



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

فهد 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
التفذي

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 عمل التحسينات المقترحة والتي من المتوقع 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 موسى
عضو مجلس الإدارة



أعضاء مجلس الإدارة

03

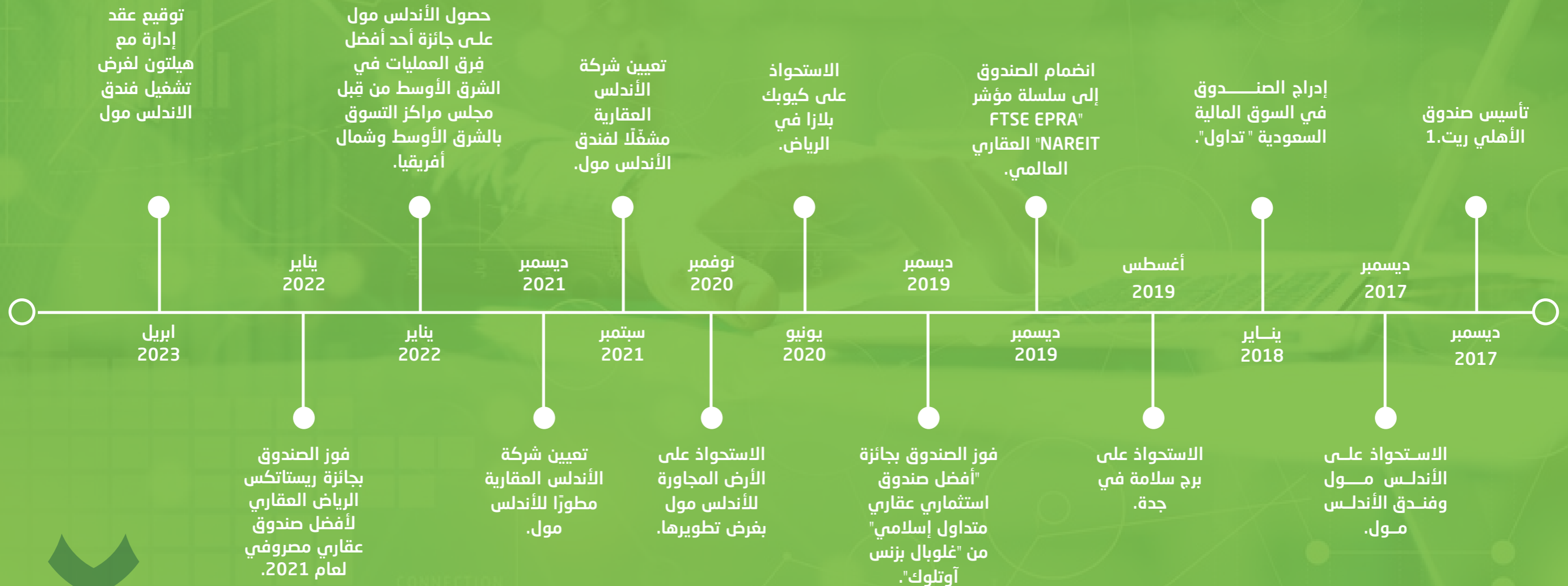
الملخص التفصيلي



كفاءة وقوة وجدارة

2017

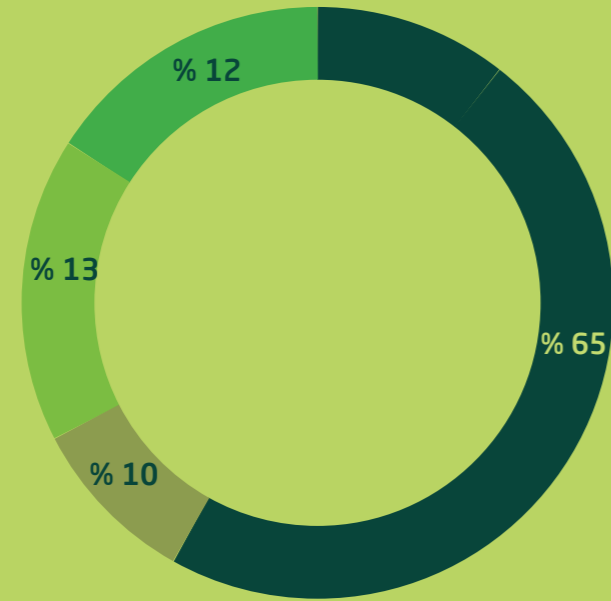
محطات مضيئة في مسيرة النجاح



التقرير السنوي 2023
لصندوق الأهلي ريت 1

CONNECTION
ANALYSIS
DATA
SEARCHING
VERIFICATION
CODING
SENDING

نسبة الاستثمار في الاصول العقارية



مركز تجاري
محل
فندق
أخرى

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

2023 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

نُبذة عن
الصندوق

“
تطور بنمائي مستدام

عن الصندوق

الأهلي ريت (1) هو صندوق استثماري عقاري متداول عام مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية يهدف إلى توفير دخل تأجيري 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 للتمديد وفقًا 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

“
نماءً برؤية
استراتيجية واعدة

محفظة الصندوق

تتكون محفظة صندوق الأهلي ريت 1، من أربعة أصول متنوع، بشكل مخطط ومدروس، 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 الأندلس 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، شمالاً من تقاطع طريق الملك عبد العزيز والطريق الدائري الشمالي الفرعي، في حي الفدير بمدينة الرياض. وهو مؤجر بالكامل لوزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان لمدة (3) سنوات، وذلك وفق عقد قابل للتجديد للمدة عينها، باتفاق الطرفين.

(3)
طوابق

(3)
سنوات مؤجر بالكامل
لوزارة الشؤون البلدية
والقروية والاسكان



3. كيوبك بلازا



المساحة القابلة للتأجير
(21,253)
متراً مربعاً



مساحة الأرض الإجمالية
(17,444)
متراً مربعاً



الموقع
طريق الدائري الشمالي، حي
الفدير، بمدينة الرياض.



**نسبة إيجارات الأطل من إجمالي
إيجارات الصندوق المحصلة**
(% 12.17)



**نسبة
الإشغال**
(100%)



**سعر
الشراء**
(250,000,000)
ريال سعودي

مؤجر بالكامل الى وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان

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



مقدمو الخدمات للصندوق



مشغل فندق
الاندلس مول



مشغل الاندلس مول
ووكيل العقارات



أمين
الحفظ



مدير
الصندوق

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 والاسكان)

* 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 تركيز 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

* **تركز 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)

| تركز 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 وذمم 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 تقييمين مستقلين من شركتي التقييم العقاري المرموقتين (Deloitte و Esnad). 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 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 عائدته، 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 بتدهور 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 الرئيسية التي تتطلب خبرة في الموضوع، ومن هذه المصادر مقدمو خدمات ذو خبرة وسمعة طيبة ويتمتعون بسجل حافل
- تم تعيين شركة الأندلس العقارية كمسفل 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 وسيخذ 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 | | | | |
| % 1.24 | % 1.22 | % 1.19 | % 1.14 | 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 |
| سنة 2 | سنة 12 | سنة 13 | سنة 14 | 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 | مصروفات 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 وصدرا 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



التقرير السنوي 2023
لصندوق الأهلي ريت 1

توزيعات الأرباح

تنص سياسة توزيعات الأرباح التي يعتمدها الصندوق على توزيع 90% على الأقل من صافي أرباح الصندوق السنوية كحصة نقدية على مالكي الوحدات مرتين سنويا، 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 صناديق السوق المالية (أي صناديق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي)

المدىونية

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 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.

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

لا تتحمل هيئة السوق المالية أي مسؤولية عن محتويات هذا التقرير، ولا تقدّم أي بيان حول دقة المعلومات الواردة فيه أو حول اكتمالها، وتبشيراً 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.

تحمّل 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



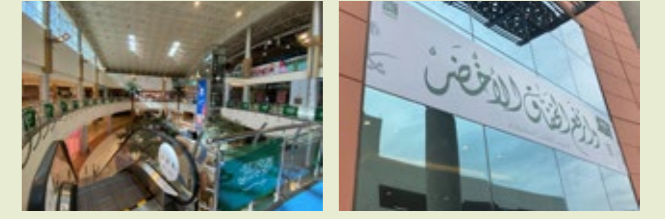
الفرق المتجولة



فعالية يوم الأم العالمي



يوم العلم



فعالية عيد الفطر



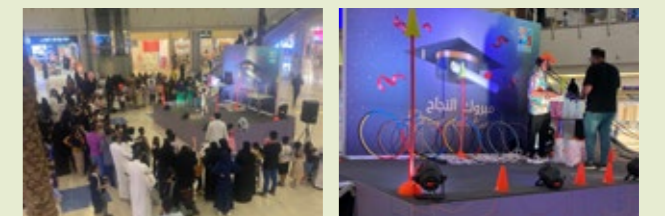
فعالية موسم رمضان



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:

08

القوائم
المالية

نماءً برؤية
استراتيجية واعدة

القوائم المالية

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ 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 ٢٠٢٣ م

صفحة

| | |
|--------|--|
| ١ - ٤ | تقرير مراجع الحسابات المستقل عن القوائم المالية لمالكي الوحدات |
| ٥ | قائمة المركز المالي |
| ٦ | قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر |
| ٧ | قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات |
| ٨ | قائمة التدفقات النقدية |
| ٩ - ٣٨ | إيضاحات حول القوائم المالية |

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") المدار من قبل شركة الأهلي المالية، (المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وقوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير المحاسبية للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية 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) ("الميثاق") المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي اعتبرناها، بحسب حكمنا المهني، الأكثر أهمية عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولا نبدي رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

تقييم العقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق

انظر إيضاح ٩ حول القوائم المالية.

| أمر المراجعة الرئيسي | كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا |
|--|--|
| <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق للصندوق ١,٩٠٣,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١,٨٥١,٤ مليون ريال سعودي) كما بلغت القيمة العادلة لهذه العقارات ٢,٠٧٨,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٢,٠١٨,١ مليون ريال سعودي).</p> <p>تظهر العقارات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة (إن وجدت). ومع ذلك، يتم الإفصاح عن القيم العادلة للعقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق إضافة إلى تأثيرها على صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة في الإيضاحات حول القوائم المالية.</p> | <p>تشتمل إجراءات مراجعتنا في هذا المجال من ضمن إجراءات أخرى على ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - تقييم عملية الصندوق للتقييم المستقل للعقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق؛ التحقق من دقة واكتمال واتساق المعلومات المقدمة إلى المقيمين الخارجيين والتي تضمنت اختبار عينة من البيانات المتعلقة بالدخل والإيجار والإشغال ومقارنتها مع المعلومات التي يحتفظ بها الصندوق. - الحصول على فهم لنهج التقييم الذي يتبعه مدير الصندوق. لقد شاركنا مع المقيمين المستقلين للصندوق من خلال مدير الصندوق لفهم الافتراضات والأساليب المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق وأدلة السوق التي يستخدمها المقيمون المستقلون لدعم افتراضاتهم. - تقييم اختصاص، وقدرات وأهداف المقيمين المستقلين للصندوق، وتقييم اعتمادهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). - إشراك مختص التقييم لدينا من أجل إجراء تحليل مستقل للقيم العادلة للعقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق للصندوق ولتقييم المدخلات في حسابات التدفقات النقدية المخصومة من خلال مقارنة المدخلات (مثل معدل عائد التخارج، ودخل الإيجار السنوي، ونفقات التشغيل والإشغال) مع البيانات المستمدة داخلياً وخارجياً مثل موازنات وتنبؤات الصندوق، إضافة إلى فهمنا للصناعة والبيئة الاقتصادية التي يعمل ضمنها الصندوق. - تقييم كفاية إفصاحات القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات عن الافتراضات الرئيسية والأحكام والحسابية. |
| <p>يستخدم الصندوق تقارير التقييم من المقيمين المستقلين المعيّنين بواسطة مدير الصندوق لتقييم المبالغ المستردة للعقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق في تاريخ التقرير. لقد حددنا تقييم العقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق كأمر مراجعة رئيسي حيث يتم تحديد التقييم العادل المستخدم للإفصاح بناءً على منهجيات التقييم من المستوى ٣ والتي تتطلب من الإدارة إجراء تقديرات وأحكام هامة (مثل معدلات الخصم، معدلات عائد التخارج ودخل الإيجار السنوي ونفقات التشغيل والإشغال) في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.</p> <p>راجع السياسات المحاسبية الهامة في الإيضاح رقم ٤ المتعلق بتقييم العقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق، والإيضاح رقم ٥ الذي يحتوي على الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية، والإيضاح رقم ٩ المتعلق بالعقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق.</p> | |

تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة مالكي وحدات صندوق الأهلي ريت (1) 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 المحاسبية 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 جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

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

– تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهري 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) (يتبع)

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



إبراهيم عبود باعشن
رقم الترخيص ٣٨٢



الرياض في ٢١ رمضان ١٤٤٥ هـ
الموافق: ٣١ مارس ٢٠٢٤ م

صندوق الأهلي ريت (١)
 مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
 قائمة المركز المالي
 كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | الإيضاحات |
|--|---------------------|---|
| الموجودات | | |
| الموجودات المتداولة | | |
| ٩,٩٧٥ | ١٢,١٤٩ | ٦ النقد وما في حكمه |
| ٧٢,١٣٤ | ٦٥,٥٥٥ | ٧ ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي |
| ٣,٢١٦ | ٤,٣٥٦ | ٨ المدفوعات مقدماً والذمم المدينة الأخرى |
| ٨٥,٣٢٥ | ٨٢,٠٦٠ | إجمالي الموجودات المتداولة |
| الموجودات غير المتداولة | | |
| ١,٨٥١,٢٦١ | ١,٩٠٣,٢٦١ | ٩ العقارات الاستثمارية و عقارات الفنادق |
| ١,٨٥١,٣٦٣ | ١,٩٠٣,٢٦١ | إجمالي الموجودات غير المتداولة |
| ١,٩٣٦,٦٨٨ | ١,٩٨٥,٣٢١ | إجمالي الموجودات |
| المطلوبات | | |
| المطلوبات المتداولة | | |
| ٢٢,٧٥٢ | ٣١,٢٢٩ | ١٤ المستحق للأطراف ذات العلاقة |
| ٣٧,٤٨٦ | ٤١,٥٨٤ | ١٠ الإيجارات غير المحققة |
| ٤,٧٠٣ | ٧,٨٠٧ | ١١ المطلوبات الأخرى |
| ٦,٧٣١ | ٥,٧٥٦ | ضمانات من المستأجرين |
| ٢,١٥٤ | ٣٤٥ | ١٣ مخصص الزكاة |
| ٧٣,٨٢ | ٨٦,٧٢١ | إجمالي المطلوبات المتداولة |
| المطلوبات غير المتداولة | | |
| ٧١٥ | ٧٢٠ | ضمانات من المستأجرين |
| ٥٨٩,٢٠٣ | ٦٦٠,٠٠٥ | ١٢ القروض |
| ٥٨٩,٩١٨ | ٦٦٠,٧٢٥ | إجمالي المطلوبات غير المتداولة |
| صافي المطلوبات (باستثناء صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات) | | |
| ٦٦٣,٧٤٤ | ٧٤٧,٤٤٦ | صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات |
| ١,٢٧٢,٩٤٤ | ١,٢٣٧,٨٧٥ | الوحدات المصدرة (بالعدد بالآلاف) |
| ١٣٧,٥٠٠ | ١٣٧,٥٠٠ | صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) |
| ٩,٢٦ | ٩,٠٠ | صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة بالقيمة العادلة (ريال سعودي) |
| ١٠,٤٧ | ١٠,٢٨ | ٢١ |

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 ٢٠٢٣ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | الإيضاحات |
|---------------------|---------------------|---|
| ١٧٠,٦٥١ | ١٦٧,٣٢٩ | ١٦ إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية |
| ١٤,٤٦٩ | ١٥,٧٣٤ | ١٦ الإيرادات من عمليات الفندق |
| ٦١ | ٤٩ | إيرادات الخصومات |
| ٥١ | ٣٦٤ | الربح من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| ١٨٥,٢٣٢ | ١٨٣,٤٧٦ | إجمالي الربح |
| المصروفات | | |
| (٤٤,٦٧٥) | (٤٨,٦٣٤) | ١٧ المصروفات التشغيلية |
| (٢٣,٩٣٣) | (٢٣,٩٧٨) | ٩ الاستهلاك |
| (٤,٠٠٠) | (٨,٥٠٠) | ٧ خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي |
| (٢٠,٣٣٩) | (٢٠,٨٥٤) | أتعاب الإدارة |
| (٥٣٠) | (٥٦٣) | الأتعاب المهنية |
| (١٠٠) | (١٠٠) | أتعاب مجلس الإدارة |
| (٨٠٥) | (٨٠٥) | رسوم تداول |
| (٥١٥) | (٥٠٦) | أتعاب الحفظ |
| (٢٤) | (٢٤) | أتعاب اللجنة الشرعية |
| (١,٣٤٤) | (١,٧١٢) | المصروفات الأخرى |
| (٩٦,٢٦٥) | (١٠٥,٦٧٦) | إجمالي المصروفات التشغيلية |
| ٨٨,٩٦٧ | ٧٧,٨٠٠ | ربح التشغيل قبل التكاليف التمويلية |
| (٢٠,٨٥٠) | (٣٧,٢٤٤) | ١٨ التكلفة التمويلية |
| ٦٨,١١٧ | ٤٠,٥٥٦ | ربح التشغيل قبل الزكاة |
| (٢,٠٠٠) | - | ١٣ الزكاة |
| ٦٦,١١٧ | ٤٠,٥٥٦ | ربح السنة |
| - | - | الدخل الشامل الآخر للسنة |
| ٦٦,١١٧ | ٤٠,٥٥٦ | الزيادة في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات |
| ١٣٧,٥٠٠ | ١٣٧,٥٠٠ | المتوسط المرجح للوحدات القائمة (العدد بالآلاف) |
| ٠,٤٨ | ٠,٢٩ | ربحية الوحدة (الأساسية والمخفضة) |

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 ٢٠٢٣ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | الإيضاحات |
|---------------------|---------------------|---|
| ١,٣٠٣,٠٧٧ | ١,٢٧٢,٩٤٤ | صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في بداية السنة |
| ٦٦,١١٧ | ٤٠,٥٥٦ | الزيادة في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات |
| (٩٦,٢٥٠) | (٧٥,٦٢٥) | ٢٢ توزيعات الأرباح المعنة خلال السنة |
| ١,٢٧٢,٩٤٤ | ١,٢٣٧,٨٧٥ | 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 ٢٠٢٣ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | الإيضاحات |
|---|---------------------|-----------|
| التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية | | |
| ٦٨,١١٧ | ٤٠,٥٥٦ | |
| ربح التشغيل قبل الزكاة | | |
| <u>التعديلات للبنود غير النقدية:</u> | | |
| ٢٣,٩٣٣ | ٢٣,٩٧٨ | ٩ |
| الاستهلاك | | |
| ٢٠,٨٥٠ | ٣٧,٢٤٤ | ١٩ |
| التكلفة التمويلية | | |
| ٤,٠٠٠ | ٨,٥٠٠ | ٧ |
| خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي | | |
| (٥١) | - | |
| الربح من الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | | |
| ٤٠,٠٨٢ | - | |
| بيع استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | | |
| <u>١٥٦,٩٣١</u> | <u>110,278</u> | |
| التغيرات في: | | |
| (١٩,٨٠٨) | (١,٩٢١) | |
| ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي | | |
| (٦٦٥) | (1,140) | |
| المدفوعات مقدماً والذمم المدينة الأخرى | | |
| ٢,٣٩٨ | ٨,٤٧٧ | |
| المستحق للأطراف ذات العلاقة | | |
| (٩٨) | ٤,٠٩٨ | |
| الإيجارات غير المحققة | | |
| (٦١٥) | (٧٣) | |
| المطلوبات الأخرى | | |
| (٢٥٠) | (٩٧٠) | |
| المدفوعات المقدمة من عقود الإيجار التشغيلي | | |
| <u>١٣٧,٨٩٣</u> | <u>١١٨,٧٤٩</u> | |
| (٢,٠٧٦) | (١,٨٠٩) | ١٣ |
| الزكاة المدفوعة | | |
| <u>١٣٥,٨١٧</u> | <u>١١٦,٩٤٠</u> | |
| صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية | | |
| التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية | | |
| (٤٧,١٧٠) | (٦٧,٦٦٥) | ٩ |
| إضافات إلى عقارات استثمارية وعقارات الفنادق | | |
| (٤٧,١٧٠) | (٦٧,٦٦٥) | |
| صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية | | |
| التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية | | |
| (٩٦,٢٥٠) | (٧٥,٦٢٥) | ٢٢ |
| توزيعات الأرباح المدفوعة | | |
| ٣٠,٤٧٥ | ٧٠,٨٠٢ | ١٢ |
| المتحصلات من القرض | | |
| (٢٥,٠٧٣) | (٤٢,٢٧٨) | |
| الفائدة المدفوعة | | |
| (٩٠,٨٤٨) | (٤٧,١٠١) | |
| صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية | | |
| (٢,٢٠١) | ٢,١٧٤ | |
| صافي الزيادة/ (النقص) في النقد وما في حكمه | | |
| ١٢,١٧٦ | ٩,٩٧٥ | |
| النقد وما في حكمه في بداية السنة | | |
| <u>٩,٩٧٥</u> | <u>١٢,١٤٩</u> | |
| 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 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 بشكل رئيسي مجلس إدارة الصندوق.

وفقاً للترخيص رقم 37-06046 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 سوق النقد المطروحة طرماً 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 طرح لاكتتاب الوحدات من ٦ ديسمبر ٢٠١٧ م إلى ١٩ ديسمبر ٢٠١٧ م. وقد اشترك مالكي الوحدات في وحدات الصندوق خلال مدة طرح وتم الاحتفاظ بالنقد في حساب تحصيل من شركة الأهلي المالية. تم تحويل النقد إلى حساب البنك الخاص بالصندوق في تاريخ البدء والذي تم استخدامه لشراء العقارات الاستثمارية وتم إصدار الوحدات لمالكي الوحدات في آن واحد. بدأ الصندوق أنشطته في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧ م ("تاريخ التأسيس"). أصدر الصندوق في تاريخ التأسيس ١٣٧,٥٠٠ وحدة بمبلغ ١,٣٧٥ مليون ريال سعودي، والتي اعتبرت مساهمة أولية في رأس مال الصندوق.

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

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

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

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 ٢٠٢٣ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ الأساس المحاسبي

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير المحاسبية للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ولتتماشى مع اللوائح التنفيذية ذات الصلة صناديق 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 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 للفترة المالية قبل السنة الميلادية ٢٠٢٣ م.

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

دخل نظام الشركات الجديد الصادر بالمرسوم الملكي م / ١٣٢ بتاريخ ١٤٤٣/١٢/١ هـ (الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م) (المشار إليه فيما يلي باسم "النظام") حيز التنفيذ في ١٤٤٤/٦/٢٦ هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣ م). وفيما يتعلق ببعض أحكام النظام، من المتوقع الالتزام الكامل في موعد لا يتجاوز سنتين اعتباراً من ١٤٤٤/٦/٢٦ هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣ م). ويعمل مدير الصندوق على تقييم تأثير نظام الشركات الجديد وسيقوم بتعديل شروط وأحكام الصندوق وفقاً لأي تغييرات لمواءمة الشروط والأحكام مع أحكام النظام. وعليه يجب على الصندوق عرض الشروط والأحكام المعدلة على مجلس إدارة الصندوق للتصديق عليه.

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 والتفسيرات والتعديلات الجديدة

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة على المعايير المحاسبية المطبقة من قبل الصندوق

إن المعايير أو التفسيرات أو التعديلات التالية سارية المفعول اعتباراً من فترة التقرير السنوية واتي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ م ويتم تطبيقها من قبل الصندوق، ومع ذلك ليس لأي منها أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للسنة، ما لم ينص على خلاف ذلك أدناه:

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 ٢٠٢٣ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (يتبع)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة على المعايير المحاسبية المطبقة من قبل الصندوق (يتبع)

| تاريخ السريان | البيان | المعايير والتفسيرات والتعديلات |
|----------------|--|--|
| ١ يناير ٢٠٢٣ م | يجل هذا المعيار محل المعيار الدولي للتقرير المالي ٤، والذي يسمح بمجموعة واسعة من الممارسات في المحاسبة عن عقود التأمين. بيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية للتقرير المالي ومعيار المحاسبة الدولي ٨ - تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية. | المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - "عقود التأمين" التعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي ١ التعديل على معيار المحاسبة الدولي ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة |
| ١ يناير ٢٠٢٣ م | تتطلب هذه التعديلات من الشركات إثبات الضريبة المؤجلة على المعاملات التي ينتج عنها، عند الإثبات الأولى، مبالغ متساوية من الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم. تمنح هذه التعديلات إعفاء مؤقتاً للشركات من المحاسبة عن الضرائب المؤجلة الناتجة عن الإصلاح الضريبي الدولي لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية. تقدم التعديلات أيضاً متطلبات الإفصاح المستهدف للشركات المتأثرة. | التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢: الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية |
| ١ يناير ٢٠٢٣ م | تعريف التقديرات المحاسبية | التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨ |
| | | المعايير الجديدة غير سارية المفعول بعد |
| تاريخ السريان | البيان | المعايير والتفسيرات والتعديلات |
| ١ يناير ٢٠٢٤ م | تشمل هذه التعديلات متطلبات لمعاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لتوضيح طريقة محاسبة المنشأة عن معاملات البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. معاملات البيع وإعادة الاستئجار التي تعتبر فيها بعض أو جميع مدفوعات عقود إيجار بأنها مدفوعات عقود إيجار متغيرة تعتمد على المؤشر أو السعر الذي من المحتمل جداً أن يتأثر. | التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - التزامات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار: |
| ١ يناير ٢٠٢٤ م | تتطلب هذه التعديلات الإفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين وتأثيراتها على مطلوبات الشركة وندفقاتها النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة. تمثل متطلبات الإفصاح استجابة مجلس معايير المحاسبة الدولية لمخاوف المستثمرين من أن ترتيبات تمويل الموردين الخاصة ببعض الشركات ليست واضحة بما فيه الكفاية، مما يعيق تحليل المستثمرين. | التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧- "ترتيبات تمويل الموردين" |
| ١ يناير ٢٠٢٤ م | توضح هذه التعديلات كيف يؤثر الامتثال للشروط الذي يجب على المنشأة الامتثال لها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير على تصنيف المطلوبات. وتهدف هذه التعديلات أيضاً إلى تحسين المعلومات التي توفرها المنشأة فيما يتعلق بالمطلوبات الخاضعة لهذه الشروط. | التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ - "المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات" |
| ١ يناير ٢٠٢٤ م | يتضمن هذا المعيار الإطار الأساسي للإفصاح عن المعلومات الجوهرية حول المخاطر والفرص المتعلقة بالاستدامة عبر سلسلة قيمة المنشأة. | المعيار الدولي للتقرير المالي (الاستدامة ١) والمعيار الدولي للتقرير المالي (الاستدامة ٢) "المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة" |
| ١ يناير ٢٠٢٤ م | بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر ما وشركته الزميلة أو المشروع المشترك | التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ |

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 ٢٠٢٣ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية

١-٤ قام الصندوق بتطبيق السياسات المحاسبية الموضحة أدناه بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة في هذه القوائم المالية، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٢-٤ بالإضافة إلى ذلك، قام الصندوق بتطبيق الإفصاح عن السياسات المحاسبية (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية للتقرير المالي) اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ م. تتطلب التعديلات الإفصاح عن السياسات المحاسبية "الهامة" بدلاً من السياسات المحاسبية "الجوهرية". وعلى الرغم من أن التعديلات لم ينتج عنها أي تغييرات في السياسات المحاسبية نفسها، فإنها أثرت على المعلومات المتعلقة بالسياسة المحاسبية المفصّل عنها هنا.

قامت الإدارة بمراجعة السياسات المحاسبية وأجرت تحديثات على المعلومات المفصّل عنها هنا "السياسات المحاسبية الهامة" (٢٠٢٢ م: السياسات المحاسبية الهامة) في بعض الحالات بما يتماشى مع التعديلات.

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 هام) أو للالتزام المالي بالقيمة العادلة زانداً تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتنائه أو إصداره، للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

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

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:

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

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

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.

إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد إثباتها الأولي، إلا في الفترة التي يقوم فيها الصندوق بتغيير نموذج أعماله لإدارة الموجودات 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 ٢٠٢٣ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو يتحمل التزاماً بالدفع الكامل للتدفقات النقدية التي تم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما:
 - أ) قيام الصندوق بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو
 - ب) عدم قيام الصندوق بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل، ولكنه قام بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تستخدم متطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ معلومات أكثر تطلعية للمستقبل لإثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة - "نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة".

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.

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة لدمج مديني عقود الإيجار التشغيلي:

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

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

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

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

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

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

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 ٢٠٢٣ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

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

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 هيكل 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.

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 في أي التزام ائتماني هام للصندوق. في حالة أن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بصورة عادلة سيناريو التعثر في السداد للصندوق، فإن ذلك قد يدحض افتراض الـ ٩٠ يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة. 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 ضمن رد خسارة الانخفاض في قيمة الذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي 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 ٢٠٢٣ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (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.

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.

العقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق

العقارات الاستثمارية هي أرض ومبنى ومعدات وأثاث فعلي والمتكامل مع المبنى المحتفظ 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 للبدن) في الربح أو الخسارة. عندما يتم بيع العقارات الاستثمارية التي تم تصنيفها في السابق كممتلكات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ متعلق بها ومدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المبقة.

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 ٢٠٢٣ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

العقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق (يتبع)

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 المرسلة.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية للمكونات المختلفة للعقارات الاستثمارية:

| الفئات | السنوات |
|--------------------|---------|
| المباني | ٢٠ - ٤٠ |
| الأثاث والتركيبات | 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 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 الرد 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 الأرباح أو الخسائر و الدخل الشامل الاخر.

المخصصات

يتم إثبات المخصص 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 الخصم الفعال.

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 ٢٠٢٣ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

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 بعد خصم الخصومات والضرائب المطبقة ورسوم البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم تلك الخدمات. يتم قياس الإيرادات استناداً للمقابل المحدد في العقد مع العميل باستثناء المبلغ المحصلة نيابة عن الأطراف الأخرى. يتم إثبات الإيرادات عند شغل الغرف وبيع الطعام والشراب وعندما يتم تقديم الخدمات الأخرى ذات الصلة بها.

الزكاة

تعتبر الزكاة التزاماً مالياً على مالكي الوحدات، وعليه لم يتم تكوين مخصص مالي لتغطية هذا الالتزام في هذه البيانات المالية

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 مصدرة. عند تصفية الصندوق، تخول هذه الوحدات مالكيها بصافي الموجودات (حقوق الملكية) المتبقية. ويتم تصنيفها بالتساوي من جميع النواحي ولها شروط وظروف متطابقة. تمنح الوحدات للمستثمرين الحق في المطالبة باسترداد الأموال نقدًا بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي موجودات (حقوق ملكية) الصندوق في حالة تصفية الصندوق.

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 ٢٠٢٣ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

الوحدات المصنرة (يتبع)

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؛
- تصنف 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 التزاماً؛ و
- إن إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة العائدة للأداة على مدى عمرها تستند بشكل جوهري على الربح أو الخسارة، أو التغير في صافي الموجودات (حقوق الملكية) المثبتة أو التغير في القيمة العادلة لصافي موجودات (حقوق ملكية) الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة.

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 الأساسية 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، قامت الإدارة بوضع التقديرات والأحكام التالية التي تعتبر جوهرياً في القوائم المالية:

الأحكام

تعرض المعلومات حول الاحكام المتخذة لتطبيق السياسات المحاسبية التي لها تأثيرات جوهرياً 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 التقديرات

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

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٥ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات (يتبع)

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم مديني 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 التغيرات في التقديرات التي تتسم بالنظرة المستقبلية.

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

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية بغرض احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات والضرر المادي الذي تتعرض له هذه الموجودات. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، ويتم تعديل التغير في مصروفات الاستهلاك (إن وجدت) في الفترات الحالية والمستقبلية.

تقييم العقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق

يستخدم الصندوق خدمات طرف ثالث مقيم مؤهل مهنيًا للحصول على تقديرات القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب تقييم معترف بها لغرض مراجعة الانخفاض في القيمة والإفصاحات في القوائم المالية، لمزيد من التفاصيل حول الافتراضات والتقدير يرجى مراجعة إيضاح ٩.

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 ٢٠٢٣ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦ النقد وما في حكمه

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | إيضاح | |
|---------------------|---------------------|-------|------------------|
| ٩,٩٢٧ | ١٢,١٠٤ | ١-٦ | النقد لدى البنوك |
| ٤٨ | ٤٥ | | النقد في الصندوق |
| <u>٩,٩٧٥</u> | <u>١٢,١٤٩</u> | | |

١-٦ يشتمل هذا البند على الأرصدة المحتفظ بها في حساب جاري لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني A-.

٧ ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي

تتكون ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي مما يلي:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | |
|---------------------|---------------------|--|
| ٩٢,٠٠٠ | ٨٩,٠٣٥ | ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي |
| (١٩,٨٦٦) | (٢٣,٤٨٠) | يخصم: خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي |
| <u>٧٢,١٣٤</u> | <u>٦٥,٥٥٥</u> | ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي - صافي |

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

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | |
|---------------------|---------------------|------------------|
| ١٥,٨٦٦ | ١٩,٨٦٦ | الرصيد الافتتاحي |
| ٤,٠٠٠ | ٨,٥٠٠ | المحمل للسنة |
| - | (٤,٨٨٦) | الشطب خلال السنة |
| <u>١٩,٨٦٦</u> | <u>٢٣,٤٨٠</u> | الرصيد الختامي |

٨ المدفوعات مقدماً والذمم المدينة الأخرى

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | |
|---------------------|---------------------|-------------------------------|
| ١,٠٢٨ | ٢,٧٥٨ | ضريبة القيمة المضافة للمدخلات |
| ١,٣٠٥ | 1,010 | الذمم المدينة الأخرى |
| ٨٨٣ | ٥٨٨ | المصروفات المدفوعة مقدماً |
| <u>٣,٢١٦</u> | <u>4,356</u> | |

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩ العقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق

٩-١ يمتلك الصندوق العقارات الاستثمارية التالية وعقارات الفنادق:

| اسم العقار | طبيعة العقار | سعر الشراء |
|--|--------------|------------|
| الأندلس مول، جدة (إيضاح ٩-١-١)، (٩-١-٢) | مركز تجاري | ١,١٩٥,٦٨٦ |
| فندق الأندلس مول الفندقية، جدة (إيضاح ٩-١-١) | فندق | ٢٠٠,٠٠٠ |
| برج سلامة، جدة (إيضاح ٩-١-٣) | مكاتب | ٢٥٥,٠٠٠ |
| كيوبيك بلازا، الرياض (إيضاح ٩-١-٤) | مكتب | ٢٥٠,٠٠٠ |

١. استحوذ الصندوق على الأندلس مول وفندق الأندلس مول الفندقية في تاريخ تأسيس الصندوق بمقابل 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 الفندقية 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 الفندقية 1,425 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 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. 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 ٠,٠٢٥٪ 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
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩ العقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق (يتبع)

٩-٢ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، تمثل العقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق الممتلكات التي تم إثباتها أولاً بالتكلفة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. فيما يلي تفاصيل عن تكلفة العقارات الاستثمارية:

| التكلفة: | الأراضي | المباني | الأثاث والتجهيزات | أجهزة الحاسب الآلي | المعدات المكتبية | السيارات | *الإنشاءات تحت التنفيذ | الإجمالي |
|--|-----------|-----------|-------------------|--------------------|------------------|----------|------------------------|-----------|
| الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م | ١,٠١٥,٢٩٣ | ٨٩٩,١٤٨ | ٩,٠١٥ | ٢,١١٧ | ٧,٢٧٧ | ٣٣ | ٥٤,٤٣١ | ١,٩٨٧,٣١٤ |
| الإضافات خلال السنة | - | - | - | - | - | ٨٦ | ٧٥,٧٩٠ | ٧٥,٨٧٦ |
| التحويلات خلال السنة | - | ٤,٣٤٤ | - | - | - | - | (٤,٣٤٤) | - |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | ١,٠١٥,٢٩٣ | ٩٠٣,٤٩٢ | ٩,٠١٥ | ٢,١١٧ | ٧,٢٧٧ | ١١٩ | ١٢٥,٨٧٧ | ٢,٠٦٣,١٩٠ |
| الاستهلاك المتراكم | - | (١٢٤,٤٥٠) | (٥,٢١٥) | (١,١١٧) | (٥,١٥٤) | (١٥) | - | (١٣٥,٩٥١) |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م | - | (١٢٤,٤٥٠) | (٥,٢١٥) | (١,١١٧) | (٥,١٥٤) | (١٥) | - | (١٣٥,٩٥١) |
| الاستهلاك خلال السنة | - | (٢٢,٤٧٨) | (٨٥٢) | (٢٢٢) | (٤١٧) | (٩) | - | (٢٣,٩٧٨) |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | - | (١٤٦,٩٢٨) | (٦,٠٦٧) | (١,٣٣٩) | (٥,٥٧١) | (٢٤) | - | (١٥٩,٩٢٩) |
| صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | ١,٠١٥,٢٩٣ | ٧٥٦,٥٦٤ | ٢,٩٤٨ | ٧٧٨ | ١,٧٠٦ | ٩٥ | ١٢٥,٨٧٧ | ١,٩٠٣,٢٦١ |

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 ٢٠٢٣ م

المبالغ بآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩ العقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق (يتبع)

| التكلفة: | الأراضي | المباني | الأثاث والتركيبات | أجهزة الحاسب الآلي | المعدات المكتبية | السيارات | *الإنشاءات 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 |

* تتعلق الإنشاءات تحت التنفيذ بأعمال الإنشاءات في الأندلس مول. يشمل ذلك تكلفة الاقتراض المرسلة البالغة ٨,٢١٠,٦٤٢ ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ٢,٤٥٩,٥٣٩ ريال سعودي) مع معدل رسملة للسايبر زائداً ١,٢٥٪ (٢٠٢٢ م: سايبر زائداً ١,٢٥٪)

وفقاً للمادة ٨ من تعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية، يقوم مدير الصندوق بتقييم قيم العقارات للصندوق عن طريق تعيين مقيمين اثنين مستقلين الذين قاموا بتحديد القيم السوقية تماشياً مع معايير التقييم الدولية الخاصة بمجلس معايير التقييم الدولية.

فيما يلي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية:

| إيضاح | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م |
|-------|---------------------|---------------------|
| 9.3 | ١,٢٢٣,٣٣٦ | ١,٢٨٦,٧٤١ |
| | ١٤١,٢٩٢ | ١٣٨,٦٧٣ |
| | ٢٤٣,٣٠٢ | ٢٣٨,١٥٤ |
| | ٢٤٣,٤٣٣ | ٢٣٩,٦٩٣ |
| | ١,٨٥١,٣٦٣ | ١,٩٠٣,٢٦١ |

الأندلس مول
فندق الأندلس مول الفندقية
برج سلامة
كيبويك بلازا

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 ٢٠٢٣ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩ العقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق (يتبع)

٩-٣ تتم إدارة الفندق من قبل شركة الأندلس العقارية بموجب عقد الإدارة، إلا أن الصندوق يحتفظ بالتعرض الجوهري لمخاطر التغيرات في التدفقات النقدية من إدارة الفندق.

٩-٤ القيم السوقية

٩-٤-١ تتمثل الافتراضات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق فيما يلي:

| البيان | أسلوب التقييم: | الافتراضات الرئيسية | القيمة السوقية |
|--|--------------------------|--|-------------------------|
| | | | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م |
| المقيم: شركة إسناد/ شركة فاليو سترات * | | | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م |
| الأندلس مول | التدفقات النقدية المخصصة | معدل الخصم: ١٠٪ (٢٠٢٢ م: ١١٪) معدل عائد التخارج: ٨٪ (٢٠٢٢ م: ٨,٥٪) معدل الإشغال: ٩٤٪ (٢٠٢٢ م: ٩٤٪) | ١,٣٩١,٣٦٩ |
| فندق الأندلس مول الفندقية | التدفقات النقدية المخصصة | معدل الخصم: ١١٪ (٢٠٢٢ م: ١١,٥٪) معدل عائد التخارج: ٨٪ (٢٠٢٢ م: ٩٪) معدل الإشغال: ٦٠٪ (٢٠٢٢ م: ٤٤٪) | ١٥١,١٩١ |
| برج سلامة | التدفقات النقدية المخصصة | معدل الخصم: ١٠٪ (٢٠٢٢ م: ١٠,٥٪) معدل عائد التخارج: ٨,٥٪ (٢٠٢٢ م: ٨,٥٪) | ٢٧٢,٥٩١ |
| كيوبيك بلازا | التدفقات النقدية المخصصة | معدل الخصم: ١٠٪ (٢٠٢٢ م: ١١٪) معدل عائد التخارج: ٨٪ (٢٠٢٢ م: ٨,٥٪) | ٢٧٠,٧٣٥ |
| | | | ٢,٠٨٥,٨٨٦ |
| المقيم: ديلايت/ نايت فرانك | | | |
| الأندلس مول | التدفقات النقدية المخصصة | معدل الخصم: ١٠,٥٪ (٢٠٢٢ م: ١١,٢٥٪) معدل عائد التخارج: ٨,٥٪ (٢٠٢٢ م: ٨,٧٥٪) معدل الإشغال: ٩٤٪ (٢٠٢٢ م: ٩٤٪) | ١,٣٩٥,٠٠٠ |
| فندق الأندلس مول الفندقية | التدفقات النقدية المخصصة | معدل الخصم: ٨,٥٪ (٢٠٢٢ م: ١١,٢٥٪) معدل عائد التخارج: ٨٪ (٢٠٢٢ م: ٨,٧٥٪) معدل الإشغال: ٦٠٪ (٢٠٢٢ م: ٤٤٪) | ١٤٠,٠٠٠ |
| برج سلامة | التدفقات النقدية المخصصة | معدل الخصم: ١١٪ (٢٠٢٢ م: ١٠,٧٥٪) معدل عائد التخارج: ٩٪ (٢٠٢٢ م: ٨,٢٥٪) | ٢٧٣,٠٠٠ |
| كيوبيك بلازا | التدفقات النقدية المخصصة | معدل الخصم: ١٠٪ (٢٠٢٢ م: ١٠,٥٠٪) معدل عائد التخارج: ٨٪ (٢٠٢٢ م: ٨٪) | ٢٦٤,٠٠٠ |
| | | | ٢,٠٧٢,٠٠٠ |

* تم إجراء التقييمات العادلة للعقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م من قبل شركة إسناد ديلايت. (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: فاليو سترات ونايت فرانك)

إن كل من شركة إسناد وشركة ديلايت للتقييمات مؤهلين ويلتزمون بمتطلبات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والمعايير التقييم العالمية الصادرة عن الجمعية الملكية للمساحين القانونيين لسنة ٢٠٢٢ م ("الكتاب الأحمر")، بما في ذلك معايير التقييم الدولية. إن الجمعية الملكية للمساحين القانونيين هي هيئة رائدة عالمياً تتطلع باستمرار إلى الحفاظ على مكانتها كشركة رائدة عالمياً.

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 ٢٠٢٣ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩ العقارات الاستثمارية وعقارات الفنادق (يتبع)

تم تصنيف قياسات متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية و عقارات الفنادق بالمستوى ٣ للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات في طرق التقييم المستخدمة (كما هو مفصّل أعلاه). يظهر الجدول التالي التفاصيل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م:

قياس متوسط القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

| المدخلات الرئيسية الأخرى غير القابلة للملاحظة (المستوى ٣) | المدخلات الرئيسية الأخرى القابلة للملاحظة (المستوى ٢) | باستخدام أسعار مدرجة من الأسواق النشطة لموجودات مماثلة (المستوى ١) | |
|---|---|---|----------------------|
| ٢,٠٧٨,٩٤٣ | - | - | العقارات الاستثمارية |

قياس متوسط القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

| المدخلات الرئيسية الأخرى غير القابلة للملاحظة (المستوى ٣) | المدخلات الرئيسية الأخرى القابلة للملاحظة (المستوى ٢) | باستخدام أسعار مدرجة من الأسواق النشطة لموجودات مماثلة (المستوى ١) | |
|---|---|---|----------------------|
| ٢,٠١٨,١٢٨ | - | - | العقارات الاستثمارية |

١٠ الإيجارات غير المحققة

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | إيضاح | |
|---------------------|---------------------|-------|---|
| ٣٨,٠٦٧ | ٣٧,٤٨٦ | | الرصيد الافتتاحي |
| ١٨٥,٠٢٢ | ١٨٥,٤٧٤ | | الفواتير الصادرة خلال السنة |
| (١٨٥,١٢٠) | (١٨٣,٠٦٣) | ١٦ | الإيرادات المثبتة خلال السنة |
| (٤٨٣) | ١,٦٨٧ | | كامل المبلغ المستلم / (المسترد) مقابل عقود الإيجار غير النشطة |
| ٣٧,٤٨٦ | ٤١,٥٨٤ | | الرصيد الختامي |

١١ المطلوبات الأخرى

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | |
|---------------------|---------------------|-----------------------------|
| ٤,٥٦٨ | ٤,٦٣٠ | المصروفات المستحقة والأخرى |
| - | ٣,١٧٧ | التكاليف التمويلية المستحقة |
| ١٣٥ | - | الذمم الدائنة التجارية |
| ٤,٧٠٣ | ٧,٨٠٧ | |

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 ٢٠٢٣ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢ القروض

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | |
|---------------------|---------------------|-----------------------------------|
| ٥٥٨,٧٢٨ | ٥٨٩,٢٠٣ | الرصيد الافتتاحي |
| ٢٩,٧٧٥ | ٧٠,٤٦٨ | تسهيل التمويل المستخدم خلال السنة |
| ٧٠٠ | ٣٣٤ | إطفاء أتعاب ترتيب القرض |
| <u>٥٨٩,٢٠٣</u> | <u>٦٦٠,٠٠٥</u> | الرصيد الختامي |

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

في ١ أغسطس ٢٠١٩ م، استخدم الصندوق ٢٥٥ مليون ريال سعودي كدفعة أولى من تسهيل التمويل الإسلامي. خلال ٢٠٢٠ م، استخدم الصندوق ٢٦٣ مليون ريال سعودي كدفعة ثانية من تسهيل التمويل الإسلامي. خلال ٢٠٢١ م، استخدم الصندوق مبلغاً إضافياً قدره ٤٣ مليون ريال سعودي. خلال ٢٠٢٢ م، استخدم الصندوق مبلغاً إضافياً قدره ٣٠ مليون ريال سعودي. خلال ٢٠٢٣ م، استخدم الصندوق مبلغاً إضافياً قدره ٧١ مليون ريال سعودي. بلغ الرصيد غير المستخدم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ٩٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٥٩ مليون ريال سعودي).

تمتد فترة تسهيل التمويل الإسلامي ١٥ سنة أولاً، حيث تستحق الدفعة الأولى في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م. 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.

خلال السنة، في ٦ أبريل ٢٠٢٣ م، قام الصندوق بتوقيع تعديل لاتفاقية تسهيل تمويل إسلامي وتغيير نوع تسهيل التمويل إلى مرابحة من الإجارة. يحمل تسهيل التمويل الإسلامي عمولة بمعدل سايبور زائداً ١,٢٥٪ سنوياً وتمت مراجعة المدة والآن أصبح الرصيد القائم بالكامل مستحقاً في يوليو ٢٠٢٦ م. وعليه، تم الإفصاح عن كامل الرصيد على أنه غير متداول.

في ٥ أكتوبر ٢٠٢٣ م، قام الصندوق بتوقيع تعديل آخر لاتفاقية تسهيل التمويل الإسلامي، حيث ت زيادة مبلغ التسهيل إلى ٧٦٠ مليون ريال سعودي بدلاً من ٦٥٠ مليون ريال سعودي.

١٣ الزكاة

فيما يلي حركة مخصص الزكاة:

| ٢٠٢٢ م | ٢٠٢٣ م | |
|--------------|------------|--------------------|
| ٢,٢٣٠ | ٢,١٥٤ | الرصيد الافتتاحي |
| ٢,٠٠٠ | - | المحمل للسنة |
| (٢,٠٧٦) | (١,٨٠٩) | الدفعات خلال السنة |
| <u>٢,١٥٤</u> | <u>٣٤٥</u> | 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 ٢٠٢٣ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٣ الزكاة (يتبع)

موقف الربط الزكوي:

قدم الصندوق إقراراته الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للسنوات حتى ٢٠٢٢ م وتم إنهاء الربوط النهائية حتى ٢٠٢٢ م. كان الصندوق يدفع الزكاة على أساس طوعي في السنوات السابقة وقد قام الآن بإلغاء التسجيل الطوعي. للسنة ٢٠٢٣ م، سيقوم الصندوق فقط بتقديم معلومات عن الإقرارات لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، تظهر احتساب الزكاة ليتم دفعها من قبل ملاك الوحدات .

١٤ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

إن الشركة المسيطرة النهائية للصندوق هي شركة الأندلس العقارية

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

| العلاقة | اسم الشركة |
|--|--|
| مدير الصندوق | شركة الأهلي المالية (المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال) |
| الشركة الأم لمدير الصندوق | البنك الأهلي السعودي |
| مالك وحدات الأغلبية والطرف المسيطر النهائي | 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 الفندقية. 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 بالمعدلات التجارية. 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 ٢٠٢٣ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٤ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

| الطرف ذو العلاقة | طبيعة المعاملات | ٢٠٢٣ م | ٢٠٢٢ م |
|--|---|--------|--------|
| شركة الأندلس العقارية | إيجارات محصلة بالنيابة عن الصندوق | ٩,٤٩٩ | ٤,٢٨٢ |
| | مدفوعات مستلمة من شركة الأندلس العقارية | - | ٢,١٢٢ |
| | مدفوعات لشركة الأندلس العقارية | ٨٢,٩٧٠ | ٥٠,٨٩٥ |
| | مدفوعات بالإنابة عن الفندق | ٩١٠ | |
| | رسوم تطوير أعمال | ٧٤,١٤٨ | ٥٣,٠٤٣ |
| | المصرفوات الأخرى | ١,٣٠٤ | ٢٠٣ |
| | أتعاب إدارة محملة | ١٣,٢٦١ | ١٠,٥٢٣ |
| | أتعاب وكالة محملة | ٥٧٥ | ٥٧٥ |
| شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال | أتعاب إدارة محملة | ٢٠,٨٥٤ | ٢٠,٣٦٤ |
| | مدفوعات تمت بواسطة الصندوق | ١٠,١٩٦ | ٢٩,٢٣٠ |
| البنك الأهلي السعودي | رسوم خدمات محملة | ١٠٨ | ١٤ |
| | أتعاب ترتيب قرض محملة | ٥٩٩ | ٢٥٩ |
| | المدفوعات | ٦١٧ | ٢٧٣ |

وفيما يلي المعاملات الهامة مع موظفي الإدارة العليا:

| موظفو الإدارة العليا | طبيعة المعاملة | ٢٠٢٣ م | ٢٠٢٢ م |
|----------------------|--------------------|--------|--------|
| موظفو الإدارة العليا | أتعاب مجلس إدارة | ١٠٠ | ١٠٠ |
| | أتعاب مدير الصندوق | ٢٠,٨٥٤ | ٢٠,٣٦٤ |

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

المستحق للأطراف ذات العلاقة

| الطرف ذو العلاقة | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م |
|--|------------------|------------------|
| شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال | ٢٠,٨٥٤ | ١٠,١٩٦ |
| شركة الأندلس العقارية | ١٠,٢٨٥ | ١٢,٥٥٦ |
| البنك الأهلي السعودي | ٩٠ | - |
| | ٣١,٢٢٩ | 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 ٢٠٢٣ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥ التقارير القطاعية

لدى الصندوق أربع تقارير قطاعية، كما هو موضح أدناه، وهي تمثل وحدات الأعمال الاستراتيجية للصندوق. تقدم وحدات الأعمال الاستراتيجية هذه خدمات مختلفة وتدار بصورة منفصلة لأنها تتطلب استراتيجيات إدارية وتسويقية مختلفة. لكل وحدة من وحدات الأعمال الاستراتيجية يراجع مدير الصندوق تقارير الإدارة الداخلية على أساس ربع سنوي على الأقل. يصف الملخص التالي طبيعة العمليات في كل قطاع من قطاعات الصندوق:

| | |
|----------------|--|
| قطاع التجزئة | ويتكون هذا القطاع من الأندلس مول |
| قطاع الضيافة | ويتكون هذا القطاع من فندق الأندلس مول الفندقية |
| قطاع المكاتب | يتكون هذا القطاع من برج سلامة وكيوبيك بلازا. |
| عمليات الصندوق | تمثل الأنشطة الإدارية للصندوق |

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 ٢٠٢٣ م
 المبالغ بآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥ التقارير القطاعية (يتبع)

فيما يلي ملخص للمركز المالي والأداء المالي لهذه القطاعات:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | | | | | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | | | | | السنة المنتهية في |
|------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------------|
| الإجمالي | عمليات الصندوق | قطاع المكاتب | قطاع الضيافة | قطاع التجزئة | الإجمالي | عمليات الصندوق | قطاع المكاتب | قطاع الضيافة | قطاع التجزئة | |
| ١٨٥,١٢٠ | - | ٤٥,٣٨٥ | ١٤,٤٦٦ | ١٢٥,٢٦٦ | ١٨٣,٠٦٣ | - | ٤٥,٣٨٥ | ١٥,٧٣٤ | ١٢١,٩٤٤ | الإيرادات |
| (٤٤,٦٧٥) | (١٢٥) | (١,٤٩٥) | (١٤,١١١) | (٢٨,٩٤٤) | (٤٨,٦٣٤) | (١١٩) | (١,٣٣٠) | (١٥,٢٢٦) | (٣١,٩٥٩) | المصروفات التشغيلية |
| (٢٣,٩٣٣) | - | (٨,٨٥٣) | (٤,٥٣٣) | (١٠,٥٤٧) | (٢٣,٩٧٨) | - | (٨,٨٨٨) | (٤,٤١٩) | (١٠,٦٧١) | الاستهلاك |
| (٤,٠٠٠) | - | - | - | (٤,٠٠٠) | (٨,٥٠٠) | - | - | - | (٨,٥٠٠) | خسارة الانخفاض في قيمة ذمم |
| ٦٦,١١٧ | (٢٤,٦٠٥) | ١٤,١٨٦ | (٤,٤٨٨) | ٨١,٠٢٤ | ٤٠,٥٥٦ | (٢٣,٢٨١) | (٢,٠٧٩) | (٤,١٩٢) | ٧٠,١٠٨ | مديني عقود الإيجار التشغيلي |
| | | | | | | | | | | صافي الربح/(الخسارة) |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | | | | | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | | | | | كما في |
| الإجمالي | عمليات الصندوق | قطاع المكاتب | قطاع الضيافة | قطاع التجزئة | الإجمالي | عمليات الصندوق | قطاع المكاتب | قطاع الضيافة | قطاع التجزئة | |
| ١,٩٣٦,٦٨٨ | ٣,٧٥٤ | ٤٩٩,٦٠٧ | ١٤٥,٣٢٠ | ١,٢٨٨,٠٠٧ | ١,٩٨٥,٣٢١ | ٢٦٥ | ٤٨٨,٢١٩ | ١٤٨,٦٤٣ | ١,٣٤٨,١٩٤ | إجمالي الموجودات |
| ٦٦٣,٧٤٤ | ١٢,٩١٠ | ٥١٣,٦٤٠ | ١,٧٧٩ | ١٣٥,٤١٥ | ٧٤٧,٤٤٦ | ٢٢,٠٣٧ | ٥١٥,٨٨٨ | ٢,٣٢٣ | ٢٠٧,١٩٨ | 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 ٢٠٢٣ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٦ الإيرادات من العقارات

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | |
|---------------------|---------------------|---|
| ١٧٠,٦٥١ | ١٦٧,٣٢٩ | إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية باستثناء الفندق |
| ١٤,٤٦٩ | ١٥,٧٣٤ | الإيرادات من العقود مع العملاء |
| ١٨٥,١٢٠ | ١٨٣,٠٦٣ | الإيرادات من عمليات الفندق* |
| <u>١٤,٤٦٩</u> | <u>١٥,٧٣٤</u> | الإيرادات من عمليات الفندق - توقيت إثبات الإيرادات |
| | | الإيرادات المثبتة عند نقطة من الزمن |

* تتكون الإيرادات من خدمات الفندق من إيرادات الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة.

١٧ المصروفات التشغيلية

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | |
|---------------------|---------------------|------------------------------|
| ١٤,٠٤٤ | ١٢,٩٠٤ | التشغيل والصيانة |
| ٩,٩٢٤ | ١٢,٣٥٣ | مصروفات إدارة العقار |
| ٥,٩٦٢ | ٧,٠٨٢ | رسوم الامتياز وأتعاب الإدارة |
| ٤,٧٧١ | ٥,٠٧٢ | المرافق الخدمية |
| ١,٥٣٨ | ٢,٤٧١ | التسويق |
| ١,٠٦٢ | ١,٤٩٢ | التأمين |
| ٧,٣٧٤ | ٧,٢٦٠ | التكاليف التشغيلية الأخرى |
| <u>٤٤,٦٧٥</u> | <u>٤٨,٦٣٤</u> | |

١٨ تتضمن الأتعاب المهنية أتعاب مراجعي الحسابات مقابل المراجعة النظامية للقوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م بمبلغ ٠,٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ٠,٢ مليون ريال سعودي). بلغت أتعاب مراجعي الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الأولية للصندوق عن نصف السنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م مبلغ ٠,٠٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ٠,٠٥ مليون ريال سعودي).

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 ٢٠٢٣ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٩ التكلفة التمويلية

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | |
|---------------------|---------------------|--|
| ٢٣,٣١٠ | ٤٥,٤٥٥ | التكلفة التمويلية |
| (٢,٤٦٠) | (٨,٢١١) | يخصم: التكلفة التمويلية المرسمة خلال السنة. |
| ٢٠,٨٥٠ | ٣٧,٢٤٤ | التكلفة التمويلية المحملة على الربح أو الخسارة |

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

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | الإيضاحات | |
|---------------------|---------------------|-----------|--|
| ٢,٠١٨,١٢٨ | ٢,٠٧٨,٩٤٣ | ٣ | القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية |
| (١,٨٥١,٣٦٣) | (١,٩٠٣,٢٦١) | ٢ | يخصم: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية |
| ١٦٦,٧٦٥ | ١٧٥,٦٨٢ | | الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية) |
| ١٣٧,٥٠٠ | ١٣٧,٥٠٠ | | الوحدات المصدرة بالآلاف (بالعدد) |
| ١,٢١ | ١,٢٨ | | صافي الموجودات (حقوق الملكية) الإضافية لكل وحدة وفقاً للقيمة العادلة |

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | |
|---------------------|---------------------|---|
| ١,٢٧٢,٩٤٤ | ١,٢٣٧,٨٧٥ | صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة |
| ١٦٦,٧٦٥ | ١٧٥,٦٨٢ | الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية) |
| ١,٤٣٩,٧٠٩ | ١,٤١٣,٥٥٧ | صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة |

صافي الموجودات العائدة لكل وحدة

| | | |
|-------|-------|---|
| ٩,٢٦ | ٩,٠٠ | صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) قبل تعديل القيمة العادلة |
| ١,٢١ | ١,٢٨ | الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) وفقاً للقيمة العادلة |
| ١٠,٤٧ | ١٠,٢٨ | صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة |

صندوق الأهلي ريت (١)

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

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢١ عقود الإيجار التشغيلي

الشركة كمؤجر

يقوم الصندوق بتأجير عقاراته الاستثمارية. قام الصندوق بتصنيف عقود الإيجار تلك كعقود إيجار تشغيلي لأنها لا تقوم بالتحويل الجوهرية لما يقارب جميع المخاطر والمنافع الجوهرية المرتبطة بملكية الموجودات. تم إثبات إيرادات الإيجار من قبل الصندوق خلال ٢٠٢٣ م بمبلغ ١٦٧,٣٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ١٧٠,٦٥ مليون ريال سعودي).

يحدد الجدول أدناه تحليل استحقاق مدفوعات عقد الإيجار وإظهار مدفوعات عقد الإيجار المخصصة التي سيتم الحصول عليها بعد تاريخ التقرير.

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | |
|---------------------|---------------------|-----------------|
| ٩٢,٠٢٩ | ٦٣,٨٨٩ | أقل من سنة |
| ٥١,٩٦٦ | ٤٣,٠٥١ | ١ - ٢ سنة |
| ٢٥,٩٦٥ | ٢٩,٤٩٦ | ٢ - ٣ سنوات |
| ٤٥,٧٣٧ | ٤٥,٦٨١ | ٣ - ٤ سنوات |
| ٢٣,٢٣٢ | ٣٢,٦٨٥ | ٤ - ٥ سنوات |
| ١٣٩,١١٥ | ١٢٩,٠١٥ | أكثر من ٥ سنوات |
| ٣٧٨,٠٤٤ | ٣٤٣,٨١٧ | |

٢٢ توزيعات الأرباح

في ٩ مارس ٢٠٢٣ م و ٢٣ أغسطس ٢٠٢٣ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م والفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م بمبلغ ٠,٣٠ ريال سعودي لكل وحدة و ٠,٢٥٠ لكل وحدة على التوالي. وتم دفع نفس المبلغ في ٢٨ مارس ٢٠٢٣ م و ١٢ سبتمبر ٢٠٢٣ م على التوالي.

٢٣ إدارة المخاطر المالية

عوامل المخاطر المالية

يتعرض الصندوق لمخاطر مالية مختلفة بسبب أنشطته وتشمل: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة ومخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لأسعار العمولة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر العام للصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع الأسواق المالية ويسعى إلى التقليل من التأثيرات السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

إن مدير الصندوق مسؤول عن إدارة المخاطر. تتكون الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي من النقد وما في حكمه، والاستثمارات 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، 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 بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة ويعتزم إما التسوية على أساس الصافي، أو إثبات الموجودات المطلوبة في آن 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 ٢٠٢٣ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

23 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 تعظيم العائد. يدير الصندوق مخاطر السوق من خلال الاستثمار في سندات متدنية المخاطر وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

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 ٢٠٢٣ م

| قائمة الربح أو الخسارة والدخل | | قائمة المركز المالي | | |
|-------------------------------|----------------|---------------------|----------------|--------------------------------|
| الشامل الآخر | | الزيادة بمقدار | | |
| النقص بمقدار | الزيادة بمقدار | النقص بمقدار | الزيادة بمقدار | |
| ١٠٠ نقطة | ١٠٠ نقطة | ١٠٠ نقطة | ١٠٠ نقطة | |
| ٦,٦٠٠ | (٦,٦٠٠) | ٦,٦٠٠ | (٦,٦٠٠) | تكلفة تسهيل التمويل الإسلامي |
| ٦,٦٠٠ | (٦,٦٠٠) | ٦,٦٠٠ | (٦,٦٠٠) | حساسية التدفقات النقدية (صافي) |

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

| قائمة الربح أو الخسارة والدخل | | قائمة المركز المالي | | |
|-------------------------------|----------------|---------------------|----------------|--------------------------------|
| الشامل الآخر | | الزيادة بمقدار | | |
| النقص بمقدار | الزيادة بمقدار | النقص بمقدار | الزيادة بمقدار | |
| ١٠٠ نقطة | ١٠٠ نقطة | ١٠٠ نقطة | ١٠٠ نقطة | |
| ٥,٨٩٢ | (٥,٨٩٢) | ٥,٨٩٢ | (٥,٨٩٢) | تكلفة تسهيل التمويل الإسلامي |
| ٥,٨٩٢ | (٥,٨٩٢) | ٥,٨٩٢ | (٥,٨٩٢) | 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 ٢٠٢٣ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

23 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 بمستحقاته من المستأجرين بموجب عقود الإيجار التشغيلي والاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والنقد وما في حكمه وبعض الذمم المدينة الأخرى.

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | |
|---------------------|---------------------|---|
| ٩,٩٢٧ | ١٢,١٤٩ | النقد وما في حكمه |
| ٩٢,٠٠٠ | ٨٩,٠٣٥ | ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي، إجمالي |
| ١,٣٠٥ | 1,010 | الذمم المدينة الأخرى |
| ١٠٣,٢٣٢ | 102,194 | |

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

إن مخاطر الائتمان على الذمم المدينة والنقد وما في حكمه محدودة على ما يلي:

- الاحتفاظ بالأرصدة النقدية لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني A-؛
- 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 من عقود الإيجار التشغيلي كما يلي:

| مخصص الانخفاض في القيمة | إجمالي القيمة الدفترية | المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%) | |
|-------------------------------|---------------------------|--|-------------------------|
| ١,٦٨٥ | ٢٨,٠٨٤ | ٪١٢ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م |
| ٢١,٧٩٥ | ٦٠,٩٥١ | ٪٤٠ | ٠ - ٩٠ يوماً |
| ٢٣,٤٨٠ | ٨٩,٠٣٥ | | أكثر من ٩٠ يوماً |
| | | | الإجمالي |
| مخصص الانخفاض في القيمة | إجمالي القيمة الدفترية | المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%) | |
| ٢,٠٠٧ | ٣٤,٧٨٤ | ٪١٢ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م |
| ١٧,٨٥٩ | ٥٧,٢١٦ | ٪٤١ | ٠ - ٩٠ يوماً |
| ١٩,٨٦٦ | ٩٢,٠٠٠ | | أكثر من ٩٠ يوماً |
| | | | 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 ٢٠٢٣ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٣ 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 ٢٠٢٣ م | أقل من سنة | ١ - ٢ سنة | ٢ - ٥ سنوات | أكثر من ٥ سنوات |
|-----------------------------|---------------|-----------|----------------|-----------------|
| القروض | - | - | ٦٦٠,٠٠٥ | - |
| المستحق للأطراف ذات العلاقة | ٣١,٢٢٩ | - | - | - |
| المطلوبات الأخرى | ٧,٨٠٧ | - | - | - |
| | <u>٣٩,٠٣٦</u> | <u>-</u> | <u>٦٦٠,٠٠٥</u> | <u>-</u> |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | أقل من سنة | ١ - ٢ سنة | ٢ - ٥ سنوات | أكثر من ٥ سنوات |
| القروض | - | - | ١٠٣,١١١ | ٤٨٦,٠٩٢ |
| المستحق للأطراف ذات العلاقة | ٢٢,٧٥٢ | - | - | - |
| المطلوبات الأخرى | ٤,٧٠٣ | - | - | - |
| | <u>٢٧,٤٥٥</u> | <u>-</u> | <u>١٠٣,١١١</u> | <u>٤٨٦,٠٩٢</u> |

٢٤ القيمة العادلة

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

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

المستوى ١: أسعار السوق 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.

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 ٢٠٢٣ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

- تتكون الأصول المالية للصندوق من النقد وما في حكمه والذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي وبعض الذمم المدينة الأخرى. تتكون المطلوبات المالية للصندوق من قروض والمبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة ومطلوبات أخرى

- تعتبر إدارة الصندوق أن القيمة العادلة لجميع هذه الموجودات والمطلوبات المالية تساوي تقريباً قيمتها الدفترية بسبب طبيعة هذه الأدوات المالية.

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

تتعرض الأدوات المالية للتغير في مخاطر القيمة نتيجة للتغيرات في أسعار العمولات للموجودات والمطلوبات المالية ذات العمولة المتغيرة. تم ذكر معدلات العمولة الفعلية وفترات إعادة التسعير أو تاريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية في الإيضاحات ذات الصلة.

٢٥ إدارة رأس المال

تقتضي سياسة مجلس إدارة الصندوق بالاحتفاظ بقاعدة قوية لرأس المال بغرض كسب ثقة المستثمر والمقرض والسوق وكذلك ضمان التطوير المستقبلي للأعمال. يقوم الصندوق بمراقبة العائد على رأس المال، والذي يحدده الصندوق وذلك بقسمة الناتج من الأنشطة التشغيلية على إجمالي حقوق الملكية. كما يراقب مجلس إدارة الصندوق مستوى توزيعات الأرباح على مالكي الوحدات العاديين.

يسعى مجلس إدارة الصندوق إلى الحفاظ على التوازن بين العوائد العالية التي قد تكون ممكنة مع مستويات أعلى من القروض والمزايا والضمانات التي يوفرها مركز رأس مال قوي.

يراقب الصندوق رأس المال باستخدام نسبة "صافي الدين المعدل" إلى "حقوق الملكية". ولهذا الغرض، يتم تعريف صافي الدين المعدل كإجمالي المطلوبات التي تتكون من القروض المحملة بالفوائد والالتزامات بموجب عقود الإيجار ناقصاً النقد وما في حكمه.

كانت نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية في الصندوق في ٣١ ديسمبر كما يلي:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م | |
|---------------------|---------------------|---|
| ٦٦٣,٧٤٤ | ٧٤٧,٤٤٦ | إجمالي المطلوبات |
| (٩,٩٧٥) | (١٢,١٤٩) | يخصم: النقد وما في حكمه |
| ٦٥٣,٧٦٩ | ٧٣٥,٢٩٧ | صافي الدين |
| ١,٢٧٢,٩٤٤ | ١,٢٣٧,٨٧٥ | حقوق الملكية |
| ٠,٥١٤ | ٠,٥٩٤ | نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية في ٣١ ديسمبر |

لم تكن هناك تغييرات في أسلوب الصندوق في إدارة رأس المال خلال السنة. لا يتعرض الصندوق لمتطلبات خارجية مفروضة على رأس المال.

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 ٢٠٢٣ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٦ الأحداث اللاحقة

ليس هناك أي أحداث لاحقة للسنة قد تتطلب تعديلاً أو إفصاحاً في هذه القوائم المالية.

٢٧ آخر يوم تقييم

إن آخر يوم تقييم للسنة كان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

٢٨ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٧ رمضان ١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٧ مارس ٢٠٢٤ م).

كابتال SNB

صندوق الأهلل رلت 1
التقرلر السنول 2023

alahlireit.com