

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

القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م

مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل على فحص القوائم المالية الأولية

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

صفحة	فهرس
٢-١	تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة
٣	قائمة المركز المالي الأولية المختصرة (غير مراجعة)
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الأولية المختصرة (غير مراجعة)
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية المختصرة العائدة لحاملي الوحدات (غير مراجعة)
٦	قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
١٦-٧	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)



+٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٥٠٠
+٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٦٠٠
www.kpmg.com/sa
٤٦/١/٢٢٢ بتاريخ ١٤١٢/٩/٨

تلفون
فاكس
إتترنت
رقم للتريخيص

كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

برج كي بي ام جي
طريق صلاح الدين الأيوبي
ص.ب ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٢
المملكة العربية السعودية

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

السادة حاملي الوحدات صندوق الأهلي ريت (١) مدار من قبل شركة الأهلي المالية.

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م المرفقة لصندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") مدار من قبل شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق") المكونة من:

- قائمة المركز المالي المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م،
- قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية المختصرة لحاملي الوحدات عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م،
- قائمة التدفقات النقدية المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م، و
- الايضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة.

إن مدير الصندوق هو المسئول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

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

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

السادة حاملي الوحدات صندوق الأهلي ريت (١) مدار من قبل شركة الأهلي المالية (يتبع)

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، لم يلفت إنتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م المرفقة لصندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن / كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

هاني بن حمزة بن أحمد بديري
ترخيص رقم ٤٦٠



التاريخ : ٢٦ ذو القعدة ١٤٤٠ هـ
الموافق : ٢٩ يوليو ٢٠١٩ م.

صندوق الأهلي ريت (١)
 (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
 قائمة المركز المالي الأولية المختصرة (غير مراجعة)
 كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
 معبراً عنها بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (غير مراجعة)	إيضاحات	الموجودات
٧,٣٣٧	٨,٤٥٩		نقد وما في حكمه
٥٨,١١٢	٤٩,٩٦٣	٨	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧,٦٩٠	٤,٣١٦	١١	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢٢,٩٩٧	٢٣,٠٨٨		إيجارات مستحقة
١,١٩٦	٦,٠٥٤		مدفوعات مقدمة وضم مدينة أخرى
٢,٨٦٦	٢,٠٨٧		موجودات أخرى
١٠٠,١٩٨	٩٣,٩٦٧		موجودات متداولة
١,٣٤٥,٦٢٧	١,٣٣٦,٥٨٠	٩	عقارات استثمارية
١,٣٤٥,٦٢٧	١,٣٣٦,٥٨٠		موجودات غير متداولة
١,٤٤٥,٨٢٥	١,٤٣٠,٥٤٧		إجمالي الموجودات
١١,٦٩٣	١٠,٣٨٢	١١	المطلوبات
١٠,٧٣٢	١٥,٨٠٣		مطلوبات متداولة
٢٦,٤٢٩	٢١,٣٣٨	١٠	مستحق لأطراف ذات علاقة
٤٨,٨٥٤	٤٧,٥٢٣		المطلوبات الأخرى
١,٣٩٦,٩٧١	١,٣٨٣,٠٢٤		إيرادات إيجار مؤجلة
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠		إجمالي المطلوبات
١٠,١٥٩٨	١٠,٠٥٨٤		حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات وحدات مصدرة بالآلاف (بالعدد)
			حقوق الملكية لكل وحدة (ريال سعودي)

مدير الصندوق

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

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
معبراً عنها بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (غير مراجعة)	لفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧ م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (غير مراجعة)	
٧٠,٤٠٩	٧٥,٥٩٩	إيرادات من العقارات
(٢٠,٤٧٧)	(١٩,٣١٨)	مصروفات تشغيلية
(١٠,٦٧٥)	(١٠,٦٧٣)	الإهلاك
٣٩,٢٥٧	٤٥,٦٠٨	مجمل الربح
(٦,٨٧١)	(٧,٠٥٩)	أتعاب إدارة
(٥٣٢)	(٨٦٣)	أتعاب مهنية
(٥٠)	-	أتعاب مجلس الإدارة
(٣٧٤)	(٤١٤)	أتعاب شركة تداول
(١٧٦)	(٢٠٥)	أتعاب الحفظ
(١,٠٨٣)	(٢٧٤)	مصروفات أخرى
٣٠,١٧١	٣٦,٧٩٣	صافي الربح التشغيلي
٥٦٨	٣٤٢	صافي الربح من استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٠,٧٣٩	٣٧,١٣٥	ربح الفترة
-	-	الدخل الشامل للفترة
٣٠,٧٣٩	٣٧,١٣٥	إجمالي الدخل الشامل للفترة

مدير الصندوق

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

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية المختصرة العائدة لحاملي الوحدات (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
معبراً عنها بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

للفترة من ٢٥ ديسمبر
٢٠١٧ م إلى ٣٠ يونيو
٢٠١٨ م

١,٣٧٥,٠٠٠

٣٧,١٣٥

١,٤١٢,١٣٥

معاملات الوحدة خلال الفترة
متحصلات من إصدار وحدات

إجمالي الدخل الشامل للفترة
صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (غير مراجعة)

لفترة السنة أشهر
المنتهية في ٣٠ يونيو
٢٠١٩ م

١,٣٩٦,٩٧١

٣٠,٧٣٩

(٤٤,٦٨٦)

١,٣٨٣,٠٢٤

صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في ١ يناير ٢٠١٩

إجمالي الدخل الشامل للفترة
معاملات الوحدة خلال الفترة

توزيعات أرباح مدفوعة خلال الفترة
صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (غير مراجعة)

مدير الصندوق

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

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
معبراً عنها بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

للفترة من ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧ م الى ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (غير مراجعة)	
٣٧,١٣٥	٣٠,٧٣٩	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١٠,٦٧٣	١٠,٦٧٥	اجمالي الدخل الشامل للفترة
(٤٨,٥٠٥)	٣,٣٧٤	تسويات لـ: الاستهلاك
(١٧,٨٠٦)	(٩١)	صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٤,٢٠٣)	(٤,٨٥٨)	مستحق من طرف ذو علاقة
٢١,٦٧٨	(٥,٠٩١)	ذمم مدينة
-	٧٧٩	مدفوعات مقدمة وذمم مدينة أخرى
١٥,٢٢٣	(١,٣١١)	إيرادات مؤجلة
١٥,٣٣٦	٥,٠٧١	الموجودات الأخرى
٢٩,٥٣١	٣٩,٢٨٧	مستحق لأطراف ذات علاقة
(٤٢٠,٥٢٥)	(١,٦٢٨)	المطلوبات الأخرى
(٣٨,٨١٦)	٨,١٤٩	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٤٥٩,٣٤١)	٦,٥٢١	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	(٤٤,٦٨٦)	شراء عقارات استثمارية
٤٣٠,٠٠٠	-	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٣٠,٠٠٠	(٤٤,٦٨٦)	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
١٩٠	١,١٢٢	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	٧,٣٣٧	توزيعات ارباح مدفوعة
١٩٠	٨,٤٥٩	المتحصل من الوحدات المباعة
-	-	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
٩٤٥,٠٠٠	-	صافي التغير في النقد وما في حكمه
-	-	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
-	-	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
-	-	معاملة غير نقدية:
-	-	شراء العقار الاستثماري مقابل إصدار وحدات

مدير الصندوق

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

١ الصندوق وأنشطته

صندوق الأهلي ريت (١) ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري مقلد متوافق مع أحكام الشريعة ، تم تأسيسه وإدارته من قبل شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق")، إحدى الشركات التابعة للبنك الأهلي التجاري ("البنك")، لصالح مالكي وحدات الصندوق. يشرف على الصندوق في شكل رئيسي مجلس إدارة الصندوق.

كما هو محدد في نظام هيئة السوق المالية رقم ٢-٨٣-٢٠٠٥ الصادر بتاريخ ٢١ جمادى الأولى ١٤٢٦هـ (٢٨ يونيو ٢٠٠٥م) يعمل مدير الصندوق على نشاطات الأوراق المالية التالية:

- أ) التعامل؛
- ب) الترتيب؛
- ج) الإدارة؛
- د) تقديم المشورة؛
- 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 في رأس المال للقيمة الإجمالية لموجودات الصندوق عند بيع الموجودات في وقت لاحق، أو تطوير الموجودات المستهدفة أو توسيعها.

سوف يستثمر الصندوق بشكل رئيسي في الموجودات العقارية التي تحقق دخل. يمكن للصندوق استثمار جزء من موجوداته والفائض النقدي في معاملات مربحة وودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي مع البنوك المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والتي تعمل 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 ١٤٣٩ هـ (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 الأهلي المالية. تم تحويل النقد إلى حساب البنك الخاص بالصندوق في تاريخ البدء والذي تم استخدامه لشراء العقار الاستثماري وتم إصدار الوحدات لمالكي الوحدات في آن واحد. بدأ الصندوق أنشطته في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٨م ("تاريخ التأسيس"). في تاريخ البدء، أصدر الصندوق ١٣٧,٥٠٠ وحدة مقابل ١,٣٧٥ مليون ريال سعودي، والتي اعتبرت كمساهمة أولية في رأس المال للصندوق.

ستكون مدة الصندوق تسع وتسعين (٩٩) سنة. يمكن تمديد مدة الصندوق حسب تقدير مدير الصندوق رهناً بموافقة هيئة سوق المال.

تم إنشاء الصندوق وطرح الوحدات وفقاً لأنظمة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة بواسطة مجلس إدارة هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ بتاريخ ١٩/٦/١٩٤٢٧هـ ("أنظمة صناديق الاستثمار العقاري") ووفقاً للتوجيهات الصادرة من هيئة السوق المالية فيما يتعلق بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة بموجب القرار رقم ٦-١٣٠-٢٠١٦ بتاريخ ٢٣/١/١٤٣٨هـ الموافق ٢٤/١٠/٢٠١٦م ("توجيهات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة") 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 الوحدات.

٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ويجب أن تتم قراءتها جنباً إلى جنب مع آخر القوائم المالية السنوية للصندوق كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٣ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية، باستثناء الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة التي يتم تسجيلها بالقيمة العادلة.

٤ عملة العرض والنشاط

يتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية الأولية المختصرة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي يعمل فيها الصندوق ("عملة النشاط"). يتم عرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة بالريال السعودي الذي يمثل عملة العرض والنشاط للصندوق.

٥ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية وعلى المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. مراجعة التقديرات المحاسبية يتم إظهارها في سنة المراجعة والسنوات المستقبلية التي تتأثر بها. فيما يلي الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة:

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. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل التغيير في مصروفات الاستهلاك إن وجدت في الفترات الحالية والمستقبلية.

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

يتم مراجعة الاستثمارات العقارية فيما يتعلق بالانخفاض في قيمتها عندما تشير الحالات أو التغيير في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية للعقار الاستثماري قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبر.

لغرض تقييم الانخفاض في القيمة، يتم تجميع العقارات الاستثمارية إلى أدنى مستوى لها حيث يوجد تدفقات نقدية مستقلة قابلة للتحديد (وحدات توليد النقد). وعندما يتم لاحقاً عكس خسارة الانخفاض في القيمة، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد، ولكن القيمة الدفترية التي تمت زيادتها يجب أن لا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، والتي فيما لو تم تحديدها لم يتم تسجيل أي خسارة للانخفاض في قيمة العقار الاستثماري أو وحدة توليد النقد في الفترات السابقة. ويتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل المختصرة.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق بتقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بموجودات الأدوات المالية الخاصة به المدرجة بالتكلفة المطفأة على أساس النظرة التطلعية للمستقبل. يتضمن هذا بشكل رئيسي الإيجارات المستحقة والمستحق من طرف ذو علاقة. يعترف الصندوق بمخصص خسارة لمثل هذه الخسائر في تاريخ كل تقرير. يعكس قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة ما يلي:

- قيمة غير متحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة.
- القيمة الزمنية للموارد و
- معلومات معقولة وقابلة للدعم متاحة دون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما في تاريخ التقرير بشأن الأحداث الماضية والظروف الحالية والتوقعات المتعلقة بالظروف الاقتصادية المستقبلية.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
معبراً عنها بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦ السياسات المحاسبية الهامة

تتماشى السياسات المحاسبية المطبقة عند إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة مع تلك المطبقة عند إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م باستثناء تطبيق المعايير الجديدة والتعديلات اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩ م.

لم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكنه غير ساري المفعول بعد. قام الصندوق بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار" و ليس هناك أي أثر هام مترتب عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ على القوائم المالية.

٧ التغيير في السياسات المحاسبية

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار"

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار" للمستأجرين نموذج محاسبة واحد لعقود الإيجار في قائمة المركز المالي. يقوم المستأجر بالاعتراف بالأصل المتعلق بحق الاستخدام الذي يمثل حقه في استخدام الأصل ذو الصلة بالإضافة إلى التزام الإيجار الذي يمثل التزامه بسداد دفعات الإيجار. ثمة إعفاءات تتعلق بإثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للبنود منخفضة القيمة. تبقى طريقة الاحتساب المتبعة من المؤجر مشابهة للمعيار الحالي - يستمر المؤجرون بتصنيف عقود الإيجار إلى عقود تأجير تمويلي أو عقود تأجير تشغيلي.

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ محل التوجيهات الحالية لعقود الإيجار بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي ١٧ عقود الإيجار وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٤ تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية السابقة ١٥ عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية السابقة ٢٧ تقييم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
معبراً عنها بالآلاف انريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٨ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة)		٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (غير مراجعة)	
القيمة	التكلفة	القيمة	التكلفة
٥٨,١١٢	٥٧,٧٢٩	٤٩,٩٦٣	٤٩,٥٧٨

الاستثمار في الصناديق المشتركة التي يديرها مدير
الصندوق
صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي
(٢٦,٥٥٨,٣٥٩ وحدة) (طرف ذو علاقة)

٩ العقارات الاستثمارية

استحوذ الصندوق على العقارات التالية في تاريخ البدء في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧ م مقابل عوض نقدي يبلغ ٤٠٥ مليون ريال سعودي (يمثل ٣٠٪ من إجمالي قيمة الشراء البالغة ١,٣٥٠ مليون ريال سعودي) وإصدار وحدات بقيمة ٩٤٥ مليون ريال سعودي لشركة الأندلس العقارية - المالك السابق.

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

وقد تم تكليف شركة هامات العقارية، وهي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة، كمشغل ومدير للتأجير وتفويضهم بالتعامل مع جميع أعمال الاستئجار التجاري نيابة عن الصندوق.

يتم الاحتفاظ بسندات ملكية العقارات باسم صندوق تمكين العقاري ("شركة ذو غرض خاص"), المملوكة من قبل شركة البلاد المالية (أمين الصندوق). يدفع الصندوق رسوم الحفظ إلى أمين الصندوق بما يعادل ٠,٠٢٥٪ من متوسط تقييم العقارات.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
معبراً عنها بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٩ العقارات الاستثمارية (تابع)

الإجمالي	إنشاء تحت التنفيذ	معدات مكتبية	الحاسب الآلي والأجهزة	أثاث ومفروشات	مباني	أراضي	التكلفة الرصيد في ١ يناير إضافات خلال الفترة الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
١,٣٦٦,٩٨٥	١,٢٧٤	٧,٠٥٥	٢,٠٣٩	٨,٨٤٢	٥٣٥,٣٦٤	٨١٢,٤١١	
١,٦٢٨	١,٦٢٨	-	-	-	-	-	
١,٣٦٨,٦١٣	٢,٩٠٢	٧,٠٥٥	٢,٠٣٩	٨,٨٤٢	٥٣٥,٣٦٤	٨١٢,٤١١	
(٢١,٣٥٨)	-	(١,١٧٧)	(٢٣٥)	(١,٠٨٩)	(١٨,٨٥٧)	-	
(١٠,٦٧٥)	-	(٥٩٠)	(١١٢)	(٥٤١)	(٩,٤٣٢)	-	
(٣٢,٠٣٣)	-	(١,٧٦٧)	(٣٤٧)	(١,٦٣٠)	(٢٨,٢٨٩)	-	
١,٣٣٦,٥٨٠	٢,٩٠٢	٥,٢٨٨	١,٦٩٢	٧,٢١٢	٥٠٧,٠٧٥	٨١٢,٤١١	
١,٣٤٥,٦٢٧	١,٢٧٤	٥,٨٧٨	١,٨٠٤	٧,٧٥٣	٥١٦,٥٠٧	٨١٢,٤١١	

وفقاً للمادة ٢٢ من أنظمة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم الموجودات العقارية للصندوق بناءً على تقييمين أعدهما مقيمان مستقلون. ومع ذلك، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإن الاستثمارات في العقارات يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم في هذه القوائم المالية.

يتم تنفيذ تقييم العقار الاستثماري كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م قبل "نايت فرانك" و"فالوسترات كونسلتنج"، وهما مقيمان معتمدان من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تتضمن الإقرارات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية معدل خصم (١٠,٥٪) إلى (١١,٥٪) ومعدل عائد التخارج (٨,٥٪) إلى (٩٪). تعتقد الإدارة إن القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية تساوي تقريباً القيمة الدفترية.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
معبراً عنها بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠ إيرادات مؤجلة

تتمثل في إيرادات الإيجار المستلمة مقدماً والمتعلقة بالعقارات الاستثمارية. فيما يلي بيان بالحركة في الإيرادات المؤجلة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (غير مراجعة)	
-	٢٦,٤٢٩	الرصيد في بداية الفترة
٢٥,٤٠٦	-	تم الاستحواذ عليه كجزء من عملية الاستحواذ
١٢٤,٣٣٢	٥٧,٤٩٢	الإيجار المستلم خلال الفترة
(١٢٣,٣٠٩)	(٦٢,٥٨٣)	المعدل مقابل الإيراد المكتسب
٢٦,٤٢٩	٢١,٣٣٨	الرصيد في نهاية الفترة

١١ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

يتم اعتبار الأطراف على أنها أطراف ذات علاقة إذا كان لأحد الأطراف القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة التأثير الهام على الطرف الآخر عند اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية.

العلاقة	اسم الشركة
مدير الصندوق ومالك وحدات مالك مدير الصندوق مالكي الوحدات مشغل العقار مالك العلامة التجارية للفندق	شركة الأهلي المالية البنك الأهلي التجاري شركة الأندلس العقارية شركة هامات العقارية ستايبيريدج سويتس

رسوم إدارة الصندوق

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

رسوم الوكالة

قام الصندوق من خلال اتفاقية تحويل رئيسية بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧ بتعيين شركة الأندلس العقارية كوكيل عقاري، بموجب الاتفاقية، تم تعيين شركة الأندلس العقارية لممارسة، أداء وتنفيذ جميع الحقوق والالتزامات كوكيل. يدفع الصندوق مبلغاً ثابتاً قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لشركة الأندلس العقارية مقابل خدمات الوكالة المذكورة.

١٢ إدارة المخاطر المالية

عوامل المخاطر المالية

إن أنشطة الصندوق معرضة لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة والمخاطر التشغيلية.

يعد مدير الصندوق مسؤولاً عن تحديد ومراقبة المخاطر. يشرف مجلس إدارة الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول في النهاية عن الإدارة الشاملة في الصندوق.

يتم وضع مراقبة ورقابة على المخاطر بشكل أساسي ليتم القيام بها بناءً على الحدود الموضوعية بواسطة مجلس إدارة الصندوق. لدى الصندوق وثيقة الشروط والأحكام الخاصة به التي تحدد استراتيجيته الشاملة للأعمال، ومدى تجاوزه للمخاطر وفلسفته العامة نحو إدارة المخاطر وهو ملتزم باتخاذ الإجراءات لإعادة التوازن في المحفظة تماشياً مع توجيهات الاستثمار.

يستخدم الصندوق أساليب مختلفة لقياس وإدارة مختلف أنواع المخاطر التي يتعرض لها، وفيما يلي شرح هذه الأساليب.

مخاطر السوق

مخاطر تحويل العملات الأجنبية

مخاطر تحويل العملات الأجنبية هي مخاطر تذبذب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتنشأ من الأدوات المالية المقومة بالعملة الأجنبية.

لا يوجد لدى الصندوق أي مخاطر جوهرية متعلقة بصرف العملات الأجنبية حيث أن معظم معاملاته تتم الريال السعودي.

مخاطر أسعار العمولة

تتمثل مخاطر أسعار العمولات في مخاطر تقلب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية أو القيمة العادلة للأدوات المالية للقسيمة الثابتة بسبب التغيرات في أسعار العمولة في السوق.

لا يخضع الصندوق لمخاطر أسعار العمولة، حيث أنه ليس لدى الصندوق أي أدوات مالية محملة بعمولات.

مخاطر الأسعار

تتمثل في مخاطر تذبذب قيمة الأدوات المالية للصندوق نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، بسبب عوامل بخلاف تحركات العملات الأجنبية وأسعار العمولات.

تنشأ مخاطر الأسعار بشكل أساسي من عدم التأكد بشأن أسعار الأدوات المالية المستقبلية التي يمتلكها الصندوق. وكما في تاريخ قائمة المركز المالي المختصرة، فإن الصندوق غير معرض لمخاطر الأسعار.

مخاطر الائتمان

إن الصندوق معرض لمخاطر الائتمان، وهي عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان للأرصدة البنكية والإيجارات المستحقة.

يتبع الصندوق سياسة إبرام عقود أدوات مالية مع أطراف ذات سمعة حسنة. لقد تم تصميم سياسات إدارة المخاطر الخاصة بالصندوق من أجل تحديد ووضع الحدود الملائمة للمخاطر ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود.

وكما في تاريخ التقرير، فإن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للصندوق يتمثل في القيمة الدفترية المعنية لموجوداته المالية المعرضة لمخاطر الائتمان.

صندوق الأهلي ريت (١)
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
معبراً عنها بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢ إدارة المخاطر المالية (يتبع)

عوامل المخاطر المالية (يتبع)

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 غير ملائمة بدرجة كبيرة.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، إما من خلال استبعاد عقارات استثمارية أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

مخاطر العمليات

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

يهدف الصندوق إلى إدارة المخاطر التشغيلية لكي يحقق التوازن بين الحد من الخسائر والأضرار المالية التي تلحق بسمعته وبين تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في تحقيق عوائد لمالكي الوحدات.

تقدير 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. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات

يتم قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات باستخدام الافتراضات التي تستخدم بواسطة المشاركين في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق يسعون لأفضل منفعة اقتصادية لهم.

يستخدم الصندوق أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة. يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات المالية التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في القوائم المالية الأولية المختصرة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١: أسعار السوق المتداولة (بدون تعديل) في أسواق نشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى ٢ - طرق تقييم يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشر.
- المستوى ٣: تقنيات تقييم تستخدم الحد الأدنى من المدخلات اللازم لقياس القيمة العادلة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

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 الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
معبراً عنها بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٣ الأحداث اللاحقة

١. بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠١٩ م أعلنت شركة "الأهلي المالية" عن توقيع اتفاقية شراء لاستحواذ "صندوق الأهلي ريت (١)" على برج مكتبي في مدينة جدة مقابل مبلغ قدره ٢٥٥ مليون ريال. إن الفترة المحددة لاستكمال إجراءات نقل ملكية العقار هي ٣٠ يوماً من تاريخ توقيع اتفاقية الشراء. أنه سيتم تمويل هذه الصفقة من خلال التسهيلات البنكية المتاحة للصندوق.

٢. بتاريخ ٢٩ يوليو ٢٠١٩ م أعلنت شركة الأهلي المالية توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق الأهلي ريت بواقع ٠,٣٢٥ ريال لكل وحدة عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م والتي تمثل نسبة ٣,٢٥ % من السعر الأولي للوحدة.

١٤ آخر يوم تقييم

إن آخر يوم لتقييم العقارات الاستثمارية للصندوق في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م.

١٥ اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٦ ذو القعدة ١٤٤٠ هـ الموافق ٢٩ يوليو ٢٠١٩ م.