

**صندوق الأهلي ريت (١)**  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

القوائم المالية  
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
مع  
تقرير مراجع الحسابات المستقل لحملة الوحدات



هاتف +٩٦٦ ١٢ ٦٩٨ ٩٥٩٥  
فاكس +٩٦٦ ١٢ ٦٩٨ ٩٤٩٤  
www.kpmg.com.sa إنترنت  
ترخيص رقم ٤٦/١١/٢٢٢ صادر لي ١١/٣/١٩٩٢

كي بي ام جي الفوزان وشركاه  
محاسبون ومراجعون قانونيون  
مركز زهران للأعمال، الدور التاسع  
شارع الأمير سلطان  
ص. ب. ٥٥٠٧٨  
جدة ٢١٥٣٤  
المملكة العربية السعودية

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

لسادة 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 ٢٠١٨م، والقوائم المرتبطة بالدخل الشامل، التغييرات في حقوق الملكية العائدة لحملة الوحدات والتدفقات النقدية للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، المكونة من ملخص للمياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، 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 التزامنا بمسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لإبداء رأينا.

### الأمور الرئيسية للمراجعة

الأمور الرئيسية للمراجعة 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) (تابع)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تابع)

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا	أمر مراجعة رئيسي
تتكون إجراءات مراجعتنا استجابةً للمخاطر المقدرة للتحريف الجوهرية في تقييم الاستثمارات العقارية من: الحصول على فهم لعمليات الإدارة لتحديد مخاطر التقييم والتخفيف منها؛	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بلغت القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية التي يملكها الصندوق ١,٣٤٦ مليون ريال سعودي.
إجراء إختبار للتفاصيل عن التكاليف المرسلة وضمن أن يتم رسلة جميع التكاليف بشكل مناسب؛	يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة إن وجدت. ومع ذلك، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بالإضافة إلى تأثيرها على حقوق المساهمين لكل وحدة.
تقييم العملية التي إتبعها الصندوق لتقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة وتحديد المبلغ القابل للإسترداد خلال السنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.	وفقاً لمتطلبات معايير المحاسبة ذات الصلة، يتعين على الصندوق تقييم مؤشرات انخفاض قيمة ممتلكاته في تاريخ كل تقرير. في حال تم تحديد أي من هذه المؤشرات، يجب تحديد المبلغ القابل للإسترداد من هذه الممتلكات.
تم تقييم قرار إدارة الصندوق بما يلي:	كجزء من تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة، يقوم الصندوق بمراجعة كلاً من المؤشرات الداخلية والخارجية للانخفاض في القيمة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، صافي التدفقات النقدية أو الخسائر التشغيلية والتلف المادي للأصول والتغيرات أو الظروف السلبية في السوق. علاوة على ذلك، يستلزم تقييم المبالغ القابلة للإسترداد استخدام تقنيات تقييم معقدة.
العوامل المراه في تقييم مؤشر الانخفاض في القيمة.	ولذلك، فإن تقييم مؤشرات انخفاض القيمة وتقييم المبالغ القابلة للإسترداد، عند الحاجة، ينطوي على ممارسة حكم هام. وبالتالي تم تحديده كأمر رئيسي للمراجعة.
الأسس المستخدمة لتحديد وحدات توليد النقد، وهو المستوى الذي يتم عنده تحديد المبالغ القابلة للإسترداد.	
تقييم المبلغ القابل للإسترداد الذي أعده الصندوق باستخدام تقارير التقييم المعدة بواسطة مقيمين مستقلين وتقييم النموذج والافتراضات والتقديرات المستخدمة في حساب القيم العادلة بعد خصم تكلفة البيع ("القيمة العادلة") وقيمة الإستخدام).	
تقييم الافتراضات والتقديرات الرئيسية المستخدمة، بما في ذلك معدل الخصم ومعدل عائد التخارج، وإيرادات الإيجار السنوية ونفقات التشغيل والإشغال. إجراء تحليل الحساسية، بما في ذلك تقييم تأثير الزيادات المحتملة المعقولة في معدل الخصم والنفقات التشغيلية على التدفقات النقدية المتوقعة لتقييم التأثير.	
مقارنة القيمة القابلة للإسترداد لكل وحدة توليد نقد مع قيمتها الدفترية.	
تقييم الإفصاحات المدرجة في القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات عن الافتراضات والأحكام الرئيسية.	

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

### 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، والأحكام المعمول بها في نظام صناديق الإستثمار الصادرة من هيئة السوق المالية، أحكام وشروط الصندوق، منكرة البيانات، وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية، لتمكينها 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 الإستمرار وفقاً لمبدأ الإستمرارية وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالإستمرارية، وإستخدام مبدأ الإستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

وإن المكلفين بالحوكمة 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، وتُعد 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 لموجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساساً 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 بالصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- إستنتاج مدى مناسبة إستخدام مدير الصندوق لمبدأ الإستمرارية كأساس في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الصندوق على الإستمرار وفقاً لمبدأ الإستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند إستنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الإستمرار وفقاً لمبدأ الإستمرارية.
- 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.

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

### مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (تابع)

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية تم إكتشافها خلال المراجعة لصندوق الأهلي ريت (1) ("الصندوق").

كما زدنا أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد إلتزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالإستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على إستقلالنا، وبحسب مقتضى الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

ومن ضمن الأمور التي يتم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي إعتبرناها الأكثر أهمية عن مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، والتي تعد 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



إبراهيم عبود باعشن  
رقم الترخيص ٣٨٢



جدة في ٢١ رجب ١٤٤٠ هـ  
الموافق ٢٨ مارس ٢٠١٩ م

**صندوق الأهلي ريت (١)**  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

**قائمة المركز المالي**

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	إيضاح		
			<b>الموجودات</b>
			<b>موجودات متداولة</b>
٧,٣٣٧	٧		نقد وما في حكمه
٥٨,١١٢	٨		استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٢,٩٩٧	٩		إيجارات مستحقة
٧,٦٩٠	١٥		مستحق من أطراف ذات علاقة
١,١٩٦			مدفوعات مقدماً وضم مدينة أخرى
٢,٨٦٦			موجودات أخرى
			<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
١٠٠,١٩٨			
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
١,٣٤٥,٦٢٧	١٠		استثمارات عقارية
			<b>إجمالي الموجودات</b>
١,٤٤٥,٨٢٥			
			<b>المطلوبات</b>
			<b>مطلوبات متداولة</b>
١١,٦٩٣	١٥		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٠,٧٣٢			مطلوبات أخرى
٢٦,٤٢٩	١١		إيرادات إيجارية مؤجلة
			<b>إجمالي المطلوبات</b>
٤٨,٨٥٤			
١,٣٩٦,٩٧١			<b>حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات</b>
١٣٧,٥٠٠			<b>الوحدات المصدرة بالآلاف (العدد)</b>
١٠,١٥٩٨			<b>حقوق الملكية لكل وحدة (بالريال السعودي)</b>

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٠) جزءاً لا يتجزأ  
من هذه القوائم المالية

**صندوق الأهلي ريت (١)**  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

**قائمة الدخل الشامل**

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	إيضاح	
١٤٨,٣٣٢	١٢	إيرادات من العقارات
(٤٠,٥٢٣)	١٣	مصروفات تشغيلية
(٢١,٣٥٨)	١٠	استهلاك
(٣,٢٥٩)		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٨٣,١٩٢		<b>مجمل الربح</b>
(١٤,٠٨٦)	١٥	أتعاب إدارة
(٣٥٠)		أتعاب مهنية
(١٠٠)		أتعاب مجلس الإدارة
(٧٥٨)		أتعاب شركة تداول
(٣٩١)		أتعاب الحفظ
(٢٧)		أتعاب اللجنة الشرعية
(١,٦٠٨)		مصروفات أخرى
٦٥,٨٧٢		صافي الربح التشغيلي
٧٨٧	٨	صافي الربح من استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٦,٦٥٩		ربح الفترة
--		الدخل الشامل الآخر للفترة
٦٦,٦٥٩		<b>إجمالي الدخل الشامل للفترة</b>

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الأهلي ريت (١)  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات  
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
٦٦,٦٥٩	إجمالي الدخل الشامل للفترة
	معاملات الوحدات خلال الفترة
١,٣٧٥,٠٠٠	متحصلات من إصدار وحدات
(٤٤,٦٨٨)	توزيعات الأرباح المدفوعة خلال الفترة
<u>١,٣٩٦,٩٧١</u>	حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٠) جزءاً لا يتجزأ  
من هذه القوائم المالية.

**صندوق الأهلي ريت (١)**  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

**قائمة التدفقات النقدية**

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
٦٦,٦٥٩	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٢١,٣٥٨	ربح الفترة
٣,٢٥٩	<u>تسويات لـ:</u>
(٧٨٧)	استهلاك
٩٠,٤٨٩	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(٧,٦٩٠)	صافي الربح من استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٦,٢٥٦)	صافي التغييرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١,١٩٦)	مستحق من أطراف ذات علاقة
(٢,٨٦٦)	ذمم مدينة
٢٦,٤٢٩	مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى
١١,٦٩٣	موجودات أخرى
١٠,٧٣٢	إيرادات إيجارية مؤجلة
١٠١,٣٣٥	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
	مطلوبات أخرى
	<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>
(٤٢٠,٧١١)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٢٧٤)	شراء استثمارات عقارية
(٨٣,٤٥٨)	إنشاءات تحت التنفيذ
٢٦,١٣٣	إضافات إلى استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
	بيع استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤٧٩,٣١٠)	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>
٤٣٠,٠٠٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٤٤,٦٨٨)	متحصلات من وحدات مباعه
٣٨٥,٣١٢	توزيعات أرباح مدفوعة
٧,٣٣٧	<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية</b>
	<b>صافي التغير في النقد وما في حكمه والنقد وما في حكمه في نهاية الفترة</b>
٩٤٥,٠٠٠	<u>معلومات غير نقدية:</u>
	شراء استثمارات عقارية مقابل إصدار وحدات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

## صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ١ الصندوق وأنشطته

صندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري مغلق 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. يخضع الصندوق للإشراف النهائي من قبل مجلس إدارة الصندوق.

وفقاً لقرار هيئة السوق المالية رقم ٢-٨٣-٢٠٠٥، الصادر بتاريخ ٢١ جمادى الأولى ١٤٢٦هـ (٢٨ يونيو ٢٠٠٥م)، يعمل مدير الصندوق في نشاط الأوراق المالية التالية:

- أ) التعامل؛
- ب) الترتيب؛
- ج) الإدارة؛
- د) الاستشارات؛
- هـ) الحفظ؛

يهدف الصندوق إلى توفير إيرادات إيجار بشكل دوري لمالكي الوحدات من خلال الاستثمار بشكل أساسي في العقارات المطورة التي تحقق الدخل، بالإضافة إلى نمو محتمل للقيمة الإجمالية لأصول الصندوق عند بيع أصوله في وقت لاحق، أو تطوير الأصول المستهدفة أو توسيعها.

سوف يستثمر الصندوق بشكل رئيسي في الأصول العقارية المدرة للدخل. يمكن للصندوق استثمار جزء من موجوداته والفائض النقدي في مرابحات قصيرة الأجل بالريال السعودي مع البنوك المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية. كما يمكن للصندوق الاستثمار في صناديق أسواق النقد العامة المعتمدة 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 الوحدات للاكتتاب من ٦ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١٩ ديسمبر ٢٠١٧م. اشترك مالكي الوحدات في وحدات الصندوق خلال فترة الطرح وتم الاحتفاظ بالنقد في حساب التحصيل لشركة الأهلي المالية. تم تحويل المبالغ النقدية إلى حساب البنك للصندوق في تاريخ البدء والذي تم استخدامه لشراء العقارات الاستثمارية وتم إصدار الوحدات لمالكي الوحدات في وقت واحد. بدأ الصندوق أنشطته في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م ("تاريخ التأسيس"). في تاريخ البدء، أصدر الصندوق ١٣٧,٥٠٠ وحدة مقابل ١,٣٧٥ مليون ريال سعودي، والتي اعتبرت مساهمة أولية في رأس المال.

إن مدة الصندوق تسع وتسعين (٩٩) سنة. يجوز تمديد مدة الصندوق حسب تقدير مدير الصندوق بعد موافقة هيئة سوق المال.

تم إنشاء الصندوق وطرح الوحدات وفقاً لأنظمة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩ جمادى الآخر ١٤٢٧هـ ("نظام صناديق الاستثمار العقاري")، ووفقاً للتعليمات الصادرة من هيئة السوق المالية فيما يتعلق بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة بموجب القرار رقم ٦-١٣٠-٢٠١٦ بتاريخ ٢٣ محرم ١٤٣٨هـ الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦م ("توجيهات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة") التي توضح المتطلبات التفصيلية لجميع صناديق الاستثمار العقاري المتداولة داخل المملكة العربية السعودية. ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق، سيوزع الصندوق ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي دخله لحاملي وحداته.

## صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٢ الأساس المحاسبي

تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين لتتوافق مع الأحكام المطبقة في نظام صناديق الاستثمار الصادرة من هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات.

### ٣ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي وافترض الاستمرارية، باستثناء الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة التي يتم تسجيلها بالقيمة العادلة.

### ٤ عملة العرض والنشاط

يتم قياس المواد المتضمنة في القوائم المالية باستخدام العملة الرئيسية لبيئة العمل الاقتصادية التي يمارس الصندوق فيها نشاطه ("عملة النشاط"). يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يمثل عملة النشاط والعرض للصندوق.

### ٥ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من مدير الصندوق إصدار أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المبلغ عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إظهار الأثر المترتب عن مراجعة التقديرات المحاسبية في فترة المراجعة والفترات المستقبلية التي تتأثر بها. فيما يلي الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية:

#### الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية بغرض احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات والضرر المادي الذي تتعرض له هذه الموجودات. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، ويتم تعديل التغييرات في مصروفات الاستهلاك، إن وجدت، في الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

#### الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية

يتم مراجعة الاستثمارات العقارية للتحقق من حدوث أي انخفاض في القيمة عند وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى إمكانية عدم استرداد القيمة الدفترية. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بمقدار تجاوز القيمة الدفترية للاستثمار العقاري لقيمتها القابلة للاسترداد، وهي القيمة العادلة له بعد خصم تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى.

لغرض تقييم الانخفاض في قيمة الموجودات، يتم تجميع الاستثمارات العقارية إلى أدنى مستوى لها بحيث يمكن تحديد التدفقات النقدية لكل وحدة بصورة منفصلة (وحدات توليد للنقد). وعندما يتم لاحقاً عكس خسارة الانخفاض في القيمة، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار الاستثماري أو وحدة توليد النقد إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد، ولكن القيمة الدفترية التي تمت زيادتها يجب ألا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، والتي فيما لو تم تحديدها لا يتم تسجيل أي خسارة للانخفاض في قيمة العقار الاستثماري أو وحدة توليد النقد في السنوات السابقة. يتم تسجيل عكس خسارة الانخفاض في القيمة كدخل بصورة فورية في قائمة الدخل الشامل.

## صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٥ التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

#### الانخفاض في القيمة الموجودات المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق، بشكل احترازي، بتقييم الخسائر الائتمانية المرتبطة بموجودات الأدوات المالية المحملة بالتكلفة المطفأة. وتشمل هذه بشكل رئيسي الإيجارات المستحقة والمستحقات من طرف ذي علاقة. يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسارة لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير مالي. يعكس قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة:

- قيمة غير منحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة؛
- القيمة الزمنية للموارد؛ و
- معلومات معقولة وقابلة للدعم متاحة بدون تكلفة أو مجهود لا داعي له في تاريخ الإبلاغ عن الأحداث الماضية والظروف الحالية والتوقعات الخاصة بالظروف الاقتصادية المستقبلية.

### ٦ السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة من قبل الشركة في إعداد القوائم المالية موضحة أدناه.

#### ٦-١ نقد وما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه على النقد لدى البنك والاستثمارات قصيرة الأجل ذات السيولة العالية والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبالغ نقدية محددة والتي تكون عرضة لمخاطر ضئيلة للتغيرات في القيمة. يتضمن النقد وما في حكمه النقد في الصندوق وأرصدة بنكية محتفظ بها لدى بنوك تجارية.

#### ٦-٢ الأدوات المالية

إن الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والإيجار المحصل والمستحق من طرف ذي علاقة يمثل الأصول المالية الرئيسية. تشمل المطلوبات المالية بشكل رئيسي الذمم الدائنة والمستحقات لطرف ذي علاقة والمطلوبات الأخرى.

#### الإثبات الأولى

يتم قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي (ما لم يكن إيجار مستحق / ذمم مدينة أخرى / مستحقات من طرف ذي علاقة بدون مكون تمويل مهم مبدئيًا) بالقيمة العادلة مضافًا إليها، بالنسبة للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة العائدة مباشرة لعملية الاستحواذ عليه أو إصداره. يتم قياس الإيجارات المستحقة بدون مكون تمويل كبير مبدئيًا بسعر المعاملة.

#### إلغاء الإثبات

يتم إلغاء إثبات الأصل المالي (أو جزء منه، أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي. لا يمكن استبعاد الالتزام المالي (أو جزء منه) إلا عند إطفائه، أي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

#### القياس اللاحق

بعد الإثبات الأولى، يتم إثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، والتي ينتج عنها إثبات خسارة محاسبية في قائمة الدخل الشامل عند إنشاء أصل جديد. يقوم الصندوق بإثبات مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة من الإيجار المستحق والمستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ مساو للخسائر الائتمانية المتوقعة للعمر الكلي.

يتم قياس الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة في تاريخ التقرير. يتم إثبات الحركة في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل.

## صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٦ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### ٦-٣ استثمارات عقارية

الاستثمارات العقارية هي أصول غير متداولة مقننة إما لغرض تحقيق عائد من تأجيرها أو لتحقيق مكاسب رأسمالية أو لكليهما، ولكن ليس للبيع في سياق العمل المعتاد أو استخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو لأغراض إدارية. يتم تسجيل العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة إن وجدت.

تتضمن التكلفة المصروفات المتكبدة مباشرة لغرض اقتناء الاستثمار العقاري. تكلفة الاستثمارات العقارية المبنية ذاتياً تشمل تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى متكبدة مباشرة لتصبح جاهزة للاستخدام المحدد لها وتكاليف الاقتراض المرسلة. يتم إثبات أي مكاسب أو خسائر ناتجة عن استبعاد أي استثمار عقاري (والتي تمثل الفرق بين حصيله البيع والقيمة الدفترية للعقار المستبعد) بقائمة الدخل.

العمر الإنتاجي للمكونات المختلفة للاستثمارات العقارية هو كما يلي:

العمر الإنتاجي	الفئات
٢٠ - ٤٠	مباني
٥ - ١٠	أثاث وتركيبات
٣ - ١٠	حاسبات آلي وأجهزة
٤ - ١٠	معدات مكتبية

#### ٦-٤ الهبوط في الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة في تاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر لانخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

يكون هناك انخفاضاً في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المحققة للنقد عن القيمة القابلة للاسترداد وهي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستعمال للأصل - أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لأصل واحد من الموجودات، ما لم يكن الأصل مولداً للتدفقات النقدية التي تكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية من موجودات أخرى أو مجموعات أخرى من الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو لوحد محققة للنقد القيمة القابلة للاسترداد فإن الأصل يعتبر قد تعرض لانخفاض في القيمة ويتم خفضه إلى القيمة القابلة للاسترداد. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف إتمام البيع، يتم مراعاة أحدث المعاملات السوقية. وفي حال عدم القدرة على تحديد مثل هذه المعاملات يتم استخدام نموذج التقييم المناسب. تستند القيمة قيد الاستعمال على أساس نموذج التدفق النقدي المخصوم، حيث يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالأصل. يتم إثبات الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

يتم عمل تقييم في تاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليلاً على انتفاء خسائر انخفاض قيمة مسجلة مسبقاً أو تم تقلصها. وفي حال وجود مثل هذا الدليل، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم عكس قيد خسارة انخفاض القيمة المسجلة مسبقاً إذا كان هناك تغييراً في الفرضيات التي استخدمت في تحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ إدراج آخر خسارة انخفاض في القيمة. ويكون عكس القيد محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو تتجاوز القيمة الدفترية كان ليتم تحديدها - بعد طرح الاستهلاك - مع عدم تسجيل خسارة انخفاض قيمة للأصل في سنوات سابقة. ويتم إثبات مثل هذا العكس في القيد في قائمة الدخل الشامل.

## صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٦ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### ٥-٦ مطلوبات مالية

يتم إثبات جميع المطلوبات المالية غير المشتقة، والتي تتكون من الذمم الدائنة والمستحقات لطرف ذي علاقة والمطلوبات الأخرى مبدئيًا بالقيمة العادلة مخصومًا منها أي تكاليف عائدة مباشرة للمعاملة. لاحقًا للإثبات الأولي، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

#### ٦-٦ إلغاء الإثبات

يتم إلغاء إثبات الموجودات المالية، أو جزء منها، عندما تنتهي الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الموجودات، أو عندما يتم تحويلها وسواءً كان (١) الصندوق يقوم بتحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري، أو (٢) الصندوق لا يقوم بنقل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري، ولم يمارس الصندوق سيطرة.

#### ٧-٦ مخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يكون لدى الصندوق التزام قانوني أو التزام مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق موارد تمثل منافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام. لا يتم إثبات مخصص لخسائر التشغيل المستقبلية.

#### ٨-٦ مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى

يتم إثبات المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى بشكل مبدئي بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة السارية.

#### ٩-٦ إثبات الإيرادات

يتم إثبات إيرادات التأجير من العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت وفقًا لشروط عقد الإيجار. يتم إثبات عوائد الإيجارات كجزء لا يتجزأ من إجمالي الإيرادات الإيجارية على مدى مدة عقد الإيجار. لا يوجد لدى الصندوق أي توزيع جغرافي ويتم تسجيل الإيرادات على مدى عقد الإيجار.

تتكون الإيرادات من الفنادق من إيرادات الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة. ويتم إثبات الإيرادات بعد الخصومات والضرائب المطبقة ورسوم الخدمات البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم تلك الخدمات

#### ١٠-٦ الزكاة وضريبة الدخل

تعد الزكاة والضريبة التزاماً على مالكي الوحدات، وبالتالي لا يتم تكوين مخصص لمثل هذه الالتزامات في هذه القوائم المالية.

#### ١١-٦ توزيعات أرباح مستحقة

يتم تسجيل توزيعات الأرباح المرحلية والنهائية كالتزام في الفترة التي يتم فيها اعتمادها من قبل مجلس إدارة الصندوق.

## صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٦ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### ١٢-٦ المقلصة

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي ملزم لإجراء مقاصة لتلك المبالغ المدرجة وكذلك عندما يكون لدى الصندوق نية لتسويتها على أساس الصافي أو بيع الموجودات لتسديد المطلوبات في آن واحد. لا يتم إجراء مقاصة بين الإيرادات والمصروفات في قائمة الدخل الشامل إلا إذا كان ذلك متطلباً أو مسموحاً به وفقاً لأحد معايير المحاسبة أو التفسيرات، وكما هو مبين في السياسات المحاسبية للصندوق.

#### ١٣-٦ حقوق الملكية لكل وحدة

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة عن طريق قسمة حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات المدرجة في قائمة المركز المالي على عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة /الفترة.

#### ١٤-٦ وحدات مصدرة

يصنف الصندوق الأدوات المالية المصدرة صادرة كمطلوبات مالية أو أدوات حقوق ملكية وفقاً لمضمون الشروط التعاقدية للأدوات.

ولدى الصندوق وحدات مصدرة. وعند تصفية الصندوق، فإنها تمنح مالكي الوحدات الحق في صافي الأصول المتبقية. وهي مصنفة بنفس المعدل من جميع النواحي ولها شروط وأحكام متطابقة. وتمنح الوحدات للمستثمرين الحق في المطالبة باسترداد الأموال نقداً بقيمة تتناسب مع حصة المستثمر في صافي أصول الصندوق في كل تاريخ استرداد وأيضاً في حالة تصفية الصندوق.

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

- تمنح المالك حصة تناسبية من صافي موجودات 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؛
- بصرف النظر عن الالتزام التعاقدية للصندوق بإعادة شراء أو استرداد قيمة الأداة النقدية أو أصل مالي آخر، لا تشمل الأداة على أي سمات أخرى تتطلب التصنيف على أنه باعتباره التزاماً؛ و
- إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة العائدة إلى الأداة على مدى عمرها يعتمد بشكل جوهري على الربح أو الخسارة، والتغير في صافي موجودات الصندوق المثبتة وغير المثبتة على مدى عمر الأداة.

#### ١٥-٦ المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية في الدفاتر على أساس أسعار الصرف السائدة بتاريخ تلك المعاملات. أما الموجودات النقدية المقدره بالعملة الأجنبية فيجري تحويلها إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة بتاريخ القوائم المالية. تدرج الفروقات الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل.

#### ٧ النقد وما في حكمه

تتمثل في نقد في الصندوق وأرصدة لدى بنوك تجارية.

## صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٨ الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتكون الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
<u>القيمة</u>	<u>التكلفة</u>
٥٨,١١٢	٥٧,٧٢٩

الاستثمار في الصناديق المشتركة التي يديرها مدير الصندوق  
صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي (٣١,٣٠٨,٩٣٧ وحدة) (طرف ذو  
علاقة)

خلال الفترة، أثبت الصندوق صافي ربح بلغ ٧٨٧ ألف ريال سعودي من استبعاد هذه الاستثمارات.

### ٩ الإيجارات المستحقة

تتكون الإيجارات المستحقة مما يلي:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
٢٦,٢٥٦
(٣,٢٥٩)
<u>٢٢,٩٩٧</u>

إيجارات مستحقة  
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

إيجارات مستحقة - بالصافي

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كان أكبر خمسة عملاء يمثلون ٢٩٪ من الإيجارات المستحقة للصندوق.

### ١٠ الاستثمارات العقارية

استحوذ الصندوق على العقارات التالية بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م مقابل مبلغ ٤٠٥ مليون ريال سعودي (يمثل ٣٠٪ من إجمالي قيمة الشراء بقيمة ١,٣٥٠ مليون ريال سعودي) وإصدار وحدات بقيمة ٩٤٥ مليون ريال لشركة الأندلس العقارية - المالك السابق. بالإضافة إلى ذلك، قام الصندوق أيضاً برسمة تكلفة الصفقة البالغة ١٥,٥٣ مليون ريال سعودي عند الاستحواذ.

<u>اسم العقار</u>	<u>طبيعة العقار</u>	<u>سعر الشراء</u>
الأندلس مول، جدة	مركز تجاري	١,١٥٠,٠٠٠
فندق ستايبيريدج سويتس، جدة	فندق خمس نجوم	٢٠٠,٠٠٠

وقد تم تكليف شركة هامات العقارية، وهي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة، كمشغل ومدير للتأجير للتعامل مع جميع عقود الإيجار للأندلس مول. مجموعة فندق انتركونتيننتال هي المشغل والمدير لفندق ستايبيريدج سويتس ويدير توزيع الغرف نيابة عن الصندوق.

كما حصل الصندوق على بعض الموجودات والمطلوبات المتعلقة بالعقارات بما في ذلك الإيرادات المؤجلة مقابل مطالبة من شركة الأندلس العقارية بمبلغ ٢٥,٤ مليون ريال سعودي.

يتم الاحتفاظ بسندات ملكية العقارات باسم شركة "صندوق تمكين العقارية" (كيان ذو غرض خاص) والتي تملكها "شركة البلاد المالية" (أمين الحفظ). يدفع الصندوق رسوم الحفظ إلى أمين الصندوق بما يعادل ٠,٠٢٥٪ من موجودات الصندوق وفقاً لمتوسط تقييمات أمين الحفظ للممتلكات.

**صندوق الأهلي ريت (١)**  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

**١٠ الاستثمارات العقارية (تابع)**

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تمثل الاستثمارات العقارية التي تم إثباتها مبدئيًا على أساس تكلفتها ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم:

الإجمالي	إنشاءات تحت التنفيذ	معدات مكتبية	حاسب آلي وأجهزة	أثاث وتركيبات	مباني	أرض	
١,٣٦٥,٥٢٤	--	٧,٠٥٥	٢,٠٣٩	٨,٦٥٥	٥٣٥,٣٦٤	٨١٢,٤١١	تكلفة الاستحواذ
١,٤٦١	١,٢٧٤	--	--	١٨٧	--	--	إضافات خلال السنة
(٢١,٣٥٨)	--	(١,١٧٧)	(٢٣٥)	(١,٠٨٩)	(١٨,٨٥٧)	--	استهلاك السنة
<u>١,٣٤٥,٦٢٧</u>	<u>١,٢٧٤</u>	<u>٥,٨٧٨</u>	<u>١,٨٠٤</u>	<u>٧,٧٥٣</u>	<u>٥١٦,٥٠٧</u>	<u>٨١٢,٤١١</u>	القيمة الدفترية
							٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

وفقاً للمادة ٢٢ من نظام صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم الأصول العقارية للصندوق بناءً على تقييمين أحدهما مقيم مستقلان. ومع ذلك، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإن الاستثمارات في العقارات يتم إدراجها بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم في هذه القوائم المالية.

وفقاً لتقرير التقييم، تم تحديد القيمة العادلة للعقارات من قبل تقييم المقيمين المعتمدين وفقاً لقوانين تقييم (الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) بالتوافق مع مجلس معايير التقييم الدولي ومعايير التقييم. تتمثل الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية فيما يلي:

الوصف		الافتراضات الأساسية		القيمة السوقية	
		كما في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م		
المقيّم: كوليبرز إنترناشيونال	معدل الخصم: ١١,٢٥%	١,١٤٤,٠٠٠	١,١٠٧,٠٠٠		
الأندلس مول	معدل عائد الخروج: ٩,٥٠%	١٨٠,٠٠٠	١٧٤,٠٠٠		
فندق ستايبيريدج سويتس	معدل الخصم: ١١,٢٥%	١,٣٢٤,٠٠٠	١,٢٨١,٠٠٠		
	معدل عائد الخروج: ٩,٢٥%	١,١٥٠,٥٥٨	--		
المقيّم: نايت فرانك	معدل الخصم: ١٢,٢٥%	٢٠١,٠٠٠	--		
الأندلس مول	معدل الرسملة النهائي: ٩,٢٥%	١,٣٥١,٥٥٨	--		
فندق ستايبيريدج سويتس	معدل الخصم: ١٢,٢٥%	--	--		
	معدل الرسملة النهائي: ٩,٢٥%	--	--		

**صندوق الأهلي ريت (١)**  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

**١٠ الاستثمارات العقارية (تابع)**

القيمة السوقية		الافتراضات الأساسية	الوصف
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	كما في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م		
		معدل الخصم: ١٠,٥٠%	المقيّم: فاليو سترات
١,١٦١,٠٠٠	--	معدل عائد الخروج: ٨,٥٠%	الأندلس مول
		معدل الخصم: ٩,٠٠%	
١٧٩,١٠٠	--	معدل عائد الخروج: ١١,٥٠%	فندق ستايبيريدج سويتس
١,٣٤٠,١٠٠	--		

لغرض تقييم الانخفاض في القيمة، مدير الصندوق لا بد أن يقوم بتحديد القيمة قيد الاستخدام في الاستثمارات العقارية، تم تحديد القيمة قيد الاستخدام بواسطة إنسايتس - مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. يتم تحديد القيمة المستخدمة باستخدام الافتراضات التالية:

الوصف	الافتراضات الأساسية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
المقيّم: إنسايتس	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ١٠,٢%	
الأندلس مول	معدل الرسملة النهائي: ٨,٥%	١,١٧٩,٤٧٢
	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: ٩,٥٩%	١٨٦,١٤١
فندق ستايبيريدج سويتس	معدل الرسملة النهائي: ٩,٠%	١,٣٦٥,٦١٣

نتيجة لهذا التحليل، لم تثبت الإدارة الانخفاض في القيمة في السنة الحالية حيث أن المبلغ القابل للاسترداد، والذي يزيد عن قيمته العادلة مطروحاً منه تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام، يتجاوز القيمة الدفترية.

**١١ إيرادات إيجارية مؤجلة**

فيما يلي الحركة في الإيرادات المؤجلة للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

الإيراد المكتسب كجزء من الاستحواذ إيجار مفوتر خلال الفترة الإيراد المعدل مقابل الإيراد المكتسب	الفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
	٢٥,٤٠٦
	١٢٤,٣٣٢
	(١٢٣,٣٠٩)
الرصيد في نهاية الفترة	٢٦,٤٢٩

## صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ١٢ الإيرادات من العقارات

تتمثل الإيرادات من العقارات خلال الفترة فيما يلي:

للفترة من ٢٥ ديسمبر  
٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر  
٢٠١٨م

١٢٤,٢٣٢  
٢٤,١٠٠

١٤٨,٣٣٢

الأندلس مول  
فندق وسويتس ستايريدج

### ١٣ المصروفات التشغيلية

للفترة من ٢٥ ديسمبر  
٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر  
٢٠١٨م

١٦,٨٨٦  
٢,٣١٧  
١,٧٠٦  
٥٠٠  
٢,٤١٠  
٢٣,٨١٩

٦,٨٧٧  
٢,٠٢٢  
١,٠٢٠  
٩٣١  
٢,٤٣٥  
٣,٤١٩  
١٦,٧٠٤

٤٠,٥٢٣

الأندلس مول  
المصروفات التشغيلية  
منافع عامة  
مصروفات تسويق  
أتعاب وكالة  
مصروفات أخرى

فندق وسويتس ستايريدج  
رواتب ومصروفات متعلقة بها  
مصروفات قسم الغرف  
مصروفات تسويق  
أتعاب إدارة  
منافع عامة  
مصروفات أخرى

### ١٤ الارتباطات والالتزامات المحتملة

خلال الفترة، أبرم الصندوق اتفاقيات مع البنك الأهلي التجاري لتمويل إجارة بقيمة ٦٥٠ مليون ريال سعودي. سيتم استخدام التمويل لشراء عقارات مستقرة للصندوق. ووفقاً للاتفاقية، سيقوم الصندوق بتحويل العقارات الاستثمارية الموجودة إلى البنك كرهن عقاري في وقت صرف المبلغ. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، لم يتم أي صرف أي مبلغ من البنك للصندوق.

## صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ١٥ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تعتبر الأطراف أطرافاً ذات علاقة إذا كان أحد الأطراف لديه القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة تأثير جوهري على الطرف الآخر في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية.

العلاقة	اسم المنشأة
مدير الصندوق وحملة وحدات شريك لمدير الصندوق حملة وحدات مدير الملكية	شركة الأهلي المالية البنك الأهلي التجاري شركة الأندلس العقارية شركة هامات العقارية

أتعاب إدارة الصندوق  
يتم دفع أتعاب إدارة الصندوق بسعر متفق عليه مع مدير الصندوق. يحق لمدير الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١٪ سنوياً من إجمالي أصول الصندوق بالصافي بعد خصم تكاليف الصندوق بناءً على آخر تقييم ويتم دفعه على أساس نصف سنوي.

أتعاب إدارة عقارات  
قام الصندوق من خلال اتفاقية تحويل رئيسية بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م بتعيين شركة الأندلس العقارية كمدير للممتلكات. وبموجب الاتفاقية، ستقوم شركة الأندلس العقارية بإدارة عمليات الصندوق والتي سيدفع الصندوق بموجبها مبلغاً ثابتاً قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لشركة الأندلس العقارية.

### معاملات مع أطراف ذات علاقة

خلال الفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، أجرى الصندوق المعاملات التالية مع الأطراف ذات العلاقة (راجع الإيضاح ٧) في سياق الأعمال المعتادة. وتم تنفيذ هذه المعاملات على أساس شروط وأحكام الصندوق المعتمدة.

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	مبلغ المعاملات ٢٠١٨م	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٦,٩٥٩	١٤,٠٨٦	أتعاب إدارة	مستحق إلى أطراف ذات علاقة شركة الأهلي المالية
٤,٧٣٤	٩,٦٤٤	أتعاب إدارة المول ومصروفات أخرى ذات علاقة	شركة هامات العقارية
<u>١١,٦٩٣</u>			
		إيجارات مستلمة من المستأجرين / مصروفات مدفوعة بالنيابة عن الصندوق	مستحق من أطراف ذات علاقة شركة الأندلس العقارية
<u>٧,٦٩٠</u>	<u>٧٤,٥٦٤</u>		

## صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ١٦ إدارة المخاطر المالية

#### ١-١٦ عوامل المخاطر المالية

تتعرض أنشطة الصندوق لعدة مخاطر مالية متمثلة في: مخاطر السوق، مخاطر الائتمان، ومخاطر السيولة والمخاطر التشغيلية.

يتحمل مدير الصندوق مسؤولية تحديد ومراقبة المخاطر. يشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول في النهاية عن الإدارة العامة للصندوق.

يتم تحديد مخاطر المراقبة والتحكم في المقام الأول على أساس الحدود الموضوعية من قبل مجلس إدارة الصندوق. لدى الصندوق وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به التي تحدد استراتيجيات أعماله العامة، ومدى تحمله للمخاطر وفلسفته العاملة في إدارة المخاطر، وهو ملزم باتخاذ إجراءات لإعادة توازن المحفظة بما يتماشى مع إرشادات الاستثمار.

يستخدم الصندوق طرقاً مختلفة لقياس وإدارة مختلف أنواع المخاطر التي يتعرض لها الصندوق؛ وهذه الطرق مشروحة أدناه.

#### مخاطر السوق

##### مخاطر سعر الصرف الأجنبي

مخاطر العملات الأجنبية هي المخاطر المتمثلة في تعرض قيمة التدفقات النقدية المستقبلية للتذبذب نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية وتنشأ من الأدوات المالية التي تتم بعملة أجنبية.

لا يواجه الصندوق أي مخاطر هامة للصرف الأجنبي حيث أن معظم معاملاته بالريال السعودي.

##### مخاطر أسعار العملات

مخاطر أسعار العملات هي المخاطر المتمثلة في تذبذب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية أو أن تتذبذب القيم العادلة لأدوات مالية ذات كوبون بسبب التغيرات في أسعار العملات السوقية.

لا يخضع الصندوق لمخاطر أسعار العملات، حيث لا يوجد لديه حالياً أي أدوات مالية تحمل عملات.

##### مخاطر الأسعار

مخاطر الأسعار هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق نتيجة للتغيرات في أسعار السوق بسبب عوامل أخرى غير تحركات أسعار العملات الأجنبية والعملات. تنشأ مخاطر الأسعار بشكل أساسي من عدم التأكد بشأن الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يمتلكها الصندوق. ويراقب الصندوق عن كثب حركة أسعار الاستثمارات في الأدوات المالية. كما في تاريخ قائمة المركز المالي، يمتلك الصندوق استثمارات في صندوق الأهلي بالريال السعودي ("الصندوق المستثمر فيه").

يرجع التأثير على حقوق الملكية (نتيجة للتغير في القيمة العادلة للاستثمارات كما في ٣١ ديسمبر) إلى تغير محتمل بشكل معقول في حقوق الملكية للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٥,٨١١ ± %١٠ ±

التأثير على حقوق الملكية

**صندوق الأهلي ريت (١)**  
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

**١٦ إدارة المخاطر المالية (تابع)**

١-١٦ إدارة المخاطر المالية (تابع)

**مخاطر الائتمان**

يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية، وتتمثل في تسبب أحد الأطراف في خسارة مالية للطرف الآخر بسبب عدم الوفاء بالتزام. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان تتعلق بالأرصدة لدى البنك والإيجارات المستحقة.

وتتمثل سياسة الصندوق الخاصة في إبرام عقود الأدوات المالية مع أطراف ذات سمعة حسنة. تم وضع سياسات إدارة المخاطر في الصندوق لتحديد حدود المخاطر المناسبة ورصد المخاطر والالتزام بالحدود.

وكما في تاريخ التقرير، فإن أقصى تعرض للصندوق لمخاطر الائتمان يتمثل في القيم الدفترية لموجوداته المالية المعرضة لمخاطر الائتمان.

(أ) التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان كما في تاريخ القوائم المالية:

<u>الموجودات</u>	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
نقد وما في حكمه	٧,٣٣٧
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥٨,١١٢
إيجارات مستحقة	٢٦,٢٥٦
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٧,٦٩٠
موجودات أخرى	٢,٨٦١
	<u>١٠٢,٢٥٦</u>

**(ب) تحليل الموجودات المالية**

فيما يلي أعمار الموجودات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

<u>الموجودات المالية</u>	لم تتجاوز موعد استحقاقها ولم تنخفض قيمتها	متجاوزة للاستحقاق ٩٠-١ يوم	متجاوزة للاستحقاق ٩٠-١ يوم	متجاوزة للاستحقاق ١٨٠ يوم	متجاوزة للاستحقاق ١٨٠ يوم	متجاوزة للاستحقاق لأكثر من ٢٧٠ يوم	<u>الإجمالي</u>
نقد وما في حكمه	٧,٣٣٧	--	--	--	--	--	٧,٣٣٧
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥٨,١١٢	--	--	--	--	--	٥٨,١١٢
إيجارات مستحقة، بالصافي	--	٦,٦٣٧	٤,٧٦٨	٣,٩٦٩	٧,٦٢٤	٢٢,٩٩٧	٢٢,٩٩٧
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٧,٦٩٠	--	--	--	--	--	٧,٦٩٠
موجودات أخرى	٢,٨٦١	--	--	--	--	--	٢,٨٦١
<b>إجمالي الموجودات المالية</b>	<b>٧٦,٠٠٠</b>	<b>٦,٦٣٧</b>	<b>٤,٧٦٨</b>	<b>٣,٩٦٩</b>	<b>٧,٦٢٤</b>	<b>٢٢,٩٩٧</b>	<b>٩٨,٩٩٧</b>

## صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ١٦ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-١٦ إدارة المخاطر المالية (تابع)

#### مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته بالكامل عند استحقاقها أو القيام بذلك فقط بشروط تكون غير ملائمة بشكل جوهري.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، إما من خلال التصرف في العقارات الاستثمارية أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

#### مخاطر التشغيل

المخاطر التشغيلية هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً لدى مقدم الخدمة للصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات ومخاطر السوق مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والضرر الذي يصيب سمعته وتحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في تحقيق عوائد لمالكي الوحدات.

### ٢-١٦ تقدير القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن استلامه عند بيع أصل أو دفعه عند نقل التزام في التعاملات الاعتيادية بين الأطراف المشاركة في السوق عند تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل المطلوبات تحدث إما:

- في السوق الرئيسية للأصل أو المطلوبات، أو
- في أفضل سوق مناسبة للأصل أو المطلوبات في غياب سوق رئيسية

يتم قياس القيمة العادلة للأصل المالي أو الالتزام المالي باستخدام الافتراضات التي تستخدمها الأطراف العاملة في السوق حال تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن هذه الأطراف تسعى لتحقيق أكبر منفعة اقتصادية لها.

يستخدم الصندوق أساليب التقييم المناسبة للظروف والتي تتوفر بها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتثبت استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة ويقلل من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة. يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات المالية التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة. يتم توضيح هذا، على النحو التالي، على أساس أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ - أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة.
- المستوى ٢ - تقنيات التقييم التي يمكن عندها ملاحظة أدنى مستوى دخل هام لقياس القيمة العادلة بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى ٣ - تقنيات التقييم التي يمكن عندها ملاحظة أدنى مستوى دخل هام لقياس القيمة العادلة.

يصنف استثمار الصندوق في صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي كمستوى ٢.

## صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

### إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ١٧ المعايير الصادرة والتي لم تصبح سارية المفعول بعد

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة على السنوات ابتداءً من أو بعد ١ يناير ٢٠١٩م مع إمكانية التطبيق لاحقاً أو المبكر ومع ذلك لم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر لها عند إعداد هذه القوائم المالية.

#### (أ) المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الإيجار

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ للمستأجرين نموذجاً وحيداً للمحاسبة عن عقود الإيجار في قائمة المركز المالي. يقوم المستأجر بإثبات الأصل المتعلق بحق الاستخدام الذي يمثل حقه في استخدام الأصل ذو الصلة بالإضافة إلى التزام الإيجار الذي يمثل التزامه بسداد دفعات الإيجار. وهناك إعفاءات اختيارية لعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار البنود ذات القيمة المنخفضة. تبقى طريقة المحاسبة المتبعة من المؤجر مشابهة للمعيار الحالي - أي يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار إلى عقود إيجار تمويلي وعقود إيجار تشغيلي.

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ محل التوجيهات الحالية لعقود الإيجار بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي ١٧ - عقود الإيجار - "تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار ٤" تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار"، و"تفسير لجنة التفسيرات القياسية للمعيار ١٥" عقود الإيجار - التشغيلي - الحوافز"، و"تفسير لجنة التفسيرات القياسية ٢٧ تقويم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار". يسري مفعول هذا المعيار للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ يناير ٢٠١٩م. يجوز تطبيق هذا المعيار قبل ذلك التاريخ للمنشآت التي تطبق المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية للتقرير المالي "الإيرادات من العقود مع العملاء" في أو قبل تاريخ التطبيق الأولي للمعيار ١٦ من المعايير الدولية للتقرير المالي.

تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار

يجوز للصندوق عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ اختيار إما:

- تطبيق تعريف المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لعقد الإيجار لجميع عقود؛ أو
- تطبيق وسيلة عملية وعدم إعادة تقييم ما إذا كان العقد يمثل إيجار أو يحتوي على إيجار.

#### التحول

يجوز للصندوق كمستأجر إما تطبيق المعيار باستخدام:

- منهج الأثر الرجعي؛ أو
- منهج الأثر الرجعي المعدل مع وسائل عملية اختيارية.

يقوم المستأجر بتطبيق الخيار باستمرار على جميع عقود الإيجار. ويخطط الصندوق حالياً لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ مبدئياً في ١ يناير ٢٠١٩م. لم يحدد الصندوق بعد نهج التحول الذي سيقوم بتطبيقه. لا يتعين على الصندوق كمؤجر إجراء أي تعديلات لعقود الإيجار التي يكون فيها مؤجراً بخلاف مؤجر وسيط في عقود إيجار بالباطن.

لا يعتقد مدير الصندوق أن تطبيق معيار الدولي للتقرير المالي ١٦ سيكون له تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

#### (ب) التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقرير المالي (دورة ٢٠١٥م - ٢٠١٧م)

- المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ دمج الأعمال والمعيار الدولي للتقرير المالي ١١ الترتيبات المشتركة - يوضحان طريقة محاسبة الشركة عن زيادة حصصها في العمليات المشتركة التي تستوفي تعريف الأعمال التجارية.

- إذا احتفظ طرف ما (أو حصل على) سيطرة مشتركة فلا يعاد قياس الحصة المحتفظ بها سابقاً.
- إذا حصل طرف ما على سيطرة فإن المعاملة هي دمج أعمال يتم الحصول عليها من خلال مراحل ويقوم الطرف المستحوذ بإعادة قياس الحصة المحتفظ بها سابقاً بالقيمة العادلة.

## صندوق الأهلي ريت (١) (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
بآلاف الريالات السعودية (ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ١٧ المعايير الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد (تابع)

#### (ب) التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقرير المالي (دورة ٢٠١٥م - ٢٠١٧م) (تابع)

- معيار المحاسبة الدولي ١٢ ضرائب الدخل - يوضح أن جميع تبعات ضرائب الدخل الناتجة من توزيعات أرباح (بما فيها المدفوعات للأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية) يتم إثباتها بشكل ثابت ضمن المعاملة التي نتج عنها أرباح قابلة للتوزيع في قائمة الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر أو حقوق الملكية
- معيار المحاسبة الدولي ٢٣ تكاليف الاقتراض - يوضح أن مجموعة القروض العامة المستخدمة لاحتساب تكاليف الاقتراض المؤهلة يستثنى فقط القروض المحددة لتمويل الموجودات المؤهلة التي لازالت تحت التطوير أو الإنشاء. أما القروض المحددة لتمويل الموجودات المؤهلة الجاهزة الآن للاستخدام المحدد لها أو البيع أو أي موجودات غير مؤهلة فيتم إدراجها في تلك المجموعة العامة. ونظراً لأن تكاليف تطبيق بآثر رجعي قد يفوق المنافع فيتم تطبيق التغييرات بآثر مستقبلي على تكاليف الاقتراض المتكبدة في أو بعد تاريخ تطبيق المنشأة للتعديلات.

لا يعتقد مدير الصندوق أن تبني التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقارير المالية (دورة ٢٠١٥م-٢٠١٧م) سيكون له أي تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق.

#### (ج) تعديلات أخرى

المعايير الجديدة أو المعدلة الواردة أدناه هي التي لم تطبق بعد، كما لا يتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار رقم (٢٣) عدم التأكد حول معالجة ضريبة الدخل - يوضح حساب تعاملات ضريبة الدخل التي لم يتم قبولها بعد من السلطات الضريبية.
- خصائص المدفوعات مقدماً مع التعويض السالب (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩)
- الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢٨)
- تعديلات الخطة أو النقل أو التسوية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٩).
- التعديلات على مراجع إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي.
- المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ " عقود التأمين "

### ١٨ حدث لاحق

في ١٣ فبراير ٢٠١٨م، اعتمد مجلس إدارة الصندوق توزيعات أرباح للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م بمبلغ ٠,٣٢٥ ريال سعودي لكل وحدة بمجموع ٤٤,٦٩ مليون ريال لمالكي وحداته. سيتم دفع توزيعات الأرباح بعد نهاية الفترة.

### ١٩ آخر يوم تقييم

آخر يوم تقييم للفترة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

### ٢٠ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢١ رجب ١٤٤٠هـ، الموافق ٢٨ مارس ٢٠١٩م.