

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل لمالكي الوحدات

صفحة

٤ - ١	تقرير مراجع الحسابات المستقل عن القوائم المالية لمالكي الوحدات
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٣٣ - ٩	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة حملة الوحدات في صندوق الأهلي ريت (١)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") المدار من قبل شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحملة الوحدات، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي اعتبرناها، بحسب حكمنا المهني، الأكثر أهمية عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولا نبدي رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة حملة الوحدات في صندوق الأهلي ريت (١) (يتبع)

أمور المراجعة الرئيسية (يتبع)

تقييم العقارات الاستثمارية

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
<p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق ١,٨٤٤,٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ١,٥٨٩,٥ مليون ريال سعودي) كما بلغت القيمة العادلة لهذه العقارات ١,٨٨٥,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ١,٦٠٠,٢ مليون ريال سعودي).</p> <p>تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة (إن وجدت). ومع ذلك، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الإيضاحات حول القوائم المالية.</p> <p>وفقاً لمتطلبات المعايير المحاسبية الملائمة، يتعين على الصندوق إجراء تقييم للتأكد من وجود مؤشرات لانخفاض في قيمة عقاراته الاستثمارية في تاريخ كل تقرير. وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات، يجب تحديد القيمة القابلة للاسترداد المتعلقة بهذه العقارات الاستثمارية.</p> <p>كجزء من تقييم الصندوق لمؤشرات الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بالتحقق من كلي من المؤشرات الداخلية والخارجية لانخفاض في القيمة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، صافي التدفقات النقدية، وخسائر التشغيل، والحالة المادية لعقاراته وتغيرات أو ظروف السوق السلبية. يستخدم الصندوق تقارير التقييم من المقيمين المستقلين المعيّنين بواسطة مدير الصندوق لتقييم المبالغ القابلة للاسترداد للعقارات في تاريخ التقرير.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي حيث أن تقييم المبالغ القابلة للاسترداد، عند الاقتضاء، ينطوي على ممارسة الأحكام والتقديرات الهامة.</p> <p>راجع ملخص السياسات المحاسبية الهامة، الإيضاح رقم ٤ المتعلق بانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، والإيضاح رقم ٥ الذي يحتوي على الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالانخفاض في القيمة، والإيضاح رقم ١٠ المتعلق بالعقارات الاستثمارية.</p>	<p>تتألف إجراءات المراجعة التي قمنا بها استجابةً للمخاطر المقدرة للتحريفات الجوهرية في تقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية مما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - الحصول على فهم للعملية التي يتبعها مدير الصندوق في تحديد الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية. - الحصول على فهم لنهج التقييم الذي يتبعه مدير الصندوق. لقد تواصلنا مع المقيمين المستقلين للصندوق من خلال مدير الصندوق لفهم الافتراضات والأساليب المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية وأدلة السوق التي يستخدمها المقيمون المستقلون لدعم افتراضاتهم. كما حصلنا على فهم لمشاركة مدير الصندوق في عملية التقييم من أجل تقدير ما إذا كان قد حدث إشراف ملائم عليها. - تقييم شهادات ورخص المقيمين وتقدير مدى استقلاليتهم، ومؤهلاتهم المهنية، واختصاصاتهم، وخبراتهم، والتأكد من اعتمادهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). - تقدير القيمة قيد الاستخدام للعقارات الاستثمارية التي حددها مدير الصندوق. - إشراك المختص لدينا من أجل تقييم الافتراضات والتقديرات الأساسية، مثل معدل الخصم، ومعدل عائد التخارج، ودخل الإيجار السنوي، ونفقات التشغيل والإشغال، المستخدمة بواسطة خبراء التقييم العقاري عند تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية. - مقارنة المبالغ القابلة للاسترداد من العقارات الاستثمارية مع قيمها الدفترية للتحقق مما إذا كان هناك حاجة إلى تسجيل أي انخفاض في القيمة. - تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة حملة الوحدات في صندوق الأهلي ريت (1) (بتبع)

المعلومات الأخرى

إن مدبرة الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا عنها، ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ولن يُبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وطبقاً للأحكام المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية، لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق هو المسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية، واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية لمدير الصندوق.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة حملة الوحدات في صندوق الأهلي ريت (١) (يتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (يتبع)

- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
 - استنتاج مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لصندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق").

كما زدنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وإجراءات الوقاية ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، والتي تُعد أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن/ كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون



هاني بن حمزة بن أحمد بديري
رقم الترخيص ٤٦٠



الرياض في:
التاريخ: ٤ شعبان ١٤٤٢ هـ
الموافق ١٧ مارس ٢٠٢١ م

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
١٠,١٧٥	٦,٤٧٨	٦	نقد وما في حكمه
٤٢,٢٦٤	-	٧	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٥,٠٠٤	٥٠,٠٣٠	٨	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
٢,٤٦١	-	١٦	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٤,٩٨٥	٢,٧١٧	٩	مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى
١٠٤,٨٨٩	٥٩,٢٢٥		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١,٥٨٩,٤٨٥	١,٨٤٤,١٧٨	١٠	عقارات استثمارية
١,٥٨٩,٤٨٥	١,٨٤٤,١٧٨		إجمالي الموجودات غير المتداولة
١,٦٩٤,٣٧٤	١,٩٠٣,٤٠٣		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
٢٠,٥٩٠	٢١,٧٦٥	١٦	مستحق لأطراف ذات علاقة
٢٨,٠٩٧	٢٥,٠٦٠	١١	إيرادات إيجارات مؤجلة
١١,٩٧٦	٧,٢١٤	١٢	مطلوبات أخرى
١١,٥٤٠	١٢,٧٤٠	١٣	مدفوعات مقدمة من عقود الإيجار التشغيلي
١,٥٠٠	١,١٥٩	١٥	مخصص زكاة
٧٣,٧٠٣	٦٧,٩٣٨		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٢٥٣,٠٥٠	٥١٤,٩٩٥	١٤	قروض
٢٥٣,٠٥٠	٥١٤,٩٩٥		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٣٢٦,٧٥٣	٥٨٢,٩٣٣		إجمالي المطلوبات
١,٣٦٧,٦٢١	١,٣٢٠,٤٧٠		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠		وحدات مصدره بالآلاف (بالعدد)
٩,٩٥	٩,٦٠		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي)
١٠,١٦	٩,٩٠	٢٠	صافي القيمة العادلة للموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي ريت (١)
 (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
 قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	إيضاح	
١٥١,٦٩٦	١٤١,٣١٠	١٨	إيرادات من العقارات
(٤٤,٣٧٩)	(٤٢,٣٧٨)	١٩	مصرفوات تشغيلية
(١٨,١١٩)	(٢٢,٩١٦)	١٠	استهلاك وإطفاء
-	(٢٥,٠٠٠)	١٠	خسارة انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٥,٦٠٧)	(١,٠٠٠)	٨	خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
٨٣,٥٩١	٥٠,٠١٦		مجمل الربح
(١٤,٨٢٤)	(١٧,٣٩٩)		أتعاب إدارة
(٤٨٠)	(٥٠٠)		أتعاب مهنية
(١٠٠)	(١٠٠)		أتعاب مجلس الإدارة
(٧٠٠)	(٧٠٠)		رسوم تداول
(٣٤٤)	(٤٤٦)		أتعاب الحفظ
(٢٤)	(٢٤)		أتعاب اللجنة الشرعية
(٢,٠١٢)	(٢,٤٧٣)		مصرفوات أخرى
٦٥,١٠٧	٢٨,٣٧٤		صافي الربح التشغيلي
٨٨٥	٣٦١	٧	ربح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٥,٩٩٢	٢٨,٧٣٥		
(٤,٤٦٧)	(١٢,٦٧٣)		تكلفة تمويل
٦١,٥٢٥	١٦,٠٦٢		الربح قبل الزكاة
(١,٥٠٠)	(١,٣٣٨)	١٥	الزكاة
٦٠,٠٢٥	١٤,٧٢٤		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
٦٠,٠٢٥	١٤,٧٢٤		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي ريت (١)
 (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
 قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
١,٣٩٦,٩٧١	١,٣٦٧,٦٢١	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في بداية السنة
٦٠,٠٢٥	١٤,٧٢٤	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	معاملات الوحدات خلال السنة
-	-	متحصلات من إصدار وحدات
(٨٩,٣٧٥)	(٦١,٨٧٥)	توزيعات الأرباح المعلنة خلال السنة (إيضاح ٢٢)
<u>١,٣٦٧,٦٢١</u>	<u>١,٣٢٠,٤٧٠</u>	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي ريت (1)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	ايضاح
٦١,٥٢٥	١٦,٠٦٢	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١٨,١١٩	٢٢,٩١٦	١٠ الربح قبل الزكاة
-	٢٥,٠٠٠	١٠ تعديلات لبنود غير نقدية:
٤,٤٦٧	١٢,٦٧٣	استهلاك وإطفاء
٥,٦٠٧	١,٠٠٠	١٠ خسارة انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٨٨٥)	-	١٠ تكلفة تمويل
	(٣٦١)	٧ خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
٨٨,٨٣٣	٧٧,٢٩٠	٧ أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
		٧ أرباح محققة من استبعاد استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
		التغيرات في:
(١٣,٢٤٩)	(١٦,٠٢٦)	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
٥,٠٣١	٢,٤٦١	مستحق من أطراف ذات علاقة
(١٠,٧٢٦)	١٢,٢٦٨	مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى
٨,٨٩٧	١,١٧٥	مستحق لأطراف ذات علاقة
١,٦٦٩	(٣,٠٣٧)	إيرادات إيجارات مؤجلة
٣,٢٠٥	(٣,٤٠٨)	مطلوبات أخرى
٣,٥٠٤	١,٢٠٠	دفعات مقدمة من عقود الإيجار التشغيلي
٨٧,١٦٤	٧١,٩٢٣	
-	(١,٦٧٩)	١٥ زكاة مدفوعة
٨٧,١٦٤	٧٠,٢٤٤	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢٦١,٩٧٧)	(٣٠٢,٦٠٩)	١٠ شراء عقارات استثمارية
١٦,٧٣٣	٤٢,٢٦٤	٧ بيع استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٣٦١	٧ متحصلات من ربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٤٥,٢٤٤)	(٢٥٩,٩٨٤)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(٨٩,٣٧٥)	(٦١,٨٧٥)	٢٢ التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٢٥٣,٠٥٠	٢٦١,٠٢٨	١٤ توزيعات أرباح مدفوعة
(٢,٧٥٧)	(١٣,١١٠)	المتحصل من قرض
١٦٠,٩١٨	١٨٦,٠٤٣	تكاليف تمويل مدفوعة
		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٢,٨٣٨	(٣,٦٩٧)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٧,٣٣٧	١٠,١٧٥	نقد وما في حكمه في بداية السنة
١٠,١٧٥	٦,٤٧٨	نقد وما في حكمه في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر 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 وإدارته من قبل شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق")، إحدى الشركات التابعة للبنك الأهلي التجاري ("البنك")، لصالح مالكي وحدات الصندوق. يشرف على الصندوق بشكل رئيسي مجلس إدارة الصندوق.

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

- التعامل كأصيل ووكيل ومكتب؛
- الترتيب؛
- الإدارة؛
- المشورة؛ و
- 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 ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٩ نوفمبر ٢٠١٧م). كانت مدة الطرح لاكتتاب الوحدات من ٦ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١٩ ديسمبر ٢٠١٧م. وقد اشترك مالكي الوحدات في وحدات الصندوق خلال مدة الطرح وتم الاحتفاظ بالنقد في حساب تحصيل من شركة الأهلي المالية. تم تحويل النقد إلى حساب البنك الخاص بالصندوق في تاريخ البدء والذي تم استخدامه لشراء العقارات الاستثمارية وتم إصدار الوحدات لمالكي الوحدات في آن واحد. بدأ الصندوق أنشطته في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م ("تاريخ التأسيس"). أصدر الصندوق في تاريخ التأسيس ١٣٧,٥٠٠ وحدة بمبلغ ١,٣٧٥ مليون ريال سعودي، والتي اعتبرت مساهمة أولية في رأس مال الصندوق.

تكون مدة الصندوق تسع وتسعون (٩٩) سنة. يمكن تمديد مدة الصندوق حسب تقدير مدير الصندوق رهناً 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 ١٣/٢٣/١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠١٦م) والمعدل بالقرار رقم ٢-١١٥-٢٠١٨ الصادر بتاريخ ١٣/٢/١٤٤٠هـ (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 المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ الأساس المحاسبي (يتبع)

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ولتتماشى مع اللائحة التنفيذية ذات صلة الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق.

٢-٢ أسس القياس

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

قامت هيئة السوق المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م 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 (بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (بموجب معيار المحاسبة الدولي ٤٠) في القوائم المالية المعدة للفترة المالية قبل السنة الميلادية ٢٠٢٢م.

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

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

لقد تأثرت عمليات الصندوق بالتفشي الأخير والمستمر لمرض فيروس كورونا (كوفيد-١٩) الذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه يمثل جائحة في مارس ٢٠٢٠م. إن التأثير 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، سجل الصندوق خسارة انخفاض في القيمة من العقارات الاستثمارية بمبلغ وقدره ٢٥ مليون ريال سعودي (راجع إيضاح ١٠).

ومع استمرار تفشي فيروس كوفيد-١٩ فمن الصعب التنبؤ بمدى ومدة تأثيره الاقتصادي الكامل حتى الآن. يقوم مدير الصندوق حالياً بمراقبة الوضع ومدى تأثيره على عمليات الصندوق وتدقيقه النقدي ومركزه المالي. على الرغم من التعديل الوارد أعلاه، ترى الإدارة، استناداً إلى تقييمها، أن لدى الصندوق ما يكفي من السيولة المتوفرة للاستمرار في الوفاء بالتزاماته المالية في المستقبل المنظور عند استحقاقها.

٤-٢ عملة العرض والنشاط

إن عملة العرض والنشاط للصندوق هي الريال السعودي.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣ التعديلات على المعايير والمعايير الصادرة ولكن غير سارية المفعول بعد

لا توجد معايير جديدة صادرة، ومع ذلك، فإن تطبيق التعديلات التالية على المعايير الحالية لم يكن له تأثير مالي جوهري على القوائم المالية للصندوق في الفترة الحالية أو الفترات السابقة، ومن المتوقع ألا يكون له تأثير جوهري في الفترات المستقبلية:

- تعديلات على المراجع حول إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي
- تعريف الأعمال (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣)
- تعريف الأهمية النسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨)
- تصحيح المؤشر المرجعي لمعدل الفائدة (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧)

الإصدارات الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

يسري مفعول الإصدارات التالية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١م مع السماح بالتطبيق المبكر لها ولكن لم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة أو المعدلة عند إعداد هذه القوائم المالية؛

- العقود المتوقع خسارتها - تكلفة إتمام العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧)
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي دورة ٢٠١٨م - ٢٠٢٠م
- الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦)
- المراجع حول إطار المفاهيم (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣)
- المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ "عقود التأمين"
- تصنيف المطلوبات إلى متداولة وغير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١).

٤ - السياسات المحاسبية الهامة

النقد وما في حكمه

يشمل النقد وما في حكمه النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والنقد المحتفظ به في الحسابات الاستثمارية عالية السيولة القابلة للتحويل بسهولة إلى مبالغ نقدية والتي تخضع لمخاطر غير جوهريّة للتغيرات في القيمة.

الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي لذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي عند نشوئها. يتم الإثبات الأولي لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولي للأصل المالي (ما لم يكن ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي دون مكون تمويل مهم) أو للالتزام المالي بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناؤه أو إصداره، للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الأصل المالي على أنه ماس: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:

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

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطين التاليين:
أ) يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية؛ و
ب) ينشأ عن الأجل التعاقدية للموجودات المالية، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تُعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على موجودات مالية مكتتاة بغرض المتاجرة، أو موجودات مالية مصنفة بعد الإثبات الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو موجودات مالية يجب قياسها الزامياً بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الموجودات المالية كمكتتاة بغرض المتاجرة إذا تم اقتناءها بغرض بيعها أو إعادة شراءها في الأجل القريب. كما يتم تصنيف المشتقات المالية بما فيها المشتقات المالية المدمجة المنفصلة كمكتتاة بغرض المتاجرة ما لم يصنف كأدوات تحوط فعلية. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بغض النظر عن نموذج الأعمال. وعلى الرغم من ضوابط سندات الدين التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو مبين أعلاه، يمكن تصنيف قياس سندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإثبات الأولي، وإذا تم ذلك، فيُحذف عدم التطابق المحاسبي أو يُخفض بشكل كبير.
تقيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية

التصنيف وفقاً للمعيار الدولي

للتقرير المالي ٩

بالتكلفة المطفأة
بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
بالتكلفة المطفأة
بالتكلفة المطفأة
بالتكلفة المطفأة

نقد وما في حكمه

استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي

مستحق من أطراف ذات علاقة

موجودات أخرى

القياس اللاحق

تطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي إيراد الفائدة أو دخل توزيعات أرباح، ضمن الربح أو الخسارة.
الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إثبات دخل الفائدة والصراف الأجنبي والأرباح والخسائر والانخفاض في القيمة ضمن الربح أو الخسارة. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ضمن الربح أو الخسارة.
الاستثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات إيرادات الفوائد المحسوبة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والانخفاض في القيمة في الربح أو الخسارة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر. وعند التوقف عن الإثبات يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى الصندوق مثل هذه الاستثمارات.
الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيرادات في الربح أو الخسارة إلا إذا كانت توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم أبداً إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى الصندوق مثل هذه الاستثمارات.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

إعادة التصنيف

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

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو يتحمل التزامًا بالدفع الكامل للتدفقات النقدية التي تم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما:
- (أ) قيام الصندوق بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو
- (ب) عدم قيام الصندوق بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل، ولكنه قام بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تستخدم متطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ معلومات أكثر تطلعية للمستقبل لإثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة - "نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة". ويحل محل "نموذج الخسارة المتكبدة" في معيار المحاسبة الدولي ٣٩. الأدوات التي تقع ضمن نطاق المتطلبات الجديدة تشتمل على القروض والموجودات المالية الأخرى ذات نوع الدين المقاسة بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وموجودات العقود التي يتم إثباتها وقياسها وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ والتزامات القروض وبعض عقود الضمان المالي (للمصدر) التي لا تُقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إن إثبات الخسائر الائتمانية لم يعد يعتمد على تحديد الصندوق لحدث الخسارة الائتمانية لأول مرة. وبدلاً من ذلك، يأخذ الصندوق بالاعتبار نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم المخاطر الائتمانية وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث السابقة والتنبؤات المعقولة والقابلة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

وعند تطبيق منهج النظرة التطلعية للمستقبل، يتم إجراء تمييز بين:

- الأدوات المالية التي لم تتراجع جوهرياً في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولي لها أو تلك التي لها مخاطر ائتمانية منخفضة ("المرحلة ١") و
- الأدوات المالية التي تراجعت جوهرياً في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولي لها أو تلك التي مخاطرها الائتمانية غير منخفضة ("المرحلة ٢").
- "المرحلة ٣" ستغطي الموجودات المالية التي لديها دليلاً موضوعياً للانخفاض في القيمة في تاريخ التقرير.
- يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً" للفئة الأولى بينما يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر" في الفئة الثانية.

يتم تحديد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير احتمال مرجح للخسائر الائتمانية على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة لدم مديني عقود الإيجار التشغيلي:

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

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد الذمم المدينة وذلك على مدى ١٢ شهراً قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. وتُعدّل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم خدماته فيها) ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يُعدّل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

يُقسّم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بافتراض التعثر في السداد، والتعرضات عند التعثر في السداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:

الخسارة بافتراض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادةً التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

احتمالية التعثر في السداد: تمثل احتمالية التعثر في السداد على مدى أفق زمني محدد.

التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغييرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

عرض الانخفاض في القيمة

يتم خصم مخصصات الخسارة للأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفأة من القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بزم مديني عقود الإيجار التشغيلي بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

النموذج وإطر العمل

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

سيناريوهات المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

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

وبعد أن يتم تعديل مدخلات النموذج لسيناريوهات الاقتصاد الكلي المذكورة أعلاه، يتم احتساب احتمالية التعثر في السداد لكل سيناريو وعندئذ يتم احتساب المتوسط المرجح لاحتمالية التعثر في السداد الذي يستند إلى احتمالية السيناريوهات. وفي الخطوة الأخيرة، يتم تحديد المتوسط المرجح للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والذي يستند إلى احتمالية السيناريوهات.

تقسيم المحفظة

يقوم الصندوق بتقييم موجوداته المالية استناداً إلى خصائص المخاطر الائتمانية باستخدام عمليات تقسيم مثل المنطقة الجغرافية، ونوع العميل، وتصنيف العميل وغير ذلك. وتعكس التقسيمات المختلفة فروقات في أحداث احتمالية التعثر في السداد وفي معدلات الاسترداد في حدث "التعثر في السداد".

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

تعريف التعثر في السداد

- في السياق السابق، يعتبر الصندوق أن التعثر في السداد يحدث عندما:
- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للصندوق بالكامل دون قيام الصندوق باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (إذا كانت الصندوق يحتفظ به)، أو
 - عندما يكون العميل متأخر السداد لأكثر من ٤٥٥ يوماً في أي التزام ائتماني هام للصندوق. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة سيناريو التعثر في السداد للصندوق، فإن ذلك يدحض افتراض الـ ٩٠ يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة. يتم شطب الذمم المدينة مع المخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال حقيقي باستردادها مستقبلاً وتم تحقق كافة الضمانات أو تحويلها إلى الصندوق. في حال زيادة أو نقصان مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة المقدر في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة.

المخصص المحدد

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عميل لعميل آخر في تاريخ كل تقرير. يقوم الصندوق بإثبات مخصص محدد مقابل الذمم المدينة المستحقة من بعض العملاء. ويتم عكس المخصصات فقط عندما يتم استرداد المبالغ القائمة من العملاء.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (سواء جزئياً أو كلياً) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما يقرر الصندوق أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

المطلوبات المالية

يتم الإثبات الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، مخصوماً منها تكاليف المعاملات المباشرة. تشمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية و الأخرى والطرف ذو العلاقة والقروض.

بعد الإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

التصنيف وفقاً للمعيار

الدولي للتقرير المالي ٩

بالتكلفة المطفأة

بالتكلفة المطفأة

بالتكلفة المطفأة

المطلوبات المالية

مستحق لأطراف ذات علاقة

مطلوبات أخرى

قروض

التوقف عن الإثبات

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد المطلوبات التعاقدية أو إلغائها أو انقضاءها.

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يجري الصندوق تقييماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل كبير، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، يقوم الصندوق بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

المطلوبات المالية

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المتميزة والمطلوبات المالية الجديدة بشروط معدلة في قائمة الربح أو الخسارة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة وعند وجود النية للتسوية على أساس الصافي وذلك لبيع الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

يتم عرض الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع بصورة منفصلة وتقاس بقيمتها الدفترية قبل تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. ومع ذلك، يتم الاستمرار في قياس بعض الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع وفقاً للسياسة المحاسبية الملائمة للصندوق لهذه الموجودات. وبمجرد تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع، لا تخضع الموجودات للاستهلاك أو الإطفاء.

تم عرض أي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع عملية غير مستمرة أو إعادة قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، كجزء من البند الرئيسي الواحد والربح أو الخسارة من العمليات غير المستمرة.

العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة محتفظ بها إما للحصول على دخل من الإيجارات أو رفع قيمة رأس المال أو كليهما، ولكن ليس بغرض بيعها خلال السياق الاعتيادي للأعمال، وهي تُستخدم في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية وفقاً لنموذج التكلفة عند الإثبات الأولي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند بيعها أو عندما تكون مشغولة من قبل المالك أو في حالة عدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها.

يتم إثبات أي ربح أو خسارة عند استبعاد العقارات الاستثمارية (التي تحتسب بالفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في الربح أو الخسارة. عندما يتم بيع العقارات الاستثمارية التي تم تصنيفها في السابق كممتلكات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ ذات صلة المدرج في الاحتياطي المعاد تقييمه إلى الأرباح المبقة.

تتضمن التكلفة النفقات المباشرة لاقتناء العقار الاستثماري. تتضمن تكلفة العقار الاستثماري المنشأ ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة، بالإضافة إلى أي تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بالوصول بالعقار الاستثماري إلى الحالة التشغيلية للاستخدام المحدد له وتكاليف الإقراض المرسلة.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية للمكونات المختلفة للعقارات الاستثمارية:

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للصندوق في كل تاريخ تقرير للتأكد من وجود أي مؤشرات على حدوث انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبر. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حدة إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ معاملات السوق الحديثة، إن وجدت في الاعتبار. وإذا تعذر تحديد مثل هذه المعاملات حينئذ يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، الذي بموجبه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل خصم لما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. ويتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة التي تم إثباتها سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. وفي حالة وجود هذا المؤشر، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات أو وحدات إنتاج النقد. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة التي تم إثباتها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ إثبات آخر خسارة انخفاض في القيمة. إن مبلغ العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، فيما لو لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إثبات مبلغ العكس في قائمة الدخل الشامل.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة أن لدى الصندوق التزام حالي قانوني أو تعاقدية ومن المحتمل أن يتطلب تدفقات خارجة لمنافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام ويكون بالإمكان تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوقة. لا يتم الاعتراف بالمخصص لخسائر التشغيل المستقبلية.

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

إثبات الإيرادات

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

إيرادات الإيجار من إيجار العقارات الاستثمارية

الصندوق كمؤجر
عندما يتصرف الصندوق كمؤجر، يقوم عند بداية عقد الإيجار بتحديد ما إذا كان كل عقد إيجار يمثل عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ولتصنيف كل عقد إيجار، يُجري الصندوق تقييماً شاملاً حول ما إذا كان عقد الإيجار ينقل إلى المستأجر ما يقارب جميع المخاطر والمنافع الجوهرية التي ترتبط بملكية الأصل محل العقد. وإذا كان هذا هو الحال، حينئذ يكون عقد الإيجار هو عقد إيجار تمويلي، وإذا لم يكن كذلك، فحينئذ يكون عقد الإيجار هو عقد إيجار تشغيلي. وكجزء من هذا التقييم، يأخذ الصندوق بالاعتبار بعض المؤشرات مثل ما إذا كان عقد الإيجار يمثل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للأصل. قام الصندوق بتقييم أن جميع عقود الإيجار الخاصة به هي عقود إيجار تشغيلي. يتم إدراج العقارات التي تم تأجيرها بموجب عقود الإيجار التشغيلي تحت بند العقار الاستثماري في قائمة المركز المالي. يتم قيد إيرادات الإيجار من عقود التأجير التشغيلي باستخدام طريقة القسط الثابت على مدار فترة عقد الإيجار. عندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز على مدى فترة عقد الإيجار، على أساس القسط الثابت، كتخفيض من إيرادات الإيجار.

إيرادات من عمليات الفندق:
تتكون الإيرادات من خدمات الفندق من إيرادات الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة. ويتم إثبات الإيرادات بالصافي بعد الخصومات والضرائب المطبقة ورسوم البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم تلك الخدمات وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

الزكاة وضريبة الدخل
يخضع الصندوق للزكاة وذلك وفقاً لأنظمة الزكاة الصادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية ("الهيئة") والتي تخضع للتفسيرات. تفرض الزكاة بمعدل ثابت بواقع ٢,٥٪ من الربح الزكوي المعدل أو على أساس صافي الموجودات (حقوق الملكية) باستخدام الأساس المحدد في لائحة الزكاة، أيهما أعلى. تقوم الإدارة بتكوين المخصصات الملائمة على أساس المبالغ المتوقع دفعها للهيئة كما تقوم بإجراء تقييم دوري لموقف الإقرارات الزكوية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها لائحة الزكاة المطبقة للتفسير. يتم تحميل الزكاة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. ويتم إثبات مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالربط على سنوات سابقة من قبل الهيئة في الفترة التي يتم فيها إصدار الربط النهائي.

صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة
يتم احتساب الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة بقسمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات المدرجة في قائمة المركز المالي على عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة.

الوحدات المصدرة
لدى الصندوق وحدات مصدرة. عند تصفية الصندوق، تخول هذه الوحدات مالكيها بصافي الموجودات (حقوق الملكية) المتبقية. ويتم تصنيفها بالتساوي من جميع النواحي ولها شروط وظروف متطابقة. تمنح الوحدات للمستثمرين الحق في المطالبة باسترداد الأموال نقدًا بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي موجودات (حقوق ملكية) الصندوق في حالة تصفية الصندوق.

يتم تصنيف الوحدات كحقوق ملكية متى ما استوفت جميع الشروط التالية:

- تمنح المالك حصة تناسبية من صافي موجودات (حقوق ملكية) الصندوق في حالة تصفية الصندوق؛
- تُصنّف في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى؛
- جميع الأدوات المالية في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى لها سمات متطابقة؛
- يصرف النظر عن الالتزام التعاقدية للصندوق بإعادة شراء أو استرداد قيمة الأداة النقدية أو أصل مالي آخر، لا تشتمل الأداة على أي سمات أخرى تتطلب التصنيف على أنه باعتباره التزاماً؛ و
- إن إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة العائدة للأداة على مدى عمرها تستند بشكل جوهري على الربح أو الخسارة، أو التغير في صافي الموجودات (حقوق الملكية) المثبتة أو التغير في القيمة العادلة لصافي موجودات (حقوق ملكية) الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية من قبل الصندوق باستخدام أسعار الصرف السائدة عند حدوث تلك المعاملات.

ويعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بالعملة الأجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة في تاريخ القوائم المالية. يتم إثبات جميع الفروقات في قائمة الربح أو الخسارة.

لا يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية في نهاية السنة وتقاس بالتكلفة التاريخية (تُترجم باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة) فيما عدا البنود غير المالية التي يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة.

٥ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تستند التقديرات والافتراضات المتعلقة بها إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف التي ينتج عنها 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 والفترات المستقبلية إذا كان التعديل يؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

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

الأحكام

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

الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات

فيما يلي المعلومات حول الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات التي لها تأثيرات جوهرية على المبالغ المدرجة في القوائم المالية:

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة مقابل عقود الإيجار التشغيلي

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصص لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للمستحق من عقود الإيجار التشغيلي. تستند مصفوفة المخصص في الأصل إلى معدلات التعثر في السداد التي تمت ملاحظتها سابقاً للصندوق. سيقوم الصندوق بمعايرة المصفوفة لتعديل تجربة الخسارة الائتمانية السابقة مع المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تتدهور الأوضاع الاقتصادية المتوقعة (أي الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي) على مدى العام المقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد في القطاع العقاري، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية. يتم في تاريخ كل تقرير تحديث معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها ويتم تحليل التغيرات في التقديرات التي تتسم بالنظرة المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهرية. وتتأثر قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف ووضع الظروف الاقتصادية. قد لا تمثل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية وتوقعات الظروف الاقتصادية الخاصة بالصندوق التعثر الفعلي في السداد للعميل في المستقبل.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٥ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية
تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية بغرض احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات والضرر المادي الذي تتعرض له هذه الموجودات. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، ويتم تعديل التغيير في مصروفات الاستهلاك (إن وجدت) في الفترات الحالية والمستقبلية.

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
يستخدم الصندوق خدمات طرف ثالث مقيم مؤهل مهنيًا للحصول على تقديرات القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب تقييم معترف بها لغرض مراجعة الانخفاض في القيمة والإفصاحات في القوائم المالية، لمزيد من التفاصيل حول الافتراضات والتقدير يرجى مراجعة إيضاح ١٠.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية "احتساب القيمة قيد الاستخدام"
يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبر. يستند احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع إلى المعطيات المتوفرة من معاملات المبيعات قيد التنفيذ في معاملات بشروط تجارية بحتة لأصول مماثلة أو استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند احتساب القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تؤخذ التدفقات النقدية من الموازنة لفترة الخمس سنوات القادمة ولا تشمل على أنشطة إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي سوف تعزز من أداء الموجودات التي يتم اختبارها. إن المبلغ القابل للاسترداد هو أكثر البنود حساسية لمعدل الخصم المستخدم لنموذج التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات الداخلة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستدلال. وتعتبر هذه التقديرات الأكثر صلة بالعقارات التي قام الصندوق بإثباتها.

٦ النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
١٠,٠٣٣	٦,٤٠١	نقد لدى البنوك
١٤٢	٧٧	نقد في الصندوق
<u>١٠,١٧٥</u>	<u>٦,٤٧٨</u>	

٧ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م القيمة العادلة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م القيمة العادلة	التكلفة	التكلفة
٤٢,٢٦٤	٤١,٥٦٦	-	-

الاستثمار في صندوق استثماري مدارة بواسطة مدير
الصندوق (طرف ذو علاقة)
صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي

قام الصندوق خلال الفترة بإثبات صافي ربح قدره ٣٦١ ألف ريال سعودي من استبعاد هذه الاستثمارات (٢٠١٩م: ٨٨٥ ألف ريال سعودي).

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٨ ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي

يتكون ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٤٣,٨٧٠	٥٩,٨٩٦	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
(٨,٨٦٦)	(٩,٨٦٦)	يخصم: خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
٣٥,٠٠٤	٥٠,٠٣٠	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي - صافي

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

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
٣,٢٥٩	٨,٨٦٦	الرصيد الافتتاحي
٥,٦٠٧	١,٠٠٠	المكون خلال السنة
٨,٨٦٦	٩,٨٦٦	الرصيد الختامي

فيما يلي تحليل أعمار ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي في تاريخ التقرير:

السنة	الإجمالي	متأخرة السداد ومنخفضة القيمة				
		من ٩٠ يوماً إلى	من ٩١ - ١٨٠ يوماً	من ٢٧٠ - ٣٦٥ يوماً	من ٣٦٦ - ٤٥٥ يوماً	أكثر من ٤٥٥ يوماً
٢٠٢٠م	٥٩,٨٩٦	١٠,٨٦٤	٢٨,٠١٤	٦,٣٤٣	٢,٠٢٨	٢,٤٧٩
٢٠١٩م	٤٣,٨٧٠	٢١,٨٨٣	٨,٣٠٧	٣,٩٠٦	١,١٧٢	٤,٩٦٩

٩ المدفوعات مقدماً والذمم المدينة الأخرى

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
١٢,٤٩٥	١,٦٠٩	ضريبة القيمة المضافة
٧٧٣	٩٥٢	مصروفات مدفوعة مقدماً
١,٧١٧	١٥٦	أرصدة أخرى
١٤,٩٨٥	٢,٧١٧	

صندوق الأهلي ريت (١)
 (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
 إيضاحات حول القوائم المالية
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠ العقارات الاستثمارية

١-١٠ يمتلك الصندوق العقارات الاستثمارية التالية:

اسم العقار	طبيعة العقار	سعر الشراء
الأندلس مول، جدة (إيضاح ١-١٠، ٢-١-١٠)	مركز تجاري	١,١٩٥,٦٨٦
فندق الأندلس مول، جدة (إيضاح ١-١-١٠)	فندق	٢٠٠,٠٠٠
برج سلامة، جدة (إيضاح ٣-١-١٠)	مكتب	٢٥٥,٠٠٠
كيوبيك بلازا، الرياض (إيضاح ٤-١-١٠)	مكتب	٢٥٠,٠٠٠

١-١-١٠ استحوذ 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.

٢-١-١٠ استحوذ الصندوق على قطعة أرض مساحتها ٩٦٦٩ متر مربع مجاورة للأندلس مول بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢٠م نظير مقابل نقدي قدره ٤٥,٧ مليون ريال سعودي لغرض توسيع الأندلس مول.

٣-١-١٠ استحوذ 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.

٤-١-١٠ استحوذ 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.

٥-١-١٠ 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 استناداً إلى متوسط القيم السوقية للعقارات.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠. العقارات الاستثمارية (بتبع)
٢-١٠ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تمثل العقارات الاستثمارية الممتلكات التي تم إثباتها مبدئياً بالتكلفة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم. فيما يلي تفاصيل عن تكلفة العقارات الاستثمارية:

الإجمالي	إنشاءات تحت التنفيد	سيارات	معدات مكتبية	أجهزة حاسب آلي	أثاث	وتركيبات	مباني	الأراضي	التكلفة:	
									الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠م	إضافات خلال السنة
١,٦٢٨,٩٦٢	٥,٢١٥	-	٧,١٤١	٢,٠٣٩	٨,٨٦٠	٧٣٩,٩٠٣	٨٦٥,٨٠٤			
٣٠٢,٦٠٩	٣,١٤٥	٣٣	١٣٦	٧٨	١٥٥	١٤٩,٥٧٣	١٤٩,٤٨٩			
١,٩٣١,٥٧١	٨,٣٦٠	٣٣	٧,٢٧٧	٢,١١٧	٩,٠١٥	٨٨٩,٤٧٦	١,٠١٥,٢٩٣			
(٣٩,٤٧٧)	-	-	(٢,٣٠٧)	(٤٤٦)	(٢,١٣٤)	(٣٤,٥٩٠)	-			
(٢٢,٩١٦)	-	(١)	(١,١٤٦)	(٢٢٢)	(١,٠٥٢)	(٢٠,٤٩٥)	-			
(٢٥,٠٠٠)	-	-	-	-	-	(٢٥,٠٠٠)	-			
(٨٧,٣٩٣)	-	(١)	(٣,٤٥٣)	(٦٦٨)	(٣,١٨٦)	(٨٠,٠٨٥)	-			
١,٨٤٤,١٧٨	٨,٣٦٠	٣٢	٣,٨٢٤	١,٤٤٩	٥,٨٢٩	٨٠٩,٣٩١	١,٠١٥,٢٩٣			
١,٥٨٩,٤٨٥	٥,٢١٥	-	٤,٨٣٤	١,٥٩٣	٦,٧٢٦	٧٠٥,٣١٣	٨٦٥,٨٠٤			

إن الأندلس مول وفندق الأندلس مول مرهونة كضمان مقابل تسهيل تمويل إسلامي تم الحصول عليه من البنك الأهلي التجاري بمبلغ ٦٥٠ مليون ريال سعودي. يبلغ إجمالي القيمة الدفترية للأندلس مول وفندق الأندلس مول ١,٣٤٢ 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 تماثياً 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.

بناءً على التقييمات التي أجراها المقيمون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، أثبتت الصندوق خسارة انخفاض في القيم الدفترية لبعض العقارات الاستثمارية بمبلغ ٢٥ مليون ريال سعودي. (راجع إيضاح ٢-٣ لمزيد من التفاصيل حول العوامل الأساسية التي أدت إلى انخفاض القيمة).

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠ العقارات الاستثمارية (يتبع)

٣-١٠ القيم السوقية

١-٣-١٠ تتمثل الافتراضات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية فيما يلي:

البيان	أسلوب التقييم:	الافتراضات الرئيسية	القيمة السوقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	القيمة السوقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
المقيّم: فاليوستارت				
الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١٪ معدل عائد التخارج: ٨,٥٠٪	١,١٩٥,٠٠٠	١,١٧٦,٨٠٠
فندق الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١,٥٪ معدل عائد التخارج: ٩٪	١٥٣,٠٠٠	١٦٤,٠٠٠
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١,٥٪ معدل عائد التخارج: ٩٪	٢٥٨,٤٠٠	٢٦٤,٠٠٠
كيوبيك بلازا	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١٪ معدل عائد التخارج: ٨,٥٪	٢٥٩,٠٠٠	-
			١,٨٦٥,٤٠٠	١,٦٠٤,٨٠٠
المقيّم: نايت فرانك الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠,٧٥٪ معدل عائد التخارج: ٨,٧٥٪	١,٢٥٩,٠٥٠	١,١٧١,٦٠٠
فندق الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١١,٢٥٪ معدل عائد التخارج: ٩,٢٥٪	١٤٨,٦٠٠	١٧٠,١٠٠
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠,٢٥٪ معدل عائد التخارج: ٨,٢٥٪	٢٤٤,٠٠٠	٢٥٣,٨٦٠
كيوبيك بلازا	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الخصم: ١٠,٠٠٪ معدل عائد التخارج: ٨٪	٢٥٣,٠٧٠	-
			١,٩٠٤,٧٢٠	١,٥٩٥,٥٦٠

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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

قياس متوسط القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		
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)
-	-	١,٨٨٥,٠٦٠
عقارات استثمارية		
قياس متوسط القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		
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)
-	-	١,٦٠٠,١٨٠
عقارات استثمارية		

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١١ إيرادات إيجارات مؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
٢٦,٤٢٩	٢٨,٠٩٧
١٤٣,٩٣٣	١٣٨,٢٧٣
(١٤٢,٢٦٥)	(١٤١,٣١٠)
<u>٢٨,٠٩٧</u>	<u>٢٥,٠٦٠</u>

الرصيد الافتتاحي
فوآثير صادرة خلال السنة
الإيرادات المعترف بها خلال السنة
الرصيد

١٢ المطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
٢,٦٩٧	٣,١٥٤
١,٧١٠	٣٥٩
٧,٥٦٩	٣,٧٠١
<u>١١,٩٧٦</u>	<u>٧,٢١٤</u>

ذمم دائنة تجارية
تكلفة تمويل مستحقة
مصروفات مستحقة وأخرى

١٣ الدفعات المقدمة من عقود الإيجار التشغيلي

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
٦,١٠٦	٥,٨٢٠
٥,٤٣٤	٦,٩٢٠
<u>١١,٥٤٠</u>	<u>١٢,٧٤٠</u>

دفعات مقدمة من مستأجرين
تأمينات من مستأجرين

١٤ القروض

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
-	٢٥٣,٠٥٠
٢٥٣,٠٥٠	٢٦١,٠٢٨
-	٩١٧
<u>٢٥٣,٠٥٠</u>	<u>٥١٤,٩٩٥</u>

الرصيد الافتتاحي
تسهيل تمويل مستخدم خلال السنة
إطفاء أتعاب ترتيب قرض
الرصيد الختامي

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

في ١ أغسطس ٢٠١٩م، استخدم الصندوق ٢٥٥ مليون ريال سعودي كدفعة أولية من تسهيل التمويل الإسلامي. خلال السنة، استخدم الصندوق مبلغ إضافي قدره ٢٦٣ مليون ريال سعودي. 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 ١,٧٥٪ سنوياً.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥ الزكاة

يتم احتساب الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر باستخدام وعاء الزكاة كما يلي:

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
١,٣٧٥,٠٠٠	١,٣٠٥,٧٤٦	صافي وعاء الزكاة الإيجابي (أ)
٣,٢٥٩	٨,٨٦٦	صافي الموجودات (حقوق الملكية)
٢٥٣,٠٥٠	٥١٤,٩٩٥	المخصصات
٦٠,٠٠٠	٤٦,٣٦٠	قروض
١,٦٩١,٣٠٩	١,٨٧٥,٩٦٧	صافي الربح المعدل
		وعاء الزكاة الإيجابي
١,٥٨٩,٤٨٥	١,٨٤٤,١٧٨	وعاء الزكاة السالب (ب)
٦٦,٠٤٤	-	عقارات استثمارية
١,٦٥٥,٥٢٩	١,٨٤٤,١٧٨	اقتطاعات أخرى
٣٥,٧٨٠	٣١,٧٨٩	صافي وعاء الزكاة الإيجابي
٦٠,٠٠٠	٤٦,٣٦٠	صافي الربح المعدل
١,٥٠٠	١,١٥٩	الزكاة المحملة بواقع ٢,٥٪
		فيما يلي حركة مخصص الزكاة:
٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
-	١,٥٠٠	الرصيد الافتتاحي
١,٥٠٠	١,١٥٩	المحملة:
-	١٧٩	- السنة
١,٥٠٠	١,٣٣٨	- فيما يتعلق بالسنوات السابقة
-	(١,٦٧٩)	دفعات تمت خلال السنة
١,٥٠٠	١,١٥٩	الرصيد الختامي

موقف الربط الزكوي:
قدم الصندوق إقراراته الزكوية إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") للسنوات حتى ٢٠١٩م. إلا أن الربوط النهائية لم يتم بعد إنهاؤها بواسطة الهيئة.

١٦ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

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 المالية
شريك مدير الصندوق	البنك الأهلي التجاري
مالك وحدة ومشغل مركز تجاري	شركة الأندلس العقارية

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)
 إيضاحات حول القوائم المالية
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٦ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (يتبع)

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 الأندلس مول. يدفع الصندوق مبلغ ثابت قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً إلى شركة الأندلس العقارية عن خدمات الوكيل المذكورة أعلاه.

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.

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
٢٦,٣٠٤	٧,٩٨٨	إيجارات محصلة بالنيابة عن الصندوق	شركة الأندلس العقارية
٣١,٥٣٣	١٠,٤٤٩	مبالغ مستلمة	
٢٦٢	٨,٣٣٦	تمويل مدفوع	
-	٨,٨٤٥	أتعاب وكالة محملة	
٥٠٠	٥٠٠	رسوم الوكالة المفروضة	
١٤,٨٢٤	١٧,٣٩٩	أتعاب إدارة محملة على الربح أو الخسارة	شركة الأهلي المالية
-	٣,٩٥٩	أتعاب إدارة مرسلة إلى استثمارات عقارية	
٦,٩٥٩	١٥,١٨٩	دفعات تمت خلال السنة	
-	٢٦	أتعاب إدارة محملة	البنك الأهلي التجاري
-	٢٦	دفعات تمت خلال السنة	

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

(أ) المستحق من طرف ذو علاقة

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	الطرف ذو العلاقة
٢,٤٦١	-	شركة الأندلس العقارية

(ب) المستحق لأطراف ذات علاقة

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	الطرف ذو العلاقة
٥,٥٠٣	-	شركة هامات العقارية
١٤,٨٢٤	٢٠,٩٩٣	شركة الأهلي المالية
٢٦٣	٧٧٢	شركة الأندلس العقارية
٢٠,٥٩٠	٢١,٧٦٥	

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للنسبة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٧ 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 وكويك بلازا.

فيما يلي ملخصاً للمركز المالي والأداء المالي لهذه القطاعات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

	الإجمالي	المكتب	الفندق	مركز التسوق	الإجمالي	المكتب	الفندق	مركز التسوق
للنسبة المنتهية في	١٥١,٦٩٦	٩,٤٣١	١٦,٨٨٩	١٢٥,٣٧٦	١٤١,٣١٠	٣١,٠٣٣	٨,٥٦٦	١٠١,٧١١
إجمالي الإيرادات	(٤٤,٣٧٩)	(٣٧٦)	(١٥,٢٢٦)	(٢٨,٧٧٧)	(٤٢,٣٧٨)	(٥٣٤)	(١٥,٥٧٥)	(٢٦,٢٦٩)
مصروفات تشغيلية	(١٨,١١٩)	(٢,٠٨٧)	(٥,٧١٤)	(١٠,٣١٨)	(٢٢,٩١٦)	(٧,٠٧٦)	(٥,٥٢٥)	(١٠,٣١٥)
استهلاك وإطفاء	-	-	-	-	(٢٥,٠٠٠)	-	(٢٥,٠٠٠)	-
خسارة الانخفاض في القيمة	(٥,٦٠٧)	-	-	(٥,٦٠٧)	(١,٠٠٠)	-	-	(١,٠٠٠)
خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي	٨٣,٥٩١	٦,٩٦٨	(٤,٠٥١)	٨٠,٦٧٤	٢٣,٤٢٣	(٣٧,٥٣٤)	٦٤,١٢٧	
مجمّل الربح								

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

	الإجمالي	الصندوق	المكتب	مركز التسوق	مركز التسوق	الفندق	المكتب	مركز التسوق
إجمالي	١,٦٩٤,٣٧٤	٥٤,٨٥٤	٢٦٥,٣٦٧	١,١٨٥,٢٠٣	١,١٨٥,٢٠٣	١,١٨٥,٢٠٣	١,٩٠٣,٤٠٣	١,٢٢٨,٨١٥
إجمالي الموجودات	٣٢٦,٧٥٣	٢٧٢,٢٠٢	-	٤٩,١٧٧	٤٩,١٧٧	٤٩,١٧٧	٥٨٢,٩٣٣	٥٤,٩٦٧
إجمالي المطلوبات								

صندوق الأهلي ريت (١)
 (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
 إيضاحات حول القوائم المالية
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٨ الإيرادات من العقارات

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
١٢٥,٣٧٦	١٠١,٧١١	الأندلس مول
١٦,٨٨٩	٨,٥٦٦	فندق الأندلس مول
-	١١,٧٨٣	كيوبيك بلازا
٩,٤٣١	١٩,٢٥٠	برج سلامة
<u>١٥١,٦٩٦</u>	<u>١٤١,٣١٠</u>	

١٩ المصروفات التشغيلية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٢٨,٧٧٧	٢٦,٢٦٩	الأندلس مول
١٥,٢٢٦	١٥,٥٧٥	فندق الأندلس مول
-	٢١٦	كيوبيك بلازا
٣٧٦	٣١٨	برج سلامة
<u>٤٤,٣٧٩</u>	<u>٤٢,٣٧٨</u>	

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
١,٦١٨,٤٨٦	١,٨٨٥,٠٦٠	القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
١,٥٨٩,٤٨٥	١,٨٤٤,١٧٨	يخصم: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
٢٩,٠٠١	٤٠,٨٨٢	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠	وحدات مصدرها بالآلاف (بالعدد)
<u>٠,٢١</u>	<u>٠,٣٠</u>	صافي الموجودات (حقوق الملكية) الإضافية لكل وحدة وفقاً للقيمة العادلة
١,٣٦٧,٦٢١	١,٣٢٠,٤٧٠	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات قبل تعديل القيمة
٢٩,٠٠١	٤٠,٨٨٢	العادلة
<u>١,٣٩٦,٦٢٢</u>	<u>١,٣٦١,٣٥٢</u>	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل
		القيمة العادلة
٩,٩٥	٩,٦٠	صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) قبل تعديل
		القيمة العادلة
٠,٢١	٠,٣٠	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) وفقاً
		للقيمة العادلة
<u>١٠,١٦</u>	<u>٩,٩٠</u>	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل
		القيمة العادلة

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢١ عقود الإيجار التشغيلي

الصندوق كمؤجر
فيما يلي تحليل استحقاق دفعات الإيجار غير المخصومة التي سيتم استلامها في السنوات المستقبلية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٩٣,٧٧٩	١١٧,٨٠٠	بحد أقصى سنة
١٤٧,١٤٦	٢١٠,٢٠٩	من سنة إلى ٥ سنوات
١١٠,٦١٥	٩٢,٩٢٨	أكثر من ٥ سنوات
<u>٣٥١,٥٤٠</u>	<u>٤٢٠,٩٣٧</u>	

٢٢ توزيعات الأرباح

في ١٦ مارس ٢٠٢٠م و ١٧ أغسطس ٢٠٢٠م، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م والفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م بمبلغ ٠,٣٢٥ ريال سعودي لكل وحدة و ٠,١٢٥ لكل وحدة على التوالي. وتم دفع نفس المبلغ في ٢٩ مارس ٢٠٢٠م و ٣١ أغسطس ٢٠٢٠م على التوالي.

٢٣ إدارة المخاطر المالية

١-٢٣ 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 المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى. يتم الإفصاح عن طرق الإثبات المحددة المتبعة في السياسات المحاسبية المتعلقة بكل بند. تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج المبالغ بالصافي في القوائم المالية عند وجود حق قانوني ملزم للصندوق بمقاصة المبالغ المدرجة ويعتزم إما التسوية على أساس الصافي، أو إثبات الموجودات المطلوبة في آن واحد.

أ. مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تأثير التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الربح وأسعار الأسهم على ربح الصندوق أو قيمة أدواته المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة وضبط التعرض للمخاطر ضمن الحدود المقبولة مع تحقيق العائد الأمثل. إن الصندوق غير معرض لأي مخاطر سوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

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 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.

صندوق الأهلي ريت (١)
 (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
 إيضاحات حول القوائم المالية
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
 المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٣ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من القروض الخاصة به والتي تتم وفقاً لمعدلات عمولة متغيرة، وفيما يلي تحليل الحساسية:

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م			
قائمة صافي موجودات (حقوق ملكية) المالكين		قائمة الدخل	
نقص ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	نقص ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة
٥,١٤٩	(٥,١٤٩)	٥,١٤٩	(٥,١٤٩)
٥,١٤٩	(٥,١٤٩)	٥,١٤٩	(٥,١٤٩)

تكلفة تسهيل التمويل الإسلامي
 حساسية التدفقات النقدية (صافي)

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م			
قائمة صافي موجودات (حقوق ملكية) المالكين		قائمة الدخل	
نقص ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	نقص ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة
٢,٥٣١	(٢,٥٣١)	٢,٥٣١	(٢,٥٣١)
٢,٥٣١	(٢,٥٣١)	٢,٥٣١	(٢,٥٣١)

تكلفة تسهيل التمويل الإسلامي
 حساسية التدفقات النقدية (صافي)

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 بمستحققاته 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.

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
١٠,١٧٥	٦,٤٧٨	نقد وما في حكمه
٤٢,٢٦٤	-	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٣,٨٧٠	٥٩,٨٩٦	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي، إجمالي
٢,٤٦١	-	مستحق من أطراف ذات علاقة
٩٨,٧٧٠	٦٦,٣٧٤	

القيم الدفترية للموجودات المالية تمثل الحد الأقصى لتعرض 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.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٣ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

د. 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 سحبيات بنكية على المكشوف وقروض بنكية.

يعرض الجدول أدناه تحليلاً للمطلوبات المالية الخاصة بالصندوق كما في تاريخ التقرير ويصنفها ضمن استحقاقات ملائمة استناداً إلى التدفقات النقدية غير المخصومة التعاقدية.

أقل من سنة	أكثر من سنة	
٧,٢١٤	-	مطلوبات أخرى
٢١,٧٦٥	-	مستحق لأطراف ذات علاقة
-	٥١٤,٩٩٥	قروض
٢٨,٩٧٩	٥١٤,٩٩٥	
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م:		
أقل من سنة	أكثر من سنة	
١١,٩٧٦	-	مطلوبات أخرى
٢٠,٥٩٠	-	مستحق لأطراف ذات علاقة
-	٢٥٣,٠٥٠	قروض
٣٢,٥٦٦	٢٥٣,٠٥٠	
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:		

٢٤ 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 المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٤ القيمة العادلة (يتبع)

القيم العادلة للأدوات المالية (يتبع)

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

- 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، والذي تم تصنيفه 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 الدفترية مصنفة بالقيمة العادلة	القيمة العادلة		
	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
	-	-	-
٢٠٢٠م الأدوات المالية - بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	-
٢٠١٩م الأدوات المالية - بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٤٢,٢٦	-

٢٥ الأحداث اللاحقة

في ٩ فبراير ٢٠٢١م، وافق مجلس إدارة الصندوق على دفع توزيعات أرباح بمبلغ ٤٤,٦٨٨ مليون ريال سعودي (أي ٣,٢٥٠ ريال سعودي للوحدة) على مالكي وحدات الصندوق. تم دفع توزيعات الأرباح بعد الإعلان.

٢٦ آخر يوم تقييم

إن آخر يوم تقييم للفترة كان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

٢٧ اعتماد القوائم المالية

اعتمد مجلس إدارة الصندوق إصدار هذه القوائم المالية في ٢ شعبان ١٤٤٢هـ (الموافق ١٥ مارس ٢٠٢١م).