



RSM

RSM المحاسبون المتحدون
شركة الدكتور عبد القادر بانقا وشركاه

صندوق مُلكية – عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
مع تقرير المراجع المستقل

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

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

صفحة	فهرس
-	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٥	قائمة التغيرات في صافي الموجودات
٦	قائمة التدفقات النقدية
٧ - ١٦	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

الى السادة/ مالكي الوحدات في صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول مقل)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق ملكية - عقارات الخليج ريت (الصندوق) المدار من قبل شركة ملكية للاستثمار (مدير الصندوق) والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وكل من قوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر والتغيرات في صافي الموجودات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي لصندوق ملكية - عقارات الخليج ريت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية". نحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا لهذه القوائم المالية، كما وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد، وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسي للمراجعة

إن الأمور الرئيسية للمراجعة وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الأمور التي كان 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 للأمور الرئيسية للمراجعة وكيفية معالجتها.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
الاستثمارات العقارية بلغت صافي القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية بالصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٧٧٠ مليون ريال سعودي. يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة (إن وجدت)، يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة مع تأثيرها على صافي قيمة الموجودات للوحدة وللاعتراض 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. تم اعتبار هذا الأمر كأمر مراجعة رئيسي حيث أن التقييم يتطلب حكماً جوهرياً بخصوص مدى مناسبة المنهجية المستخدمة، وأي مدخلات غير دقيقة في هذا الحكم قد تؤدي إلى تحريفات جوهرية في إفصاحات القوائم المالية.	قمنا بالإجراءات التالية فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية: • قمنا بتقييم مدى كفاءة وأهلية المقيمين الخارجيين المستخدمين في التقييم واستقلاليتهم عن الصندوق. • تقييم مدى دقة المدخلات التي استخدمها المقيمين المستقلين في التقييم. • قمنا بالتحقق من تقارير التقييم النهائية ومطابقة متوسط القيمة العادلة للمقيمين مع السجلات المالية للصندوق. • اجرينا تقييماً لمدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالاستثمارات العقارية للصندوق في الايضاح رقم (٨) من الإفصاحات حول القوائم المالية.

مسؤولية مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وشروط وأحكام الصندوق، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي يراها ضرورية لتمكنه من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق هو المسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.
 إن المسؤولين عن الحوكمة أي مجلس إدارة الصندوق هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل اهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع والذي يتضمن رأينا حولها. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن إن إجراءات المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة، كما اننا نقوم أيضا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة لغايات تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية في الصندوق.
 - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة المعدة من قبل مدير الصندوق.
 - التوصل لإستنتاج عن مدى مناسبة إستخدام مدير الصندوق لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهرى، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفأ مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
 - تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.
- كما اننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد نعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

المحاسبون المتحدون
شركة الدكتور عبد القادر بانقا وشركاه

بنا

محمد بن فرحان بن نادر
ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية
٦ شعبان ١٤٤١ هـ (٣٠ مارس ٢٠٢٠ م)



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

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إيضاح	الموجودات
ريال سعودي	ريال سعودي		
٢٦,٠١٠,٠٣٠	٦٩,٦٨٥,٥٣٠	٧	النقد وما في حكمه
٧١٤,١٢٢,٧٥٥	٧٧٠,٠٠٣,٣٠٣	٨	استثمارات عقارية، صافي
١٣,٧١٢,١٣٦	٢٤,٦٩٠,٢٣٥	٩	نم مدينة عن عقود إيجارات، بالصافي
٢,٦١٤,٨٥٨	٥,٠٤٢,٢٢٦		إيرادات مستحقة
١,١٣٤,٦٨٩	٢,٦٣١,٠٤٥		مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٧٥٧,٥٩٤,٤٦٨	٨٧٢,٠٥٢,٣٣٩		مجموع الموجودات
			المطلوبات
١٤٩,٠٣٨,٥١٥	٢٥٨,٠٣٨,٦٦٦	١٠	تمويل طويل الأجل
١٢,٨٥٩,٤٨١	١٨,٣٠٩,٤٨٣	١١	إيرادات مقبوضة مقدماً
٥,٣٢٢,٩١٠	١٤,٥٦١,١٧١	١٢	مستحق الى طرف ذو علاقة
١٥٢,٢٨٣	٧٧,٧٨٣		أتعاب مستحقة
٤,٠٨٩,٢٩٦	٧,١٨٧,٠٥٤	١٣	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٧١,٤٦٢,٤٨٥	٢٩٨,١٧٤,١٥٧		مجموع المطلوبات
			أموال مالكي الوحدات
٥٨٦,١٣١,٩٨٣	٥٧٣,٨٧٨,١٨٢		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
			الوحدات المصدرة (بالعدد)
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠		
٩,٧٧	٩,٥٦		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٩,٨٧	٩,٩٠	١٤	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

سلطان بن محمد الحديثي
رئيس مجلس إدارة الصندوق



منيرة بنت حجاب الدوسري
الرئيس التنفيذي - مدير الصندوق



محمد عبداللطيف نواس
مدير العمليات



تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

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

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٥٥,٩٥٠,٠٦٠	٥٨,١٠٤,٠٥١		الإيرادات
٤٣,٦٦٩	٩٠٧,١٢٨	١٥	إيرادات تأجير استثمارات عقارية
٥٥,٩٩٣,٧٢٩	٥٩,٠١١,١٧٩		إيرادات أخرى
			اجمالي الإيرادات
(٧,٠٩٤,٥٥٥)	(٧,٩٥٥,٦٤١)	١٢	المصروفات
(٢٧٨,٧٩٤)	(٢٩١,٧٢٣)		أتعاب إدارة الصندوق
-	(٣٨١,٩٣٨)	٩	أتعاب الحفظ
(٧,٥٤١,٨٩٧)	(٨,٣٥٧,٢٩٣)	٨	مخصص خسائر انتمائية متوقعة
(٦,٠٧٨,٥٢٤)	(١١,٦٩٤,٠٥٥)	١٠	استهلاك استثمارات عقارية
(٩٥٠,٠٠٠)	(٥٠٠,٠٠٠)	١٢	أعباء تمويلية
(٤٥٣,٠٠٠)	(٣٢٥,٨٠٠)	١٢	أتعاب استحواذ
(١,١٠٨,٣٤٣)	(١,٢٥١,٧٤٤)	١٦	أتعاب هيكل تمويل
(٢٣,٥٠٥,١١٣)	(٣٠,٧٥٨,١٩٤)		مصروفات ادارية أخرى
٣٢,٤٨٨,٦١٦	٢٨,٢٥٢,٩٨٥		إجمالي المصاريف
(١٥,٢١٥,٠٠٤)	٢٩٣,٢١٤	٨	صافي ربح العمليات
١٧,٢٧٣,٦١٢	٢٨,٥٤٦,١٩٩		رد/ (الإنخفاض) في قيمة الاستثمارات العقارية
-	-		صافي ربح السنة
١٧,٢٧٣,٦١٢	٢٨,٥٤٦,١٩٩		بنود الدخل الشامل الآخر
			اجمالي الدخل الشامل للسنة

سلطان بن محمد الحديثي
رئيس مجلس إدارة الصندوق



منيرة بنت حجاب الدوسري
الرئيس التنفيذي - مدير الصندوق



محمد عبداللطيف نواس
مدير العمليات



تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) 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 ٢٠١٩

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات في بداية السنة
٦٠٥,٧٥٨,٣٧١	٥٨٦,١٣١,٩٨٣	صافي ربح السنة
١٧,٢٧٣,٦١٢	٢٨,٥٤٦,١٩٩	توزيعات أرباح خلال السنة
(٣٦,٩٠٠,٠٠٠)	(٤٠,٨٠٠,٠٠٠)	صافي قيمة الموجودات في نهاية السنة
٥٨٦,١٣١,٩٨٣	٥٧٣,٨٧٨,١٨٢	

معاملات الوحدات
فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات للسنة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
وحدات	وحدات	الوحدات في بداية السنة
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في نهاية السنة
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	

سلطان بن محمد الحديثي
رئيس مجلس إدارة الصندوق



منيرة بنت حجاب الدوسري
الرئيس التنفيذي - مدير الصندوق



محمد عبداللطيف نواس
مدير العمليات



تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) 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 ٢٠١٩

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	
١٧,٢٧٣,٦١٢	٢٨,٥٤٦,١٩٩	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٧,٥٤١,٨٩٧	٨,٣٥٧,٢٩٣	صافي ربح السنة
٦,٠٧٨,٥٢٤	١١,٦٩٤,٠٥٥	تعديلات لتسوية صافي ربح السنة إلى النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
-	٣٨١,٩٣٨	استهلاك استثمارات عقارية
١٥,٢١٥,٠٠٤	(٢٩٣,٢١٤)	أعباء تمويلية
-	(٨٧٨,٧٤٢)	المكون من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٤٦,١٠٩,٠٣٧	٤٧,٨٠٧,٥٢٩	(رد)/ انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
		عوائد ودائع مباحات
(١٢,٠٩٧,٩٢١)	(١٦,٧١٦,٤٢٩)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(٢,٣٩٢,٢٤٧)	(٢,٤٢٧,٣٦٨)	نم مدينة عن عقود ايجارات
(١,٠٧٩,٨٠١)	(١,٤٧١,٧٥٦)	إيرادات مستحقة
١,٦٣٢,١٨٩	٥,٤٥٠,٠٠٢	مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٤,٣٩٢,٧٨١	٩,٢٣٨,٢٦١	إيرادات مقبوضة مقدماً
١٠٨,١٤٧	(٧٤,٥٠٠)	مستحق الى طرف ذو علاقة
(١٤٥,٨٧٥)	(٣,٤٢٢,٥٢٧)	أتعاب مستحقة
(٢,٠٦٩,٠٢٨)	(٤,٧٧٣,٦١٩)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٤,٤٥٧,٢٨٢	٣٣,٦٠٩,٥٩٣	أعباء تمويلية مسددة
		صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(١٣٨,٧٤٦,٣٨٩)	(٥٨,٥٨٨,٢٣٥)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	٨٥٤,١٤٢	استثمارات عقارية
(١٣٨,٧٤٦,٣٨٩)	(٥٧,٧٣٤,٠٩٣)	عوائد ودائع مباحات محصلة
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
١٥١,٠٠٠,٠٠٠	١٠٨,٦٠٠,٠٠٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٣٦,٩٠٠,٠٠٠)	(٤٠,٨٠٠,٠٠٠)	تمويل طويل الاجل
(٢,١٠٠,٠٠٠)	-	توزيعات ارباح
١١٢,٠٠٠,٠٠٠	٦٧,٨٠٠,٠٠٠	سداد تكاليف تمويل مؤجلة
٧,٧١٠,٨٩٣	٤٣,٦٧٥,٥٠٠	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
١٨,٢٩٩,١٣٧	٢٦,٠١٠,٠٣٠	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
٢٦,٠١٠,٠٣٠	٦٩,٦٨٥,٥٣٠	النقد وما في حكمه في بداية السنة
		النقد وما في حكمه في نهاية السنة
-	٥,٣٥٦,٣٩٢	معاملات غير نقدية
		إضافات استثمارات عقارية مقابل نم مدينة عن عقود إيجارات

سلطان بن محمد الحديثي
رئيس مجلس إدارة الصندوق



منيرة بنت حجاب الدوسري
الرئيس التنفيذي - مدير الصندوق



محمد عبداللطيف نواس
مدير العمليات



تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

١- الصندوق وأنشطته

إن صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت ("الصندوق") صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية بهدف 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 أو قيد الأنشاء بما لا يتجاوز نسبة ٢٥٪ من القيمة الأجمالية لأصول الصندوق وبحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال ٩٠ يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام. وقد بدأ الصندوق عملياته بتاريخ ١٦ صفر ١٤٣٩ هـ (الموافق ٥ نوفمبر ٢٠١٧).

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

ان عنوان ادارة الصندوق كما يلي:

شركة ملكية للاستثمار - طريق الأمير محمد بن عبد العزيز - حي العليا، ص.ب ٥٢٧٧٥ - الرياض ١١٥٧٣ المملكة العربية السعودية

٢- اللوائح النظامية

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول المنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادى الثاني 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 وأسس القياس

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

وفقاً لمتطلبات هيئة السوق المالية من خلال تعميمها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦، يتعين على الصناديق تطبيق نموذج التكلفة لقياس الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة عند تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لفترة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي.

قامت هيئة السوق المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بالتحقق من مدى مناسبة الاستمرار في استخدام نموذج التكلفة أو السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة أو خيار إعادة التقييم واتخذت القرارات التالية:

- إلزام الشركات المدرجة بالاستمرار في استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (معيار المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (معيار المحاسبة الدولي ٤٠) في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية، والتي تبدأ قبل السنة الميلادية ٢٠٢٢.
- السماح للشركات المدرجة باختيار سياسية استخدام نموذج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بعد القياس الأولي أو اختيار سياسية استخدام نموذج إعادة التقييم للعقارات (معيار المحاسبة الدولي ١٦) بعد الإثبات الأولي في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية التي تبدأ خلال السنة الميلادية ٢٠٢٢ أو بعد ذلك.

٤- التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة

باستثناء ما تم ذكره ادناه، فإن السياسات المحاسبية المطبقة على هذه القوائم المالية هي نفس تلك المطبقة على القوائم المالية للسنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) عقود الإيجار

اعتمد الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) باستخدام منهج الاثر التراكمي للتطبيق الاول لهذا المعيار. سوف يختار الصندوق تطبيق المعيار على العقود التي تم تحديدها في السابق كعقود ايجار بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٤. سوف يختار الصندوق استخدام الاعفاءات المقترحة لعقود الايجار التي تنتهي فيها مدة الايجار في غضون ١٢ شهرا اعتبارا من تاريخ تقديم الطلب الاولي، وعقود الايجار التي يكون أصلها الاساسي منخفض القيمة. أجرى الصندوق تقييم للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ وحددت الإدارة الفرق مقارنة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٤ بأنه ليس جوهريا في القوائم المالية للصندوق ككل حيث يعمل الصندوق كمؤجر في أنشطة التأجير ولا يوجد لديه أي عقود كمستأجر وبالتالي لم يكن هناك أثر مالي على القوائم المالية نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) عقود الإيجار.

٥- المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد
فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ من او بعد ١ يناير ٢٠٢٠ مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم يتم الصندوق بتطبيقها عند اعداد هذه القوائم المالية.

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٣) - تعريف النشاط التجاري
يراجع هذا التعديل تعريف النشاط التجاري. وفقا للردود التي تلقاها مجلس معايير المحاسبة الدولية، يعتقد ان التوجيه الحالي معقد جدا، يؤدي الى عدد كبير جدا من المعاملات المؤهلة لتكوين دمج الاعمال.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٨) بشأن التعريف الجوهرية
هذه التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) "عرض القوائم المالية"، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٨) "السياسات المحاسبية، والتغيرات في التقديرات والاطفاء المحاسبية" والتعديلات اللاحقة على المعايير الدولية للتقرير المالي الأخرى:
١- استخدام تعريف ثابت للتعريف الجوهرية في جميع المعايير الدولية للتقرير المالي والاطار المفاهيمي للتقرير المالي؛
٢- توضيح شرح التعريف الجوهرية؛ وادراج بعض الارشادات في معيار المحاسبة الدولي رقم (١) حول المعلومات غير الجوهرية.

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩)، والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٧) إصلاح مؤشر سعر الفائدة
توفر هذه التعديلات بعض الاعفاءات فيما يتعلق بالاصلاح لسعر الفائدة القياسي. تتعلق الاعفاءات بمحاسبة التحوط ولها تأثير على ان اصلاح سعر الفائدة السائد بين البنوك لا ينبغي عموما ان يتسبب في انتهاء محاسبة التحوط. ومع ذلك، ينبغي الاستمرار في تسجيل اي تحوط غير فعال في قائمة الربح او الخسارة.

٦- السياسات المحاسبية الهامة

نورد فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعة:

العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية وفقا لمبدأ الاستحقاق المحاسبي ومبدأ التكلفة التاريخية ومفهوم الاستمرارية.

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية يتطلب من مدير الصندوق أن يقوم بوضع أحكام وتقديرات وافترضاات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات تركز هذه التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة والعديد من العوامل الأخرى التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، والتي تشكل نتائجها أساسا لوضع الأحكام المتعلقة بالقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بسهولة من مصادر ها. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.
تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها بصورة مستمرة. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي.

النقد وما في حكمه

يتمثل النقد وما في حكمه في النقد بالصندوق ولدى البنوك، الودائع لأجل والاستثمارات ذات السيولة العالية ذات استحقاق لثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الاقتناء.

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، 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 بالتكلفة والتمثلة في المباني والأراضي التي يتم الانتفاع منها بالتأجير مخصوم منها الاستهلاكات المترامية واية خسائر ناتجة عن الانخفاض في القيمة إن وجد. حيث لا يتم احتساب أي استهلاك للأراضي. يتم احتساب استهلاك المباني وفقا لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي لها باعتماد الأعمار التالية:

السنوات

٤٠ سنة

البيان

مباني

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

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالأصول والخصوم المالية عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات. يتم قياس الأصول والخصوم المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. ويتم إضافة تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الأصول والخصوم المالية أو إصدارها (بخلاف الأصول والخصوم المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة) إلى القيمة العادلة للأصول المالية والخصوم المالية أو تخصم منها، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف الأولي. وأن تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الأصول والخصوم المالية والتي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

أولاً : الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. يعتمد التصنيف على طبيعة وهدف الأصول المالية ويتم تحديده في وقت الاعتراف الأولي. تم الاعتراف بكل عمليات بيع وشراء الموجودات المالية بالطرق الاعتيادية على أساس تاريخ التعامل. حيث ان عمليات الشراء أو البيع بالطرق المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الأصول ضمن الإطار الزمني المحدد بموجب اللوائح أو العرف في السوق.

أ) الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة
يتم تصنيف الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة عندما تكون مقنتاه لغرض المتاجرة أو اختيرت لكي تصنف كذلك.

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

- تم اقتنائها بشكل أساسي بهدف بيعها في المستقبل القريب.
- تمثل جزء من محفظة أدوات مالية معلومة يديرها الصندوق وتشتمل على نمط فعلي لأداة مالية تحقق أرباح على المدى القصير.
- تمثل مشتقة مالية لكنها غير مصنفة أو فعالة كأداة تحوط.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة ويتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إعادة التقييم في قائمة الربح أو الخسارة.
يتضمن صافي الربح أو الخسارة أي توزيعات للأرباح أو فائدة مستحقة من الأصل المالي ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة.

ب) الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الذمم المدينة بما في ذلك الذمم التجارية المدينة وغيرها والأرصدة البنكية والنقد بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعلية دون أية خسارة انخفاض في القيمة والتي يتم تحديدها في قائمة الربح أو الخسارة.
يتم تحديد إيرادات الفوائد بتطبيق معدل الفائدة الفعلي، باستثناء الذمم المدينة قصيرة الأجل حينما يكون تأثير الخصم غير جوهري.

كما يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

ثانياً : المطلوبات المالية

يتم قياس المطلوبات المالية (بما في ذلك القروض والذمم الدائنة) أولاً ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يقوم الصندوق بالتوقف عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغائه أو انتهاء صلاحيته. يتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبلغ المدفوع في قائمة الربح أو الخسارة.

- طريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لحساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة ذات العلاقة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المبالغ النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة، التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، وتكاليف المعاملة، والأقساط أو الخصومات الأخرى)، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو فترة أقصر - عند الاقتضاء - إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف الأولي.

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الانخفاض في قيمة الأصول

يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في قيمة الأصول الملموسة، إن وجدت بقائمة الربح أو الخسارة، وذلك للمبلغ الزائد للقيمة الدفترية للأصل عن صافي قيمته القابلة للتحقق. وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد لهذا الأصل، على ألا تزيد القيمة الدفترية بعد الزيادة عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في قيمة الأصل كإيرادات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها مستقبلاً عن البضاعة أو الخدمات المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

الزكاة وضريبة الدخل

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

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة ان لدى الصندوق التزام حالي قانوني أو تقاعدي يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق ومن المحتمل ان يتطلب تدفقات خارجة لمنافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام.

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.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس بغض النظر عما إذا كان هذا السعر يمكن ملاحظته مباشرة أو تقديرية باستخدام أسلوب تقييم آخر. عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات تأخذ بعين الاعتبار الافتراضات التي قد يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام لتحقيق أفضل فائدة اقتصادية لديهم. أن قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي يأخذ في عين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من أفضل استخدام أو من خلال بيعة إلى مشارك آخر في السوق للاستخدام الأمثل. يستخدم الصندوق أساليب التقييم المناسبة في الظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

إثبات الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع 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.

ويتم إثبات إيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلي للعقارات الاستثمارية، بالصافي بعد الخصم، وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار بطريقة القسط الثابت، باستثناء إذا كان الأساس البديل أكثر تمثيلاً للنمط الذي يتم بموجبه تقليص المنافع المستخلصة من الأصل المؤجر. كما يتم إثبات الإيرادات الأخرى عند تحققها.

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. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات التحويل في قائمة الربح أو الخسارة.

المصاريف

يتم إثبات المصاريف على أساس مبدأ الاستحقاق، كما 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.

تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بإنشاء أصل مؤهل حتى يصل إلى المرحلة التي يكون فيها جميع الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل المؤهل للإستخدام المحدد له مكتملة بشكل جوهري، وبخلاف ذلك، يتم تحميل هذه التكاليف على قائمة الربح أو الخسارة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٧- النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٦,٠١٠,٠٣٠	٦٠,٦٨٥,٥٣٠	أرصدة لدى البنك
-	٩,٠٠٠,٠٠٠	ودائع مربحات
٢٦,٠١٠,٠٣٠	٦٩,٦٨٥,٥٣٠	

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

الإجمالي	مشاريع تحت التنفيذ	المباني	أراضي مقام عليها مباني	التكلفة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٣٧,٨١٠,٨٦١	١٥,٥٦٢,٥٠٠	٣٣٠,٣١٩,٦٦٠	٣٩١,٩٢٨,٧٠١	كما في ١ يناير ٢٠١٩
٦٣,٩٤٤,٦٢٧	-	٤٨,٣٢٩,٧٢٢	١٥,٦١٤,٩٠٥	إضافات خلال السنة
٨٠١,٧٥٥,٤٨٨	١٥,٥٦٢,٥٠٠	٣٧٨,٦٤٩,٣٨٢	٤٠٧,٥٤٣,٦٠٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٨,٤٧٣,١٠٢	-	٨,٤٧٣,١٠٢	-	الاستهلاكات المتراكمة
٨,٣٥٧,٢٩٣	-	٨,٣٥٧,٢٩٣	-	كما في ١ يناير ٢٠١٩
١٦,٨٣٠,٣٩٥	-	١٦,٨٣٠,٣٩٥	-	المحمل على السنة
				كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(١٤,٩٢١,٧٩٠)	(٥٧٩,٢٧٣)	(٣,٩٥٧,٣٢٨)	(١٠,٣٨٥,١٨٩)
--------------	-----------	-------------	--------------

صافي القيمة الدفترية
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٧٧٠,٠٠٣,٣٠٣	١٤,٩٨٣,٢٢٧	٣٥٧,٨٦١,٦٥٩	٣٩٧,١٥٨,٤١٧
-------------	------------	-------------	-------------

الإجمالي	مشاريع تحت التنفيذ	المباني	أراضي مقام عليها مباني	التكلفة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٩٩,٠٦٤,٤٧٢	-	٢٢٩,٣٢٩,٠٣٥	٣٦٩,٧٣٥,٤٣٧	كما في ١ يناير ٢٠١٨
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	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٩٣١,٢٠٥	-	٩٣١,٢٠٥	-	الاستهلاكات
٧,٥٤١,٨٩٧	-	٧,٥٤١,٨٩٧	-	كما في ١ يناير ٢٠١٨
٨,٤٧٣,١٠٢	-	٨,٤٧٣,١٠٢	-	استهلاك السنة
				كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية

(١٥,٢١٥,٠٠٤)	(٩٩٣,٠٠٠)	(٥,٠١٣,٦٨٧)	(٩,٢٠٨,٣١٧)
--------------	-----------	-------------	-------------

صافي القيمة الدفترية
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٧١٤,١٢٢,٧٥٥	١٤,٥٦٩,٥٠٠	٣١٦,٨٣٢,٨٧١	٣٨٢,٧٢٠,٣٨٤
-------------	------------	-------------	-------------

تفيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة التاريخية. تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية على أساس متوسط عمليتي تامين للقيمة السوقية تم اجراؤها من قبل خبراء تامين مستقلين (إيضاح ١٤). تخضع هذه القيم المبنية على تقديرات خبراء التامين المستقلين لعدم التأكد من التقديرات.

٨- الاستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

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 ابحر: هو عبارة عن مبنى مطعم في مدينة جدة بحي ابحر الشمالية.
- مبنى خميس مشيط: هو عبارة عن مبنى تجاري بمدينة خميس مشيط.
- مبنى الغرفة الأولى للشقق الفندقية: هو عبارة عن مبنى مرخص كمرفق للإيواء "٣ نجوم" مفروش ومؤثث بحي النموذجية بمدينة الرياض.
- مشروع حي الشراع: هو عبارة عن مشروع مبني تجاري بحي الشراع بمدينة جدة والمدرج ضمن بند المشاريع تحت التنفيذ ولازال جاري العمل على توصيل المنافع العامة للعقار والانتهاج من التصاريح اللازمة.

خلال شهر ديسمبر ٢٠١٩ قام الصندوق بتقييم الاستثمارات العقارية، ونتج عن التقييم رد لخسائر الانخفاض في قيمة تلك الاستثمارات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ ٢٩٣,٢١٤ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: خسائر انخفاض بمبلغ ١٥,٢١٥,٠٠٤ ريال سعودي).

إن صكوك ملكية العقارات مسجلة باسم شركة تمدن 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 ٢٠١٧، حيث إن صكوك جميع العقارات المستثمرة في الصندوق قد تم رهنها لصالح شركة البلاد العقارية (شركة تابعة لبنك البلاد) ونسبة تغطية لا تقل عن ١٧٥٪ من إجمالي التسهيلات كضمان للتمويل الممنوح للصندوق (إيضاح ١٠).

٩- ذمم مدينة عن عقود إيجارات، بالصافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	ذمم مدينة عن عقود إيجارات يخصم: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١٣,٧١٢,١٣٦	٢٥,٠٧٢,١٧٣	
-	(٣٨١,٩٣٨)	
١٣,٧١٢,١٣٦	٢٤,٦٩٠,٢٣٥	

إن حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة كما في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	الرصيد بداية السنة المكون خلال السنة الرصيد نهاية السنة
-	-	
-	٣٨١,٩٣٨	
-	٣٨١,٩٣٨	

١٠- 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 (إيضاح ٨) ونسبة تغطية لا تقل عن ١٧٥٪ من قيمة التسهيل، وبتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٩ تم تعليية حد التسهيل الائتماني من بنك البلاد ليصبح إجمالي التمويل بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بلغ رصيد المستخدم من التسهيل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٢٥٩,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: 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.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٠- تمويل طويل الأجل (تتمة)

وتتمثل الحركة على التمويل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١٥١,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
١٥١,٠٠٠,٠٠٠	١٠٨,٦٠٠,٠٠٠	المسحوب خلال السنة
١٥١,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٩,٦٠٠,٠٠٠	
(١,٩٦١,٤٨٥)	(١,٥٦١,٣٣٤)	يخصم:
١٤٩,٠٣٨,٥١٥	٢٥٨,٠٣٨,٦٦٦	تكاليف تمويل مؤجلة

١١- إيرادات مقبوضة مقدماً

تتمثل الإيرادات المقبوضة مقدماً في إيرادات عن عقود تأجير الاستثمارات العقارية ولا تخص السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، حيث بلغت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١٨,٣٠٩,٤٨٣ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ : ١٢,٨٥٩,٤٨١ ريال سعودي).

١٢- المعاملات مع طرف ذو العلاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة بالصندوق مالكي الوحدات ومدير الصندوق وأعضاء مجلس الإدارة، والصناديق الأخرى التي يديرها مدير الصندوق. في دورة النشاطات الاعتيادية، يتعامل الصندوق مع جهات ذات علاقة. تخضع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة للحدود الموضوعية في اللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية. تتم الموافقة على جميع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس ادارة الصندوق، يدفع الصندوق لمدير الصندوق اتعاب إدارة بواقع ١٪ سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات وتحسب وتدفع كل ستة أشهر، ولأغراض احتساب اتعاب الإدارة تم تحديد قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (إيضاح رقم ١٤).

(أ) فيما يلي بيان بأهم المعاملات مع الطرف ذو العلاقة خلال السنة :

حجم التعامل			
٢٠١٨	٢٠١٩	طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
ريال سعودي	ريال سعودي		شركة ملكية للاستثمار
٧,٠٩٤,٥٥٥	٧,٩٥٥,٦٤١	اتعاب إدارة	
٩٥٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	اتعاب استحواذ	
٤٥٣,٠٠٠	٣٢٥,٨٠٠	اتعاب هيكله تمويل	
٧٧,٤٧٤	٢٦,٥٣٧	سداد مصاريف بالإنايه	

(ب) فيما يلي الارصده المستحقه الى الطرف ذو العلاقة كما في ٣١ ديسمبر:

حجم التعامل			
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
ريال سعودي	ريال سعودي		شركة ملكية للاستثمار
٣,٨٤٢,٤٣٦	١٢,١٩٥,٨٦٠	اتعاب إدارة	
٩٥٠,٠٠٠	١,٤٥٠,٠٠٠	اتعاب استحواذ	
٤٥٣,٠٠٠	٧٧٨,٨٠٠	اتعاب هيكله تمويل	
٧٧,٤٧٤	١٣٦,٥١١	سداد مصاريف بالإنايه	
٥,٣٢٢,٩١٠	١٤,٥٦١,١٧١		

يشتمل حساب مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ على ٩٠٠,٠٠٠ وحدة مملوكة من قبل مدير الصندوق (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ : ١,٥٠٠,٠٠٠ وحدة).

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٣- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤,٠٠٩,٤٩٦	٦,٩٢٠,٤٣٦	أعباء تمويلية مستحقة
٧٩,٨٠٠	٢٢٦,٦١٨	مصروفات مستحقة
-	٤٠,٠٠٠	أخرى
٤,٠٨٩,٢٩٦	٧,١٨٧,٠٥٤	

١٤- 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 تثمين مستقلين. كما هو مبين في أحكام وشروط الصندوق، تم احتساب صافي قيمة الموجودات المعلنة واتعاب الإدارة على أساس القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق ابهما اقل في هذه القوائم المالية.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مثنين اثنين هما شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠١١١٤ 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 ٢٠١٩ مبلغ ٧٩٠,٤٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٧٢٠,٣٤ مليون ريال سعودي).

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٢٠,٣٣٧,٠٤٠	٧٩٠,٤٧٢,٣٠٦	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(٧١٤,١٢٢,٧٥٥)	(٧٧٠,٠٠٣,٣٠٣)	صافي القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية (إيضاح رقم ٨)
٦,٢١٤,٢٨٥	٢٠,٤٦٩,٠٠٣	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة
٠,١٠	٠,٣٤	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٨٦,١٣١,٩٨٣	٥٧٣,٨٧٨,١٨٢	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
٦,٢١٤,٢٨٥	٢٠,٤٦٩,٠٠٣	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات (إيضاح ١-١٤)
٥٩٢,٣٤٦,٢٦٨	٥٩٤,٣٤٧,١٨٥	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩,٧٧	٩,٥٦	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
٠,١٠	٠,٣٤	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة بسبب الأرباح غير المحققة التي تم تحديدها على أساس عمليات تثمين العقارات (إيضاح ١-١٤)
٩,٨٧	٩,٩٠	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٥- الإيرادات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٨٧٨,٧٤٢	عوائد ودائع مرابحات
١٣,٦٦٩	٢٨,٣٨٦	عوائد حساب جاري
٣٠,٠٠٠	-	تعويضات
٤٣,٦٦٩	٩٠٧,١٢٨	

١٦- المصروفات الادارية الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٠٠,٠٠٠	٤١٣,٠٠٠	مصروفات ايداع
١٧٠,٢٧٠	٢٧٣,٤٥٠	مصروفات تقييم الاستثمارات العقارية
٤٣,٨٨٨	٢١٤,٢٢٥	مصروفات تأمين
١٦٢,٤٢٩	١٤٠,١٨٥	مصروفات تداول
٣٣١,٧٥٦	٢١٠,٨٨٤	اخرى
١,١٠٨,٣٤٣	١,٢٥١,٧٤٤	

١٧- 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 تعبأة).

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.

١٨- إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

هي عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تسعى إدارة الصندوق لتقليل مخاطر الائتمان من خلال المتابعة الدورية لأية ذمم معلقة، كما 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 ٢٠١٩.

مخاطر العملات

هي مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تراقب مدير الصندوق تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية وتعتقد أن الصندوق ليس عرضة لمخاطر العملات بدرجة جوهرية 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. تقوم إدارة الصندوق بالحد من مخاطر السيولة وذلك بالتأكد من توفر الأرصدة لدى البنوك.

١٩- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٨).

٢٠- عام

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

٢١- الاحداث اللاحقة

نظراً لما يمر به العالم والمنطقة من أحداث تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩) في مختلف أرجاء العالم والذي يعتبر وباء عالمياً قد ينتج عنه اضطرابات في الأنشطة التجارية والاقتصادية على المستويين العالمي والداخلي للمملكة، فإن إدارة الصندوق تعتقد بان هذه الاحداث واقعة بعد فترة التقرير وصدور القوائم المالية والتي لا تتطلب اي تعديلات.

بالإضافة الى ذلك، لم تتمكن إدارة الصندوق من تحديد الأثر المستقبلي على القوائم المالية للصندوق ونتائج أعماله بخصوص تلك الاحداث لارتباطها بقرارات الدولة ولتعذر تحديد مدى انتهاء هذه الازمة، ان الادارة والمسؤولين عن الحوكمة سيستمرون في مراقبة الوضع وتزويد أصحاب المصالح بالتطورات وفقاً لما تتطلبه الأنظمة واللوائح.

وبخلاف ما جاء أعلاه، وفي رأي الإدارة لم يكن هناك احداث لاحقة هامة أخرى بعد ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق والتي قد يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٢٢- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٦ شعبان ١٤٤١ هـ (٣٠ مارس ٢٠٢٠ م).