



MULKIA
INVESTMENT



MULKIA
Gulf Real Estate REIT

صندوق ملكيّة – عقارات الخليج ريت

التقرير السنوي لمالكي الوحدات لعام ٢٠١٧م

تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل

ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-١٣١٧، بتاريخ ٢٠١٣/١١/٥م :
وذلك للتعامل بصفة أصيل والتعهد بالتغطية وإدارة صناديق الاستثمار وحفاظ
العملاء والترتيب و تقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

مُلكِيّة

صندوق مُلكيّة – عقارات الخليج ريت

فهرس المحتويات

نبذة عامة عن الصندوق

أصول الصندوق والأداء

ملخص الإفصاح المالي

تقرير مجلس إدارة الصندوق

معلومات وبيانات أخرى

بيانات التواصل

نبذة عامة عن الصندوق



أهداف الصندوق

يهدف الصندوق إلى الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع ما نسبته ٩٠% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق و بحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال ٩٠ يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر:

- استثمار ٧٥% بحد أدنى من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري.
- الاستثمار بنسبة لا تتجاوز ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري، سواء من خلال إعادة تطوير العقارات المملوكة للصندوق بهدف رفع العوائد التأجيرية وتحقيق عوائد رأسمالية عند البيع الجزئي أو من خلال الاستثمار في التطوير العقاري في عقارات غير مملوكة للصندوق، وذلك وفقاً لرؤية مدير الصندوق وإرادته المطلقة. يستهدف الصندوق الاستثمار في بداية إطلاقه في العقارات بالقطاع التجاري والصناعي والسكني، ويمكن أن يستثمر في فترات لاحقاً في غيرها من القطاعات التي تحقق عوائد دورية تزيد عن متوسط العوائد المحققة للصندوق لآخر ١٢ شهر.
- ستكون جميع استثمارات الصندوق متوافقة مع الضوابط الشرعية.
- ستتركز استثمارات الصندوق في المملكة العربية السعودية.
- قد يستثمر الصندوق في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة المتوافقة مع الضوابط الشرعية بما لا يتجاوز ١٠% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب اخر قوائم مالية مدققة.

شركة مُلْكِيَّة للاستثمار

عام مقفل

٩٩ سنة

٦٠٠ مليون ريال سعودي

٢٠١٧/١١/٥م



مدير الصندوق

نوع الصندوق

عمر الصندوق

رأس مال الصندوق

تاريخ بدء أعمال الصندوق

مراجع الحسابات

شركة المحاسبون

المتحدون

أمين الحفظ

شركة البلاد المالية

الهيئة الشرعية

دار المراجعة الشرعية

المقيمين العقاريين

- سنشري ٢١
- إدارة المرافق والأموال
- فاليو إكسبرت
- شركة نجوم السلام
- الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول



ملكية

أصول الصندوق والأداء

أصول الصندوق والأداء



تتكون أصول الصندوق من العقارات التالية:

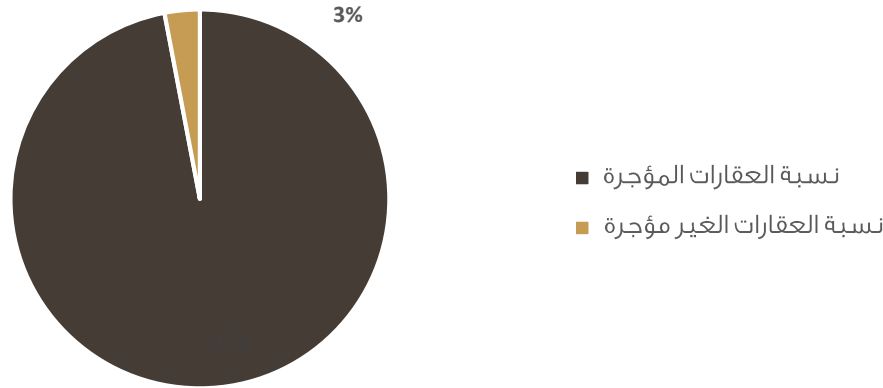
اسم العقار	ويست أفينيو مول	مجمع التقنية التجاري	مبنى دينار التجاري	مجمع فلل فيفيندا	مبنى الياسمين السكني
النوع	تجاري متنوع	صناعي تجاري	تجاري مكاتب	ضيافة فندقية	سكني
الموقع	حي الفيصلية، مدينة الدمام	حي الفيصلية مدينة الرياض	حي الزهراء، مدينة جدة	حي الهدا، مدينة الرياض	حي الياسمين، مدينة الرياض
قيمة الاستحواذ (ر.س.)	٣٠٩,٠٠٠,٠٠٠	١٢١,٥٠٠,٠٠٠	١٢٤,٤٧,٤٩٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٦٧٧,٢٢٠
مدة العقود	٢٠ سنة	٥ سنوات	٧ سنوات	٢٠ سنة	٥ سنوات
مساحة الأرض (متر مربع)	٥٧,٠٠٠	٤٥,٧٤٩	٤,٧٦١	١,٠٠٠	٢,٣٠٩
مساحة البناء (متر مربع)	٥٦,٠٠٠	٣٦,٥٥٤	١٤,٩٠٠	٧,٢٠٠	٥,٣٠٣
الإيجار السنوي (ر.س.)	٢٤,٧٢,٠٠٠	١,٠٢٩,٠٠٠	٩,٩٥٧,٦٤٠	١,٥٧٥,٠٠٠	١,٤٥٠,٠٠٠
نسبة العقار لإجمالي أصول الصندوق *	٥١%	٢٠%	٢٠%	٣%	٣%
نسبة الاستحواذ من قيمة العقار	١٠٠%	١٠٠%	١٠٠%	١٤%	١٠٠%



أصول الصندوق والأداء...



نسبة العقارات المؤجرة والغير المؤجرة لإجمالي الأصول



الأصول التي يستهدف الصندوق الاستحواذ عليها

■ يستهدف الصندوق الاستحواذ على كامل عقار مجمع فلل فيفيندا خلال العام ٢٠١٨م، من خلال التمويل الذي حصل عليه والاستحواذ على عقارات تجارية مدرة للدخل أخرى بهدف تعظيم عوائد الصندوق.

التاريخ	صافي قيمة الأصول	عدد الوحدات المصدرة	قيمة الوحدة (*)
---------	------------------	---------------------	-----------------

٢٠١٧/١١/٥م	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	١.٠
------------	-----------	-----------	-----

٢٠١٧/١٢/٣١م	٥٩٤,٦٧٨,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٩.٩
-------------	-------------	-----------	-----

السنة	أقل صافي قيمة للوحدة أصول	أعلى صافي قيمة للوحدة أصول
-------	---------------------------	----------------------------

٢٠١٧	٩.٩	١.٠
------	-----	-----

العائد منذ التأسيس العائد لعام ٢٠١٧

٩.٠%	٩.٠%
------	------

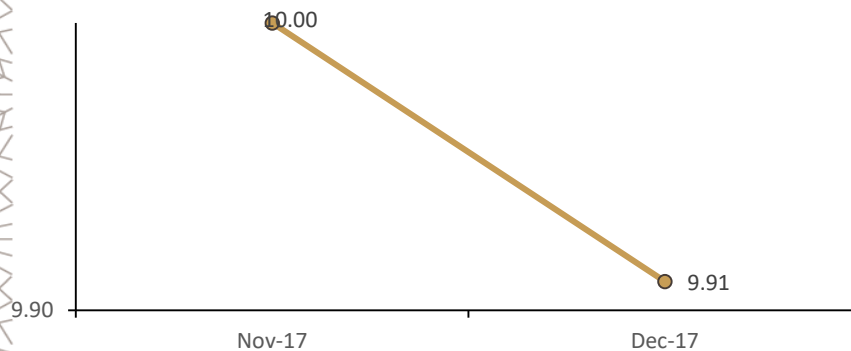
نسبة المصروفات لإجمالي الأصول

٢.٣%

توزيع الدخل لكل وحدة

١.٠%

سعر الوحدة منذ التأسيس



(*) سعر الوحدة العادل على حسب الإيضاح رقم ٨ من القوائم المالية.

ملكية

ملخص الإفصاح المالي

مقابل الخدمات والعمولات



النسبة من إجمالي المصاريف	القيمة الفعلية حتى ٢٠١٧/١٢/٣١ (ر.س.)	مقابل الخدمات والعمولات
%٦٥.٨	٩٣,١٢٩	أتعاب الإدارة
%٥.٠	٧,٢٣٦	رسوم حفظ
%١.٤	٢,٠٠٠	أتعاب مراقب الحسابات
%٠.٥	٧,٥٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
%٠.٤	٥,٥٠٠	مكافآت الهيئة الشرعية
%٦.٨	٩٦,٣٨٢	أتعاب قانونية
%٠.١	١,١٥٠	رسوم رقابية
%٢.٠	٢٨,٩٤٢	رسوم تداول
%١١.٢	١٥٧,٨٢٧	رسوم إيداع
%٤.٢	٥٨,٩٠٠	أتعاب المثلث العقاري
%١.١	١٥,٩٢٠	مصاريف التأمين
%٠.٧	١,٠٠٠	مصاريف تطوير وتحسين العقارات
%٠.٠	.	مصاريف سعي العقارات
%٠.٨	١١,٢٢٠	مصاريف أخرى

(*) دفع مدير الصندوق عند إطلاق الصندوق قدره ٧,٤١٦,٧٦٢ ريال سعودي وتم تحميلها على قيمة العقار الأصلية ولم يتم تحميلها على المصاريف.



ملكية

تقرير مجلس إدارة الصندوق

تقرير مجلس إدارة الصندوق



■ المواضيع التي تم مناقشتها:

- ✓ مراجعة أهداف الصندوق وطبيعته.
- ✓ إطلاع مجلس الإدارة على نتائج الاكتتاب.
- ✓ إقرار الشروط والأحكام.
- ✓ مناقشة سياسة توزيع الأرباح.
- ✓ إقرار المصاريف والعقود المبرمة.
- ✓ مناقشة أي انخفاض أو ارتفاع في دخل الإيجارات: تم مناقشة أوضاع السوق ومدى احتمالية انخفاض الإيجارات أو ارتفاعها وما هي الإجراءات التي يقوم مدير الصندوق باتخاذها لتفادي وقوع أي انخفاضات مستقبلية.
- ✓ الاطلاع على أداء الصندوق .
- ✓ مناقشة أهداف الصندوق.

■ القرارات الصادرة من المجلس خلال السنة:

- ✓ وافق المجلس على الاستحواذ على عقار "فيفيندا " وذلك من خلال الاستحواذ على حصة بقيمة ٩٥ مليون ريال سعودي تمثل ٧٦% من قيمة المشروع، يتم تمويلها بـ ١٨ مليون من المبالغ المتحصل عليها خلال الاكتتاب + ٧٧ مليون من خلال الحصول على تمويل.
- ✓ وافق مجلس الإدارة على مقترح مدير الصندوق بالحصول على تمويل إسلامي من بنك البلاد وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بقيمة ٥٠ % من قيمة أصول الصندوق.



ملكية

المعلومات والبيانات الأخرى



- لا يوجد أي عمولات خاصة حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة.
- يستثمر مدير الصندوق في وحدات الصندوق بنسبة ٢.٥%.
- قام مدير الصندوق بإقرار توزيع أرباح عن ٢٠١٢/٣١ م بإجمالي مبلغ يساوي ٦,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ونسبة التوزيع لكل وحدة إلى سعر الطرح الأولي للوحدة هو ١.٠٥%
- قام الصندوق بتوقيع اتفاقية للحصول على تمويل إسلامي متوافق مع الشريعة الإسلامية بلغت قيمته ٣٠٠ مليون ريال سعودي.
- لا ينوي مدير الصندوق تقديم أي حسم على المصروفات أو الأتعاب أو التنازل عنها.
- لا يوجد مخالفات على قيود الاستثمار.
- لم تطرأ على الصندوق أي تغييرات جوهرية.





القوائم المالية أعدت وفقاً للمعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة
السعودية للمحاسبين القانونيين.

مرفق القوائم المدققة لغاية ٣١-١٢-٢٠١٧ م .





للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
مع تقرير مراجعي الحسابات

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
القوائم المالية وتقرير مراجعي الحسابات
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

صفحة	فهرس
-	تقرير مراجعي الحسابات
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الدخل
٥	قائمة التدفقات النقدية
٦	قائمة التغيرات في صافي الموجودات
٧ - ١٠	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مراجعي الحسابات

الى السادة / حملة الوحدات في صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت

الرأي

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لصندوق ملكية - عقارات الخليج ريت (الصندوق) المدار من قبل شركة ملكية للاستثمار (مدير الصندوق) والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وكل من قوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لصندوق ملكية - عقارات الخليج ريت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ في ضوء العرض والإفصاح للمعلومات التي تحتوي عليها القوائم المالية ووفقا لمعايير المحاسبة المتعارف عليها بالمملكة العربية السعودية والملائمة لظروف الصندوق.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقا لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا وفقا لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية مراجع الحسابات حول مراجعة القوائم المالية. نحن مستقلين عن الصندوق وفقا لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بمراجعتنا لهذه القوائم المالية، وأوفينا بمسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لتلك المتطلبات.

نعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول المراجعة.

مسؤولية الإدارة والاشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها بالمملكة العربية السعودية، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينا من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية تقييم قدرة الصندوق على الاستمرارية، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة باستمرارية الصندوق واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الصندوق أو وقف عملياته، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك. إن الاشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الاشراف على اعداد التقارير المالية.

مسؤولية مراجع الحسابات

إن هدفنا الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المراجعة والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو على مستوى عال من التأكيد، ولكن إجراءات المراجعة التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة لا تضمن دائماً اكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الاحتيال أو عن طريق الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمي القوائم المالية.

كجزء من عملية المراجعة وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي المراجعة، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأي. إن خطر عدم اكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن احتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لأن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ والتزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال المراجعة لغايات تصميم إجراءات مراجعة مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الصندوق.
 - تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
 - التوصل لاستنتاج عن مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهرية ذات صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهرية، ففحن مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مراجعتنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأي. استنتاجاتنا تعتمد على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مراجعتنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الصندوق عن الاستمرار كمنشأة مستمرة.
 - تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
 - تواصلنا مع المسؤولين عن الحوكمة بما يتعلق بنطاق وتوقيت المراجعة المخطط له وملاحظات المراجعة الهامة، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال مراجعتنا.
 - كما أننا قمنا بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.
- تقرير حول المتطلبات القانونية**
- يحتفظ الصندوق بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية متفقة معها ونوصي بالمصادقة عليها.



المحاسبون المتحدون
شركة الدكتور عبد القادر بانقا وشركاه

لنا

محمد بن فرحان بن نادر
ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية
٢٩ جمادى الأولى ١٤٣٩ هـ (١٥ فبراير ٢٠١٨ م)

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٧	إيضاح	الموجودات
ريال سعودي		
١٨,٢٩٩,١٣٧		النقد لدى البنك
٥٩٨,١٣٣,٢٦٧	٥	استثمارات عقارية، صافي
١,٦١٤,٢١٥		ذمم مدينة عن عقود ايجارات
٥٤,٨٨٨		مصروفات مدفوعة مقدما
٦١٨,١٠١,٥٠٧		مجموع الموجودات
		المطلوبات
١١,٢٢٧,٢٩٢	٦	إيرادات مقبوضة مقدماً
٩٧٥,٣٦٦		أتعاب مستحقة
٣٦٣,٠٨٩		مصاريف مستحقة
١٢,٥٦٥,٧٤٧		مجموع المطلوبات
٦٠٥,٥٣٥,٧٦٠		صافي الموجودات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠		الوحدات المصدرة
١٠,٠٩		قيمة الوحدة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت

قائمة الدخل

للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	إيضاح	ريال سعودي	الايرادات
			إيرادات تأجير
		٧,٨٨٠,٦٧٤	
		٧,٨٨٠,٦٧٤	
			المصروفات
			أتعاب إدارة
	٩	(٩٣٠,١٢٩)	
		(٧٠,٢٣٦)	أتعاب الحفظ
	٥	(٩٣١,٢٠٥)	استهلاك استثمارات عقارية
		(٤١٣,٣٤٤)	مصروفات ادارية أخرى
		(٢,٣٤٤,٩١٤)	إجمالي المصاريف
		٥,٥٣٥,٧٦٠	صافي ربح العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
قائمة التدفقات النقدية

للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	
٥,٥٣٥,٧٦٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
	صافي ربح العمليات للفترة
٩٣١,٢٠٥	تعديلات لتسوية صافي ربح العمليات إلى النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
٦,٤٦٦,٩٦٥	استهلاك استثمارات عقارية
	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(٥٩٩,٠٦٤,٤٧٢)	استثمارات عقارية
(١,٦١٤,٢١٥)	نم مدينة عن عقود اجارات
(٥٤,٨٨٨)	مصروفات مدفوعة مقدما
١١,٢٢٧,٢٩٢	إيرادات مقبوضة مقدماً
٩٧٥,٣٦٦	أتعاب مستحقة
٣٦٣,٠٨٩	مصاريف مستحقة
(٥٨١,٧٠٠,٨٦٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	متحصلات من إصدار وحدات
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
١٨,٢٩٩,١٣٧	صافي الزيادة في النقد لدى البنك
-	النقد لدى البنك في بداية الفترة
١٨,٢٩٩,١٣٧	النقد لدى البنك في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
قائمة التغيرات في صافي الموجودات
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	
-	صافي قيمة الموجودات في بداية الفترة
٥,٥٣٥,٧٦٠	صافي ربح العمليات
	التغيرات من معاملات الوحدات
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	متحصلات من إصدار الوحدات
-	استرداد وحدات
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي التغير من معاملات الوحدات
٦٠٥,٥٣٥,٧٦٠	صافي الموجودات في نهاية الفترة
	معاملات الوحدات
	فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات للفترة:
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وحدات	
-	الوحدات في بداية الفترة
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	وحدات مباعه
-	وحدات مستردة
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي الزيادة في الوحدات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١ - الصندوق وأنشطته

إن صندوق ملكية عقارات الخليج ريت ("الصندوق") صندوق استثمار عقاري عام متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية يهدف إلى الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً انشائياً قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري وتوزيع ما نسبته ٩٠% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق على مالكي الوحدات نقداً وبعدها مرة واحدة سنوياً خلال ٩٠ يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر.

وقد بدء الصندوق عملياته بتاريخ ١٦ صفر ١٤٣٩هـ (الموافق ٥ نوفمبر ٢٠١٧م).

تتم إدارة الصندوق من قبل شركة ملكية للاستثمار. تمسك دفاتر وسجلات الصندوق بالريال السعودي.

٢ - اللوائح النظامية

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول المنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادى الثاني ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) وتاريخ ٢٣ محرم ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦م) على التوالي والتي تنص على الأمور التي يتعين على جميع صناديق الاستثمار العقاري العاملة بالمملكة العربية السعودية اتباعها.

٣ - أسس الإعداد

المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام مبدأ الاستحقاق ومفهوم الاستمرارية.

إستخدام الحكم والتقديرات

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الحكم والتقديرات والافتراضات التي قد تؤثر في تطبيق السياسات وعلى المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وبالرغم من أن هذه التقديرات مبنية على المعلومات والأحداث الحالية المتوفرة لدى الإدارة، فإنه من الممكن أن تختلف النتائج الفعلية النهائية عن هذه التقديرات.

٤ - السياسات المحاسبية الهامة

ونورد فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعة.

الاستثمارات العقارية

يتم إثبات الاستثمارات العقارية والمتمثلة في المباني والأراضي التي يتم الانتفاع منها بالتأجير بالتكلفة مخصوم منها الاستهلاكات المتراكمة واية خسائر ناتجة عن الانخفاض في القيمة إن وجد. حيث لا يتم احتساب أي استهلاك للأراضي. يتم احتساب استهلاك المباني وفقاً لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي لها باعتماد الأعمار التالية:

السنوات

٤٠ سنة

البيان

مباني

يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في الإيضاحات حول القوائم المالية.

تحقق الإيرادات

يتم إثبات إيرادات التأجير وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

الزكاة وضريبة الدخل

الزكاة وضريبة الدخل من مسؤولية مالكي الوحدات، وبالتالي لا يجنب لهما أي مخصص في هذه القوائم المالية المرفقة.

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٥- الاستثمارات العقارية، صافي

فيما يلي مكونات الاستثمارات العقارية بالتكلفة التاريخية:

التكلفة	أراضي مقام عليها مباني ريال سعودي	المباني ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
الرصيد في بداية الفترة	-	-	-
إضافات خلال الفترة	٣٦٩,٧٣٥,٤٣٧	٢٢٩,٣٢٩,٠٣٥	٥٩٩,٠٦٤,٤٧٢
الرصيد في نهاية الفترة	٣٦٩,٧٣٥,٤٣٧	٢٢٩,٣٢٩,٠٣٥	٥٩٩,٠٦٤,٤٧٢
الاستهلاكات			
الرصيد في بداية الفترة	-	-	-
استهلاك الفترة	-	٩٣١,٢٠٥	٩٣١,٢٠٥
الرصيد في نهاية الفترة	-	٩٣١,٢٠٥	٩٣١,٢٠٥
صافي القيمة الدفترية			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٦٩,٧٣٥,٤٣٧	٢٢٨,٣٩٧,٨٣٠	٥٩٨,١٣٣,٢٦٧

تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة التاريخية. تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية على أساس متوسط عمليتي تثمين للقيمة السوقية تم اجراؤها من قبل خبراء تثمين مستقلين. تخضع هذه القيم المبنية على تقديرات خبراء التثمين المستقلين لعدم التأكد من التقديرات.

تتمثل الاستثمارات العقارية فيما يلي:

- مبنى الياسمين: هو عبارة عن مبني سكني بحي الياسمين بشمال مدينة الرياض.
- مجمع التقنية التجاري الصناعي: هو عبارة عن مجمع صناعي تجاري يتكون من خمسة مراكز صيانة سيارات وعدد ٢ معرض سيارات ومركز بيع قطع غيار يقع جنوب شرق مدينة الرياض.
- مبنى دينار التجاري: هو عبارة عن مبني تجاري بحي الزهراء بمدينة جدة.
- مبنى ويست أفينيو: هو عبارة عن مبني تجاري بحي الفيصلية بمدينة الدمام.
- مجمع فيفندا: هو عبارة عن مشاركة بنسبة ١٤,٤% في مجمع فلل فندقية على طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز بحي الهدا بمدينة الرياض.

إن صكوك ملكية العقارات مسجلة باسم شركة تمدين الاولى العقارية وهي شركة تم تأسيسها بغرض حفظ وتسجيل أصول الصندوق بناءً على قرار هيئة السوق المالية رقم ١٧/٤٩٠٢/٦/١ بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م.

٦- إيرادات مقبوضة مقدماً

تتمثل الإيرادات المقبوضة مقدماً في إيرادات عن عقود تأجير الاستثمارات العقارية ولا تخص السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

٧- إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة طرف على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر خسائر مالية، ويتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان بخصوص أرصده لدى البنوك والذمم المدينة، يحتفظ الصندوق بالنقد لدى بنوك محلية ذات سمعة طيبة كما يسعى الصندوق لتقليل مخاطر الائتمان من خلال المتابعة الدورية لأية ذمم معلقة.

مخاطر السيولة

هي مخاطر عدم قدرة منشأة ما على تأمين السيولة اللازمة لمقابلة الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية، قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. ويدير الصندوق مخاطر السيولة من خلال التأكد من توفر التمويل اللازم بالصندوق عند الحاجة لذلك.

مخاطر العملات

هي مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف للعملات الأجنبية، إن معاملات الصندوق الأساسية هي بالريال السعودي، وتعتقد الإدارة إن مخاطر العملات غير جوهرية.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٧- إدارة المخاطر (تتمه)

مخاطر السوق

يتعرض الصندوق للظروف العامة في قطاع العقارات بالمملكة العربية السعودية والتي تتأثر بمجموعة من العوامل، على سبيل المثال وليس الحصر، النمو الاقتصادي الكلي الشامل للمملكة ومعدلات الفائدة والعرض والطلب على الأراضي وتوفر التمويل واتجاهات المستثمرين والسيولة والقوانين وأسعار الصرف الأجنبي والبيئة التنظيمية.

٨- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

طبقاً للمادة ٢٢ من لائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يجب ان يقوم مدير الصندوق بتأمين موجودات الصندوق بناءً على متوسط عمليتي تقييم يتم اعدادها من قبل خبراء تثمين مستقلين. كما هو مبين في أحكام وشروط الصندوق، تم احتساب صافي قيمة الموجودات المعلنة واتعاب الإدارة على أساس القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. طبقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، تفيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة في هذه القوائم المالية.

١- فيما يلي بيان بالخسائر غير المحققة عن العقارات والتي تم تحديدها على أساس عمليات تثمين العقارات (القيمة العادلة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

٢٠١٧	
ريال سعودي	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٥٨٧,٢٧٦,٣٨٤	اجمالي تكلفة الاستثمارات العقارية (إيضاح رقم ٥)
(٥٩٨,١٣٣,٢٦٧)	الخسائر غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات
(١٠,٨٥٦,٨٨٣)	الوحدات المصدرة
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	حصة الوحدة في الخسائر غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات
(٠,١٨)	

٢- فيما يلي تحليلًا بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

٢٠١٧	
ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
٦٠٥,٥٣٥,٧٦٠	الخسائر غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات (إيضاح ١-٨)
(١٠,٨٥٦,٨٨٣)	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة
٥٩٤,٦٧٨,٨٧٧	

٣- فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات للوحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

٢٠١٧	
ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
١٠,٠٩	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة بسبب الخسائر غير المحققة التي تم تحديدها
(٠,١٨)	على أساس عمليات تثمين العقارات (إيضاح ١-٨)
٩,٩١	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٩- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يدفع الصندوق لمدير الصندوق اتعاب إدارة بواقع ١% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق تحتسب وتدفع كل ستة أشهر، ولأغراض احتساب اتعاب الإدارة تم تحديد قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (إيضاح رقم ٨).

فيما يلي بيان بأهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة:

مبلغ المعاملة للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) الرصيد المستحق كما ولغاية ٣١ ديسمبر في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ٢٠١٧		طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
ريال سعودي	ريال سعودي		
٩٣٠,١٢٩	٩٣٠,١٢٩	أتعاب إدارة	شركة ملكية للاستثمار
٢٨٢,٤٤٨	٢٨٢,٤٤٨	مصاريف مسددة بالنيابة	

يشتمل حساب مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ على ١,٥٠٠,٠٠٠ وحدة مملوكة من قبل مدير الصندوق.

١٠- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم في الفترة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

١١- عام

تم تقريب الأرقام الواردة بالقوائم المالية المرفقة إلى أقرب ريال سعودي.

ملكية

نشكر لكم وقتكم الثمين...

نبقى على تواصل



يمكنكم التواصل مع **ملكيتي** للاستثمار في أي وقت وبالتأكيد سيكون موظفونا على أتم الإستعداد للرد على إستفساراتكم أو ملاحظاتكم لخدمة أفضل...

المملكة العربية السعودية
مدينة الرياض، طريق الأمير محمد بن عبد
العزیز (شارع التحلية) - مركز أكناز التجاري -
مبنى رقم ١٨٤ - مكتب رقم ٣ - الدور الأول،
ص.ب. ٥٢٧٧٥ الرمز البريدي ١١٥٧٣

٩٢٠٠٠٣٠٢٨

فاكس: ٢٧٩٩ ٢٩٣ (١١) +٩٦٦

بريد إلكتروني
info@mulkia.com.sa
www.mulkia.com.sa

الإدارة	تحويلة	بريد إلكتروني
مركز خدمات العملاء	610	crm@mulkia.com.sa
الشكاوي والملاحظات	511	complaints@mulkia.com.sa



