

صندوق مُلكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة مُلكية 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 مُلكيّة - عقارات الخليج ريت

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لصندوق مُلكيّة - عقارات الخليج ريت المدار من قبل شركة مُلكيّة 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 بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي لصندوق مُلكيّة - 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 والأصدارات 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 لقواعد 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.

الأمر الرئيسية للمراجعة

إن الأمر 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 وإننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور، وفيما يلي 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 والأصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.	قمنا بالإجراءات التالية فيما يتعلق بالتحويل إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية: • قمنا بتقويم مدى ملائمة تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وفقاً لأحكام المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ "تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة". • قمنا بتقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبناة. • قمنا بتقويم أوراق 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.
بالنسبة 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 سنوية للصندوق طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والأصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. 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	• قمنا باختبار عينة من التسويات (بما في ذلك الاحتساب والتسجيل) التي تم إجراؤها على مختلف الأرصدة والمعاملات كي تتفق مع المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<ul style="list-style-type: none"> • قمنا بتقويم 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. 	<p>تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة (تتمه)</p> <p>الدولي للتقرير المالي رقم ١ * تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة، تم إعداد قائمة المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بعد ادخال 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 الأثبات 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>قمنا بالإجراءات التالية فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • قمنا بتقييم مدى كفاءة وأهلية المقيمين الخارجيين المستخدمين في التقييم واستقلاليتهم عن الصندوق. • تقييم مدى دقة المدخلات التي استخدمها المقيم الخارجي في التقييم. • قمنا بالتحقق من تقارير التقييم النهائية ومطابقة متوسط القيمة العادلة للمقيمين مع السجلات المالية للصندوق. • اجرينا تقييماً لمدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للصندوق في الايضاح رقم (٧) من الإفصاحات حول القوائم المالية. 	<p>الاستثمارات العقارية</p> <p>بلغت القيمة الدفترية 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 والأصداوات 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 تنوي الإدارة تصفية الصندوق أو وقف عملياته، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك. إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على اعداد التقارير المالية.

مسؤولية مراجع الحسابات

ان هدفنا 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 عال من التأكيد، وإن إجراءات المراجعة التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية لا تضمن دائماً إكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ 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 المراجعة التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملامنة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن غش أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لان 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 إبداء رأي حول فعالية انظمة الرقابة الداخلية في الصندوق.
- تقييم ملامنة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- التوصل لإستنتاج عن مدى ملامنة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهرية ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن 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، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الصندوق عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام وهيكلي ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تواصلنا مع المكلفين بالحوكمة فيما 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 اننا قمنا بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمطلوبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة اذا 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 ان تفوق التبعات السلبية لفعل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.



المحاسبون المتحدون
شركة الدكتور عبد القادر بانقا وشركاه

Handwritten signature

محمد بن فرحان بن نادر
ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية
٢٣ 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
٥٩٨,١٣٣,٢٦٧	٧١٤,١٢٢,٧٥٥	٧	استثمارات عقارية، صافي
١,٦١٤,٢١٥	١٣,٧١٢,١٣٦		ذمم مدينة عن عقود اجارات
٢٢٢,٦١١	٢,٦١٤,٨٥٨		إيرادات مستحقة
٥٤,٨٨٨	١,١٣٤,٦٨٩		مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٦١٨,٣٢٤,١١٨	٧٥٧,٥٩٤,٤٦٨		مجموع الموجودات
			المطلوبات
-	١٤٩,٠٣٨,٥١٥	٨	تمويل طويل الاجل
١١,٢٢٧,٢٩٢	١٢,٨٥٩,٤٨١	٩	إيرادات مقبوضة مقدماً
٩٧٥,٣٦٦	٥,٤٧٦,٢٩٤		أتعاب مستحقة
٣٦٣,٠٨٩	٤,٠٨٨,١٩٥		مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٢,٥٦٥,٧٤٧	١٧١,٤٦٢,٤٨٥		مجموع المطلوبات
٦٠٥,٧٥٨,٣٧١	٥٨٦,١٣١,٩٨٣		صافي الموجودات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
١٠,١٠	٩,٧٧		قيمة الوحدة

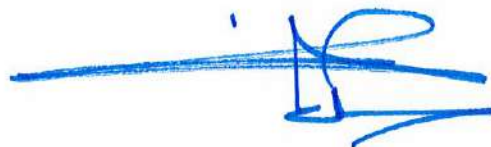
تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

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 (معدلة) 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
			اجمالي الإيرادات
			المصروفات
(٩٣٠,١٢٩)	(٧,٠٩٤,٥٥٥)	١١	أتعاب إدارة
(٧٠,٢٣٦)	(٢٧٨,٧٩٤)		أتعاب الحفظ
(٩٣١,٢٠٥)	(٧,٥٤١,٨٩٧)	٧	استهلاك استثمارات عقارية
-	(٦,٠٧٨,٥٢٤)	٨	أعباء تمويلية
-	(٩٥٠,٠٠٠)	١١	اتعاب استحواذ
-	(٤٥٣,٠٠٠)	١١	اتعاب هيكل تمويل
(٤١٣,٢٤٤)	(١,١٠٨,٣٤٣)		مصروفات ادارية 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		اجمالي 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

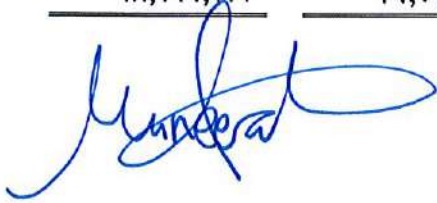



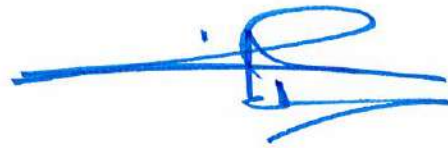
تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

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	١٧,٢٧٣,٦١٢	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 مؤجلة
-	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 اجارات
(٥٤,٨٨٨)	(١,٠٧٩,٨٠١)	إيرادات مستحقة
١١,٢٢٧,٢٩٢	١,٦٣٢,١٨٩	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٩٧٥,٣٦٦	٤,٥٠٠,٩٢٨	إيرادات مقبوضة مقدماً
٣٦٣,٠٨٩	(٢٨٤,٣٩٠)	أتعاب مستحقة
١٧,٣٦٣,٦٠٩	٣٦,٥٢٦,٣١٠	مصرفات 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 مؤجلة
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 ٢٠١٨ م

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 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 ١٦ صفر ١٤٣٩ هـ (الموافق ٥ نوفمبر ٢٠١٧ م).

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

٢- اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول المنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادى الثاني ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) وتاريخ ٢٣ محرم ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦ م) 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 والإصدارات 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 والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. بالنسبة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م، 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 ٢٠١٨ م، مع قائمة المركز المالي المقارنة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (إيضاح رقم ١٢).

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 للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ م مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم يقم 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 والإفصاح 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 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
٩٣١,٢٠٠	-	٩٣١,٢٠٠	-	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 بناءً 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	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
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 (١٠-١٢) حتى (٣٠-١٢) 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- 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	
٢٢٢,٦١١	٢٢٢,٦١١	-
٦٠٥,٧٥٨,٣٧١	٢٢٢,٦١١	٦٠٥,٥٣٥,٧٦٠

٢٠١٢- أثر التطبيق وإعادة التصنيف على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر 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	
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 ٢٠١٨ م (تتمة)

٣-١٢ 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 العمولات

تمثل المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التقلبات في أسعار العمولات السائدة في السوق. ليس لدى الصندوق موجودات أو مطلوبات هامة مرتبطة بأسعار العمولات 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 جوهريّة 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 ١٤٤٠ هـ (٢٨ فبراير ٢٠١٩ م).