

صندوق الأهلي العقاري
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)
القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
مع
تقرير فحص مراجع الحسابات المستقل لمالكي الوحدات

KPMG Professional Services Company

Roshn Front, Airport Road
P. O. Box 92876
Riyadh 11663
Kingdom of Saudi Arabia
Commercial Registration No 1010425494

Headquarters in Riyadh

شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية مساهمة مهنية

واجهة روشن، طريق المطار
صندوق بريد ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية
سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩٤

المركز الرئيسي في الرياض

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

للسادة مالكي الوحدات في صندوق الأهلي العقاري

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م المرفقة لصندوق الأهلي العقاري ("الصندوق") المدار من قبل شركة الأهلي المالية ("مدير الصندوق")، المكونة من:

- قائمة المركز المالي المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م،
- قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م،
- قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م،
- قائمة التدفقات النقدية المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م، و
- الايضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة.

مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، والامتثال إلى الأحكام المعمول بها في اللوائح التنفيذية لصناديق الاستثمار العقارية الصادرة من هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق. ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

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

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م المرفقة لصندوق الأهلي العقاري غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

للسادة مالكي الوحدات في صندوق الأهلي العقاري (يتبع)

فقرة لفت انتباه

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم ١١ (و) من القوائم المالية الأولية المختصرة، والذي يوضح أن صك ملكية أحد العقارات التابعة للصندوق، والبالغة قيمته الدفترية ١٢٦,٥ مليون ريال سعودي، قد تم إلغاؤه من قبل المحكمة العليا في المملكة العربية السعودية في عام ٢٠٢١ م. ووفقاً لذلك، يُبقي مدير الصندوق على مخصص مقابل ذلك بمبلغ ١٢٦,٥ مليون ريال سعودي، يمثل تقديره للخسارة المتوقعة تكبدها. ونظراً لأهمية الأمر المشار إليه أعلاه والمبلغ ذي الصلة، قام مدير الصندوق بتعليق جميع طلبات الاشتراك والاسترداد في وحدات الصندوق إلى حين تسوية هذا الأمر. ولم يتم تعديل استنتاجنا فيما يتعلق بهذا الأمر.

شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية



عبد العزيز محمد العواد
رقم الترخيص ٧١٢

الرياض في ٢٨ صفر ١٤٤٨ هـ
الموافق: ١١ أغسطس ٢٠٢٦ م

صندوق الأهلي العقاري
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة المركز المالي المختصرة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	إيضاحات	
			الموجودات
١٧٨	٢٦	٩	نقد وما في حكمه
٥,٥٣٨	٥,٥٧٢	١٠	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٧,١٧٥	٦٤,٤٩٢	١١	عقارات قيد التطوير
٧٣٦	٧٣٩		أرصدة مدينة أخرى
<u>٧٣,٦٢٧</u>	<u>٧٠,٨٢٩</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
<u>١٦,١٥٠</u>	<u>١٥,٩٨٩</u>		أرصدة دائنة أخرى
<u>٥٧,٤٧٧</u>	<u>٥٤,٨٤٠</u>		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
<u>١٧,٥٨٠</u>	<u>١٧,٥٨٠</u>		الوحدات القائمة بالآلاف (العدد)
<u>٣.٢٦٩٥</u>	<u>٣.١١٩٥</u>		صافي الموجودات لكل وحدة (ريال سعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي العقاري
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٥ م	٢٠٢٦ م	إيضاحات
١٥٥	١١٨	أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
--	١٦	أرباح محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢١	١٨	دخل الخصومات
١٧٦	١٥٢	إجمالي الدخل
٤٤٢	(٢,٦٨٣)	١١ (تحميل) / عكس انخفاض صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير
(٢٠)	(٢٠)	أتعاب مراجع الحسابات
(٢٣)	(٢٦)	أتعاب التقييم
--	(٣٠)	أتعاب الحفظ
(٤)	(٤)	رسوم هيئة السوق المالية
(٣)	(٣)	رسوم تداول
(١٣)	(٢٣)	مصرفات أخرى
٣٧٩	(٢,٧٨٩)	إجمالي (الخسارة) / الدخل التشغيلي
٥٥٥	(٢,٦٣٧)	(خسارة) / ربح الفترة
--	--	الدخل الشامل الآخر للفترة
٥٥٥	(٢,٦٣٧)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي العقاري
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٥ م	٢٠٢٦ م	
٥٧,٣٧٨	٥٧,٤٧٧	صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في بداية الفترة (مراجعة)
٥٥٥	(٢,٦٣٧)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة
٥٧,٩٣٣	٥٤,٨٤٠	صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في نهاية الفترة (غير مراجعة)

معاملات الوحدات

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٥ م	٢٠٢٦ م	
(الوحدات بالآلاف)		
١٧,٥٨٠	١٧,٥٨٠	الوحدات القائمة في بداية و نهاية الفترة (غير مراجعة)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي العقاري
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

قائمة التدفقات النقدية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٥ م	٢٠٢٦ م	إيضاح
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
٥٥٥	(٢,٦٣٧)	(ربح) / خسارة الفترة
تسويات لـ:		
تحميل / (عكس) انخفاض صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات		
(٤٤٢)	٢,٦٨٣	تحت التطوير
أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		
(١٥٥)	(١١٨)	
أرباح محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		
--	(١٦)	
(٤٢)	(٨٨)	
صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
--	١٠٠	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٣	(١٦١)	أرصدة دائنة أخرى
--	(٣)	أرصدة مدينة أخرى
١	(١٥٢)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
١	(١٥٢)	صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه
١٢٧	١٧٨	نقد وما في حكمه في بداية الفترة
١٢٨	٢٦	نقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق الأهلي العقاري (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١. الصندوق وأنشطته

صندوق الأهلي العقاري ("الصندوق") عبارة عن صندوق استثمار عقاري مفتوح متوافق مع الشريعة الإسلامية، تتم إدارته بواسطة شركة الأهلي المالية (مدير الصندوق)، شركة تابعة للبنك الأهلي السعودي ("البنك") لصالح مالكي وحدات الصندوق. تعمل شركة البلاد المالية بصفتها أمين الحفظ للصندوق.

يتمثل الهدف الاستثماري للصندوق في تزويد مالكي الوحدات بنمو طويل الأجل لرأس المال من خلال شراء، تطوير، وبيع الأراضي السكنية، التجارية، الصناعية، والمباني القائمة. يمكن للصندوق أيضاً استثمار الفائض النقدي في الأسهم الخاصة العقارية وفي أسهم الشركات العقارية المحلية المدرجة. وفي صناديق أسواق النقد المتوافقة مع أحكام الشريعة.

تمت الموافقة على شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية في ١٦ شوال ١٤٢٧ هـ (الموافق ٧ نوفمبر ٢٠٠٦ م). بدأ الصندوق نشاطه في ١٧ ذي الحجة ١٤٢٧ هـ (الموافق ٧ يناير ٢٠٠٧ م).

٢. اللوائح النظامية

يتم إدارة الصندوق بموجب اللوائح الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٢٠٠٦-٢١٩-١) بتاريخ ٣ ذو الحجة ١٤٢٧ هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦ م) والتعديلات اللاحقة لها بموجب قرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية رقم (٢٠٢٥-١٣٥-١) بتاريخ ٣ جمادى الثاني ١٤٤٧ هـ (الموافق ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٥ م) والتي تفصل متطلبات جميع الصناديق داخل المملكة العربية السعودية.

٣. الأساس المحاسبي

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والامتثال إلى الأحكام المعمول بها في اللوائح التنفيذية لصناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق.

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ويجب أن تتم قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

٤. أسس القياس والعرض

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية، باستثناء الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والعقارات تحت التطوير، والتي يتم إثباتها بالقيمة العادلة وبالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل، على التوالي.

ليس لدى الصندوق دورة تشغيل محددة بوضوح وبالتالي لا يعرض موجودات ومطلوبات متداولة وغير متداولة بشكل منفصل في قائمة المركز المالي الأولية. بدلاً من ذلك يتم عرض الموجودات والمطلوبات بترتيب درجة سيولتها.

٥. العملة الوظيفية وعملة العرض

تم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية الأولية المختصرة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي يعمل فيها الصندوق ("العملة الوظيفية"). تم عرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة بالريال السعودي الذي يمثل العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق وقد تم تقريبها إلى أقرب ألف مالم يذكر خلاف ذلك.

صندوق الأهلي العقاري (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. التغييرات في شروط وأحكام الصندوق

خلال الفترة، لم يكن هناك أي تغيير هام على شروط وأحكام الصندوق.

٧. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة من الإدارة اتخاذ الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتوافق الأسس والطرق المستخدمة في الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المطبقة مع تلك المستخدمة في إعداد القوائم المالية السنوية المدققة للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

٨. المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية

تتمشى المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مع تلك المستخدمة عند إعداد القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

(أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات المطبقة بواسطة الصندوق

أصبحت التعديلات على المعايير المحاسبية والتفسيرات أدناه قابلة للتطبيق لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦م. قدر مدير الصندوق أن التعديلات ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

البيان

المعايير / التعديلات

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير
المالية رقم ٩ والمعيار رقم ٧
تصنيف وقياس الأدوات المالية

تقتصر التحسينات السنوية على التعديلات التي تهدف إلى توضيح
صياغة أحد معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية أو تصحيح
الآثار غير المقصودة البسيطة، أو السهو، أو أوجه التعارض بين
متطلبات معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية

التحسينات السنوية على المعايير الدولية
لإعداد التقارير المالية – المجلد ١١

صندوق الأهلي العقاري (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

٨. المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية (يتبع)

(ب) المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكنها غير سارية بعد وذلك حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الأولية المختصرة للصندوق. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول.

المعايير/التفسيرات والتعديلات	البيان	يسري مفعولها اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد التاريخ التالي
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر أو المشروع المشترك	تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩	الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات	١ يناير ٢٠٢٧
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨	العرض والإفصاح في القوائم المالية. ويقوم مدير الصندوق حالياً بتقييم الآثار المتعلقة بالعرض والإفصاح التي يتطلبها هذا المعيار.	١ يناير ٢٠٢٧

إن المعايير والتفسيرات والتعديلات الواردة أعلاه، باستثناء المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨، لا يُتوقع أن يكون لها أثر جوهري على القوائم المالية الأولية المختصرة للصندوق. وسيلح المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١ "عرض القوائم المالية"، ويستحدث متطلبات جديدة تتعلق بتصنيف الإيرادات والمصروفات، بالإضافة إلى إلزامية عرض المجاميع الفرعية ضمن قائمة الربح أو الخسارة، والإفصاح عن مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة، وتعزيز الإرشادات المتعلقة بتجميع المعلومات المالية وتفصيلها. ويقوم الصندوق حالياً بتقييم أثر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ على قوائمه المالية.

٩. نقد وما في حكمه

يتمثل في الأرصدة البنكية المحتفظ بها لدى البنك الأهلي السعودي، وهو طرف ذو علاقة، ذو تصنيف ائتماني Aa٣ حسب تصنيف وكالة موديز، بما يتماشى مع مفهوم الدرجة الاستثمارية عالمياً.

١٠. الاستثمارات المُقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتضمن استثمارات الأسهم المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)		٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)		إيضاح
القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	
٥,٥٣٨	٤,٧٢٣	٥,٥٧٢	٤,٦٣٩	(أ)

صندوق استثماري يُديره مدير الصندوق.

(أ) خلال الفترة، قام الصندوق ببيع استثمار بقيمة ٠,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٠,٩٩٥ مليون ريال سعودي) في صندوق الأهلي كابيتال للمتاجرة بالريال السعودي.

صندوق الأهلي العقاري
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١١. عقارات قيد التطوير

تتضمن العقارات قيد التطوير مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
٦٤,٤٩٢	٦٧,١٧٥
أرض قيد التطوير	

(أ) أنشأ مدير الصندوق، شركة ذات أغراض خاصة، شركة سامبا للاستثمار العقاري، المسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧١٥٠٢٢ بتاريخ ٢٣ شوال ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٧ يوليو ٢٠١٧ م). الهدف الأساسي من الشركة ذات الأغراض الخاصة هو الاحتفاظ بالأصول العقارية المتعلقة بالصناديق العقارية وتسجيلها باسمها.

(ب) يتم تسجيل صكوك ملكية الأرض باسم الشركة ذات الأغراض الخاصة. نظرًا لأن الصندوق هو المالك المستفيد من هذه الأرض، فقد تم تسجيل الأرض في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

(ت) كانت الحركة في القيمة الدفترية للعقارات قيد التطوير على النحو التالي:
٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)

وصف المشروع	إيضاح	التكلفة	صافي القيمة القابلة للتحقق	القيمة الدفترية
ديراب – الرياض	(و)	١٢٦,٤٩٦	--	--
كنوز – جدة		٦٨,٥٠٩	٦٤,٤٩٢	٦٤,٤٩٢
		١٩٥,٠٠٥	٦٤,٤٩٢	٦٤,٤٩٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)

وصف المشروع	إيضاح	التكلفة	صافي القيمة القابلة للتحقق	القيمة الدفترية
ديراب – الرياض	(و)	١٢٦,٤٩٦	--	--
كنوز – جدة		٦٨,٥٠٩	٦٧,١٧٥	٦٧,١٧٥
		١٩٥,٠٠٥	٦٧,١٧٥	٦٧,١٧٥

(د) يتم تحليل القيمة الدفترية للاستثمارات بالممتلكات العقارية على النحو التالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
١٩٥,٠٠٥	١٩٥,٠٠٥

الاستثمارات بالعقارات قيد التطوير بالتكلفة

خسائر الانخفاض المتراكمة

الرصيد في بداية الفترة / السنة	(تحميل) / عكس انخفاض صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
(١٢٧,٨٣٠)	(٢,٦٨٣)	(١٢٨,٦١٢)
(١٣٠,٥١٣)	(٢,٦٨٣)	(١٢٧,٨٣٠)
٦٤,٤٩٢	٦٧,١٧٥	٦٧,١٧٥
صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير		

صندوق الأهلي العقاري
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١١. عقارات قيد التطوير (يتبع)

هـ) تعتمد القيمة العادلة لعقار كنوز، جدة قيد التطوير على متوسط تقييم مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تم تحديد القيمة العادلة للعقارات قيد التطوير باستخدام طريقة قيمة الأرض المتبقية. تعتبر القيمة العادلة للعقارات قيد التطوير بمثابة تقدير تقريبي معقول لصافي القيمة الصافية حيث أن المكونات التي تتكون من صافي القيمة الصافية لم يتم تقييمها على أنها جوهريّة.

تُصنف القيمة العادلة للعقارات تحت التطوير ضمن المستوى الثالث من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. وفيما يلي الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات تحت التطوير:

المقيم	الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة في الفترة الحالية	القيمة العادلة		العلاقة المتبادلة بين المدخلات الرئيسية غير القابلة للملاحظة وقياس القيمة العادلة
		كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	
شركة الطويل للتقييم العقاري (أوريساج)	• نسبة الخصم: ١٢٪. • فترة البيع: ٤ سنوات	٦٥,١١٠	--	ستزيد (تنقص) القيمة العادلة المقدرة إذا: • كانت معدلات الخصم أقل (أعلى)؛ أو • كانت فترة البيع أقل (أعلى).
قيام للتقييم	• نسبة الخصم: ١١٪. • فترة البيع: ٤ سنوات	٦٣,٨٧٤	--	
فاليوسترز	• نسبة الخصم: ١٥٪. • فترة البيع: ٤ سنوات	--	٦٥,٠٠٠	
شركة إسناد للتقييم العقاري	• نسبة الخصم: ١١٪. • فترة البيع: ٤ سنوات	--	٦٩,٣٥٠	

متوسط كلا التقييمين ٦٤,٤٩٢ ٦٧,١٧٥

و) تلقى مدير الصندوق في ٢٣ مارس ٢٠٢١ م نسخة من قرار المحكمة العليا بإلغاء عدد من صكوك الملكية والتي تضمنت صك ملكية العقار قيد التطوير المملوك من قبل الصندوق والذي يقع في ديراب بالرياض.

عين مدير الصندوق مستشار قانوني وتقديم استئناف ضد قرار الإلغاء إلى لجنة الاستئناف. وبناءً عليه، قام مدير الصندوق بتكوين مخصص مقابل قيمة العقار، يمثل تقدير الخسارة المتوقع تكبدها. ونظرًا لأهمية الأمر السابق والمبلغ المقابل، قام مدير الصندوق بتعليق جميع طلبات الاشتراك والاسترداد في الوحدات حتى يتم حل هذا الأمر.

وفي ٢٠٢٣ م، قامت لجنة الاستئناف بإحالة القضية من وزارة العدل إلى الديوان الملكي. وقد راسل الديوان الملكي وزارة العدل لطلب بعض التوضيحات، وتقوم اللجنة حاليًا بإعداد دراستها بعد استلام التوضيحات.

١٢. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة بالصندوق على مجلس إدارة الصندوق، ومدير الصندوق والصناديق الأخرى المدارة بواسطة مدير الصندوق والبنك الأهلي السعودي بصفته الشركة الأم لمدير الصندوق.

فيما يلي تفاصيل المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة التي لم يتم الإفصاح عنها في أي مكان آخر في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة كما في لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م.

صندوق الأهلي العقاري (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)
١٢. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

المعاملات مع موظفي الإدارة الرئيسيين

يتم إدارة وتشغيل الصندوق بواسطة مدير الصندوق. ولقاء هذه الخدمات، يستحق مدير الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١٪ سنوياً (٢٠٢٥ م: ١٪) من صافي قيمة موجودات الصندوق اليومية، وذلك وفقاً لما هو منصوص عليه في شروط وأحكام الصندوق. واعتباراً من ٣ مارس ٢٠٢١ م، تنازل مدير الصندوق عن أتعاب الإدارة، وبالتالي لم يتم إثبات أي مستحقات لأتعاب الإدارة. كما يتنازل مدير الصندوق عن أتعاب الإدارة بما يعادل استثمارات الصندوق في الصناديق الأخرى التي يديرها مدير الصندوق. ويُدرج ذلك ضمن دخل الخصومات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية المختصرة.

خلال الفترة، أبرم الصندوق المعاملات التالية مع مدير الصندوق، بخلاف تلك التي تم الإفصاح عنها في مواضع أخرى في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة، خلال السياق الاعتيادي للأعمال. تمت هذه المعاملات على أساس شروط وأحكام معتمدة من قبل الصندوق.

اسم الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملات	مبالغ المعاملات خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو		الرصيد المستحق كما في	
		٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
شركة الأهلي المالية	الأتعاب الادارية	--	--	١٥,٦٧٤	١٥,٦٧٤
	دخل الخصومات	١٨	٢١	(٣)	(٣)

١٣. قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

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

يقوم الصندوق بقياس القيمة العادلة للأداة باستخدام السعر المتداول في السوق النشطة لتلك الأداة، عند توفرها. يتم اعتبار السوق على أنها سوق نشطة إذا كانت معاملات الموجودات أو المطلوبات تتم بشكل متكرر وحجم كافٍ لتقديم معلومات عن الأسعار على أساس مستمر. يقوم الصندوق بقياس الأدوات المتداولة في السوق النشطة وفقاً لسعر السوق لأن هذا السعر يقارب بشكل معقول سعر البيع.

صندوق الأهلي العقاري
(مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٣. قياس القيمة العادلة (يتبع)

في حال عدم وجود سعر متداول في سوق نشط، فإن الصندوق يستخدم أساليب تقييم تحقيق أقصى قدر من استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتحقيق أقل قدر من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة. إن أسلوب التقييم المختار يتضمن جميع العوامل التي يأخذها المشاركون في السوق في الحسبان عند تسعير العملية. يقوم الصندوق بإثبات التحويل بين مستويات القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث خلالها التغيير.

لدى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة المستويات التالية:

- المستوى ١: مدخلات تمثل الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق المالية النشطة لموجودات ومطلوبات مطابقة يمكن للمنشأة الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بصورة مباشرة أو بصورة غير مباشرة؛ و
- المستوى ٣: مدخلات غير قابلة للملاحظة للموجودات أو المطلوبات.

القيم الدفترية والقيمة العادلة

يحلل الجدول التالي القيم الدفترية والقيمة العادلة للأدوات المالية، حسب المستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. إن الجدول لا يتضمن معلومات القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الغير مقاسة بالقيمة العادلة إذا كانت القيم الدفترية تقارب بشكل معقول القيمة العادلة. جميع القياسات أدناه مكررة.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)

القيمة العادلة				القيمة الدفترية	الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة
المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي		
--	٥,٥٧٢	--	٥,٥٧٢	٥,٥٧٢	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)

القيمة العادلة				القيمة الدفترية	الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة
المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي		
--	٥,٥٣٨	--	٥,٥٣٨	٥,٥٣٨	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

صندوق الأهلي العقاري (مدار من قبل شركة الأهلي المالية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م
المبالغ بالآلاف الريالات السعودية (مالم يذكر خلاف ذلك)

١٣. قياس القيمة العادلة (يتبع)

القيم الدفترية والقيمة العادلة (يتبع)

الاستثمارات في الصناديق الاستثمارية المفتوحة الغير مدرجة المُقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة باستخدام صافي قيمة الموجودات غير المعدلة والمصنفة ضمن المستوى ٢ وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة. خلال الفترة، لم يتم إجراء أي تحويل في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى كالنقد وما في حكمه، الأرصدة المدينة الأخرى والأرصدة الدائنة الأخرى، فإن القيم الدفترية تقارب بشكل معقول القيمة العادلة نظراً لطبيعتها.

١٤. آخر يوم تقييم

آخر يوم تقييم لغرض إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة كان ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (٢٠٢٥م: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م).

١٥. أثر الأوضاع الجيوسياسية

منذ ٢٨ فبراير ٢٠٢٦م، أصبحت الأوضاع الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط أكثر تقلباً. وقد قام مدير الصندوق بتقييم الأثر المحتمل لهذه التطورات على عمليات الصندوق ومركزه المالي.

يحتفظ الصندوق باستثمارات في أدوات مالية، بما في ذلك صناديق الاستثمار، والتي تكون بطبيعتها معرضة للتقلبات في ظروف السوق. وقد تؤدي التوترات الجيوسياسية المستمرة إلى زيادة تقلبات الأسعار، وانخفاض سيولة الأسواق، وارتفاع مستوى عدم التأكد في قياسات القيمة العادلة. ويواصل مدير الصندوق متابعة تطورات الأسواق بشكل مستمر عند تحديد القيمة العادلة لهذه الموجودات المالية؛ ومع ذلك، لا يزال مدى تأثير هذه التطورات على المحفظة الاستثمارية للصندوق ومدة استمرارها غير مؤكد.

١٦. الأحداث بعد نهاية فترة التقرير

لا يوجد أي حدث لاحق لتاريخ قائمة المركز المالي يتطلب تعديل أو إفصاح في القوائم المالية الأولية المختصرة أو الإيضاحات المرفقة.

١٧. اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٦ صفر ١٤٤٨هـ الموافق ٩ أغسطس ٢٠٢٦م.