



MULKIA
INVESTMENT

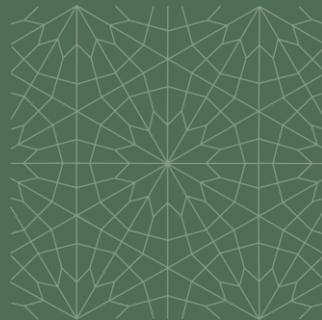
صدرت موافقة هيئة السوق المالية على طرح وحدات
صندوق ملكية - عقارات الخليج طرحاً عاماً وتسجّل
وادراج وحداته في شركة السوق المالية بتاريخ
٢٠١٧/٨/٩

مُلكيَّة
عقارات
الخليج
ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT

البيان النصف السنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت للنصف الأول لعام ٢٠١٨م

ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٣٧-٢٠١٧/٥/١٣ بتاريخ ٢٠١٣/٥/٣٧ ،
وذلك للتعامل بصفة أصيل والتعهد بالتفخطية وإدارة صناديق الاستثمار ومحافظ
العملاء والترتيب وتقديم 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 تغير تلك الافتراضات والتقديرات المالية وغير المالية سلباً أو إيجاباً عند نشوء حدث غير متوقع بعد إعداد هذه الوثيقة.

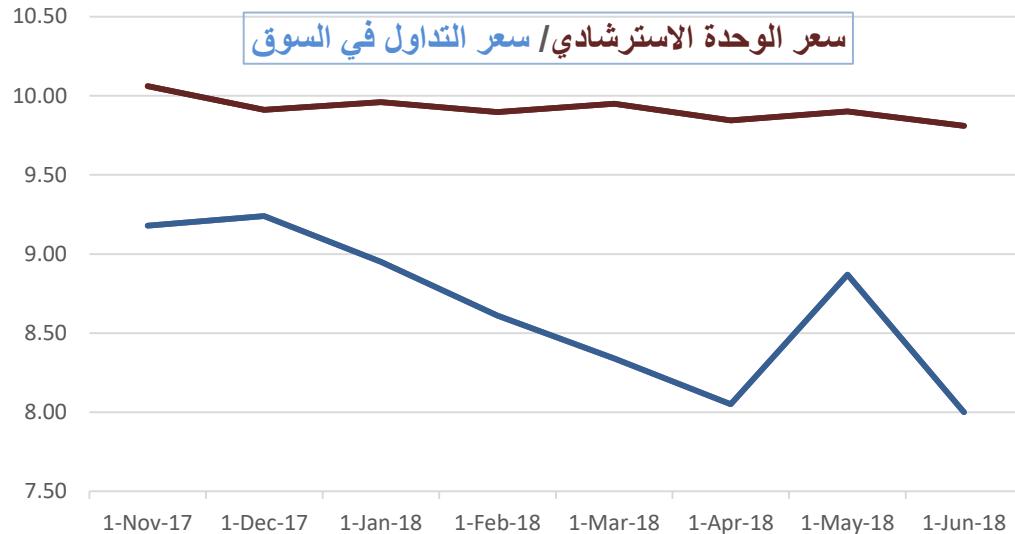
- لا يقصد بهذا العرض أن يكون حصرياً أو أن يحتوي على كافة المعلومات التي يود المتلقى الحصول عليها لتقدير أداء الورقة المالية أو/و مخاطر الاستثمار. ويتجزأ على المتلقى أن يعتمد في قراره على مراجعته الخاصة وتقديراته لفرصة الاستثمارية بما في ذلك المزايا والمخاطر المحتملة. ولا يحق لأي طرف تفسير محتويات هذا العرض على أنها نصيحة بأي شكل من الأشكال بل يتوجب على كل طرف متلقى 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 الجوانب المتعلقة بالعرض وكذلك فرصة الحصول على معلومات إضافية تمتلكها الشركة أو يمكنها الحصول عليها دون مجدهود أو تكاليف غير معقولة.
- هذا العرض يحتوي على معلومات مختصرة عن صندوق ملكية عقارات الخليج ريت وليس بديلاً لقراءة الشروط والأحكام والتي تتتوفر على موقع مدير الصندوق : www.tadawul.com.sa/mulkia.sa أو على موقع تداول: www.tadawul.com.sa
- يتوجب على المستثمر قبل الاستثمار في الصندوق قراءة الشروط والأحكام بعناية والتعرف على خصائص الصندوق ومخاطر الاستثمار.
- تحفظ ملكية جميع الحقوق (بما في ذلك حق النسخ، والعلامات التجارية، وبراءات الاختراع، وأي حقوق ملكية أو فكرية أخرى) التي تتعلق بالمعلومات المقدمة في هذه الوثيقة (بما في ذلك جميع النصوص، والصور، والرسومات، والشعارات). ولا يجوز نسخ، أو نشر، أو توزيع أي معلومات بأي صيغة أو شكل دون الموافقة الخطية المسبقة من ملكية.
- 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 للبت 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 ٩٪ بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق وبحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال ٩ يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر.



حافظ أصول الصندوق على تقييم استرشادي عند ٩.٨ ريال للوحدة حسب آخر تقييم لأصول الصندوق، وهو أعلى بنسبة ٢٢٪ عن سعر التداول.

(*) من إجمالي الأصول.

شركة ملكية للاستثمار

عام مغلق

سنة ٩٩

٦٠ مليون ريال سعودي

١٧/١١/٢٠١٥

جارى الاستحواذ على أربعة
عقارات - تعديل أحكام
وشروط الصندوق.

تم توزيع توزيعات نقدية من
تاريخ بدء أعمال الصندوق
بلغت ..., ١٦,٥٠ ريال حتى
نهاية النصف الأول ٢٠١٨.

مدير الصندوق

نوع الصندوق

عمر الصندوق

رأس المال الصندوق

تاريخ بدء أعمال الصندوق

التغيرات الجوهرية

التوزيعات النقدية على
ماليكي الوحدات

٨ ريال

١٪

٢٠٪ (١٥٠ مليون)

سعر الوحدة «تداول»
بنهاية ٣٠ يونيو ٢٠١٨

نسبة المصروفات والأتعاب
الإجمالية *

نسبة الاقتراض من القيمة
الإجمالية للصندوق

RSM



البلاد المالية
Albilad Capital



هيئة الشريعة
دار المراجعة الشرعية

أمين الحفظ
البلاد المالية

ملخص الصندوق...

عدد العقارات
٥ عقارات



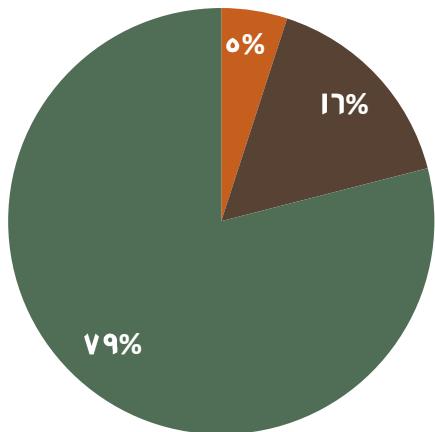
إجمالي حجم الأصول **
٧٥٨,١٥٤,٦٩٣ ر.س.



العائد السنوي المستهدف*
%٨.٥

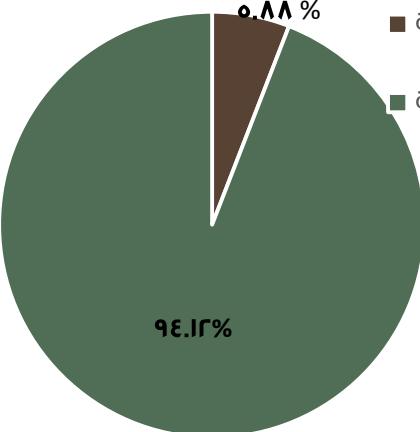


مدة عقود الإيجار **

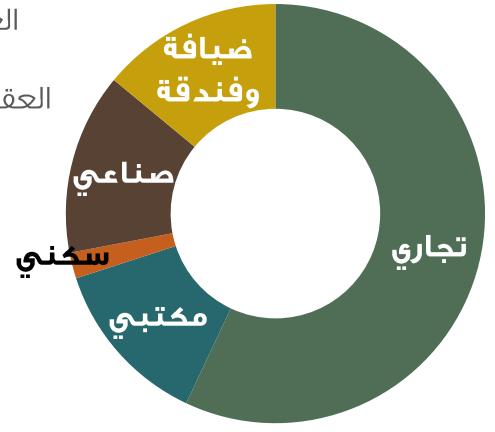


نسبة الإشغال

- أقل من ٣ سنوات
- ٣ - ٥ سنوات
- أكثر من ٥ سنوات



توزيع قطاعات الصندوق



*** متوسط مدة عقود الإيجار اعتباراً من يونيو ٢٠١٨ - إغلاق ٣٠.٥.٢٠١٨

(*) على سعر الوحدة في تداول - إغلاق ٣٠ يونيو ٢٠١٨ .٥٠

* يتضمن أصول الصندوق منذ الانطلاق مضافاً إليها التمويل

التوزيعات المستهدفة لعام ٢٠١٨م ...

التوزيعات المستهدفة



تعليق مدير الصندوق:

يستهدف الصندوق القيام بتوزيع أرباح كل ربع بمتوسط ١٧ هلة للربع أي ما يعادل ٦٨ هلة لعام ٢٠١٨م. وهو ما يشكل عائد بنسبة ٨.٥٪ على سعر الوحدة الحالي ٨,٠٠ ريال سعودي للوحدة.

التسهيلات المصرفية ...

٣٠٠ مليون ريال سعودي	قيمة التمويل
بنك البلاد	البنك الممول
متوافق مع الشريعة الإسلامية	نوع التمويل
١٥٠ مليون ريال سعودي *	المبلغ المسحوب من التمويل
٨٠ مليون ريال سعودي	المبلغ المستغل من التمويل
خمس سنوات	مدة التمويل

تعليق مدير الصندوق:

في ٢٦ ديسمبر قام مدير الصندوق بالإعلان عن حصوله على تسهيلات مصرفية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، تمثل ما نسبته ٥٥٪ من حجم الصندوق عند إطلاقه. وتهدف هذه الاتفاقية إلى زيادة دخل الصندوق عن طريق الاستحواذ على عقارات مدرة للدخل.

* المبلغ المتبقى من التمويل يتم حالياً من خلاله الاستحواذ على عقارات أخرى لصالح الصندوق

ويست أفنيو مول...



النوع	تجاري متنوع
الموقع	حي الفيصلية مدينة الدمام
قيمة الاستحواذ	٣,٩,..., ريال سعودي
المستأجر	شركة عقارات الخليج
مدة عقد المستأجر الرئيسي	٢٠ سنة
وحدات المشروع	معارض مؤجرة على مستأجرين رئيسين ومعارض أخرى مختلفة
مساحة الأرض	٥٧,... متر مربع
مساحة البناء	٥٦,... متر مربع
الإيجار السنوي	٢٤,٧٥,... ريال سعودي
العائد الإيجاري السنوي	%٨
نسبة الإشغال	%١٠
نوع التملك - نسبة التملك	ملكية مطلقة - ١٠٠%

كارفور
Carrefour

ساكو
SACO

مجمع التقنية التجاري الصناعي...



النوع	صناعي تجاري
الموقع	حي الفيصلية شرق مدينة الرياض
قيمة الاستحواذ	١٢,٥٠٠,٠٠ ريال سعودي
المستأجر	شركة عبد اللطيف العيسى للسيارات، شركة العيسى العالمية للسيارات، الشركة المتحدة للسيارات المحدودة
مدة عقد المستأجر الرئيسي	٥ سنوات
وحدات المشروع	بلوكتات رقم ٦، ٧، ٩، ١٠، ١١، ٢٤، ٢٥
مساحة الأرض	٤٥,٧٤٩ متر مربع تقريرًا
مساحة البناء	٣٦,٥٥٤ متر مربع تقريرًا
الإيجار السنوي	٢٩,٠٠,٠٠ ريال سعودي
العائد الإيجاري السنوي	%٨.٣
نسبة الإشغال	%٨٣

AUM
شركة العيسى العالمية للسيارات
ALISSA UNIVERSAL MOTORS
ISUZU

مجموعة محمد يوسف ناغي وأخوانه
MOHAMED YOUSUF NAGHI & BROTHERS GROUP

المتحدة للسيارات
UNITED MOTORS

العيسى للسيارات

مبني دينار التجاري...



النوع	تجاري مكاتب
الموقع	حي الزهراء وسط مدينة جدة
قيمة الاستحواذ	٢٤,٤٧٠.٦٩ ريال سعودي
المستأجر	شركة صبا العقارية
مدة عقد المستأجر الرئيسي	٧ سنوات
وحدات المشروع	معارض و مكاتب
مساحة الأرض	١٦,٧٦ متر مربع تقريرياً
مساحة البناء	١٤,٩٠ متر مربع تقريرياً
الإيجار السنوي	٩,٩٥٧.٦٤ ريال سعودي
العائد الإيجاري السنوي	%٨
نسبة الإشغال	%١٠
نوع التملك - نسبة التملك	ملكية مطلقة - %١٠

STMSA[®]
Express



الماجد للعود

مجمع فلل فيفيenda الفندقي...



النوع	فندقى وضيافة
الموقع	حي الهدى مدينة الرياض
قيمة الاستحواذ	٩٥,...,... ريال سعودي
المستأجر	شركة فرص التطوير والاستثمار العقاري
مدة عقد المستأجر الرئيسي	٢٠ سنة
وحدات المشروع	فلل فندقية
مساحة الأرض	٣٠٠ متر مربع تقريباً
مساحة البناء	٧٢٠ متر مربع تقريباً
الإيجار السنوي	٨,٣١٢,٥٠ ريال سعودي
العائد الإيجاري السنوي	%٨.٧٥
نسبة إشغال	%٦٠
نوع التملك - نسبة التملك	ملكية مطلقة - %٧٦



مبني الياسمين السكني...



النوع	سكنى
الموقع	حي الياسمين شمال مدينة الرياض
قيمة الاستحواذ	١٨,٦٧٧,٢٢٢ ريال سعودي
المستأجر	شاغر - جاري عمل صيانة للمبني
مدة عقد المستأجر الرئيسي	٤٤ شقة سكنية متعددة المساحات
وحدات المشروع	٣٠.٩ متر مربع تقريرياً
مساحة الأرض	٣٠.٣ متر مربع تقريرياً
مساحة البناء	شاغر
الإيجار السنوي	شاغر
العائد الإيجاري السنوي	%.
نسبة الإشغال	ملكية مطلقة - ٠٠%
نوع التملك - نسبة التملك	نوع التملك - نسبة التملك

توزيع العقارات الجغرافي...



إجمالي الأصول العقارية الحالية ٦٨٧ مليون ريال
إجمالي الأصول العقارية المستهدفة للاستحواذ عليها بقيمة ٦٦ مليون من خلال تسهيلات بنكية

دخل الإيجارات المستهدفة خلال الخمس سنوات القادمة...

الدخل / إجمالي الأصول	الدخل المستهدف*	السنة
%٧.٦	٥٢,...,...	٢٠١٩
%٧.٩	٥٤,٥..,...	٢٠٢٠
%٧.٩	٥٤,٥..,...	٢٠٢١
%٧.٩	٥٤,٥..,...	٢٠٢٢
%٨.٤	٥٧,٥..,...	* * ٢٠٢٣

* الدخل المستهدف تم حسابه بناءً على الإيجارات المستهدفة للأصول الحالية للصندوق.

** يعود سبب زيادة الدخل في سنة ٢٠٢٣م إلى الزيادة على قيمة عقود تأجير عقاري مجمع ويست أفينيو و مجمع فلل فيفيندا الفندقي، للخمس سنوات الثانية من مدة العقود.



RSM المحاسبون المتعددون
شركة الدكتور عبد القادر بانقا وشركاه

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
القواعد المالية الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م
مع تقرير مراجعى الحسابات عن الفحص المحدود

**صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
القوائم المالية الأولية وتقرير مراجعي الحسابات عن الفحص المحدود (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م**

صفحة

فهرس

-	تقرير مراجعي الحسابات عن الفحص المحدود
٢	قائمة المركز المالي الأولية
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية
٦ - ١٠	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية

تقرير مراجعي الحسابات عن الفحص المحدود للقوائم المالية الأولية

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

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية لصندوق ملكية - عقارات الخليج ريت (الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ وقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية والخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية والتغير في صافي الموجودات الأولية والتدفقات النقدية الأولية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات المعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية. إن الإداره هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، وتقتصر مسؤولياتنا في إبداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناء على فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص رقم ٢٤١٠ "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويكون فحص المعلومات المالية الأولية من توجيهه استفسارات بشكل أساس للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلاً وإجراءات فحص أخرى. وبعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لنتمكن من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم جميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها من خلال عملية المراجعة، وعليه لن نبني رأي مراجعة.

الاستنتاج

باستناداً إلى فحصنا، لم يلف انتباها شيئاً يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المرفقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ غير معدة من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

المحاسبون المتحدون
شركة الدكتور عبد القادر بanca وشركاه

محمد بن فرحان بن نادر
٤٣٥ رقم ترخيص

الرياض، المملكة العربية السعودية
١٨ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ (٣١ يوليو ٢٠١٨ م)



صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت

قائمة المركز المالي الأولية (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (غير مراجعة) ريال سعودي	ايضاح	
			الموجودات
١٨,٢٩٩,١٣٧	٩٥,٠٠٣,٢٩٤		النقد لدى البنك
٥٩٨,١٣٣,٢٦٧	٦٧٣,٨٩٢,١٤٥	٧	استثمارات عقارية، صافي
١,٦١٤,٢١٥	٣,٦٥٧,٢٦٦		ذمم مدينة عن عقود ايجارات
<u>٥٤,٨٨٨</u>	<u>٥٢١,٧٨٤</u>		مصروفات مدفوعة مقدماً
<u>٦١٨,١٠١,٥٠٧</u>	<u>٧٧٣,٠٧٤,٤٨٩</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات
-	١٥١,٠٠٠,٠٠٠	٨	قرض طويل الاجل
١١,٢٢٧,٢٩٢	١١,٦١١,٩٥٠	٩	إيرادات مقبوضة مقدماً
٩٧٥,٣٦٦	٣,٧٤٦,٠٧٠		أتعاب مستحقة
<u>٣٦٣,٠٨٩</u>	<u>٣,٣٠٧,٤٤٤</u>		مصاريف مستحقة
<u>١٢,٥٦٥,٧٤٧</u>	<u>١٦٩,٦٦٥,٤٦٤</u>		مجموع المطلوبات
<u>٦٠٥,٥٣٥,٧٦٠</u>	<u>٦٠٣,٤٠٩,٠٢٥</u>		صافي الموجودات
<u>٦٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٦٠,٠٠٠,٠٠٠</u>		الوحدات المصدرة (بالعدد)
<u>١٠,٠٩</u>	<u>١٠,٠٦</u>		قيمة الوحدة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٤) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية.

صندوق ملكية – عقارات الخليج ريت

**قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م**

لفترة الستة أشهر المنتهية
في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م
(غير مراجعة)
ريال سعودي

إيضاح

		الإيرادات
		إيرادات تأجير
		إيرادات أخرى
		المصروفات
		أتعاب إدارة
		أتعاب الحفظ
		استهلاك استثمارات عقارية
		أعباء تمويلية
		أتعاب استحواذ
		مصروفات ادارية أخرى
		اجمالي المصروفات
		صافي ربح العمليات
		بنود الدخل الشامل الآخر
		اجمالي الدخل الشامل للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٤) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت

قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م

لفترة الستة أشهر
المنتهية في ٣٠ يونيو
٢٠١٨
(غير مراجعة)
ريال سعودي

٦٠٥,٥٣٥,٧٦٠

١٤,٣٧٣,٢٦٥
(١٦,٥٠٠,٠٠٠)

٦٠٣,٤٠٩,٠٢٥

صافي قيمة الموجودات في بداية الفترة

صافي ربح العمليات
توزيعات أرباح خلال الفترة
التغيرات من معاملات الوحدات
متحصلات من إصدار الوحدات
صافي التغير من معاملات الوحدات

صافي الموجودات في نهاية الفترة

معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات للفترة:

لفترة الستة أشهر
المنتهية في ٣٠ يونيو
٢٠١٨
وحدات

٦٠,٠٠٠,٠٠٠

-
-
٦٠,٠٠٠,٠٠٠

الوحدات في بداية الفترة

وحدات مباعة

صافي الزيادة في الوحدات

الوحدات في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٤) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت

قائمة التدفقات النقدية الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م

للفترة الستة أشهر
المنتهية في ٣٠ يونيو
٢٠١٨
(غير مراجعة)
ريال سعودي

١٤,٣٧٣,٢٦٥

٣,٦١٦,١٢٢
١٧,٩٨٩,٣٨٧

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

صافي ربح العمليات للفترة

تعديلات لتسوية صافي ربح العمليات إلى النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

استهلاك استثمارات عقارية

(٧٩,٣٧٥,٠٠٠)

(٢,٠٤٣,٥٥١)

(٤٦٦,٨٩٦)

٣٨٤,٦٥٨

٢,٧٧٠,٧٠٤

٤,٩٤٤,٣٥٥

(٥٦,٧٩٥,٨٤٢)

النفقات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية

استثمارات عقارية

ذمم مدينة عن عقود ايجارات

مصاريف مدفوعة مقدماً

إيرادات مقبوضة مقدماً

أتعاب مستحقة

مصاريف مستحقة

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

متحصلات من إصدار وحدات

قرض طويل الأجل

توزيعات أرباح

صافي النقد المتوفّر من الأنشطة التمويلية

١٥١,٠٠٠,٠٠٠

(١٦,٥٠٠,٠٠٠)

١٣٤,٥٠٠,٠٠٠

٧٦,٧٠٤,١٥٧

١٨,٢٩٩,١٣٧

٩٥,٠٠٣,٢٩٤

صافي الزيادة في النقد لدى البنك

النقد لدى البنك في بداية الفترة

النقد لدى البنك في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٤) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو 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 اثنائياً قبلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري وتوزيع ما نسبته ٦٩٪ بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق على ملكي الوحدات نقداً وبحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال ٩٠ يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام.

وقد بدء الصندوق عملياته بتاريخ ٦ صفر ١٤٣٩ هـ (الموافق ٥ نوفمبر ٢٠١٧م).

تم إداره الصندوق من قبل شركة ملكية للاستثمار. تمسك دفاتر وسجلات الصندوق بالريال السعودي.

٢- الواقع النظامي

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول المنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادي الثاني ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يونيو ٢٠٠٦) وتاريخ ٢٣ محرم ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦) 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 الأولية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٤- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

إن هذه القوائم المالية الأولية هي أول قوائم مالية يتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وذلك عن فترة الستة أشهر وتدرج تحت أول قوائم مالية سنوية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والمعيار رقم (١) من هذه المعايير "تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى" كما هو معتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات 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.

وعليه قد قام الصندوق بإعداد القوائم المالية الأولية لتنقق مع المعايير الدولية للتقارير المالية كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨، مع قائمة المركز المالي المقارنة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م.

ولم ينتج أي أثر مالي على القوائم المالية نتيجة تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وذلك للقوائم المالية التي تم إصدارها سابقاً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م.

٥- المعايير الجديدة والتعديلات الصادرة التي لم تصبح سارية المفعول

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) - عقود الإيجار (يسري من ٢٠١٩/١/١)

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

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

بينما يواصل المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار 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 تطبق هذا المعيار خلال الفترات اللاحقة يكون له أثر مالي جوهري على القوائم المالية للصندوق.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (نتمة)

٦- السياسات المحاسبية الهامة

نورد فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعة:

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

اثبات الإيرادات
يتم إثبات 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 إثبات إيرادات التأجير وفقاً 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 الإقتاء.

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 القيم الدفترية للعقارات تحت التطوير في تاريخ كل قائمة مركز مالي.

الاستثمارات العقارية
يتم إثبات الاستثمارات العقارية والمتمثلة في المباني والأراضي التي يتم الانتفاع منها بالتأجير بالتكلفة مخصوص منها الاستهلاكات المتراكمة وأية 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	٤ سنة

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

الانخفاض في القيمة
يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، وذلك للبالغ الزائد لقيمة الدفترية للأصل عن صافي قيمته القابلة للتحقق.

الدسم 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 مسؤلية مالكي الوحدات، وبالتالي لا يجنب لها أي مخصص في هذه القوائم المالية الأولية المرفقة.

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

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (نهاية)

٦. السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

المصاريف

يتم إثبات المصاريف على أساس مبدأ الاستحقاق يتم تحويل اتعاب إدارة الصندوق بنسبة متافق عليها مع مدير الصندوق. يتم احتساب هذه المصاريف بصورة نصف سنوية ويتم تحويل هذه المصاروفات على قائمة الربح أو الخسارة الأولية.

صافي قيمة الموجودات
يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة كما تم الافصاح عنها في قائمة صافي الموجودات من خلال قسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية الفترة.

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

الإجمالي ريل سعودي	المباني ريل سعودي	مبابي ريل سعودي	أراضي مقام عليها التكلفة
٥٩٩,٠٦٤,٤٧٢	٢٢٩,٣٢٩,٠٣٥	٣٦٩,٧٣٥,٤٣٧	الرصيد في بداية الفترة
٧٩,٣٧٥,٠٠٠	٦٠,٠٨٦,٨٧٥	١٩,٢٨٨,١٢٥	إضافات خلال الفترة
٦٧٨,٤٣٩,٤٧٢	٢٨٩,٤١٥,٩١٠	٣٨٩,٠٢٣,٥٦٢	الرصيد في نهاية الفترة
٩٣١,٢٠٥	٩٣١,٢٠٥	-	الاستهلاكات
٣,٦١٦,١٢٢	٣,٦١٦,١٢٢	-	الرصيد في بداية الفترة
٤,٥٤٧,٣٢٧	٤,٥٤٧,٣٢٧	-	استهلاك الفترة
٦٧٣,٨٩٢,١٤٥	٢٨٤,٨٦٨,٥٨٣	٣٨٩,٠٢٣,٥٦٢	الرصيد في نهاية الفترة
٥٩٨,١٣٣,٢٦٧	٢٢٨,٣٩٧,٨٣٠	٣٦٩,٧٣٥,٤٣٧	صافي القيمة الدفترية كماء في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ كماء في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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 التأكيد من التقديرات.

تتمثل الاستثمارات العقارية فيما يلي:

- مبني الياسمين: هو عبارة عن مبني سكني بحي الياسمين بشمال مدينة الرياض.
- مجمع التقنية التجارية 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.
- مبني دينار التجاري: هو عبارة عن مبني تجاري بحي الزهراء بمدينة جدة.
- مبني وست أفينيو: هو عبارة عن مبني تجاري بحي الفيصلية بمدينة الدمام.
- مجمع فيفندى: هو عبارة عن مشاركة بنسبة ٧٦% في مجمع فلل فندقية على طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز بحي الدها بمدينة الرياض.

إن صكوك ملكية العقارات مسجلة باسم شركة تمدین الأولى العقارية وهي شركة تم تأسيسها بغرض حفظ وتسجيل أصول الصندوق بناءً على قرار هيئة السوق المالية رقم ١٧/٤٩٠/٢٦١ بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ م.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت

**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (لتحمية)**

٨- قرض طويل الأجل
تم الحصول على تسهيل انتهائي من بنك البلاد بمبلغ ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي خلال عام ٢٠١٨، وذلك لتمويل انشطة الصندوق وذلك بضمان رهن صكوك العقارات المستمرة في الصندوق محل التمويل باسم شركة البلاد العقارية وبنسبة تغطية لا تقل عن ١٧٥٪ من قيمة التسهيل بلغ رصيد المستخدم من التسهيل كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ مبلغ ١٥١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، على أن يسدد قيمة التمويل دفعة واحدة بعد خمس سنوات من تاريخ أول سحب، ويتحمل الصندوق اتعاب تمويلية بصورة نصف سنوية.

٩- إيرادات مقبوضة مقدماً
تتمثل الإيرادات المقبوضة مقدماً في إيرادات عن عقود تأجير الاستثمارات العقارية ولا تخص الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨.

١٠- الآثار على صافي قيمة الموجودات في حالة تقدير الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة
طبقاً للمادة ٢٢ من لائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يجب أن يقوم مدير الصندوق بتنشين موجودات الصندوق بناءً على متوسط عمليتي تثمين يتم اعدادها من قبل خبراء تثمين مستقلين، كما هو مبين في أحكام وشروط الصندوق، تم احتساب صافي قيمة الموجودات المعلنة واتخاذ الإدارية على أساس القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، تقدر الاستثمارات العقارية بالتكلفة في هذه القوائم المالية الأولية.

١- فيما يلي بيان بالخسائر غير المحققة عن العقارات والتي تم تحديدها على أساس عمليات تثمين العقارات (القيمة العادلة) كالتالي:

٢٠١٧ ديسمبر ٣١	٢٠١٨ يونيو ٣٠
(مراجعة)	(غير مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
٥٨٧,٢٧٦,٣٨٤	٦٥٨,٩٧٢,٣٥٠
(٥٩٨,١٣٣,٢٦٧)	(٦٧٣,٨٩٢,١٤٥)
(١٠,٨٥٦,٨٨٣)	(١٤,٩١٩,٧٩٥)
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
(٠,١٨)	(٠,٢٥)

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
اجمالي تكلفة الاستثمارات العقارية (ايضاح رقم ٧)
الخسائر غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات
الوحدات المصدرة
حصة الوحدة في الخسائر غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات

٢٠١٧ ديسمبر ٣١	٢٠١٨ يونيو ٣٠
(مراجعة)	(غير مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
٦٠٥,٥٣٥,٧٦٠	٦٠٣,٤٩٩,٠٢٥
(١٠,٨٥٦,٨٨٣)	(١٤,٩١٩,٧٩٥)
٥٩٤,٦٧٨,٨٧٧	٥٨٨,٤٨٩,٢٣٠

صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
الخسائر غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات (ايضاح ١-١٠)
صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

٢٠١٧ ديسمبر ٣١	٢٠١٨ يونيو ٣٠
(مراجعة)	(غير مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
١٠,٠٩	١٠,٠٦
(٠,١٨)	(٠,٢٥)
٩,٩١	٩,٨١

صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
الآثار على صافي قيمة الموجودات للوحدة بسبب الخسائر غير المحققة التي تم
تحديدها على أساس عمليات تثمين العقارات (ايضاح ١-١٠)
صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (تتمة)**

١- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يدفع الصندوق لمدير الصندوق اتعاب إدارة بواقع ١% سنويًا 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 ١).

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

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملات	ريل سعودي	ريل سعودي	مبلغ المعاملة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨	الرصيد المستحق في ٣٠ يونيو ٢٠١٧
شركة ملكية للاستثمار	أتعاب إدارة	٣,٤٣٥,٠٩٢	٣,٦٠٦,٨٤٦	٩٣٠,١٢٩	-
	أتعاب استحواذ	٩٥٠,٠٠٠	-	٩٥٠,٠٠٠	-
	أتعاب هيئة تمويل	٤٥٣,٠٠٠	-	٤٥٣,٠٠٠	-

يشتمل حساب مالكي الوحدات كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ على ١,٥٠٠,٠٠٠ وحدة مملوكة من قبل مدير الصندوق (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١,٥٠٠,٠٠٠ وحدة).

٢- 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. تكون 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 تعبأ).

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

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

إن تقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣.

٣- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم في الفترة بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٣١ ديسمبر ٢٠١٧).

٤- عام

تم تقرير الأرقام الواردة بالقوائم المالية الأولية المرفقة إلى أقرب ريال سعودي.

شكراً لكم



MULKIA
INVESTMENT

مملوكة
عقارات
الخليج
ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT



Mulkia_SA

