



MULKIA  
INVESTMENT



MULKIA  
Gulf Real Estate REIT

صدرت موافقة هيئة السوق المالية على طرح وحدات  
صندوق ملكية - عقارات الخليج طرماً عاماً وتسجيل  
وإدراج وحداته في شركة السوق المالية بتاريخ  
٢٠١٧/٨/٩م

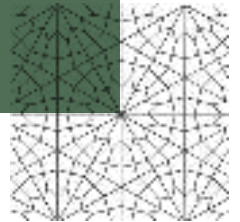
# صندوق ملكية عقارات الخليج ريت التقرير السنوي لمالكي الوحدات لعام ٢٠١٨م

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 ومحافظ  
العملاء والترتيب و تقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

## إشعار ...

- هذا العرض تم إعداده بناءً على بيانات من مصادر تعتبر موثوقة لدى الشركة. تم بناء الافتراضات والتقديرات المالية وغير المالية بناءً على أفضل التقديرات المتاحة لدى الشركة في وقت إعداد هذه الوثيقة وقد تتغير تلك الافتراضات والتقديرات المالية وغير المالية سلباً أو إيجاباً عند نشوء حدث غير متوقع بعد إعداد هذه الوثيقة.
- لا يقصد بهذا العرض أن يكون حصرياً أو أن يحتوي على كافة المعلومات التي يود المتلقي الحصول عليها لتقييم أداء الورقة المالية أو/و مخاطر الاستثمار. ويتوجب على المتلقي أن يعتمد في قراره على مراجعته الخاصة وتقييمه للفرصة الاستثمارية بما في ذلك المزايا والمخاطر المحتملة. ولا يحق لأي طرف تفسير محتويات هذا العرض على أنها نصيحة بأي شكل من الأشكال بل يتوجب على كل طرف متلقي لهذا العرض الرجوع إلى مستشاريه فيما يتعلق بأية مسائل ذات صلة بقراره المحتمل. وسوف تقوم الشركة بإتاحة الفرصة لطرح الأسئلة على مسؤولي الشركة بخصوص أي من جوانب متعلقة بالعرض وكذلك فرصة الحصول على معلومات إضافية تمتلكها الشركة أو يمكنها الحصول عليها دون مجهود أو تكاليف غير معقولة.
- هذا العرض يحتوي على معلومات مختصرة عن صندوق مَلِكِيَّة عقارات الخليج ريت وليس بديلاً لقراءة الشروط والأحكام والتي تتوفر على موقع مدير الصندوق : [www.mulkia.com.sa](http://www.mulkia.com.sa) أو على موقع تداول: [www.tadawul.com.sa](http://www.tadawul.com.sa)
- يتوجب على المستثمر قبل الاستثمار في الصندوق قراءة الشروط والأحكام بعناية والتعرف على خصائص الصندوق ومخاطر الاستثمار.
- تحتفظ مَلِكِيَّة بجميع الحقوق (بما في ذلك حق النسخ، والعلامات التجارية، وبراءات الاختراع، وأي حقوق مَلِكِيَّة أو فكرية أخرى) التي تتعلق بالمعلومات المقدمة في هذه الوثيقة (بما في ذلك جميع النصوص، والرسومات، والصور، والشعارات). ولا يجوز نسخ، أو نشر، أو توزيع أي معلومات بأي صيغة أو شكل دون الموافقة الخطية المسبقة من مَلِكِيَّة.
- تخضع هذه الوثيقة بكافة محتوياتها لأنظمة المملكة العربية السعودية ويتم تفسيرها وفقاً لها. جميع الخلافات الناشئة بسبب أو فيما يتعلق بمحتوى هذه الوثيقة يجب أن يرفع فيه حصرياً من قبل الجهات القضائية في المملكة العربية السعودية.



# 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 ان 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 مُلكية 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

• استناد للتقييم العقاري



• إسناد للتقييم العقاري



# أصول الصندوق والأداء

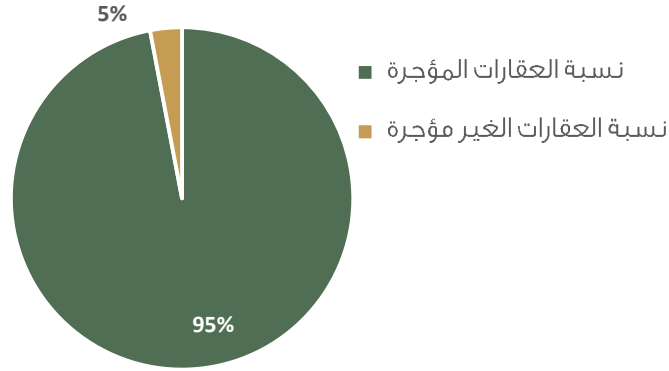
تتكون أصول الصندوق من العقارات التالية:

اسم العقار	ويست أفينيو مول	مجمع التقنية التجاري الصناعي	مبنى دينار التجاري	مجمع فلل فيفيندا	مبنى الياسمين السكني	برجر كنج خميس مشيط	برجر كنج الشراع
النوع	تجاري متنوع 	صناعي تجاري	تجاري مكاتب	ضيافة فندقية	سكني	مطعم	مطعم
الموقع	حي الفيصلية، مدينة الدمام 	حي الفيصلية مدينة الرياض	حي الزهراء، مدينة جدة	حي الهدا، مدينة الرياض	حي الياسمين، مدينة الرياض	حي النزهة، مدينة خميس مشيط	حي الشراع، مدينة جدة
قيمة الاستحواذ (ر.س.)	٣٠٩,٠٠٠,٠٠٠ 	١٢١,٥٠٠,٠٠٠	١٢٤,٤٧٠,٤٩٠	١٢٥٠٠,٠٠٠	١٨,٦٧٧,٢٢٠	١٣,٠٥٨,٨٨٩	١٥,٥٦٢,٥٠٠
مدة العقود	٢٠ سنة 	٥ سنوات	٧ سنوات	٢٠ سنة	٥ سنوات	٢٠	٢٠
مساحة الأرض (متر مربع)	٥٧,٠٠٠	٤٥,٧٤٩	٤,٧٦١	١,٠٠٠	٢,٣٠٩	١,٥٠٠	١,٩٩٥
مساحة البناء (متر مربع)	٥٦,٠٠٠	٣٦,٥٥٤	١٤,٩٠٠	٧,٢٠٠	٥,٣٠٣	٥٦٧	٨٦٤
الإيجار السنوي (ر.س.)	٢٤,٧٢٠,٠٠٠	١٠,٢٩٠,٠٠٠	٩,٩٥٧,٦٤٠	١,٩٣٧,٥٠٠	شاجر	١,١٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠
نسبة العقار لإجمالي أصول الصندوق *	%٤٢	%١٧	%١٧	%١٧	%٣	%٢	%٢
نسبة الاستحواذ من قيمة العقار	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠



# أصول الصندوق والأداء...

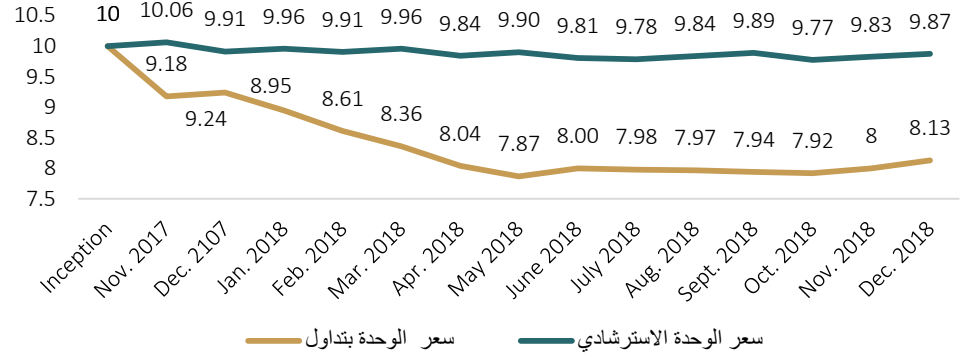
## نسبة العقارات المؤجرة والغير مؤجرة



## الأصول التي يستهدف الصندوق الاستحواذ عليها

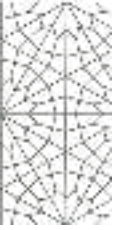
يهدف الصندوق إلى الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، أو قيد الإنشاء، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيرى.

## سعر الوحدة منذ التأسيس



## معلومات عن الأصول والعوائد \*

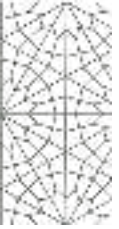
السنة	٢٠١٧	٢٠١٨
صافي قيمة الأصول	٥٩٤,٦٧٨,٨٧٨ ر.س.	٥٩٢,٣٤٦,٢٦٨ ر.س.
عدد الوحدات المصدرة	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠
صافي قيمة الأصول للوحدة	٩.٩١ ر.س.	٩.٨٧ ر.س.
أعلى قيمة للوحدة لصافي قيمة الأصول	١٠,٠٦ ر.س.	٩.٩٦ ر.س.
أقل قيمة للوحدة لصافي قيمة الأصول	٩,٩١ ر.س.	٩,٧٧ ر.س.
العائد الإجمالي	٨,١٠٣,٢٨٥ ر.س. ما يمثل ٣٣% من إجمالي قيمة الأصول	٥٥,٩٩٣,٧٢٩ ر.س. ما يمثل ٧.٣١% من إجمالي قيمة الأصول
نسبة المصروفات إلى إجمالي الأصول	٠.٣٩%	٠.٥١%
توزيع الدخل لكل وحدة	٠,١٥ ر.س.	٠,٦٨ ر.س.



# وست أفنيو مول







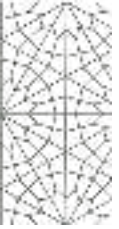
# مجمع فلل فيفيندا



# مجمع التقنية التجاري الصناعي







# مبنى دينار التجاري



# مبنى الياسمين / مطاعم برجر كنج / دجاج تكساس



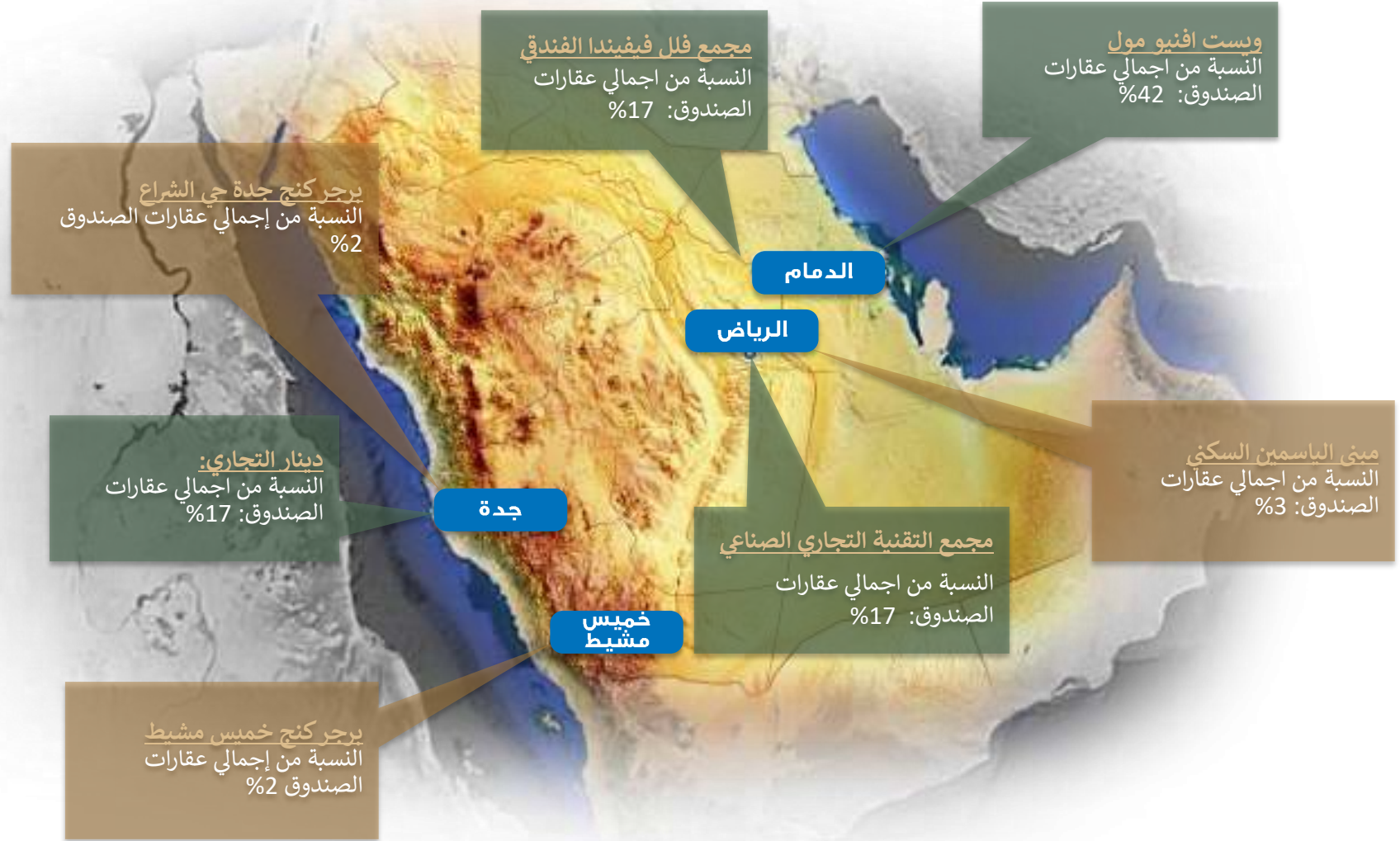
\* جاري العمل على إفراغ العقار



إدارة الأصول



# التوزيع الجغرافي لأصول الصندوق...



# ملخص الإفصاح المالي

النسبة من إجمالي المصاريف	القيمة الفعلية حتى ٢٠١٨/١٢/٣١ (ر.س.)	مقابل الخدمات والعمولات
١٨.٣%	٧,٠٩٤,٥٥٥	أتعاب الإدارة
٠.٧%	٢٧٨,٧٩٤	رسوم حفظ
٠.١%	٣,٠٠٠	أتعاب مراقب الحسابات
٠.٠٤%	١٥,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٠.١%	٣٣,٠٠٠	مكافآت الهيئة الشرعية
٠.٣%	١١٩,٥٠٠	أتعاب قانونية
٠.٢%	٧,٥٠٠	رسوم رقابية
٠.٤٣%	١٦٧,٤٢٩	رسوم تداول
١.٣%	٤٠,٠٠٠	رسوم إيداع
٠.٤٤%	١٧٠,٢٧٠	أتعاب المثلث العقاري
٠.١١%	٤٣,٨٨٨	مصاريف التأمين
١٥.٧%	٦,٠٧٨,٥٢٥	مصاريف التمويل
٠.٠%	.	مصاريف تطوير وتحسين العقارات
٠.٠%	.	مصاريف سعي العقارات
٢.٥%	٩٥,٠٠٠	أتعاب تعامل
١.٢%	٤٥٣,٠٠٠	أتعاب هيكل تمويل
٥٨.٨%	٢٢,٧٥٦,٩٠١	تكاليف الإهلاك والانخفاض بقيمة الاستثمارات العقارية
٠.٣%	١٢١,٧٥٥	مصاريف أخرى
١.٠%	٣٨,٧٢٠,١١٧	إجمالي المصاريف





# تقرير مجلس إدارة الصندوق

## المواضيع التي تم مناقشتها:

- ✓ مراجعة أهداف الصندوق وطبيعته.
- ✓ إطلاع مجلس الإدارة على نتائج اجتماع ملاك الوحدات المنعقد في ١٨/٠٦/٠٧م.
- ✓ الاستحواذ على عقارات لصالح الصندوق من طرف ذو علاقة.
- ✓ تعديل الشروط والأحكام.
- ✓ مناقشة سياسة توزيع الأرباح.
- ✓ إقرار المصاريف والعقود المبرمة.
- ✓ تنويع مصادر الفرص لمحاولة الاستفادة من مبلغ التمويل المتبقي.
- ✓ الاطلاع على مستجدات العقارات ومناقشة أي انخفاض أو ارتفاع في دخل الإيجارات: تمت مناقشة أوضاع السوق ومدى احتمالية انخفاض الإيجارات أو ارتفاعها.
- ✓ 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 بالإضافة إلى مبلغ ٧٧ مليون من خلال الحصول على تمويل.
- ✓ وجه المجلس بأنه لا بد أن يتم اتخاذ قرار الاستحواذ على عقارات من طرف ذي علاقة، وتعديل الشروط والأحكام عن طريق اجتماع ملاك وحدات.



## تقييم المخاطر

يقوم مدير الصندوق بتحليل المخاطر الموضحة في شروط وأحكام الصندوق بصفة ربع سنوية، ويتم رصد المخاطر المحتملة التي قد يتعرض لها الصندوق وذلك من خلال إعداد سجل لتقييم المخاطر ، ويتم اتباع عدة معايير منها:

- ✓ تحديد مناطق الخطر للمهام.
- ✓ تحديد أثر المخاطر حال حدوثها.
- ✓ تحديد مستوى حدة التأثير.
- ✓ احتمالية الحدوث.
- ✓ الطريقة / الاستراتيجية المتبعة من قبل مدير الصندوق للتخفيف من أثر المخاطر.

آلية تقييم المخاطر: ويكون بناء على مستوى حدة التأثير واحتمالية الحدوث حسب "جدول تقييم مستوى المخاطر" أدناه:

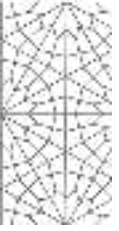
مستوى درجة التأثير					احتمالية الحدوث	
مرتفع جداً	مرتفع	متوسط	منخفض	منخفض جداً		
مرتفع	مرتفع	مرتفع	متوسط	متوسط		مؤكد الحدوث >70%
مرتفع	مرتفع	مرتفع	متوسط	منخفض		مرجح حدوثه 40%-70%
مرتفع	مرتفع	متوسط	متوسط	منخفض		من المحتمل حدوثه 20%-40%
متوسط	متوسط	متوسط	منخفض	منخفض		بعيد الاحتمال 5%-20%
متوسط	منخفض	منخفض	منخفض	منخفض	نادر حدوثه <5%	



## تقييم المخاطر

المخاطر المحتملة « كما هي مذكورة في مذكرة شروط وأحكام الصندوق »		
١. عدم وجود تاريخ تشغيلي	١٧.	عدم تحقيق عائد
٢. الاستثمارات العامة والاستثمارات العقارية	١٨.	عدم تمكين المستثمر من تقويم الاستثمارات
٣. التأخر في تحديد العقارات الملائمة أو الاستحواذ	١٩.	تركز الاستثمارات جغرافيا
٤. شح عرض العقارات ذات الجودة العالية	٢٠.	فقدان الموظفين
٥. التأثير بالتغيرات الاقتصادية والتشريعية	٢١.	عدم وفاء المستأجرين بالتزاماتهم
٦. عدم إشغال العقار لفترات طويلة	٢٢.	عدم وجود ضمانات في عمليات بيع العقار
٧. تكاليف الإصلاح أو الإضافات الجوهرية على العقار	٢٣.	عدم سيولة الاستثمارات العقارية
٨. بيع العقار بخسارة رأسمالية	٢٤.	ارتفاع التكاليف التشغيلية
٩. التأمين على العقار	٢٥.	وجود شروط تعاقدية تقييدية
١٠. التأخير في الانتهاء من أعمال الإنشاء والتطوير	٢٦.	التنافسية الشرائية
١١. التنافس في المعروض	٢٧.	تكاليف الامتثال للقوانين والتشريعات الحكومية
١٢. المخاطر المتعلقة بالتمويل	٢٨.	ارتفاع نسبة المربحات على التمويل
١٣. الاستحواذ على حصص مشاعة في أصل عقاري	٢٩.	الاستثمار في صناديق أخرى
١٤. فرض رسوم على الأراضي البيضاء	٣٠.	معايير الهيئة الشرعية
١٥. تضارب المصالح	٣١.	الاستثمار في المربحات
١٦. الاعتماد على التصنيف الائتماني	٣٢.	التوزيعات من أنشطة غير تشغيلية





## التغييرات الجوهرية

قام مدير الصندوق بتعديل الشروط والأحكام بناءً على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد في  
١٤٣٩/٠٩/٢٢ هـ الموافق ٢٠١٨/٠٦/٠٧ م وموافقة هيئة السوق المالية بتاريخ ١٤٤٠/٠٢/٠٧ هـ الموافق  
٢٠١٨/١٠/١٦ هـ

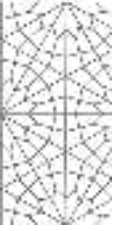




## المعلومات والبيانات الأخرى

- يستثمر مدير الصندوق في وحدات الصندوق بنسبة ٢.٥%.
- قام مدير الصندوق بإقرار توزيع أرباح عن ٢٠١٨/١٢/٣١ م بإجمالي مبلغ يساوي ٤٠,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ونسبة التوزيع لكل وحدة إلى سعر الطرح الأولي للوحدة هو ٦.٨%
- قام الصندوق بتوقيع اتفاقية للحصول على تمويل إسلامي متوافق مع الشريعة الإسلامية بلغت قيمته ٣٠٠ مليون ريال سعودي وتم سحب مبلغ ١٥١ مليون ريال للاستحواذ على عقارات.
- لا ينوي مدير الصندوق تقديم أي حسم على المصروفات أو الأتعاب أو التنازل عنها.
- لا يوجد مخالفات على قيود الاستثمار.
- قام الصندوق بالاستحواذ على عدة عقارات كما جاء في بيان عقارات الصندوق وهي حصة ٢٤% من عقار فيفيندا و عقار مطعم برجر كنج خميس مشيط وعقار مطعم برجر كنج الشراع بجدة وجاري العمل على إفراغ عقار مطعم برجر كنج بحي أبحر بجدة لصالح الصندوق.
- حصل مدير الصندوق على أتعاب تعامل مقابل الاستحواذ على حصة تبلغ ٧٦% من عقار فيفيندا تبلغ ٩٥٠,٠٠٠ ريال وهيكله تمويل لصالح الصندوق.
- حصل مدير الصندوق على أتعاب هيكله تمويل بلغت ٤٥٣,٠٠٠ ريال.





## القوائم المالية

القوائم المالية أعدت وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

مرفق القوائم المدققة لغاية ٣١-١٢-٢٠١٨ م .



صندوق مُلكية - عقارات الخليج ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مقلل  
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)  
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨  
مع تقرير مراجعي الحسابات

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت  
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)  
القوائم المالية وتقرير مراجعي الحسابات  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

صفحة	فهرس
-	تقرير مراجعي الحسابات
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر
٥	قائمة التغيرات في صافي الموجودات
٦	قائمة التدفقات النقدية
٧ - ١٢	إيضاحات حول القوائم المالية



## تقرير مراجعي الحسابات

## إلى السادة / مالكي الوحدات في صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لصندوق ملكية - عقارات الخليج ريت المدار من قبل شركة ملكية للاستثمار (مدير الصندوق) والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وكل من قوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر والتغيرات في صافي الموجودات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة. وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بحد، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي لصندوق ملكية - عقارات الخليج ريت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ في ضوء العرض والإفصاح للمعلومات التي تحتوي عليها القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والأصداوات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

## أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية مراجع الحسابات حول مراجعة القوائم المالية. نحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لتواعد وسلوك أداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا لهذه القوائم المالية، كما أوفينا أيضاً بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى وفقاً لتلك القواعد، ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول المراجعة.

## الأمور الرئيسية للمراجعة

إن الأمور الرئيسية للمراجعة وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة في أعمال المراجعة التي قمنا بها للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأينا عنها وإبنا لا نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور، وفقاً لمبلي وصف لكل أمر من الأمور الرئيسية للمراجعة وكيفية معالجته.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة نتيجة للمتطلبات النظامية في المملكة العربية السعودية، واعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨، يجب على مدير الصندوق إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والأصداوات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.	لما بالإجراءات التالية فيما يتعلق بالتحويل إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية: • لما بتقويم مدى ملاءمة تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وفقاً لأحكام المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ 'تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة'. • لما بتقويم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبناة.
بالتسوية لكافة السنوات السابقة بما في ذلك السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، قام مدير الصندوق بإعداد وإصدار قوائمه المالية المراجعة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. تعتبر القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ أول قوائم مالية مطوية للصندوق طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والأصداوات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.	• لما بالتقويم أوزيق العمل المتعلقة بالأمور الفنية وخطط التطبيق التفصيلية، والفروقات طبقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين التي تم تحديدها.
وبناءً عليه، قام مدير الصندوق لأول مرة بتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية في إعداد قوائمه المالية للسنة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨. وطبقاً لمتطلبات المعيار	• لما باختبار عينة من التحويلات (بما في ذلك الاحتساب والتسجيل) التي تم إجراؤها على مختلف الأرصدة والمعاملات كي نتفق مع المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

مراجعة رئيسية	أمر المراجعة الرئيسي
<p>معالجة الأمر أثناء مراجعتنا</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>لما بتقرير مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بأثر التحول من المعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.</li> </ul>	<p>تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة (تتمه)</p> <p>الدولي للتقرير المالي رقم ١ * تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالية لأول مرة، تم إعداد قائمة المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بعد إدخال التسويات المطلوبة لعكس التحول إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.</p> <p>لقد اعتبرنا ذلك أمر مراجعة رئيسي لأن تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة له أثر هام على القوائم المالية من حيث الأرباح والقياس والإفصاح.</p> <p>يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم (١٢) من الإفصاحات حول القوائم المالية لمزيد من التفاصيل حول التحول والتسويات بين القوائم المالية المعدة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والقوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.</p>
<p>تتنا بالإجراءات التالية فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>لما بتقييم مدى كفاءة وأهلية المقيمين الخارجيين المستخدمين في التقييم واستقلاليتهم عن الصندوق.</li> <li>تقييم مدى دقة المدخلات التي استخدمها المقيم الخارجي في التقييم.</li> <li>لما بالتحقق من تقارير التقييم النهائية ومطابقة متوسط القيمة العادلة للمقيمين مع السجلات المالية للصندوق.</li> <li>أجرنا تقييماً لمدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للصندوق في الإيضاح رقم (٧) من الإفصاحات حول القوائم المالية.</li> </ul>	<p>الاستثمارات العقارية</p> <p>بلغت القيمة التقديرية للاستثمارات العقارية بالصندوق مبلغ ٧١٤,١ مليون ريال سعودي. يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، يقوم مدير الصندوق بتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة مع تأثيرها على صافي قيمة الموجودات للوحدة وللاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة إن وجد، يتم إجراء التقييمات من قبل عدد اثنين من المقيمين المستقلين المرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين على أساس نصف سنوي.</p> <p>إن تقييم العقارات يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار ومعدلات الأشغال ومعدلات الخصم والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. ونظراً لأهمية وتعقيد عملية تقييم العقارات الاستثمارية واعتمادها بشكل كبير على مجموعة من التقديرات والافتراضات، وأي مدخلات غير دقيقة قد ينتج عنها خطأ جوهري في إفصاحات القوائم المالية والتأثير المحتمل للانخفاض في القيمة فأننا نعتبر هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية.</p>

#### مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والأسدات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن غش أو عن خطأ. كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية تقييم قدرة الصندوق على الإستمرارية، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بإستمرارية الصندوق وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تتوي الإدارة تصفية الصندوق أو وقف عملياته، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك. إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على إعداد التقارير المالية.



### مسؤولية مراجع الحسابات

ان هدفا الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن غش أو عن خطأ، وإصدار تقرير المراجعة والذي يتضمن رأينا حولها، التأكيد المعقول هو على مستوى عالٍ من التأكيد، وإن إجراءات المراجعة التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية لا تضمن دائماً اكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت ويمكن أن نشأ الأخطاء من الغش أو عن طريق الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية لمستخدمي القوائم المالية.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن غش أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات للمراجعة التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن غش أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لأن الغش قد يشتمل على التواطؤ أو التزوير، أو الحذف المتعمد أو إفادات مضللة، 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 إيداء 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 الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك وجود لعدم يقنٍ جوهرية ذات صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هناك وجود لعدم يقنٍ جوهرية، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير مراجعتنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مراجعتنا. ومع ذلك، فبقته من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الصندوق عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

- تقديم العرض العام وبنك ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تواصلنا مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بتوقيت 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.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تُعد الأمور الرئيسية للمراجعة ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تفوق التبعات السلبية لفعل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.



المحاسبون المتحدون  
شركة المحاسبين عبد القادر بانقا وشركاه

*Handwritten signature*

محمد بن فرحان بن نادر  
ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية  
٢٢ جمادى الآخرة ١٤٤٠ هـ (٢٨ فبراير ٢٠١٩ م)

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت  
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (معدلة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
١٨,٢٩٩,١٣٧	٢٦,٠١٠,٠٣٠		النقد لدى البنك
٥٩٨,١٣٢,٢٦٧	٧١٤,١٢٢,٧٥٥	٧	استثمارات عقارية، صافي
١,٦١٤,٢١٥	١٣,٧١٢,١٣٦		ذمم مدينة عن عقود إيجارات
٢٢٢,٦١١	٢,٦١٤,٨٥٨		إيرادات مستحقة
٥٤,٨٨٨	١,١٣٤,٦٨٩		مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
<u>٦١٨,٣٢٤,١١٨</u>	<u>٧٥٧,٥٩٤,٤٦٨</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات
-	١٤٩,٠٣٨,٥١٥	٨	تمويل طويل الأجل
١١,٢٢٧,٢٩٢	١٢,٨٥٩,٤٨١	٩	إيرادات مقبوضة مقدماً
٩٧٥,٣٦٦	٥,٤٧٦,٢٩٤		أتعاب مستحقة
٣٦٣,٠٨٩	٤,٠٨٨,١٩٥		مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
<u>١٢,٥٦٥,٧٤٧</u>	<u>١٧١,٤٦٢,٤٨٥</u>		مجموع المطلوبات
<u>٦٠٥,٧٥٨,٣٧١</u>	<u>٥٨٦,١٣١,٩٨٣</u>		صافي الموجودات
<u>٦٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٦٠,٠٠٠,٠٠٠</u>		الوحدات المصدرة (بالعدد)
<u>١٠,١٠</u>	<u>٩,٧٧</u>		قيمة الوحدة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.



صندوق ملكية عقارات الخليج ريت  
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

الفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (محللة) ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	إيضاح	
٨,١٠٣,٢٨٥	٥٥,٩٥٠,٠٦٠		الإيرادات
-	٤٣,٦٦٩		إيرادات تأجير استثمارات عقارية
٨,١٠٣,٢٨٥	٥٥,٩٩٣,٧٢٩		إيرادات أخرى
			إجمالي الإيرادات
			المصروفات
(٩٣٠,١٢٩)	(٧,٠٩٤,٥٥٥)	١١	تعبأ إدارة
(٧٠,٢٣٦)	(٢٧٨,٧٩٤)		تعبأ الحفظ
(٩٣١,٢٠٥)	(٧,٥٤١,٨٩٧)	٧	استهلاك استثمارات عقارية
-	(٦,٠٧٨,٥٢٤)	٨	أعباء تمويلية
-	(٩٥٠,٠٠٠)	١١	تعبأ استحواذ
-	(٤٥٣,٠٠٠)	١١	تعبأ هيكله تمويل
(٤١٣,٣٤٤)	(١,١٠٨,٣٤٣)		مصروفات إدارية أخرى
(٢,٣٤٤,٩١٤)	(٢٣,٥٠٥,١١٣)		إجمالي المصاريف
٥,٧٥٨,٣٧١	٣٢,٤٨٨,٦١٦		صافي ربح العمليات
-	(١٥,٢١٥,٠٠٤)	٧	الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
٥,٧٥٨,٣٧١	١٧,٢٧٣,٦١٢		صافي ربح السنة / الفترة
-	-		بنود الدخل الشامل الأخر
٥,٧٥٨,٣٧١	١٧,٢٧٣,٦١٢		إجمالي الدخل الشامل للسنة / للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت  
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (معدلة) ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	
-	٦٠٥,٧٥٨,٣٧١	صافي قيمة الموجودات في بداية السنة / الفترة
٥,٧٥٨,٣٧١	١٧,٢٧٣,٦١٢	صافي ربح السنة / الفترة
-	(٣٦,٩٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح خلال السنة / الفترة
-	-	التغيرات من معاملات الوحدات
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	متحصلات من إصدار الوحدات
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	صافي التغير من معاملات الوحدات
٦٠٥,٧٥٨,٣٧١	٥٨٦,١٣١,٩٨٣	صافي الموجودات في نهاية السنة / الفترة

معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات للسنة / للفترة:

للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وحدات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وحدات	
-	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية السنة / الفترة
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	-	وحدات مباعه
-	-	وحدات مستردة
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي الزيادة في الوحدات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في نهاية السنة / الفترة




تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت  
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (معدلة) ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	
٥,٧٥٨,٣٧١	١٧,٢٧٢,٦١٢	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		صافي ربح السنة / الفترة
		تعديلات لتسوية صافي ربح العمليات إلى النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
٩٣١,٢٠٥	٧,٥٤١,٨٩٧	استهلاك استثمارات عقارية
-	١٣٨,٥١٥	استهلاك تكاليف تمويل موجلة
-	٦,٠٧٨,٥٢٤	أعباء تمويلية
-	١٥,٢١٥,٠٠٤	الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
٦,٦٨٩,٥٧٦	٤٦,٢٤٧,٥٥٢	
(١,٦١٤,٢١٥)	(١٢,٠٩٧,٩٢١)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(٢٢٢,٦١١)	(٢,٣٩٢,٢٤٧)	ذمم مدينة عن عقود ايجارات
(٥٤,٨٨٨)	(١,٠٧٩,٨٠٦)	إيرادات مستحقة
١١,٢٢٧,٢٩٢	١,٦٣٢,١٨٩	مصرفوات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٩٧٥,٣٦٦	٤,٥٠٠,٩٢٨	إيرادات مقبوضة مقدما
٣٦٣,٠٨٩	(٢٨٤,٣٩٠)	أتعاب مستحقة
١٧,٢٦٣,٦٠٩	٣٦,٥٢٦,٣١٠	مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
		صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(٥٩٩,٠٦٤,٤٧٢)	(١٣٨,٧٤٦,٣٨٩)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٥٩٩,٠٦٤,٤٧٢)	(١٣٨,٧٤٦,٣٨٩)	استثمارات عقارية
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	١٥١,٠٠٠,٠٠٠	متحصلات من إصدار وحدات
-	(٣٦,٩٠٠,٠٠٠)	تمويل طويل الاجل
-	(٢,١٠٠,٠٠٠)	توزيعات ارباح
-	(٢,٠٦٩,٠٢٨)	سداد تكاليف تمويل موجلة
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٩,٩٣٠,٩٧٢	أعباء تمويلية مسددة
١٨,٢٩٩,١٣٧	٧,٧١٠,٨٩٣	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
-	١٨,٢٩٩,١٣٧	صافي الزيادة في النقد لدى البنك
١٨,٢٩٩,١٣٧	٢٦,٠١٠,٠٣٠	النقد لدى البنك في بداية السنة / الفترة
		النقد لدى البنك في نهاية السنة / الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.



صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت  
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١- الصندوق وأنشطته

إن صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت ("الصندوق") صندوق استثمار عقاري عام متداول مقل 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 ويحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال ٩٠ يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام. وقد بدء الصندوق عملياته بتاريخ ١٦ صفر ١٤٣٩هـ (الموافق ٥ نوفمبر ٢٠١٧م).

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

٢- اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للاتحة صناديق الاستثمار العقاري ("الاتحة") 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- المعايير المحاسبية المطبقة

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٤- تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة

إن هذه القوائم المالية هي أول قوائم مالية يتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي وتدرج تحت أول قوائم مالية سنوية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي والمعيار رقم (١) من هذه المعايير "تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي للمرة الأولى" كما هو معتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. بالنسبة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، فقد قام الصندوق بإعداد قوائمه المالية وفقاً للمعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

عليه قد قام الصندوق بإعداد القوائم المالية لتتفق مع المعايير الدولية للتقرير المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، مع قائمة المركز المالي المقارنة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م (إيضاح رقم ١٢).

٥- المعايير الجديدة والتعديلات الصادرة التي لم تصبح سارية المفعول

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) - عقود الأيجار (بمري من ٢٠١٩/١/١)

إن هذا المعيار يسري مفعوله للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم يتم الصندوق بتطبيقه عند إعداد هذه القوائم المالية.

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) كيف يقوم معد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بالاعتراف والقياس والعرض والافصاح عن عقود الأيجار. يوفر المعيار نموذج محاسبة واحد للمستأجر والذي يتطلب من المستأجرين الاعتراف بموجودات ومطلوبات جميع عقود الأيجار إلا إذا كانت مدة الأيجار ١٢ شهراً أو أقل أو إذا كان الأصل ذو قيمة منخفضة.

بينما يواصل المؤجرون في تصنيف عقود الأيجار كعقود إيجار تشغيلية أو تمويلية، حيث إن نهج المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) بشأن محاسبة المؤجرين لم يتغير بشكل جوهري عن سابقه وهو معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧).

ومن غير المتوقع أن تطبيق هذا المعيار خلال الفترات اللاحقة يكون له أثر مالي جوهري على القوائم المالية للصندوق.

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت  
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (تتمة)

٦- السياسات المحاسبية الهامة

نورد فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعة:

**العرف المحاسبي**  
تعد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ومبدأ الاستحقاق المحاسبي، وعليه ليس هناك تعديلات بالقيمة العادلة في هذه القوائم المالية.

**اثبات الإيرادات**  
يتم اثبات الإيرادات الناتجة عن بيع عقارات تحت التطوير والاستثمارات العقارية عند انتقال المخاطر والمنافع الهامة بموجب سند ملكية نظامي أو بموجب إعلان نظامي ملزم بملكية المشتري، وعند وجود احتمال تحصيل المقابل وإمكانية قياس مبلغ الإيرادات بشكل موثوق.

كما يتم اثبات إيرادات التأجير على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار ووفقاً لمبدأ الاستحقاق.

**نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك**  
يتضمن النقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك، الودائع لأجل والاستثمارات ذات السيولة العالية ذات استحقاق لثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الإقضاء.

**العقارات تحت التطوير**  
يتم تصنيف العقارات المقتناة أو المبنية أو قيد البناء والتطوير كعقارات تحت التطوير، تتضمن تكلفة العقارات تحت التطوير تكلفة الأرض وتكاليف التطوير الأخرى، يعتبر العقار جاهزاً عند اكتمال وتسليم كافة الأنشطة المتعلقة بالعقار بما فيها البنية التحتية والمرافق للمشروع بأكمله. تقوم إدارة الصندوق بمراجعة التقييم الدفترية للعقارات تحت التطوير في تاريخ كل قائمة مركز مالي، يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، وذلك للمبلغ الزائد للقيمة الدفترية للأصل عن صافي قيمته القابلة للتحقق.

**الاستثمارات العقارية**  
يتم اثبات 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:

البيان	السنوات
مباني	٤٠ سنة

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

**الانخفاض في القيمة**  
يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، وذلك للمبلغ الزائد للقيمة الدفترية للأصل عن صافي قيمته القابلة للتحقق.

**الذمم الدائنة**  
يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجبة الدفع مستقبلاً عن البضاعة أو الخدمة المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين

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

**العملة الأجنبية**  
تحول العملات التي تتم بالعملات الأجنبية لريالات سعودية بأسعار التحويل السائدة وقت حدوث المعاملات. ويعد تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات التحويل في قائمة الربح أو الخسارة.

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت  
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (تمة)

٦- المياسات المحاسبية الهامة (تمة)

**المصاريف**  
يتم إثبات المصاريف على أساس مبدأ الاستحقاق يتم تحميل اتعاب إدارة الصندوق بنسبة متفق عليها مع مدير الصندوق. يتم احتساب هذه المصاريف بصورة نصف سنوية ويتم تحميل هذه المصروفات على قائمة الربح أو الخسارة.  
**صافي قيمة الموجودات**  
يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة كما تم الإفصاح عنها في قائمة صافي الموجودات من خلال قسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة / الفترة.

٧- الاستثمارات العقارية، صافي  
فيما يلي مكونات الاستثمارات العقارية بالتكلفة التاريخية:

الإجمالي ريال سعودي	مشاريع تحت التنفيذ ريال سعودي	المبني ريال سعودي	أراضي مقام عليها مبني ريال سعودي	التكلفة
٥٩٩,٠٦٤,٤٧٢	-	٢٢٩,٣٢٩,٠٣٥	٣٦٩,٧٣٥,٤٣٧	الرصيد في بداية السنة
١٣٨,٧٤٦,٣٨٩	١٥,٥٦٢,٥٠٠	١٠٠,٩٩٠,٦٢٥	٢٢,١٩٣,٢٦٤	إضافات خلال السنة
٧٣٧,٨١٠,٨٦١	١٥,٥٦٢,٥٠٠	٣٣٠,٣١٩,٦٦٠	٣٩١,٩٢٨,٧٠١	الرصيد في نهاية السنة
٩٣١,٢٠٥	-	٩٣١,٢٠٥	-	الإستهلاكات
٧,٥٤١,٨٩٧	-	٧,٥٤١,٨٩٧	-	الرصيد في بداية السنة
٨,٤٧٣,١٠٢	-	٨,٤٧٣,١٠٢	-	استهلاك السنة
				الرصيد في نهاية السنة
(١٥,٢١٥,٠٠٤)	(٩٩٣,٠٠٠)	(٥,٠١٣,٦٨٧)	(٩,٢٠٨,٣١٧)	الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
٧١٤,٩٢٢,٧٥٥	١٤,٥٦٩,٥٠٠	٣١٦,٨٣٢,٨٧١	٣٨٢,٧٢٠,٣٨٤	صافي القيمة الدفترية
٥٩٨,١٣٣,٢٦٧	-	٢٢٨,٣٩٧,٨٣٠	٣٦٩,٧٣٥,٤٣٧	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
				كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة التاريخية. تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية على أساس متوسط عمليتي تامين للقيمة السوقية تم اجراؤها من قبل خبراء تامين مستقلين. تخضع هذه القيم المبيلة على تقديرات خبراء التامين المستقلين لعدم التأكد من التقديرات.  
تتمثل الاستثمارات العقارية فيما يلي:

- **مبنى الياسمين:** هو عبارة عن مبنى 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 مبنى تجاري بحي الزهراء بمدينة جدة.
- **مبنى ويست أفينيو:** هو عبارة عن مبنى تجاري بحي الفيصلية بمدينة الدمام.
- **مجمع فيفندا:** هو عبارة عن مجمع فلل فندقية على طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز بحي الهدا بمدينة الرياض.
- **مبنى خميس مشيط:** هو عبارة عن مبنى تجاري بمدينة خميس مشيط.
- **مشروع ارض الشراع بجدة:** هو عبارة عن مشروع مبنى تجاري بمدينة جدة.

إن صكوك ملكية العقارات مسجلة باسم شركة تمدين الاولى العقارية وهي شركة تم تأسيسها بغرض حفظ وتسجيل أصول الصندوق بناء على قرار هيئة السوق المالية رقم ١٧/٤٩٠٢/٦/١ بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م، حيث ان صكوك الأراضي للعقارات مبنى الياسمين ومجمع التقنية ومبنى دينار ومبنى ويست أفينيو قد تم رهنها لصالح شركة البلاد العقارية (شركة تابعة لبنك البلاد) كضمان للتمويل الممنوح للصندوق (إيضاح ٨)

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت  
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية  
المسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (تمة)

٨- تمويل طويل الأجل

تم الحصول على تسهيل ائتماني من بنك البلاد بمبلغ ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي خلال عام ٢٠١٨، وذلك لتمويل أنشطة الصندوق وذلك بضمان رهن صكوك العقارات المستثمرة في الصندوق محل التمويل بأسم شركة البلاد العقارية ونسبة تغطية لا تقل عن ١٧٥% من قيمة التسهيل بلغ رصيد المستخدم من التسهيل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ١٥١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، على ان يسد قيمة التمويل دفعة واحدة بعد خمس سنوات من تاريخ اول سحب، ويتحمل الصندوق اتعاب تمويلية بصورة نصف سنوية. وتتمثل الحركة على التمويل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	-	الرصيد في بداية السنة
-	١٥١,٠٠٠,٠٠٠	المستخدم خلال السنة (بخصم)
-	(١,٩٦١,٤٨٥)	تكاليف تمويل مؤجلة
-	١٤٩,٠٣٨,٥١٥	

٩- إيرادات مقبوضة مقدماً

تتمثل الإيرادات المقبوضة مقدماً في إيرادات عن عقود تأجير الاستثمارات العقارية ولا تخص السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

١٠- 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 بتقييم موجودات الصندوق بناءً على متوسط عمليتي تقييم يتم اعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين. كما هو مبين في احكام وشروط الصندوق، تم احتساب صافي قيمة الموجودات المعلنة واتعاب الإدارة على أساس القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل في هذه القوائم المالية. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل ممثلين اثنين هما شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠١٨٤ ومكتب استناد للتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٣٧، بلغ متوسط تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ٧٢٠,٣٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٥٨٧,٢٨ مليون ريال سعودي).

١- فيما يلي بيان بالأرباح / (الخسائر) غير المحققة عن العقارات والتي تم تحديدها على أساس عمليات تقييم العقارات (القيمة العادلة) كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٨٧,٢٧٦,٣٨٤	٧٢٠,٣٣٧,٠٤٠	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(٥٩٨,١٣٣,٢٦٧)	(٧١٤,١٢٢,٧٥٥)	صافي القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية (إيضاح رقم ٧)
(١٠,٨٥٦,٨٨٣)	٦,٢١٤,٢٨٥	الأرباح / (الخسائر) غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة
(٠,١٨)	٠,١٠	حصة الوحدة في الأرباح / (الخسائر) غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات

٢- فيما يلي تحليلًا بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٠٥,٥٣٥,٧٦٠	٥٨٦,١٣١,٩٨٣	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
(١٠,٨٥٦,٨٨٣)	٦,٢١٤,٢٨٥	الأرباح / (الخسائر) غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات (إيضاح ١-١٠)
٥٩٤,٦٧٨,٨٧٧	٥٩٢,٣٤٦,٢٦٨	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة



صندوق ملكية عقارات الخليج ريت  
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (تكملة)

١٠- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تكملة)

٢- فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات للوحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠,٠٩	٩,٧٧	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
(٠,١٨)	٠,١٠	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة بسبب الأرباح / (الخسائر) غير المحققة التي تم تحديدها على أساس عمليات ترميم العقارات (إيضاح ١٠-١٠)
٩,٩١	٩,٨٧	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

١١- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يدفع الصندوق لمدير الصندوق اتعاب إدارة بواقع ١% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات تحتسب وتدفع كل ستة أشهر، ولأغراض احتساب اتعاب الإدارة تم تحديد قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (إيضاح رقم ١٠).

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

الرصيد المستحق	مبلغ المعاملة للسنة	الطرف ذي العلاقة	طبيعة المعاملات
المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	الرصيد المستحق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٨
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٩٣٠,١٢٩	٣,٨٤٢,٤٣٦	٧,٠٩٤,٥٥٥	أتعاب إدارة شركة ملكية للاستثمار
-	٩٥٠,٠٠٠	٩٥٠,٠٠٠	اتعاب استحواد
-	٤٥٣,٠٠٠	٤٥٣,٠٠٠	اتعاب هيكل تمويل
-	٧٧,٤٧٤	٧٧,٤٧٤	مداد مصاريف

يشتمل حساب مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ على ١,٥٠٠,٠٠٠ وحدة مملوكة من قبل مدير الصندوق (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١,٥٠٠,٠٠٠ وحدة).

١٢- تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي للمرة الأولى

كما هو مبين في الإيضاح رقم (٤) إن هذه القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م هي أول قوائم مالية سنوية أعدتها الصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي. أما بالنسبة للفترة من بدء الاعمال ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، فقد قام الصندوق بإعداد قوائمها المالية وفقاً للمعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

وعليه قد قام الصندوق بإعداد القوائم المالية لتتفق مع المعايير الدولية للتقرير المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، مع قائمة المركز المالي المقارنة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م. إن الإيضاحات من (١٢-١) حتى (١٢-٣) توضح التعديلات التي أدخلها الصندوق لتعديل قوائمها المالية الصادرة سابقاً وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، بما في ذلك قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م.

١٢-١ أثر التطبيق وإعادة التصنيف على قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

الرصيد بعد التعديل	المبالغ المسجلة سابقاً	إيرادات مستحقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	صافي الموجودات
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٢٢٢,٦١١	٢٢٢,٦١١	-
٦٠٥,٧٥٨,٣٧١	٢٢٢,٦١١	٦٠٥,٥٣٥,٧٦٠

١٢-٢ أثر التطبيق وإعادة التصنيف على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر للفترة من بدء الاعمال ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

الرصيد بعد التعديل	المبالغ المسجلة سابقاً	إيرادات تأجير
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	ريال سعودي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٨,١٠٣,٢٨٥	٢٢٢,٦١١	٧,٨٨٠,٦٧٤

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت  
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (تتمة)

١٢- ٣- إيضاحات حول التسويات:

تم إعادة احتساب إيرادات الإيجار للاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار مما نتج عنه زيادة إيرادات التأجير بمبلغ ٢٢٢,٦١١ ريال سعودي مع زيادة بند الإيرادات المستحقة بنفس المبلغ وذلك وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) " عقود الإيجار " .

١٣- القيم العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يمكن بموجبها تبادل أصل أو تسوية التزام ما بين أطراف لديها معرفة ورغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة. تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

يستخدم الصندوق التسلسل الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والإفصاح عنها:

المستوى ١: أسعار مدرجة في سوق نشط لنفس العقار (أي بدون تعديل أو إعادة تعبئة).

المستوى ٢: أسعار مدرجة في سوق نشط لموجودات ومطلوبات مشابهة أو أساليب تقييم أخرى والتي تكون كافة المدخلات الهامة بناءً على معلومات سوقية قابلة للملاحظة.

المستوى ٣: أساليب تقييم حيث أن المدخلات الهامة ليست على أساس معلومات سوقية قابلة للملاحظة.

إن تقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣.

١٤- إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

هي عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. ليس لدى الصندوق تركيز جوهري لمخاطر الائتمان. يتم إيداع النقد لدى بنك محلي ذات تصنيف ائتماني مرتفع.

مخاطر أسعار العملات

تمثل المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التقلبات في أسعار العملات السائدة في السوق. ليس لدى الصندوق موجودات أو مطلوبات هامة مرتبطة بأسعار العملات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

مخاطر العملات

هي مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تراقب الإدارة تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية وتعتقد أن الصندوق ليست عرضة لمخاطر العملات بدرجة جوهرياً نظراً لأن المعاملات الأساسية للصندوق هي بالريال السعودي.

مخاطر السيولة

وتمثل الصعوبات التي يواجهها الصندوق في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية. تنتج مخاطر السيولة عن عدم المقدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يعادل قيمته العادلة. يقوم الصندوق بالحد من مخاطر السيولة وذلك بالتأكد من توفر الأرصدة لدى البنوك.

١٥- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم في السنة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٣١ ديسمبر ٢٠١٧).

١٦- عام

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

١٧- الموافقة على القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مدير الصندوق بتاريخ ٢٣ جمادى الآخرة ١٤٤٠هـ (٢٨ فبراير ٢٠١٩م).

## نبقى على تواصل

يمكنكم التواصل مع **مُلكية** 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



# شكراً لكم



MULKIA  
INVESTMENT



MULKIA  
Gulf Real Estate REIT



Mulkiya\_SA