

التقرير السنوي



2025

alahlireit.com

استثمار مستدام
يدعم اقتصادًا مزدهرًا



الاهلي ريت(1)

AlAhli REIT(1)

VAT 310202233400003



التقرير السنوي

المقدم إلى السادة مساهمي صندوق الأهلي ريت 1
عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025م



صاحب السمو الملكي الأمير

محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ولي العهد، رئيس مجلس الوزراء، رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية

حفظه الله

رؤية المملكة 2030 تقوم على بناء اقتصاد مزدهر ومستدام، يقوده القطاع الخاص، ويعتمد على الكفاءة والاستثمار النوعي طويل الأجل.



خادم الحرمين الشريفين

الملك عبدالعزيز آل سعود

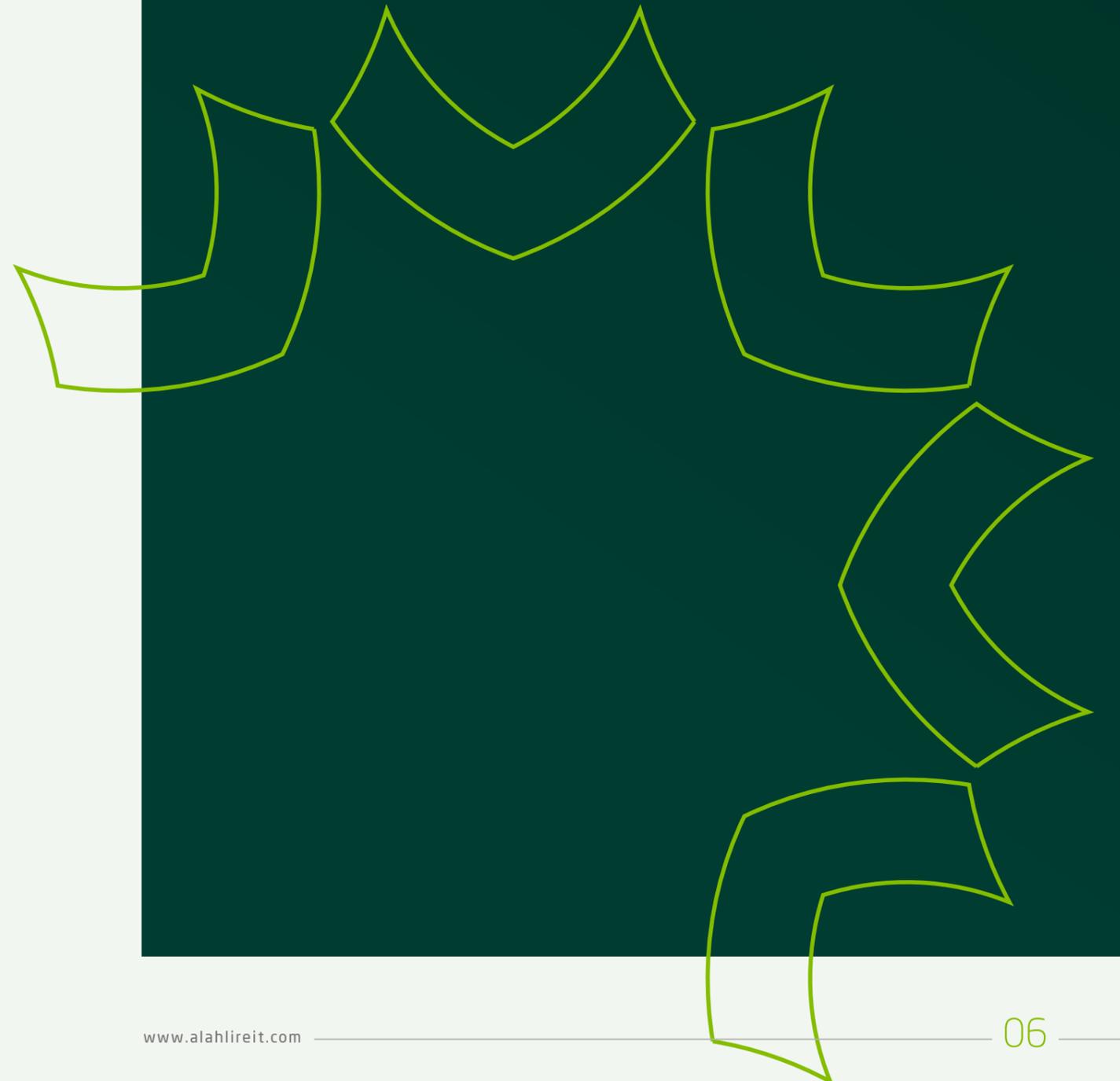
حفظه الله

إن اقتصاد المملكة يقوم على أسس متينة، ويستند إلى تنوع مصادر الدخل وتعزيز الاستدامة المالية، بما يحقق النمو المستدام ويعزز مكانة المملكة الاقتصادية عالمياً.





فهرس المحتويات



12

أعضاء مجلس
الإدارة

10

كلمة مدير
الصندوق

08

عن مدير الصندوق

26

محفظة الصندوق

22

نبذة عن الصندوق

16

الملخص التنفيذي

00

الحوكمة والالتزام

52

الأداء المالي

38

إدارة المخاطر
واستمرارية الأعمال

00

القوائم المالية

شركة الأهلي المالية «الأهلي كابيتال» أكبر شركة متخصصة في إدارة الأصول على مستوى المملكة، حيث تدير أصولاً تتخطى قيمتها (253) 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.

عن مدير الصندوق

أسعار فائدة مرتفعة نسبياً، وتعزيز منظومة إدارة المخاطر من خلال تنويع قاعدة المستأجرين وتبني هياكل تعاقدية تحدّ من مخاطر المصروفات التشغيلية.

وانطلاقاً من هذه المرتكزات، نرى الصندوق اليوم نموذجاً استثمارياً قائماً على استقرار نقدي مدعوم بأصول مدرّجة للدخل، مع تركيز واضح على تحقيق عائد معدل بالمخاطر يلبي تطلعات المستثمرين. وستواصل الإدارة جهودها الرامية إلى تحسين العائد التشغيلي للوحدة، ورفع جودة المحفظة العقارية، ودراسة فرص استثمارية انتقائية تسهم في تعزيز القيمة طويلة الأجل لمالكي الوحدات.

وفي الختام، نتقدم بخالص الشكر والتقدير لمستثمريننا الكرام على ثقتهم العالية ودعمهم المستمر، مؤكداً التزامنا بمواصلة تطوير أداء الصندوق وتحقيق نمو مستدام يعزز مكانته في سوق الاستثمار العقاري ويحقق أفضل قيمة ممكنة لمالكي الوحدات.

والله ولي التوفيق
مدير الصندوق

يسعدنا أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي لصندوق الأهلي ريت 1 لعام 2025م، والذي مثّل محطة مهمة في مسيرة الصندوق نحو تعزيز كفاءته التشغيلية وترسيخ استقراره النقدي. وخلال العام، ركزت الإدارة على تعظيم الاستفادة من الأصول القائمة ورفع جودة التدفقات النقدية، مع الالتزام بانضباط مالي يتماشى مع المتغيرات الاقتصادية، بما يدعم تحقيق عوائد مستدامة ومتوازنة للمستثمرين على المدى المتوسط والطويل.

وقد استندت استراتيجيتنا إلى قراءة تحليلية شاملة لأداء محفظة الصندوق العقارية، حيث بلغ صافي النقد من العمليات التشغيلية (FFO) نحو 58.4 مليون ريال، فيما سجلت الإيرادات 196.8 مليون ريال، واستقرت نسبة الإشغال عند 96.13%. وشكّلت هذه المؤشرات قاعدةً انطلقت منها الإدارة نحو تعزيز الأداء ورفع كفاءة التشغيل خلال الفترات القادمة. ونتيجةً للإدارة النشطة للعقود وتحسين جودة قاعدة المستأجرين، شهدت نسبة الإشغال تحسناً تدريجياً، كما ارتفعت مستويات الإيرادات، مع حرص الصندوق على المحافظة على سياسة توزيعات مستقرة.

وتركزت أولويات الصندوق خلال عام 2025م على أربعة محاور رئيسية، شملت: رفع كفاءة الأصول عبر تحسين إدارة الإشغال وتعزيز كفاءة التحصيل، وإعادة هيكلة التكاليف وضبط المصروفات بما يدعم نمو هامش الدخل التشغيلي، إضافةً إلى الإدارة الفعّالة للالتزامات التمويلية في ظل بيئة

2025

كلمة مدير الصندوق

03

أعضاء مجلس الإدارة

”

هندسة النمو وفق رؤية استثمارية ثابتة



محمد بن جعفر السقاف
عضو مجلس الإدارة

محمد بن عمر العبيدي
عضو مجلس الإدارة

أحمد بن عبد الرحمن الموسى
عضو مجلس الإدارة

فراس بن عبد الرزاق حوحو
عضو مجلس الإدارة

فواز بن عبد العزيز بن حويل
عضو مجلس الإدارة



رئيس مجلس الإدارة

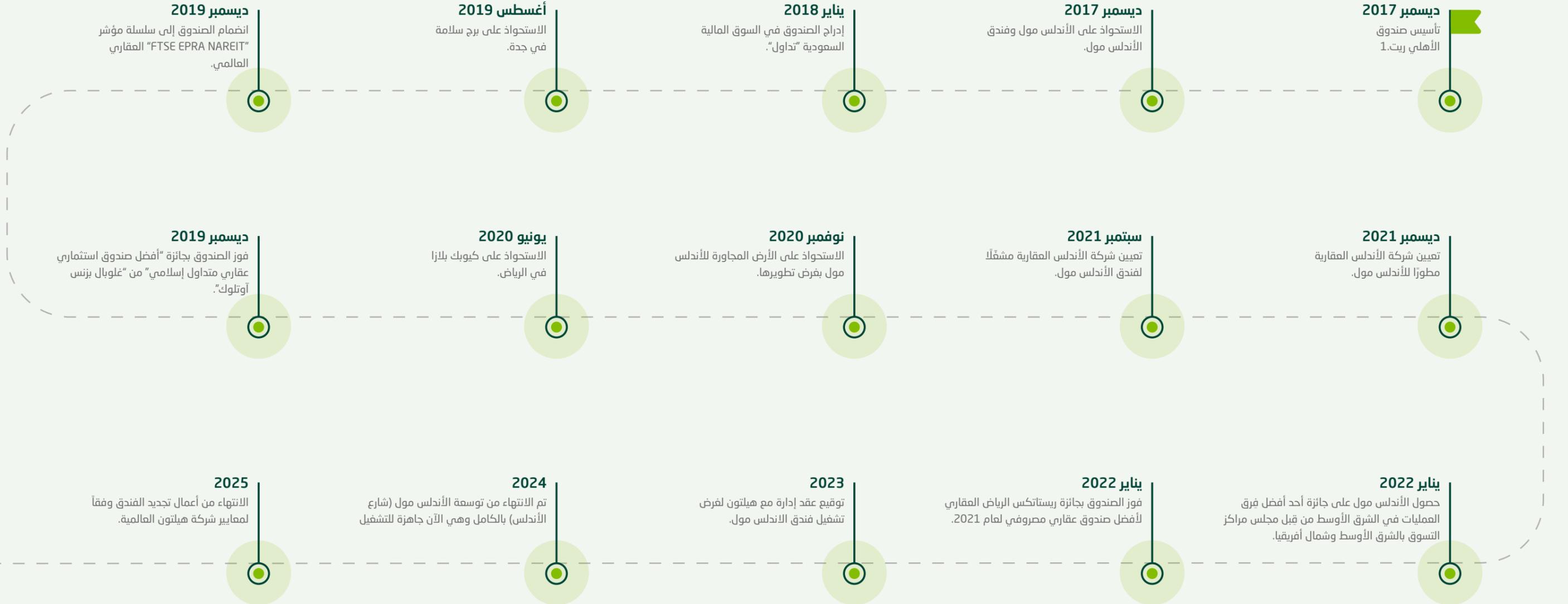
عبد الرحمن بن محمد
الراشد



الملخص التنفيذي

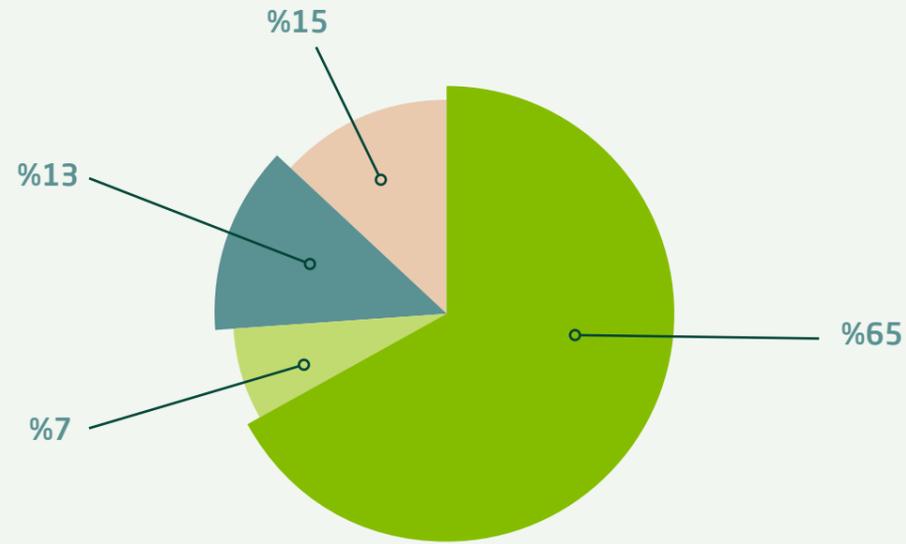
”
كفاءة وقوة وجدارة

محطات مضيئة في مسيرة النجاح

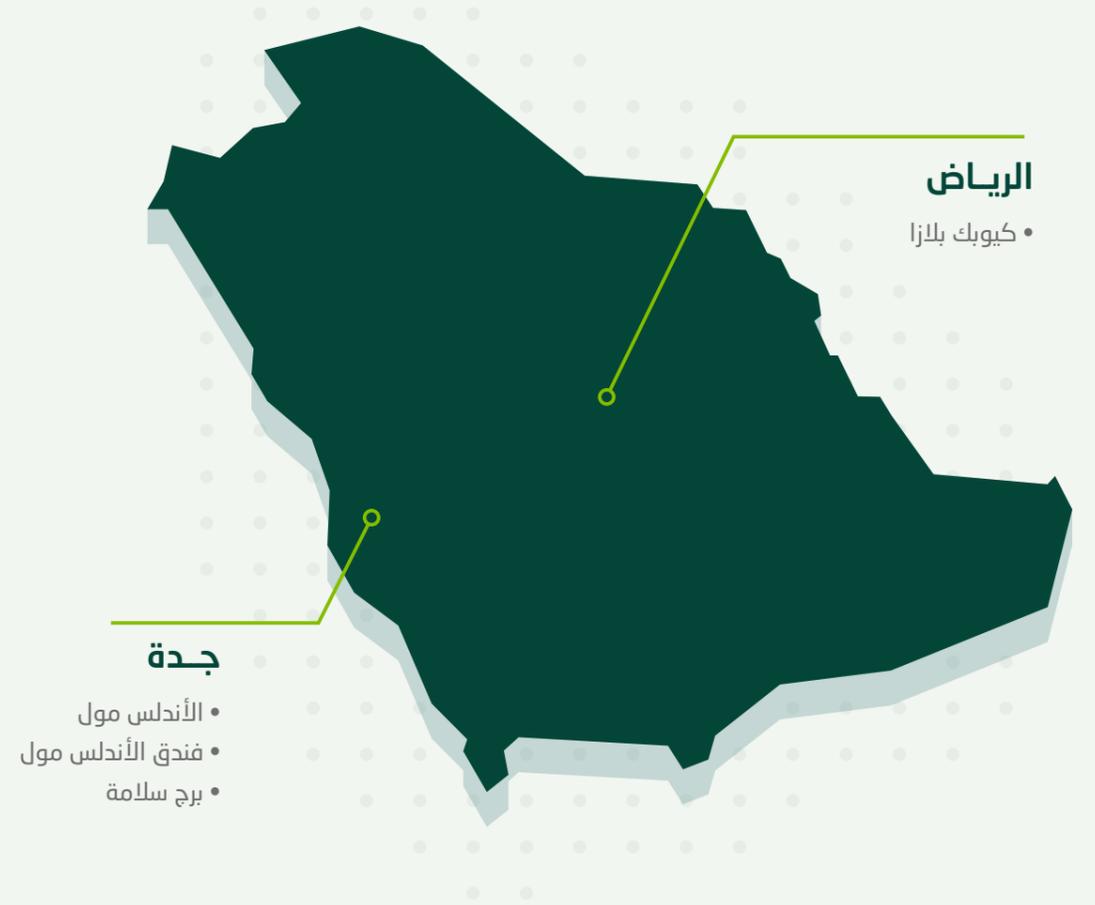


نسبة الاستثمار في الأصول العقارية

النسبة المئوية	القيمة السوقية	الموقع	الأصول
65%	1,426,706,000	مدينة جدة	الأندلس مول
7%	151,441,500.00	مدينة جدة	فندق الأندلس مول
15%	334,831,500	مدينة جدة	برج سلامة
13%	275,774,000	مدينة الرياض	كيوبك بلازا
100%	2,123,607,500	المجموع	



الحضور الجغرافي



05

نبذة عن الصندوق

”
تطورٌ بنماءٍ مستدام

عن الصندوق

الأهلي ريت (1) صندوق استثماري عقاري متداول عام مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية يهدف إلى توفير دخل تأجيرى دوري لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً مُدرة للدخل،

ويستهدف الصندوق توزيع أرباح نقدية **90%** مرتين في السنة بما لا يقل عن نسبة 

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 عاماً من تاريخ الإدراج، وهي قابلة للتمديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق وتخضع لموافقة هيئة السوق.

ملخص محفظة صندوق الأهلي ريت 1

م	البيان	القيمة
1	عدد الأصول	4
2	صافي قيمة أصول المحفظة العقارية	1,152,315,161.6
3	نسبة إشغال المحفظة التأجيرية	96.13%
4	عدد المستأجرين	619
5	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير	154,481.78
6	إجمالي الإيرادات	196,821,619,090 ج.د.
7	حجم أصول الصندوق	1,988,409,784.97 ج.د.



006

محفظة الصندوق

”
نماءً برؤية استراتيجية واعدة



يُعدّ الأندلس مول وجهة تسوق شهيرة للعائلات، ويشهد إقبالًا كبيرًا من الزوار، ما يؤكد جاذبيته. وقد استقبل المول في عام 2025 أكثر من 9.4 مليون زائر، ويتمتع بمعدل إشغال ممتاز يصل إلى 98%، 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 يعزز سهولة الوصول إليه ويزيد من حركة المشاة.

كما تم تأجير أغلب المساحات التأجيرية في مشروع توسعة مجمع الأندلس مول، المعروف باسم "الأندلس أفينيو"



350
متجرًا



9.4 مليون
زائر في عام 2025



101,500 مترًا مربعًا
مساحة صافية للتأجير



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

أولاً

الأندلس مول



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.



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) حالات عرض، ومستودعين. تشغل البرج نخبة من العلامات التجارية العالمية والمحلية المرموقة.



8

حالات عرض



109+

مكتب



13

طابق



ثانيًا

برج سلامة المكتبي

مساحة الأرض الإجمالية

7,682

متراً مربعاً



الموقع

طريق المدينة المنورة، حي السلامة، بمدينة جدة.



المشغل ومدير الإيجار

OPM



المساحة القابلة للتأجير

29,921

متراً مربعاً



سعر الشراء

255,000,000

ريال سعودي



نسبة الإشغال

% 94



نسبة إيجارات الأصل من إجمالي إيجارات الصندوق المحصلة

% 10





يقع هذا المجمع المكتبي الفاخر، المؤلف من (3) طوابق، على بعد (170) مترًا فقط، شمالاً من تقاطع طريق الملك عبد العزيز والطريق الدائري الشمالي الفرعي، في حي الفدير بمدينة الرياض. وهو مؤجر بالكامل لوزارة الإسكان لمدة (3) سنوات في البداية، كما تم تجديد العقد لمدة خمس سنوات خلال عام 2025 مع الوزارة.



مؤجر بالكامل **3** سنوات
لوزارة الإسكان



170 متراً
من تقاطع طريق الملك عبد العزيز
والطريق الدائري الشمالي الفرعي



3
طوابق



ثالثاً

كيوبك بلازا



الموقع
طريق الدائري الشمالي، حي الفدير،
بمدينة الرياض.



مساحة الأرض الإجمالية
17,444
متراً مربعاً



المساحة القابلة للتأجير
21,253
متراً مربعاً



مؤجر بالكامل لوزارة
الإسكان



سعر الشراء
250,000,000
ر.س. سعودي



نسبة الإشغال
100 %



نسبة إيجارات الأمل من إجمالي إيجارات الصندوق المحصلة
12 %



وقد اكتملت أعمال تجديد الطوابق النموذجية والمناطق العامة للفندق خلال عام 2025م وفقاً لمعايير شركة هيلتون العالمية، وأصبح الفندق الآن يُدار ويُشَقَّل تحت العلامة التجارية المرموقة «دبل تري باي هيلتون»، في خطوة تعكس توجه الصندوق نحو تعزيز جودة الأصول ورفع كفاءتها التشغيلية. ويحظى الفندق حالياً بتقييم 8.1 على موقع Booking.com، مما يعكس تحسن تجربة النزلاء وجودة الخدمات بعد أعمال التطوير والتشغيل.



8.1

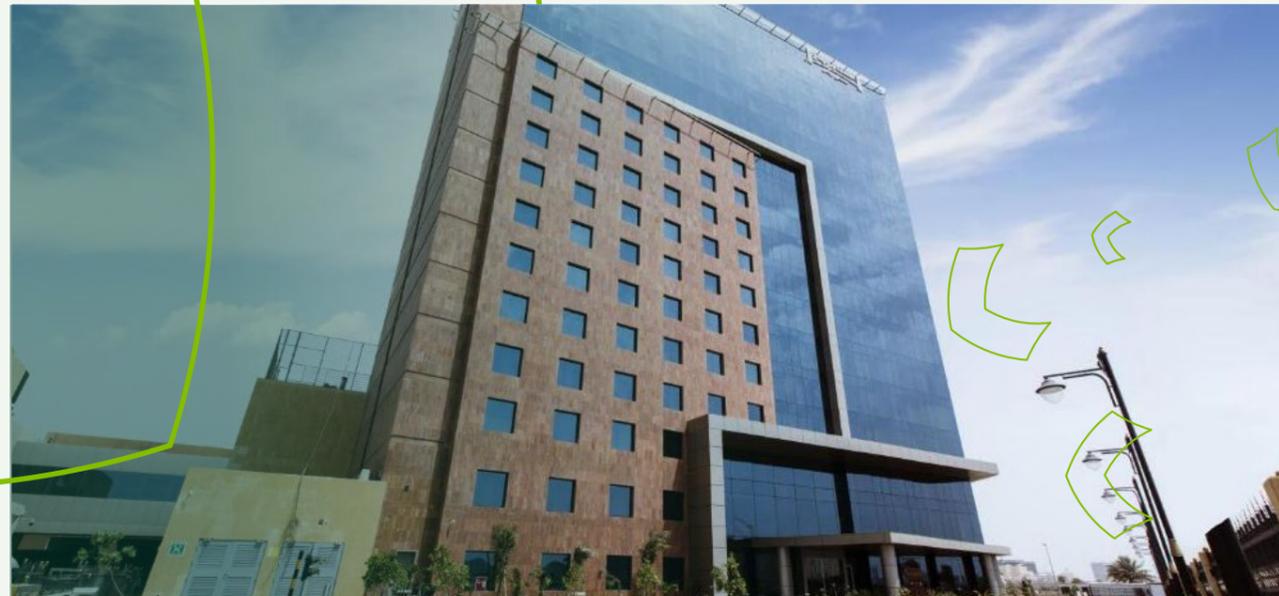
تقييم على موقع
Booking.com

يُبعد 10 دقائق

من المعالم التعليمية والطبية والترفيهية
الهامة ومن وسط مدينة جدة

164

غرفة



رابعاً

فندق الأندلس مول

مساحة الأرض الإجمالية

6,223

متراً مربعاً



الموقع

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

مساحة البناء الإجمالية

28,255

متراً مربعاً



المشغل

هيلتون العالمية



سعر الشراء

200,000,000

ريال سعودي

نسبة إيجارات الأطل من إجمالي
إيجارات الصندوق المحصلة

8 %

يتمتع الفندق الراقى بموقعه المميز على طريق الملك عبد الله، وهو متصل مباشرةً بالأندلس مول الذي يُعد من أبرز وجهات التسوق المحبوبة في مدينة جدة، كما يرتبط المول بمستشفى الدكتور سليمان الحبيب عبر جسر مشاة، مما يعزز سهولة الوصول والحركة بين المرافق المحيطة.

ويضم الفندق 164 غرفة، ويقع على بُعد نحو 10 دقائق بالسيارة من عدد من المعالم التعليمية والطبية والترفيهية الهامة ومن وسط مدينة جدة، كما يُبعد قرابة 20 دقيقة عن مطار الملك عبد العزيز الدولي.



أمين الحفظ

SNB Capital

مدير الصندوق

ESNAD
Real Estate
إسناد
العقارية



مقيم العقارات



المدقق



مشغل برج
سلامة



مشغل الاندلس مول
ووكيل العقارات



مشغل فندق الاندلس مول

مقدمو الخدمات للسندوق



07

إدارة المخاطر واستمرارية الأعمال

”
كفاءة التخطيط المستدام



• 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)

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 للتמיד) وتظل وحدات الصندوق قابلة للتداول في السوق المالية، مما يمنح مالكي 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 رئيسية. تتميز هذه الأصول بوجود طلب عالي من المستثمرين، لجودتها وسهولة تصفيتها مقارنة بالأصول العقارية الأخرى.



تقييم المخاطر

مستوى المخاطر عالي

مخاطر توزيع الدخل



الوصف

• يهدف الصندوق إلى توفير دخل إيجار دوري لمالكي الوحدات من خلال استثماراته في العقارات المدرة للدخل. وإن أي تقصير في أداء أصوله الأساسية، من شأنه أن يعرض الصندوق لخطر عدم القدرة أو الفشل في تحقيق التزامات التوزيع الدورية أو المستهدفة في المستقبل وفقاً لشروطه وأحكامه.

• علاوة على ذلك، وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالتسهيلات المقدمة للصندوق، يجب أن يستوفي الصندوق عدداً من الشروط بموجب اختبار التوزيع حتى يتمكن من توزيع الأرباح على مالكي 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.



تخفيف المخاطر

في إطار سعي مدير الصندوق إلى تنويع قاعدة أصول الصندوق، استكمل مدير الصندوق العديد من عمليات الاستحواذ في جدة والرياض. وكان توزيع أصول الصندوق على النحو التالي (نسبة إجمالي الإيرادات للصندوق):

تركز الإيرادات / التركيز		الأصول
2024م	2025م	
67%	67%	مركز التسوق
9%	10%	الفندق
12%	11%	مركز المكاتب
12%	12%	برج المكاتب

يواصل مدير الصندوق استكشاف خيارات إضافية لتنويع المحفظة والتخفيف من هذه المخاطر، عبر البحث عن عقارات إضافية تستوفي متطلبات ملف المخاطر والعوائد لإضافتها إلى محتويات المحفظة.

مخاطر 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.



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 تشفيلية).

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 التركيز



الوصف

• تركيز المحفظة:

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

• تركيز العملاء والمستأجرين:

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



مخاطر معدل الربح



الوصف

مخاطر تقلب قيمة أصول الصندوق وأدواته المالية بسبب التغيرات السلبية في معدلات الربح/أسعار الفائدة.

نظرًا 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 (تماشيًا مع توجه البنك الفيدرالي الأمريكي)، مما ينعكس سلبيًا على الصندوق.

تخفيف المخاطر

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

كما يتفاوض مدير الصندوق مع البنك بشأن معدل الربح ويقوم 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.



• 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 داخلًا 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 الرأس مالية) بالكامل عند استحقاقها، أو قدرته على تسوية هذه الالتزامات بشروط غير مؤاتية جوهريًا.

تخفيف المخاطر

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



المخاطر الجغرافية



الوصف

مخاطر اللوائح والسياسات الحكومية الجديدة والضرائب؛ أو عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي، قد يؤثر سلبيًا 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.

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.



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 جميعًا.

مخاطر مدير الصندوق



الوصف

قد لا تتاح لمالكي الوحدات فرصة المشاركة أو التحكم في العمليات أو القرارات اليومية للصندوق، بما في ذلك قرارات الاستثمار والإجراءات التي يتخذها مدير الصندوق، والتي قد يكون لها تأثير على أداء الصندوق.

تخفيف المخاطر

قام مدير الصندوق بإعداد أنظمة وضوابط للتأكد من التزام الصندوق باللوائح في جميع الأوقات وأن تتم إدارة المخاطر في الصندوق وفقًا لذلك.

يعتمد مدير الصندوق على فريقه الاستثماري ذو الخبرة العالية للعمل لصالح مالي الوحدات ولتحقيق تطلعات الصندوق للنمو على المدى الطويل.

في حالة الاستعانة بمصادر خارجية لوظائف/أنشطة معينة لمورد خدمات تابع لجهة خارجية، يضمن مدير الصندوق استيفاء إجراءات العناية الواجبة المناسبة لمورد الخدمات للطرف الثالث، وأن هذا الأخير يقبل ويلتزم بشروط عمل مدير الصندوق.



تخفيف المخاطر

- تتولى الأهلي المالية إدارة الصندوق، وهي شركة تتمتع بسجل حافل وخبرة في إدارة الأصول.
 - لضمان الامتثال لأفضل الممارسات، تمت الاستعانة بمصادر خارجية لبعض الأنشطة الرئيسية التي تتطلب خبرة في الموضوع، ومن هذه المصادر مقدمو خدمات ذو خبرة وسمعة طيبة ويتمتعون بسجل حافل.
 - تم تعيين شركة الأندلس العقارية كمسغل 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 خلال تحقيق هدفه الاستثماري.

مخاطر الالتزام



الوصف

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

تخفيف المخاطر

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



مخاطر ضعف أداء الأصول



الوصف

تتمثل هذه المخاطر بضعف أداء الأصول الأساسية عما هو متوقع بسبب عوامل خاصة مثل تأخر المستأجرين أو ارتفاع النفقات الرأس مالية أو ارتفاع معدلات الشواغر. وفي تاريخ 31 ديسمبر 2025، يمتلك الصندوق رصيد ما يقارب 22.7 مليون ريال سعودي كمخصص لخسائر ناتجة عن انخفاض قيمة الذمم المدينة المرتبطة بعقود الإيجار التشغيلي. ويواصل مدير الممتلكات مراقبة ذلك للتأكد من استرداد جميع المبالغ المستحقة.

تخفيف المخاطر

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

- توقيع عقود طويلة الأجل مع المستأجرين الرئيسيين.
 - التأكد من أن المول يتمتع بمزيج قوي ومتنوع من المستأجرين.
 - القيام بشكل دائم بتقييم أفضل الطرق الممكنة لتشغيل الفندق.
 - توقيع عقد إيجار طويل الأجل مع شركة مرموقة لبرج المكاتب والبلازا.
 - تنويع الأصول والمستأجرين للصندوق.
- كما يراقب مدير الصندوق عن كثب أداء الأصول الأساسية ويجتمع بانتظام مع مديري العقارات ومشغلي الفنادق لمراقبة أي مشكلات/أحداث قد تؤدي إلى ضعف أداء الصندوق.

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.



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 الثلاثي الصافي، والفحص السنوي من قبل مدير الصندوق، أو الإفصاح من قبل المستأجر الرئيس.
- التأمين العقاري على كافة أصول الصندوق.



نُطوِّع المخاطر لنخلق استدامة العوائد.

0088

الأداء المالي

”
حقائق وأرقام واعدة



مقارنة تاريخية لأداء الصندوق خلال السنوات الخمس الأخيرة

مقارنة تاريخية بين العام 2020 و2021 و2022 و2023 و2024 و2025

بيان	2020	2021	2022	2023	2024	2025
إجمالي نسبة النفقات	%1.14	%1.19	%1.22	%1.24	%1.23	%1.22
نسبة الاقتراض من إجمالي الأصول	%27.06	%28.85	%30.52	%33.34	%35.91	%37.35
المدة المتبقية للقرض	سنة 14	سنة 13	سنة 12	سنة 2	year 1	3 سنوات
تاريخ الاستحقاق	30 سبتمبر 2034	30 سبتمبر 2034	30 سبتمبر 2034	30 يوليو 2026	31 يوليو 2026	31 يوليو 2029

العائد الإجمالي التراكمي

بيان	سنة وحدة	3 سنوات	5 سنوات	منذ التأسيس
بناء على صافي قيمة الأصول (التكلفة/ القيمة العادلة)	%3.70 / %2.38	%22.35 / %9.42	%22.35 / %9.42	%22.75 / %12.30
بناء على سعر السوق	%4.66-	%22.77-	%2.86	%6.00

العائد الإجمالي السنوي

بيان	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
بناء على صافي قيمة الأصول (التكلفة/ القيمة العادلة)	5.35%/4.85%	%4.33 / %4.85	%1.08 / %1.87	%5.71 / %4.70	/ %5.07 %15.28	%3.44 / %3.13	%2.53 / %2.22	%1.31 / %1.59
بناء على سعر السوق	%18.85-	%30.30	%1.37-	%35.37	%5.26-	%4.95-	%16.24-	%4.66-

بيان	2020	2021	2022	2023	2024	2025
صافي قيمة الأصول بنهاية العام	1,320,470,000	1,303,077,000	1,272,945,000	1,237,875,000	1,198,181,742	1,152,315,161.60
صافي قيمة الأصول للوحدة بنهاية العام (التكلفة/ القيمة العادلة)	9.90/9.60	9.69/9.48	9.26/10.47	10.28/9.00	8.71/10.16	8.38/10.20
أعلى صافي قيمة الأصول للوحدة (التكلفة/ القيمة العادلة)	10.16/9.95	9.90/9.60	9.48/10.61	10.41/9.32	8.86/10.16	8.74/10.20
أدنى صافي قيمة الأصول للوحدة (التكلفة/ القيمة العادلة)	9.58/9.60	9.69/9.48	9.26/9.69	10.28/9.00	8.71/10.04	8.34/10.20
أعلى سعر إغلاق للوحدة	10.20	14.24	12.94	10.12	9.02	7.33
أقل سعر إغلاق للوحدة	7.83	8.83	9.95	7.70	6.97	6.12
عدد وحدات الصندوق	137,500,000	137,500,000	137,500,000	137,500,000	137,500,000	137,500,000
إجمالي توزيع الدخل للوحدة في الفترة	0.45	0.675	0.7	0.55	0.5	0.45
أداء الصندوق مقابل المؤشر	لا يوجد مؤشر استرشادي لمقارنة أداء الصندوق					



أداء الصندوق خلال عام 2025م

البيان	القيمة
عدد الوحدات الصادرة	137,500,000.00
صافي قيمة الأصول الافتتاحية في بداية العام	1,195,803,491.87
صافي قيمة الأصول الختامية في نهاية العام	1,152,315,161.60
صافي قيمة الأصول الافتتاحية لكل وحدة في بداية العام (التكلفة/القيمة العادلة)	8.70/10.04
صافي قيمة الأصول الختامية لكل وحدة في نهاية العام (التكلفة/القيمة العادلة)	8.38/10.20
النقد من العمليات التشغيلية (FFO)	58,408,010.49
النقد من العمليات للوحدة	42
إجمالي توزيع الأرباح للوحدة	0.45
أعلى سعر إغلاق للوحدة	7.33
أدنى سعر إغلاق للوحدة	6.12
نسبة الإيراد غير المحصل/إجمالي الإيرادات	%20
نسبة المصاريف غير النقدية/صافي أرباح الصندوق	%46

رسوم ومصاريف الصندوق لعام 2025م	
أتعاب إدارة الصندوق	21,610,934
الأتعاب المهنية	500,800
أتعاب مجلس الإدارة	100,000
الرسوم المدفوعة لتداول	805,000
رسوم حفظ الأصول	450,000
رسوم اللجنة الشرعية	24,000



5. تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة للصندوق من قبل مزودي الخدمات.
6. مراجعة الميزانية السنوية.
7. الموافقة على تعيين شركة إرنست ويونغ (Ernst & Young) مدققًا خارجيًا للصندوق.
8. الموافقة على القوائم النصف سنوية والسنوية.
9. الموافقة على التوزيعات النقدية.
10. الموافقة على شطب بعض الحسابات المستحقة التي لا يمكن تحصيلها / الموافقة على ميزانية تجديد الفندق.
11. توقيع عقد إيجار عقار QBIC Plaza بقيمة 36 مليون ريال مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وبدء الإيجار رسميًا بتاريخ 10 ديسمبر 2025.
12. الموافقة على النفقات الرأسمالية الإضافية إلى الاندلس مول بمبلغ إجمالي يبلغ 2.9 مليون ريال سعودي.
13. الموافقة على تعيين راشد الغنيم للقضية التي تخص العقد مع الدكتور صالح ملائكة.
14. الموافقة على ميزانية النفقات الرأسمالية الخاصة بربط المول والفندق بشبكة الكهرباء الدائمة التابعة لشركة الكهرباء (البالغ 27 مليون ريال سعودي).
15. الموافقة على ملحق اتفاقية إدارة عقار الاندلس مول.



أبرز القرارات

التي صدرت عن اجتماعات مجلس الإدارة
خلال عام 2025م

القرارات التالية:

1. تحديث مجلس الإدارة بالمستجدات على أصول الصندوق.
2. مناقشة أداء الصندوق.
3. استعراض تقرير إدارة الالتزام.
4. تقييم استقلالية مجلس إدارة الصندوق.

الإفصاحات

الاستثمارات الأخرى

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

العمولات الخاصة

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

المديونية

لدى الصندوق اتفاقية تسهيلات إسلامية مع البنك الأهلي السعودي بقيمة 779 مليون ريال سعودي، تستحق السداد في يوليو 2029. وقد سحب الصندوق من التسهيلات مبلغ إجمالي قدره 743 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2025.

التغييرات الجوهرية

لا يوجد.

حقوق التصويت السنوية

لا يوجد.

توزيعات الأرباح

تم توزيع حصص الأرباح عن النصف الأول من العام الميلادي 2025 في شهر أغسطس من نفس العام. في حين ستم توزيع حصص الأرباح عن النصف الثاني من العام نفسه في إبريل 2026.

تضارب المصالح

لا يوجد.

استثمار مدير الصندوق في الصندوق

يملك مدير الصندوق حصة بنسبة 0.68% في الصندوق.

توزيعات الأرباح

تنص سياسة توزيعات الأرباح التي يعتمدها الصندوق على توزيع 90% على الأقل من صافي أرباح الصندوق السنوية كحصص 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 2025م

البيان	القيمة
مجموعة الأرباح الموزعة عن هذه الفترة	61875000
حصة الأرباح لكل وحدة	0.45
عدد الوحدات القائمة	137,500,000.00
القيمة الاسمية للوحدة (السعر الأولي)	10
نسبة توزيعات الأرباح/سعر الوحدة الأولي	4.5000%
نسبة توزيعات الأرباح إلى صافي قيمة الأصول (التكلفة/القيمة العادلة)	5.3696%
صافي قيمة الأصول في 31 ديسمبر 2025	1,152,315,161.60





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

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

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

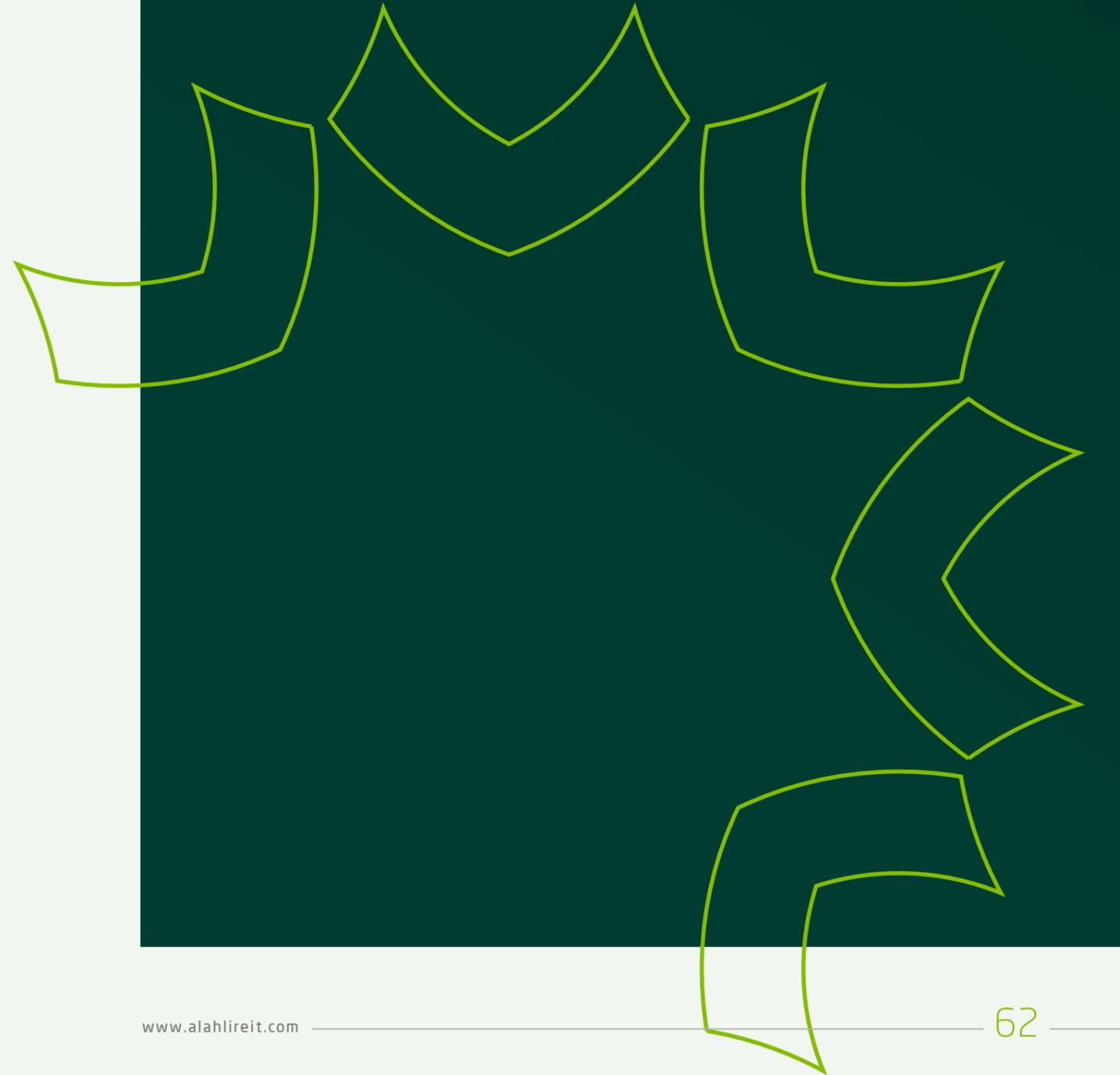
تعبّر كافة الآراء والتقديرات الواردة في هذا التقرير عن رأي الكاتب بتاريخ إعداد هذا التقرير، وهي قابلة للتغيير من دون إشعار مسبق. ولا يجوز نسخ أي جزء من هذا التقرير أو أي وثائق مرفقة به من دون الحصول على موافقة خطية من الأهلي المالية. وتتحمل الأهلي المالية المسؤولية الكاملة عن دقة المعلومات الواردة في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

لا تتحمل هيئة السوق المالية أي مسؤولية عن محتويات هذا التقرير، ولا تقدّم أي بيان حول دقة المعلومات الواردة فيه أو حول اكتمالها، وتبديراً صراحةً من أي مسؤولية عن أي خسائر قد تنتج عن استخدام أي جزء من هذا التقرير. ويتعين على المشتريين المحتملين لوحدات الصندوق المعروضة بموجب هذه الوثيقة بذل العناية الواجبة بأنفسهم للتأكد من دقة المعلومات المرتبطة بهذا الصندوق الاستثماري.

تحمل الأهلي المالية ترخيصاً من هيئة السوق المالية رقمه 37-06046 ويقع مكتبها المسجّل على طريق الملك سعود، ص.ب. رقم 22216، الرياض 11495، المملكة العربية السعودية www.alahlicapital.com



إخلاء المسؤولية



الفعاليات والأنشطة

يهدف 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

نذكر منها ما يلي:

20 خ
لال
25 ع

فعالية "أرومة"



فعالية "فصال"



فعالية "عدلها"



حملة "تطعيم لقاح شلل الأطفال"



فعالية "الأسبوع الخليجي لصحة الفم والأسنان"



فعالية "سندي"



فعالية "إبصار"



فعالية الجمعية السعودية لمرضى التلاسيميا والأنييميا المنجلية



حملة "الأيام الصحية - أغسطس"



حملة "التبرع بالدم" (جمعية شفاء / زمزم)



حملة "الإنفلونزا الموسمية"



فعالية "دمغ"



مبادرة التوعية والتثقيف المالي للأطفال



فعالية "العودة للمدارس - تعلم بصحة"



فعالية "الطفولة المبكرة - من مستقبلهم"



فعالية "اليوم العالمي للطفل"



09

القوائم المالية

”

شريك موثوق لنمو مالي مستدام

**صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)**

القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
وتقرير المراجع المستقل إلى مالكي الوحدات

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الصفحة

٦ - ١	تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية إلى مالكي الوحدات
٧	قائمة المركز المالي
٨	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٩	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
١٠	قائمة التدفقات النقدية
٤٢ - ١١	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل إلى مالكي وحدات صندوق الأهلي ريت (١) المدار من قبل شركة الأهلي المالية

تقرير حول مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") المدار من قبل شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية حسب ما ينطبق منه على مراجعة القوائم المالية للمنشآت ذات الاهتمام العام. كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

إن الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأي المراجعة حولها، ولا تقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. وفيما يلي وصف لكل أمر من الأمور الرئيسية للمراجعة وكيفية معالجته ضمن ذلك السياق.

لقد التزمنا بمسؤولياتنا التي تم وصفها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. عليه، شملت مراجعتنا القيام بإجراءات صممت للرد على تقويمنا لمخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية. إن نتائج إجراءات مراجعتنا، بما في ذلك الإجراءات المتبعة لمعالجة الأمور أدناه، توفر أساساً لرأينا في المراجعة حول القوائم المالية المرفقة.

تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي وحدات صندوق الأهلي ريت (١)
المدار من قبل شركة الأهلي المالية (تتمة)

الأمر الرئيسية للمراجعة (تتمة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	الأمر الرئيسية للمراجعة
<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بتنفيذها، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - تقويم مدى ملاءمة السياسة المحاسبية للصندوق المتعلقة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). - الحصول على فهم لإجراءات الصندوق في تحديد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة، وتقويم تصميم وتنفيذ الضوابط ذات الصلة بتحديد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة. - تنفيذ إجراءات لتقويم موثوقية مدخلات البيانات المستخدمة من قبل الإدارة في نموذج خسائر الائتمان المتوقعة، بما في ذلك أعمار الذمم المدينة. - تقويم الأحكام والتقدير والافتراضات الجوهرية التي وضعتها الإدارة فيما يتعلق باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة، بما في ذلك تقويم الصندوق لاحتمال التعثر، وإدراج المعلومات المستقبلية، ومؤشر الخسارة عند التعثر، وذلك من خلال إشراك خبير متخصص قام بتقييم مدى معقولية نموذج خسائر الائتمان المتوقعة والافتراضات المستخدمة من قبل الإدارة من خلال تطوير نموذج مستقل لخسائر الائتمان المتوقعة. - تقويم مدى كفاية الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية. 	<p>مخصص خسائر الائتمان المتوقعة – الذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغ إجمالي الذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي ٥٥,٧ مليون ريال سعودي (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٧٩,١ مليون ريال سعودي) ويقابلها مخصص خسائر ائتمان متوقعة محتفظ به بمبلغ ٢٢,٦ مليون ريال سعودي (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٣,٢ مليون ريال سعودي).</p> <p>يستخدم الصندوق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. تقوم الإدارة بتحديد وإثبات خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية". وقد مارست الإدارة أحكاماً وتقديرات وافتراضات جوهرية عند احتساب أثر خسائر الائتمان المتوقعة، بما في ذلك احتمالية التعثر عند السداد والخسارة الناتجة عن التعثر عند السداد.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيس، نظراً لأن تحديد خسائر الائتمان المتوقعة يتطلب من الإدارة إجراء أحكام هامة، وما له من أثر جوهري على القوائم المالية.</p> <p>انظر إلى:</p> <ul style="list-style-type: none"> - الإيضاح (٤) للسياسة المحاسبية المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة - الإيضاح (٥) حول الأحكام والتقدير والافتراضات الجوهرية المتعلقة بتحديد خسائر الائتمان المتوقعة. - الإيضاح (٧) حول الإفصاح بشأن الذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي

تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي وحدات صندوق الأهلي ريت (١)
المدار من قبل شركة الأهلي المالية (تتمة)

الأمر الرئيسية للمراجعة (تتمة)

الأمر الرئيسية للمراجعة	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق والقيمة القابلة للاسترداد ("القيمة") للعقارات الاستثمارية وعقار الفندق ("العقارات") على التوالي	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، كان لدى الصندوق عقارات استثمارية مقيّدة بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة بمبلغ ١,٧٨٠ مليار ريال سعودي (كما كان لدى الصندوق عقار فندق مقيّد بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة بمبلغ ١٤٥,٧ مليون ريال سعودي (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٣١,٧ مليون ريال سعودي)، مُدرج ضمن بند الممتلكات والمعدات، يُشار إليها مجتمعة بـ ("العقارات").	تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بتنفيذها، من بين أمور أخرى، ما يلي:
قام الصندوق بتقييم القيمة العادلة لهذه العقارات وفقًا لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (١٣) "القيمة العادلة" من خلال الاستعانة بخبراء تقييم عقاريين مستقلين.	- تقييم مدى ملاءمة السياسة المحاسبية للصندوق المتعلقة بالعقارات، وتقييم تحديد وجود مؤشرات الانخفاض في القيمة.
تم تقدير القيمة العادلة لهذه العقارات باستخدام طريقة الدخل لمعظم العقارات، حيث تم تقدير التدفقات النقدية من خلال استقراء دخل الإيجار الحالي استنادًا إلى معدلات الإشغال القابلة للملاحظة، ومعدلات النمو المستقبلية المتوقعة، بالإضافة إلى افتراضات أخرى ومدخلات غير قابلة للملاحظة تتعلق بمعدلات الرسملة والخصم.	- تقييم دقة المدخلات القابلة للملاحظة المستخدمة في التقييمات وذلك على أساس العينة، مثل دخل الإيجار، ومعدلات الإشغال، ومدة عقود الإيجار، وذلك من خلال الرجوع إلى عقود الإيجار لتحديد عينة من العقارات.
أخذنا بعين الاعتبار تقييم وجود مؤشرات انخفاض في قيمة هذه العقارات وتقدير مبالغها القابلة للاسترداد - بما في ذلك تقدير القيمة العادلة - كأمر مراجعة رئيس، نظرًا لما يتطلبه ذلك من افتراضات وأحكام جوهرية قد تؤدي إلى أخطاء جوهرية في احتساب خسائر الانخفاض في القيمة (إن وجدت)، وأخطاء فيما يتعلق بالإفصاح عن القيم العادلة لهذه العقارات في القوائم المالية.	- التحقق من الدقة الحسابية لنموذج التقييم المستخدم من قبل الإدارة.
انظر إلى:	- إشراك أخصائي التقييم الداخلي لدينا الذي قام بالإجراءات التالية على أساس العينة:
- الإيضاح (٤) حول السياسة المحاسبية المتعلقة بالعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات.	- فحص المنهجية المطبقة من قبل خبير الإدارة لتقييم مدى ملاءمة الأسلوب والمنهجية المستخدمة.
- الإيضاح (٦) حول الأحكام الجوهرية المتعلقة بتحديد تقييم العقارات.	- تقييم مدى معقولية وملاءمة الافتراضات والأحكام الجوهرية الأساسية، بما في ذلك معدل الخصم ومعدل الرسملة، وإجراء تحليل حساسية للافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبير الإدارة.
- الإيضاح (٥) حول الإفصاح بشأن العقارات الاستثمارية، والإيضاح (١٠) حول الإفصاح بشأن الممتلكات والمعدات.	- تقييم مدى كفاءة واستقلالية ونطاق عمل المقيمين الخارجيين.
	- تقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية.

تقرير المراجع المستقل إلى مالكي وحدات صندوق الأهلي ريت (١) المدار من قبل شركة الأهلي المالية (تتمة)

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من قبل مراجع آخر، والذي أبدى رأياً غير معدل حول تلك القوائم المالية بتاريخ ٢٤ رمضان ١٤٤٦ هـ (الموافق ٢٤ مارس ٢٠٢٥).

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٥

تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٥، فيما عدا القوائم المالية وتقرير المراجع الخاص بنا. إن مدير الصندوق هو المسؤولة عن المعلومات الأخرى في تقريرها السنوي. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لسنة ٢٠٢٥ متوفراً لنا بعد تاريخ تقرير المراجع.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية تلك المعلومات الأخرى، ولن نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تكون متاحة، وعند القيام بذلك، يتم الأخذ في الحسبان فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متنسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين والأحكام المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقويم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس إدارة الصندوق، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع 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 تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

تقرير المراجع المستقل إلى مالكي وحدات صندوق الأهلي ريت (١) المدار من قبل شركة الأهلي المالية (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة 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 لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق .
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.
- كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وعند الاقتضاء، نبذلهم بالتصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.

تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي وحدات صندوق الأهلي ريت (١)
المدار من قبل شركة الأهلي المالية (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي الأمور الرئيسية للمراجعة. سنقوم بتبيان هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



مروان صالح العفالق
محاسب قانوني
رقم الترخيص (٤٢٢)

الرياض: ١٢ شوال ١٤٤٧ هـ
(٣١ مارس ٢٠٢٦)

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة المركز المالي

كما في 31 ديسمبر 2025

المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
10,585	19,902	6	النقد وما في حكمه
55,842	33,034	7	ذمم مدينة لعقود إيجار تشغيلي
9,979	9,171	8	مبالغ مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
76,406	62,107		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
1,784,937	1,780,608	9	عقارات استثمارية
131,666	145,695	10	ممتلكات ومعدات
1,916,603	1,926,303		إجمالي الموجودات غير المتداولة
1,993,009	1,988,410		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
27,461	26,176	15	مستحق إلى جهات ذات علاقة
37,450	42,381	11	إيجارات غير مكتسبة
11,553	19,879	12	مطلوبات أخرى
6,117	4,646		تأمينات نقدية
345	345	14	مخصص الزكاة
82,926	93,427		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
714,280	742,668	13	قروض
714,280	742,668		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
797,206	836,095		إجمالي المطلوبات
1,195,803	1,152,315		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
137,500	137,500		وحدات مصدرة (العدد بالآلاف)
8.70	8.38		صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي)
10.05	10.20	21	صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة بالقيمة العادلة (ريال سعودي)

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

2024	2025	إيضاح	
168,462	181,317	17	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية
19,185	15,398	17	إيرادات من عمليات الفندق
28	15		إيرادات الخصم على الكميات
207	152		الربح من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
187,882	196,882		إجمالي الإيرادات
			المصاريف
(56,064)	(61,538)	18	مصاريف تشغيلية
(26,221)	(28,403)	10 و 9	استهلاك
(1,312)		7	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة من عقود الإيجار
	(8,677)		التشغيلية
(8,000)	(3,000)	10	خسارة انخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات
(20,997)	(21,611)	15	أتعاب الإدارة
(501)	(501)	19	أتعاب مهنية
(100)	(100)		أتعاب المجلس
(805)	(808)		رسوم تداول
(500)	(451)		أتعاب حفظ
(24)	(24)		أتعاب اللجنة الشرعية
(1,606)	(3,579)		مصاريف تشغيلية أخرى
(116,130)	(128,692)		إجمالي المصاريف التشغيلية
71,752	68,190		ربح التشغيل قبل تكلفة التمويل والذكاة
(45,074)	(49,803)	20	تكلفة تمويل
26,678	18,387		الربح قبل الذكاة
-	-	14	الذكاة
26,678	18,387		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
26,678	18,387		الزيادة في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
137,500	137,500		المتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة (العدد بالآلاف)
0.19	0.13		ربحية الوحدة (الأساسية والمخفضة)

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
العائدة لمالكي الوحدات
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	ايضاح
1,237,875	1,195,803	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في بداية السنة
26,678	18,387	الزيادة في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
(68,750)	(61,875)	23 توزيعات أرباح معطن عنها خلال السنة
<u>1,195,803</u>	<u>1,152,315</u>	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في نهاية السنة

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	إيضاح
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
26,678	18,387	الربح قبل الزكاة
		<u>تعديلات للبنود غير النقدية:</u>
21,809	23,970	9 استهلاك عقارات استثمارية
4,412	4,433	10 استهلاك ممتلكات ومعدات
45,074	49,803	20 تكلفة تمويل
8,000	3,000	10 خسارة انخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات
1,312	8,677	7 خسارة انخفاض في القيمة للذمم المدينة مقابل عقود الإيجار التشغيلي
-	(152)	الربح من الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
107,285	108,118	
		التغيرات في:
8,401	14,131	الذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي
902	808	مبالغ مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
(3,768)	(1,285)	مستحق إلى جهات ذات علاقة
(10,659)	4,931	إيجارات غير مكتسبة
3,985	8,326	مطلوبات أخرى
(359)	(1,471)	تأمينات نقدية
105,787	133,558	
-	-	14 زكاة مدفوعة
105,787	133,558	صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(36,018)	(19,641)	9 إضافات إلى عقارات استثمارية
(5,406)	(21,462)	10 إضافات إلى ممتلكات ومعدات
-	(28,000)	إضافة إلى استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	28,152	متحصلات من استبعاد استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(41,424)	(40,951)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(68,750)	(61,875)	23 توزيعات أرباح مدفوعة
53,595	27,000	13 متحصلات من قرض
(50,772)	(48,415)	فائدة مدفوعة
(65,927)	(83,290)	صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(1,564)	9,317	صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه
12,149	10,585	النقد وما في حكمه في بداية السنة
10,585	19,902	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري متداول مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، تم تأسيسه وإدارته من قبل شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق")، وهي شركة تابعة للبنك الأهلي السعودي لصالح مالكي وحدات الصندوق. ويشرف على الصندوق بشكل مستقل مجلس إدارة الصندوق.

وفقاً للترخيص ٣٧-٠٦٠٤٦ الممنوح من هيئة السوق المالية، فإن مدير الصندوق مفوض للقيام بالأنشطة التالية فيما يتعلق بالأوراق المالية:

- أ) التعامل كطرف أصيل ووكيل وبتعهد تغطية
- ب) الترتيب
- ج) الإدارة
- د) المشورة، و
- هـ) الحفظ

يتمثل هدف الصندوق في توفير دخل إيجاري دوري لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل رئيسي في العقارات المدرة للدخل والمطورة تطويراً إنشائياً، مع إمكانية تحقيق نمو في رأس المال عن طريق تطوير الموجودات أو توسعتها أو بيعها.

يستثمر الصندوق بشكل رئيسي في الموجودات العقارية المدرة للدخل والمطورة تطويراً إنشائياً، كما يجوز له استثمار جزء من موجوداته والفائض النقدي له في معاملات المرابحة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى بنوك مرخصة من قبل البنك المركزي السعودي، وتمارس أعمالها داخل المملكة العربية السعودية. كما يجوز للصندوق الاستثمار في صناديق سوق النقد العامة المطروحة للاكتتاب والمعتمدة من هيئة السوق المالية.

تمت الموافقة على الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١١ ربيع الأول ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٩ نوفمبر ٢٠١٧). وقد امتدت فترة الطرح للاكتتاب بالوحدات من ٦ ديسمبر ٢٠١٧ إلى ١٩ ديسمبر ٢٠١٧. اشترك مالكي الوحدات بالاكتتاب في وحدات الصندوق خلال فترة الطرح، وتم إيداع المتحصلات النقدية في حساب التحصيل الخاص بشركة الأهلي المالية. وتم تحويل النقد إلى حساب البنك للصندوق في تاريخ البدء، حيث استُخدم لشراء العقارات الاستثمارية، وتم إصدار الوحدات لمالكي الوحدات في الوقت ذاته. بدأ الصندوق مزاولة أنشطته في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧ ("تاريخ التأسيس"). وفي تاريخ التأسيس، أصدر الصندوق ١٣٧,٥٠٠ وحدة بقيمة ١,٣٧٥ مليون ريال سعودي، والتي اعتُبرت بمثابة مساهمة أولية في رأس مال الصندوق.

تكون مدة الصندوق تسع وتسعون (٩٩) سنة، ويمكن تمديد مدة الصندوق حسب تقدير مدير الصندوق، وبشرط موافقة هيئة السوق المالية.

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

وفقاً للشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، يهدف الصندوق إلى توزيع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي دخله على مالكي الوحدات.

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٢. الأساس المحاسبي

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس المعايير الدولية للمحاسبة، والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ولتتماشى مع اللوائح التنفيذية ذات الصلة الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق.

أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي وافترض الاستمرارية، باستثناء الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم تسجيلها بالقيمة العادلة.

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

- إلزام الصناديق المدرجة بالاستمرار في استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٤٠) في القوائم المالية المعدّة للفترة المالية التي تسبق السنة الميلادية ٢٠٢٣.

- السماح للصناديق المدرجة بالاختيار بين نموذج القيمة العادلة ونموذج إعادة التقييم لقياس العقارات (وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٤٠) للفترة المالية التي تبدأ من السنة الميلادية ٢٠٢٣ أو بعدها. وقد اختار الصندوق الاستمرار في استخدام نموذج التكلفة لقياس عقاراته الاستثمارية.

٢-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

يعتبر الريال السعودي العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق. تم تقريب المبالغ المعروضة في هذه القوائم المالية لأقرب ألف.

٣. المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة

المعايير والتفسيرات الجديدة السارية

فيما يلي المعايير المحاسبية الجديدة أو التعديلات السارية على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٥. ومع ذلك، لم يكن لتطبيق هذه المعايير أو التعديلات أي أثر مالي جوهري على هذه القوائم المالية، ولا يُتوقع أن يكون لها أثر جوهري على الفترات المستقبلية.

- عدم القابلية للصراف – التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١)

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٣. المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تتمة)

المعايير والتفسيرات الصادرة وغير سارية

تم الإفصاح أدناه عن المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة والتي لم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار القوائم المالية. يعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير، حيثما ينطبق ذلك، عند دخولها حيز التنفيذ، وهي حاليًا بصدد تقييم أثر تطبيقها على القوائم المالية للصندوق.

تاريخ السريان	الوصف	المعايير / التعديلات
١ يناير ٢٠٢٦	هذه التعديلات: <ul style="list-style-type: none"> توضيح متطلبات توقيت الاعتراف والتوقف عن الاعتراف ببعض الموجودات المالية والمطلوبات المالية، مع إدخال استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي تتم تسويتها من خلال نظام التحويل النقدي الإلكتروني، توضيح وإضافة إرشادات إضافية لتقييم ما إذا كان الأصل المالي يستوفي معيار فقط دفعات لأصل الدين والفائدة على مبلغ الدين الأصلي القائم، إضافة إفصاحات جديدة لبعض الأدوات التي تتضمن شروطاً تعاقدية يمكن أن تؤدي إلى تغيير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الخصائص المرتبطة بتحقيق أهداف بيئية واجتماعية وحوكمة الشركات)، و تحديث الإفصاحات المتعلقة بالأدوات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. 	تصنيف وقياس الأدوات المالية - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧)
١ يناير ٢٠٢٧	يتطلب المعيار الجديد بشأن العرض والإفصاح في القوائم المالية مزيداً من التركيز على التحديثات في قائمة الربح أو الخسارة. تتعلق المفاهيم الجديدة الرئيسية المقدمة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) بما يلي: <ul style="list-style-type: none"> هيكل قائمة الربح أو الخسارة، الإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية لبعض مقاييس أداء الربح أو الخسارة التي يتم الإبلاغ عنها خارج القوائم المالية للمنشأة (أي مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة)، و مبادئ معززة بشأن التجميع والتفكيك والتي تنطبق على القوائم المالية الأولية والإيضاحات بشكل عام.	المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) - العرض والإفصاح في القوائم المالية
١ يناير ٢٠٢٧	يحدد المعيار الدولي للتقرير المالي (١٩) متطلبات الإفصاح التي يُسمح للمنشأة بتطبيقها كبديل عن متطلبات الإفصاح الواردة في المعايير الدولية للتقرير المالي الأخرى. ويجوز للشركة التابعة اختيار تطبيق هذا المعيار في قوائمها المالية إذا لم تكن خاضعة للمساءلة العامة، وكان لها شركة أم نهائية أو وسيطة تقوم بإعداد قوائم مالية متاحة للاستخدام العام ومتوافقة مع المعايير الدولية للتقرير المالي.	المعيار الدولي للتقرير المالي (١٩) الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٤. معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية

٤-١ قام الصندوق بتطبيق السياسات المحاسبية المبينة التالية على نحو متسق على جميع الفترات المعروضة في هذه القوائم المالية، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الاعتراف مبدئياً بالذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلية عند نشأتها. يتم الاعتراف مبدئياً بجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم في الأصل قياس الموجودات المالية (ما لم تكن ذمماً مدينة لا تتضمن مكون تمويل هام) أو المطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً، بالنسبة للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرةً بالاستحواذ أو الإصدار.

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

عند الاعتراف الأولي، يتم تصنيف الأصل المالي على أنه مقياس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشرطين التاليين:

أ. اقتناء الأصل المالي ضمن نموذج الأعمال بهدف اقتناء الموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، و
ب. أن ينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة تدفقات نقدية تعد فقط دفعات لأصل الدين والفائدة على مبلغ الدين الأصلي القائم.

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

إعادة التصنيف

لا يعاد تصنيف الموجودات المالية بعد الإثبات الأولي لها، باستثناء خلال الفترة التي يقوم فيها الصندوق بتغيير نموذج أعمال إدارة الموجودات المالية.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق ترتيبات "فورية" وإذا ما:

(أ) قام الصندوق بتحويل معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو
(ب) لم يتم الصندوق بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٤. معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تستخدم متطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) معلومات أكثر تطلعية للمستقبل للاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة – "نموذج خسائر الائتمان المتوقعة".

يأخذ الصندوق في الاعتبار مجموعة واسعة من المعلومات عند تقييم مخاطر الائتمان وقياس خسائر الائتمان المتوقعة، بما في ذلك الأحداث الماضية والظروف الحالية والتنبؤات المعقولة والداعمة التي تؤثر على إمكانية تحصيل التدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

تقويم خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي

يقوم الصندوق بتطبيق الطريقة المبسطة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، والتي تستخدم مخصص الخسارة المتوقعة على مدى العمر. وتُطبق هذه الطريقة لتقويم مخصص ما مقابل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.

تستند معدلات الخسارة المتوقعة إلى ملفات سداد مستحقات العملاء على مدى اثني عشر شهراً قبل كل فترة تقرير بالإضافة إلى خسائر الائتمان التاريخية المقابلة التي تم تكديدها خلال هذه الفترة. يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية بشأن العوامل الاقتصادية الكلية التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. قام الصندوق بتحديد الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية (البلد الذي تقدم فيه الخدمات) ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي ليكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي تعديل معدلات الخسائر السابقة استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يقسم أسلوب الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بافتراض التعثر في السداد، والتعرضات عند التعثر. ويتم وصفها بإيجاز أدناه:

الخسارة الناتجة عن التعثر عن السداد: يعد هذا تقدير للخسارة الناتجة عن التعثر عن السداد. ويعتمد هذا المعدل على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض الحصول عليها، بما في ذلك أي ضمانات. وعادة ما يتم عرضها كنسبة مئوية من التعرض عند التعثر عن السداد.

احتمالية التعثر عن السداد: يمثل احتمال التعثر عن السداد على مدى أفق زمني معين.

التعرضات عند التعثر عن السداد: يمثل تقديراً للتعرض بتاريخ تعثر مستقبلي، مع الأخذ في الاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك عمليات سداد أصل الدين والفائدة والسحوبات المتوقعة على التسهيلات المتعهد بها.

النموذج وإطار العمل

يستخدم الصندوق نموذج احتمال التعثر عند نقطة من الزمن لقياس الانخفاض في قيمة الموجودات المالية. يشتمل نموذج احتمال التعثر عند نقطة من الزمن على المعلومات المستمدة من دورة الائتمان الحالية، كما يحدد المخاطر عند نقطة من الزمن. ويمكن استخدام هيكل شروط احتمال التعثر عند نقطة من الزمن لقياس مدى التدهور الائتماني وبدء احتمال التعثر عند إجراء عمليات احتساب المخصصات. كذلك، عند احتساب خسائر الائتمان 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.

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٤. معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

تصورات المتوسط المرجح المتعلقة بالاقتصاد الكلي

يُدرج الصندوق عوامل الاقتصاد الكلي للنتائج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لوضع سيناريوهات متعددة بغرض تحقق نتائج أكثر احتمالية باستخدام السيناريوهات الأفضل والأسوأ. يقوم التحليل القائم على التصورات بإدراج المعلومات المستقبلية في تقدير الانخفاض في القيمة باستخدام تصورات الاقتصاد الكلي المتعددة المستقبلية. يعكس تقدير خسائر الائتمان المتوقعة المبلغ المرجح بالاحتمالات غير المتحيزة، والذي تم تحديده عن طريق تقويم عدد من النتائج المحتملة.

تعريف التعثر عن السداد

في السياق أعلاه، ينظر الصندوق في التعثر عند:

- من غير المرجح أن يقوم العميل بسداد التزاماته الائتمانية للصندوق بالكامل، دون لجوء الصندوق إلى إجراءات مثل تسيل الضمانات (إن وجد)؛ أو
- تجاوز العميل موعد الاستحقاق لأي التزام ائتماني جوهري تجاه الصندوق. تجاوز العميل موعد الاستحقاق لما يزيد عن ٩٠ يوماً لأي التزام ائتماني جوهري تجاه الصندوق.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه ويتم إثبات الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة. إذا زاد أو انخفض مبلغ خسارة انخفاض القيمة المقدرة في سنة لاحقة بسبب حدث وقع بعد الاعتراف بالانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسارة انخفاض القيمة المعترف بها مسبقاً. في حال استرداد مبالغ تم شطبها لاحقاً، يتم الاعتراف بالمبالغ المستردة ضمن عكس قيد خسائر الانخفاض في القيمة على الذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي في قائمة الربح أو الخسارة.

المخصص المحدد

يتم إثبات المخصص المحدد على أساس كل عميل على حده بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. يقوم الصندوق بإثبات مخصص محدد مقابل الذمم المدينة من بعض العملاء. ويتم عكس قيد المخصصات فقط عندما يتم استرداد المبالغ القائمة من العملاء.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي (سواء جزئياً أو كلياً) إلى الحد الذي لا يوجد فيه احتمال واقعي للاسترداد. ويكون ذلك عادةً عندما يحدد الصندوق بأن لا يوجد لدى المدين أية موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تدر عليه تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب.

المطلوبات المالية

يتم، في الأصل، إثبات كافة المطلوبات المالية بالقيمة العادلة. وبالنسبة للقروض والسلف، يتم إظهارها بعد خصم تكاليف المعاملات المتعلقة بها مباشرة.

تشتمل المطلوبات المالية للصندوق بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى، وأرصدة الجهات ذات العلاقة والقروض.

التوقف عن الإثبات

يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انتهاء مدتها.

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٤. معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

التعديلات على الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

في حالة تعديل شروط الأصل المالي، يقوم الصندوق بتقويم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة تماماً. وفي حالة وجود اختلافات جوهرية في التدفقات النقدية، تعتبر الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية الناتجة من الموجودات المالية الأصلية قد انقضت مدتها. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي الأصلي، ويتم إثبات الأصل المالي الجديد بالقيمة العادلة.

وإذا كانت التدفقات النقدية من الأصل المالي المعدل المسجل بالتكلفة المطفأة غير مختلفة تماماً، فإن التعديل لا يؤدي عندئذ إلى التوقف عن إثبات الأصل المالي. وفي هذه الحالة، يقوم الصندوق بتمويل بإعادة احتساب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل إجمالي القيمة الدفترية كمكاسب أو خسائر تعديل في قائمة الربح أو الخسارة.

المطلوبات المالية

يقوم الصندوق بالتوقف عن إثبات المطلوبات المالية في حالة تعديل شروطها وكانت التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي مثل هذه الحالة، يتم إثبات أية مطلوبات مالية جديدة وفق الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم استنفادها والمطلوبات المالية الجديدة مع الشروط المعدلة في قائمة الربح أو الخسارة.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي، أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

تصنيف الالتزامات المقترنة باشتراطات على أنها متداولة أو غير متداولة

اعتمد الصندوق تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١)، والالتزامات غير المتداولة المقترنة باشتراطات (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤). تُطبق هذه التعديلات بأثر رجعي. وتوضح بعض المتطلبات المتعلقة بتحديد ما إذا كان الالتزام يُصنف كمتداول أو غير متداول، كما تتطلب إفصاحات جديدة عن القروض غير المتداولة الخاضعة لاشتراطات خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.

العقارات الاستثمارية

تشمل العقارات الاستثمارية الأراضي والمباني والمعدات والتركيبات المثبتة وتشكل جزءاً من المبنى، والمحفوظ بها بهدف تحقيق دخل إيجاري أو زيادة رأسمالية أو كليهما، وليس بغرض البيع في دورة الأعمال العادية أو الاستخدام في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو للأغراض الإدارية.

يتم قياس العقار الاستثماري بالتكلفة عند الإثبات الأولي ومن ثم بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٤. معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

العقارات الاستثمارية (تتمة)

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 كفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في الربح أو الخسارة.

تشتمل التكلفة على المصاريف المتعلقة مباشرة بالاستحواذ على العقار الاستثماري. تشتمل تكلفة العقارات الاستثمارية المنشأة ذاتياً على تكلفة المواد وأجور العمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بإيصال العقار إلى الحالة التشغيلية للاستخدام المقصود، بالإضافة إلى تكاليف القروض المرسمة.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية للمكونات المختلفة للعقارات الاستثمارية:

الفئات	السنوات
مبنى	٤٠-٢٠
أثاث وتركيبات	١٠ - ٥
أجهزة حاسب آلي	١٠-٣
معدات مكتبية	١٠ - ٤

الممتلكات والمعدات

تقاس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. وإذا كان لأجزاء هامة من أي بند من بنود الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم عندئذ المحاسبة عنها كبنود مستقلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والمعدات. يتم إثبات أي أرباح أو خسائر من استبعاد الممتلكات والمعدات في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

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. لا يتم استهلاك الأرض.

وفيما يلي الأعمار المقدرة للممتلكات والمعدات:

الموجودات	عدد السنوات
المباني	٤٠-٢٠
الأثاث والتركيبات	١٠-٥
أجهزة الحاسب الآلي والمعدات	١٠-٣
المعدات المكتبية	١٠-٤

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

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٤. معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم فحص القيم الدفترية للموجودات غير المالية للصندوق في كل تاريخ تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على الانخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل.

يظهر انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المحققة للنقد القيمة القابلة للاسترداد باعتبارها القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمتها قيد الاستخدام - أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل، ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية واردة مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعات من الموجودات. وفي حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المحققة للنقد القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويخضع إلى القيمة القابلة للاسترداد له. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقييم ملائمة. يستند حساب القيمة قيد الاستعمال إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، حيث تكون التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة باستخدام معدلات الخصم لما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الوقتية للمال والمخاطر المتعلقة بالأصل. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

ويتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير، للتأكد من وجود أي مؤشر على عدم وجود خسائر الانخفاض المثبتة سابقاً أو نقصانها. وفي حال وجود مثل هذا المؤشر، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المحققة للنقد. يتم عكس قيد خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ إثبات آخر خسارة انخفاض في القيمة. إن عكس القيد يعتبر محدوداً بحيث لا تزيد القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد له ولا عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة ذلك الأصل في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس القيد هذا في قائمة الدخل الشامل.

المخصصات

يتم إثبات المخصص عند وجود التزام نظامي أو ضمني على الصندوق ناتج عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به. لا يتم إثبات المخصصات لقاء خسائر العمليات المستقبلية.

يتم، في الأصل، إثبات المصاريف مستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلية.

إثبات الإيرادات

تتحقق إيرادات الصندوق بشكل رئيسي من إيرادات الإيجار التشغيلي وإيرادات العمليات الفندقية.

إيرادات الإيجار من عقود إيجار العقارات الاستثمارية

الصندوق كمؤجر:

عندما يعمل الصندوق كمؤجر، فإنه يحدد عند بدء عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار هو عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي.

لتصنيف كل عقد إيجار، يجري الصندوق تقييماً شاملاً لما إذا كان عقد الإيجار ينقل إلى المستأجر جميع مخاطر ومنافع الملكية المتعلقة بملكية الأصل الأساسي. في هذه الحالة، فإن عقد الإيجار هو عقد إيجار تمويلي؛ وفي الحالات الأخرى، فهو عقد إيجار تشغيلي. كجزء من هذا التقييم، يأخذ الصندوق في الاعتبار بعض المؤشرات مثل ما إذا كان عقد الإيجار للجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل. قام الصندوق بتقييم أن جميع عقود الإيجار لديه هي عقود إيجار تشغيلي. تُدرج العقارات المؤجرة بموجب عقود الإيجار التشغيلي ضمن العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي. يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار. عندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم الاعتراف بتكلفة الحوافز على مدى مدة الإيجار، على أساس القسط الثابت، كخصم من إيرادات الإيجار.

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٤. معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

إثبات الإيرادات

الإيرادات من عمليات الفندق:

تتضمن الإيرادات من خدمات الفندق الإيرادات من الغرف والأطعمة والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة. يتم إثبات صافي الإيرادات من الخصم والضرائب المطبقة ورسوم البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم الخدمات.

يتم قياس الإيرادات على أساس العوض المنصوص عليه في العقد المبرم مع العميل، ويتم استبعاد المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى.

ويعترف الصندوق بالإيرادات عند إشغال الغرف وبيع الأغذية والأطعمة وعند تقديم الخدمات الأخرى ذات الصلة.

الزكاة

تُعد الزكاة بمثابة التزام على مالكي الوحدات، وبناءً عليه لم يتم تجنيب أي مخصص مقابلها في هذه القوائم المالية.

صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة

يتم احتساب صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة عن طريق قسمة صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات المدرجة في قائمة المركز المالي على عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة.

الوحدات المصدرة

لدى الصندوق وحدات مصدرة. عند تصفية الصندوق، يمنح أصحابه الحق في صافي الموجودات (حقوق الملكية) المتبقية. وتُصنّف بالتساوي من جميع النواحي ولديهم شروط وأحكام متطابقة. تمنح الوحدات المستثمرين الحق في طلب الاسترداد النقدي بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي موجودات (حقوق ملكية) الصندوق في حالة تصفية الصندوق.

يتم تصنيف الوحدات كحقوق ملكية لأنها تستوفي جميع الشروط التالية:

- تمنح مالك الوحدات حصة تناسبية في صافي موجودات (حقوق ملكية) الصندوق في حالة تصفية الصندوق،
- تُصنّف ضمن فئة الأدوات المالية التي يتم ردها بعد كافة فئات الأدوات المالية الأخرى،
- وجود خصائص مماثلة لكافة الأدوات المالية المصنفة ضمن فئة الأدوات المالية التي يتم ردها بعد كافة فئات الأدوات المالية الأخرى،
- وبصرف النظر عن الالتزام التعاقدية للصندوق بإعادة شراء أو استرداد الأداة مقابل نقد أو أصل مالي آخر، فإن الأداة لا تتضمن أي ميزات أخرى قد تتطلب التصنيف كالتزام، و
- تحديد إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة المتعلقة بالوحدات القابلة للاسترداد على مدى عمر الأداة المالية بصورة جوهرية على أساس الربح أو الخسارة أو التغير في صافي الموجودات (حقوق الملكية) المثبت أو التغير في القيمة العادلة لصافي الموجودات (حقوق الملكية) المثبت وغير المثبت للصندوق على مدى عمر الأداة المالية.

رسوم إدارة الصندوق

يتم إثبات رسوم إدارة الصندوق على أساس الاستحقاق وتُحمّل على قائمة الدخل الشامل. ويتم احتساب رسوم إدارة الصندوق وفقاً للمبلغ المتفق عليه مع مدير الصندوق وكما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق.

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٤. معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن الحصول عليه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين أطراف السوق في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن عملية بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛ أو
- في حال عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق يتصرفون لتحقيق مصلحتهم الاقتصادية الفضلى.

تعتمد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في الأسواق النشطة في تاريخ التقرير على سعر الإغلاق في تاريخ التقرير. يستخدم الصندوق تقنيات تقييم مناسبة للظروف ومتاحة لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تعظيم استخدام المدخلات الملحوظة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

يتم تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة، وذلك كما يلي، بناءً على أدنى مستوى من المدخلات التي لها تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ككل:

- **المستوى ١:** أسعار سوقية معلنة (غير معدلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات مماثلة.
- **المستوى ٢:** تقنيات تقييم تستخدم مدخلات قابلة للملاحظة بشكل مباشر أو غير مباشر ولها تأثير جوهري على القياس.
- **المستوى ٣:** تقنيات تقييم تستخدم مدخلات غير قابلة للملاحظة ولها تأثير جوهري على القياس.

بالنسبة للأصول والالتزامات المعترف بها بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يحدد الصندوق ما إذا كانت قد حدثت تحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف في نهاية كل فترة. كما يحدد الصندوق السياسات والإجراءات لكل من القياسات المتكررة وغير المتكررة للقيمة العادلة.

في كل تاريخ تقرير، يُحلل الصندوق التغيرات في قيم الأصول والالتزامات التي يجب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً لسياسات الصندوق المحاسبية. ولأغراض هذا التحليل، يقوم الصندوق بالتحقق من المدخلات الرئيسية المستخدمة في آخر عملية تقييم من خلال مطابقة المعلومات في عملية التقييم مع العقود والوثائق ذات الصلة. كما يقوم الصندوق بمقارنة التغير في القيمة العادلة لكل أصل أو التزام مع مصادر خارجية ذات صلة لتقييم مدى معقولية هذا التغير.

ولأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الأصول والالتزامات بناءً على طبيعتها وخصائصها ومخاطرها، وكذلك على مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما ورد أعلاه.

النقد لدى البنك

لأغراض قائمة التدفقات النقدية، يشمل النقد لدى البنك الودائع المحتفظ بها لدى البنوك، والتي تكون متاحة لاستخدام الصندوق ما لم يُذكر خلاف ذلك، ولها آجال استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ اقتنائها، وتكون خاضعة لمخاطر غير جوهرية للتغير في قيمتها.

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٥. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد يتم القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المصرح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. تستند التقديرات والافتراضات المرتبطة بها إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف، والتي تعتبر نتائجها أساساً لاتخاذ الأحكام المتعلقة بالقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا يمكن الحصول عليها بسهولة من مصادر أخرى. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

يتم فحص التقديرات والافتراضات الأساسية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات أو في فترة التعديل والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق، قامت الإدارة بوضع التقديرات والأحكام التالية التي تعتبر هامة بالنسبة للقوائم المالية:

الأحكام

معلومات حول الأحكام المتخذة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها الأثر الأكبر على المبالغ المثبتة في القوائم المالية. تم تطبيق الأحكام في حالات تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار وتصنيف عقود الإيجار.

حالات عدم التأكد من التقديرات والافتراضات

فيما يلي المعلومات المتعلقة بالافتراضات ومصادر عدم التأكد في التقديرات في تاريخ التقرير، والتي تنطوي على مخاطر جوهرية قد تتسبب بتعديلات جوهرية على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المعترف بها في القوائم المالية:

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصصات لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي. وتعتمد هذه المصفوفة في الأساس على معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها لدى الصندوق. يقوم الصندوق بمعايرة المصفوفة لتعديل خبرة خسائر الائتمان السابقة باستخدام معلومات مستقبلية. فعلى سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الظروف الاقتصادية (مثل الناتج المحلي الإجمالي أو معدل التضخم أو الإنفاق الحكومي) خلال السنة القادمة، مما قد يؤدي إلى زيادة حالات التعثر في قطاع العقارات، يتم تعديل معدلات التعثر السابقة وفقاً لذلك. وبتاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها وإجراء تحليل للتغيرات في التقديرات المستقبلية.

إن عملية تقويم العلاقة المتداخلة بين معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة تمثل تقديراً هاماً. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة يتأثر بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المتوقعة. كما أن خسائر الائتمان السابقة الخاصة بالصندوق والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تكون مؤشراً على التعثر الفعلي للعميل في المستقبل.

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات

لم تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدره للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات لأغراض حساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين المتوقع للموجودات أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بفحص القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، وتعديل التغيير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٥. الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

يستعين الصندوق بخدمات مقيم مستقل مؤهل مهنيًا للحصول على تقديرات القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب تقييم معترف بها، وذلك لأغراض اختبار الانخفاض في القيمة والإفصاح في القوائم المالية. انظر الإيضاح (٩) لمزيد من التفاصيل حول الافتراضات والتقدير.

تقوم الإدارة بفحص المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة المستخدمة في قياس القيم العادلة بشكل منتظم. وفي حال استخدام معلومات من أطراف ثالثة لقياس القيم العادلة، يقوم فريق التقييم بتقييم الأدلة المتاحة من هذه الأطراف لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تستوفي متطلبات المعايير المحاسبية.

٦. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٥	٢٠٢٥	
١٠,٥٨٥	١٩,٩٠٢	النقد لدى البنوك - حسابات جارية
١٠,٥٨٥	١٩,٩٠٢	

يشمل هذا البند على الأرصدة المحتفظ بها في حسابات جارية لدى بنوك محلية.

٧. الذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي

تتكون الذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي مما يلي:

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٧٩,٠٧٤	٥٥,٧١٣	الذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي
(٢٣,٢٣٢)	(٢٢,٦٧٩)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلية
٥٥,٨٤٢	٣٣,٠٣٤	الذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي - بالصافي

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلية:

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٣,٤٨٠	٢٣,٢٣٢	الرصيد الافتتاحي
١,٣١٢	٨,٦٧٧	محمل للسنة
(١,٥٦٠)	(٩,٢٣٠)	مشطوب خلال السنة
٢٣,٢٣٢	٢٢,٦٧٩	الرصيد الختامي

٨. المبالغ المدفوعة مقدماً والذمم المدينة الأخرى

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٦,٥٢٥	٣,٦٠٧	الدخل المستحق
٢,٣٧٥	١,٧٤٤	مصاريف مدفوعة مقدماً
-	١,٥٠٠	مدينون من مشغل الفندق
٧٩٥	١,٤٠٥	مدخلات ضريبة القيمة المضافة
-	٣٨٢	مدفوعات مقدماً الى الموردين
-	٣١٦	مدفوعات مقدماً الى الموظفين
٢٨٤	٢١٧	أخرى
٩,٩٧٩	٩,١٧١	

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٩. العقارات الاستثمارية

لدى الصندوق العقارات الاستثمارية التالية:

اسم العقار	طبيعة العقار	التصنيف	سعر الشراء
الأندلس مول، جدة (١)	مركز تسوق	عقارات استثمارية	١,١٩٥,٦٨٦
برج سلامة، جدة (٢)	مكتب	عقارات استثمارية	٢٥٥,٠٠٠
كيوبك بلازا، الرياض (٣)	مكتب	عقارات استثمارية	٢٥٠,٠٠٠

١. استحوذ الصندوق عند تأسيسه على الأندلس مول وفندق الأندلس مول (المصنف ضمن الممتلكات والمعدات) مقابل دفعة نقدية بمبلغ ٤٠٥ مليون ريال سعودي (تمثل ٣٠٪ من إجمالي قيمة الشراء البالغة ١,٣٥٠ مليون ريال سعودي)، إضافة إلى إصدار وحدات في الصندوق بقيمة ٩٤٥ مليون ريال سعودي لشركة الأندلس العقارية، المالك السابق.

تم رهن الأندلس مول وفندق الأندلس مول مقابل تسهيلات تمويل إسلامية حصل عليها الصندوق من البنك الأهلي السعودي بمبلغ ٧٦٠ مليون ريال سعودي. وبلغت القيم الدفترية للأندلس مول وفندق الأندلس مول ١,٤٥٤ مليون ريال سعودي كما في تاريخ التقرير.

استحوذ الصندوق في ٩ نوفمبر ٢٠٢٠ على أرض بمساحة ٩,٦٦٩ متر مربع مجاورة للأندلس مول مقابل ٤٥,٧ مليون ريال سعودي، وذلك لغرض توسيع الأندلس مول.

٢. استحوذ الصندوق في ٤ أغسطس ٢٠١٩ م على برج سلامة مقابل ٢٥٥ مليون ريال سعودي. في الوقت الحالي، تتم إدارة برج سلامة من قبل طرف ثالث للفترة من ١٩ فبراير ٢٠٢٥ إلى ١٨ فبراير ٢٠٢٦ ويمكن أن تتجدد تلقائياً لسنة إضافية. في السنوات السابقة، تم تأجير برج سلامة للبايع بصافي قيمة ٢٣,١ مليون ريال سعودي سنوياً لمدة ٥ سنوات. سُمح للبايع بتأجير العقار من الباطن لعدة مؤجرين خلال الفترة.

٣. استحوذ الصندوق على كيوبك بلازا في ٢٢ يونيو ٢٠٢٠ مقابل ٢٥٠ مليون ريال سعودي، وتم تمويل عملية الاستحواذ من خلال تمويل إسلامي إضافي. وتم تأجير العقار مقابل إيجار صافٍ بقيمة ٢١,٦ مليون ريال سعودي سنوياً لمدة ثلاث سنوات. تم تجديد عقد الإيجار لمدة ٥ سنوات ابتداءً من ١٠ ديسمبر ٢٠٢٥.

يتم الاحتفاظ بعقارات الصندوق كأمانة لدى شركة صندوق تمكين العقاري (شركة ذات غرض خاص)، المملوكة لشركة البلاد المالية (أمين حفظ الصندوق). ويدفع الصندوق رسوم حفظ سنوية بنسبة ٠,٢٥٪ تحتسب استناداً إلى متوسط القيم السوقية للعقارات.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٩. العقارات الاستثمارية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تمثل العقارات الاستثمارية العقارات التي تم الاعتراف بها مبدئيًا بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. فيما يلي تفصيل لتكلفة العقارات الاستثمارية:

الأراضي	المباني	الأثاث والتجهيزات	أجهزة ومعدات حاسب آلي	المعدات المكتبية	السيارات	الأعمال الإنشائية قيد التنفيذ*	الإجمالي	
٩٨٣,٥٢٣	٩١٩,٩١٩	٢٣٨	١٠٠	٢,٨٠٠	١١٩	٢,٤٦٠	١,٩٠٩,١٥٩	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥
-	١,٢٠٤	-	-	-	-	١٨,٤٣٧	١٩,٦٤١	إضافات خلال السنة
٩٨٣,٥٢٣	٩٢١,١٢٣	٢٣٨	١٠٠	٢,٨٠٠	١١٩	٢٠,٨٩٧	١,٩٢٨,٨٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
-	(١٢١,٥٠١)	(٢٣٨)	(٩٧)	(٢,٣٣٨)	(٤٨)	-	(١٢٤,٢٢٢)	الاستهلاك المتراكم
-	(٢٣,٧٥٧)	-	(٣)	(١٨٨)	(٢٢)	-	(٢٣,٩٧٠)	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥
-	(١٤٥,٢٥٨)	(٢٣٨)	(١٠٠)	(٢,٥٢٦)	(٧٠)	-	(١٤٨,١٩٢)	الاستهلاك خلال السنة
-	(١٤٥,٢٥٨)	(٢٣٨)	(١٠٠)	(٢,٥٢٦)	(٧٠)	-	(١٤٨,١٩٢)	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٩٨٣,٥٢٣	٧٧٥,٨٦٥	-	-	٢٧٤	٤٩	٢٠,٨٩٧	١,٧٨٠,٦٠٨	القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

*يمثل المشروع تحت الإنشاء أعمال التوسعة لمركز الأندلس مول

القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية هي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
١,٣١٦,٠٨٢	١,٣٢٠,٧٤٦	الأندلس مول
٢٣٢,٩٠١	٢٢٧,٦٤٧	برج سلامة
٢٣٥,٩٥٤	٢٣٢,٢١٥	كيوبك بلازا
١,٧٨٤,٩٣٧	١,٧٨٠,٦٠٨	

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٩. العقارات الاستثمارية (تتمة)

* الأعمال الانشائية قيد التنفيذ		السيارات	المعدات المكتبية	أجهزة ومعدات حاسب آلي	الأثاث والتجهيزات	المباني	الأراضي	التكلفة:
الإجمالي								
١,٨٦٧,٠٠٢	١٢٤,٠٧٩	١١٩	٢,٨٠٠	١٠٠	٢٣٨	٧٥٦,١٤٣	٩٨٣,٥٢٣	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
٤٢,١٥٧	٤٢,١٥٧	-	-	-	-	-	-	إضافات خلال السنة
-	(١٦٣,٧٧٦)	-	-	-	-	١٦٣,٧٧٦	-	تحويلات خلال السنة
١,٩٠٩,١٥٩	٢,٤٦٠	١١٩	٢,٨٠٠	١٠٠	٢٣٨	٩١٩,٩١٩	٩٨٣,٥٢٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
الاستهلاك المتراكم								
(١٠٢,٤١٣)	-	(٢٤)	(٢,١٥٠)	(٨١)	(٢٣٨)	(٩٩,٩٢٠)	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
(٢١,٨٠٩)	-	(٢٤)	(١٨٨)	(١٦)	-	(٢١,٥٨١)	-	الاستهلاك خلال السنة
(١٢٤,٢٢٢)	-	(٤٨)	(٢,٣٣٨)	(٩٧)	(٢٣٨)	(١٢١,٥٠١)	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
القيمة الدفترية في								
١,٧٨٤,٩٣٧	٢,٤٦٠	٧١	٤٦٢	٣	-	٧٩٨,٤١٨	٩٨٣,٥٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

وفقاً للمادة (٨) من تعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية، يقوم مدير الصندوق بتقييم قيم عقارات الصندوق من خلال تعيين مقيمين مستقلين اثنين لتحديد القيم السوقية بما يتماشى مع المعايير الدولية للتقييم الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٩. العقارات الاستثمارية (تتمة)

القيم السوقية

تتمثل الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية فيما يلي:

الوصف	نهج التقييم	الافتراضات الرئيسية	القيمة السوقية	
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المقيم: شركة اسناد للتقييم العقاري				
الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠٪ (٢٠٢٤: ١٠٪). معدل العائد على التخارج: ٨٪ (٢٠٢٤: ٨٪). معدل الإشغال: ٩٩,٠٢٪ (٢٠٢٤: ٨٦٪).	١,٤٤٢,١٨٦	١,٤٥٣,٣٤٨
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠,٣٣٪ (٢٠٢٤: ١٠٪). معدل العائد على التخارج: ٨,٥٪ (٢٠٢٤: ٨,٥٪).	٢٧٩,٦٧٩	٢٦٢,٢٣٧
كيوبك بلازا	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠,٣٣٪ (٢٠٢٤: ١٠٪). معدل العائد على التخارج: ٨,٥٪ (٢٠٢٤: ٨٪).	٢٧٠,٧٣٥	٣٤٠,٧٦٧
			<u>١,٩٩٢,٦٠٠</u>	<u>٢,٠٥٦,٣٥٢</u>
المقيم: شركة قيم				
الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ٩,٥٪ (٢٠٢٤: ٩,٥٪). معدل العائد على التخارج: ٨٪ (٢٠٢٤: ٨٪). معدل الإشغال: ٨٩٪ (٢٠٢٤: ٨٨٪).	١,٣٨٥,٣٤٩	١,٤٠٠,٠٦٤
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠,٤٪ (٢٠٢٤: ٩٪). معدل العائد على التخارج: ٧,٥٪ (٢٠٢٤: ٨٪).	٢٨٢,٥٥٢	٢٧٧,٢٩٢
كيوبك بلازا	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠,٤٪ (٢٠٢٤: ٩٪). معدل العائد على التخارج: ٨٪ (٢٠٢٤: ٧,٥٪).	٢٨٠,٨١٣	٣٢٨,٨٩٦
			<u>١,٩٤٨,٧١٤</u>	<u>٢,٠٠٦,٢٥٢</u>

* تم إجراء تقييمات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من قبل شركتي إسناد وقيم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: إسناد وقيم).

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٩. العقارات الاستثمارية (تتمة)

القيم السوقية (تتمة)

إن كل من المقيمين المذكورين أعلاه مؤهلين وملتزمين بمتطلبات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، كما يتمتعان بالمؤهلات والخبرة المناسبة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة. وفيما يلي تفاصيل المقيمين الخارجيين:

- ١- شركة اسناد للتقييم العقاري: رقم التسجيل في تقييم: ١٢١٠٠٠٠٩٣٤
- ٢- شركة قيم: رقم التسجيل في تقييم: ١٢١٠٠٠٠٠٥٢

تم تصنيف متوسط قياسات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى الثالث من مستويات القيمة العادلة، وذلك استنادًا إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم (كما يرد أعلاه). يوضح الجدول التفاصيل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

قياس متوسط القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
-	-	٢,٠٣١,٣٠١

العقارات الاستثمارية

قياس متوسط القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
-	-	١,٩٧٠,٦٥٧

العقارات الاستثمارية

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

١٠. الممتلكات والمعدات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تمثل الممتلكات والمعدات الممتلكات التي تم إثباتها مبدئيًا بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. فيما يلي تفصيل لتكلفة عقارات الفندق:

التكلفة:	الأرض	المباني	الأثاث والتجهيزات	أجهزة ومعدات حاسب آلي	المعدات المكتبية	الأعمال الإثنائية تحت التنفيذ	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	٣١,٧٧٠	١٤٧,٣٤٩	٨,٧٧٧	٢,٠١٦	٥,١٧٥	٦,٥٠٧	٢٠١,٥٩٤
إضافات خلال السنة	-	-	-	-	-	٢١,٤٦٢	٢١,٤٦٢
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١,٧٧٠	١٤٧,٣٤٩	٨,٧٧٧	٢,٠١٦	٥,١٧٥	٢٧,٩٦٩	٢٢٣,٠٥٦
الاستهلاك المتراكم	-	(٥٠,١٤٠)	(٦,٦٥٤)	(١,٤٦٥)	(٣,٦٦٩)	-	(٦١,٩٢٨)
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	-	(٣,١٣٢)	(٨٠٣)	(٢٠٦)	(٢٩٢)	-	(٤,٤٣٣)
الاستهلاك خلال السنة	-	(٥٣,٢٧٢)	(٧,٤٥٧)	(١,٦٧١)	(٣,٩٦١)	-	(٦٦,٣٦١)
انخفاض في القيمة متراكم	-	(٨,٠٠٠)	-	-	-	-	(٨,٠٠٠)
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	-	(٣,٠٠٠)	-	-	-	-	(٣,٠٠٠)
انخفاض القيمة خلال السنة	-	(١١,٠٠٠)	-	-	-	-	(١١,٠٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	-	(٦٤,٢٧٢)	(٧,٤٥٧)	(١,٦٧١)	(٣,٩٦١)	-	(٧٧,٣٦١)
القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١,٧٧٠	٨٣,٠٧٧	١,٣٢٠	٣٤٥	١,٢١٤	٢٧,٩٦٩	١٤٥,٦٩٥

قام الصندوق باختبار فندق الأندلس مول للتحقق من الانخفاض في القيمة، وأثبتت خسارة اخفاض في القيمة بمبلغ ٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٨ مليون ريال سعودي) تتعلق بالممتلكات والمعدات. الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي معدل الخصم، معدل الأشغال، ومعدل الإنتاج في تحديد القيمة العادلة والقيمة في الاستخدام باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

قام الصندوق برهن فندق الأندلس مول مقابل تسهيلات تمويل إسلامية تم الحصول عليها من بنك محلي (إيضاح ١٣). بلغت القيم الدفترية لفندق الأندلس مول إجمالي ١٤٥,٧ مليون ريال سعودي كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٣١,٧ مليون ريال سعودي).

الوصف	نهج التقييم	الافتراضات الرئيسية
فندق الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١٠٪ (٢٠٢٤: ٩٪).
		معدل العائد على التخارج: ٨٪ (٢٠٢٤: ٧٪).
		معدل الأشغال: ٦٥٪ (٢٠٢٤: ٦٥٪).

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

١٠. الممتلكات والمعدات (تتمة)

الأرض	المباني	الأثاث والتجهيزات	أجهزة ومعدات حاسب آلي	المعدات المكتبية	* الأعمال الانتشائية قيد التنفيذ	الإجمالي
٣١,٧٧٠	١٤٧,٣٤٩	٨,٧٧٧	٢,٠١٦	٤,٤٧٧	١,٧٩٩	١٩٦,١٨٨
-	-	-	-	٦٩٨	٤,٧٠٨	٥,٤٠٦
٣١,٧٧٠	١٤٧,٣٤٩	٨,٧٧٧	٢,٠١٦	٥,١٧٥	٦,٥٠٧	٢٠١,٥٩٤
-	(٤٧,٠٠٨)	(٥,٨٢٩)	(١,٢٥٨)	(٣,٤٢١)	-	(٥٧,٥١٦)
-	(٣,١٣٢)	(٨٢٥)	(٢٠٧)	(٢٤٨)	-	(٤,٤١٢)
-	(٥٠,١٤٠)	(٦,٦٥٤)	(١,٤٦٥)	(٣,٦٦٩)	-	(٦١,٩٢٨)
-	-	-	-	-	-	-
-	(٨,٠٠٠)	-	-	-	-	(٨,٠٠٠)
-	(٨,٠٠٠)	-	-	-	-	(٨,٠٠٠)
-	(٥٨,١٤٠)	(٦,٦٥٤)	(١,٤٦٥)	(٣,٦٦٩)	-	(٦٩,٩٢٨)
٣١,٧٧٠	٨٩,٢٠٩	٢,١٢٣	٥٥١	١,٥٠٦	٦,٥٠٧	١٣١,٦٦٦

التكلفة:
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
إضافات خلال السنة
تحويلات خلال السنة
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الاستهلاك المتراكم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
الاستهلاك خلال السنة

انخفاض في القيمة متراكم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
انخفاض القيمة خلال السنة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

القيمة الدفترية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

١١. إيجارات غير مكتسبة

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٤	٢٠٢٥	الرصيد الافتتاحي
٤١,٥٨٤	٣٧,٤٥٠	فواتير صادرة خلال السنة
١٨٣,٥١٣	٢٠١,٥٨٥	إيرادات مثبتة خلال السنة
(١٨٧,٦٤٧)	(١٩٦,٦٥٤)	الرصيد الختامي
٣٧,٤٥٠	٤٢,٣٨١	

١٢. المطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٤	٢٠٢٥	مصاريف مستحقة الدفع وأخرى
٦,٩٢٠	١٢,٣٤٧	ضريبة قيمة مضافة مستحقة الدفع
٧٧٧	٢,٩٢٥	تكلفة تمويل مستحقة الدفع
٢,٩٤٠	٣,٢٧٣	ذمم دائنة أخرى
٩١٦	١,٣٣٤	
١١,٥٥٣	١٩,٨٧٩	

١٣. القروض

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٤	٢٠٢٥	الرصيد الافتتاحي
٦٦٠,٠٠٥	٧١٤,٢٨٠	تسهيل تمويل مستخدم خلال السنة
٥٣,٥٩٥	٢٧,٢٩٤	إطفاء أتعاب ترتيب قرض
٦٨٠	١,٠٩٤	الرصيد الختامي
٧١٤,٢٨٠	٧٤٢,٦٦٨	

في ٧ نوفمبر ٢٠١٨، وقع الصندوق اتفاقية تسهيل تمويل إسلامي بمبلغ ٦٥٠ مليون ريال سعودي مع البنك الأهلي السعودي وقدره رهن الصندوق ممتلكاته، وهي الأندلس مول وفندق الأندلس مول، لصالح شركة التطوير العقاري للإدارة والتملك، وهي شركة مملوكة بالكامل للبنك الأهلي السعودي، كضمان مقابل التسهيل التمويلي الإسلامي.

في ١ أغسطس ٢٠١٩، استخدم الصندوق مبلغ ٢٥٥ مليون ريال سعودي كدفعة أولى من التسهيل التمويلي الإسلامي. وخلال عام ٢٠٢٠، استخدم الصندوق مبلغ ٢٦٣ مليون ريال سعودي كدفعة ثانية من التسهيل. وخلال عام ٢٠٢١، استخدم الصندوق مبلغ ٤٣ مليون ريال سعودي إضافية. وخلال عام ٢٠٢٢، استخدم الصندوق ٣٠ مليون ريال سعودي إضافية. وخلال عام ٢٠٢٣، استخدم الصندوق ٧١ مليون ريال سعودي إضافية. وفي ٥ أكتوبر ٢٠٢٣، وقع الصندوق تعديلاً آخر على اتفاقية التسهيل التمويلي الإسلامي، حيث تم رفع مبلغ التسهيل إلى ٧٦٠ مليون ريال سعودي بدلاً من ٦٥٠ مليون ريال سعودي. وخلال عام ٢٠٢٤، استخدم الصندوق ٥٤ مليون ريال سعودي إضافية، وخلال عام ٢٠٢٥، استخدم ٢٧ مليون ريال سعودي. وبلغ الرصيد غير المستخدم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤٤ مليون ريال سعودي).

في البداية، كانت مدة التسهيل التمويلي الإسلامي ١٥ سنة، وكان من المقرر أن تتم أول دفعة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦. ويوفر التسهيل التمويلي الإسلامي فترة سماح مدتها ٥ سنوات تُدفع خلالها الأرباح فقط. وبعد فترة السماح، يتم سداد مبلغ الأصل على مدى ١٠ سنوات على أساس ربع سنوي.

في ٦ أبريل ٢٠٢٣، وقع الصندوق تعديلاً على اتفاقية التسهيل التمويلي الإسلامي، حيث تم تغيير نوع التسهيل من إجارة إلى مرابحة. ويخضع التسهيل التمويلي الإسلامي لعمولة تعتمد على معدل سايبور مضافاً إليه هامش سنوي. كما تم تعديل مدة السداد بحيث يصبح كامل الرصيد المستحق واجب السداد في يوليو ٢٠٢٦. وفي ديسمبر ٢٠٢٥، تمت مراجعة مدة التمويل مرة أخرى ليصبح الرصيد المستحق واجب السداد في يوليو ٢٠٢٩. وبناءً عليه، تم عرض كامل الرصيد ضمن المطلوبات غير المتداولة.

يخضع التسهيل لمعدلات عمولة تعتمد على سايبور مضافاً إليه معدل عمولة متفق عليه قدره ١,٢٥٪ سنوياً. وتتضمن اتفاقيات التسهيل أعلاه تعهدات مالية تتطلب، من بين أمور أخرى، الحفاظ على نسب مالية معينة عند حدود محددة. يقوم الصندوق بمتابعة الالتزام بتلك التعهدات والتنسيق مع البنك الممول بشكل دوري وفي الوقت المناسب. وقد يتطلب أي إخلال مستقبلي بهذه التعهدات قيام الصندوق بسداد التسهيل المرتبط بها قبل مواعيد المحددة أعلاه.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

١٤. الزكاة

فيما يلي الحركة في مخصص الزكاة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣٤٥	٣٤٥	الرصيد الافتتاحي
-	-	مدفوعات خلال السنة
٣٤٥	٣٤٥	الرصيد الختامي

وضع الربوط الزكوية

قدم الصندوق إقراراته الزكوية لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن السنوات حتى عام ٢٠٢٢، وتم الانتهاء من الربوط حتى عام ٢٠٢٢. قام الصندوق بسداد الزكاة بصورة طوعية في السنوات السابقة، ثم قام لاحقاً بإلغاء تسجيله. عليه، واعتباراً من ٢٠٢٣، سيقصر دور الصندوق على تقديم إقرار بالمعلومات لهيئة يوضح احتساب الزكاة المستحقة على مالكي الوحدات.

١٥. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تُعد شركة الأندلس العقارية الشركة المسيطرة النهائية على الصندوق.

تشمل الجهات ذات العلاقة بالصندوق ما يلي، ويجري الصندوق تعاملاته مع هذه الجهات ضمن دورة الأعمال العادية ووفق الشروط التجارية:

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

تعباب إدارة الصندوق

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم إدارة بنسبة ١٪ سنويًا من إجمالي موجودات الصندوق (استنادًا إلى آخر تقييم) بعد خصم المطلوبات المتداولة للصندوق. يُستحق دفع رسوم الإدارة وتُدفع بأثر رجعي على أساس نصف سنوي.

رسوم الوكالة ورسوم إدارة العقارات

بموجب اتفاقية تحويل رئيسية في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧، قام الصندوق بتعيين شركة الأندلس العقارية كـ "وكيل عقاري". وبموجب هذه الاتفاقية، تم تعيين شركة الأندلس العقارية لممارسة وتنفيذ والوفاء بجميع الحقوق والواجبات كوكيل عن الأندلس مول وفندق الأندلس مول. ويدفع الصندوق مبلغًا ثابتًا قدره ٥٧٥,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا لشركة الأندلس العقارية مقابل خدمات الوكالة المذكورة أعلاه.

كما تتولى شركة الأندلس العقارية إدارة الأندلس مول، مقابل رسوم إدارة من الصندوق.

أبرم الصندوق المعاملات التالية مع جهات ذات علاقة ضمن دورة الأعمال العادية ووفق المعدلات التجارية. نُفذت هذه المعاملات بناءً على الشروط والأحكام المعتمدة للصندوق، وتمت الموافقة على جميع معاملات الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق.

**صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)**

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

١٥. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

<u>٢٠٢٤</u>	<u>٢٠٢٥</u>	<u>طبيعة المعاملات</u>	<u>الجهة ذات العلاقة</u>
٨,٧٨١ (٥١,٢٣٣) (١,٨١٧) ٣٧,٩١٣ ١٤,٧٦٧	٥,٩٦٨ (١٨,٧٦٧) (٩٩٥) - ٥,٧٣٥	إيجارات محصلة بالنيابة عن الصندوق تحويل نقدية إلى جهة ذات علاقة دفعات مسددة بالنيابة عن الفندق رسوم موافق وتطوير رسوم إدارة محملة	شركة الأندلس العقارية
٢٠,٩٩٧ ٢٠,٨٥٤	٢١,٦١١ ٢١,٠٩٦	رسوم إدارية دفعات مسددة من قبل الصندوق	شركة الأهلي المالية

فيما يلي المعاملات الهامة مع كبار موظفي الإدارة:

<u>٢٠٢٤</u>	<u>٢٠٢٥</u>	<u>طبيعة المعاملة</u>	<u>كبار موظفي الإدارة</u>
١٠٠	١٠٠	أتعاب مجلس الإدارة	كبار موظفي الإدارة

ينشأ عن المعاملات الواردة أعلاه المبالغ المستحقة التالية إلى الجهات ذات العلاقة في تاريخ التقرير:

مستحق إلى جهات ذات علاقة

<u>٣١ ديسمبر ٢٠٢٤</u>	<u>٣١ ديسمبر ٢٠٢٥</u>	<u>الجهة ذات العلاقة</u>
٢٠,٩٩٧	٢١,٦١١	شركة الأهلي المالية
٦,٣٠٧	٤,٤١١	شركة الأندلس العقارية
١٥٧	١٥٤	البنك الأهلي السعودي
<u>٢٧,٤٦١</u>	<u>٢٦,١٧٦</u>	

١٦. القطاع التشغيلي

لدى الصندوق أربعة قطاعات يتم رفع تقارير بشأنها، كما هو موضح أدناه، والتي تمثل قطاعات الأعمال الاستراتيجية للصندوق. وتقدم هذه القطاعات خدمات مختلفة، ويتم إدارتها بشكل منفصل نظرًا لاختلاف متطلبات الإدارة والاستراتيجيات التسويقية الخاصة بكل منها.

يقوم مدير الصندوق بفحص تقارير الإدارة الداخلية لكل وحدة أعمال استراتيجية على أساس ربع سنوي على الأقل. ويوضح الملخص التالي طبيعة العمليات في كل قطاع من القطاعات التي يمكن رفع تقرير بشأنها.

يتضمن هذا القطاع الأندلس مول.	قطاع التجزئة
يتضمن هذا القطاع فندق الأندلس مول.	قطاع الضيافة
يتضمن هذا القطاع برج سلامة وكيوبك بلازا.	قطاع المكاتب
يمثل الأنشطة الإدارية للصندوق.	عمليات الصندوق

فيما يلي المعلومات المتعلقة بكل من القطاعات التي يمكن رفع تقرير بشأنها:

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)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

١٦. القطاع التشغيلي (تتمة)

فيما يلي ملخص المركز المالي والأداء المالي لهذه القطاعات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤					٣١ ديسمبر ٢٠٢٥					للسنة المنتهية في
الإجمالي	عمليات الصندوق	مكاتب	الضيافة	البيع بالتجزئة	الإجمالي	عمليات الصندوق	مكاتب	الضيافة	البيع بالتجزئة	
١٨٧,٦٤٧	-	٤٣,٤٢٧	١٩,١٨٥	١٢٥,٠٣٥	١٩٦,٧١٥	-	٤٣,٦٨٨	١٥,٣٩٨	١٣٧,٦٢٩	إيرادات
(٥٦,٠٦٤)	(١٤٠)	(٢,٧٩٢)	(١٨,٣٨٢)	(٣٤,٧٥٠)	(٦١,٥٣٨)	(٣٠٢)	(٤,٨٦٠)	(١٧,٦٧٣)	(٣٨,٧٠٣)	مصاريف تشغيلية
(٢٦,٢٢١)	-	(٨,٩٩٣)	(٤,٤١٢)	(١٢,٨١٦)	(٢٨,٤٠٣)	-	(٨,٩٩٤)	(٤,٤٣٤)	(١٤,٩٧٥)	استهلاك
(٨,٠٠٠)	-	-	(٨,٠٠٠)	-	(٣,٠٠٠)	-	-	(٣,٠٠٠)	-	خسارة انخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات
(١,٣١٢)	-	-	(٤٦٢)	(٨٥٠)	(٨,٦٧٧)	-	-	-	(٨,٦٧٧)	خسارة انخفاض في القيمة للذمم المدينة مقابل عقود الإيجار التشغيلي
٢٦,٦٧٨	(٢٣,٠١٩)	(٦,٨٥٦)	(١٢,٥٩٨)	٦٩,١٥١	١٨,٣٨٧	(٢٣,٩٧٢)	(٥,٦٧٩)	(١٠,٣٢٠)	٥٨,٣٥٨	صافي الربح / (الخسارة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤					٣١ ديسمبر ٢٠٢٥					كما في
الإجمالي	عمليات الصندوق	مكاتب	الضيافة	البيع بالتجزئة	الإجمالي	عمليات الصندوق	مكاتب	الضيافة	البيع بالتجزئة	
١,٩٨٦,٤٨٤	٥,٥٥٤	٤٧٧,٩٦٦	١٤١,٣٤١	١,٣٦١,٦٢٣	١,٩٨٨,٤١٠	٣,٦٨٠	٤٦٥,٦٤٠	١٥٤,٨٩٠	١,٣٦٤,٢٠٠	إجمالي الموجودات
٧٩٠,٦٨١	٢٢,٥٠٦	٥١٧,٣٣١	٣,٧٠٩	٢٤٧,١٣٥	٨٣٦,٠٩٥	٢٢,٨٨٣	٥٢٦,٥٤٦	١٦,٨٨٠	٢٦٩,٧٨٦	إجمالي المطلوبات

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

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

١٧. الإيرادات من العمليات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
١٦٨,٤٦٢	١٨١,٣١٧	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية - على مدى الزمن
١٦,٢٥٠	١٣,١٣٩	إيرادات من خدمات الضيافة - على مدى الزمن
٢,٩٣٥	٢,٢٥٩	بيع البضائع - الأطعمة والمشروبات وغيرها - عند نقطة من الزمن
<u>١٨٧,٦٤٧</u>	<u>١٩٦,٧١٥</u>	

* تتضمن الإيرادات من خدمات الفندق الإيرادات من الغرف والأطعمة والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة.

١٨. المصاريف التشغيلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٩,١٤٨	١٨,١٧٧	رسوم التأجير والإدارة
١٣,٩٣٢	١٢,٣٢٢	تشغيل وصيانة
٢,٨٤١	٨,٨٨٠	منافع عامة
١٢,١٢١	٥,٣٢٩	رسوم إدارة العقار
٣,٠٤٦	٣,٠٢٣	تسويق
١,٨١٢	١,٣٧٢	تأمين
١٣,١٦٤	١٢,٤٣٥	تكاليف تشغيلية أخرى
<u>٥٦,٠٦٤</u>	<u>٦١,٥٣٨</u>	

١٩. الأتعاب المهنية

تشمل الأتعاب المهنية أتعاب المراجع عن المراجعة النظامية للقوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ والبالغة ٠,٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٠,٢ مليون ريال سعودي). كما بلغت أتعاب المراجع عن فحص القوائم المالية الأولية للصندوق لفترة نصف السنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ مبلغ ٠,٠٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٠,٠٥ مليون ريال سعودي).

٢٠. تكلفة التمويل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٥١,٢١٤	٤٩,٨٠٣	تكلفة تمويل
(٦,١٤٠)	-	ناقصًا: تكلفة تمويل مرسمة خلال السنة
<u>٤٥,٠٧٤</u>	<u>٤٩,٨٠٣</u>	تكلفة تمويل محملة على الربح أو الخسارة

**صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)**

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاح	
١,٩٧٠,٦٥٧	٢,٠٣١,٣٠٢	٩	القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(١,٧٨٤,٩٣٧)	(١,٧٨٠,٦٠٨)	٩	ناقصاً: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
١٨٥,٧٢٠	٢٥٠,٦٩٤		الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠		وحدات مصدرها بالآلاف (بالعدد)
١,٣٥	١,٨٢		صافي الموجودات (حقوق الملكية) الإضافية لكل وحدة وفقاً للقيمة العادلة
١,١٩٥,٨٠٣	١,١٥٢,٣١٥		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة
١٨٥,٧٢٠	٢٥٠,٦٩٤		الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
١,٣٨١,٥٢٣	١,٤٠٣,٠٠٩		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة

صافي الموجودات العائدة لكل وحدة

٨,٧٠	٨,٣٨		صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) قبل تعديل القيمة العادلة
١,٣٥	١,٨٢		الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة وفقاً للقيمة العادلة
١٠,٠٥	١٠,٢٠		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة إلى مالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة

٢٢. عقود الإيجار التشغيلي

الصندوق كمؤجر

يؤجر الصندوق عقاراته الاستثمارية. صنّف الصندوق هذه العقود كعقود إيجار تشغيلية، لأنها لا تُحوّل فعلياً جميع المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية هذه الموجودات. بلغت إيرادات الإيجار التي أثبتتها الصندوق خلال عام ٢٠٢٥ مبلغ ١٨١,٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ١٦٨,٤٦ مليون ريال سعودي).

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٣. توزيعات الأرباح

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

في ٢٥ مارس ٢٠٢٥، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن الفترة من ١ يوليو ٢٠٢٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بمبلغ ٣٤,٣٧٥,٠٠٠ ريال سعودي، ما يعادل ٠,٢٥ ريال سعودي للوحدة الواحدة، وتم دفع نفس المبلغ في ٦ أبريل ٢٠٢٥.

في ٢٥ أغسطس ٢٠٢٥، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٥ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ بمبلغ ٢٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ما يعادل ٠,٢٠ ريال سعودي للوحدة الواحدة، وتم دفع نفس المبلغ في ٧ سبتمبر ٢٠٢٥.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

في ١٨ مارس ٢٠٢٤ و ٢٥ أغسطس ٢٠٢٤، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وعن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، بما يعادل ٠,٢٥٠ ريال سعودي للوحدة الواحدة لكل فترة على التوالي، وتم دفع نفس المبلغ في ٢٥ مارس ٢٠٢٤ و ١١ سبتمبر ٢٠٢٤ على التوالي.

٢٤. إدارة المخاطر المالية

عوامل المخاطر المالية

يتعرض الصندوق لعدة مخاطر مالية بسبب أنشطته، وتشمل: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة، ومخاطر القيمة العادلة، ومخاطر التدفقات النقدية لمعدل العمولة)، ومخاطر الائتمان، ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر العام لدى الصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية، ويهدف إلى الحد من الآثار العكسية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تقع على عاتق مدير الصندوق مسؤولية إدارة المخاطر. تتضمن الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي النقد وما في حكمه، والذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي، وبعض الذمم المدينة الأخرى، والديون طويلة الأجل، والمستحق لجهات ذات علاقة، والذمم الدائنة التجارية، والمصاريف مستحقة الدفع، والمطلوبات المتداولة الأخرى. تم الإفصاح عن طرق الإلتبات المعتمدة في السياسات المحاسبية المتعلقة بكل بند. تتم مقاصة الأصل المالي والالتزام المالي، ويتم عرض المبلغ بالصافي في القوائم المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الأصل وسداد الالتزام في آن واحد.

أ. مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن التغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار تحويل العملات الأجنبية، وأسعار الربح وأسعار الأسهم، التي قد تؤثر على دخل الصندوق أو قيمة أدواته المالية. يتمثل الهدف من إدارة مخاطر السوق في إدارة التعرضات لمخاطر السوق والحفاظ عليها ضمن مستويات مقبولة، والعمل في الوقت ذاته على زيادة العائدات. يدير الصندوق مخاطر السوق من خلال الاستثمار في أدوات منخفضة المخاطر تبعًا لشروط الصندوق وأحكامه.

مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتم غالبية معاملات الصندوق بالريال السعودي، وبالتالي فإنه غير معرض حاليًا لمخاطر عملات هامة.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٤. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

أ. مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر معدلات العمولة

تمثل مخاطر معدلات العمولة التعرضات لمخاطر متنوعة مرتبطة بتأثير التقلبات في معدلات العمولة السائدة في السوق على المركز المالي والتدفقات النقدية للصندوق.

تنشأ مخاطر معدلات العمولة التي يتعرض لها الصندوق بشكل رئيسي من قروضه، والتي يترتب عليها معدلات عمولة متغيرة ولا تخضع لإعادة تسعير منتظمة.

مخاطر معدلات الفائدة

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

تحليل حساسية التدفق النقدي للقروض ذات المعدلات المتغيرة:

إن التغير المحتمل والمعقول لـ ١٠٠ نقطة أساس في معدلات الفائدة في تاريخ التقرير قد يزيد (يخفض) كل من حقوق الملكية والربح أو الخسارة بالمبالغ المبينة أدناه. يستند هذا التحليل إلى افتراض بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، وبشكل خاص أسعار صرف العملات الأجنبية.

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

قائمة المركز المالي		قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر		تكلفة تسهيل التمويل الإسلامي
النقص بواقع ١٠٠ نقطة أساس	الزيادة بواقع ١٠٠ نقطة أساس	النقص بواقع ١٠٠ نقطة أساس	الزيادة بواقع ١٠٠ نقطة أساس	
٧,٤٢٦	(٧,٤٢٦)	٧,٤٢٦	(٧,٤٢٦)	

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

قائمة المركز المالي		قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر		تكلفة تسهيل التمويل الإسلامي
النقص بواقع ١٠٠ نقطة أساس	الزيادة بواقع ١٠٠ نقطة أساس	النقص بواقع ١٠٠ نقطة أساس	الزيادة بواقع ١٠٠ نقطة أساس	
٧,١٤٢	(٧,١٤٢)	٧,١٤٢	(٧,١٤٢)	

**صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)**

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٤. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

ب. مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته تجاه أداة مالية ما أو عقد ميرم مع عميل مما يؤدي إلى تكبد خسارة مالية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المدينة من المستأجرين بموجب عقود الإيجار التشغيلي، والنقد وما في حكمه، وبعض أرصدة الذمم المدينة الأخرى.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٧٩,٠٧٤	٥٥,٧١٣	الذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي، بالإجمالي
١٠,٥٨٥	١٩,٩٠٢	نقد وما في حكمه
٢٨٤	٥,٢٦٦	ذمم مدينة أخرى
<u>٨٩,٩٤٣</u>	<u>٨٠,٨٨١</u>	

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

إن مخاطر الائتمان على الذمم المدينة والنقد وما في حكمه تعتبر محدودة نظرًا لما يلي:

- الاحتفاظ بالأرصدة النقدية لدى بنوك محلية ذات مخاطر ائتمانية منخفضة حيث لديها تقييم ائتماني مرتفع.
- استقرار المركز المالي للمستأجرين

لدى الصندوق ذمم مدينة من مستأجرين بموجب عقود إيجار تشغيلي في المملكة العربية السعودية. يُدير الصندوق مخاطر الائتمان المتعلقة بالذمم المدينة من العملاء من خلال أنشطة المتابعة وفق سياسات وإجراءات محددة. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة الذمم المدينة القائمة بشكل مستمر. تتم مراقبة أرصدة الذمم المدينة بهدف التأكد من أن تعرض الصندوق للديون المعدومة ليس جوهريًا.

يوضح الجدول التالي المعلومات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الائتمان وخسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي كما في:

مخصص الانخفاض في القيمة	إجمالي القيمة الدفترية	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٩٢٤	٩,٢٣٦	٪١٠	٠ - ٣٠ يومًا
٤١٣	٤,١٣٢	٪١٠	٣١ - ٦٠ يومًا
١٥١	١,٣٧٠	٪١١	٦١ - ٩٠ يومًا
٢١,١٩١	٤٠,٩٧٥	٪٥٢	أكثر من ٩٠ يومًا
<u>٢٢,٦٧٩</u>	<u>٥٥,٧١٣</u>		الإجمالي

مخصص الانخفاض في القيمة	إجمالي القيمة الدفترية	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢,٥٧٢	١٧,٤١٣	٪١٦	٠ - ٣٠ يومًا
١,٨٧٤	٨,٢٥٩	٪٢٣	٣١ - ٦٠ يومًا
٤٥١	١,٧٢٨	٪٢٦	٦١ - ٩٠ يومًا
١٨,٣٣٥	٥١,٦٧٤	٪٣٥	أكثر من ٩٠ يومًا
<u>٢٣,٢٣٢</u>	<u>٧٩,٠٧٤</u>		الإجمالي

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٤. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

ج. مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة احتمال مواجهة الصندوق صعوبة في توفير التمويل اللازم للوفاء بالتزاماته المرتبطة بالأدوات المالية. تنشأ مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يقارب القيمة العادلة له. تتم إدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة توفر الأموال الكافية بصورة منتظمة عن طريق التسهيلات الائتمانية المتعهد بها للوفاء بالتعهدات المستقبلية.

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

يوضح الجدول أدناه تحليل مطلوبات الصندوق المالية كما في تاريخ التقرير، مصنفةً حسب استحقاقات ملائمة، وذلك استناداً إلى التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة.

القيمة الدفترية	أقل من سنة	سنة إلى سنتين	٢ إلى ٥ سنوات	الإجمالي	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٧٤٢,٦٦٨	٤١,٢٥٠	٤١,٢٥٠	٧٩١,٢٥٠	٨٧٣,٧٥٠	قروض
٢٦,١٧٦	٢٦,١٧٦	-	-	٢٦,١٧٦	مستحق إلى جهات ذات علاقة
١٩,٨٧٩	١٩,٨٧٩	-	-	١٩,٨٧٩	مطلوبات أخرى
٧٨٨,٧٢٣	٨٧,٣٠٥	٤١,٢٥٠	٧٩١,٢٥٠	٩١٩,٨٠٥	

القيمة الدفترية	أقل من سنة	سنة إلى سنتين	٢ إلى ٥ سنوات	الإجمالي	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٧١٤,٢٨٠	٥٢,٢٦٠	٧٤٢,١٣٠	-	٧٩٤,٣٩٠	قروض
٢٧,٤٦١	٢٧,٤٦١	-	-	٢٧,٤٦١	مستحق إلى جهات ذات علاقة
١١,٥٥٣	١١,٥٥٣	-	-	١١,٥٥٣	مطلوبات أخرى
٧٥٣,٢٩٤	٩١,٢٧٤	٧٤٢,١٣٠	-	٨٣٣,٤٠٤	

كما في اعداد القوائم المالية، تجاوزت المطلوبات المتداولة للصندوق الموجودات المتداولة بمبلغ ٣١,٣٢٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٧,٩٠٤ مليون ريال سعودي) من إجمالي المطلوبات المتداولة، يوجد مطلوبات غير مالية تتعلق بإيجارات غير مكتسبة بقيمة ٤٢,٣٨١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٣٧,٤٥٠ مليون ريال سعودي). ومن ضمن الموجودات المتداولة، يوجد موجودات غير مالية متعلقة بالمبالغ المدفوعة مقدماً ودم مدينة أخرى بقيمة ٩,١٧١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٨,٥٩٥ مليون ريال سعودي). بعد استبعاد المطلوبات والموجودات غير المالية من رأس المال العامل، يكون صافي قيمة الموجودات المالية ١,٨٩٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٢٠,٩٥١ مليون ريال سعودي). قيّم مدير الصندوق أن لدى الصندوق موارد مالية كافية للوفاء بالتزاماته التعاقدية عند استحقاقها. وعليه، أعدت هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

٢٥. القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه مقابل بيع أصل ما أو دفعه 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 المتداولة والمعلنة (بدون تعديل) في أسواق نشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.
المستوى ٢: المدخلات التي يمكن ملاحظتها أو تتبعها بشكل مباشر أو غير مباشر لأصل أو التزام بخلاف الأسعار المعلنة المذكورة في المستوى ١.
المستوى ٣: المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها أو تتبعها لأصل أو التزام.

صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٥. القيمة العادلة (تتمة)

القيمة العادلة للأدوات المالية

يتعرض الصندوق لمخاطر نتيجة استخدام الأدوات المالية. يوضح ما يلي أهداف الصندوق وسياساته وعملياته لإدارة هذه المخاطر والطرق المستخدمة لقياسها بالإضافة إلى المعلومات الكمية المتعلقة بهذه المخاطر في القوائم المالية المرفقة.

لم تكن هناك تغيرات هامة قد تعرض الصندوق لمخاطر الأدوات المالية من خلال أهدافه وسياساته وعملياته لإدارة هذه المخاطر والطرق المستخدمة التي تختلف عن تلك المستخدمة في السنوات السابقة ما لم يذكر خلاف ذلك.

- تشمل الموجودات المالية للصندوق على النقد وما في حكمه، والذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي، وبعض الذمم المدينة الأخرى. في حين تشمل المطلوبات المالية للصندوق على القروض، والمستحق لجهات ذات علاقة، ومطلوبات أخرى.

- تعتبر إدارة الصندوق أن القيم العادلة لجميع هذه الموجودات والمطلوبات المالية تقارب قيمها الدفترية، نظراً لطبيعة هذه الأدوات المالية.

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

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغير في القيمة نتيجة للتغيرات في معدلات العمولة الخاصة بالموجودات والمطلوبات المالية ذات معدلات العمولة المتغيرة. يتم الإفصاح عن معدلات العمولة الفعلية وفترات إعادة التسعير أو الاستحقاق للموجودات والمطلوبات المالية في الإيضاحات ذات الصلة.

٢٦. إدارة رأس المال

تتمثل سياسة مجلس إدارة الصندوق في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية لدعم ثقة المستثمرين والدائنين والسوق، وضمان استدامة نمو الأعمال مستقبلاً. ويراقب الصندوق العائد على رأس المال، والذي يعرّفه الصندوق بأنه ناتج الأنشطة التشغيلية مقسوماً على إجمالي حقوق ملكية مالكي الوحدات. كما يراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين العاديين.

يسعى مجلس إدارة الصندوق إلى تحقيق توازن بين العوائد العالية التي قد تتحقق من خلال مستويات أعلى من القروض، وبين الميزات والضمانات التي يوفرها مركز رأس مالي قوي.

يراقب الصندوق رأس المال باستخدام نسبة صافي الدين المعدل إلى حقوق الملكية. ولهذا الغرض، يُعرّف صافي الدين المعدل بأنه إجمالي المطلوبات، بما في ذلك القروض والسلف التي يترتب عليها فائدة والالتزامات بموجب عقود الإيجار مخصوماً منها النقد وما في حكمه.

فيما يلي نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية للصندوق كما في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٧٩٠,٦٨١	٨٣٦,٠٩٥	إجمالي المطلوبات
(١٠,٥٨٥)	(١٩,٩٠٢)	ناقصاً: النقد وما في حكمه
٧٨٠,٠٩٦	٨١٦,١٩٣	صافي الدين
١,١٩٥,٨٠٣	١,١٥٢,٣١٥	حقوق الملكية
٠,٦٥٢	٠,٧٠٨	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية في ٣١ ديسمبر

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

**صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)**

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ معروضة بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٧. آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢٨. ارقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض ارقام المقارنة لتلائم تصنيف السنة الحالية.

٢٩. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١١ شوال ١٤٤٧ هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٦).



التقرير السنوي
2025