد سحب الصندوق من التسهيلات مبلغاً إجمالياً بقيمة 662 مليون ريال سعودي كما هو في تاريخ 31 ديسمبر 2023

التغييرات الجوهرية

لا يوجد.

إخلاء المسؤولية

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

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

ووفقاً 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.

تعتبر كافة الآراء والتوقعات 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، وتتبرأ صراحةً من أي مسؤولية عن أي خسائر قد تنتج عن استخدام أي جزء من هذا التقرير. ويتعين على المشتريين المحتملين لوحدات الصناديق 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 المسجل على طريق الملك سعود، ص.ب. رقم 22216، الرياض 11495، المملكة العربية السعودية
www.alahlicapital.com



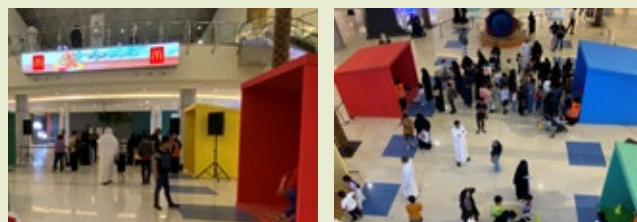
فعالية اليوم الوطني



فعالية عيد الأضحى



فعالية ألعاب التحدي



فعالية فنون الاطفال



فعالية يوم التأسيس



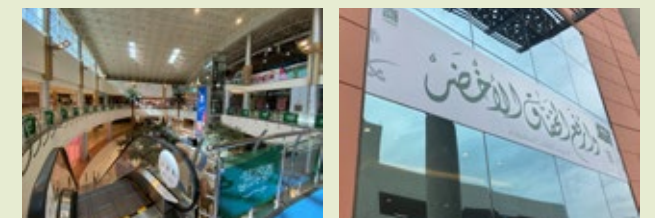
الفرق المتجولة



فعالية يوم الأم العالمي



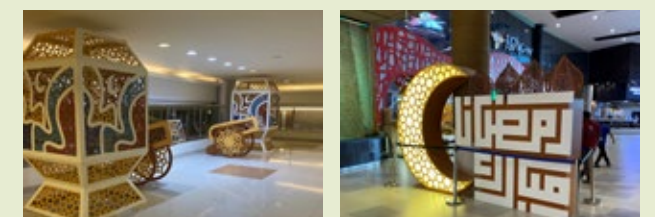
يوم العلم



فعالية عيد الفطر



فعالية موسم رمضان



مسرح الدمى



فعالية الاحتفال بالطلاب والطالبات الناجحين



الفعاليات والأنشطة

بهدف دعم المستأجرين، لاستقطاب أكبر عدد ممكن من شرائح جمهورهم المستهدف، لرفع عملياتهم البيعية وزيادة حركة المتسوقين في المول، عملت إدارة الأندلس مول بإقامة باقة واسعة من الأنشطة والفعاليات الترفيهية خلال عام 2023م، نذكر منها ما يلي:

A woman wearing a light-colored hijab and a dark blazer is seated at a desk, looking at a laptop. A man, partially visible on the right, is pointing his right index finger towards the laptop screen. The desk is cluttered with papers, a calculator, and a pen. In the background, there is a potted plant and a window. The entire image has a teal overlay.

08

القوائم المالية

“
نماءً برؤية
استراتيجية واعدة

القوائم المالية



صندوق الأهلي ريت 1
التقرير السنوي 2023

alahlireit.com