

صندوق الأهلي ريت (١)  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
القوائم المالية الأولية المختصرة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
مع  
تقرير مراجعي الحسابات المستقلين عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

صندوق الأهلي ريت (١)  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
وتقرير الفحص لمراجع الحسابات المستقل  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م

---

صفحة

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

## KPMG Professional Services

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

Headquarters in Riyadh

## كي بي إم جي للاستشارات المهنية

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

المركز الرئيسي في الرياض

# تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

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

## مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة لصندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م والذي تديره شركة الأهلي المالية (المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال) ("مدير الصندوق")، المكونة من:

- قائمة المركز المالي المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م؛
- قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م؛
- قائمة التغيرات في صافي قيمة الموجودات العائدة للملكي الوحدات الأولية المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م؛
- قائمة التدفقات النقدية المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م؛ و
- الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة.

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، والامتثال إلى الأحكام المعمول بها في اللوائح العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق. ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة استناداً إلى فحصنا.

## نطاق الفحص

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

## الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م المرفقة لصندوق الأهلي ريت (١) غير معده، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية



هاني بن حمزة بن أحمد بديري  
رقم الترخيص: ٤٦٠



الرياض في ٢٧ محرم ١٤٤٤ هـ  
الموافق: ٢٤ أغسطس ٢٠٢٢ م

**صندوق الأهلي ريت (١)**  
 مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
 قائمة المركز المالي الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
 كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	إيضاح	الموجودات
<b>الموجودات المتداولة</b>			
١٦,٦٤٨	١٢,١٧٦		نقد وما في حكمه
--	٤٠,٠٣١	٥	استثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨٩,٩٣١	٥٦,٣٢٦		ذمم مدينة مقابل عقود إيجار تشغيلي
٥,٠٦١	٢,٥٥١		مدفوعات مقدماً وموجودات متداولة أخرى
<u>١١١,٦٤٠</u>	<u>١١١,٠٨٤</u>		<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
<b>موجودات غير متداولة</b>			
١,٨٤٢,٧٢٨	١,٨٢٥,٦٦٧	٦	عقارات استثمارية
<u>١,٨٤٢,٧٢٨</u>	<u>١,٨٢٥,٦٦٧</u>		<b>إجمالي الموجودات غير المتداولة</b>
<u>١,٩٥٤,٣٦٨</u>	<u>١,٩٣٦,٧٥١</u>		<b>إجمالي الموجودات</b>
<b>المطلوبات</b>			
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
٣٨,٠٤٠	٢٠,٣٥٤	٩	مستحق لأطراف ذات علاقة
٣٧,٥١٣	٣٠,٣٢٦		إيرادات إيجارات غير محصلة
١٠,٧٣٣	٧,٠٨٢		مطلوبات أخرى
١٥,٠٧٧	١٤,٩٥٤		دفعات مقدمة من مستأجرين
١,١٥٤	٢,٢٣٠	٨	مخصص الزكاة
<u>١٠٢,٥١٧</u>	<u>٧٤,٩٤٦</u>		<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>			
٥٥٩,٠٧٦	٥٥٨,٧٢٨	٧	قروض
<u>٥٥٩,٠٧٦</u>	<u>٥٥٨,٧٢٨</u>		<b>إجمالي المطلوبات غير المتداولة</b>
<u>٦٦١,٥٩٣</u>	<u>٦٣٣,٦٧٤</u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<b>صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات</b>			
<u>١,٢٩٢,٧٧٥</u>	<u>١,٣٠٣,٠٧٧</u>		
<b>وحدات مصدره (بالعدد بالآلاف)</b>			
<u>١٣٧,٥٠٠</u>	<u>١٣٧,٥٠٠</u>		
<b>صافي قيمة الموجودات للوحدة (ريال سعودي)</b>			
<u>٩,٤٠</u>	<u>٩,٤٨</u>		
<b>صافي القيمة العادلة للموجودات لكل وحدة (ريال سعودي)</b>			
<u>١٠,٦١</u>	<u>٩,٦٩</u>	١١	

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

## صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	إيضاح	
٨٨,٥١٨	٩٢,٦١٣	١٠	إيرادات من العقارات
٢٣	٥٦		إيرادات أخرى
١٨	٢٦	٥	ربح من التقييم العادل للاستثمار من خلال الربح أو الخسارة
٨٨,٥٥٩	٩٢,٦٩٥		إجمالي الإيرادات
			<b>المصروفات</b>
(١٧,٨٧٨)	(٢٠,٥٧٦)	١٠	مصروفات تشغيلية
(١٢,٣١٣)	(١٢,٠٢١)	٦	استهلاك
(٢,٠٠٠)	(٢,٠٠٠)	١٠	خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
(٩,٥٨٥)	(١٠,١٤٣)		أتعاب إدارة
(٢٦٥)	(٢٦٥)		أتعاب مهنية
(٥٠)	(٥٠)		أتعاب مجلس الإدارة
(٤٠١)	(٤٠١)		رسوم تداول
(٢٦٧)	(٢٦٧)		أتعاب الحفظ
(١٢)	(١٢)		أتعاب اللجنة الشرعية
(١,٠٢٨)	(٦١٧)		مصروفات أخرى
(٤٣,٧٩٩)	(٤٦,٣٥٢)		إجمالي المصروفات
٤٤,٧٦٠	٤٦,٣٤٣		ربح التشغيل قبل تكلفة التمويل والزكاة
(٧,١٠٠)	(٧,٥٢٠)		تكلفة تمويل
٣٧,٦٦٠	٣٨,٨٢٣		ربح التشغيل قبل الزكاة
(٥٠٤)	(١,٠٠٠)	٨	الزكاة
٣٧,١٥٦	٣٧,٨٢٣		ربح الفترة
--	--		الدخل الشامل الآخر للفترة
٣٧,١٥٦	٣٧,٨٢٣		إجمالي الدخل الشامل للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.



**صندوق الأهلي ريت (١)**  
 (مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
 قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	ايضاح	
١,٣٢٠,٤٧٠	١,٣٠٣,٠٧٧		صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في بداية الفترة
٣٧,١٥٦	٣٧,٨٢٣		إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٤٤,٦٨٦)	(٤٨,١٢٥)	١٢	توزيعات أرباح معلنة خلال الفترة
<u>١,٣١٢,٩٤٠</u>	<u>١,٢٩٢,٧٧٥</u>		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

## صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	ايضاح	
٣٧,٦٦٠	٣٨,٨٢٣		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١٢,٣١٣	١٢,٠٢١	٢-٦	ربح التشغيل قبل الزكاة
٧,١٠٠	٧,٥٢٠		تعديلات لينود غير نقدية:
٢,٠٠٠	٢,٠٠٠		استهلاك
(١٨)	(٢٦)		تكلفة تمويل
٥٩,٠٥٥	٦٠,٣٣٨		خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
			ربح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١١,٧٣٩)	(٣٥,٦٠٥)		التغيرات في:
٤٦٢	(٢,٥١٠)		ذمم مدينة مقابل عقود إيجار تشغيلي
١,٨٤٥	١٧,٦٨٦		مدفوعات مقدماً وموجودات متداولة أخرى
٩,٢٨٢	٧,١٨٧		مستحق لأطراف ذات علاقة
(١,٥٢٩)	(٨٨)		إيرادات إيجارات غير محصلة
٤,٦٢٣	١٢٣		مطلوبات أخرى
٦١,٩٩٩	٤٧,١٣١		دفعات مقدمة من مستأجرين
(٤٢٨)	(٢,٠٧٦)		زكاة مدفوعة
٦١,٥٧١	٤٥,٠٥٥		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٢,٧٠٩)	(٢٨,٤٠٢)	٢-٦	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٤٨,٠٠٠)	٤٠,٠٥٧	٥	إضافات إلى عقارات استثمارية
(٥٠,٧٠٩)	١١,٦٥٥		استبعاد / (إضافة) استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			صافي النقد الناتج من/المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(٤٤,٦٨٦)	(٤٨,١٢٥)	١٢	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٤٢,٦٧٨	--		توزيعات أرباح مدفوعة
(٣,٣٤٤)	(٤,١١٣)		المتحصل من قرض
(٥,٣٥٢)	(٥٢,٢٣٨)		تكاليف تمويل مدفوعة
٥,٥١٠	٤,٤٧٢		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٦,٤٧٨	١٢,١٧٦		صافي التغير في النقد وما في حكمه
١١,٩٨٨	١٦,٦٤٨		نقد وما في حكمه في بداية الفترة
			نقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

**صندوق الأهلي ريت (١)**  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

**١ الصندوق وأنشطته**

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

وفقاً للترخيص رقم ٣٧-٤٦-٠٦٠٤٦ الممنوح من هيئة السوق المالية، فإن مدير الصندوق مفوض للقيام بالأنشطة التالية فيما يتعلق بالأوراق المالية:

- أ) التعامل كأصيل ووكيل ومكتب
- ب) الترتيب
- ج) الإدارة
- د) المشورة
- هـ) الحفظ

يهدف الصندوق إلى توفير دخل تأجيري دوري لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في أصول عقارية مدرة للدخل مطورة تطويراً إنشائياً، بالإضافة إلى إمكانية تحقيق نمو في إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق بيع الأصول لاحقاً أو 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 المرابحة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى المصارف المرخصة من قبل البنك المركزي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية. كما يمكن للصندوق الاستثمار في صناديق أسواق النقد المطروحة طرْحاً عاماً ومرخصة من هيئة السوق المالية.

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

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

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

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

**٢ الأساس المحاسبي**

**١-٢ بيان الالتزام**

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة ("القوائم المالية الأولية") لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ويجب أن تتم قراءتها جنباً إلى جنب مع آخر قوائم مالية سنوية للصندوق كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.



**صندوق الأهلي ريت (١)**  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م**  
**المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)**

**٢ الأساس المحاسبي (يتبع)**

**١-٢ بيان الالتزام (يتبع)**

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 قوائم مالية سنوية.

**٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة**

تتماشى السياسات المحاسبية المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مع تلك المتبعة عند إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

**٣-٢ أسس القياس**

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة 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.

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

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

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

**٤-٢ عملة العرض والنشاط**

إن عملة العرض والنشاط للصندوق هي الريال السعودي.

**٣ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد**

هناك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير التي يسري مفعولها للفترة السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٢ م. ترى إدارة الصندوق أن هذه المعايير لن يكون لها أثر هام على القوائم المالية الأولية المختصرة للصندوق.

**المتطلبات الجديدة السارية حالياً**

- امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦).
- العقود المتوقع خسارتها: تكلفة إتمام العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧).
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨ م-٢٠٢٠ م.
- الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦).
- المراجع حول إطار المفاهيم (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣).

صندوق الأهلي ريت (١)  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كاييتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

### ٣ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد (يتبع)

#### المتطلبات المرتقبة

- تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١)).
- المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ "عقود التأمين" والتعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ "عقود التأمين".
- تعريف التقدير المحاسبي (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨)).
- الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وقائمة ممارسة المعيار الدولي للتقرير المالي (٢)).
- الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢)).

### ٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة قامت الإدارة باستخدام الأحكام والتقديرات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية وعلى المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

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

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالصندوق، قامت الإدارة بوضع التقديرات والأحكام التالية التي تعتبر جوهرية في القوائم المالية:

- مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
- الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية
- تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية
- الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية "احتساب القيمة المستخدمة"

### ٥ - الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)		٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)		الاستثمارات في وحدات صندوق استثمار مدار من قبل مدير الصندوق (طرف ذو علاقة) صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي
القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	
٤٠,٠٣١	٤٠,٠٠٠	--	--	

خلال الفترة، قام الصندوق بإثبات صافي ربح قدره ٢٦,٠٠٠ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢١ م: ١٨,٠٠٠ ريال سعودي) من التقييم العادل لهذه الاستثمارات.

**صندوق الأهلي ريت (١)**  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كاييتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

**٦ العقارات الاستثمارية**

١-٦ يمتلك الصندوق العقارات الاستثمارية التالية:

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

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

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

٣-١-٦ استحوز الصندوق في ٤ أغسطس ٢٠١٩م على برج سلامة نظير مقابل نقدي قدره ٢٥٥ مليون ريال سعودي. والذي تم تأجيره لاحقاً للبايع نظير صافي إيجار قدره ٢٣,١ مليون ريال سعودي سنوياً لفترة ٥ سنوات. يُسمح للبايع بتأجير العقار من الباطن لعدة مستأجرين خلال هذه الفترة.

٤-١-٦ استحوز الصندوق على كيوبيك بلازا في ٢٢ يونيو ٢٠٢٠م مقابل مبلغ نقدي قدره ٢٥٠ مليون ريال سعودي ومولت عملية الاستحواذ من خلال التمويل الإسلامي الإضافي. تم تأجير العقار نظير صافي إيجار قدره ٢١,٦ مليون ريال سعودي سنوياً لفترة ٣ سنوات.

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



**صندوق الأهلي ريت (١)**  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م**  
**المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)**

**٦- العقارات الاستثمارية (يتبع)**

٦-٢ في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م، تتمثل العقارات الاستثمارية في العقارات التي تم الإثبات الأولى لها بالتكلفة وتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم. فيما يلي تفاصيل عن تكلفة العقارات الاستثمارية:

الإجمالي	تحت التنفيذ*	السيارات	المعدات المكتبية	أجهزة الحاسب الآلي	الأثاث والتجهيزات	المباني	الأراضي	التكلفة:
١,٩٣٧,٦٨٥	٧,٩٠٣	٣٣	٧,٢٧٧	٢,١١٧	٩,٠١٥	٨٩٦,٠٤٧	١,٠١٥,٢٩٣	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م
٢٩,٠٨٢	٢٩,٠٨٢	--	--	--	--	--	--	إضافات خلال الفترة
١,٩٦٦,٧٦٧	٣٦,٩٨٥	٣٣	٧,٢٧٧	٢,١١٧	٩,٠١٥	٨٩٦,٠٤٧	١,٠١٥,٢٩٣	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(١١٢,٠١٨)	--	(٨)	(٤,٦٠٢)	(٨٩٣)	(٤,٢٤٨)	(١٠٢,٢٦٧)	--	الإستهلاك المتراكم وخسارة الانخفاض في القيمة:
(١٢,٠٢١)	--	(٣)	(٣٠٦)	(١١٢)	(٥٠٩)	(١١,٠٩١)	--	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م
(١٢٤,٠٣٩)	--	(١١)	(٤,٩٠٨)	(١,٠٠٥)	(٤,٧٥٧)	(١١٣,٣٥٨)	--	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
١,٨٤٢,٧٢٨	٣٦,٩٨٥	٢٢	٢,٣٦٩	١,١١٢	٤,٢٥٨	٧٨٢,٦٨٩	١,٠١٥,٢٩٣	صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)
١,٨٢٥,٦٦٧	٧,٩٠٣	٢٥	٢,٦٧٥	١,٢٢٤	٤,٧٦٧	٧٩٣,٧٨٠	١,٠١٥,٢٩٣	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)

إن الأندلس مول وفندق الأندلس مول مرهونة كضمان مقابل تسهيل تمويل إسلامي تم الحصول عليه من البنك الأهلي السعودي بمبلغ ٦٥٠ مليون ريال سعودي (راجع إيضاح ٧). ويبلغ إجمالي القيم الدفترية للأندلس مول وفندق الأندلس مول ١,٣٥٢ مليون ريال سعودي كما في تاريخ التقرير.

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

\*تتعلق الإنشاءات تحت التنفيذ بأعمال الإنشاءات في الأندلس مول. يشمل ذلك تكلفة الاقراض المرسلة البالغة ٦٨١,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢١ م: ٤٤٨,٤٤٨ و ١,٠٥٢,٤٤٨ ريال سعودي).



## صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

### ٦ العقارات الاستثمارية (يتبع)

#### ٣-٦ القيم السوقية

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

البيان	أسلوب التقييم:	الافتراضات الرئيسية	القيمة السوقية
المقيّم: فاليوستارت الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١١٪ معدل عائد التخارج: ٨,٥٠٪	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
فندق الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١١,٥٪ معدل عائد التخارج: ٩٪	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١٠,٥٪ معدل عائد التخارج: ٨,٥٪	
كيوبيك بلازا	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١١٪ معدل عائد التخارج: ٨,٥٪	
			<u>١,٨٤١,٤٠٠</u>
المقيّم: نايت فرانك الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١٠,٧٥٪ معدل عائد التخارج: ٨,٧٥٪	
فندق الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١١,٢٥٪ معدل عائد التخارج: ٩,٢٥٪	
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١٠,٢٥٪ معدل عائد التخارج: ٨,٢٥٪	
كيوبيك بلازا	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١٠٪ معدل عائد التخارج: ٨٪	
			<u>١,٨٦٧,٨٧٥</u>
			<u>١,٩٩٢,٠٠٠</u>

تم تصنيف قياسات متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بالمستوى ٣ للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات في طرق التقييم المستخدمة. يظهر الجدول التالي التفاصيل كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م:

قياس متوسط القيمة العادلة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م		
باستخدام أسعار مدرجة من الأسواق النشطة لموجودات مماثلة (المستوى ١)	مدخلات هامة أخرى قابلة للملاحظة (المستوى ٢)	مدخلات هامة أخرى غير قابلة للملاحظة (المستوى ٣)
--	--	٢,٠٠٩,٣٥٣

عقارات استثمارية

قياس متوسط القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م		
باستخدام أسعار مدرجة من الأسواق النشطة لموجودات مماثلة (المستوى ١)	مدخلات هامة أخرى قابلة للملاحظة (المستوى ٢)	مدخلات هامة أخرى غير قابلة للملاحظة (المستوى ٣)
--	--	١,٨٥٤,٦٣٨

عقارات استثمارية

## صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

### ٧ القروض

٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٥٥٨,٧٢٨	٥١٤,٩٩٥	الرصيد الافتتاحي
--	٤٢,٦٧٨	تسهيل تمويل مستخدم خلال الفترة/السنة
٣٤٨	١,٠٥٥	إطفاء أتعاب ترتيب قرض
<u>٥٥٩,٠٧٦</u>	<u>٥٥٨,٧٢٨</u>	الرصيد الختامي

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

تمتد فترة تسهيل التمويل الإسلامي ١٥ سنة. يمنح تسهيل التمويل الإسلامي فترة سماح تمتد حتى ٥ سنوات والتي يجب خلالها سداد دفعات الأرباح فقط. وبعد فترة السماح، يجب سداد المبلغ الأساسي على مدى ١٠ سنوات على أساس ربع سنوي. يحمل تسهيل التمويل الإسلامي عمولة بمعدل سايبور زانداً ١,٥٪ سنوياً.

### ٨ الزكاة

فيما يلي حركة مخصص الزكاة:

٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٢,٢٣٠	١,١٥٩	الرصيد الافتتاحي
١,٠٠٠	١,٥٠٠	المحمل للفترة/السنة
(٢,٠٧٦)	(٤٢٩)	المدفوع خلال الفترة / السنة
<u>١,١٥٤</u>	<u>٢,٢٣٠</u>	الرصيد الختامي

موقف الربط الزكوي:

قدم الصندوق إقراراته الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") للسنوات حتى ٢٠٢١ م. إلا أن الهيئة لم تقم بعد بإنهاء الربوط النهائية.

### ٩ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

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

اسم الشركة	العلاقة
شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال	مدير الصندوق ومالك وحدات
البنك الأهلي السعودي	شريك مدير الصندوق
شركة الأندلس العقارية	مالك وحدة ومشغل مركز تجاري

#### 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.

**صندوق الأهلي ريت (١)**  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

**٩- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (يتبع)**

أتعاب الوكالة وإدارة العقارات

قام الصندوق من خلال اتفاقية تحويل رئيسية بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧ م بتعيين شركة الأندلس العقارية "كوكيل عقاري". وبموجب الاتفاقية، يتم تعيين شركة الأندلس العقارية لممارسة وتنفيذ وسداد جميع الحقوق والالتزامات كوكيل للأندلس مول وفندق الأندلس مول. يدفع الصندوق مبلغ ثابت قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً إلى شركة الأندلس العقارية عن خدمات الكوكيل المذكورة أعلاه.

تقوم شركة الأندلس العقارية أيضاً بإدارة الأندلس مول والتي تقوم على أساسه بتحميل أتعاب الإدارة على الصندوق.

بالإضافة إلى المعاملات المفصّل عنها في الأقسام الأخرى من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة، أبرم الصندوق المعاملات التالية مع الأطراف ذات العلاقة خلال السياق الاعتيادي للأعمال. تمت هذه المعاملات على أساس شروط وأحكام معتمدة من الصندوق. تم اعتماد جميع معاملات الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق.

<u>٢٠٢١ م</u> (غير مراجعة)	<u>٢٠٢٢ م</u> (غير مراجعة)	<u>طبيعة المعاملات</u>	<u>الطرف ذو العلاقة</u>
٣,٤٠٩	٧٨٣	إيجارات محصلة بالنيابة عن الصندوق	شركة الأندلس العقارية
--	٢٨,٩٧٢	مدفوعات لشركة الأندلس العقارية	
--	٣٢,١١٠	أتعاب مواقف وتطوير	
--	٨٥	مصروفات أخرى	
٣,٥٥٨	٤,٨١٥	أتعاب إدارة محملة	
٢٨٧	٢٨٨	أتعاب وكالة محملة	
٩,٥٨٥	١٠,١٤٣	أتعاب إدارة محملة	شركة الأهلي المالية
٨,٤٩٨	--	مدفوعات تمت بواسطة الصندوق	المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال
١٤	٧	رسوم خدمات محملة	البنك الأهلي السعودي
١٤	٧	مدفوعات	

وفيما يلي المعاملات الهامة مع موظفي الإدارة العليا:

<u>٢٠٢١ م</u> (غير مراجعة)	<u>٢٠٢٢ م</u> (غير مراجعة)	<u>طبيعة المعاملات</u>	<u>موظفي الإدارة العليا</u>
٥٠	٥٠	أتعاب مجلس الإدارة	موظفي الإدارة العليا

نتجت الأرصدة التالية المستحقة إلى أطراف ذات علاقة عن المعاملات المذكورة أعلاه بتاريخ قائمة المركز المالي:

المستحق لأطراف ذات علاقة

<u>٣١ ديسمبر</u> <u>٢٠٢١ م</u> (مراجعة)	<u>٣٠ يونيو</u> <u>٢٠٢٢ م</u> (غير مراجعة)	<u>الطرف ذو العلاقة</u>
١٩,٠٨٧	٢٩,٢٣٠	شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال
١,٢٦٧	٨,٨١٠	شركة الأندلس العقارية
<u>٢٠,٣٥٤</u>	<u>٣٨,٠٤٠</u>	



صندوق الأهلي ريت (١)  
 مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
 إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

## ١٠ التقارير القطاعية

تشمل أنشطة الصندوق عددًا من القطاعات على النحو التالي:

قطاع التجزئة: يشمل الأندلس مول.  
 قطاع الضيافة: يشمل فندق الأندلس مول.  
 قطاع المكاتب: يشمل برج سلامة وكويبيك بلازا.

فيما يلي ملخصاً للمركز المالي والأداء المالي لهذه القطاعات:

للفترة المنتهية	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)		٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	
	الإجمالي	مركز الصندوق	الإجمالي	مركز الصندوق
	٨٨,٥١٨	٦١,٤٩١	٢٢,٥٠٦	٧,١٢٢
	(١٧,٨٧٨)	(١٢,٥٧١)	(٢١٦)	(٧,٠٤٠)
	(١٢,٣١٣)	(٥,٣٣٨)	(٤,٤٢٧)	(٢,٢٩١)
	(٢,٠٠٠)	(٢,٠٠٠)	--	--
	٦٩,٤٢٧	٤٠,٥٨٠	١٧,٨٥٦	١٠,٣٠٣
	١٠٠,٤٤٥	٥٣,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
	١٠٠,٤٤٥	٥٣,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠

كما في

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

(غير مراجعة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(مراجعة)

مركز التسوق	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)		٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	
	الإجمالي	مركز الصندوق	الإجمالي	مركز الصندوق
إجمالي الموجودات	١,٢٧٦,٥٤٣	١٤٨,٤١٩	١,٩٥٤,٣٦٨	١,٢٣٢,٦٣١
إجمالي المطلوبات	٩٨,٦٢٥	٢,٣٤٥	٦٦١,٥٩٣	٩٤,٣٨١

\* تنتج إيرادات الشركة من الأنشطة في المملكة العربية السعودية.



**صندوق الأهلي ريت (١)**  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

**١١ الأثر على صافي الموجودات لكل وحدة إذا كانت العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة**

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	
٢,٠٠٩,٣٥٣	١,٨٥٤,٦٣٨	القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(١,٨٤٢,٧٢٨)	(١,٨٢٥,٦٦٧)	يخصم: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
١٦٦,٦٢٥	٢٨,٩٧١	الزيادة في صافي الموجودات
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠	وحدات مصدرها بالآلاف (بالعدد)
١,٢١	٠,٢١	صافي الموجودات الإضافية لكل وحدة وفقاً للقيمة العادلة
١,٢٩٢,٧٧٥	١,٣٠٣,٠٧٧	صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة
١٦٦,٦٢٥	٢٨,٩٧١	الزيادة في صافي الموجودات
١,٤٥٩,٤٠٠	١,٣٣٢,٠٤٨	صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة
<b>صافي الموجودات العائدة لكل وحدة</b>		
٩,٤٠	٩,٤٨	صافي الموجودات لكل وحدة (ريال سعودي) قبل تعديل القيمة العادلة
١,٢١	٠,٢١	لزيادة في صافي الموجودات لكل وحدة (ريال سعودي) وفقاً للقيمة العادلة
١٠,٦١	٩,٦٩	صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة

**١٢ توزيعات الأرباح**

في ٩ فبراير ٢٠٢٢ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على دفع توزيعات أرباح بمبلغ ٤٨,١٢٥ مليون ريال سعودي (أي ٠,٣٢٥ ريال سعودي لكل وحدة) على مالكي وحدات الصندوق للفترة من ١ يوليو ٢٠٢١ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م. تم دفع توزيعات الأرباح خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م.

**١٣ إدارة المخاطر المالية**

**عوامل المخاطر المالية**

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

إن مدير الصندوق مسؤول عن إدارة المخاطر. تتكون الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي من النقد وما في حكمه، والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي، وبعض الموجودات المتداولة الأخرى، والديون طويلة الأجل، والمستحق لأطراف ذات علاقة، والذمم الدائنة التجارية، والمصرفيات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى. يتم الإفصاح عن طرق الإثبات المحددة المتبعة في السياسات المحاسبية المتعلقة بكل بند. تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج المبالغ بالصافي في القوائم المالية عند وجود حق قانوني ملزم للصندوق بمقاصة المبالغ المدرجة ويعتزم إما التسوية على أساس الصافي، أو إثبات الموجودات المطلوبة في آن واحد.

**صندوق الأهلي ريت (١)**  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

**١٣ إدارة المخاطر المالية (يتبع)**

**(أ) مخاطر السوق**  
تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تأثير التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الربح وأسعار الأسهم على ربح الصندوق أو قيمة أدواته المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة وضبط التعرض للمخاطر ضمن الحدود المقبولة مع تحقيق العائد الأمثل.

**(ب) مخاطر العملات**  
مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تعرض قيمة أداة مالية ما للتقلب بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتم معاملات الصندوق بصورة أساسية بالريال السعودي، وعليه لا يتعرض الصندوق لأي مخاطر عملات هامة.

**(ج) مخاطر معدلات العمولة**  
مخاطر أسعار العمولات هي التعرض لمخاطر متنوعة مرتبطة بتأثير التذبذبات في أسعار العمولات السائدة على المراكز المالية للصندوق وتدفقاته النقدية.

تنشأ مخاطر أسعار العمولة للصندوق بصورة رئيسية من القروض والودائع قصيرة الأجل والتي تتم وفقاً لأسعار فائدة ثابتة ولا تخضع لإعادة التسعير بشكل منتظم.

**(د) مخاطر الائتمان**  
تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة الطرف المقابل على الوفاء بالتزاماته بشأن أداة مالية أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمستحقاته من المستأجرين بموجب عقود الإيجار التشغيلي والاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والنقد وما في حكمه والمستحق من أطراف ذات علاقة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى.

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

تقتصر مخاطر الائتمان على الذمم المدينة والأرصدة البنكية على ما يلي:  
• يتم الاحتفاظ بالأرصدة النقدية لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني جيد؛  
• المركز المالي المستقر للأطراف ذات العلاقة.

لدى الصندوق مستحقات من مستأجرين مقابل عقود إيجار تشغيلي في المملكة العربية السعودية. يقوم الصندوق بإدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بمستحقات من العملاء عن طريق المراقبة وفقاً لسياسات وإجراءات محددة. ويسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان الخاصة به والمتعلقة بالعملاء وذلك بوضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة الذمم المدينة القائمة على أساس مستمر. تتم مراقبة أرصدة الذمم المدينة بهدف ألا يكون تعرض الصندوق للديون المعدومة تعرضاً جوهرياً.

**(هـ) مخاطر السيولة**  
مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بأدوات مالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. وتدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة لمدى كفاية السيولة المتوفرة من خلال تسهيلات ائتمانية ملتزمة بها للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

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

## صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

### ١٤ 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 وفقاً 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.

### القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

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

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

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

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

يعرض الجدول أدناه القيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية بما في ذلك مستوياتهم في النظام المتدرج للقيمة العادلة للأدوات المالية. ولا تتضمن معلومات القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب القيمة العادلة بصورة معقولة.

القيمة العادلة			القيمة الدفترية
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	
٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م			
الأدوات المالية - بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
---	---	---	---
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م			
الأدوات المالية - بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
---	٤٠,٠٣١	---	٤٠,٠٣١



**صندوق الأهلي ريت (١)**  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية المعروفة سابقاً باسم شركة الأهلي كابيتال)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

---

**١٥ الأحداث اللاحقة**

في ٢٠ يوليو ٢٠٢٢ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على دفع توزيعات أرباح نقدية قدرها ٤٨,١٢٥ مليون ريال سعودي (٠,٣٥ ريال سعودي لكل وحدة) لمالكي وحدات الصندوق لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م.

**١٦ آخر يوم تقييم**

إن آخر يوم تقييم للفترة كان في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م.

**١٧ اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة**

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٧ محرم ١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٤ أغسطس).