

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

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

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

صفحة

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

KPMG Professional Services

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

Headquarters in Riyadh

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

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

المركز الرئيسي في الرياض

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

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

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة لصندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م والذي تديره شركة الأهلي المالية (المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)، المكونة من:

- قائمة المركز المالي المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م؛
- قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م؛
- قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م؛
- قائمة التدفقات النقدية المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م؛ و
- الإيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة.

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة استناداً إلى فحصنا.

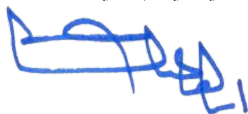
نطاق الفحص

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

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م المرفقة لصندوق الأهلي ريت (١) غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية



إبراهيم عبود باعشن
رقم الترخيص ٣٨٢



الرياض في ٤ صفر ١٤٤٦ هـ

الموافق: ٨ أغسطس ٢٠٢٤م

KPMG Professional Services, a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia with a paid-up capital of SAR (40,000,000) previously known as "KPMG Al Fozan & Partners Certified Public Accountants" and a non-partner member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية شركة مهنية مساهمة مغلقة، مسجلة في المملكة العربية السعودية، رأس مالها (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل، المسماة سابقاً "شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون". وهي عضو غير شريك في الشبكة العالمية لشركات كي بي إم جي المستقلة والتابعة لـ كي بي إم جي العالمية المحدودة، شركة إنجليزية محدودة بضمان. جميع الحقوق محفوظة.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
قائمة المركز المالي الأولية المختصرة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	الإيضاحات
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
الموجودات		
الموجودات المتداولة		
١٢,١٤٩	٩,٢٩٤	
-	٣,١٢١	٤
٦٥,٥٥٥	٦٦,٥٧٥	٥
-	٣,٣٦٩	٩
٤,٣٥٦	١٠,٣١٠	
٨٢,٠٦٠	٩٢,٦٦٩	
الموجودات غير المتداولة		
١,٩٠٣,٢٦١	١,٩٢٣,٨٩٨	٦
١,٩٠٣,٢٦١	١,٩٢٣,٨٩٨	
١,٩٨٥,٣٢١	٢,٠١٦,٥٦٧	
المطلوبات		
المطلوبات المتداولة		
٣١,٢٢٩	٤٥,١٦٣	٩
٤١,٥٨٤	٤٦,٤٢٥	
٧,٨٠٧	١٩,٧٣٤	
٥,٧٥٦	٦,٣٨٣	
٣٤٥	٣٤٥	٨
٨٦,٧٢١	١١٨,٠٥٠	
المطلوبات غير المتداولة		
٧٢٠	-	
٦٦٠,٠٠٥	٦٨٠,٢١٥	٧
٦٦٠,٧٢٥	٦٨٠,٢١٥	
٧٤٧,٤٤٦	٧٩٨,٢٦٥	
١,٢٣٧,٨٧٥	١,٢١٨,٣٠٢	
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠	
٩,٠٠	٨,٨٦	
١٠,٢٨	١٠,٠٤	١١
صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات		
الوحدات المصدرة (بالعدد بالآلاف)		
صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي)		
صافي القيمة العادلة للموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي)		

مدير الصندوق

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي ريت (١)
 مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
 قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية المختصرة (غير مراجعة)
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	الإيضاحات
(غير مراجعة) ٨٤,٦٦٣	(غير مراجعة) ٨١,٢٢٣	
٧,٨٦٩	١٠,٣٢٦	
١١٣	٧٧	٤
٩٢,٦٤٥	٩١,٦٢٦	إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية الإيرادات من عمليات الفندق الربح من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إجمالي الربح
		المصروفات
(٢٥,٠١٣)	(٢٦,٤٢٠)	٦
(١١,٩٦٦)	(١٢,٠٦٥)	المصروفات التشغيلية الاستهلاك
(٣,٠٠٠)	(٦,٥٠٠)	خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
(١٠,٤٣٦)	(١٠,٣٠٤)	أتعاب الإدارة
(٢٨٨)	(٢٧٠)	الأتعاب المهنية
(٥٠)	(٥٠)	أتعاب مجلس الإدارة
(٤٠١)	(٤٠١)	رسوم تداول
(٢٧٠)	(٢٦٢)	أتعاب الحفظ
(١٢)	(١٢)	أتعاب اللجنة الشرعية
(١,٠٢١)	(٩٦١)	المصروفات الأخرى
(٥٢,٤٥٧)	(٥٧,٢٤٥)	إجمالي المصروفات التشغيلية
٤٠,١٨٨	٣٤,٣٨١	١٢
(١٨,٠٦٨)	(١٩,٥٧٩)	ربح التشغيل قبل التكلفة التمويلية والزكاة التكلفة التمويلية
٢٢,١٢٠	١٤,٨٠٢	٨
-	-	ربح التشغيل قبل الزكاة الزكاة
٢٢,١٢٠	١٤,٨٠٢	ربح الفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
٢٢,١٢٠	١٤,٨٠٢	الزيادة في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠	المتوسط المرجح للوحدات القائمة (العدد بالآلاف)
٠,١٦	٠,١١	١٣
		ربحية الوحدة (الأساسية والمخفضة)

مدير الصندوق

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي ريت (١)
 (مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
 قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الأولية المختصرة (غير مراجعة)
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	الإيضاحات
١,٢٧٢,٩٤٤	١,٢٣٧,٨٧٥	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في بداية الفترة
٢٢,١٢٠	١٤,٨٠٢	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٤١,٢٥٠)	(٣٤,٣٧٥)	١٤ توزيعات أرباح معلنه خلال الفترة
<u>١,٢٥٣,٨١٤</u>	<u>١,٢١٨,٣٠٢</u>	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في نهاية الفترة

مدير الصندوق

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	الإيضاحات	
٢٢,١٢٠	١٤,٨٠٢		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الربح قبل الزكاة
١١,٩٦٦	١٢,٠٦٥	٢-٦	التعديلات للبنود غير النقدية:
١٨,٠٦٨	١٩,٥٧٩		الاستهلاك
٣,٠٠٠	٦,٥٠٠		التكلفة التمويلية
(٣٩)	(٧٧)	٤	خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
٥٥,١١٥	٥٢,٨٦٩		الربح من الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٩,٢١٨)	(٧,٥٢٠)		التغيرات في:
-	(٣,٣٦٩)		الذمم المدينة مقابل عقود الإيجار التشغيلي
(١,٩٠٥)	(٥,٩٨٨)		المستحق من طرف ذو علاقة
١٣,٩٣٤	١٣,٩٣٤		المدفوعات مقدماً والموجودات المتداولة الأخرى
٥,٥٣٣	٤,٨٤١		المستحق للطرف ذات العلاقة
٣,٤٢٩	١١,٩٢٧		إيرادات الإيجار غير المكتسبة
٩٩٠	(٩٣)		المطلوبات الأخرى
٥٧,٨٧٨	٦٦,٦٠١		الدفوعات المقدمة من المستأجرين
(١,٨٠٨)	-		الزكاة المدفوعة
٥٦,٠٧٠	٦٦,٦٠١		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٢٩,٣٥٢)	(٢٦,٥٦٢)	٢-٦	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٩,٠٠٠)	(٣,٠٠٠)	٤	الإضافات للعقارات الاستثمارية
(٤٨,٣٥٢)	(٢٩,٥٦٢)		إضافة الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(٤١,٢٥٠)	(٣٤,٣٧٥)	١٤	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٥٨,٥٥٧	٢٠,٢١٠		توزيعات الأرباح المدفوعة
(١٧,٩٠٧)	(٢٥,٧٢٩)		المتحصلات من القرض
(٦٠٠)	(٣٩,٨٩٤)		التكلفة التمويلية المدفوعة
٧,١١٨	(٢,٨٥٥)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٩,٩٧٥	١٢,١٤٩		صافي (النقص)/ الزيادة في النقد وما في حكمه
١٧,٠٩٣	٩,٢٩٤		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
			النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

مدير الصندوق

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي ريت (١)

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ 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")، لصالح ملكي وحدات الصندوق. يشرف على الصندوق في شكل رئيسي مجلس إدارة الصندوق.

يهدف الصندوق إلى توفير دخل تأجيري دوري لملكي 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 والفاضل النقدي في صفقات المربحة 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 الطرح لاكتتاب الوحدات من ٦ ديسمبر ٢٠١٧ م إلى ١٩ ديسمبر ٢٠١٧ م. وقد اشترك ملكي الوحدات في وحدات الصندوق خلال مدة الطرح وتم الاحتفاظ بالنقد في حساب تحصيل من شركة الأهلي المالية. تم تحويل النقد إلى حساب البنك الخاص بالصندوق في تاريخ البدء والذي تم استخدامه لشراء العقارات الاستثمارية وتم إصدار الوحدات لملكي الوحدات في آن واحد. بدأ الصندوق أنشطته في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧ م ("تاريخ التأسيس"). أصدر الصندوق في تاريخ التأسيس ١٣٧,٥٠٠ وحدة بمبلغ ١,٣٧٥ مليون ريال سعودي، والتي اعتبرت مساهمة أولية في رأس مال الصندوق.

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

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

ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يهدف الصندوق إلى توزيع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه على ملكي الوحدات.

٢. الأساس المحاسبي

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة ("القوائم المالية الأولية") لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ويجب أن تتم قراءتها جنباً إلى جنب مع آخر قوائم مالية سنوية للصندوق كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

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

صندوق الأهلي ريت (١)
 (مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
 إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢. الأساس المحاسبي (يتبع)

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية

تتماشى السياسات المحاسبية المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مع تلك المتبعة عند إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

٣-٢ أسس القياس

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

٤-٢ عملة النشاط والعرض

إن عملة العرض والنشاط للصندوق هي الريال السعودي.

٥-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

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

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، قام مدير الصندوق بوضع التقديرات والأحكام التالية التي تعتبر جوهرية في القوائم المالية:

- مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
- الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية وعقارات الفندق
- تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية وعقارات الفندق
- تقييم الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

٣. إصدارات التقرير المالية الصادرة حديثاً

هناك عدد من المعايير والتعديلات الجديدة على المعايير تسري على الفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٤ م ولكن ليس لها تأثير جوهرية على القوائم المالية الأولية المختصرة للصندوق. لا يتوقع أيضاً أن يكون لبعض الإصدارات المحاسبية المرتقبة الأخرى تأثير جوهرية على الصندوق.

٤. الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
التكلفة	التكلفة
القيمة العادلة	القيمة العادلة

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

٣,٠٠٠	٣,١٢١	-	-
-------	-------	---	---

خلال الفترة، قام الصندوق بإثبات ربح قدره ٧٧,٣٨١ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م: ٧٣,٤٣٩ ريال سعودي) يتعلق بالاستثمارات من خلال الربح أو الخسارة.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٥. ذمم مديني عقود التأجير التشغيلي

تتكون ذمم مديني عقود التأجير التشغيلي مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(مراجعة)	(غير مراجعة)
٨٩,٠٣٥	٩٦,٥٥٥
(٢٣,٤٨٠)	(٢٩,٩٨٠)
٦٥,٥٥٥	٦٦,٥٧٥

ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
بخصم: خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي - صافي

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٩,٨٦٦	٢٣,٤٨٠	الرصيد الافتتاحي
٨,٥٠٠	٦,٥٠٠	المحمل للسنة
(٤,٨٨٦)	-	النشطب خلال السنة
٢٣,٤٨٠	٢٩,٩٨٠	الرصيد الختامي

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

مخصص الانخفاض في القيمة	إجمالي القيمة الدفترية	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	
			٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
٤,٥٠٣	٢٤,٤٧٣	٪١٨,٤	٠ - ٣٠ يوماً
١,٦٦٤	٦,٩٦١	٪٢٣,٩	٣١ - ٦٠ يوماً
١,٧١٦	٦,٥٧٥	٪٢٦,١	٦١ - ٩٠ يوماً
٢٢,٠٩٧	٥٨,٥٤٦	٪٣٧,٧	أكثر من ٩٠ يوماً
٢٩,٩٨٠	٩٦,٥٥٥		الإجمالي
مخصص الانخفاض في القيمة	إجمالي القيمة الدفترية	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٣٨٨	١٢,٠٧٠	٪٣,٢١	٠ - ٣٠ يوماً
٦٠٥	٩,٢٧٦	٪٦,٥٢	٣١ - ٦٠ يوماً
٦٩٢	٦,٧٣٨	٪١٠,٢٧	٦١ - ٩٠ يوماً
٢١,٧٩٥	٦٠,٩٥١	٪٣٥,٧٦	أكثر من ٩٠ يوماً
٢٣,٤٨٠	٨٩,٠٣٥		الإجمالي

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. العقارات

١-٦ يمتلك الصندوق العقارات التالية:

اسم العقار	طبيعة العقار	سعر الشراء
الأندلس مول، جدة (إيضاح ١-٦-١ وإيضاح ٢-١-٦)	مركز تسوق	١,١٩٥,٦٨٦
فندق الأندلس مول، جدة (إيضاح ١-٦-١)	فندق	٢٠٠,٠٠٠
برج سلامة، جدة (إيضاح ٣-١-٦)	مكتب	٢٥٥,٠٠٠
كيوبيك بلازا، الرياض (إيضاح ٤-١-٦)	مكتب	٢٥٠,٠٠٠

١-٦-١ استحوذ الصندوق على الأندلس مول وفندق الأندلس مول في تاريخ تأسيس الصندوق نظير عوض نقدي قدره ٤٠٥ مليون ريال سعودي (يمثل ٣٠٪ من إجمالي قيمة الشراء البالغة ١,٣٥٠ مليون ريال سعودي) وإصدار وحدات في الصندوق بقيمة ٩٤٥ مليون ريال سعودي لشركة الأندلس العقارية، المالك السابق.

٢-١-٦ استحوذ الصندوق على قطعة أرض مساحتها ٩,٦٦٩ متر مربع مجاورة للأندلس مول بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢٠م بمقابل نقدي قدره ٤٥,٧ مليون ريال سعودي لغرض توسيع الأندلس مول.

٣-١-٦ 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.

٤-١-٦ 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. تم تجديد عقد الإيجار بشروط مماثلة لمدة ٣ سنوات إضافية.

٥-١-٦ يتم الاحتفاظ بعقارات الصندوق كأمانة لدى شركة "صندوق تمكين العقاري" ("كيان ذو غرض خاص")، المملوكة من قبل شركة البلاد المالية (أمين الحفظ للصندوق). يدفع الصندوق أتعاب حفظ بنسبة ٠,٢٥٪ سنوياً استناداً إلى متوسط القيم السوقية للعقارات.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦ العقارات (يتبع)

٦-٢ في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، تتمثل العقارات في العقارات التي تم إثباتها أولاً بالتكلفة وتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم. فيما يلي تفاصيل عن تكلفة العقارات:

التكلفة:	الأراضي	المباني	الأثاث والتركيبات	أجهزة الحاسب الآلي	المعدات المكتبية	السيارات	*الإنشآت تحت التنفيذ	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤م	١,٠١٥,٢٩٣	٩٠٣,٤٩٢	٩,٠١٥	٢,١١٧	٧,٢٧٧	١١٩	١٢٥,٨٧٧	٢,٠٦٣,١٩٠
الإضافات خلال الفترة	-	-	-	-	-	-	٣٢,٧٠٢	٣٢,٧٠٢
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	١,٠١٥,٢٩٣	٩٠٣,٤٩٢	٩,٠١٥	٢,١١٧	٧,٢٧٧	١١٩	١٥٨,٥٧٩	٢,٠٩٥,٨٩٢
الاستهلاك المتراكم	-	(١٤٦,٩٢٨)	(٦,٠٦٧)	(١,٣٣٩)	(٥,٥٧١)	(٢٤)	-	(١٥٩,٩٢٩)
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤م	-	(١١,٣٢١)	(٤١٣)	(١١١)	(٢٠٨)	(١٢)	-	(١٢,٠٦٥)
الاستهلاك خلال الفترة	-	(١٥٨,٢٤٩)	(٦,٤٨٠)	(١,٤٥٠)	(٥,٧٧٩)	(٣٦)	-	(١٧١,٩٩٤)
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	-	(١٥٨,٢٤٩)	(٦,٤٨٠)	(١,٤٥٠)	(٥,٧٧٩)	(٣٦)	-	(١٧١,٩٩٤)
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	١,٠١٥,٢٩٣	٧٤٥,٢٤٣	٢,٥٣٥	٦٦٧	١,٤٩٨	٨٣	١٥٨,٥٧٩	١,٩٢٣,٨٩٨
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	١,٠١٥,٢٩٣	٧٥٦,٥٦٤	٢,٩٤٨	٧٧٨	١,٧٠٦	٩٥	١٢٥,٨٧٧	١,٩٠٣,٢٦١

*تتعلق الإنشاءات تحت التنفيذ بأعمال الإنشاءات في الأندلس مول. يشمل ذلك تكلفة الاقتراض المرسمة البالغة ٦,١٤٠ ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٨,٢١٠ ريال سعودي).

إن الأندلس مول وفندق الأندلس مول مرهونان كضمان مقابل تسهيل تمويل إسلامي تم الحصول عليه من البنك الأهلي السعودي بمبلغ ٧٦٠ مليون ريال سعودي. ويبلغ إجمالي القيم الدفترية للأندلس مول وفندق الأندلس مول ١,٤٥١ مليون ريال سعودي كما في تاريخ التقرير.

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

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. العقارات (يتبع)

٦-٤. القيم العادلة (يتبع)

٦-٤-١- تتمثل الافتراضات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للعقارات فيما يلي: (يتبع)

تم تصنيف قياسات متوسط القيمة العادلة للعقارات بالمستوى ٣ للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات في طرق التقييم المستخدمة. يظهر الجدول التالي التفاصيل كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م:

قياس متوسط القيمة العادلة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م		
المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
-	-	٢,٠٨٦,٨١٨
العقارات		
قياس متوسط القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		
-	-	٢,٠٧٨,٩٤٣
العقارات		

٧. القروض

٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر
٢٠٢٤	٢٠٢٣
(غير مراجعة)	(مراجعة)
٦٦٠,٠٠٥	٥٨٩,٢٠٣
١٩,٨٥٠	٧٠,٤٦٨
٣٦٠	٣٣٤
٦٨٠,٢١٥	٦٦٠,٠٠٥

الرصيد الاقتراضي
تسهيل التمويل المستخدم خلال الفترة/السنة
إطفاء أتعاب ترتيب القرض
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، 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. خلال الفترة الحالية، استخدم الصندوق مبلغ إضافي قدره ٢٠ مليون ريال سعودي. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م، بلغ الرصيد غير المستخدم ٧٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٩٨ مليون ريال سعودي).

تمتد فترة تسهيل التمويل الإسلامي ١٥ سنة أولياً، 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.

بتاريخ ٦ أبريل ٢٠٢٣ م، قام الصندوق بتوقيع تعديل لاتفاقية تسهيل تمويل إسلامي وتغيير نوع تسهيل التمويل إلى مريحة من الإجارة. يحمل تسهيل التمويل الإسلامي عمولة بمعدل سايبور زائداً هامش 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 تم زيادة مبلغ التسهيل إلى ٧٦٠ مليون ريال سعودي بدلاً من ٦٥٠ مليون ريال سعودي.

صندوق الأهلي ريت (١)
 (مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
 إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٨. الزكاة

فيما يلي حركة مخصص الزكاة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣ ديسمبر ٢٠٢٣	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٣٤٥	٢,١٥٤	الرصيد الافتتاحي
-	-	المحمل للفترة/للسنة
-	(١,٨٠٩)	المدفوعات خلال الفترة/السنة
٣٤٥	٣٤٥	الرصيد الختامي

موقف الربط الزكوي:

قدم الصندوق إقراراته الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") للسنوات حتى ٢٠٢٢ م وتم استكمال الربوط حتى ٢٠٢٢ م. كان الصندوق يدفع الزكاة على أساس طوعي في السنوات السابقة بسبب التحديث في القوانين، بالتالي، سيقوم الصندوق بتقديم معلومات عن الإقرارات لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ابتداءً من ٢٠٢٣ م والسنوات التي تليها التي تظهر احتساب الزكاة ليتم دفعها من قبل مالكي الوحدات.

٩. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

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

العلاقة	اسم الشركة
مدير الصندوق	شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال
شريك مدير الصندوق	البنك الأهلي السعودي
مالك وحدة ومشغل مركز تجاري	شركة الأندلس العقارية
مشغل فندق	هيلتون العالمية للإدارة

أتعاب إدارة الصندوق

بدفع الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١٪ سنوياً من إجمالي موجودات الصندوق (استناداً إلى آخر تقييم) ناقصاً المطالبات 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. 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.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

أبرم الصندوق المعاملات التالية مع الأطراف ذات العلاقة خلال السياق الاعتيادي للأعمال. تمت هذه المعاملات على أساس شروط وأحكام معتمدة من الصندوق. تم اعتماد جميع معاملات الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق.

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملات	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)
شركة الأندلس العقارية	إيجارات محصلة بالنيابة عن الصندوق مدفوعات لشركة الأندلس العقارية	٣,٤٤١	٣,٦٤٤
	أتعاب مواقف وتطوير مدفوعات بالإنابة عن الفندق	١٨,٠٠٠	٣٤,٩٧٠
	المصروفات الأخرى	٢٦,٨٧٥	٣٣,٣٨٧
	أتعاب إدارة محملة	١,٨١٧	٨٩٧
	أتعاب وكالة محملة	٢٢٧	١,٠٧٠
		٦,٣٩٤	٦,٤٥٦
		٢٨٨	٢٨٨
شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال	أتعاب إدارة محملة مدفوعات	١٠,٣١٤	١٠,٤٥٠
		١٠,٤٥٠	-
البنك الأهلي السعودي	رسوم خدمات محملة	-	٣٠
	أتعاب ترتيب قرض محملة مدفوعات	١٥٠	٥٠٩
		٢٤٠	٥٣٩
هيلتون العالمية للإدارة	مصروفات مدفوعة بالإنابة	٣,٣٦٩	-

وفيما يلي المعاملات الهامة مع موظفي الإدارة العليا:

موظفو الإدارة الرئيسيون	طبيعة المعاملة	٢٠٢٤	٢٠٢٣
موظفو الإدارة الرئيسيون	أتعاب مجلس الإدارة	٥٠	٥٠

نتجت الأرصدة التالية المستحقة من/ إلى الأطراف ذات العلاقة عن المعاملات المذكورة أعلاه بتاريخ قائمة المركز المالي:

المستحق من طرف ذي علاقة	الطرف ذو العلاقة	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
هيلتون العالمية للإدارة		٣,٣٦٩	-
المستحق للأطراف ذات العلاقة			
الطرف ذو العلاقة	شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال		٢٠,٧١٩	٢٠,٨٥٤
شركة الأندلس العقارية		٢٤,٤٤٤	١٠,٢٨٥
البنك الأهلي السعودي		-	٩٠
		٤٥,١٦٣	٣١,٢٢٩

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠. 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 يتكون هذا القطاع من الأندلس مول.
قطاع الضيافة يتكون هذا القطاع من فندق الأندلس مول.
قطاع المكاتب يتكون هذا القطاع من برج سلامة وكويبيك بلازا.
عمليات الصندوق تمثل الأنشطة الإدارية للصندوق.

فيما يلي ملخص للمركز المالي والأداء المالي لهذه القطاعات:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)					٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)					الفترة المنتهية
قطاع التجزئة	قطاع الضيافة	قطاع المكاتب	عمليات الصندوق	الإجمالي	قطاع التجزئة	قطاع الضيافة	قطاع المكاتب	عمليات الصندوق	الإجمالي	
٦٢,١٥٧	٧,٨٦٩	٢٢,٥٠٦	-	٩٢,٥٣٢	٥٨,٦٥٥	١٠,٣٢٦	٢٢,٥٦٨	-	٩١,٥٤٩	الإيرادات من العقارات
(١٦,٢٦٩)	(٧,٣٧٥)	(٥٩٣)	(٧٧٦)	(٢٥,٠١٣)	(١٥,٩٥٢)	(٩,٦١٠)	(٧٩٥)	(٦٣)	(٢٦,٤٢٠)	المصروفات التشغيلية
(٥,٣٢٤)	(٢,٢١٥)	(٤,٤٢٧)	-	(١١,٩٦٦)	(٥,٣٧٢)	(٢,١٩٧)	(٤,٤٩٦)	-	(١٢,٠٦٥)	الاستهلاك
(٣,٠٠٠)	-	-	-	(٣,٠٠٠)	(٦,٥٠٠)	-	-	-	(٦,٥٠٠)	خسارة الانخفاض في قيمة نهم مديني عقود الإيجار التشغيلي
٣٧,١٦٨	(١,٨٧٣)	٥٨٢-	(١٢,٥٩٣)	٢٢,١٢٠	٣٠,٥٤٣	(١,٦٠٥)	(٢,٧٢٥)	(١١,٤١١)	١٤,٨٠٢	صافي الربح/ (الخسارة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)					٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)					كما في
قطاع التجزئة	قطاع الضيافة	قطاع المكاتب	عمليات الصندوق	الإجمالي	قطاع التجزئة	قطاع الضيافة	قطاع المكاتب	عمليات الصندوق	الإجمالي	
١,٣٤٨,١٩٤	١٤٨,٦٤٣	٤٨٨,٢١٩	٢٦٥	١,٩٨٥,٣٢١	١,٣٦٦,٣٣٥	١٦١,٨٢٨	٤٨٢,٧٨٠	٥,٦٢٤	٢,٠١٦,٥٦٧	إجمالي الموجودات
٢٠٧,١٩٨	٢,٣٢٣	٥١٥,٨٨٨	٢٢,٠٣٧	٧٤٧,٤٤٦	٢٣٦,٥٥٧	١١,٧٩١	٥٢٦,٣٨٧	٢٣,٥٣٠	٧٩٨,٢٦٥	إجمالي المطلوبات

صندوق الأهلي ريت (١)
 (مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
 إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	
٢,٠٧٨,٩٤٣	٢,٠٨٦,٨١٨	القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(١,٩٠٣,٢٦١)	(١,٩٢٣,٨٩٨)	يخصم: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
١٧٥,٦٨٢	١٦٢,٩٢٠	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠	الوحدات المصدرة بالآلاف (بالعدد)
١,٢٨	١,١٨	صافي الموجودات (حقوق الملكية) الإضافية لكل وحدة وفقاً للقيمة العادلة
١,٢٣٧,٨٧٥	١,٢١٨,٣٠٢	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات قبل تعديل القيمة
١٧٥,٦٨٢	١٦٢,٩٢٠	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
١,٤١٣,٥٥٧	١,٣٨١,٢٢٢	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل القيمة
صافي الموجودات العائدة لكل وحدة		
٩,٠٠	٨,٨٦	صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) قبل تعديل القيمة
١,٢٨	١,١٨	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) وفقاً للقيمة العادلة
١٠,٢٨	١٠,٠٤	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل القيمة

١٢. التكلفة التمويلية

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٢١,١٤٤	٢٥,٧١٩	إجمالي التكلفة التمويلية
(٣,٠٧٦)	(٦,١٤٠)	يخصم: التكلفة التمويلية المرسمة خلال الفترة.
١٨,٠٦٨	١٩,٥٧٩	التكلفة التمويلية المحملة على الربح أو الخسارة

١٣. ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٢٢,١٢٠	١٤,٨٠٢	صافي ربح الفترة
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠	المتوسط المرجح لعدد الوحدات العادية القائمة (وحدة)
٠,١٦	٠,١١	ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة

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

صندوق الأهلي ريت (١)

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٤ . توزيعات الأرباح

في ٢٥ مارس ٢٠٢٤م، وافق مجلس إدارة الصندوق على دفع توزيعات أرباح بمبلغ ٣٤,٣٧٥ مليون ريال سعودي (أي ٢٥,٠ ريال سعودي للوحدة) لمالكي وحدات الصندوق. كما في تاريخ التقرير، تم دفع توزيعات الأرباح بالكامل.

١٥ . القيمة العادلة

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

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

المستوى ١: أسعار السوق المدرجة والمعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.
المستوى ٢: المدخلات التي يمكن ملاحظتها أو تتبعها بشكل مباشر أو غير مباشر لأصل أو التزام بخلاف الأسعار المعلنة المذكورة في المستوى ١.

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

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

- تعتبر إدارة الصندوق أن القيمة العادلة لمستحقات المستأجرين وأرصدة الأطراف ذات العلاقة والمستحقات والذمم الدائنة الأخرى تقارب قيمتها الدفترية بسبب طبيعة قصر أجل الأدوات المالية.

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

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

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

صندوق الأهلي ريت (١)
 (مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)
 إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥ القيمة العادلة (يتبع)

يعرض الجدول أدناه القيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية بما في ذلك مستوياتهم في النظام المتدرج للقيمة العادلة للأدوات المالية. ولا تتضمن معلومات القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب القيمة العادلة بصورة معقولة. جميع الموجودات والمطلوبات الأخرى المتداولة مسجلة بالتكلفة المطفأة وهي تقارب بصورة معقولة قيمتها العادلة.

القيمة العادلة			القيمة الدفترية المصنفة بالقيمة العادلة
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	
			٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
	٣,١٢١	-	٣,١٢١
	-	-	-
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
	-	-	-
			-

يتضمن المستوى الثاني من الأدوات المالية كل من الأدوات المالية التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تم تقييم هذه الأدوات المالية باستخدام نماذج تقييم معترف بها على نطاق واسع. يعتمد الصندوق على طرف مقابل لتقييم هذه الأدوات المالية.

١٦ الأحداث اللاحقة

لم تقع أي أمور حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الصندوق قد تؤثر جوهرياً على القوائم المالية الأولية المختصرة والإفصاحات المتعلقة بها للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م.

١٧ آخر يوم تقييم

إن آخر يوم تقييم للفترة كان في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م.

١٨ اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٣ صفر ١٤٤٦ هـ (الموافق: ٧ أغسطس ٢٠٢٤ م).