

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية الموجزة

صفحة

١	تقرير المراجع المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٦ - ٢٣	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)



EY

نبني المستقبل
بثقة

رقم السجل التجاري: ١٠١٠٣٨٣٨٢١
الرقم الوطني الموحد: ٧٠٠٠١١٧٢٠٥

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢١٥ ٩٨٩٨

+٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٤٠

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٣٠

ey.ksa@sa.ey.com

ey.com

شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (شركة مهنية ذات مسؤولية محدودة)
رأس المال المدفوع: ٥,٥٠٠,٠٠٠ إي (خمسة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي)

المركز الرئيسي

البوليغارد المالي ٣١٢٦، حي العقيق ٦٧١٧، الرياض ١٣٥١٩

كافد ١,١١ ب، البرج الجنوبي الدور الثامن

ص.ب. ٢٧٣٢، الرياض ١١٤٦١

المملكة العربية السعودية

تقرير فحص المراجع الحسابات المستقل حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة إلى مالكي وحدات صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة لصندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، والقوائم الأولية الموجزة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول نتيجة الفحص لهذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشتمل فحص القوائم المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص إلى حد كبير أقل نطاقاً من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. وعليه، فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

نتيجة الفحص

بناءً على فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية

مروان صالح العفالق

محاسب قانوني

رقم الترخيص (٤٢٢)

الرياض: XX صفر ١٤٤٨ هـ

(XX أغسطس ٢٠٢٦)

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)	الإيضاح
الموجودات		
الموجودات المتداولة		
٥,٦٠٢	١٩,٩٠٢	النقد وحسابات البنوك
٦٧,٥٢٤	٣٣,٥٣٤	ذمم مديني عقود التأجير التشغيلي
٤,٨٤٣	-	المستحق من الأطراف ذات العلاقة
٩,٦٦٤	٩,١٧١	المدفوعات مقدماً ومدينين آخرين
٨٧,٦٣٣	٦٢,١٠٧	إجمالي الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة		
١,٧٧٦,٧١٤	١,٧٨٠,٦٠٨	العقارات الاستثمارية
١٤٥,٢٨٤	١٤٥,٦٩٥	الممتلكات والمعدات
١,٩٢١,٩٩٨	١,٩٢٦,٣٠٣	إجمالي الموجودات غير المتداولة
٢,٠٠٩,٦٣١	١,٩٨٨,٤١٠	إجمالي الموجودات
المطلوبات		
المطلوبات المتداولة		
٣٢,٥٤٤	٢٦,١٧٦	المستحق للأطراف ذات العلاقة
٥٤,٣٩٤	٤٢,٣٨١	الإيجارات غير المحققة
١٧,٧٩٠	١٩,٨٧٩	المطلوبات الأخرى
٤,٤٧٠	٤,٦٤٦	ضمانات من المستأجرين
٣٤٥	٣٤٥	مخصص الزكاة
١٠٩,٥٤٣	٩٣,٤٢٧	إجمالي المطلوبات المتداولة
المطلوبات غير المتداولة		
٧٤٣,٢٢٤	٧٤٢,٦٦٨	القروض
٢,٠٧٢	-	منافع الموظفين - التزامات المنافع المحددة
٧٤٥,٢٩٦	٧٤٢,٦٦٨	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٨٥٤,٨٣٩	٨٣٦,٠٩٥	إجمالي المطلوبات
١,١٥٤,٧٩٢	١,١٥٢,٣١٥	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠	عدد الوحدات المصدرة (بالآلاف)
٨,٤٠	٨,٣٨	صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي)
١٠,٤٤	١٠,٢٥	صافي القيمة العادلة للموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي)

مدير الصندوق

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة)	الإيضاح	
٨٢,٧٣٠	١٠٦,٨٦٢		إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية
٧,٤٦٦	١٠,٩٥٣		الإيرادات من عمليات الفندق
١٨	١٧٣		الربح من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٠,٢١٤	١١٧,٩٨٨		إجمالي الربح
			المصروفات
(٢٩,٤٢٥)	(٣٢,٠٠٤)		المصروفات التشغيلية
(١٤,١٩٠)	(١٤,٥٢١)	٧ و ٦	الاستهلاك
-	(٣,٠٤٨)	٥	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١٠,٦٣٨)	(١٠,٩٣٣)	١٠	أتعاب الإدارة
(٢٥١)	(٢٥٥)		الأتعاب المهنية
(٥٠)	(٥٠)		أتعاب مجلس الإدارة
(٤٠١)	(٢٠٠)		رسوم تداول
(٢٠١)	(٢٥٠)		أتعاب الحفظ
(١٢)	(١٢)		أتعاب اللجنة الشرعية
(١,١٤٥)	(٦٤٤)		المصروفات الأخرى
(٥٦,٣١٣)	(٦١,٩١٧)		إجمالي المصروفات التشغيلية
٣٣,٩٠١	٥٦,٠٧١		ربح التشغيل قبل التكلفة التمويلية والزكاة
(٢٤,٧٤٦)	(٢٣,٣٤٤)	١٣	التكلفة التمويلية
٩,١٥٥	٣٢,٧٢٧		ربح التشغيل قبل الزكاة
-	-		الزكاة
٩,١٥٥	٣٢,٧٢٧		ربح الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
٩,١٥٥	٣٢,٧٢٧		الزيادة في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠		المتوسط المرجح للوحدات القائمة (العدد بالآلاف)
٠,٠٧	٠,٢٤	١٤	ربحية الوحدة (الأساسية والمخفضة)

مدير الصندوق

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة)	الإيضاح
١,١٩٥,٨٠٣	١,١٥٢,٣١٥	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في بداية الفترة
٩,١٥٥	٣٢,٧٢٧	الزيادة في صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
(٣٤,٣٧٥)	(٣٠,٢٥٠)	١٥ توزيعات أرباح معلنه خلال الفترة
١,١٧٠,٥٨٣	١,١٥٤,٧٩٢	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في نهاية الفترة

مدير الصندوق

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة)	الإيضاح	
٩,١٥٥	٣٢,٧٢٧		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			ربح التشغيل قبل الزكاة
			التعديلات للبنود غير النقدية:
١١,٩٦٨	١٢,٠٧٨	٦	الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
٢,٢٢٢	٢,٤٤٣	٧	الاستهلاك على الممتلكات والمعدات
٢٤,٧٤٦	٢٣,٣٤٤	١٣	التكلفة التمويلية
-	٣,٠٤٨		مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	١٢٠		منافع الموظفين - التزامات المنافع المحددة
(١٨)	(١٧٣)	٤	الربح من الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٨,٠٧٣	٧٣,٥٨٧		
(١٨,٠١٨)	(٣٧,٥٣٨)		التغيرات في:
(١,٦٥٧)	(٤٩٣)		الذمم المدينة مقابل عقود الإيجار التشغيلي
٦,٠٥٩	٣,٦٥٠		المدفوعات مقدماً ومدينين آخرين
١٧,٨٦٧	١٢,٠١٣		المستحق للأطراف ذات العلاقة
٣,٢٠٩	(٢,٠٦٨)		إيرادات الإيجار غير المكتسبة
(١,٣٧٢)	(١٧٦)		المطلوبات الأخرى
٥٤,١٦١	٤٨,٩٧٥		الدفعات المقدمة من المستأجرين
-	(١٧٣)		النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
٥٤,١٦١	٤٨,٨٠٢		سداد منافع الموظفين - التزامات المنافع المحددة
			صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٦١٤)	(٨,١٨٤)	٦	الإضافات للعقارات الاستثمارية
(١١,٨٢٨)	(٢,٠٣٢)	٧	الإضافات للممتلكات والمعدات
(٧,٠٠٠)	(١٢,٠٠٠)	٤	إضافة الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧,٠١٨	١٢,١٧٣	٤	المتحصل من تصفية الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٢,٤٢٤)	(١٠,٠٤٣)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٣٤,٣٧٥)	(٣٠,٢٥٠)	١٥	توزيعات الأرباح المدفوعة
٢٠,٣٤٦	-	٨	المتحصلات من القرض
(٢٤,٠٧١)	(٢٢,٨٠٩)		التكلفة التمويلية المدفوعة
(٣٨,١٠٠)	(٥٣,٠٥٩)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٣,٦٣٧	(١٤,٣٠٠)		صافي (النقص) الزيادة في النقد وما في حكمه
١٠,٥٨٥	١٩,٩٠٢		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
١٤,٢٢٢	٥,٦٠٢		النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
			المعاملات الجوهرية غير النقدية
-	٢,١٢٥		تحويل منافع الموظفين - التزامات المنافع المحددة

مدير الصندوق

١ الصندوق وأنشطته

صندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، تم تأسيسه وإدارته من قبل شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق")، لصالح مالكي وحدات الصندوق. يشرف على الصندوق بشكل رئيسي مجلس إدارة الصندوق.

وفقاً لرقم الترخيص ٣٧-٤٦-٠٦٠٤ الممنوح من هيئة السوق المالية، يُصرح لمدير الصندوق ممارسة الأنشطة التالية فيما يتعلق بالأوراق المالية:

- التعامل كطرف رئيسي ووكيل، وتحت التغطية؛
- الترتيب؛
- الإدارة؛
- تقديم المشورة؛
- الحفظ.

يهدف الصندوق إلى توفير دخل تأجيري دوري لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في أصول عقارية مدرة للدخل مطورة تطويراً إنشائياً، بالإضافة إلى إمكانية تحقيق نمو في إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق بيع الأصول لاحقاً أو تطوير الأصول المستهدفة أو توسعتها.

يستثمر الصندوق بشكل أساسي في الأصول العقارية المدرة للدخل المطورة تطويراً إنشائياً، ويمكن له الاستثمار بجزء من أصوله والفائض النقدي في صفقات المراجعة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى المصارف المرخصة من قبل البنك المركزي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية. كما يمكن للصندوق الاستثمار في صناديق سوق النقد المطروحة طرحاً عاماً ومرخصة من هيئة السوق المالية.

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

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

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

يخضع الصندوق لأحكام لوائح صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩/٦/١٤٢٧هـ (الموافق ١٥/٧/٢٠٠٦م).

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

٢ الأساس المحاسبي

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة ("القوائم المالية الأولية") لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ويجب أن تتم قراءتها جنباً إلى جنب مع آخر قوائم مالية سنوية للصندوق كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

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

٢ الأساس المحاسبي (تتمة)

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية

تتماشى السياسات المحاسبية المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المتبعة عند إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

٣-٢ أسس القياس

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

٤-٢ عملة النشاط والعرض

إن عملة العرض والنشاط للصندوق هي الريال السعودي.

٥-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

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

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية على أساس مستمر. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات إذا كان التعديل يؤثر فقط على الفترة أو في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات والفترات المستقبلية إذا كان التعديل يؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالصندوق، قام مدير الصندوق بوضع التقديرات والأحكام التالية التي تعتبر جوهرية في القوائم المالية:

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

التطورات الجيوسياسية

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، تصاعدت التوترات الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط، مما أدى إلى حالة من عدم الاستقرار الإقليمي. وحتى تاريخ إصدار هذه القوائم المالية الأولية الموجزة، لم يحدد الصندوق أي أثر جوهري على عملياته أو سلاسل الإمداد الخاصة به أو مركزه المالي.

لم تؤثر الأوضاع الجيوسياسية الحالية بشكل جوهري على الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة كما في للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦. وتواصل الإدارة متابعة الأوضاع الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط لتقييم ما إذا كان أي تصعيد إضافي أو استمرار للنزاع قد يترتب عليه أي تأثير على عمليات الصندوق ونتائجه، وسيتم عكس أي تغييرات مطلوبة في فترات التقارير المستقبلية.

٣ التعديلات على المعايير والتفسيرات

تتوافق السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

لم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولم يدخل حيز التنفيذ بعد.

٣ التعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)

تُطبق عدة تعديلات وتفسيرات للمرة الأولى في عام ٢٠٢٦ م، إلا أنها لا تؤثر على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق. تظل المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المفصّل عنها في القوائم المالية السنوية للصندوق دون تغيير.

المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد:

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) العرض والإفصاح في القوائم المالية

سيحل المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) "العرض والإفصاح في القوائم المالية" محل معيار المحاسبة الدولي (١) "عرض القوائم المالية"، وسيطبق على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧ م. ولم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر لهذا المعيار الجديد عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية، إلا أن التطبيق المبكر مسموح به.

في أبريل ٢٠٢٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية"، والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي ١ "عرض القوائم المالية"، ويصبح ساري المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧. ويُدخل المعيار الجديد متطلبات وتحديثات جديدة على قائمة الربح أو الخسارة، بهدف رئيسي يتمثل في تحسين قابلية المقارنة في قائمة الربح أو الخسارة وتعزيز الشفافية بشأن مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة.

وتشمل المفاهيم الرئيسية الجديدة التي أدخلها المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ ما يلي:

- هيكل مُحدّث لقائمة الربح أو الخسارة، يتطلب تصنيف الإيرادات والمصروفات ضمن خمس فئات محددة بناءً على الأنشطة الرئيسية للمنشأة، مع عرض مجاميع فرعية إلزامية.
- مبادئ معززة للتجميع والتفصيل تنطبق على القوائم المالية الأساسية والإيضاحات المرفقة بشكل عام.
- الإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية لبعض مقاييس أداء الربح أو الخسارة التي يتم الإفصاح عنها خارج القوائم المالية للمنشأة (أي مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة).

ويقوم الصندوق حالياً بتقييم الأثر المتوقع للتطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) على قوائمه المالية.

أ. هيكل قائمة الربح أو الخسارة

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) من المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات في قائمة الربح أو الخسارة ضمن الفئات التالية: التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية، والزكاة وضريبة الدخل، والعمليات المتوقفة.

ويعتمد تصنيف الإيرادات والمصروفات على الأنشطة الرئيسية للمنشأة، والتي تتمثل في الاستثمار في العقارات الاستثمارية.

لن يؤثر تطبيق الصندوق للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) على صافي الربح أو صافي الموجودات. إلا أن الصندوق سيكون مطالباً بعرض مجموعين فرعيين جديدين هما: الربح التشغيلي، والربح أو الخسارة قبل التمويل وضرائب الدخل. ويختلف المجموع الفرعي للربح التشغيلي وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) عن المجموع الفرعي الحالي للربح التشغيلي المعروض من قبل الصندوق. واستناداً إلى المعلومات المتاحة حالياً، يتوقع الصندوق إجراء تغييرات على الهيكل الحالي لقائمة الربح أو الخسارة، حيث سيتم عرض إيرادات الفوائد ومصروفات الفوائد، والتي يتم عرضها عادةً ضمن إيرادات التمويل وتكاليف التمويل وفقاً للسياسات المحاسبية الحالية للصندوق، ضمن فئة الأنشطة التمويلية. كما أن تكلفة التمويل المتعلقة بمنافع الموظفين – التزامات المنافع المحددة – والمدرجة حالياً ضمن المصروفات التشغيلية، سيُعاد تصنيفها إلى فئة الأنشطة التمويلية.

كما يوفر المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) إرشادات محددة بشأن الإيرادات والمصروفات المصنفة ضمن فئتي الأنشطة الاستثمارية والتمويلية. ويقوم الصندوق حالياً بتقييم ما إذا كان من المناسب تصنيف الأرباح الناتجة عن الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ضمن الأنشطة الاستثمارية.

ب. مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة

تمثل مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة مجاميع فرعية للإيرادات والمصروفات تُستخدم في الاتصالات العامة خارج القوائم المالية، وتعكس وجهة نظر الإدارة تجاه جانب معين من الأداء المالي للمنشأة ككل. وسيكون الصندوق مطالب بالإفصاح عن معلومات محددة تتعلق بمقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة في إيضاح واحد ضمن القوائم المالية.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣ التعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)

المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) العرض والإفصاح في القوائم المالية (تتمة)

ب. مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة (تتمة)

ويقوم الصندوق حالياً بتحديد الاتصالات العامة التي ينبغي أخذها في الاعتبار عند تحديد مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة. وترتبط هذه المقاييس بنفس فترة التقرير التي تغطيها القوائم المالية. وبناءً عليه، سيتم تحديد مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة التي سيفصح عنها الصندوق عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) استناداً إلى الاتصالات العامة للصندوق المتعلقة بفترة التقرير الأولية لعام ٢٠٢٧ م.

يقوم الصندوق حالياً بتقييم ما إذا كانت مقاييس الأداء التي يتم الإفصاح عنها للمستثمرين والمحللين وغيرهم من أصحاب المصلحة خارج القوائم المالية للصندوق تستوفي تعريف مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٨.

ج. مبادئ التجميع والتفصيل

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) مبادئ معززة تتعلق بكيفية تجميع وتفصيل المعلومات في القوائم المالية، كما يوفر إرشادات بشأن البنود الجوهرية في القوائم المالية وفئات الإيرادات والمصروفات التي قد تتطلب مزيداً من التفصيل أو العرض المنفصل (أي تجميع وتفصيل البنود في كل من القوائم المالية الأساسية والإيضاحات). كما يوفر إرشادات بشأن تسمية ووصف البنود المعروضة في القوائم المالية الأساسية أو المفصّل عنها في الإيضاحات.

ويقوم الصندوق حالياً بتقييم جميع البنود استناداً إلى الخصائص المتشابهة وغير المتشابهة. واستناداً إلى هذا التقييم، ستقوم بعرض بنود في القوائم المالية الأساسية توفر ملخصات منظمة ومفيدة، كما ستفصح عن معلومات جوهرية إضافية في الإيضاحات.

كما يقوم الصندوق حالياً بتقييم البنود المصنفة حالياً تحت مسمى "أخرى"، بما في ذلك المصروفات التشغيلية الأخرى، وسيستخدم أوصافاً أكثر وضوحاً أو سيفصح عن مكونات تلك البنود في الإيضاحات.

د. التعديلات التبعية

يُدخل المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) تعديلات تبعية على معيار المحاسبة الدولي (٧) "قائمة التدفقات النقدية"، والتي تتطلب من المنشآت استخدام المجموع الفرعي الجديد للربح التشغيلي كنقطة بداية لإعداد التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية عند استخدام الطريقة غير المباشرة. ويستخدم الصندوق حالياً ربح السنة/الفترة كنقطة بداية للتسوية مع التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية. ونتيجة لنقطة البداية الجديدة، ستتغير بعض بنود التسوية المدرجة ضمن تلك التسوية.

كما توفر التعديلات التبعية إرشادات محددة بشأن تصنيف التدفقات النقدية المتعلقة بتوزيعات الأرباح. وبموجب هذه الإرشادات، يقوم الصندوق حالياً بتقييم تصنيف التدفقات النقدية الناتجة عن توزيعات الأرباح المدفوعة ضمن الأنشطة التمويلية.

لا يزال تقييم الصندوق جارياً، وقد تطرأ مزيد من التحسينات على الأثر المتوقع مع تقدم أنشطة التطبيق وتوافر إرشادات إضافية من الجهات التنظيمية والقطاع.

٤ الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

فيما يلي حركة الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
-	-
١٢,٠٠٠	٧,٠٠٠
١٧٣	١٨
(١٢,١٧٣)	(٧,٠١٨)
-	-
في بداية الفترة/السنة	
المضاف خلال الفترة/السنة	
التغير في القيمة العادلة	
المستبعد خلال الفترة/السنة	
في نهاية الفترة/السنة	

خلال الفترة، قام الصندوق بإثبات ربح قدره ١٧٢,٦٦٩ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م: ١٨,٢٩٥ ريال سعودي) يتعلق بالاستثمارات من خلال الربح أو الخسارة في صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي المدار من قبل مدير الصندوق (طرف ذو علاقة).

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٥ ذمم مديني عقود التأجير التشغيلي

تتكون ذمم مديني عقود التأجير التشغيلي مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)
٥٥,٧١٣	٩٣,٢٥١
(٢٢,٦٧٩)	(٢٥,٧٢٧)
٣٣,٠٣٤	٦٧,٥٢٤

ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
يخصم: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي - صافي

فيما يلي حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)
٢٣,٢٣٢	٢٢,٦٧٩
٨,٦٧٧	٣,٠٤٨
(٩,٢٣٠)	-
٢٢,٦٧٩	٢٥,٧٢٧

الرصيد الافتتاحي
المحمل للفترة/السنة
الشطب خلال الفترة/السنة
الرصيد الختامي

٦ العقارات الاستثمارية

١-٦ يمتلك الصندوق العقارات الاستثمارية التالية:

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

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

تم رهن مركز الأندلس مول مع فندق دبل تري باي هيلتون الأندلس مول (المصنف من ضمن الممتلكات والمعدات) كضمان لتسهيل التمويل الإسلامي المقدم من البنك الأهلي السعودي بمبلغ ٧٦٠ مليون ريال سعودي. تبلغ القيم الدفترية لمركز الأندلس التجاري وفندق دبل تري باي هيلتون الأندلس مول ١,٤٦٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١,٤٥٤ مليون ريال سعودي) في تاريخ اعداد القوائم المالية.

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

٣-١-٦ استحوذ الصندوق في ٤ أغسطس ٢٠١٩ م على برج سلامة نظير مقابل نقدي قدره ٢٥٥ مليون ريال سعودي. في الوقت الحالي، تتم إدارة برج سلامة من قبل طرف ثالث للفترة من ١٩ فبراير ٢٠٢٦ إلى ١٨ فبراير ٢٠٢٧ ويمكن أن تتجدد تلقائياً لسنة إضافية.

٤-١-٦ استحوذ الصندوق على كيوبيك بلازا في ٢٢ يونيو ٢٠٢٠ م مقابل مبلغ نقدي قدره ٢٥٠ مليون ريال سعودي ومولت عملية الاستحواذ من خلال التمويل الإسلامي الإضافي. تم تأجير العقار نظير صافي إيجار قدره ٣٦ مليون ريال سعودي سنوياً لفترة ٥ سنوات.

٥-١-٦ يتم الاحتفاظ بعقارات الصندوق كأمانة لدى شركة "صندوق تمكين العقاري" ("كيان ذو غرض خاص")، المملوكة من قبل شركة البلاد المالية (أمين الحفظ للصندوق). يدفع الصندوق أتعاب حفظ بنسبة ٠,٠٢٥٪ سنوياً من متوسط القيم السوقية للعقارات.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦ العقارات الاستثمارية (تتمة)

٢-٦ في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م، تتمثل العقارات الاستثمارية التي تم إثباتها أولاً بالتكلفة وتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم. فيما يلي تفاصيل عن تكلفة العقارات الاستثمارية:

الإجمالي	الإنشاءات تحت التنفيذ*	أخرى	المباني	الأراضي	التكلفة
١,٩٢٨,٨٠٠	٢٠,٨٩٧	٣,٢٥٧	٩٢١,١٢٣	٩٨٣,٥٢٣	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦ م
٨,١٨٤	٧,٨١٠	٢٤١	١٣٣	-	الإضافات خلال الفترة
-	(٣,٨٧٤)	-	٣,٨٧٤	-	التحويلات خلال الفترة
١,٩٣٦,٩٨٤	٢٤,٨٣٣	٣,٤٩٨	٩٢٥,١٣٠	٩٨٣,٥٢٣	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
					الاستهلاك المتراكم
(١٤٨,١٩٢)	-	(٢,٩٣٤)	(١٤٥,٢٥٨)	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦ م
(١٢,٠٧٨)	-	(١٤٣)	(١١,٩٣٥)	-	الاستهلاك خلال الفترة
(١٦٠,٢٧٠)	-	(٣,٠٧٧)	(١٥٧,١٩٣)	-	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
١,٧٧٦,٧١٤	٢٤,٨٣٣	٤٢١	٧٦٧,٩٣٧	٩٨٣,٥٢٣	صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)

تبلغ القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١,٣٢٠,٨٦٠	١,٣٢٠,٧٤٦	الأندلس مول
٢٢٥,٠٢١	٢٢٧,٦٤٧	برج سلامة
٢٣٠,٨٣٣	٢٣٢,٢١٥	كيوبيك بلازا
١,٧٧٦,٧١٤	١,٧٨٠,٦٠٨	

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تنمة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦ العقارات الاستثمارية (تنمة)

الإجمالي	الإنشاءات تحت التنفيذ*	الأثاث والتركيبات	المباني	الأراضي	التكلفة
١,٩٠٩,١٥٩	٢,٤٦٠	٣,٢٥٧	٩١٩,٩١٩	٩٨٣,٥٢٣	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ م
١٩,٦٤١	١٨,٤٣٧	-	١,٢٠٤	-	الإضافات خلال الفترة
١,٩٢٨,٨٠٠	٢٠,٨٩٧	٣,٢٥٧	٩٢١,١٢٣	٩٨٣,٥٢٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(١٢٤,٢٢٢)	-	(٢,٧٢١)	(١٢١,٥٠١)	-	الاستهلاك المتراكم
(٢٣,٩٧٠)	-	(٢١٣)	(٢٣,٧٥٧)	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ م
(١٤٨,١٩٢)	-	(٢,٩٣٤)	(١٤٥,٢٥٨)	-	الاستهلاك خلال الفترة
					الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
١,٧٨٠,٦٠٨	٢٠,٨٩٧	٣٢٣	٧٧٥,٨٦٥	٩٨٣,٥٢٣	صافي القيمة الدفترية في
					٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

*يمثل المشروع تحت الإنشاء أعمال التوسعة الخاصة بالأندلس مول.

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

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦ العقارات الاستثمارية (تتمة)

٣-٦ القيم العادلة

٦-٣-١ تتمثل الافتراضات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للعقارات فيما يلي:

البيان	أسلوب التقييم:	الافتراضات الرئيسية	القيمة العادلة
			كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ديسمبر ٢٠٢٥م (غير مراجعة)
			(مراجعة)
المقيم: شركة إسناد*			
الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١٠٪ (٢٠٢٥م: ١٠٪) معدل عائد التخارج: ٨٪ (٢٠٢٥م: ٨٪) معدل الإشغال: ٩٩,٥٨٪ (٢٠٢٥م: ٩٩,٠٢٪)	١,٤٦٢,٥١٠ ١,٤٥٣,٣٤٨
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١٠,١٪ (٢٠٢٥م: ١٠,٣٣٪) معدل عائد التخارج: ٨,٥٪ (٢٠٢٥م: ٨,٥٪)	٢٦٣,٦٧٦ ٢٦٢,٢٣٧
كيوبيك بلازا	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١٠,٦٠٪ (٢٠٢٥م: ١٠,٣٣٪) معدل عائد التخارج: ٨,٥٪ (٢٠٢٥م: ٨,٥٪)	٣٤٢,٤٧٠ ٣٤٠,٧٦٧ ٢,٠٦٨,٦٥٦ ٢,٠٥٦,٣٥٢
المقيم: شركة قيم			
الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ٩,٩٪ (٢٠٢٥م: ٩,٥٪) معدل عائد التخارج: ٨٪ (٢٠٢٥م: ٨٪) معدل الإشغال: ٨٩٪ (٢٠٢٥م: ٨٩٪)	١,٤١٢,٢٨٩ ١,٤٠٠,٠٦٤
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ٩,٩٪ (٢٠٢٥م: ١٠,٤٪) معدل عائد التخارج: ٨٪ (٢٠٢٥م: ٧,٥٪)	٢٨٢,٣٢٤ ٢٧٧,٢٩٢
كيوبيك بلازا	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ٩,٩٪ (٢٠٢٥م: ١٠,٤٪) معدل عائد التخارج: ٧,٥٪ (٢٠٢٥م: ٨٪)	٣٣٤,٣٣٣ ٣٢٨,٨٩٦ ٢,٠٢٨,٩٤٦ ٢,٠٠٦,٢٥٢

* تم إجراء التقييمات العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م من قبل شركة "إسناد" وشركة "قيم".

المقيمون المذكورون أعلاه مؤهلون ويلتزمون بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). يمتلك المقيمون المؤهلات والخبرة المناسبة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة. تفاصيل المقيمين المستقلين كما يلي:

١- إسناد: رقم سجل تقييم ١٢١٠٠٠٠٩٣٤

٢- قيم: رقم سجل تقييم ١٢١٠٠٠٠٠٥٢

تم تصنيف متوسط قياسات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كقيم عادلة من المستوى ٣ استنادًا إلى المدخلات المستخدمة في تقنيات التقييم (كما هو موضح أعلاه). يبين الجدول التالي التفاصيل كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

متوسط قياس القيمة العادلة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
-	-	٢,٠٤٨,٨٠١

العقارات الاستثمارية

متوسط قياس القيمة العادلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
-	-	٢,٠٣١,٣٠٢

العقارات الاستثمارية

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧ الممتلكات والمعدات

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تمثل الممتلكات والمعدات التي تم الاعتراف بها في البداية بتكلفتها ويتم قياسها بعد ذلك بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. تفصيل تكلفة عقار الفندق كما يلي:

الأراضي	المباني	الأثاث والتركيبات	أجهزة الحاسب الآلي	المعدات المكتبية	الإنشاءات تحت التنفيذ*	الإجمالي
٣١,٧٧٠	١٤٧,٣٤٩	٨,٧٧٧	٢,٠١٦	٥,١٧٥	٢٧,٩٦٩	٢٢٣,٠٥٦
-	-	-	-	-	٢,٠٣٢	٢,٠٣٢
-	٣٠,٠٠١	-	-	-	(٣٠,٠٠١)	-
٣١,٧٧٠	١٧٧,٣٥٠	٨,٧٧٧	٢,٠١٦	٥,١٧٥	-	٢٢٥,٠٨٨
-	(٥٣,٢٧٢)	(٧,٤٥٧)	(١,٦٧١)	(٣,٩٦١)	-	(٦٦,٣٦١)
-	(١,٧٩٧)	(٣٩٦)	(١٠٤)	(١٤٦)	-	(٢,٤٤٣)
-	(٥٥,٠٦٩)	(٧,٨٥٣)	(١,٧٧٥)	(٤,١٠٧)	-	(٦٨,٨٠٤)
-	(١١,٠٠٠)	-	-	-	-	(١١,٠٠٠)
-	-	-	-	-	-	-
-	(١١,٠٠٠)	-	-	-	-	(١١,٠٠٠)
-	(٦٦,٠٦٩)	(٧,٨٥٣)	(١,٧٧٥)	(٤,١٠٧)	-	(٧٩,٨٠٤)
٣١,٧٧٠	١١١,٢٨١	٩٢٤	٢٤١	١,٠٦٨	-	١٤٥,٢٨٤

التكلفة

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦م

الإضافات خلال الفترة

المحول

الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

الاستهلاك المتراكم

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦م

الاستهلاك خلال الفترة

خسائر الانخفاض المتراكمة

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦م

خسائر الانخفاض في القيمة خلال الفترة

الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

صافي القيمة الدفترية في

٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة)

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، أجرى الصندوق اختبار انخفاض في القيمة لفندق دبل تري باي هيلتون الأندلس مول، وأثبت خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ٣ ملايين ريال سعودي فيما يتعلق بالعقارات والمعدات. وقد تمثلت الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة والقيمة المستخدمة في معدل الخصم، ومعدل الإشغال، ومعدل العائد، وذلك باستخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة.

وقد رهن الصندوق فندق دبل تري باي هيلتون الأندلس مول مقابل تسهيل تمويل إسلامي تم الحصول عليه من بنك محلي (إيضاح ١٣). وبلغت القيمة الدفترية لفندق دبل تري باي هيلتون الأندلس مول ما مجموعه ١٤٥,٣ مليون ريال سعودي كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١٤٥,٧ مليون ريال سعودي).

الوصف	أسلوب التقييم	الافتراضات الرئيسية
فندق دبل تري باي هيلتون الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم ١٠٪ (٢٠٢٥: ١٠٪) معدل العائد النهائي ٨٪ (٢٠٢٥: ٨٪) معدل الإشغال ٦٥٪ (٢٠٢٥: ٦٥٪)

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧ الممتلكات والمعدات (تتمة)

الأراضي	المباني	الأثاث والتركيبات	أجهزة الحاسب الآلي	المعدات المكتبية	الإشاعات تحت التنفيذ	الإجمالي
٣١,٧٧٠	١٤٧,٣٤٩	٨,٧٧٧	٢,٠١٦	٥,١٧٥	٦,٥٠٧	٢٠١,٥٩٤
-	-	-	-	-	٢١,٤٦٢	٢١,٤٦٢
٣١,٧٧٠	١٤٧,٣٤٩	٨,٧٧٧	٢,٠١٦	٥,١٧٥	٢٧,٩٦٩	٢٢٣,٠٥٦
-	(٥٠,١٤٠)	(٦,٦٥٤)	(١,٤٦٥)	(٣,٦٦٩)	-	(٦١,٩٢٨)
-	(٣,١٣٢)	(٨٠٣)	(٢٠٦)	(٢٩٢)	-	(٤,٤٣٣)
-	(٥٣,٢٧٢)	(٧,٤٥٧)	(١,٦٧١)	(٣,٩٦١)	-	(٦٦,٣٦١)
-	(٨,٠٠٠)	-	-	-	-	(٨,٠٠٠)
-	(٣,٠٠٠)	-	-	-	-	(٣,٠٠٠)
-	(١١,٠٠٠)	-	-	-	-	(١١,٠٠٠)
-	(٦٤,٢٧٢)	(٧,٤٥٧)	(١,٦٧١)	(٣,٩٦١)	-	(٧٧,٣٦١)
٣١,٧٧٠	٨٣,٠٧٧	١,٣٢٠	٣٤٥	١,٢١٤	٢٧,٩٦٩	١٤٥,٦٩٥

التكلفة
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ م
الإضافات خلال الفترة
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

الاستهلاك المتراكم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ م
الاستهلاك خلال الفترة

خسائر الانخفاض المتراكمة
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ م
خسارة انخفاض القيمة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

صافي القيمة الدفترية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٨ القروض

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(غير مراجعة)	(مراجعة)
٧٤٢,٦٦٨	٧١٤,٢٨٠
-	٢٧,٢٩٤
٥٥٦	١,٠٩٤
٧٤٣,٢٢٤	٧٤٢,٦٦٨

الرصيد الافتتاحي

تسهيل التمويل المستخدم خلال الفترة/السنة

إطفاء أتعاب ترتيب القرض

الرصيد الختامي

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

في ١ أغسطس ٢٠١٩م، استخدم الصندوق مبلغ ٢٥٥ مليون ريال سعودي كدفعة أولى من تسهيل التمويل الإسلامي. وخلال عام ٢٠٢٠م، استخدم الصندوق مبلغاً إضافياً قدره ٤٣ مليون ريال سعودي. وخلال عام ٢٠٢٢م، استخدم الصندوق مبلغاً إضافياً قدره ٣٠ مليون ريال سعودي. وخلال عام ٢٠٢٣م، استخدم الصندوق مبلغاً إضافياً قدره ٧١ مليون ريال سعودي. وفي ٥ أكتوبر ٢٠٢٣م، وقع الصندوق تعديلاً آخر على اتفاقية تسهيل التمويل الإسلامي، حيث تمت زيادة مبلغ التسهيل إلى ٧٦٠ مليون ريال سعودي بدلاً من ٦٥٠ مليون ريال سعودي. تم استخدام مبلغ إضافي من التسهيل قدره ٢٧,٢٩٤ مليون ريال سعودي و٥٤ مليون ريال سعودي خلال عامي ٢٠٢٥ و٢٠٢٤، على التوالي. وبلغ الرصيد غير المستخدم كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م مبلغ ١٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م: ١٧ مليون ريال سعودي).

في البداية، كانت مدة تسهيل التمويل الإسلامي ١٥ سنة، حيث كان من المقرر استحقاق أول دفعة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م. ويوفر تسهيل التمويل الإسلامي فترة سماح مدتها خمس سنوات يتم خلالها سداد الأرباح فقط. وبعد انتهاء فترة السماح، يتم سداد أصل التمويل على مدى عشر سنوات على أساس ربع سنوي. وفي ٦ أبريل ٢٠٢٣م، وقع الصندوق تعديلاً على اتفاقية تسهيل التمويل الإسلامي تم بموجبه تغيير نوع التسهيل من الإجارة إلى المرابحة. ويحمل التسهيل معدل عمولة يعادل سايبور مضافاً إليه هامش سنوي، كما تمت مراجعة مدة التمويل بحيث أصبح كامل الرصيد القائم مستحق السداد في يوليو ٢٠٢٦م. وفي ديسمبر ٢٠٢٥م، تم تعديل مدة التمويل، وأصبح رصيد التمويل القائم مستحق السداد في يوليو ٢٠٢٩م. وعليه، تم الإفصاح عن كامل الرصيد ضمن المطلوبات غير المتداولة.

يخضع التسهيل لمعدل ربح يعتمد على سايبور مضافاً إليه معدل عمولة متفق عليه بنسبة ١,٢٥٪ سنوياً. وتتضمن اتفاقيات التسهيل المذكورة أعلاه تعهدات تتطلب، من بين أمور أخرى، المحافظة على نسب مالية معينة عند حدود محددة. ويقوم الصندوق بمتابعة الالتزام بهذه التعهدات والتسوية مع البنك الممول في الوقت المناسب. وقد يؤدي أي إخلال مستقبلي بأي من هذه التعهدات إلى مطالبة الصندوق بسداد التسهيل ذي الصلة قبل الموعد المشار إليه أعلاه.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩ الزكاة

فيما يلي حركة مخصص الزكاة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(غير مراجعة)	(مراجعة)
٣٤٥	٣٤٥
-	-
٣٤٥	٣٤٥

الرصيد الافتتاحي
المدفوعات خلال الفترة/السنة
الرصيد الختامي

موقف الربط الزكوي:

قدم الصندوق إقراراته الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للسنوات حتى عام ٢٠٢٢ م، وتم الانتهاء من الربوط الزكوية حتى عام ٢٠٢٢ م. وكان الصندوق يسدد الزكاة على أساس طوعي خلال السنوات السابقة، وقد قام حالياً بإلغاء تسجيله. وبناءً عليه، اعتباراً من عام ٢٠٢٣ م، سيقصر دور الصندوق على تقديم إقرار معلوماتي إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك يوضح احتساب الزكاة الواجب سدادها من قبل مالكي الوحدات.

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

ان الشركة المالكة النهائية هي شركة الأندلس العقارية

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

اسم الشركة	العلاقة
شركة الأهلي المالية	مدير الصندوق
البنك الأهلي السعودي	مالك مدير الصندوق
شركة الأندلس العقارية	مالك أغلبية الوحدات

أتعاب إدارة الصندوق

بدفع الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١٪ سنوياً من إجمالي موجودات الصندوق (استناداً إلى آخر تقييم) ناقصاً المطلوبات المتداولة للصندوق. تستحق أتعاب الإدارة كمتأخرات على أساس نصف سنوي.

أتعاب الوكالة وإدارة العقارات

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

تقوم شركة الأندلس العقارية أيضاً بإدارة الأندلس مول الذي يتحمل الصندوق أتعاب إدارته.

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

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملات	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)
شركة الأندلس العقارية	إيجارات محصلة بالنيابة عن الصندوق مدفوعات لشركة الأندلس العقارية المصروفات الأخرى مدفوعة بالنيابة عن الصندوق تحويل منافع الموظفين – التزامات مزايا الموظفين المحددة	٩,٤٥٧ ٥,٥٦٣ ٤,١٦٨ ٢,١٢٥	٩,٧٧٠ ٥,٠٥١ ١,٣٩١ -
	أتعاب إدارة محملة	٥,٨٧٠	٨,٥٦٦
	أتعاب وكالة محملة	٢٨٨	٢٨٨
شركة الأهلي المالية	أتعاب إدارة محملة	١٠,٩٣٣	١٠,٦٣٨
البنك الأهلي السعودي	رسوم خدمات محملة	-	٣١
	أتعاب ترتيب قرض محملة	١٥٤	١٥٤
	مدفوعات	-	١٨٨

وفيما يلي المعاملات الهامة مع موظفي الإدارة العليا:

موظفو الإدارة الرئيسيون	طبيعة المعاملة	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)
موظفو الإدارة الرئيسيون	أتعاب بدل حضور اجتماعات مجلس الإدارة	٥٠	٥٠

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

المستحق للأطراف ذات العلاقة

الطرف ذو العلاقة	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
شركة الأهلي المالية	٣٢,٥٤٤	٢١,٦١١
شركة الأندلس العقارية	-	٤,٤١١
البنك الأهلي السعودي	-	١٥٤
	٣٢,٥٤٤	٢٦,١٧٦

المستحق من الأطراف ذات العلاقة

الطرف ذو العلاقة	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
شركة الأندلس العقارية	٤,٤٥٨	-
البنك الأهلي السعودي	٣٨٥	-
	٤,٨٤٣	-

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١١ التقارير القطاعية

لدى الصندوق أربع تقارير قطاعية، كما هو موضح أدناه، وهي تمثل وحدات الأعمال الاستراتيجية للصندوق. تقدم وحدات الأعمال الاستراتيجية هذه خدمات مختلفة وتدار بصورة منفصلة لأنها تتطلب استراتيجيات إدارية وتسويقية مختلفة.

لكل وحدة من وحدات الأعمال الاستراتيجية يراجع مدير الصندوق تقارير الإدارة الداخلية على أساس ربع سنوي على الأقل. يصف الملخص التالي طبيعة العمليات في كل قطاع من قطاعات الصندوق:

قطاع التجزئة	يتكون هذا القطاع من الأندلس مول.
قطاع الضيافة	يتكون هذا القطاع من فندق دبل تري باي هيلتون الأندلس مول.
قطاع المكاتب	يتكون هذا القطاع من برج سلامة وكيوبيك بلازا.
عمليات الصندوق	تمثل الأنشطة الإدارية للصندوق.

المعلومات المتعلقة بكل قطاع قابل للتقرير هي كما يلي:

يتم استخدام صافي الربح القطاعي قبل الزكاة لقياس الأداء حيث يعتقد مدير الصندوق أن هذه المعلومات هي الأكثر صلة في تقييم نتائج القطاع المعني مقارنة بالشركات الأخرى التي تعمل في نفس الصناعة.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١١ التقارير القطاعية (تتمة)

فيما يلي ملخص للمركز المالي والأداء المالي لهذه القطاعات:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة)					٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة)					الفترة المنتهية
الإجمالي	عمليات الصندوق	قطاع المكاتب	قطاع الضيافة	قطاع التجزئة	الإجمالي	عمليات الصندوق	قطاع المكاتب	قطاع الضيافة	قطاع التجزئة	
٩٠,٢١٤	١٩	١٩,١٩٦	٧,٤٦٦	٦٣,٥٣٣	١١٧,٩٨٨	١٧٣	٢٩,٤٧٩	١٠,٩٥٣	٧٧,٣٨٣	الإيرادات من العقارات
(٢٩,٤٢٥)	(١٥٣)	(١,٧٧٧)	(٨,٦٩٥)	(١٨,٨٠٠)	(٣٢,٠٠٤)	(٦٦)	(٢,٢٦٦)	(١٠,٤٨٩)	(١٩,١٨٣)	المصروفات التشغيلية
-	-	-	-	-	(٣,٠٤٨)	-	-	-	(٣,٠٤٨)	مخصص الخسائر الائتمانية
٩,١٥٥	(١١,٨٨٣)	(٤,٦٣٤)	(٣,٦٦٠)	٢٩,٣٣٢	٣٢,٧٢٧	(١١,٧٤٦)	٦,٧٣٢	(٢,٣٤٦)	٤٠,٠٨٧	المتوقعة
										صافي الربح/ (الخسارة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مراجعة)					٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة)					كما في
الإجمالي	عمليات الصندوق	قطاع المكاتب	قطاع الضيافة	قطاع التجزئة	الإجمالي	عمليات الصندوق	قطاع المكاتب	قطاع الضيافة	قطاع التجزئة	
١,٩٨٨,٤١٠	٣,٦٨٠	٤٦٥,٦٤٠	١٥٤,٨٩٠	١,٣٦٤,٢٠٠	٢,٠٠٩,٦٣١	١,٥٧٦	٥٠١,٠١٠	١٥٣,٣١٢	١,٣٥٣,٧٣٣	إجمالي الموجودات
٨٣٦,٠٩٥	٢٢,٨٨٣	٥٢٦,٥٤٦	١٦,٨٨٠	٢٦٩,٧٨٦	٨٥٤,٨٣٩	٣٣,٧٦٧	٥٤٢,٢٣٧	١٦,٨٨٤	٢٦١,٩٥١	إجمالي المطلوبات

تتولد إيرادات الصندوق من العقود مع العملاء من خلال تقديم خدمات تأجير الوحدات التجارية وخدمات الضيافة. يتم نقل السيطرة على خدمات تأجير الوحدات التجارية على مدار الوقت، بينما يتم نقل السيطرة على خدمات الضيافة في نقطة زمنية معينة.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
٢,٢٠٣,٠٢٣	٢,١٨٢,٧٤١
(١,٩٢١,٩٩٨)	(١,٩٢٦,٣٠٣)
٢٨١,٠٢٥	٢٥٦,٤٣٨
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠
٢,٠٤	١,٨٧
القيمة العادلة للعقارات	
يخصم: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات (إيضاح ٦,٢ وإيضاح ٧)	
الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)	
الوحدات المصدرة بالآلاف (بالعدد)	
صافي الموجودات (حقوق الملكية) الإضافية لكل وحدة وفقاً للقيمة العادلة	
١,١٥٤,٧٩٢	١,١٥٢,٣١٥
٢٨١,٠٢٥	٢٥٦,٤٣٨
١,٤٣٥,٨١٧	١,٤٠٨,٧٥٣
صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة	
الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)	
صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة	
صافي الموجودات العائدة لكل وحدة	
صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) قبل تعديل القيمة العادلة	
٨,٤٠	٨,٣٨
٢,٠٤	١,٨٧
١٠,٤٤	١٠,٢٥
الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) وفقاً للقيمة العادلة	
صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة	

١٣ التكلفة التمويلية

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)
٢٣,٣٤٤	٢٤,٧٤٦
٢٣,٣٤٤	٢٤,٧٤٦
إجمالي التكلفة التمويلية	
التكلفة التمويلية المحملة على الربح أو الخسارة	

١٤ ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)
٣٢,٧٢٧	٩,١٥٥
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠
٠,٢٤	٠,٠٧
صافي ربح الفترة	
المتوسط المرجح لعدد الوحدات العادية القائمة (وحدة)	
ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة	

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥ توزيعات الأرباح

٣٠ يونيو ٢٠٢٦م:

في ٣٠ مارس ٢٠٢٦م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح بمبلغ ٣٠,٢٥ مليون ريال سعودي (٠,٢٢ ريال سعودي للوحدة)، وتم سدادها خلال الفترة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

في ٢٥ مارس ٢٠٢٥م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن الفترة من ١ يوليو ٢٠٢٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بمبلغ ٣٤,٣٧٥,٠٠٠ ريال سعودي، بواقع ٠,٢٥ ريال سعودي للوحدة. وقد تم دفع هذه الأرباح في ٦ أبريل ٢٠٢٥.

وفي ٢٥ أغسطس ٢٠٢٥م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٥ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ بمبلغ ٢٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، بواقع ٠,٢٠ ريال سعودي للوحدة. وقد تم دفع هذه الأرباح في ٧ سبتمبر ٢٠٢٥.

١٦ القيمة العادلة

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

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

المستوى ١: أسعار السوق المدرجة والمعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.

المستوى ٢: المدخلات التي يمكن ملاحظتها أو تتبعها بشكل مباشر أو غير مباشر لأصل أو التزام بخلاف الأسعار المعلنة المذكورة في المستوى ١.

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

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

- تتكون الموجودات المالية للصندوق من النقد وما في حكمه، والذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي، وبعض الذمم المدينة الأخرى. كما تتكون المطلوبات المالية للصندوق من التمويلات، والمبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة، والمطلوبات الأخرى.

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

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٧ الأحداث اللاحقة

لم تقع أي أمور حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الصندوق قد تؤثر جوهرياً على القوائم المالية الأولية الموجزة والإفصاحات المتعلقة بها للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م.

١٨ آخر يوم تقييم

إن آخر يوم تقييم للفترة كان في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م.

١٩ اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق في XX صفر ١٤٤٨ هـ (الموافق: XX أغسطس ٢٠٢٦ م).