



الأهلي ريت (1)
AlAhli REIT (I)

SNB Capital

مؤشر التقييم في مستدام

2024

التقرير السنوي

alahlireit.com



صاحب السمو الملكي الأمير

محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ولي العهد ورئيس مجلس الوزراء

حفظه الله



خادم الحرمين الشريفين

الملك محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

حفظه الله



2024 التقرير السنوي

المقدم إلى السادة ملاك وحدات صندوق الأهلي ريت 1 عن
السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024م

03

أعضاء مجلس الإدارة

02

كلمة مدير الصندوق

01

عن مدير الصندوق

06

محفظة الصندوق

05

نبذة عن الصندوق

04

الملخص التنفيذي

09

الحوكمة والالتزام

08

الأداء المالي

07

إدارة المخاطر
واستمرارية الأعمال

10

القوائم المالية



فهرس المحتويات

شركة الأهلي المالية «الأهلي كابيتال»

أكبر شركة متخصصة في إدارة الأصول على مستوى المملكة، حيث تدير أصولاً تتخطى قيمتها (239.3) 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

عن مدير الصندوق

وبالتزامن مع انتهاء عقد إيجار برج السلامة، الواقع في حي السلامة على طريق المدينة المنورة بجدة، فسيتم إدارة العقار وتشغيله من قبل مدير عقارات ذي خبرة في قطاع المكاتب بجدة. ويتمشى هذا التحول مع التزام الصندوق بتعظيم كفاءة الأصول والحفاظ على مستويات إشغال عالية في جميع استثماراته. ومن شأن استراتيجيتنا الاستباقية في إدارة الأصول، إلى جانب علاقتنا القوية مع المستأجرين، أن تضمن استمرار تنافسية الصندوق في سوق العقارات

ويسعدنا في هذه المناسبة، أن نتقدم بخالص امتناننا لمستثمرينا الكرام على ثقتهم ودعمهم الراسخين، مؤكداً لهم أن التزامنا لا يقتصر على تقديم قيمة مُحسّنة وعوائد مالية مُجزية، بل يمتد إلى مسؤوليتنا الأوسع المتمثلة في المساهمة في تنمية المجتمع الذي نعمل فيه. ونؤكد التزامنا الراسخ بقيادة النمو والاستدامة على المدى الطويل بما يتماشى مع مصالح مستثمرينا والله ولي التوفيق

الأهلي كابيتال، كلمة مدير الصندوق

يسرنا أن نقدم لكم التقرير السنوي لصندوق الأهلي ريت 1 لعام 2024م، الذي شهدنا خلاله بناء لبنة جديدة في مسيرة نمو الصندوق. ويواصل الصندوق تنفيذ استراتيجيته الاستثمارية الطموحة، التي تستهدف تحقيق عوائد مستدامة وجذابة لمستثمرينا مع ضمان التقليل من المخاطر من خلال محفظة استثمار عقاري متنوعة. ونواصل العمل بتفاني للاستفادة من أفضل فرص الاستثمار العقاري لتعزيز قيمة الصندوق. وكجزء من هذه المبادرات الاستراتيجية، بدأ الصندوق أعمال تجديد الطوابق النموذجية والمناطق العامة لأحد أصوله، بعد توقيع اتفاقية إدارة مع شركة هيلتون العالمية، وسيعمل العقار تحت العلامة التجارية المرموقة "دبل تري باي هيلتون"، مما يعزز محفظة الصندوق في قطاع الضيافة. بالإضافة إلى ذلك، تم الانتهاء بنجاح من توسعة الأندلس مول، الذي يحمل اسم "الأندلس أفينيو"، وهو الآن يعمل بكامل طاقته. كما بدأ العمل كذلك في تشغيل جسر المشاة الذي يربط مول الأندلس بمستشفى الدكتور سليمان الحبيب بالكامل، مما يحسن سهولة الوصول وحركة المشاة

02

كلمة مدير الصندوق

جوهَرُ الريادة قيادة.

03

أعضاء مجلس الإدارة



**فراس بن عبد الرزاق
ححو**
عضو مجلس الإدارة



**محمد بن جعفر
السقاف**
عضو مجلس الإدارة



**محمد بن عمر
العييدي**
عضو مجلس الإدارة



**فواز بن عبد العزيز
بن حويل**
عضو مجلس الإدارة



**أحمد بن عبد الرحمن
الموسى**
عضو مجلس الإدارة



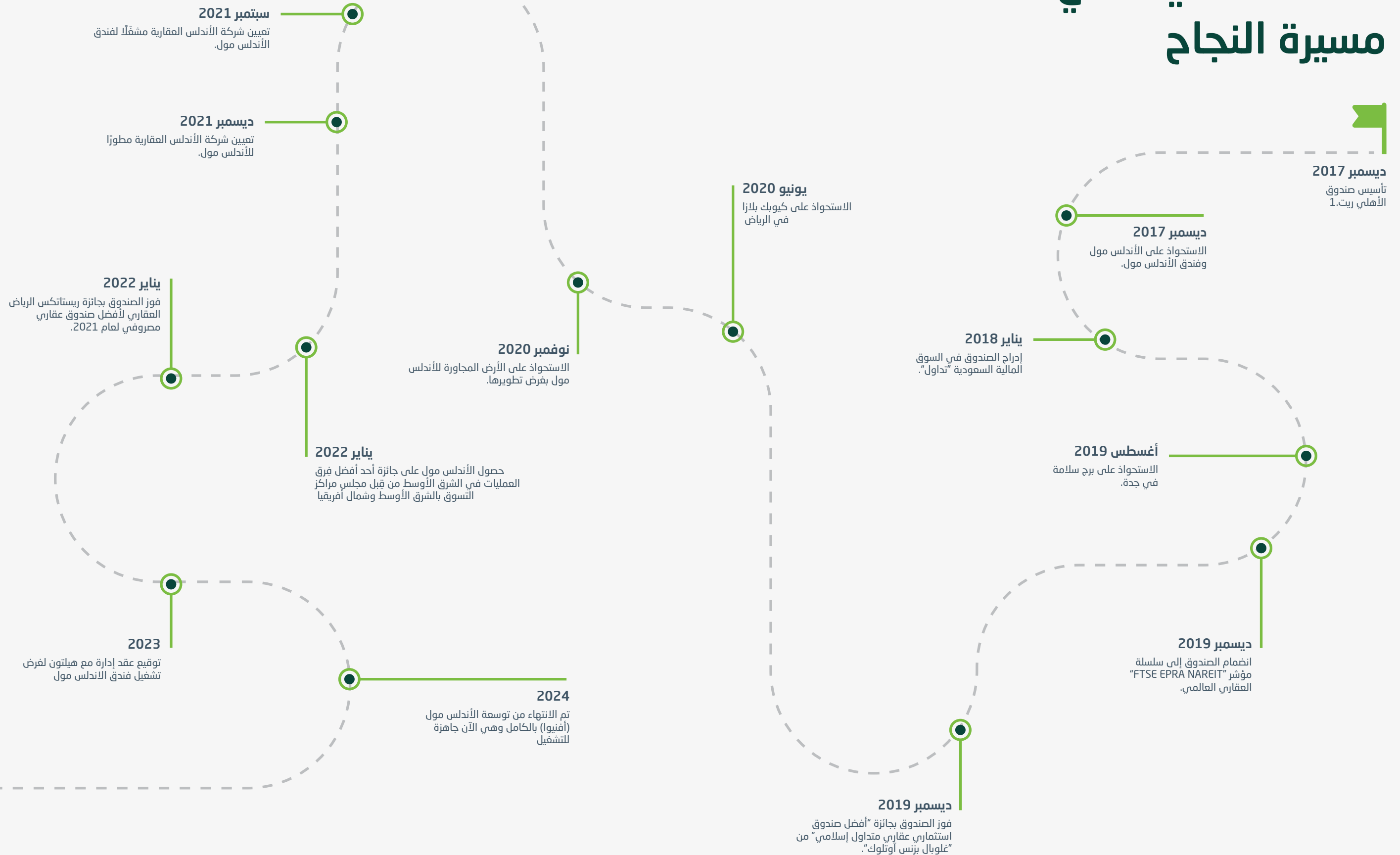
عبد الرحمن بن محمد الراشد
رئيس مجلس الإدارة

كفاءة وقوة وجدارة.

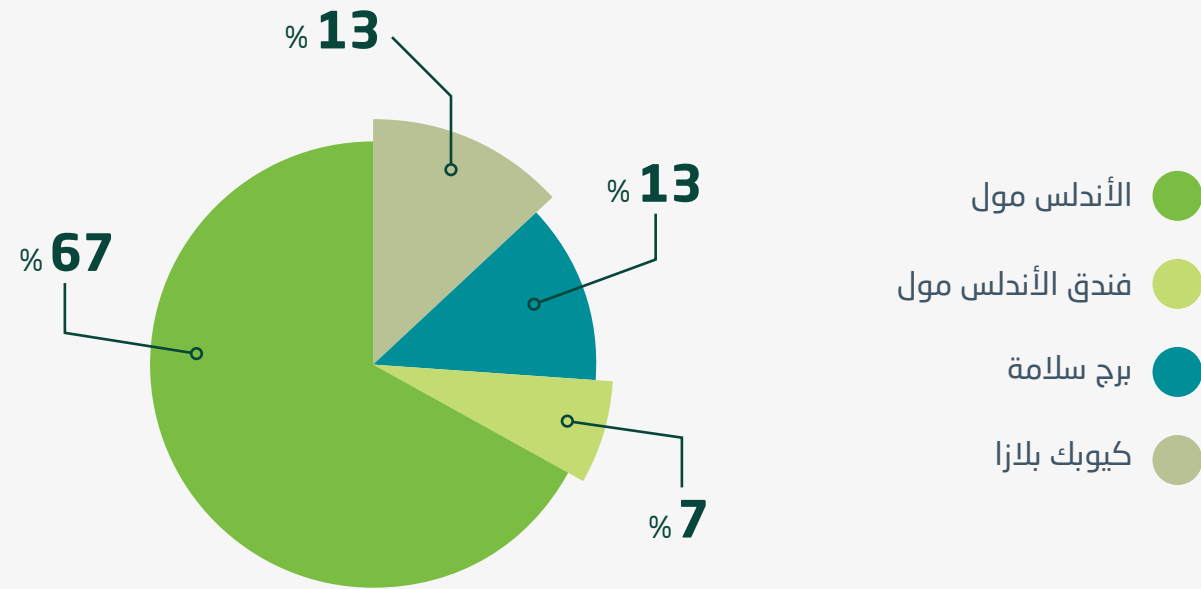
04

الملخص التفصيلي

محطات مضيئة في مسيرة النجاح



نسبة الاستثمار في الأصول العقارية



(يتم عكس البيانات الموجودة في الجدول التالي على خارطة المملكة لتبيان التوزيع الجغرافي لأصول الصندوق)

النسبة المئوية	القيمة السوقية	الموقع	الأصول
67%	1,413,767,500	مدينة جدة	الأندلس مول
7%	152,950,500	مدينة جدة	فندق الأندلس مول
13%	281,115,500	مدينة جدة	برج سلامة
13%	275,774,000	مدينة الرياض	كيوبك بلازا
100%	2,123,607,500		المجموع

الحضور الجغرافي



- تم الانتهاء من توسعة الأندلس مول (أفنيوا) بالكامل وهي قيد التشغيل.
- انتهى عقد إيجار برج سلامة. كان العقار مؤجرًا سابقًا لمستأجر رئيسي بموجب عقد مدته خمس سنوات، وسيُدار ويُشغل الآن من قبل مدير عقارات.
- بدأت أعمال تجديد الطوابق النموذجية والأماكن العامة كجزء من عقد مع هيلتون الدولية لتشغيل الفندق تحت علامة "دبل تري باي هيلتون".



أحدث أخبار الأهلي ريت 1

05

نُبذة عن الصندوق

تطور بنماءٍ مستدام.

عن الصندوق

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

ملخص محفظة صندوق الأهلي ريت1

البيان	القيمة
عدد الأصول	4
صافي قيمة أصول المحفظة العقارية	1,195,803,492
نسبة إشغال المحفظة التأجيرية	%89.18
عدد المستأجرين	518
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير	180,299
إجمالي الإيرادات	187,881,938.11 ج.م
حجم أصول الصندوق	1,986,484,432 ج.م

06

محفظة الصندوق

نماءً برؤية استراتيجية
واعدة.

محفظة الصندوق

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

أولاً

الأندلس مول



المساحة القابلة للتأجير

101,500
متراً مربعاً



مساحة الأرض الإجمالية

162,579
متراً مربعاً



الموقع

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



نسبة الإشغال

90.1%



سعر الشراء

1,150,000,000
ر.س سعودي



المشغل ومدير الإيجار

شركة الأندلس العقارية



نسبة إيجارات الأصل من إجمالي إيجارات الصندوق المحصلة

66.63%

يضم الأندلس مول

مجموعة متنوعة من أرقى العلامات التجارية، ومجموعة متنوعة من المستأجرين في قطاعات الأزياء، والمطاعم والمقاهي، والترفيه، والرياضات الداخلية، وغيرها. ويُعد أحد أكبر المراكز التجارية، إذ يضم أكثر من 350 متجرًا ومساحة صافية للتأجير تصل إلى حوالي 88,500 متر مربع.

يُعدّ الأندلس مول وجهة تسوق شهيرة للعائلات، ويشهد إقبالًا كبيرًا من الزوار، ما يؤكد جاذبيته. وقد استقبل المول في عام 2024 أكثر من 9.4 مليون زائر، ويتمتع بمعدل إشغال ممتاز يصل إلى 97%، وهو من أعلى المعدلات بين المراكز التجارية المماثلة في جدة. كما تم تشغيل جسر المشاة الذي يربط مستشفى الدكتور سليمان الحبيب بالأندلس مول بالكامل، مما يُعزز سهولة الوصول إليه ويزيد من حركة المشاة.

كما تم الانتهاء من مشروع توسعة مجمع الأندلس مول، المعروف باسم "الأندلس أفينيو"، وهو يعمل بكامل طاقته، مما أضاف مساحة تأجيرية تُقدر بـ 13,000 متر مربع، ويتمتع بمعدل إشغال يصل إلى 41%.

(350)
متجرًا

(+9.4)
مليون زائر

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.

(109)
مكاتب

(13)
طابق

(8)
صالات عرض



ثانيًا

برج سلامة المكتبي



المساحة القابلة للتأجير

29,921
مترًا مربعًا



مساحة الأرض الإجمالية

7,682
مترًا مربعًا



الموقع

طريق المدينة المنورة، حي السلامة،
بمدينة جدة.



نسبة الإشغال

%88



سعر الشراء

255,000,000
ريال سعودي



المشغل ومدير الإيجار

OPM



نسبة إيجارات الأصل من إجمالي إيجارات
الصندوق المحصلة

%11.27

يقع هذا المجمع المكتبي الفاخر، المؤلف من (3) طوابق، على بعد (170) مترًا فقط، شمالًا من تقاطع طريق الملك عبد العزيز والطريق الدائري الشمالي الفرعي، في حي الفدير بمدينة الرياض. وهو مؤجر بالكامل لوزارة الإسكان لمدة (3) سنوات في البداية، تم تجديده لنفس الفترة في عام 2023.

مؤجر بالكامل
(3 سنوات)
(3 طوابق)



ثالثًا كيوبك بلازا



المساحة القابلة للتأجير

21,253
مترًا مربعًا



مساحة الأرض الإجمالية

17,444
مترًا مربعًا



الموقع

طريق الدائري الشمالي، حي الفدير،
بمدينة جدة.



نسبة الإشغال

%100



سعر الشراء

250,000,000
إل. سعودي



مؤجر بالكامل
لوزارة الإسكان



نسبة إيجارات الأصل من إجمالي إيجارات
الصندوق المحصلة

%11.88

يتمتع الفندق الراقى بموقعه على طريق الملك عبد الله، وهو متصل بالأندلس مول الذي يعتبر أحد أشهر وجهات التسوق المحبوبة في مدينة جدة، كما يتصل المول بمستشفى الدكتور سليمان الحبيب عبر جسر. ويضم الفندق 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 7.8 على موقع Booking.com. والجدير بالذكر هنا، أن الصندوق وقع عقداً مع إدارة شركة "هيلتون العالمية لإدارة الفندق تحت علامة "دبل تري باي هيلتون". كما بدأت أعمال تجديد الطوابق النموذجية والأماكن العامة في إطار هذه الاتفاقية، ومن المتوقع اكتمالها في عام 2025.

Booking.com

164
غرفة

7.8
التقييم

رابعاً

فندق الأندلس مول



المساحة البناء الإجمالية

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.



سعر الشراء

200,000,000
ريال سعودي



المشغل

هيلتون العالمية



نسبة إيجارات الأصل من إجمالي إيجارات الصندوق المحصلة

10.22%



مدير الصندوق



أمين الحفظ



مقيّم العقارات



المدقق



مشغل فندق
الاندلس مول



مشغل الاندلس مول
ووكيل العقارات



مشغل برج السلامة



مقدمو الخدمات للصندوق

07

إدارة المخاطر واستمرارية الأعمال

كفاءة التخطيط المستدام.

تقييم المخاطر

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 وفّقا لشروطه وأحكامه.
- علاوة على ذلك، وفّقا 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:** العقار تحت إدارة شركة متخصصة في إدارة الممتلكات ويحافظ على معدل إشغال مرتفع باستمرار.
- **مبنى كيوبك:** العقار مؤجر بالكامل لمستأجر أساسي واحد (وزارة الإسكان). تم تجديد عقد الإيجار بشروط مماثلة لمدة 3 سنوات ابتداءً من 25 فبراير 2023.
- 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.

مخاطر التخارج

الوصف

يستثمر الصندوق في أصول عقارية غير سائلة بطبيعتها. وهذا يعرض الصندوق لمخاطر عدم القدرة على تصفية الأصول الأساسية في الوقت المناسب ووفقاً 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 عالي من المستثمرين، لجودتها وسهولة تصفيتها مقارنة بالأصول العقارية الأخرى.

مخاطر الائتمان

الوصف

يتمثل الخطر بتسبب أحد أطراف الأداة المالية في خسارة مالية للطرف الآخر من خلال 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 تقيمين مستقلين من شركتي التقييم العقاري المرموقتين (Esnad و Qiam). وتتم مراجعة هذه التقييمات وفحصها داخل يّا من قبل مدير الصندوق للتأكد من أنها لا تبالغ في القيمة العادلة للأصول.

ينتج أيضًا 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 جوهريًا.

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 التركز

الوصف

تركّز المحفظة: يستثمر الصندوق في 4 أصول عقارية، تقع (3) منها في مدينة جدة وأمل واحد في مدينة الرياض. وعلى الرغم من أن تركّز المحفظة هذا قد يزيد من العوائد الإجمالية لمالي الوحدات، إلا أنه إذا نتجت خسارة مادية عن أي استثمار كبير، فقد تكون عوائد مالي الوحدات أقل بالمقارنة مع ما إذا كان الصندوق قد استثمر في محفظة متنوعة.

تركّز العملاء والمستأجرين: يتميز الصندوق بتنوعه من حيث قاعدة العملاء ويعتمد أربعة عقارات اثنان منها مستأجرة لمستأجر واحد : كيوبك بلازا ، وبرج سلامة. بينما قد يُعزز وجود مستأجر وحيد استقرار تدفقات الإيرادات الإيجارية على مدى طويل، تكمن المخاطرة في أن تعثر هذا المستأجر يمكن أن يُفقد 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):

الأصول	تركّز الإيرادات / التركيز	
	2023م	2024م
مركز التسوق	67%	67%
الفندق	9%	10%
مركز المكاتب	12%	11%
برج المكاتب	12%	12%

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 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 وفقاً 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 لمورّد خدمات تابع لجهة خارجية، يضمن مدير الصندوق استيفاء إجراءات العناية الواجبة المناسبة لمورّد 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 سلباً 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 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 خلال 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 (SIBOR) وتوجهات سياسة الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي.

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



مخاطر المديونية

الوصف

تتمثل هذه المخاطر بعدم قدرة الصندوق على توليد الدخل الضروري لخدمة دينه، ما يؤدي إلى التخلف عن السداد.

حصل الصندوق على تسهيلات إجارة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية للحصول على عقارات مدرة للدخل. وفيما تساهم هذه التسهيلات في تنويع الأصول وزيادة قدرة الصندوق على التوزيع النقدي وإجمالي عائدته، إلا أنها قد تؤدي إلى زيادة الخسائر المحتملة في السيناريوهات المعاكسة.

تخفيف المخاطر

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



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 مقَدِّمو خدمات ذو خبرة وسمعة طيبة ويتمتعون بسجل حافل.
- تم تعيين شركة الأندلس العقارية كمشغل للأندلس مول. وتعتبر الشركة من أبرز شركات إدارة مراكز التسوق في المملكة العربية السعودية مع سجل حافل وإيجابي.
- تم تأجير كيوبك بلازا بموجب عقد إيجار صافي ثلاثي (NNN) لمستأجر أساسي واحد.

بشكل عام، يتمثل هدف الصندوق بإدارة المخاطر التشغيلية لتحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي تلحق بسمعته من خال تحقيق هدفه الاستثماري.



مخاطر الالتزام

الوصف

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

تخفيف المخاطر

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



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 2024، يمتلك الصندوق رصيد ما يقارب 23.23 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 الكيان المرموقة لكيوبك البلازا.
- 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 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.

قوة الأداء بإنجازات واعدة.

08

الأداء المالي

حقوق وأرقام واعدة.

مقارنة تاريخية بين العام 2020 و2021 و2022 و2023 و2024					
2024	2023	2022	2021	2020	
%1.23	%1.24	%1.22	%1.19	%1.14	إجمالي نسبة النفقات
%35.96	%33.34	%30.52	%28.85	%27.06	نسبة الاقتراض من إجمالي الأصول
1 سنة	2 سنة	12 سنة	13 سنة	14 سنة	المدة المتبقية للقرض
31 يوليو 2026	30 يوليو 2026	30 سبتمبر 2034	30 سبتمبر 2034	30 سبتمبر 2034	تاريخ الاستحقاق

العائد الإجمالي التراكمي				
منذ التأسيس	5 سنوات	3 سنوات	سنة وحدة	
%38.09 / %25.50	%27.57 / %16.19	%21.11 / %9.27	%2.53 / %2.22	بناء على صافي قيمة الأصول (التكلفة / القيمة العادلة)
%9.30	%3.28	%-20.39	%-16.24	بناء على سعر السوق

العائد الإجمالي السنوي							
2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	
%2.53 / %2.22	%3.44 / %3.13	/ %5.06 %15.27	%4.70 / %5.78	%1.87 / %1.01	%4.85 / %4.33	%6.35 / %4.85	بناء على صافي قيمة الأصول (التكلفة/القيمة العادلة)
%-16.24	%4.95	%-5.26	%35.37	%-1.37	%30.80	%-19.15	بناء على سعر السوق

مقارنة تاريخية لأداء الصندوق خلال السنوات الخمس الأخيرة

مقارنة تاريخية بين العام 2020 و2021 و2022 و2023 و2024					
2024	2023	2022	2021	2020	
1,195,803,492	1,237,875,000	1,272,945,000	1,303,077,00	1,320,470,000	صافي قيمة الأصول بنهاية العام
8.70/10.04	9.00/10.28	9.26/10.47	9.69/9.48	9.90/9.60	صافي قيمة الأصول للوحدة بنهاية العام (التكلفة/ القيمة العادلة)
8.86/10.04	9.32/10.41	9.48/10.61	9.90/9.60	10.16/9.95	أعلى صافي قيمة الأصول للوحدة (التكلفة/ القيمة العادلة)
8.70/10.04	10.28/9.00	9.26/9.69	9.69/9.48	9.58/9.60	أدنى صافي قيمة الأصول للوحدة (التكلفة/ القيمة العادلة)
9.02	10.12	12.94	14.24	10.2	أعلى سعر إغلاق للوحدة
6.97	7.70	9.95	8.83	7.83	أقل سعر إغلاق للوحدة
137,500,000	137,500,000	137,500,000	137,500,000	137,500,000	عدد وحدات الصندوق
0.5	0.55	0.7	0.675	0.45	إجمالي توزيع الدخل للوحدة في الفترة
N/A	لا يوجد مؤشر استرشادي لمقارنة أداء الصندوق				أداء الصندوق مقابل المؤشر

أداء الصندوق خلال عام 2024م

البيان	القيمة
عدد الوحدات الصادرة	137,500,000
صافي قيمة الأصول الافتتاحية في بداية العام	1,237,875,777
صافي قيمة الأصول الختامية في نهاية العام	1,195,803,492
صافي قيمة الأصول الافتتاحية لكل وحدة في بداية العام (التكلفة/القيمة العادلة)	9.00/10.28
صافي قيمة الأصول الختامية لكل وحدة في نهاية العام (التكلفة/القيمة العادلة)	8.70/10.04
النقد من العمليات التشغيلية (FFO)	54,211,059
النقد من العمليات للوحدة	0.39
إجمالي توزيع الأرباح للوحدة	0.5
أعلى سعر إغلاق للوحدة	9.02
أدنى سعر إغلاق للوحدة	6.97
نسبة الإيراد غير المحصل/إجمالي الإيرادات	%14.20
نسبة المصاريف غير النقدية/صافي أرباح الصندوق	%50.79
رسوم ومصاريف الصندوق لعام 2024م	
أتعاب إدارة الصندوق	20,997,287
الأتعاب المهنية	500,800
أتعاب مجلس الإدارة	100,000
الرسوم المدفوعة لتداول	805,000
رسوم حفظ الأصول	450,000
رسوم اللجنة الشرعية	24,000

القرارات التالية:

01. تحديث مجلس الإدارة بالمستجدات على أصول الصندوق.
02. مناقشة أداء الصندوق.
03. استعراض تقرير إدارة الالتزام.
04. تقييم استقلالية مجلس إدارة الصندوق.
05. تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة للصندوق من قبل مزودي الخدمات
06. مراجعة الميزانية السنوية.
07. الموافقة على القوائم النصف سنوية والسنوية.
08. الموافقة على التوزيعات النقدية.
09. الموافقة على تعيين المثنين العقاريين للأصول.
10. الموافقة على شطب بعض الحسابات المستحقة التي لا يمكن تحصيلها / الموافقة على ميزانية تجديد الفندق.
11. تم تعيين شركة جبل عدساس مديرًا مؤقتًا لعقارات برج سلامة لمدة ستة أشهر.
12. تم تعيين شركة نايت فرانك لإدارة عملية الاختيار وتقديم التوصية لشركة إدارة عقارات لبرج سلامة.



أبرز القرارات

التي صدرت عن اجتماعات مجلس الإدارة
خلال عام 2024م

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 بالـ^١ السعودي.

العمولات الخاصة

تم إعفاء الصندوق من دفع الرسوم الإدارية المفروضة على استثماراته في صندوق السوق المالية (أي صندوق الأهلي للمتاجرة بالـ^١ السعودي).

المديونية

لدى الصندوق اتفاقية تسهيلات إسلامية مع البنك الأهلي السعودي بقيمة 760 مليون ^١ سعودي، تستحق السداد في يوليو 2026. وقد سحب الصندوق من التسهيلات مبلغ إجمالي قدره 716 مليون ^١ سعودي كما في 31 ديسمبر 2024.

التغيرات الغير جوهرية

أعلنت شركة الأهلي كابيتال عن موافقة مجلس إدارة الصندوق على إجراء تغيير غير جوهري في صندوق الأهلي ريت (1)، على أن يدخل التغيير حيز التنفيذ اعتبارًا من 15/02/1446 هـ الموافق 19/08/2024 م.

وفيما يلي تفاصيل التغيير غير الجوهري:

- تعديل الفقرات الفرعية (د)، (و) من الفقرة (5) من شروط واحكام الصندوق "ملخص استراتيجيات الصندوق"
- تحديث رسوم الحفظ السنوية من الفقرة (11) من شروط وأحكام الصندوق " الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة" وأينما ورد في الشروط والأحكام
- تعديل الفقرة (1) من الفقرة الفرعية (ب) من الفقرة (13) من شروط واحكام الصندوق " تقويم أصول الصندوق" وأينما ورد في شروط واحكام الصندوق
- تحديث الفقرة الفرعية (أ) من الفقرة (14) من شروط وأحكام الصندوق (أعضاء مجلس إدارة الصندوق)
- تحديث الفقرة (26) من شروط وأحكام الصندوق وحيث ما ينطبق ذلك (لجنة الرقابة الشرعية)
- تحديث ملحق (2) من شروط وأحكام الصندوق "ملخص أداء الصندوق"

توزيعات الأرباح

تنص سياسة توزيعات الأرباح التي يعتمدها الصندوق على توزيع 90% على الأقل من صافي أرباح الصندوق السنوية كحصة أرباح نقدية على مالكي الوحدات مرتين سنوياً، باستثناء المكاسب الناتجة عن بيع الأصول العقارية والاستثمارات في صناديق الأسواق المالية والتعاملات التي يمكن إعادة استثمارها في أصول إضافية للصندوق.

ملخص توزيعات الأرباح لعام 2024م

البيان	القيمة
مجموعة الأرباح الموزعة عن هذه الفترة	68,750,000
حصة الأرباح لكل وحدة	0.5
عدد الوحدات القائمة	137,500,000
القيمة الاسمية للوحدة (السعر الأولي)	10
نسبة توزيعات الأرباح/سعر الوحدة الأولي	5.00%
نسبة توزيعات الأرباح إلى صافي قيمة الأصول (التكلفة/القيمة العادلة)	4.98% / 5.75%
صافي قيمة الأصول في 31 ديسمبر 2024	1,195,803,492

إخلاء المسؤولية

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

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

ووفقاً للحد الأقصى الذي يجيزه النظام واللوائح التنظيمية المعمول بها، لا تتحمل الأهلي المالية مسؤولية أي خسائر قد تنتج عن استخدام هذا التقرير أو أي من محتوياته أو قد تنشأ عنه أو تكون مرتبطة به بأي شكل من الأشكال. وتجدر الإشارة إلى أن أي توقعات مالية وتقديرات للقيمة العادلة وبيانات بشأن التوقعات مستقبلية واردة في هذا التقرير قد لا تتحقق فعلياً.

تعبر 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 تقدم أي بيان حول دقة المعلومات الواردة فيه أو حول اكتمالها، وتعتبر صراحةً من أي مسؤولية عن أي خسائر قد تنتج عن استخدام أي جزء من هذا التقرير. ويتعين على المشتريين المحتملين لوحدها الصندوق 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.

التغييرات الجوهرية

أعلنت شركة الأهلي المالية بصفتها مدير صندوق الأهلي ريت 1 عن انتهاء عقد الإيجار لبرج سلامة الواقع في حي السلامة على طريق المدينة المنورة بمدينة جدة علماً بأن العقار كان مؤجر بالكامل على مستأجر رئيسي بعقد لمدة 5 سنوات، وسيتم إدارة العقار وتشغيله من قبل مدير عقار متخصص في قطاع المكاتب بجدة، وسيقوم مدير الصندوق بالإعلان عن أي تحديثات جوهرية في الوقت المناسب.

حتى الآن، تبلغ نسبة الإشغال للعقار حوالي 98.5% من قبل عدة المستأجرين وعليه فلا يتوقع أن يكون هناك أثر جوهري لهذا الحدث.

حقوق التصويت السنوية

لا يوجد.

توزيعات الأرباح

تم توزيع حصص الأرباح عن النصف الأول من العام الميلادي 2024 في شهر أغسطس من نفس العام. في حين ستم توزيع حصص الأرباح عن النصف الثاني من العام نفسه في إبريل 2025.

تضارب المصالح

لا يوجد.



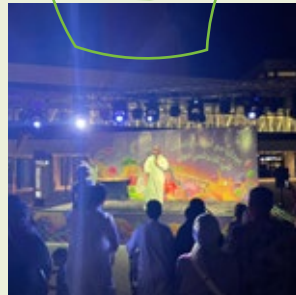
الفعاليات والأنشطة

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 2024م، نذكر منها ما يلي:

فعالية الإجازة المطوّلة



فعالية عيد الفطر



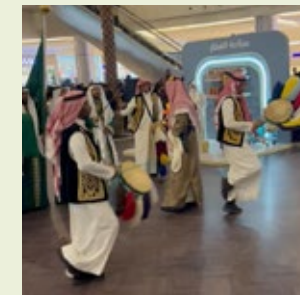
فعالية اليوم الوطني



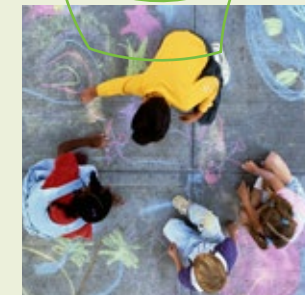
فعالية عيد الأضحى



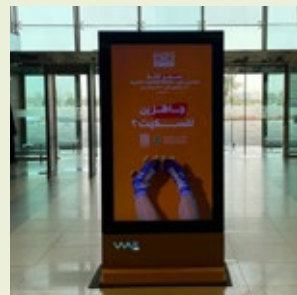
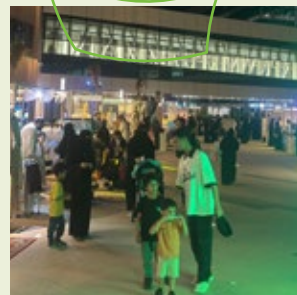
فعالية يوم التأسيس



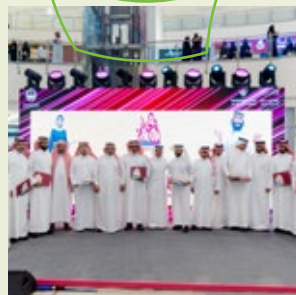
فعالية مهرجان الأطفال



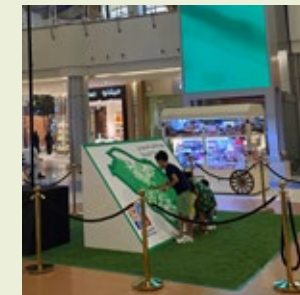
فعالية ألعاب التحدي



فعالية فنون الاطفال



يوم العلم



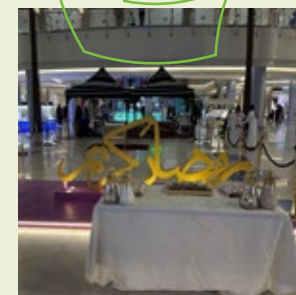
فعالية مهرجان الأسرة



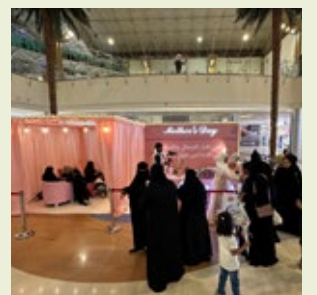
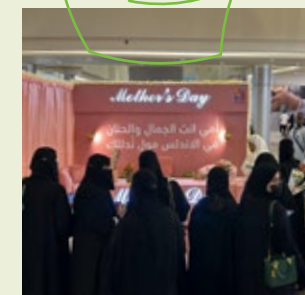
اليوم العالمي للأشخاص ذوي الإعاقة - شهر التوعية



فعالية موسم رمضان



فعالية يوم الأم العالمي



09

القوائم المالية

النمو مع رؤية استراتيجية
واعدة.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل
للسادة مالكي الوحدات

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 - ٣٩	الإيضاحات حول القوائم المالية



KPMG Professional Services Company

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

Headquarters in Riyadh

شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية مساهمة مهنية

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

المركز الرئيسي في الرياض

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق الأهلي ريت (١) المدار من قبل شركة الأهلي المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") المدار من قبل شركة الأهلي المالية، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، 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، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً 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 للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة 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

للسادة مالكي وحدات صندوق الأهلي ريت (١) المدار من قبل شركة الأهلي المالية (بتبع)

العقارات الاستثمارية	
انظر إيضاح ٩ حول القوائم المالية.	
أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، تُدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة (إن وجدت). بلغت القيمة الدفترية لهذه العقارات الاستثمارية ١,٧٨٤,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١,٧٦٤,٦ مليون ريال سعودي) كما بلغت القيمة العادلة لهذه العقارات في ذلك التاريخ ١,٩٧٠,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١,٩٣٣,٣ مليون ريال سعودي). يجري الصندوق تقييمًا سنويًا للتحقق من وجود أي مؤشرات على الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية. في حالة وجود أي مؤشر للانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ القابل للاسترداد. لقد اعتبرنا أن تقييم وجود انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية وتقدير قيمتها القابلة للاسترداد - بما في ذلك تقدير القيمة العادلة - أمر مراجعة رئيسي لأن ذلك يتطلب افتراضات وأحكام مهمة قد تؤدي إلى أخطاء جوهرية في حساب خسائر الانخفاض في القيمة (إن وجدت) وأيضًا أخطاء فيما يتعلق بالإفصاح عن القيم العادلة للعقارات الاستثمارية في القوائم المالية.	تشتمل إجراءات مراجعتنا من ضمن إجراءات أخرى على ما يلي: - الحصول على تقديرات مدير الصندوق بشأن وجود مؤشرات على الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية والآلية المستخدمة في حالة وجود مؤشر على الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية. - إجراء تقييم على أساس العينة لدقة المدخلات القابلة للملاحظة المستخدمة في التقييمات، مثل إيرادات الإيجار ومعدلات الإشغال وطول فترة عقد الإيجار وفقاً لاتفاقيات عقود الإيجار لعينة من العقارات. - قياس المبلغ القابل للاسترداد لتحديد ما إذا كان إثبات خسائر الانخفاض في القيمة مطلوباً. - التواصل مع خبراء التقييم العقاري المستقلين "خبير الإدارة" لفهم الافتراضات والنهج المستخدم في تقييم العقارات الاستثمارية وأدلة السوق التي استخدمها المقيم لدعم الافتراضات المستخدمة والتواصل مع المتخصصين لدينا. - تقييم استقلالية خبراء التقييم العقاري المستقلين "خبراء الإدارة" التابعين للصندوق ومؤهلاتهم المهنية واعتمادهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - إشراك المختص لدينا من أجل تقييم الافتراضات الأساسية المستخدمة بواسطة خبراء التقييم العقاري "خبراء الإدارة" عند تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. - قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق الأهلي ريت (١) المدار من قبل شركة الأهلي المالية (يتبع)

المعلومات الأخرى

إن مدير 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 نبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك. وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري. عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وطبقاً للأحكام المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن 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، وتعد 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 أنظمة الرقابة الداخلية.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مالكي وحدات صندوق الأهلي ريت (١) المدار من قبل شركة الأهلي المالية (يتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (يتبع)

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث 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.

شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية



إبراهيم عبود باعشن
رقم الترخيص ٣٨٢



الرياض في ٢٤ رمضان ١٤٤٦ هـ
الموافق: ٢٤ مارس ٢٠٢٥ م

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	الإيضاحات
الموجودات		
الموجودات المتداولة		
١٢,١٤٩	١٠,٥٨٥	٦ النقد وما في حكمه
٦٥,٥٥٥	٥٥,٨٤٢	٧ ذمم مديني عقود التأجير التشغيلي
٤,٣٥٦	٣,٤٥٤	٨ المدفوعات مقدماً والذمم المدينة الأخرى
٨٢,٠٦٠	٦٩,٨٨١	إجمالي الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة		
١,٧٦٤,٥٨٩	١,٧٨٤,٩٣٧	٩ العقارات الاستثمارية
١٣٨,٦٧٢	١٣١,٦٦٦	١٠ الممتلكات والمعدات
١,٩٠٣,٢٦١	١,٩١٦,٦٠٣	إجمالي الموجودات غير المتداولة
١,٩٨٥,٣٢١	١,٩٨٦,٤٨٤	إجمالي الموجودات
المطلوبات		
المطلوبات المتداولة		
٣١,٢٢٩	٢٧,٤٦١	١٥ المستحق إلى أطراف ذات العلاقة - الموردين
٤١,٥٨٤	٣٠,٩٢٥	١١ الإيجارات غير المحققة
٧,٨٠٧	١١,٥٥٣	١٢ المطلوبات الأخرى
٦,٤٧٦	٦,١١٧	ضمانات من المستأجرين
٣٤٥	٣٤٥	١٤ مخصص الزكاة
٨٧,٤٤١	٧٦,٤٠١	إجمالي المطلوبات المتداولة
المطلوبات غير المتداولة		
٦٦٠,٠٠٥	٧١٤,٢٨٠	١٣ القروض
٦٦٠,٠٠٥	٧١٤,٢٨٠	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٧٤٧,٤٤٦	٧٩٠,٦٨١	إجمالي المطلوبات
١,٢٣٧,٨٧٥	١,١٩٥,٨٠٣	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠	الوحدات المصدرة (العدد بالآلاف)
٩,٠٠	٨,٧٠	صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي)
١٠,٢٣	١٠,٠٤	٢٢ صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (ريال سعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	الإيضاحات
١٦٧,٣٢٩	١٦٨,٤٦٢	١٧ إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية
١٥,٧٣٤	١٩,١٨٥	١٧ الإيرادات من عمليات الفندق
٤٩	٢٨	إيرادات خصومات
٣٦٤	٢٠٧	الربح من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٨٣,٤٧٦	١٨٧,٨٨٢	إجمالي الإيرادات
		المصروفات
(٤٨,٦٣٤)	(٥٦,٠٦٤)	١٨ المصروفات التشغيلية الأخرى
(٢٣,٩٧٨)	(٢٦,٢٢١)	١٠ و ٩ الاستهلاك
(٨,٥٠٠)	(١,٣١٢)	٧ خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
-	(٨,٠٠٠)	١٠ خسارة الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات
(٢٠,٨٥٤)	(٢٠,٩٩٧)	أتعاب الإدارة
(٥٦٣)	(٥٠١)	١٩ الأتعاب المهنية
(١٠٠)	(١٠٠)	أتعاب مجلس الإدارة
(٨٠٥)	(٨٠٥)	رسوم تداول
(٥٠٦)	(٥٠٠)	أتعاب الحفظ
(٢٤)	(٢٤)	أتعاب اللجنة الشرعية
(١,٧١٢)	(١,٦٠٦)	مصروفات أخرى
(١٠٥,٦٧٦)	(١١٦,١٣٠)	إجمالي المصروفات التشغيلية
٧٧,٨٠٠	٧١,٧٥٢	ربح التشغيل قبل التكاليف التمويلية
(٣٧,٢٤٤)	(٤٥,٠٧٤)	٢٠ التكلفة التمويلية
٤٠,٥٥٦	٢٦,٦٧٨	الربح قبل الزكاة
-	-	١٤ الزكاة
٤٠,٥٥٦	٢٦,٦٧٨	ربح السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
٤٠,٥٥٦	٢٦,٦٧٨	الزيادة في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠	المتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة (العدد بالآلاف)
٠,٢٩	٠,١٩	ربحية الوحدة (الأساسية والمخفضة)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
العائدة لمالكي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	الإيضاحات
١,٢٧٢,٩٤٤	١,٢٣٧,٨٧٥	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في بداية السنة
٤٠,٥٥٦	٢٦,٦٧٨	الزيادة في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
(٧٥,٦٢٥)	(٦٨,٧٥٠)	٢٣ توزيعات الأرباح المعلنة خلال السنة
١,٢٣٧,٨٧٥	١,١٩٥,٨٠٣	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الإيضاحات
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
٤٠,٥٥٦	٢٦,٦٧٨	ربح التشغيل قبل الزكاة
التعديلات للبنود غير النقدية:		
١٩,٥٥٩	٢١,٨٠٩	٩ استهلاك العقارات الاستثمارية
٤,٤١٩	٤,٤١٢	١٠ استهلاك الممتلكات والمعدات
٣٧,٢٤٤	٤٥,٠٧٤	٢٠ التكلفة التمويلية
-	٨,٠٠٠	١٠ خسارة الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات
٨,٥٠٠	١,٣١٢	٧ خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
١١٠,٢٧٨	١٠٧,٢٨٥	
التغيرات في:		
(١,٩٢١)	٨,٤٠١	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
(١,١٤٠)	٩٠٢	المدفوعات مقدماً والذمم المدينة الأخرى
٨,٤٧٧	(٣,٧٦٨)	المستحق للأطراف ذات العلاقة - الموردين
٤,٠٩٨	(١٠,٦٥٩)	الإيجارات غير المحقة
(٧٣)	٣,٩٨٥	المطلوبات الأخرى
(٩٧٠)	(٣٥٩)	ضمانات من المستأجرين
١١٨,٧٤٩	١٠٥,٧٨٧	
(١,٨٠٩)	-	١٤ الزكاة المدفوعة
١١٦,٩٤٠	١٠٥,٧٨٧	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
(٦٥,٨٦٦)	(٣٦,٠١٨)	٩ الإضافات للعقارات الاستثمارية
(١,٧٩٩)	(٥,٤٠٦)	١٠ الإضافات إلى الممتلكات والمعدات
(٦٧,٦٦٥)	(٤١,٤٢٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
(٧٥,٦٢٥)	(٦٨,٧٥٠)	٢٣ توزيعات الأرباح المدفوعة
٧٠,٨٠٢	٥٣,٥٩٥	١٣ المتحصلات من القرض
(٤٢,٢٧٨)	(٥٠,٧٧٢)	الفائدة المدفوعة
(٤٧,١٠١)	(٦٥,٩٢٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٢,١٧٤	(١,٥٦٤)	صافي (النقص)/ الزيادة في النقد وما في حكمه
٩,٩٧٥	١٢,١٤٩	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٢,١٤٩	١٠,٥٨٥	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

١. الصندوق وأنشطته

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

وفقاً للترخيص رقم ٣٧-٤٦٠٤٦٠ الممنوح من هيئة السوق المالية، فإن مدير الصندوق مفوض للقيام بالأنشطة التالية فيما يتعلق بالأوراق المالية:

- أ. التعامل كطرف أصيل ووكيل ومتعهد تغطية
- ب. الترتيب
- ج. الإدارة
- د. المشورة
- هـ. الحفظ

يهدف الصندوق إلى توفير دخل تأجيرى دورى 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 طرْحاً عاماً ومرخصة من هيئة السوق المالية.

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

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

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

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

٢. الأساس المحاسبي

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً 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. الأساس المحاسبي (يتبع)

أسس القياس

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

قامت هيئة السوق المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بدراسة مدى مناسبة الاستمرار في استخدام نموذج التكلفة أو السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة أو خيار إعادة التقييم واتخذت القرارات التالية:

- إلزام الصناديق المدرجة بالاستمرار في استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (بموجب معيار المحاسبة الدولي ٤٠) في القوائم المالية المعدة للفترة المالية قبل السنة الميلادية ٢٠٢٣م.

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

٢-٢ عملة النشاط والعرض

إن عملة النشاط والعرض للصندوق هي الريال السعودي. تم تقريب المبالغ الواردة في هذه القوائم المالية إلى أقرب ألف.

٣. المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة

المتطلبات الجديدة السارية:

فيما يلي المعايير المحاسبية الجديدة أو التعديلات سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤م، ومع ذلك، فإن تطبيق هذه المعايير أو التعديلات لم يكن له تأثير مالي جوهري على هذه القوائم المالية، ومن المتوقع ألا يكون له تأثير جوهري في الفترات المستقبلية:

- التزامات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار"
- تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة والمطلوبات غير المتداولة مع التعهدات - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ عرض القوائم المالية
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ - قائمة التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ - الأدوات المالية: الإفصاحات - ترتيبات تمويل الموردين

٣. المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (يتبع)

المتطلبات المرتقبة

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية المذكور أدناه. تعتزم الشركة تطبيق هذه المعايير، إذا انطبق ذلك، عند سريانها وتقوم الشركة حالياً بتقييم تأثيرها على القوائم المالية للشركة عند التطبيق.

يسري مفعولها اعتباراً من الفترة التي تبدأ في أو بعد التاريخ التالي	البيان	المعايير/التعديلات
١ يناير ٢٠٢٥م	عدم قابلية التبادل: تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١
١ يناير ٢٠٢٦م	التعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧
١ يناير ٢٠٢٧م	العرض والإفصاح في القوائم المالية	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨
١ يناير ٢٠٢٧م	المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: "الإفصاحات"	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٩
سيحدد لاحقاً	بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر ما وشركته الزميلة أو المشروع المشترك	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨

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.

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 زائداً تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتنائه أو إصداره، للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

عند الإثبات الأولي، يتم تصنيف الموجودات المالية على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:

- يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية؛ و
- ينشأ عن الأجل التعاقدية للموجودات المالية، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تُعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المطفأة.

إعادة التصنيف

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

إلغاء الإثبات

يتم إلغاء إثبات الموجودات المالية عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية 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 بشكل جوهري 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 لذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي

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

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد الذمم المدينة وذلك على مدى ١٢ شهراً قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. وتُعدل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم خدماتها 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.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

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

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.

النموذج وإطار العمل

يستخدم الصندوق نموذج احتمالية التعثر في السداد عند نقطة من الزمن لقياس الانخفاض في قيمة الموجودات المالية. تتضمن نماذج احتمالية التعثر في السداد عند نقطة من الزمن معلومات من دورة الائتمان الحالية وتقييم المخاطر عند نقطة من الزمن. إن الهيكل أجل احتمالية التعثر في السداد عند نقطة من الزمن يمكن استخدامه لقياس التدهور الائتماني والبدء في احتمالية التعثر في السداد عند القيام بعمليات احتساب المخصص. كذلك، عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، وبعد تحويل المدخلات بشكل صحيح، يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية والقيمة الدفترية الإجمالية، ومخصص الخسارة، والتكلفة المطفأة للأداة المالية ومن ثم احتسابها.

سيناريوهات المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

يقوم الصندوق بإدراج عامل الاقتصاد الكلي من الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لوضع سيناريوهات متعددة بغرض تحقق نتائج أكثر احتمالية باستخدام السيناريوهات الأفضل والأسوأ. إن التحليل الذي يستند إلى السيناريو يتضمن معلومات مستقبلية ضمن تقدير الانخفاض في القيمة باستخدام سيناريوهات متعددة للاقتصاد الكلي المستقبلي. ويعكس تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة قيمة غير متحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة.

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. عندما يكون العميل متأخر السداد لأكثر من ٩٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للصندوق.

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 رد 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.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية

يتم الإثبات الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، مخصوماً منها تكاليف المعاملات المباشرة.

تشتمل المطلوبات المالية للصندوق بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية والأخرى والأطراف ذات العلاقة والقروض.

إلغاء الإثبات

يقوم الصندوق بإلغاء إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد المطلوبات التعاقدية أو إلغاؤها 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 جوهري، 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

يقوم الصندوق بإلغاء 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 لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة والمطلوبات غير المتداولة مع التعهدات

طبق الصندوق تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١) والمطلوبات غير المتداولة مع التعهدات (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١) اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤م. تطبق هذه التعديلات بأثر رجعي. وتوضح هذه التعديلات بعض المتطلبات لتحديد ما إذا كان يجب تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة، وتتطلب إفصاحات جديدة لمطلوبات القروض غير المتداولة التي تخضع للتعهدات خلال ١٢ شهر بعد فترة التقرير.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

العقارات الاستثمارية

تتمثل العقارات الاستثمارية في أرض ومبنى ومعدات وأثاث مثبت بشكل دائم ويشكل جزءاً أساسياً من المبنى المحتفظ به إما لاكتساب إيرادات إيجار أو رفع قيمة رأس المال أو كلاهما، ولكن ليس بغرض بيعها خلال السياق الاعتيادي للعمليات، أو استخدامها في إنتاج 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 للبند) في الربح أو الخسارة.

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 ومعدات الحاسب الآلي	٣ - ١٠
المعدات المكتبية	٤ - ١٠

الممتلكات والمعدات

يتم قياس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. عندما يكون لأجزاء هامة من بنود الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبند منفصل (مكونات رئيسية) من الممتلكات والمعدات. يتم إثبات بأي أرباح أو خسائر من استبعاد الممتلكات والمعدات في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

يتم احتساب الاستهلاك لشطب تكلفة بنود الممتلكات والمعدات ناقصاً قيمتها المتبقية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة وعادة ما يتم إثباتها في الربح أو الخسارة. الأراضي لا تُستهلك.

وفيما يلي الأعمار المقدرة للممتلكات والمعدات:

الأصل	السنوات
المباني	٢٠-٤٠
الأثاث والتركيبات	٥-١٠
أجهزة ومعدات الحاسب الآلي	٣-١٠
المعدات المكتبية	٤-١٠

يتم مراجعة العمر الإنتاجي المقدر والقيم المتبقية (عند الحاجة) وطريقة الاستهلاك في تاريخ كل تقرير وتُعدل حيثما كان ذلك مناسباً.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

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 للنقد 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 للانخفاض في القيمة. إن مبلغ الرد محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد خصم الاستهلاك، فيما لو لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إثبات مبلغ العكس في قائمة الدخل الشامل.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة أن لدى الصندوق التزام حالي قانوني أو حكمي ومن المحتمل أن يتطلب تدفقات خارجة لمناافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام ويكون بالإمكان تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوقة. لا يتم إثبات مخصص للخسائر التشغيلية المستقبلية.

يتم الإثبات الأولي للمصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى بالقيمة العادلة ولاحقاً يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

إثبات الإيرادات

تتكون إيرادات الصندوق بشكل أساسي من الإيرادات من عقود الإيجار التشغيلي والإيرادات من عمليات الفندق.

إيرادات الإيجار من إيجار العقارات الاستثمارية

الصندوق 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 والمناافع الجوهرية التي ترتبط بملكية الأصل محل العقد. وإذا كان هذا هو الحال، حينئذ يكون عقد الإيجار هو عقد إيجار تمويلي، وإذا لم يكن كذلك، فحينئذ 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 لديه هي عقود إيجار تشغيلي. يتم إدراج العقارات التي تم تأجيرها بموجب عقود الإيجار التشغيلي تحت بند العقار الاستثماري في قائمة المركز المالي. يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود الإيجار 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.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

إثبات الإيرادات

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

إن الزكاة هي التزام على مالكي الوحدات وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لهذا الالتزام في هذه القوائم 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.

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 كالتزام؛ و
- إن إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة العائدة للأداة على مدى عمرها تستند بشكل جوهري إلى 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 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 جوهرية في القوائم المالية:

الأحكام

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

الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات

تم إدراج المعلومات المتعلقة بالافتراضات وعدم التأكد من التقدير في تاريخ التقرير ذات المخاطر الجوهرية التي تؤدي إلى تعديلات هامة على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية أدناه:

تصنيف الأدوات المالية المصدرة كمطلوبات مالية أو أدوات حقوق ملكية

يصنف الصندوق الأدوات المالية المصدرة كأدوات حقوق ملكية وفقاً لمضمون الشروط التعاقدية للأدوات.

قام الصندوق بإصدار وحدات للمالكين، وعند تصفية الصندوق، تمنح هذه الوحدات مالكيها الحق في صافي الموجودات المتبقية، بعد سداد المبلغ الاسمي للوحدات بما يتناسب مع حصصهم في الوحدات ذات الصلة.

إن الأدوات المالية القابلة للاسترداد التي تتضمن التزامات تعاقدية للصندوق لإعادة شراء أو استرداد هذه الأدوات نقداً أو بموجودات مالية أخرى يتم تصنيفها كحقوق ملكية إذا استوفت جميع الشروط التالية:

- تمنح المالك حصة تناسبية من صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق.
- تصنف في فئة الأدوات الأدنى مرتبة من كافة الفئات الأخرى.
- تتميز كافة الأدوات المالية في فئة الأدوات الأدنى مرتبة من كافة الفئات الأخرى بأن لها خصائص متشابهة.
- بصرف النظر عن الالتزام التعاقدية للصندوق بإعادة شراء أو استرداد قيمة الأداة النقدية أو أصل مالي آخر، لا تشمل الأداة على أي سمات أخرى تتطلب التصنيف كالتزام.
- إن إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة العائدة للأداة على مدى عمرها تستند بشكل جوهري على الربح أو الخسارة، أو التغير في صافي الموجودات المثبتة أو التغير في القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة.

إن وحدات الصندوق تفي بهذه الشروط وتصنف كحقوق ملكية.

٥. الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (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. وتتأثر قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف ووضع الظروف الاقتصادية. قد لا تمثل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية وتوقعات الظروف الاقتصادية الخاصة بالصندوق التعثر الفعلي في السداد للعميل في المستقبل.

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات بغرض احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات والبلى بالاستعمال 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.

قياس القيم العادلة للعقارات الاستثمارية

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

تقوم الإدارة بانتظام بمراجعة المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة في القيم العادلة. وإذا تم استخدام معلومات الأطراف الأخرى لقياس القيم العادلة حينئذٍ يقوم فريق التقييم بتقدير الدليل الذي تم الحصول عليه من الأطراف الأخرى لدعم استنتاج أن عمليات التقييم هذه تستوفي متطلبات المعايير المحاسبية.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

٦. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	الإيضاح	
١٢,١٠٤	١٠,٥٨٥	١-٦	النقد لدى البنوك - الحساب الجاري
٤٥	-		النقد في الصندوق
١٢,١٤٩	١٠,٥٨٥		

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

٧. ذمم مديني عقود التأجير التشغيلي

تتكون ذمم مديني عقود التأجير التشغيلي مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٨٩,٠٣٥	٧٩,٠٧٤	ذمم مديني عقود التأجير التشغيلي
(٢٣,٤٨٠)	(٢٣,٢٣٢)	يخصم: خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود التأجير التشغيلي
٦٥,٥٥٥	٥٥,٨٤٢	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي - صافي

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١٩,٨٦٦	٢٣,٤٨٠	الرصيد الافتتاحي
٨,٥٠٠	١,٣١٢	المحمل للسنة
(٤,٨٨٦)	(١,٥٦٠)	الشطب خلال السنة
٢٣,٤٨٠	٢٣,٢٣٢	الرصيد الختامي

٨. المدفوعات مقدماً والذمم المدينة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٥٨٨	٢,٣٧٥	لمصروفات المدفوعة مقدماً
٢,٧٥٨	٧٩٥	ضريبة القيمة المضافة
١,٠١٠	٢٨٤	الذمم المدينة الأخرى
٤,٣٥٦	٣,٤٥٤	

٩. العقارات الاستثمارية

٩-١ يمتلك الصندوق العقارات الاستثمارية التالية:

اسم العقار	طبيعة العقار	التصنيف	سعر الشراء
الأندلس مول، جدة (إيضاح ٩-١ (١) و ٩-١ (٢))	مركز تسوق	العقارات الاستثمارية	١,١٩٥,٦٨٦
برج سلامة، جدة (إيضاح ٩-١ (٣))	مكتب	العقارات الاستثمارية	٢٥٥,٠٠٠
كيوبك بلازا، الرياض (إيضاح ٩-١ (٤))	مكتب	العقارات الاستثمارية	٢٥٠,٠٠٠

١. استحوذ الصندوق على الأندلس مول مع فندق الأندلس مول (المصنف كممتلكات وآلات ومعدات) 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.

تم رهن الأندلس مول مع فندق الأندلس مول (المصنف كممتلكات وآلات ومعدات) كضمان مقابل تسهيل تمويل إسلامي تم الحصول عليه من البنك الأهلي السعودي بمبلغ ٦٥٠ مليون ريال سعودي. ويبلغ إجمالي القيم الدفترية للأندلس مول وفندق الأندلس مول ١,٤٥٦ 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 للبانع نظير صافي إيجار قدره ٢٣,١ مليون ريال سعودي سنوياً لفترة ٥ سنوات. يُسمح للبانع بتأجير العقار من الباطن لعدة مستأجرين خلال هذه الفترة.

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

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

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩ العقارات الاستثمارية (بتبع)

٢-٩ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، تمثل العقارات الاستثمارية الممتلكات التي تم إثباتها أولاً بالتكلفة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. فيما يلي تفاصيل عن تكلفة العقارات الاستثمارية:

٢٠٢٤ م

الإجمالي	*الإشاءات تحت التنفيذ	السيارات	المعدات المكتبية	أجهزة ومعدات الحاسب الآلي	الأثاث والتجهيزات	المباني	الأراضي
١,٨٦٧,٠٠٢	١٢٤,٠٧٨	١١٩	٢,٨٠٠	١٠٠	٢٣٨	٧٥٦,١٤٤	٩٨٣,٥٢٣
٤٢,١٥٧	٤٢,١٥٧	-	-	-	-	-	-
-	(١٦٣,٧٧٦)	-	-	-	-	١٦٣,٧٧٦	-
١,٩٠٩,١٥٩	٢,٤٥٩	١١٩	٢,٨٠٠	١٠٠	٢٣٨	٩١٩,٩١٩	٩٨٣,٥٢٣
(١٠٢,٤١٣)	-	(٢٤)	(٢,١٥٠)	(٨١)	(٢٣٨)	(٩٩,٩٢٠)	-
(٢١,٨٠٩)	-	(٢٤)	(١٨٨)	(١٦)	-	(٢١,٥٨١)	-
(١٢٤,٢٢٢)	-	(٤٨)	(٢,٣٣٨)	(٩٧)	(٢٣٨)	(١٢١,٥٠١)	-
١,٧٨٤,٩٣٧	٢,٤٥٩	٧١	٤٦٢	٣	-	٧٩٨,٤١٨	٩٨٣,٥٢٣

القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

*تتعلق الإشاءات تحت التنفيذ بأعمال الإنشاءات في الأندلس مول. يتضمن هذا البند تكلفة الاقتراض المرسلة البالغة ٣١٢,٤٠,٦٤٢ ريال سعودي (٢٠٢٣ م: ٢٠٢٢ م: ٨,٢١٠,٦٤٢ ريال سعودي) مع معدل رسمية للسايبور زاندا ١,٢٥٪ (٢٠٢٣ م: سايبور زاندا ١,٢٥٪) يتم تنفيذ أعمال الإنشاءات من قبل شركة الأندلس العقارية (طرف ذو علاقة - الشركة الأم) (إيضاح ١٥).

فيما يلي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
١,٢٨٦,٧٤١	١,٣١٦,٠٨٢
٢٣٨,١٥٤	٢٣٢,٩٠١
٢٣٩,٦٩٤	٢٣٥,٩٥٤
١,٧٦٤,٥٨٩	١,٧٨٤,٩٣٧

الأندلس مول
برج سلامة
كيوك بلازا

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩. العقارات الاستثمارية (بتبع)

٢٠٢٣م

الإجمالي	*الإنتشاءات تحت التنفيذ	السيارات	المعدات المكتبية	أجهزة ومعدات الحاسب الآلي	الأثاث والتركيبات	المباني	الأراضي
١,٧٩٠,٢١٣	٥١,٦٣٣	١١٩	٢,٨٠٠	١٠٠	٢٣٨	٧٥١,٨٠٠	٩٨٣,٥٢٣
٧٦,٧٨٩	٧٣,٩٩١	-	-	-	-	٢,٧٩٨	-
-	(١,٥٤٦)	-	-	-	-	١,٥٤٦	-
١,٨٦٧,٠٠٢	١٢٤,٠٧٨	١١٩	٢,٨٠٠	١٠٠	٢٣٨	٧٥٦,١٤٤	٩٨٣,٥٢٣
(٨٢,٨٥٤)	-	(١٥)	(١,٩٦٢)	(٦٥)	(٢٣٨)	(٨٠,٥٧٤)	-
(١٩,٥٥٩)	-	(٩)	(١٨٨)	(١٦)	-	(١٩,٣٤٦)	-
(١٠٢,٤١٣)	-	(٢٤)	(٢,١٥٠)	(٨١)	(٢٣٨)	(٩٩,٩٢٠)	-
-	-	-	-	-	-	-	-
١,٧٦٤,٥٨٩	١٢٤,٠٧٨	٩٥	٦٥٠	١٩	-	٦٥٦,٢٢٤	٩٨٣,٥٢٣

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.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩. العقارات الاستثمارية (يتبع)

٣-٩ القيم السوقية

٩-٣-١ تتمثل الافتراضات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية فيما يلي:

البيان	أسلوب التقييم:	الافتراضات الرئيسية	القيمة السوقية
المقيم: شركة إسناد			٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠٪ (٢٠٢٣ م: ١٠٪) معدل عائد التخارج: ٨٪ (٢٠٢٣ م: ٨٪) معدل الإشغال: ٨٦٪ (٢٠٢٣ م: ٩٤٪) معدل الخصم: ١٠٪ (٢٠٢٣ م: ١٠٪) معدل عائد التخارج: ٨,٥٪ (٢٠٢٣ م: ٨,٥٪)	١,٤٤٢,١٨٦ ١,٣٩١,٣٦٩
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠٪ (٢٠٢٣ م: ١٠٪) معدل عائد التخارج: ٨٪ (٢٠٢٣ م: ٨٪)	٢٧٩,٦٧٩ ٢٧٢,٥٩١
كيوبك بلازا	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠٪ (٢٠٢٣ م: ١٠٪) معدل عائد التخارج: ٨٪ (٢٠٢٣ م: ٨٪)	٢٧٠,٧٣٥ ١,٩٣٤,٦٩٥
			١,٩٩٢,٦٠٠

المقيم: شركة قيم / ديوليت *

الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ٩,٥٪ (٢٠٢٣ م: ١٠,٥٪) معدل عائد التخارج: ٨٪ (٢٠٢٣ م: ٨,٥٪) معدل الإشغال: ٨٨٪ (٢٠٢٣ م: ٩٤٪) معدل الخصم: ٩٪ (٢٠٢٣ م: ١١٪) معدل عائد التخارج: ٨٪ (٢٠٢٣ م: ٩٪) معدل الخصم: ٩٪ (٢٠٢٣ م: ١٠٪) معدل عائد التخارج: ٧,٥٪ (٢٠٢٣ م: ٨٪)	١,٣٨٥,٣٤٩ ١,٣٩٥,٠٠٠
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ٩,٥٪ (٢٠٢٣ م: ١٠,٥٪) معدل عائد التخارج: ٨٪ (٢٠٢٣ م: ٨,٥٪) معدل الإشغال: ٨٨٪ (٢٠٢٣ م: ٩٤٪) معدل الخصم: ٩٪ (٢٠٢٣ م: ١١٪) معدل عائد التخارج: ٨٪ (٢٠٢٣ م: ٩٪) معدل الخصم: ٩٪ (٢٠٢٣ م: ١٠٪) معدل عائد التخارج: ٧,٥٪ (٢٠٢٣ م: ٨٪)	٢٨٢,٥٥٢ ٢٧٣,٠٠٠
كيوبك بلازا	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ٩,٥٪ (٢٠٢٣ م: ١٠,٥٪) معدل عائد التخارج: ٨٪ (٢٠٢٣ م: ٨,٥٪) معدل الإشغال: ٨٨٪ (٢٠٢٣ م: ٩٤٪) معدل الخصم: ٩٪ (٢٠٢٣ م: ١١٪) معدل عائد التخارج: ٨٪ (٢٠٢٣ م: ٩٪) معدل الخصم: ٩٪ (٢٠٢٣ م: ١٠٪) معدل عائد التخارج: ٧,٥٪ (٢٠٢٣ م: ٨٪)	٢٨٠,٨١٣ ٢٦٤,٠٠٠
			١,٩٤٨,٧١٤

*تم إجراء التقييمات العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م من قبل شركة "إسناد" وشركة "قيم" (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: شركة "إسناد" وشركة "ديوليت").

إن المقيمين المذكورين أعلاه مؤهلون ويلتزمون بأنظمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). ويتمتع المقيمون بمؤهلات وخبرة ملائمة في تقييم العقارات في المواقع المعنية. وفيما يلي تفاصيل المقيمين الخارجيين:

١- شركة إسناد للتقييم العقاري: رقم التسجيل في تقييم: ١٢١٠٠٠٠٩٣٤

٢- شركة قيم: رقم التسجيل في تقييم: ١٢١٠٠٠٠٥٢

تم تصنيف قياسات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بالمستوى ٣ للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات في طرق التقييم المستخدمة (كما هو موضح أعلاه). يظهر الجدول التالي التفاصيل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م:

قياس القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
-	-	١,٩٣٥,٧٦٣

العقارات الاستثمارية

قياس متوسط القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
-	-	١,٩٢٧,٩٦٠

العقارات الاستثمارية

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية
للمسئلة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠. الممتلكات والمعدات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، تمثل الممتلكات والمعدات الممتلكات التي تم إثباتها أولاً بالتكلفة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. فيما يلي تفاصيل تكلفة عقارات الفندق:

الإجمالي	تحت التنفيذ	المعدات المكتنية	أجهزة ومعدات الحاسب الآلي	الأثاث والتجهيزات	المباني	الأراضي	التكلفة:
١٩٦,١٨٨	١,٧٩٩	٤,٤٧٧	٢,٠١٦	٨,٧٧٧	١٤٧,٣٤٩	٣١,٧٧٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ م
٥,٤٠٦	٤,٧٠٨	٦٩٨	-	-	-	-	الإضافات خلال السنة
٢٠١,٥٩٤	٦,٥٠٧	٥,١٧٥	٢,٠١٦	٨,٧٧٧	١٤٧,٣٤٩	٣١,٧٧٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
الاستهلاك المتراكم وخسارة الانخفاض في القيمة							
(٥٧,٥١٦)	-	(٣,٤٢١)	(١,٢٥٨)	(٥,٨٢٩)	(٤٧,٠٠٨)	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ م
(٤,٤١٢)	-	(٢٤٨)	(٢٠٧)	(٨٢٥)	(٣,١٣٢)	-	الاستهلاك خلال السنة
(٨,٠٠٠)	-	-	-	-	(٨,٠٠٠)	-	خسارة الانخفاض في القيمة *
(٦٩,٩٢٨)	-	(٣,٦٦٩)	(١,٤٦٥)	(٦,٦٥٤)	(٥٨,١٤٠)	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
القيمة الدفترية في							
١٣١,٦٦٦	٦,٥٠٧	١,٥٠٦	٥٥١	٢,١٢٣	٨٩,٢٠٩	٣١,٧٧٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

* خلال عام ٢٠٢٤، وبناءً على الأدلة التي تم الحصول عليها من التقارير الداخلية التي تشير إلى الأداء الاقتصادي لفندق الأندلس، قامت الإدارة بإجراء اختبار للإضمحلال للفندق وقد اعترفت بخسارة إضمحلال قدرها ٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: لا شيء). فُتِرت الإدارة المبلغ القابل للاسترداد للفندق بناءً على قيمة الاستخدام.

الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد المبلغ القابل للاسترداد موضحة أدناه:

البيان	أسلوب التقييم:	الافتراضات الرئيسية
فندق الأندلس	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ٩٪ معدل عائد التخارج: ٧٪ معدل الإشغال: ٦٥٪

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠. الممتلكات والمعدات (بتبع)						
الإجمالي	تحت الإنشاءات*	المعدات المكتبية	أجهزة ومعدات الحاسب الآلي	الأثاث والتراكيبات	المباني	الأراضي
١٩٤,٣٨٩	-	٤,٤٧٧	٢,٠١٦	٨,٧٧٧	١٤٧,٣٤٩	٣١,٧٧٠
١,٧٩٩	١,٧٩٩	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
١٩٦,١٨٨	١,٧٩٩	٤,٤٧٧	٢,٠١٦	٨,٧٧٧	١٤٧,٣٤٩	٣١,٧٧٠
التكلفة:						
						الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م
						الإضافات خلال السنة
						التحويلات خلال السنة
						الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
الاستهلاك المتراكم						
						الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م
						الاستهلاك خلال السنة
						الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
						القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
١٣٨,٦٧٢	١,٧٩٩	١,٠٥٦	٧٥٨	٢,٩٤٨	١٠٠,٣٤١	٣١,٧٧٠

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١. الإيجارات غير المحققة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الإيضاح	
٣٧,٤٨٦	٤١,٥٨٤		الرصيد الافتتاحي
١٨٥,٤٧٤	١٨٣,٥١٣		الفواتير الصادرة خلال السنة
(١٨٣,٠٦٣)	(١٨٧,٦٤٧)	١٧	الإيرادات المثبتة خلال السنة
١,٦٨٧	(٦,٥٢٥)		صافي المبلغ (المسترد) / المستلم مقابل عقود الإيجار غير النشطة
٤١,٥٨٤	٣٠,٩٢٥		الرصيد الختامي

١٢. المطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٤,٦٣٠	٨,٦١٣	المصروفات المستحقة والأخرى
٣,١٧٧	٢,٩٤٠	التكاليف التمويلية المستحقة
٧,٨٠٧	١١,٥٥٣	

١٣. القروض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٥٨٩,٢٠٣	٦٦٠,٠٠٥	الرصيد الافتتاحي
٧٠,٤٦٨	٥٣,٥٩٥	تسهيل التمويل المستخدم خلال السنة
٣٣٤	٦٨٠	إطفاء أتعاب ترتيب القرض
٦٦٠,٠٠٥	٧١٤,٢٨٠	الرصيد الختامي

في ٧ نوفمبر ٢٠١٨م، قام الصندوق بتوقيع اتفاقية تسهيل تمويل إسلامي بمبلغ ٦٥٠ مليون ريال سعودي مع البنك الأهلي السعودي. قام الصندوق برهن العقارين، الأندلس مول وفندق الأندلس مول لصالح شركة التطوير العقاري للإدارة والتملك، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للبنك الأهلي السعودي كضمان مقابل تسهيل التمويل الإسلامي.

في ١ أغسطس ٢٠١٩م، استخدم الصندوق ٢٥٥ مليون ريال سعودي كدفعة أولى من تسهيل التمويل الإسلامي. خلال سنة ٢٠٢٠م، استخدم الصندوق ٢٦٣ مليون ريال سعودي كدفعة ثانية من تسهيل التمويل الإسلامي. خلال ٢٠٢١م، استخدم الصندوق مبلغاً إضافياً قدره ٤٣ مليون ريال سعودي. خلال ٢٠٢٢م، استخدم الصندوق مبلغاً إضافياً قدره ٣٠ مليون ريال سعودي. خلال ٢٠٢٣م، استخدم الصندوق مبلغاً إضافياً قدره ٧١ مليون ريال سعودي. خلال ٢٠٢٤م، استخدم الصندوق مبلغاً إضافياً قدره ٥٤ مليون ريال سعودي. بلغ الرصيد غير المستخدم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ٤٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٩٨ مليون ريال سعودي).

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

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

١٣. القروض (يتبع)

بالإضافة إلى ذلك، في ٥ أكتوبر ٢٠٢٣م، قام الصندوق بتوقيع تعديل آخر لاتفاقيته لتسهيل التمويل الإسلامي، حيث تم زيادة مبلغ التسهيل إلى ٧٦٠ مليون ريال سعودي بدلاً من ٦٥٠ مليون ريال سعودي.

يخضع التسهيل لمعدلات الفائدة بناءً على سايبور زائداً معدل عمولة متفق عليه بنسبة ١,٢٥٪ سنوياً. تتضمن اتفاقيات التسهيل أعلاه عدة تعهدات من بينها بعض الشروط التي تنص على ضرورة الاحتفاظ ببعض النسب المالية. قد يتطلب أي إخلال مستقبلي بأي من هذه التعهدات أن تقوم الشركة بسداد التسهيلات ذات الصلة قبل الموعد المحدد أعلاه.

يرتبط القرض بتعهدات على أن يضمن الصندوق في جميع الأوقات ما يلي:

- ألا يقل معدل تغطية خدمة الدين عن ١:٢، و؛
- ألا تتجاوز نسبة القرض إلى قيمة العقارات الاستثمارية ٥٠٪.

وبخلاف ذلك يكون القرض مستحق السداد عند الطلب.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، لم يتم تجاوز الحد والتزم الصندوق بالتعهد. وبناءً على ذلك، تم تصنيف القرض على أنه غير متداول في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

١٤. الزكاة

فيما يلي حركة مخصص الزكاة:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
٢,١٥٤	٣٤٥	الرصيد الافتتاحي
(١,٨٠٩)	-	الدفعات خلال السنة
٣٤٥	٣٤٥	الرصيد الختامي

موقف الربط الزكوي

قدم الصندوق إقراراته الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") للسنوات حتى ٢٠٢٢م وتم الانتهاء من الربوط حتى ٢٠٢٢م. كان الصندوق يدفع الزكاة على أساس طوعي في السنوات السابقة وقام بإلغاء تسجيله الآن. بالتالي، سيقوم الصندوق بتقديم إقرار بالمعلومات فقط لدى الهيئة ابتداءً من سنة ٢٠٢٣م، والذي يبين احتساب الزكاة الواجب دفعها من قبل مالكي الوحدات.

١٥. 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:

اسم الشركة	العلاقة
شركة الأهلي المالية	مدير الصندوق
البنك الأهلي السعودي	الشركة الأم لمدير الصندوق
شركة الأندلس العقارية	الشركة الأم

أتعاب إدارة الصندوق

يدفع 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.

١٥. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

أتعاب الوكالة وإدارة العقارات

قام الصندوق من خلال اتفاقية تحويل رئيسية بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م بتعيين شركة الأندلس العقارية "كوكيل عقاري". وبموجب الاتفاقية، يتم تعيين شركة الأندلس العقارية لممارسة وتنفيذ وسداد جميع الحقوق والالتزامات كطرف وكيل للأندلس مول وفندق الأندلس مول. يدفع الصندوق مبلغ ثابت قدره ٥٧٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً إلى شركة الأندلس العقارية عن خدمات الطرف 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.

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملات	٢٠٢٤م	٢٠٢٣م
شركة الأندلس العقارية	إيجارات محصلة بالنيابة عن الصندوق أتعاب إنشاءات وتطوير أتعاب إدارة محملة أتعاب وكالة محملة	٨,٧٨١ ٣٧,٩١٣ ١٤,٧٦٧ ٥٧٥	٩,٤٩٩ ٧٤,١٤٨ ١٣,٢٦١ ٥٧٥
شركة الأهلي المالية	أتعاب إدارة	٢٠,٨٥٤	١٠,١٩٦
البنك الأهلي السعودي	رسوم خدمات محملة أتعاب ترتيب قرض محملة فائدة قرض	١٤٩ ٣٧٢ ٥١,٢١٤	١٠٨ ٥٩٩ ٤٥,٤٥٥

وفيما يلي المعاملات الهامة مع موظفي الإدارة الرئيسيين:

موظفو الإدارة الرئيسيون	طبيعة المعاملة	٢٠٢٤م	٢٠٢٣م
موظفو الإدارة الرئيسيون	أتعاب مجلس إدارة أتعاب مدير الصندوق	١٠٠ ٢٠,٩٩٧	١٠٠ ٢٠,٨٥٤

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

المستحق للأطراف ذات العلاقة

الطرف ذو العلاقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
شركة الأهلي المالية	٢٠,٩٩٧	٢٠,٨٥٤
شركة الأندلس العقارية	٦,٣٠٧	١٠,٢٨٥
البنك الأهلي السعودي	١٥٧	٩٠
	٢٧,٤٦١	٣١,٢٢٩

١٦. القطاع التشغيلي

لدى الصندوق ثلاثة تقارير قطاعية، كما هو موضح أدناه، وهي تمثل قطاعات الأعمال الاستراتيجية للصندوق. تقدم قطاعات 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 العمليات في كل قطاع من التقارير القطاعية للصندوق:

قطاع التجزئة	يتكون من الأندلس مول.
قطاع الضيافة	يتكون من فندق الأندلس مول.
قطاع المكاتب	يتكون من برج سلامة وكيوبك بلازا.

فيما يلي المعلومات المتعلقة بكل تقرير قطاعي:

يتم استخدام صافي أرباح القطاع قبل الزكاة لقياس الأداء حيث يعتقد مدير الصندوق أن هذه المعلومات هي الأكثر صلة في تقييم نتائج القطاع المعني مقارنة بالشركات الأخرى العاملة في نفس القطاع.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية
للمسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦. القطاع التشغيلي (يتبع)

فيما يلي ملخص للمركز المالي والأداء المالي لهذه القطاعات:

القطاع التشغيلي (يتبع)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م				٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م			
	الإجمالي	المخصصة*	غير	قطاع المكاتب	قطاع التجزئة	الإجمالي	المخصصة*	قطاع التجزئة
الإيرادات	١٢٥,٠٣٥	١٩,١٨٥	-	٤٣,٤٢٧	١٨٧,٦٤٧	١٨٣,٠٦٣	-	١٢١,٩٤٤
المصر وفات التشغيلية	(٣٤,٧٥٠)	(١٨,٣٨٢)	(١٤٠)	(٢,٧٩٢)	(٥٦,٠٦٤)	(٤٨,٦٣٤)	(١١٩)	(٣١,٩٥٩)
الاستهلاك	(١٢,٨١٦)	(٤,٤١٢)	-	(٨,٩٩٣)	(٢٦,٢٢١)	(٢٣,٩٧٨)	-	(١٠,٦٧١)
خسارة الانخفاض في قيمة	-	(٨,٠٠٠)	-	-	(٨,٠٠٠)	-	-	-
الممتلكات والمعدات	-	-	-	-	-	-	-	-
خسارة الانخفاض في قيمة ذمم	(٨٥٠)	(٤٦٢)	-	-	(١,٣١٢)	(٨,٥٠٠)	-	(٨,٥٠٠)
مدني عقود الإيجار التشغيلي	٦٩,١٥١	(١٢,٥٩٨)	(٢٣,٠١٩)	(٦,٨٥٦)	٢٦,٦٧٨	٤٠,٥٥٦	(٢٣,٢٨١)	٧٠,١٠٨
صافي الربح/(الخسارة)								
كما في								

القطاع التشغيلي (يتبع)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م				٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م			
	الإجمالي	المخصصة*	غير	قطاع المكاتب	قطاع التجزئة	الإجمالي	المخصصة*	قطاع التجزئة
إجمالي الموجودات	١,٣٦١,٦٢٣	١٤١,٣٤١	٥,٥٥٤	٤٧٧,٩٦٦	١,٩٨٦,٤٨٤	١,٩٨٥,٣٢١	٢٦٥	١,٣٤٨,١٩٤
إجمالي المطلوبات	٢٤٧,١٣٥	٣,٧٠٩	٢٢,٥٠٦	٥١٧,٣٣١	٧٩٠,٦٨١	٧٤٧,٤٤٦	٢٢,٠٣٧	٢٠٧,١٩٨

* تمثل المبالغ غير المخصصة أتعاب الإدارة المدفوعة لمدير الصندوق (شركة الأهلي المالية).

تتحقق إيرادات الصندوق من العقود المبرمة مع العملاء من خلال تقديم خدمات تأجير الوحدات التجارية وخدمات الضيافة. يتم تحويل السيطرة على خدمات تأجير الوحدات التجارية على مدى زمني، بينما يتم تحويل السيطرة على خدمات الضيافة عند نقطة من الزمن.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧. الإيرادات من العقارات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١٦٧,٣٢٩	١٦٨,٤٦٢	إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية
١٥,٧٣٤	١٩,١٨٥	الإيرادات من العقود مع العملاء
١٨٣,٠٦٣	١٨٧,٦٤٧	الإيرادات من عمليات الفندق*
١٥,٧٣٤	١٩,١٨٥	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.

١٨. المصروفات التشغيلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١٢,٩٠٤	١٣,٩٣٢	التشغيل والصيانة
١٢,٣٥٣	١٢,١٢١	مصروفات إدارة العقار
٧,٠٨٢	٩,١٤٨	رسوم الامتياز وأتعاب الإدارة
٥,٠٧٢	٦,٢١٧	المرافق الخدمية
٢,٤٧١	٣,٠٤٦	التسويق
١,٤٩٢	١,٨١٢	التأمين
٧,٢٦٠	٩,٧٨٨	مصروفات تشغيل الفندق
٤٨,٦٣٤	٥٦,٠٦٤	

١٩. الأتعاب المهنية

تتضمن الأتعاب المهنية اتعاب مراجعي الحسابات مقابل المراجعة النظامية للقوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م بمبلغ ٠,٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣ م: ٠,٢ مليون ريال سعودي). بلغت اتعاب مراجعي الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الأولية للصندوق عن نصف السنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م مبلغ ٠,٠٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣ م: ٠,٠٥ مليون ريال سعودي).

٢٠. التكلفة التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٤٥,٤٥٥	٥١,٢١٤	التكلفة التمويلية
(٨,٢١١)	(٦,١٤٠)	يخصم: التكلفة التمويلية المرسلة خلال السنة.
٣٧,٢٤٤	٤٥,٠٧٤	التكلفة التمويلية المحملة على الربح أو الخسارة

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الإيضاحات
١,٩٣٣,٣٤٨	١,٩٧٠,٦٥٧	٣-٩ متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(١,٧٦٤,٥٨٩)	(١,٧٨٤,٩٣٧)	٢-٩ يخصم: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
١٦٨,٧٥٩	١٨٥,٧٢٠	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠	الوحدات المصدرة بالآلاف (بالعدد)
		صافي الموجودات (حقوق الملكية) الإضافية لكل وحدة وفقاً للقيمة العادلة
١,٢٣	١,٣٥	
١,٢٣٧,٨٧٥	١,١٩٥,٨٠٣	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة
١٦٨,٧٥٩	١٨٥,٧٢٠	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
١,٤٠٦,٦٣٤	١,٣٨١,٥٢٣	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة
صافي الموجودات العائدة لكل وحدة		
٩,٠٠	٨,٦٩	صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) قبل تعديل القيمة العادلة
١,٢٣	١,٣٥	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) وفقاً للقيمة العادلة
١٠,٢٣	١٠,٠٤	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة

٢٢. عقود الإيجار التشغيلي

الصندوق كمؤجر

يقوم الصندوق بتأجير عقاراته الاستثمارية. قام الصندوق بتصنيف عقود الإيجار تلك كعقود إيجار تشغيلي لأنها لا تقوم بالتحويل الجوهري لما يقارب جميع المخاطر والمنافع الجوهرية المرتبطة بملكية الموجودات. تم إثبات إيرادات الإيجار من قبل الصندوق خلال ٢٠٢٤م بمبلغ ١٦٨,٤٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣م: ١٦٧,٣٣ مليون ريال سعودي).

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٦٣,٨٨٩	٥٧,٩٧٣	أقل من سنة
٤٣,٠٥١	٢١,٢٠٧	سنة - سنتين
٢٩,٤٩٦	٨٥,٠١٦	٢ - ٣ سنوات
٤٥,٦٨١	٥,٩٧٩	٣ - ٤ سنوات
٣٢,٦٨٥	٥٥,٨٦٥	٤ - ٥ سنوات
١٢٩,٠١٥	٢٠٦,٥٩٠	أكثر من ٥ سنوات
٣٤٣,٨١٧	٤٣٢,٦٣٠	

٢٣. توزيعات الأرباح

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

في ١٨ مارس ٢٠٢٤م و ٢٥ أغسطس ٢٠٢٤م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بمبلغ ٠,٢٥٠ ريال سعودي لكل وحدة و ٠,٢٥٠ لكل وحدة على التوالي. وتم دفع نفس المبلغ في ٢٥ مارس ٢٠٢٤م و ١١ سبتمبر ٢٠٢٤م على التوالي.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

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

٢٤. إدارة المخاطر المالية

عوامل المخاطر المالية

يتعرض الصندوق لمخاطر مالية مختلفة بسبب أنشطته وتشمل: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة ومخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لمعدلات 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، وذهب 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 بمقاصة المبالغ المدرجة ويعتزم إما التسوية على أساس الصافي، أو إثبات الموجودات المطلوبة في آن واحد.

أ. مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تأثير التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الربح وأسعار حقوق الملكية على ربح الصندوق أو قيمة أدواته المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة وضبط التعرض للمخاطر ضمن الحدود المقبولة مع تعظيم العائد. يدير الصندوق مخاطره السوقية من خلال الاستثمار في أدوات متدنية المخاطر وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

مخاطر العملة

مخاطر العملة 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.

مخاطر معدلات الفائدة:

تنشأ مخاطر معدلات الفائدة التي يتعرض لها الصندوق بشكل رئيسي من تسهيلات التمويل الإسلامي ذات معدلات الفائدة المتغيرة.

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

أ. مخاطر السوق (يتبع)

تحليل حساسية التدفق النقدي للقروض ذات المعدلات المتغيرة:

إن التغير المحتمل المعقول لـ ١٠٠ نقطة أساس في معدلات الفائدة في تاريخ التقرير سيزيد (سينقص) حقوق الملكية والربح والخسارة بالمبالغ الظاهرة أدناه. إن هذا التحليل يفترض بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة وتحديداً مخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية.

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م				تكلفة تسهيل التمويل الإسلامي
قائمة المركز المالي		قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر		
النقص بمقدار ١٠٠ نقطة	الزيادة بمقدار ١٠٠ نقطة	النقص بمقدار ١٠٠ نقطة	الزيادة بمقدار ١٠٠ نقطة	
٧,١٤٢	(٧,١٤٢)	٧,١٤٢	(٧,١٤٢)	
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م				
قائمة المركز المالي		قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر		
النقص بمقدار ١٠٠ نقطة	الزيادة بمقدار ١٠٠ نقطة	النقص بمقدار ١٠٠ نقطة	الزيادة بمقدار ١٠٠ نقطة	
٦,٦٠٠	(٦,٦٠٠)	٦,٦٠٠	(٦,٦٠٠)	تكلفة تسهيل التمويل الإسلامي

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، والنقد وما في حكمه وبعض أرصدة الذمم المدينة الأخرى.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	النقد وما في حكمه ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي، إجمالي الذمم المدينة الأخرى
١٢,١٤٩	١٠,٥٨٥	
٨٩,٠٣٥	٧٩,٠٧٤	
١,٠١٠	٢٨٤	
١٠٢,١٩٤	٨٩,٩٤٣	

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

إن مخاطر الائتمان على الذمم المدينة والنقد وما في حكمه محدودة نظراً لما 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.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

ب. مخاطر الائتمان (يتبع)

يعرض الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي كما يلي:

مخصص الانخفاض في القيمة	إجمالي القيمة الدفترية	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
٦٢٤	٥,٤١٥	٪١٢	المتداولة (ليست متأخرة السداد)
١,٩٤٨	١١,٩٩٨	٪١٦	٠ - ٣٠ يوماً
١,٨٧٤	٨,٢٥٩	٪٢٣	٣١ - ٦٠ يوماً
٤٥١	١,٧٢٨	٪٢٦	٦١ - ٩٠ يوماً
١٨,٣٣٥	٥١,٦٧٤	٪٣٥	أكثر من ٩٠ يوماً
٢٣,٢٣٢	٧٩,٠٧٤		الإجمالي

مخصص الانخفاض في القيمة	إجمالي القيمة الدفترية	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
٣٤٧	٢١,٤٧٧	٪٢	المتداولة (ليست متأخرة السداد)
٨٦٣	٧,٤٨٣	٪١٢	٠ - ٣٠ يوماً
٨٣٠	٥,١٥١	٪١٦	٣١ - ٦٠ يوماً
٢٠٠	١,٠٧٨	٪١٩	٦١ - ٩٠ يوماً
٢١,٢٤٠	٥٣,٨٤٦	٪٣٩	أكثر من ٩٠ يوماً
٢٣,٤٨٠	٨٩,٠٣٥		الإجمالي

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 أصل مالي بسرعة بمبلغ يقارب 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 سحبوبات 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.

٢ - ٥ سنوات	سنة - سنتين	أقل من سنة	القيمة الدفترية	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
٧٤٢,١٣٠	٧٤٢,١٣٠	٥٢,٢٦٠	٧١٤,٢٨٠	القروض
-	-	٢٧,٤٦١	٢٧,٤٦١	المستحق للأطراف ذات العلاقة
-	-	١١,٥٥٣	١١,٥٥٣	المطلوبات الأخرى
٧٤٢,١٣٠	٧٤٢,١٣٠	٩١,٢٧٤	٧٥٣,٢٩٤	

٢٤. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

ج. مخاطر السيولة (يتبع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	القيمة الدفترية	أقل من سنة	سنة - سنتين	٢ - ٥ سنوات	الإجمالي
القروض	٦٦٠,٠٠٥	٤٥,٤٥٥	١٠١,٦٣١	٦٨٨,١٣٠	٨٣٥,٢١٦
المستحق للأطراف ذات العلاقة	٣١,٢٢٩	٣١,٢٢٩	-	-	٣١,٢٢٩
المطلوبات الأخرى	٧,٨٠٧	٧,٨٠٧	-	-	٧,٨٠٧
	٦٩٩,٠٤١	٨٤,٤٩١	١٠١,٦٣١	٦٨٨,١٣٠	٨٧٤,٢٥٢

كما في تاريخ التقرير، تجاوزت المطلوبات المتداولة للصندوق موجوداته المتداولة بمبلغ ٦,٥٢ مليون ريال سعودي. من إجمالي المطلوبات المتداولة البالغة ٧٦,٤٠ مليون ريال سعودي، بلغت المطلوبات غير المالية المتعلقة بالإيجارات غير المكتسبة ٣٠,٩ مليون ريال سعودي. بالإضافة إلى إجمالي الموجودات المتداولة البالغة ٦٤,٢ مليون ريال سعودي، بلغت قيمة الموجودات غير المالية المتعلقة بالمدفوعات مقدماً ٣,٤ مليون ريال سعودي. بعد إجراء هذه التعديلات، أصبح لدى الصندوق صافي مركز موجودات مالية بمبلغ ٢١,٤ مليون ريال سعودي. قدر مدير الصندوق بأن لدى الصندوق موارد مالية كافية للوفاء بالتزاماته التعاقدية عند استحقاقها. وعليه، تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمفهوم الاستمرارية.

٢٥. القيمة العادلة

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

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

- المستوى ١:** أسعار السوق المدرجة والمعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى ٢:** المدخلات التي يمكن ملاحظتها أو تتبعها بشكل مباشر أو غير مباشر لأصل أو التزام بخلاف الأسعار المعلنة المذكورة في المستوى ١.
- المستوى ٣:** المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها أو تتبعها لأصل أو التزام.

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

- تتكون الموجودات المالية للصندوق من النقد وما في حكمه والذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي وبعض الذمم المدينة الأخرى. تتكون المطلوبات المالية للصندوق من القروض والمستحق للأطراف ذات العلاقة والمطلوبات الأخرى.
- تعتبر إدارة الصندوق أن القيمة العادلة لجميع هذه الموجودات والمطلوبات المالية تعادل قيمتها الدفترية تقريباً نظراً لأجل الاستحقاق القصيرة لهذه 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 العملات للموجودات والمطلوبات المالية ذات العملة المتغيرة. تم ذكر معدلات العملة الفعلية وفترات إعادة التسعير أو تاريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية في الإيضاحات ذات الصلة.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٦. 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 المساهمين 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 ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٧٤٧,٤٤٦	٧٩٠,٦٨١	إجمالي المطلوبات
(١٢,١٤٩)	(١٠,٥٨٥)	يخصم: النقد وما في حكمه
٧٣٥,٢٩٧	٧٨٠,٠٩٦	صافي الدين
١,٢٣٧,٨٧٥	١,١٩٥,٨٠٣	حقوق الملكية
٠,٥٩٤	٠,٦٥٢	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.

٢٧. أرقام المقارنة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة على النحو المبين أدناه لتتوافق مع التصنيف المستخدم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. ليس لعمليات إعادة التصنيف المذكورة أدناه أي تأثير على صافي الدخل أو الأرباح المبقة أو صافي الموجودات التي تم إدراجها سابقاً:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	إعادة التصنيف	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
العقارات الاستثمارية	١,٩٠٣,٢٦١	(١٣٨,٦٧٢)	١,٧٦٤,٥٨٩
الممتلكات والمعدات	--	١٣٨,٦٧٢	١٣٨,٦٧٢
التأمينات غير المتداولة	٧٢٠	(٧٢٠)	--
التأمينات المتداولة	٥,٧٥٦	٧٢٠	٦,٤٧٦
١ يناير ٢٠٢٣م	كما في ١ يناير ٢٠٢٣م	إعادة التصنيف	كما في ١ يناير ٢٠٢٣م
العقارات الاستثمارية	١,٨٥١,٣٦٣	(١٤١,٢٩٢)	١,٧١٠,٠٧١
الممتلكات والمعدات	--	١٤١,٢٩٢	١٤١,٢٩٢

تم تعديل التأثيرات المقابلة لإعادة التصنيف الوارد أعلاه في معلومات المقارنة لقائمة المركز المالي وقائمة التدفقات النقدية. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية. تعتقد الإدارة أن القوائم المالية الثالثة غير ضرورية، حيث يُعتبر التأثير غير مادي

٢٨. آخر يوم تقييم

إن آخر يوم تقييم للسنة كان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

٢٩. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٤ رمضان ١٤٤٦ هـ (الموافق ٢٤ مارس ٢٠٢٥ م)



التقرير السنوي 2024

صندوق الأهلي ريت (1)