

صندوق الأهلئ ربت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلئ كاببتال)
القوائم المالبئة الأولئة المآآصرة
لفآرة السنة أشهر المنتهئة فئ ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
مع
آقرفئر مرآع الآسابات المسآقل عن فآص القوائم المالبئة الأولئة المآآصرة

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي كابيتال)
القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
مع تقرير الفحص لمراجع الحسابات المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م.

الصفحة

٢	تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة
٣	قائمة المركز المالي الأولية المختصرة (غير مراجعة)
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية المختصرة (غير مراجعة)
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية المختصرة العائدة لحاملي الوحدات (غير مراجعة)
٦	قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
١٨ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

لسادة مالكي وحدات صندوق الأهلي ريت (١) مدار من قبل شركة الأهلي كابيتال

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة لصندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م والذي تديره شركة الأهلي كابيتال ("مدير الصندوق")، المكونة من:

- قائمة المركز المالي المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م؛
- قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م؛
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م؛
- قائمة التدفقات النقدية المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ 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. 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.

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

للسادة مالكي وحدات صندوق الأهلي ريت (١) مدار من قبل شركة الأهلي كابتال (بتبع)

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م المرفقة لصندوق الأهلي ريت (١) غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن/ كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون



هاني بن حمزة بن أحمد بديري
رقم الترخيص ٤٦٠



التاريخ: ٢٧ ذو الحجة ١٤٤١هـ
الموافق: ١٧ أغسطس ٢٠٢٠

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي كابيتال)
قائمة المركز المالي الأولية المختصرة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	إيضاحات	الموجودات
			الموجودات المتداولة
١٠,١٧٥	٥,٩٧٤		نقد وما في حكمه
٤٢,٢٦٤	٧,٠٩٥	٥	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٥,٠٠٤	٥٤,١٦٧		مستحقات من مستأجرين بموجب عقود إيجار تشغيلي
٢,٦٥٩	١,٨٢٩	٩	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٤,٧٨٧	١٨,٩٦٥		مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
١٠٤,٨٨٩	٨٨,٠٣٠		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١,٥٨٩,٤٨٥	١,٨١٧,١٢٤	٦	عقارات استثمارية
١,٥٨٩,٤٨٥	١,٨١٧,١٢٤		إجمالي الموجودات غير المتداولة
١,٦٩٤,٣٧٤	١,٩٠٥,١٥٤		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
٢٠,٥٩٠	٢٠,٤٨١	٩	مستحق لأطراف ذات علاقة
٢٨,٠٩٧	١٥,٧٦٧		إيرادات إيجارية مؤجلة
١١,٩٧٦	٢٢,٢٧٧		مطلوبات أخرى
١١,٥٤٠	١٨,٢٣٧		دفعات مقدمة من مستأجرين بموجب عقود إيجار تشغيلي
١,٥٠٠	٢,٢٠٨	٨	مخصص الزكاة
٧٣,٧٠٣	٧٨,٩٧٠		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٢٥٣,٠٥٠	٥٠١,٦٢٩	٧	ديون طويلة الأجل
٢٥٣,٠٥٠	٥٠١,٦٢٩		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٣٢٦,٧٥٣	٥٨٠,٥٩٩		إجمالي المطلوبات
١,٣٦٧,٦٢١	١,٣٢٤,٥٥٥		حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠		وحدات مصدرة بالآلاف (بالعدد)
٩,٩٤٦٣	٩,٦٣٣١		حقوق الملكية لكل وحدة (بالريال السعودي)

مدير الصندوق

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي كابيتال)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو م ٢٠١٩ (غير مراجعة)	٣٠ يونيو م ٢٠٢٠ (غير مراجعة)	إيضاحات	
٧٠,٤٠٩	٦٣,٠٦٧	١٠	إيرادات من العقارات
(٢٠,٦٤٥)	(١٧,١٦٣)	١٠	مصروفات تشغيلية
(١٠,٦٧٥)	(١٠,٦٧٦)	٦	استهلاك
-	(١٧,٠٠٠)	٦	خسارة الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
-	(١,٠٠٠)	١٠	مخصص الانخفاض في قيمة ذمم مشكوك في تحصيلها
٣٩,٠٨٩	١٧,٢٢٨		مجمّل الربح
(٦,٨٧١)	(٧,٩٦٩)		أتعاب إدارة
(٢٦٠)	(٢٥٣)		أتعاب مهنية
(٥٠)	(٥٠)		أتعاب مجلس الإدارة
(٣٧٤)	(٣٤٩)		رسوم تداول
(١٧٦)	(١٨٤)		أتعاب الحفظ
(١٤)	(١٢)		أتعاب اللجنة الشرعية
(١,١٧٣)	(١,١٠٩)		مصروفات أخرى
٣٠,١٧١	٧,٣٠٢		صافي الربح التشغيلي
٥٦٨	٣١١	٥	ربح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٠,٧٣٩	٧,٦١٣		ربح قبل تكلفة التمويل والزكاة
-	(٥,٢٨٥)		تكلفة تمويل
-	(٧٠٨)	٨	مخصص الزكاة
٣٠,٧٣٩	١,٦٢٠		ربح الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر للفترة
٣٠,٧٣٩	١,٦٢٠		إجمالي الدخل الشامل للفترة

مدير الصندوق

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي كابيتال)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية المختصرة العائدة لحاملي الوحدات (غير مراجعة) (يتبع)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	
١,٣٩٦,٩٧١	١,٣٦٧,٦٢١	حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات في بداية الفترة
٣٠,٧٣٩	١,٦٢٠	إجمالي الدخل الشامل للفترة
-	-	معاملات الوحدة خلال الفترة
-	-	متحصلات من إصدار وحدات
(٤٤,٦٨٦)	(٤٤,٦٨٦)	توزيعات أرباح معلنه خلال الفترة
<u>١,٣٨٣,٠٢٤</u>	<u>١,٣٢٤,٥٥٥</u>	حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات في نهاية الفترة

مدير الصندوق

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي كابيتال)
قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)	
٣٠,٧٣٩	٢,٣٢٨	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		ربح الفترة
		<u>تعديلات لنبود غير نقدية:</u>
١٠,٦٧٦	١٠,٦٧٦	استهلاك
-	١٧,٠٠٠	خسارة الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
--	٥,٢٨٥	تكلفة تمويل
-	١,٠٠٠	مخصص الانخفاض في قيمة ذمم مشكوك في تحصيلها
(٥٦٨)	(٣١١)	ربح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٠,٨٤٧	٣٥,٩٧٨	
		التغيرات في:
(٩١)	(٢٠,١٦٣)	مستحق من مستأجرين بموجب عقود إيجار تشغيلي
٣,٣٧٤	٨٣٠	مستحق من أطراف ذات علاقة
(٤,٠٨٠)	(٤,١٧٨)	مدفوعات مقدماً و ذمم مدينة أخرى
(١,٣١١)	(١٠٩)	مستحق لأطراف ذات علاقة
(٥,٠٩١)	(١٢,٣٣٠)	إيرادات إيجارية مؤجلة
٥,٠٧١	١٠,٣٠١	مطلوبات أخرى
-	٦,٦٩٧	دفعات مقدمة من مستأجرين بموجب عقود إيجار تشغيلي
(٢,١٢٨)	١٧,٠٢٦	
-	(٥,٢٨٥)	تكاليف تمويل مدفوعة
٣٨,٧١٩	١١,٧٤١	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٦٢٨)	(٢٥٥,٣١٥)	شراء عقارات استثمارية
٨,٧١٧	٣٥,٤٨٠	استرداد من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧,٠٨٩	(٢١٩,٨٣٥)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٤٤,٦٨٦)	(٤٤,٦٨٦)	توزيعات أرباح مدفوعة
-	٢٤٨,٥٧٩	المتحصل من قرض
(٤٤,٦٨٦)	٢٠٣,٨٩٣	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
١,١٢٢	(٤,٢٠١)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٧,٣٣٧	١٠,١٧٥	نقد وما في حكمه في بداية الفترة
٨,٤٥٩	٥,٩٧٤	نقد وما في حكمه في نهاية الفترة

مدير الصندوق

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
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 ويدار من قبل شركة الأهلي كابيتال ("مدير الصندوق")، إحدى الشركات التابعة للبنك الأهلي التجاري ("البنك")، لصالح مالكي وحدات الصندوق. يشرف على الصندوق 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 ومكتتب؛
- ب) الترتيب؛
- ج) الإدارة؛
- د) المشورة؛ و
- هـ) الحفظ.

يهدف الصندوق إلى توفير دخل تأجيرى 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 جزء من أصوله والفائض النقدي في صفقات المرابحة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى المصارف المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي ("سما") 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 ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٩ نوفمبر ٢٠١٧م). كانت مدة الطرح لاكتتاب الوحدات من ٦ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١٩ ديسمبر ٢٠١٧م. وقد اشترك مالكي الوحدات في وحدات الصندوق خلال مدة الطرح وتم الاحتفاظ بالنقد في حساب تحصيل من شركة الأهلي كابيتال. تم تحويل النقد إلى حساب البنك الخاص بالصندوق في تاريخ البدء والذي تم استخدامه لشراء العقار الاستثماري وتم إصدار الوحدات لمالكي الوحدات في آن واحد. بدأ الصندوق أنشطته في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م ("تاريخ التأسيس"). أصدر الصندوق في تاريخ التأسيس ١٣٧,٥٠٠ وحدة بمبلغ ١,٣٧٥ مليون ريال سعودي، والتي اعتبرت مساهمة أولية في رأس مال الصندوق.

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

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

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

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ الأساس المحاسبي

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة ("القوائم المالية الأولية") لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ويجب أن تتم قراءتها جنباً إلى جنب مع آخر القوائم المالية السنوية للصندوق كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

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 للمحاسبين القانونيين. إلا أن هذه القوائم المالية الأولية تتضمن بعض الإفصاحات لشرح بعض الأحداث والمعاملات الهامة لفهم التغييرات في المركز والأداء المالي للصندوق منذ آخر القوائم المالية السنوية.

٢-٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الأولية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

وفقاً لمتطلبات هيئة السوق المالية من خلال تعميمها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦م، فإن الصندوق بحاجة إلى تطبيق نموذج التكلفة لقياس الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة عند تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لفترة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي.

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

- إلزام الشركات المدرجة بالاستمرار في استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (معيار المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (معيار المحاسبة الدولي ٤٠) في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية، والتي تبدأ قبل السنة الميلادية ٢٠٢٢م.

- السماح للشركات المدرجة باختيار سياسة استخدام نموذج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بعد القياس الأولي أو اختيار سياسة استخدام نموذج إعادة التقييم للعقارات (معيار المحاسبة الدولي ١٦) بعد الإثبات الأولي في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية التي تبدأ خلال السنة الميلادية ٢٠٢٢م أو بعد ذلك.

٣-٢ تأثير تفشي فيروس كورونا (كوفيد-١٩)

قد تتأثر عمليات الصندوق بالتفشي الأخير والمستمر لمرض فيروس كورونا (كوفيد-١٩) الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية وباءً في مارس ٢٠٢٠م. إن التعطل النهائي الذي قد يتسبب به تفشي هذا الفيروس يعد أمراً غير مؤكداً. انتشرت جائحة كوفيد-١٩ في مختلف المناطق الجغرافية على مستوى العالم، مما تسبب في تعطل الأعمال والأنشطة الاقتصادية. وقد تسبب كوفيد-١٩ في حدوث حالات عدم تأكد في البيئة الاقتصادية العالمية. وقد أعلنت السلطات المالية والنقدية المحلية والدولية على حد سواء، عن إجراءات دعم مختلفة في جميع أنحاء العالم لمواجهة التداعيات السلبية المحتملة لهذه الجائحة. يراقب الصندوق الوضع عن كثب، ويقوم بتفعيل خطط استمرارية العمل الخاصة به وممارسات إدارة المخاطر الأخرى لإدارة تعطل العمل نظراً لتفشي كوفيد-١٩ على عملياته وأدائه المالي. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، سجل الصندوق خسارة انخفاض في القيمة بسبب العقارات الاستثمارية بمبلغ وقدره ١٧ مليون ريال سعودي. بالإضافة إلى ذلك، قام الصندوق بتقييم قدرة مستأجريه على دفع الإيجارات المتعلقة بالفترة المتأثرة بتفشي كوفيد-١٩.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ الأساس المحاسبي (يتبع)

٣-٢ تأثير تفشي فيروس كورونا (كوفيد-١٩) (يتبع)

ونتيجة لذلك، قام الصندوق بمنح مستأجره خصومات مقابل الإيجارات البالغة ١٥,٢ مليون ريال سعودي.

ومع استمرار تفشي فيروس كوفيد-١٩ في التطور من الصعب التنبؤ بمدى ومدة تأثيره الاقتصادي الكامل من الآن. تقوم إدارة الصندوق حالياً بمراقبة الوضع ومدى تأثيره على عمليات الصندوق وتدفقاته النقدية ومركزه المالي. على الرغم من التعديلات الواردة أعلاه، ترى الإدارة، استناداً إلى تقييمها، أن لدى الصندوق ما يكفي من السيولة المتوفرة لاستمرار في الوفاء بالتزاماته المالية في المستقبل المنظور عند استحقاقها.

٤-٢ عملة العرض والنشاط

إن عملة العرض والنشاط للصندوق هي الريال السعودي.

٣ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة بواسطة الصندوق

تتماشى السياسات المحاسبية المطبقة عند إعداد القوائم المالية الأولية مع تلك المطبقة عند إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م باستثناء تطبيق المعايير الجديدة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م. لم يتم للصندوق بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولكنه غير ساري المفعول بعد.

تم تطبيق العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة ٢٠٢٠م، ولكن ليس لها تأثير على القوائم المالية الأولية للصندوق.

- تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣: تعريف الأعمال
- تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩: تصحيح المؤشر المرجعي لمعدل الفائدة
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨: تعريف الأهمية النسبية

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية

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

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها 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 والفتريات المستقبلية إذا كان التعديل يؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

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

- تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية
- خسارة الانخفاض في القيمة للذمم المدينة مقابل عقود إيجار تشغيلي
- الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية
- الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية؛

٥ استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		٣٠ يونيو ٢٠٢٠م	
(مراجعة)		(غير مراجعة)	
التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة
٤٢,٢٦٤	٤١,٥٦٦	٧,٠٩٥	٦,٨٧٧

الاستثمار في صندوق استثماري مداره بواسطة مدير الصندوق (طرف ذو علاقة)

صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي

قام الصندوق خلال ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م بإثبات صافي ربح قدره ٣١١ ألف ريال سعودي من هذه الاستثمارات (٢٠١٩م: ٥٦٨ ألف ريال سعودي).

٦ العقارات الاستثمارية

٦-١ يمتلك الصندوق العقارات الاستثمارية التالية:

اسم العقار	طبيعة العقار	سعر الشراء
الأندلس مول، جدة (إيضاح ٦-١-١)	مركز تجاري	١,١٥٠,٠٠٠
فندق أجنحة ستايبيردج، جدة (إيضاح ٦-١-١)	فندق	٢٠٠,٠٠٠
برج سلامة، جدة (إيضاح ٦-١-٢)	مكتب	٢٥٥,٠٠٠
كيوبيك بلازا، الرياض (إيضاح ٦-١-٣)	مكتب	٢٥٠,٠٠٠

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

٦-١-٢ استحوذ الصندوق في ٤ أغسطس ٢٠١٩م على برج سلامة نظير مقابل نقدي قدره ٢٥٥ مليون ريال سعودي. والذي تم تأجيله لاحقاً للبائع نظير صافي إيجار قدره ٢٣,١ مليون ريال سعودي سنوياً لفترة ٥ سنوات. يُسمح للبائع بتأجير العقار من الباطن لعدة مستأجرين خلال هذه الفترة.

٦-١-٣ استحوذ الصندوق في ٢٢ يونيو ٢٠٢٠م على كيوبيك بلازا مقابل عوض نقدي قدره ٢٥٠ مليون ريال سعودي. تم تأجير العقار لوزارة الإسكان بصافي مبلغ إيجار قدره ٢١,٦ مليون ريال سعودي سنوياً حتى ١٤٤٤/٠٦/١٧هـ.

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 كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦ العقارات الاستثمارية (يتبع)

٢-٦ في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، تمثل العقارات الاستثمارية الممتلكات التي تم إثباتها مبدئياً بالتكلفة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم. فيما يلي تفاصيل عن تكلفة العقارات الاستثمارية:

التكلفة:	أراضي	مباني	أثاث وتركيبات	أجهزة حاسب آلي	معدات مكتبية	إنشاءات تحت التنفيذ	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير	٨٦٥,٨٠٤	٧٣٩,٩٠٣	٨,٨٦٠	٢,٠٣٩	٧,١٤١	٥,٢١٥	١,٦٢٨,٩٦٢
إضافات خلال الفترة	١٠٣,٣٠٢	١٤٩,٥٧٣	١٥٥	٧٨	١٣٦	٢,٠٧١	٢٥٥,٣١٥
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م	٩٦٩,١٠٦	٨٨٩,٤٧٦	٩,٠١٥	٢,١١٧	٧,٢٧٧	٧,٢٨٦	١,٨٨٤,٢٧٧
الاستهلاك المتراكم	-	(٣٤,٥٩٠)	(٢,١٣٤)	(٤٤٦)	(٢,٣٠٧)	-	(٣٩,٤٧٧)
الرصيد في ١ يناير	-	(٩,٤٧٣)	(٥٢٢)	(١١٠)	(٥٧١)	-	(١٠,٦٧٦)
الاستهلاك المحمل للفترة	-	(١٧,٠٠٠)	-	-	-	-	(١٧,٠٠٠)
خسارة الانخفاض في القيمة المحملة للفترة	-	(٦١,٠٦٣)	(٢,٦٥٦)	(٥٥٦)	(٢,٨٧٨)	-	(٦٧,١٥٣)
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م	-	(٨٦,٥٣٣)	(٢,٦٥٦)	(٥٥٦)	(٢,٨٧٨)	-	(٩٠,٥٢٣)
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٩٦٩,١٠٦	٨٢٨,٤١٣	٦,٣٥٩	١,٥٦١	٤,٣٩٩	٧,٢٨٦	١,٨١٧,١٢٤
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	٨٦٥,٨٠٤	٧٠٥,٣١٣	٦,٧٢٦	١,٥٩٣	٤,٨٣٤	٥,٢١٥	١,٥٨٩,٤٨٥

قام الصندوق برهن الأندلس مول وفندق أجنحة ستايبيرج كضمان مقابل تسهيل تمويل إسلامي تم الحصول عليه من البنك الأهلي التجاري بمبلغ ٦٥٠ مليون ريال سعودي. يبلغ إجمالي القيمة الدفترية للأندلس مول وفندق أجنحة ستايبيرج ١,٣١١ 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. 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.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦ العقارات الاستثمارية (يتبع)

٣-٦ القيم السوقية

١-٣-٦ تم تحديد القيم السوقية للعقارات من قبل مقيمين معتمدين. تتمثل الافتراضات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية فيما يلي:

البيان	أسلوب التقييم:	الافتراضات الرئيسية	القيمة السوقية
المقيّم: فاليو ستارت			كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١٪ معدل عائد التخارج: ٨,٥٠٪	١,١٥١,٦٠٠
فندق أجنحة ستايبيرج	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١,٥٠٪ معدل عائد التخارج: ٩٪	١٦٠,٠٠٠
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١,٥٠٪ معدل عائد التخارج: ٩٪	٢٦٤,٠٠٠
كيوبيك بلازا	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١٪ معدل عائد التخارج: ٨,٥٠٪	٢٤٤,٠٠٠
			١,٦٠٤,٨٠٠

البيان	أسلوب التقييم:	الافتراضات الرئيسية	القيمة السوقية
المقيّم: نايت فرانك			كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠,٧٥٪ معدل عائد التخارج: ٨,٧٥٪	١,١٥٠,٠٠٠
فندق أجنحة ستايبيرج	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١,٢٥٪ معدل عائد التخارج: ٩,٢٥٪	١٧٠,١٠٠
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠,٧٥٪ معدل عائد التخارج: ٨,٢٥٪	٢٤٣,٧٠٠
كيوبيك بلازا	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠,٥٠٪ معدل عائد التخارج: ٨٪	٢٥٣,٨٦٠
			٢٥٢,٢٧٠
			١,٥٩٥,٥٦٠

فيما يلي بيانات قياس القيم العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٣ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

قياس القيمة العادلة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م	قياس القيمة العادلة في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م
عقارات استثمارية	
باستخدام أسعار مدرجة من الأسواق النشطة لموجودات مماثلة (المستوى ١)	باستخدام أسعار مدرجة من الأسواق النشطة لموجودات مماثلة (المستوى ١)
-	-
مدخلات هامة أخرى قابلة للملاحظة (المستوى ٢)	مدخلات هامة أخرى قابلة للملاحظة (المستوى ٢)
-	-
مدخلات هامة أخرى غير قابلة للملاحظة (المستوى ٣)	مدخلات هامة أخرى غير قابلة للملاحظة (المستوى ٣)
-	١,٨١٠,٠٨٥

قياس القيمة العادلة في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م	قياس القيمة العادلة في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م
عقارات استثمارية	
باستخدام أسعار مدرجة من الأسواق النشطة لموجودات مماثلة (المستوى ١)	باستخدام أسعار مدرجة من الأسواق النشطة لموجودات مماثلة (المستوى ١)
-	-
مدخلات هامة أخرى قابلة للملاحظة (المستوى ٢)	مدخلات هامة أخرى قابلة للملاحظة (المستوى ٢)
-	-
مدخلات هامة أخرى غير قابلة للملاحظة (المستوى ٣)	مدخلات هامة أخرى غير قابلة للملاحظة (المستوى ٣)
-	١,٣٣٢,٢٠٠

أساليب التقييم المستخدمة لاستخلاص المستوى ٣ للقيمة العادلة

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦ العقارات الاستثمارية (يتبع)

٦-٣-٢ بناءً على التقييمات التي أجراها المقيمون كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، أثبت الصندوق خسارة انخفاض في القيمة الدفترية لفندق أجنحة ستايبيرج بمبلغ ١٧ مليون ريال سعودي.

٧ ديون طويلة الأجل

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٢٥٣,٠٥٠	-	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٢٥٠,٠٠٠	٢٥٥,٠٠٠	تسهيل تمويل متاح خلال الفترة/ السنة
(١,٤٢١)	(١,٩٥٠)	أتعاب ترتيب قرض وإطفاء
٥٠١,٦٢٩	٢٥٣,٠٥٠	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

٨ الزكاة

فيما يلي الحركة في مخصص الزكاة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
١,٥٠٠	-	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٧٠٨	١,٥٠٠	المحمل للفترة/للسنة
٢,٢٠٨	١,٥٠٠	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

٩ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

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

العلاقة	اسم الشركة
مدير الصندوق ومالك وحدات	شركة الأهلي كابيتال
مساهم رئيسي في شركة الأهلي المالية (مدير الصندوق)	البنك الأهلي التجاري
مالك وحدة ومشغل مركز تجاري	شركة الأندلس العقارية
الشركة المشغلة لفندق ستايبيرج	اتش جي انتركونتيننتال

أتعاب إدارة الصندوق

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

أتعاب الوكيل

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

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (يتبع)

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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.

فيما يلي ملخصًا للمعاملات والأرصدة:

الرصيد في		المعاملات للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)		المعاملات للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)		مستحق من أطراف ذات علاقة:
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م	إيجارات مستلمة من مستأجرين/ مصروفات مدفوعة بالنيابة عن الصندوق	أتعاب إدارة / أتعاب تشغيل ومصروفات أخرى متعلقة بها	إيجارات مستلمة من مستأجرين/ مصروفات مدفوعة بالنيابة عن الصندوق	أتعاب إدارة / أتعاب تشغيل ومصروفات أخرى متعلقة بها	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	١٢,٥٦٥	-	٤,٠٤٤	-	شركة الأندلس العقارية (*)
٢,٤٦١	١,٣٩١	٢,٦٠١	-	-	٢٨٢	فندق أجنحة ستايردج
١٩٨	٤٣٨					
٢,٦٥٩	١,٨٢٩					
						<u>مستحق لأطراف ذات علاقة:</u>
٥,٥٠٣	-	-	١١,٦٧٩	-	٤,٢٤٣	شركة هامات العقارية
١٤,٨٢٤	١٨,٩٤٢	-	١٤,٨٢٤	-	٦,٨٧١	شركة الأهلي كابيتال
٢٦٣	١,٥٣٩	-	-	-	٢٦٢	شركة الأندلس العقارية (*)
٢٠,٥٩٠	٢٠,٤٨١					

(*) بسبب الطبيعة المختلفة للأرصدة، لم تتم مقاصة الأرصدة مقابل بعضها البعض.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠ التقارير القطاعية

تشمل أنشطة الصندوق عدداً من القطاعات على النحو التالي:
 قطاع التجزئة: يشمل وحدات للعقارات الاستثمارية مثل مراكز التسوق.
 قطاع الضيافة: يشمل منشآت تقدم خدمات الضيافة (فندق أجنحة ستايردرج).
 قطاع المكاتب: يشمل إيجار وحدات تجارية من العقارات الاستثمارية (برج سلامة وكيوبيك بلازا)
 فيما يلي ملخصاً للمركز المالي والأداء المالي لهذه القطاعات:

٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)					٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)					للفترة المنتهية
الإجمالي	الصندوق	المكتب	الفندق	مركز التسوق	الإجمالي	الصندوق	المكتب	الفندق	مركز التسوق	
٧٠,٤٠٩	-	-	١٠,٤٣٢	٥٩,٩٧٧	٦٣,٠٦٧	-	١٢,٠٦٨	٦,٦٠١	٤٤,٣٩٨	الإيرادات
(٢٠,٦٤٥)	(٣٢٥)	-	(٧,٩٥٠)	(١٢,٣٧٠)	(١٧,١٦٣)	(٤٧٥)	(٢٥٣)	(٦,٦٠٣)	(٩,٨٣٢)	مصروفات تشغيلية
-	-	-	-	-	(١,٠٠٠)	-	-	-	(١,٠٠٠)	مخصص الانخفاض في قيمة
٤٩,٧٦٤	(٣٢٥)	-	٢,٤٨٢	٤٧,٦٠٧	٤٤,٩٠٤	(٤٧٥)	١١,٨١٥	(٢)	٣٣,٥٦٦	نم مشكوك في تحصيلها
										ربح التشغيل
٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة)					٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)					كما في
١,٤٣٠,٥٤٧	٥٢,٦٣٣	-	١٨٦,٦٩٨	١,١٩١,٢١٦	١,٩٠٥,١٥٤	٨,٤٧٩	٥٢٨,٦٨٢	١٦٩,٦٩٦	١,١٩٨,٢٩٧	إجمالي الموجودات
٤٧,٥٢٣	١٠,٢٧٤	-	١٠٢	٣٧,١٤٧	٥٨٠,٥٩٩	١٩,٢٧٨	٥١٨,٦٣٩	٥,٦٦٩	٣٧,٠١٣	إجمالي المطلوبات

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١١ 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 الفائدة) 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 والذمم المدينة والمستحق من/ل الأطراف ذات علاقة وبعض الموجودات المتداولة الأخرى وديون طويلة الأجل والذمم الدائنة التجارية والمصرفيات والمستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى. يتم الإفصاح عن طرق الإثبات المحددة المتبعة في السياسات المحاسبية المتعلقة بكل بند. تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج المبالغ بالصافي في القوائم المالية عند وجود حق قانوني ملزم للصندوق بمقاصة المبالغ المدرجة ويعتزم إما التسوية على أساس الصافي، أو إثبات الموجودات المطلوبة في آن واحد.

(أ) مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تأثير التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الربح وأسعار 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 العملة

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 أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض لمخاطر متنوعة مرتبطة بتأثير تذبذب أسعار الفائدة السائدة على المراكز المالية والتدفقات النقدية للصندوق.

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة 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 والأرصدة المدينة الأخرى.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١١ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

عوامل المخاطر المالية (يتبع)

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؛
- تظهر الذمم المدينة بعد خصم مخصص الانخفاض في قيمة إجمالي الذمم المدينة.
- 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.

٥) 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 سحبات بنكية على المكشوف وقروض بنكية.

١٢ 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 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.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢ القيمة العادلة (يتبع)

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 لتمويل التورق الإسلامي طويل الأجل، والذي تم تصنيفه في المستوى ٣، لتكون مقارنة 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.

١٣ الاحداث اللاحقة

في ١٦ أغسطس ٢٠٢٠م، وافق مجلس إدارة الصندوق على دفع توزيعات أرباح بمبلغ ١٧,١٨٨ مليون ريال سعودي (أي ٠,١٢٥ ريال سعودي للوحدة) على مالكي الوحدات في الصندوق. سيتم دفع توزيعات الأرباح بعد نهاية الفترة.

١٤ آخر يوم تقييم

إن آخر يوم تقييم للفترة كان في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م.

١٥ اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٦ أغسطس ٢٠٢٠م (الموافق: ٢٦ ذو الحجة ١٤٤١هـ).