

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

القوائم المالية الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

مع

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية الموجزة

صفحة

١	تقرير مراجعي الحسابات المستقلين عن فحص القوائم المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٦ – ٢٢	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

رقم السجل التجاري: ١٠١٠٣٨٣٨٢١

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢١٥ ٩٨٩٨

+٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٤٠

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٣٠

ey.ksa@sa.ey.com
ey.com

شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)
رأس المال المدفوع (٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي - خمسة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي)
المركز الرئيسي
برج الفيصلية - الدور الرابع عشر
طريق الملك فهد
ص.ب. ٢٧٣٢
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية



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

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة لصندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، والقوائم الأولية الموجزة للربح أو الخسارة والدخل الشامل لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ والقوائم الأولية الموجزة للتغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول نتيجة الفحص لهذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

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

نتيجة الفحص

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

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من قبل مراجع آخر والذي أبدى رأياً غير معدل حول القوائم المالية بتاريخ ٢٤ رمضان ١٤٤٦هـ (٢٤ مارس ٢٠٢٥) وتم فحص القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق كما في لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ من قبل مراجع آخر والذي أبدى استنتاجاً غير معدل حول القوائم المالية الأولية الموجزة للمجموعة بتاريخ ٤ صفر ١٤٤٦هـ (٨ أغسطس ٢٠٢٤).

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



مروان صالح الغفالي
محاسب قانوني
رقم الترخيص (٤٢٢)

الرياض: ١٦ صفر ١٤٤٧هـ
(١٠ أغسطس ٢٠٢٥)

صندوق الأهلي ريت (1)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)

كما في 30 يونيو 2025م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

31 ديسمبر 2024 (مراجعة)	30 يونيو 2025م (غير مراجعة)	الإيضاح	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
10,585	14,222		النقد وما في حكمه
55,842	73,860	5	ذمم مديني عقود التأجير التشغيلي
3,454	5,111		المدفوعات مقدماً والموجودات المتداولة الأخرى
69,881	93,193		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
1,784,937	1,773,583	6	العقارات الاستثمارية
131,666	141,272	7	الممتلكات والمعدات
1,916,603	1,914,855		إجمالي الموجودات غير المتداولة
1,986,484	2,008,048		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
27,461	33,520	10	المستحق للأطراف ذات العلاقة
30,925	48,792		الإيجارات غير المحقة
11,553	14,919		المطلوبات الأخرى
6,117	4,746		ضمانات من المستأجرين
345	345	9	مخصص الزكاة
76,401	102,322		إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
714,280	735,143	8	القروض
714,280	735,143		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
790,681	837,465		إجمالي المطلوبات
1,195,803	1,170,583		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات
137,500	137,500		الوحدات المصدرة (بالعدد بالآلاف)
8.70	8.51		صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي)
10.04	10.00	12	صافي القيمة العادلة للموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي)



مدير الصندوق

صندوق الأهلي ريت (1)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

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

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

30 يونيو 2024م (غير مراجعة)	30 يونيو 2025م (غير مراجعة)	الإيضاح	
81,223	82,730		إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية
10,326	7,466		الإيرادات من عمليات الفندق
77	18		الربح من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
91,626	90,214		إجمالي الربح
			المصروفات
(26,420)	(29,425)		المصروفات التشغيلية
(12,065)	(14,190)	7 و 6	الاستهلاك
(6,500)	-	5	خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
(10,304)	(10,638)		أتعاب الإدارة
(270)	(251)		الأتعاب المهنية
(50)	(50)		أتعاب مجلس الإدارة
(401)	(401)		رسوم تداول
(262)	(201)		أتعاب الحفظ
(12)	(12)		أتعاب اللجنة الشرعية
(961)	(1,145)		المصروفات الأخرى
(57,245)	(56,313)		إجمالي المصروفات التشغيلية
34,381	33,901		ربح التشغيل قبل التكلفة التمويلية والزكاة
(19,579)	(24,746)	13	التكلفة التمويلية
14,802	9,155		ربح التشغيل قبل الزكاة
-	-		الزكاة
14,802	9,155		ربح الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
14,802	9,155		الزيادة في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
137,500	137,500		المتوسط المرجح للوحدات القائمة (العدد بالآلاف)
0.11	0.07	14	ربحية الوحدة (الأساسية والمخفضة)



مدير الصندوق

صندوق الأهلي ريت (1)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

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

لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

30 يونيو 2024م (غير مراجعة)	30 يونيو 2025م (غير مراجعة)	الإيضاح	
1,237,875	1,195,803		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في بداية الفترة
14,802	9,155		إجمالي الدخل الشامل للفترة
(34,375)	(34,375)	15	توزيعات أرباح معلنة خلال الفترة
1,218,302	1,170,583		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات في نهاية الفترة



مدير الصندوق

صندوق الأهلي ريت (1)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

30 يونيو 2024م (غير مراجعة)	30 يونيو 2025م (غير مراجعة)	الإيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
14,802	9,155		الربح قبل الزكاة
			التعديلات للبنود غير النقدية:
9,868	11,968	6	الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
2,197	2,222	7	الاستهلاك على الممتلكات والمعدات
19,579	24,746	13	التكلفة التمويلية
6,500	-		خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
(77)	(18)	19	الربح من الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
52,869	48,073		
			التغيرات في:
(7,520)	(18,018)		الذمم المدينة مقابل عقود الإيجار التشغيلي
(3,369)	-		المستحق من طرف ذو علاقة
(5,988)	(1,657)		المدفوعات مقدماً والموجودات المتداولة الأخرى
13,934	6,059		المستحق للأطراف ذات العلاقة
4,841	17,867		إيرادات الإيجار غير المكتسبة
11,927	3,209		المطلوبات الأخرى
(93)	(1,372)		الدفعات المقدمة من المستأجرين
66,601	54,161		
-	-		الزكاة المدفوعة
66,601	54,161		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(23,041)	(614)	7	الإضافات للعقارات الاستثمارية
(3,520)	(11,828)	6	الإضافات للممتلكات والمعدات
(3,000)	(7,000)		إضافة الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	7,018		المتحصل من تصفية الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(29,562)	(12,424)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(34,375)	(34,375)	15	توزيعات الأرباح المدفوعة
20,210	20,346	8	المتحصلات من القرض
(25,729)	(24,071)		التكلفة التمويلية المدفوعة
(39,894)	(38,100)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(2,855)	3,637		صافي الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
12,149	10,585		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
9,294	14,222		النقد وما في حكمه في نهاية الفترة



مدير الصندوق

١ الصندوق وأنشطته

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

وفقاً لرقم الترخيص ٣٧-٤٦-٠٦٠ الممنوح من هيئة السوق المالية، يُصرح لمدير الصندوق ممارسة الأنشطة التالية فيما يتعلق بالأوراق المالية:

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

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

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

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

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

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

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

٢ الأساس المحاسبي

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة ("القوائم المالية الأولية") لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ويجب أن تتم قراءتها جنباً إلى جنب مع آخر قوائم مالية سنوية للصندوق كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

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

٢ الأساس المحاسبي (تتمة)

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية

تتماشى السياسات المحاسبية المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المتبعة عند إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

٣-٢ أسس القياس

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

٤-٢ عملة النشاط والعرض

إن عملة العرض والنشاط للصندوق هي الريال السعودي.

٥-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

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

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

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

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

٣ إصدارات التقرير المالية الصادرة حديثاً

هناك عدد من المعايير والتعديلات الجديدة على المعايير تسري على الفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٥ م ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق. لا يتوقع أيضاً أن يكون لبعض الإصدارات المحاسبية المرتقبة الأخرى تأثير جوهري على الصندوق.

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٤ الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
-	-	في بداية الفترة/السنة
٧,٠٠٠	٣,٠٠٠	المضاف خلال الفترة/السنة
١٨	٧٧	التغير في القيمة العادلة
(٧,٠١٨)	(٣,٠٧٧)	المستبعد خلال الفترة/السنة
-	-	في نهاية الفترة/السنة

خلال الفترة، قام الصندوق بإثبات ربح قدره ١٨,٢٩٥ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م: ٧٧,٣٨١ ريال سعودي) يتعلق بالاستثمارات من خلال الربح أو الخسارة في صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي المدار من قبل مدير الصندوق (طرف ذو علاقة).

٥ ذمم مديني عقود التأجير التشغيلي

تتكون ذمم مديني عقود التأجير التشغيلي مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
٩٧,٠٩٢	٧٩,٠٧٤	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
(٢٣,٢٣٢)	(٢٣,٢٣٢)	يخصم: خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
٧٣,٨٦٠	٥٥,٨٤٢	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي - صافي

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
٢٣,٢٣٢	٢٣,٤٨٠	الرصيد الافتتاحي
-	١,٣١٢	المحمل للسنة
-	(١,٥٦٠)	الشطب خلال السنة
٢٣,٢٣٢	٢٣,٢٣٢	الرصيد الختامي

٦ العقارات الاستثمارية

١-٦ يمتلك الصندوق العقارات الاستثمارية التالية:

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

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦ العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

تم رهن مركز الأندلس مول مع فندق الأندلس مول (المصنف من ضمن الممتلكات والمعدات) كضمان لتسهيل التمويل الإسلامي المقدم من البنك الأهلي السعودي بمبلغ ٦٥٠ مليون ريال سعودي. تبلغ القيم الدفترية لمركز الأندلس التجاري وفندق مركز الأندلس التجاري ١,٤٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١,٤٥٦ مليون ريال سعودي) في تاريخ إعداد القوائم المالية.

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

٦-١-٣ استحوذ الصندوق في ٤ أغسطس ٢٠١٩م على برج سلامة نظير مقابل نقدي قدره ٢٥٥ مليون ريال سعودي. في الوقت الحالي، تتم إدارة برج سلامة من قبل طرف ثالث للفترة من ١٩ فبراير ٢٠٢٦ ويمكن أن تتجدد تلقائياً لسنة إضافية. في السنوات السابقة، تم تأجيرها للبايع نظير صافي إيجار قدره ٢٣,١ مليون ريال سعودي سنوياً لفترة ٥ سنوات. سُمح للبايع بتأجير العقار من الباطن لعدة مستأجرين خلال تلك الفترة.

٦-١-٤ 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. تم تجديد عقد الإيجار بشروط مماثلة لمدة سنتين إضافية.

٦-١-٥ 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 من متوسط القيم السوقية للعقارات.

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦ العقارات الاستثمارية (تتمة)

٢-٦ في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م، تتمثل العقارات الاستثمارية التي تم إثباتها أولاً بالتكلفة وتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم. فيما يلي تفاصيل عن تكلفة العقارات الاستثمارية:

الأراضي	المباني	الأثاث والتركيبات	أجهزة الحاسب الآلي	المعدات المكتبية	السيارات	*الإنشاءات تحت التنفيذ	الإجمالي
٩٨٣,٥٢٣	٩١٩,٩١٩	٢٣٨	١٠٠	٢,٨٠٠	١١٩	٢,٤٦٠	١,٩٠٩,١٥٩
-	-	-	-	-	-	٦١٤	٦١٤
-	-	-	-	-	-	-	-
٩٨٣,٥٢٣	٩١٩,٩١٩	٢٣٨	١٠٠	٢,٨٠٠	١١٩	٣,٠٧٤	١,٩٠٩,٧٧٣
الاستهلاك المتراكم							
-	(١٢١,٥٠١)	(٢٣٨)	(٩٧)	(٢,٣٣٨)	(٤٨)	-	(١٢٤,٢٢٢)
-	(١١,٨٥٩)	-	(٣)	(٩٤)	(١٢)	-	(١١,٩٦٨)
-	(١٣٣,٣٦٠)	(٢٣٨)	(١٠٠)	(٢,٤٣٢)	(٦٠)	-	(١٣٦,١٩٠)
٩٨٣,٥٢٣	٧٨٦,٥٥٩	-	-	٣٦٨	٥٩	٣,٠٧٤	١,٧٧٣,٥٨٣

صافي القيمة الدفترية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)

*تتعلق الإنشاءات تحت التنفيذ بأعمال الإنشاءات في الأندلس مول. يشمل ذلك تكلفة الاقتراض المرسلة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٦,١٤٠,٣١٢ ريال سعودي) بمعدل رسملة يعادل ١,٢٥٪ زائد سايبور (٢٠٢٣: ١,٢٥٪ زائد سايبور). لم يتم رسملة تكاليف اقتراض خلال الفترة.

تبلغ القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
١,٣٠٩,٢٢٤	١,٣١٦,٠٨٢
٢٣٠,٢٧٤	٢٣٢,٩٠١
٢٣٤,٠٨٥	٢٣٥,٩٥٤
١,٧٧٣,٥٨٣	١,٧٨٤,٩٣٧

الأندلس مول
برج سلامة
كيوبيك بلازا

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦ العقارات الاستثمارية (تتمة)

الإجمالي	*الإنشاءات تحت التنفيذ	السيارات	المعدات المكتبية	أجهزة الحاسب الآلي	الأثاث والتركيبات	المباني	الأراضي	التكلفة:-
١,٨٦٧,٠٠١	١٢٤,٠٧٨	١١٩	٢,٨٠٠	١٠٠	٢٣٨	٧٥٦,١٤٣	٩٨٣,٥٢٣	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ م
٤٢,١٥٨	٤٢,١٥٨	-	-	-	-	-	-	الإضافات خلال الفترة
-	(١٦٣,٧٧٦)	-	-	-	-	١٦٣,٧٧٦	-	التحويلات خلال الفترة
١,٩٠٩,١٥٩	٢,٤٦٠	١١٩	٢,٨٠٠	١٠٠	٢٣٨	٩١٩,٩١٩	٩٨٣,٥٢٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(١٠٢,٤١٣)	-	(٢٤)	(٢,١٥٠)	(٨١)	(٢٣٨)	(٩٩,٩٢٠)	-	الاستهلاك المتراكم
(٢١,٨٠٩)	-	(٢٤)	(١٨٨)	(١٦)	-	(٢١,٥٨١)	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ م
(١٢٤,٢٢٢)	-	(٤٨)	(٢,٣٣٨)	(٩٧)	(٢٣٨)	(١٢١,٥٠١)	-	الاستهلاك خلال الفترة
								الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
١,٧٨٤,٩٣٧	٢,٤٦٠	٧١	٤٦٢	٣	-	٧٩٨,٤١٨	٩٨٣,٥٢٣	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

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 يقومان بتحديد القيم السوقية. ومع ذلك، ووفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، تُدرج الاستثمارات في العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والذي يُعد معالجة محاسبية مسموحاً بها بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي.

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦ العقارات الاستثمارية (تتمة)

٣-٦ القيم العادلة

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

البيان	أسلوب التقييم:	الافتراضات الرئيسية	القيمة العادلة
المقيم: شركة إسناد*			كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ٩,٨٣٪ (٢٠٢٤م: ١٠٪) معدل عائد التخارج: ٨٪ (٢٠٢٤م: ٨٪) معدل الإشغال: ٩٥,١٪ (٢٠٢٤م: ٨٦٪)	١,٤٤٧,٦٥٥ ١,٤٤٢,١٨٦
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١٠,٣٣٪ (٢٠٢٤م: ١٠٪) معدل عائد التخارج: ٨,٥٪ (٢٠٢٤م: ٨,٥٪)	٢٦١,٩٠٠ ٢٧٩,٦٧٩
كيوبيك بلازا	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ١١,٠٨٪ (٢٠٢٤م: ١٠٪) معدل عائد التخارج: ٨٪ (٢٠٢٤م: ٨٪)	٢٧٣,٣٩١ ٢٧٠,٧٣٥ ١,٩٨٢,٩٤٦ ١,٩٩٢,٦٠٠
المقيم: شركة قيم			
الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ٩,٥٪ (٢٠٢٤م: ٩,٥٪) معدل عائد التخارج: ٨٪ (٢٠٢٤م: ٨٪) معدل الإشغال: ٨٨٪ (٢٠٢٤م: ٨٨٪)	١,٤٠٨,٥٢٨ ١,٣٨٥,٣٤٩
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ٩,٥٪ (٢٠٢٤م: ٩٪) معدل عائد التخارج: ٧,٥٪ (٢٠٢٤م: ٨٪)	٢٨١,٦٩٧ ٢٨٢,٥٥٢
كيوبيك بلازا	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم: ٩٪ (٢٠٢٤م: ٩٪) معدل عائد التخارج: ٧,٥٪ (٢٠٢٤م: ٧,٥٪)	٢٨٢,٤٢١ ٢٨٠,٨١٣ ١,٩٧٢,٦٤٦ ١,٩٤٨,٧١٤

* تم إجراء التقييمات العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م من قبل شركة "إسناد" وشركة "قيم".

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

١- اسناد: رقم سجل تقييم ١٢١٠٠٠٠٩٣٤

٢- قيم: رقم سجل تقييم ١٢١٠٠٠٠٠٥٢

تم تصنيف متوسط قياسات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كقيم عادلة من المستوى ٣ استنادًا إلى المدخلات المستخدمة في تقنيات التقييم (كما هو موضح أعلاه).

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧ الممتلكات والمعدات

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تمثل الممتلكات والمعدات التي تم الاعتراف بها في البداية بتكلفتها ويتم قياسها بعد ذلك بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. تفصيل تكلفة عقار الفندق كما يلي:

الأراضي	المباني	الأثاث والتركيبات	أجهزة الحاسب الآلي	المعدات المكتبية	*الإنتشاءات تحت التنفيذ	الإجمالي
٣١,٧٧٠	١٤٧,٣٤٩	٨,٧٧٧	٢,٠١٦	٥,١٧٥	٦,٥٠٧	٢٠١,٥٩٤
-	-	-	-	-	١١,٨٢٨	١١,٨٢٨
٣١,٧٧٠	١٤٧,٣٤٩	٨,٧٧٧	٢,٠١٦	٥,١٧٥	١٨,٣٣٥	٢١٣,٤٢٢
-	(٥٨,١٤٠)	(٦,٦٥٤)	(١,٤٦٥)	(٣,٦٦٩)	-	(٦٩,٩٢٨)
-	(١,٥٦٦)	(٤٠٧)	(١٠٣)	(١٤٦)	-	(٢,٢٢٢)
-	-	-	-	-	-	-
-	(٥٩,٧٠٦)	(٧,٠٦١)	(١,٥٦٨)	(٣,٨١٥)	-	(٧٢,١٥٠)
٣١,٧٧٠	٨٧,٦٤٣	١,٧١٦	٤٤٨	١,٣٦٠	١٨,٣٣٥	١٤١,٢٧٢

التكلفة:

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥م

الإضافات خلال الفترة

الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

الاستهلاك المتراكم وخسارة انخفاض القيمة

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥م

الاستهلاك خلال الفترة

خسارة انخفاض القيمة

الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

صافي القيمة الدفترية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة)

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٧ الممتلكات والمعدات (تتمة)

الأراضي	المباني	الأثاث والتركيبات	أجهزة الحاسب الآلي	المعدات المكتبية	*الإنشاءات تحت التنفيذ	الإجمالي
٣١,٧٧٠	١٤٧,٣٤٩	٨,٧٧٧	٢,٠١٦	٤,٤٧٧	١,٧٩٩	١٩٦,١٨٨
-	-	-	-	٦٩٨	٤,٧٠٨	٥,٤٠٦
٣١,٧٧٠	١٤٧,٣٤٩	٨,٧٧٧	٢,٠١٦	٥,١٧٥	٦,٥٠٧	٢٠١,٥٩٤
-	(٤٧,٠٠٨)	(٥,٨٢٩)	(١,٢٥٨)	(٣,٤٢١)	-	(٥٧,٥١٦)
-	(٣,١٣٢)	(٨٢٥)	(٢٠٧)	(٢٤٨)	-	(٤,٤١٢)
-	(٨,٠٠٠)	-	-	-	-	(٨,٠٠٠)
-	(٥٨,١٤٠)	(٦,٦٥٤)	(١,٤٦٥)	(٣,٦٦٩)	-	(٦٩,٩٢٨)
٣١,٧٧٠	٨٩,٢٠٩	٢,١٢٣	٥٥١	١,٥٠٦	٦,٥٠٧	١٣١,٦٦٦

التكلفة:

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤م

الإضافات خلال الفترة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

الاستهلاك المتراكم وخسارة انخفاض القيمة

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤م

الاستهلاك خلال الفترة

خسارة انخفاض القيمة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

صافي القيمة الدفترية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٨ القروض

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(غير مراجعة)	(مراجعة)
٧١٤,٢٨٠	٦٦٠,٠٠٥
٢٠,٣٤٦	٥٣,٥٩٥
٥١٧	٦٨٠
٧٣٥,١٤٣	٧١٤,٢٨٠

الرصيد الافتتاحي

تسهيل التمويل المستخدم خلال الفترة/السنة

إطفاء أتعاب ترتيب القرض

الرصيد الختامي

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

في ١ أغسطس ٢٠١٩م، استخدم الصندوق ٢٥٥ مليون ريال سعودي كدفعة أولى من تسهيل التمويل الإسلامي. خلال ٢٠٢٠م، استخدم الصندوق ٢٦٣ مليون ريال سعودي كدفعة ثانية من تسهيل التمويل الإسلامي. خلال ٢٠٢١م، استخدم الصندوق مبلغاً إضافياً قدره ٤٣ مليون ريال سعودي. خلال ٢٠٢٢م، استخدم الصندوق مبلغاً إضافياً قدره ٣٠ مليون ريال سعودي. خلال ٢٠٢٣م، استخدم الصندوق مبلغاً إضافياً قدره ٧١ مليون ريال سعودي. خلال ٢٠٢٤م، استخدم الصندوق ٥٤ مليون ريال سعودي إضافية. الرصيد غير المستخدم اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ هو ٤٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٩٨ مليون ريال سعودي). خلال فترة ٢٠٢٥، استخدم الصندوق ٢٠,٥ مليون ريال سعودي إضافية. الرصيد غير المستخدم اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ هو ٢٣,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤٤ مليون ريال سعودي).

في البداية، كانت مدة تسهيل التمويل الإسلامي ١٥ عاماً حيث كان من المقرر أن تكون الدفعة الأولى مستحقة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦. يوفر تسهيل التمويل الإسلامي فترة سماح مدتها ٥ سنوات يتم خلالها دفع الفوائد فقط. بعد فترة السماح، سيتم سداد المبلغ الرئيسي على مدى ١٠ سنوات على أساس ربع سنوي. يحمل تسهيل التمويل الإسلامي معدل عمولة يعادل سايبور بالإضافة إلى هامش سنوي.

بتاريخ ٦ أبريل ٢٠٢٣م، قام الصندوق بتعديل لاتفاقية تسهيل تمويل إسلامي وتغيير نوع تسهيل التمويل إلى مرابحة من الإجارة. يحمل تسهيل التمويل الإسلامي عمولة بمعدل سايبور زائداً هامش سنوياً وتمت مراجعة المدة والآن أصبح الرصيد القائم بالكامل مستحقاً في يوليو ٢٠٢٦م. وعليه، تم الإفصاح عن كامل الرصيد على أنه غير متداول.

في ٥ أكتوبر ٢٠٢٣م، قام الصندوق بتوقيع تعديل آخر لاتفاقية تسهيل التمويل الإسلامي، حيث تم زيادة مبلغ التسهيل إلى ٧٦٠ مليون ريال سعودي بدلاً من ٦٥٠ مليون ريال سعودي.

يخضع التسهيل لمعدلات الفائدة المعتمدة على سايبور بالإضافة إلى معدل عمولة متفق عليه بنسبة ١,٢٥٪ سنوياً. تحتوي اتفاقيات التسهيل المذكورة أعلاه على تعهدات، تتطلب من بين أمور أخرى، الحفاظ على نسب مالية معينة. قد يتطلب أي عدم التزام مستقبلي بأي من هذه التعهدات من الشركة سداد التسهيل المعني في وقت أبكر مما هو موضح أعلاه.

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩ الزكاة

فيما يلي حركة مخصص الزكاة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(غير مراجعة)	(مراجعة)
٣٤٥	٣٤٥
-	-
٣٤٥	٣٤٥

الرصيد الافتتاحي
المدفوعات خلال الفترة/السنة
الرصيد الختامي

موقف الربط الزكوي:

قدم الصندوق إقراراته الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") للسنوات حتى ٢٠٢٢ م وتم استكمال الربوط حتى ٢٠٢٢ م. كان الصندوق يدفع الزكاة على أساس طوعي في السنوات السابقة بسبب التحديث في القوانين، بالتالي، سيقوم الصندوق بتقديم معلومات عن الإقرارات لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ابتداء من ٢٠٢٣ م والسنوات التي تليها التي تظهر احتساب الزكاة ليتم دفعها من قبل مالكي الوحدات.

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

ان الشركة المالكة النهائية هي شركة الأندلس العقارية

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

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

أتعاب إدارة الصندوق

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

أتعاب الوكالة وإدارة العقارات

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

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

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

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
٣,٤٤١	٩,٧٧٠	إيجارات محصلة بالنيابة عن الصندوق	شركة الأندلس العقارية
١٨,٠٠٠	٥,٠٥١	مدفوعات لشركة الأندلس العقارية	
٢٦,٨٧٥	-	أتعاب مواقف وتطوير	
١,٨١٧	-	مدفوعات بالإنابة عن الفندق	
٢٢٧	١,٣٩١	المصروفات الأخرى	
٦,٣٩٤	٨,٥٦٦	أتعاب إدارة محملة	
٢٨٨	٢٨٨	أتعاب وكالة محملة	
١٠,٣١٤	١٠,٦٣٨	أتعاب إدارة محملة	شركة الأهلي المالية
١٠,٤٥٠	-	مدفوعات	
-	٣١	رسوم خدمات محملة	البنك الأهلي السعودي
١٥٠	١٥٤	أتعاب ترتيب قرض محملة	
٢٤٠	١٨٨	مدفوعات	
٣,٣٦٩	-	مصروفات مدفوعة بالإنابة	هيلتون العالمية للإدارة

وفيما يلي المعاملات الهامة مع موظفي الإدارة العليا:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	طبيعة المعاملة	موظفو الإدارة الرئيسيون
٥٠	٥٠	أتعاب مجلس الإدارة	موظفو الإدارة الرئيسيون

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

المستحق للأطراف ذات العلاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	الطرف ذو العلاقة
٢٠,٩٩٧	٣١,٦٣٥	شركة الأهلي المالية
٦,٣٠٧	١,٧٣١	شركة الأندلس العقارية
١٥٧	١٥٤	البنك الأهلي السعودي
٢٧,٤٦١	٣٣,٥٢٠	

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١١ التقارير القطاعية

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

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

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

المعلومات المتعلقة بكل قطاع قابل للتقرير هي كما يلي:

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

صندوق الأهلي ريت (١)

(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١١ التقارير القطاعية (تتمة)

فيما يلي ملخص للمركز المالي والأداء المالي لهذه القطاعات:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

(غير مراجعة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

(غير مراجعة)

للفترة المنتهية

قطاع التجزئة	قطاع الضيافة	قطاع المكاتب	قطاع الضيافة	قطاع التجزئة	الإجمالي	عمليات الصندوق	قطاع المكاتب	قطاع الضيافة	قطاع التجزئة	الإجمالي
٦٣,٥٣٣	٧,٤٦٦	١٩,١٩٦	-	٩٠,١٩٥	٩١,٥٤٩	-	٢٢,٥٦٨	١٠,٣٢٦	٥٨,٦٥٥	٩١,٥٤٩
(١٨,٨٠٠)	(٨,٦٩٥)	(١,٧٧٧)	(١٥٣)	(٢٩,٤٢٥)	(٢٦,٤٢٠)	(٦٣)	(٧٩٥)	(٩,٦١٠)	(١٥,٩٥٢)	(٢٦,٤٢٠)
(٧,٤٧١)	(٢,٢٢٢)	(٤,٤٩٧)	-	(١٤,١٩٠)	(١٢,٠٦٥)	-	(٤,٤٩٦)	(٢,١٩٧)	(٥,٣٧٢)	(١٢,٠٦٥)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(٦,٥٠٠)	-	-	-	(٦,٥٠٠)	(٦,٥٠٠)
٢٩,٣٣٢	(٣,٦٦٠)	(٤,٦٣٤)	(١١,٨٨٣)	٩,١٥٥	١٤,٨٠٢	(١١,٤١١)	(٢,٧٢٥)	(١,٦٠٥)	٣٠,٥٤٣	١٤,٨٠٢

كما في

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

(غير مراجعة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

(مراجعة)

قطاع التجزئة	قطاع الضيافة	قطاع المكاتب	قطاع الضيافة	قطاع التجزئة	الإجمالي	عمليات الصندوق	قطاع المكاتب	قطاع الضيافة	قطاع التجزئة	الإجمالي
١,٣٥١,١٩٩	١٥١,٥٧٤	٥٠٠,٦١٤	٤,٦٦١	٢,٠٠٨,٠٤٨	١,٩٨٦,٤٨٤	٥,٥٥٤	٤٧٧,٩٦٦	١٤١,٣٤١	١,٣٦١,٦٢٣	١,٩٨٦,٤٨٤
٢٥٧,٩٨٧	٨,٨٨٨	٥٣٧,٣٩٨	٣٣,١٩٢	٨٣٧,٤٦٥	٧٩٠,٦٨١	٢٢,٥٠٦	٥١٧,٣٣١	٣,٧٠٩	٢٤٧,١٣٥	٧٩٠,٦٨١

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

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	
١,٩٧٠,٦٥٧	١,٩٧٧,٧٩٦	القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٦,٣)
(١,٧٨٤,٩٣٧)	(١,٧٧٣,٥٨٣)	يخصم: القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح ٦,٢)
١٨٥,٧٢٠	٢٠٤,٢١٣	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠	الوحدات المصدرة بالآلاف (بالعدد)
١,٣٥	١,٤٩	صافي الموجودات (حقوق الملكية) الإضافية لكل وحدة وفقاً للقيمة العادلة
١,١٩٥,٨٠٣	١,١٧٠,٥٨٣	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات قبل تعديل القيمة
١٨٥,٧٢٠	٢٠٤,٢١٣	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)
١,٣٨١,٥٢٣	١,٣٧٤,٧٩٦	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل القيمة

صافي الموجودات العائدة لكل وحدة

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	
٨,٦٩	٨,٥١	صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) قبل تعديل القيمة
١,٣٥	١,٤٩	الزيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية) لكل وحدة (ريال سعودي) وفقاً للقيمة
١٠,٠٤	١٠,٠٠	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة

١٣ التكلفة التمويلية

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	
٢٥,٧١٩	٢٤,٧٤٦	إجمالي التكلفة التمويلية
(٦,١٤٠)	-	يخصم: التكلفة التمويلية المرسلة خلال الفترة.
١٩,٥٧٩	٢٤,٧٤٦	التكلفة التمويلية المحملة على الربح أو الخسارة

١٤ ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	
١٤,٨٠٢	٩,١٥٥	صافي ربح الفترة
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠	المتوسط المرجح لعدد الوحدات العادية القائمة (وحدة)
٠,١١	٠,٠٧	ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥ توزيعات الأرباح

٣٠ يونيو ٢٠٢٥م:

في ٢٥ مارس ٢٠٢٥، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بمبلغ ٠,٢٥٠ ريال سعودي لكل وحدة. وتم دفعها في ١٧ أبريل ٢٠٢٥.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م:

في ١٨ مارس ٢٠٢٤ و ٢٥ أغسطس ٢٠٢٤، وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ والفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ بمبلغ ٠,٢٥٠ ريال سعودي لكل وحدة و ٠,٢٥٠ ريال سعودي لكل وحدة على التوالي. وتم دفعها في ٢٥ مارس ٢٠٢٤ و ١١ سبتمبر ٢٠٢٤، على التوالي.

١٦ القيمة العادلة

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

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

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

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

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

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

- 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.

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٧ الأحداث اللاحقة

لم تقع أي أمور حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الصندوق قد تؤثر جوهرياً على القوائم المالية الأولية الموجزة والإفصاحات المتعلقة بها للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م.

١٨ آخر يوم تقييم

إن آخر يوم تقييم للفترة كان في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م.

١٩ اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٦ صفر ١٤٤٧ هـ (الموافق: ١٠ أغسطس ٢٠٢٥ م).