



MULKIA
INVESTMENT

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



MULKIA
Gulf Real Estate REIT

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت التقرير السنوي لمالكي الوحدات لعام ٢٠١٩م

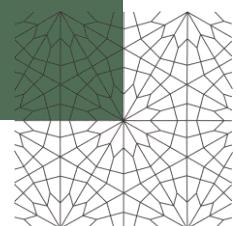
تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل

ترخيص هيئة السوق المالية ٢٠١٧-٢٠١٨ ب تاريخ ٥/١١/١٣٣٩ :
وذلك للتعامل بصفة أصليل والتعهد بالتخطيطية 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 الإفتراضات والتقديرات المالية وغير المالية بناءً على أفضل التقديرات المتاحة لدى الشركة في وقت إعداد هذه الوثيقة وقد تغير تلك الإفتراضات 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 للفرصة الاستثمارية بما في ذلك المزايا والمخاطر المحتملة. ولا يحق لأي طرف تفسير محتويات هذا العرض على أنها نصيحة بأي شكل من الأشكال بل يتوجب على كل طرف 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 جوانب متعلقة بالعرض وكذلك فرصة الحصول على معلومات إضافية تمتلكها الشركة أو يمكنها الحصول عليها دون مجهد أو تكاليف غير معقولة.
- هذا العرض يحتوي على معلومات مختصرة عن صندوق ملكية عقارات الخليج ريت وليس بدليلاً لقراءة الشروط والأحكام والتي تتتوفر على موقع مدير الصندوق : www.tadawul.com.sa أو على موقع تداول: www.mulchia.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، والرسومات، والصور، 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.



مُلكية

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

جدول المحتويات

كلمة مدير الصندوق

نبذة عامة عن الصندوق

أنشطة الاستثمار والأصول والأداء

عقارات الصندوق الرئيسية

التغييرات الجوهرية

ملخص الإفصاح المالي

تقرير مجلس إدارة الصندوق

تقرير تقييم المخاطر

المعلومات والبيانات الأخرى

القواعد المالية

معلومات التواصل

كلمة مدير الصندوق

السادة عالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،..

يسعدني أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، والذي يلقي الضوء على أداء الاقتصاد العالمي والاقتصاد السعودي بشكل عام وأداء الصندوق خلال عام ٢٠١٩م.

الاقتصاد العالمي عام ٢٠١٩

وفقاً لنقادر صندوق النقد الدولي مما الاقتصاد العالمي بنسبة ٢٦.٩% في عام ٢٠١٩ مقارنة بـ ٣.٦% في عام ٢٠١٨. في ظل استمرار حالة عدم اليقين أثرت السياسات التجارية، والتغيرات الحيوسياسية في الأسواق الناشئة على الاقتصاد العالمي.

الاقتصاد السعودي عام ٢٠١٩م

حق الاقتصاد السعودي معدل نمو نسبته ٣%. في المائة مقارنة بـ ٤% في المائة في عام ٢٠١٨. كان هذا النمو البطيء نتيجة للنمو البطيء في قطاع النفط والغاز وقطاع الخدمات. وبوجه عام انخفضت أنشطة قطاع النفط بنسبة ٦% في المائة في عام ٢٠١٩م. من ناحية أخرى، شهد القطاع غير النفطي نمواً بنسبة ٣.٣% في عام ٢٠١٩م، مدفوعاً بشكل رئيسي بنمو القطاع الخاص ٣.٨%.

القطاع العقاري عام ٢٠١٩

على صعيد القطاع العقاري، بوجه عام واصل سوق العقارات تراجعه النسبي خلال الربع الرابع من عام ٢٠١٩ حيث شهدت إيجارات المكاتب مزيداً من التراجع على الرغم من أن معدلات الشواغر شهدت تحسناً سنوياً لتصل إلى ٦% مقارنة بالعام الماضي.

وعلى صعيد القطاع السكني، واصلت أسعار البيع والإيجار تراجعاًها خلال الربع الرابع من عام ٢٠١٩ على الرغم من أن هذا الربع شهد تباطؤاً في معدل الانخفاض. أما قطاع التجزئة فقد سجل أداءً متذبذباً حيث استقرت أسعار الإيجارات في المراكز التجارية الإقليمية الكبرى فائقة الجودة التي توفر خيارات ترفيه بينما تراجعت الإيجارات في المراكز الإقليمية والمراكز المحلية.

وسجل قطاع الفنادق في الرياض أعلى معدل إشغال له على مدار ٢٤ عاماً في شهر نوفمبر نظراً لتنظيم العديد من الفعاليات ومع ذلك انخفض متوسط الأسعار اليومية بنسبة ٥% ليسجل ١٦٢ دولار أمريكي في الفترة من بداية عام ٢٠١٩ حتى شهر نوفمبر مقارنة بالتفريدة نفسها من عام ٢٠١٨. وفي جهة ظلت معدلات الإشغال مستقرة في الفترة من بداية عام ٢٠١٩ حتى شهر نوفمبر على الرغم من أن الزيادة المنتظرة في أعداد الغرف الفندقية خلال عام ٢٠١٩ من المتوقع أن تشكل مزيداً من الضغط على متوسط الأسعار اليومية.

وفي قطاع صناديق الاستثمار العقارية "ريت" واصلت سوق صناديق الاستثمار العقارية في المملكة العربية السعودية توسعها ليتجاوز مجموع القيمة السوقية ٣.٩ مليارات دولار أمريكي مقارنة بـ ٢.٣ مليارات دولار في عام ٢٠١٨.

المصادر:
تقارير صندوق النقد الدولي
报 告
أحكام وشروط الصندوق والقواعد المالية المعتمدة



إدارة الاستثمارات البديلة

كلمة مدير الصندوق

نبذة عامة عن الصندوق وأهدافه

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متواافق مع الضوابط الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة ويُخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية، تم إدراج الصندوق بتاريخ ١٧/١٢/٢٠١٥، برأس مال ٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وبقيمة اسمية للوحدة ١٠٠ ريال سعودي وعدد وحدات ٦٠,٠٠٠ وحدة.

يهدف الصندوق إلى الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنسانياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع ما نسبته ٩٩٪ بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق وبحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال ٩٠ يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر.

أهم أحداث عام ٢٠١٩

- توقيع اتفاقية للاستحواذ على إيليت مول بمدينة الرياض بمبلغ ١,٥٠,٠٠٠,٠٠ ريال سعودي من خلال حصة نقدية وعينية.
- توقيع اتفاقية تسهيلات مصرافية إضافية متواقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مع بنك البلاد بقيمة ٣,٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، لمدة خمس سنوات.
- الاستحواذ على مبني الخرفة الأولى الفندقي بقيمة ٥,٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وعائد ١٪ بعدد إيجار إلزامي مدته ١٠ سنوات.
- بلغت إجمالي التوزيعات النقدية خلال عام ٢٠١٩ مبلغ ٨,٠٠,٠٠٠,٢٠ ريال سعودي بنسبة عائد ٦.٨٪ من سعر الطرح الأولي.

وقد بلغ صافي الربح من العمليات للعام ٢٠١٩ مبلغ ٢٨,٢٥٢,٩٨٥ ريال سعودي. وبلغت صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة ٣٤٧,١٨٥,٥٩٤ ريال سعودي.

المصادر:

تقارير صندوق النقد الدولي

报 告

أحكام وشروط الصندوق والقواعد المالية المعتمدة



نبذة عامة عن الصندوق

أهداف الصندوق

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

- استثمار ٧٥% بحد أدنى من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة في عقارات مطورة تطويراً إنسانياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري.
- الاستثمار بنسبة لا تتجاوز ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري، سواء من خلال إعادة تطوير العقارات المملوكة للصندوق بهدف رفع العوائد التأجيرية وتحقيق عوائد رأسمالية عند البيع الجزئي أو من خلال الاستثمار في التطوير العقاري في عقارات غير مملوكة للصندوق، وذلك وفقاً لرؤية مدير الصندوق وإرادته المطلقة. يستهدف الصندوق الاستثمار في بداية إطلاقه في العقارات بالقطاع التجاري والصناعي والسكنى، ويمكن أن يستثمر في فترات لاحقاً في غيرها من القطاعات التي تحقق عوائد دورية تزيد عن متوسط العوائد المدققة للصندوق آخر ٢٤ شهر.

- ستكون جميع استثمارات الصندوق متوافقة مع الضوابط الشرعية.
- ستتركز استثمارات الصندوق في المملكة العربية السعودية.
- قد يستثمر الصندوق في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة المتوافقة مع الضوابط الشرعية بما لا يتجاوز ١% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

شركة ملكية للاستثمار

عام مغلق

٩٩ سنة

٦٠ مليون ريال سعودي

٢٠١٧/١١/٥ تاريخ بدء أعمال الصندوق

مدير الصندوق

نوع الصندوق

عمر الصندوق

رأس المال الصندوق

مراجع الحسابات

شركة المحاسبون

المتحدون

أمين الحفظ

شركة البلاد المالية

الهيئة الشرعية

دار المراجعة الشرعية

المقيمين العقاريين

• استناد للتقدير العقاري

• فالى وشريكه للتقدير العقاري



مذكرة

أنشطة الاستثمار - أصول الصندوق والأداء



أنشطة الاستثمار - أصول الصندوق

ت تكون أصول الصندوق من العقارات التالية:

نسبة الاستحواذ من الأصل	الوزن في محفظة الصندوق (*)	الإيجار السنوي	مساحة البناء	مساحة الأرض	المدة المتبقية من الإيجار (*)	قيمة الاستحواذ	الموقع	النشاط	العقار	رقم
100%	39%	24,720,000	56,000	57,000	18	309,000,000	الدمام، الفيصلية	تجاري	ويست أفينيو مول	١
100%	16%	8,419,500	36,554	45,749	2	121,500,000	الرياض، الفيصلية	تجاري صناعي	مجمع التقنية التجاري الصناعي	٢
100%	16%	9,957,640	14,900	4,761	5	124,470,490	جدة . الزهراء	تجاري مكتبي	مبني دينار التجاري	٣
100%	16%	10,937,500	7,200	10,000	19	125,000,000	الرياض، العدا	ضيافة وفندقة	مجمع فلل فيفيندا	٤
100%	2%	شاغر	5,303	2,309	شاغر	18,677,220	الرياض، الياسمين	سكنى	مبني الياسمين السكني	٥
100%	2%	1,150,000	567	1,500	16	13,058,889	خميس مشيط. النزهة	مطعم	مطعم برج كنج	٦
100%	2%	1,250,000	864	1,995	لم يبدأ	15,562,500	جدة ، الشارع	مطعم	مطعم برج كنج	٧
100%	1%	610,000	180	552	16	7,338,235	جدة. أبجر	مطعم	مطعم برج كنج	٨
100%	6%	5,000,000	11,467	3,062	10	50,000,000	الرياض. النموذجية	ضيافة وفندقة	مبني الغرفة الأولى للشقق الفندقية (*)	٩

(*) يبدأ الإيجار في ١٠ يناير ٢٠١٩.

عدد المستأجرين الحاليين ٩ مستأجرين.

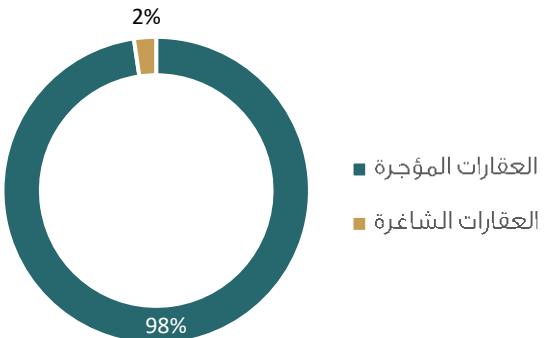
(*) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، مقرنة لأقرب رقم صحيح.

تنويه: جميع عقارات الصندوق يتم رهنها لصالح بنك البلاد مقابل الحصول على تمويل للاستحواذ على عقارات مدرة للدخل وفقاً لاتفاقية التمويل الإضافية الموقعة والمعلن عنها في ١٩/١١/٢٠١٩.



أنشطة الاستثمار - أصول الصندوق والأداء...

نسبة العقارات المؤجرة والشاغرة لـ إجمالي الأصول



سعر الوحدة منذ التأسيس



الأصول التي يستهدف الصندوق الاستحواذ عليها

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

معلومات عن الأصول والعوائد*

السنة	2019	2018	2017
صافي قيمة الأصول (ر.س)	594,347,185	592,346,268	594,678,878
عدد الوحدات المصدرة (وحدة)	60,000,000	60,000,000	60,000,000
صافي قيمة الأصول للوحدة (ر.س)	9.90	9.87	9.91
أعلى صافي قيمة أصول للوحدة	9.94	9.96	10,06
أقل صافي قيمة أصول للوحدة	9.70	9.77	9,91
العائد الإجمالي (ر.س)	59,304,393	55,993,729	8,103,285
نسبة العائد الإجمالي لـ إجمالي قيمة أصول الصندوق	6.63%	7.31%	1.33%
نسبة المصرفوفات إلى إجمالي الأصول	3.40%	5.10%	0.39%
توزيع الدخل لكل وحدة (ر.س) **	0,680	0,680	0,105

(*) جميع البيانات حسب القيمة العادلة

**) التوزيعات الفعلية التي تمت خلال العام.



مملکتیہ

عقارات الصندوق الرئیسیة



عقارات الصندوق الرئيسية...

ويست أفنيو مول

مجمع فلل فيفيندا



عقارات الصندوق الرئيسية...

مجمع التقنية

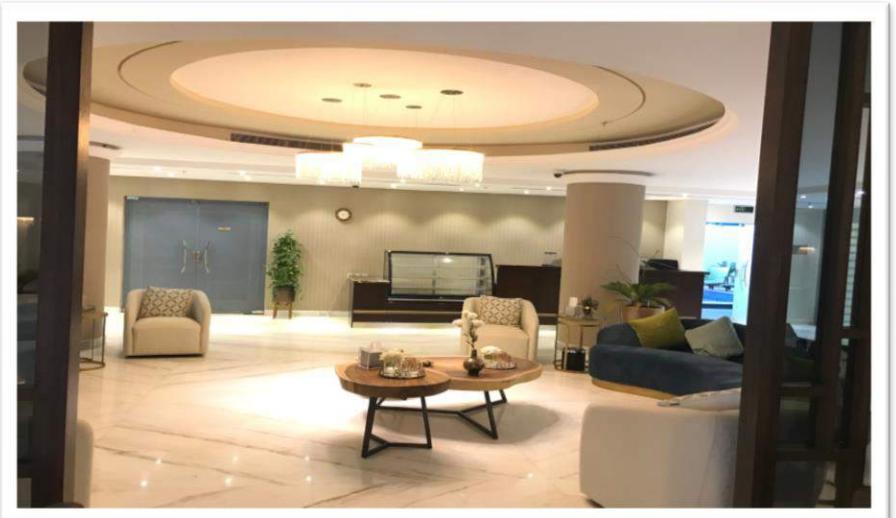
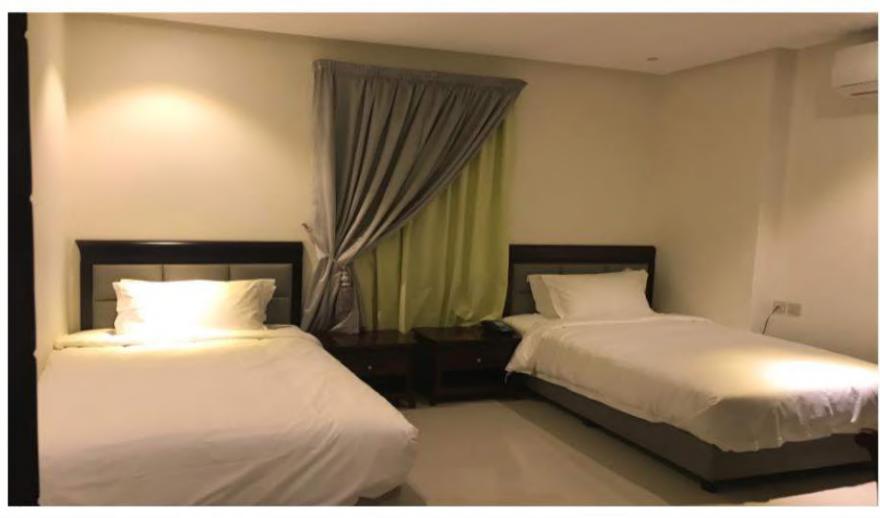


مبني دينار التجاري



عقارات الصندوق الرئيسية...

مبني الغرفة الأولى الفندقية



التوزيع الجغرافي لأصول الصندوق...



توزيع الاستثمار بالمناطق من حجم الصندوق

المنطقة الشرقية	٣٩%
المنطقة الوسطى	٤%
المنطقة الغربية	١٩%
المنطقة الجنوبية	٥%



ملکیّة

التغييرات الجوهرية



التغييرات الجوهرية



تعديل الشروط والأحكام:

قام مدير الصندوق بتعديل شروط وأحكام الصندوق بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٤ هـ الموافق ١٤٤١/٨/١٩ م وذلك بتعديل بعض المصطلحات تماشياً مع آخر تحديث للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة. وكذلك تفصيل وتوضيح نسبة التكاليف السنوية في بند "الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة". وإضافة كلًا من المهندس/ فيصل بن علي الصايغ، والأستاذ/ عبدالرحمن بن سليمان الأفمير كعضو في مجلس إدارة مستقلين بمجلس إدارة الصندوق.



قام مدير الصندوق بالاستحواذ على مبنى الغرفة الأولى الفندقية بمبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠ ريال سعودي غير شاملة لسعي شراء العقار والبالغ ٢٥,٠٠,٠٠ ريال سعودي ولا ضريبة القيمة المضافة، بعقد إيجار لمدة عشر سنوات إلزامية وبقيمة إيجارية صافية مبلغ ٥٠,٠٠,٠٠ ريال سعودي "عائد ٦%".



ملکیّة

ملخص الإفصاح المالي



ملخص الإفصاح المالي

مقابل الخدمات والعمولات	القيمة الفعلية *	النسبة **
أتعاب الإدارة	٧,٩٥٥,٦٤	%٥٠.٩
رسوم حفظ	٢٩١,٧٣	%٠.٩
أتعاب مراقب الحسابات	٣,٠٠	%٠.١
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	٣,٠٠	%٠.١
مكافآت الهيئة الشرعية	٣٣,٠٠	%٠.١
رسوم رقابية	٧,٥٠	%٠.٢
رسوم تداول	١٤,١٨٥	%٠.٥
رسوم إيداع	٤١٣,٠٠	%١.٣
أتعاب المثمن العقاري	٢٧٣,٤٥	%٠.٩
مصاريف التأمين	٢١٤,٢٢٥	%٠.٧
مصاريف التمويل	١١,٦٩٤,٠٥٠	%٣٨
مصاريف تطوير وتحسين العقارات	.	%٠..
أتعاب تعامل	٥,٠٠	%١.٦
أتعاب هيكلة تمويل	٣٢٥,٨٠	%١.٠
تكليف الإهلاك والانخفاض بقيمة الاستثمارات العقارية	٨,٣٥٧,٢٩٣	%٢٧,٢
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	٣٨١,٩٣٨	%١.٢
مصاريف أخرى	١١,٣٨٥	%٠.٤
إجمالي المصاريف	٣٠,٧٥٨,١٩٤	%١..

* حتى ٢٠١٩/١٢/٢٠ بالريال السعودي.

** من إجمالي المصاريف.



مذكرة

تقرير مجلس الادارة

تقرير مجلس إدارة الصندوق

المواضيع التي تم مناقشتها:

- ✓ الاطلاع على أداء الصندوق وأصوله.
 - ✓ المصادقة على القوائم المالية الأولية عن الفترة المنتهية ٢٠١٩/٦/٣.
 - ✓ اعتماد جميع العقود التي أبرمها مدير الصندوق ومنها المحاسب القانوني والتقييم العقاري.
 - ✓ الاطلاع على آلية زيادة رأس مال الصندوق وتوقيع اتفاقية للاستحواذ على إيليت مول.
 - ✓ الاطلاع على تقرير تحليل المخاطر.
 - ✓ الاطلاع على مستجدات العقار.
 - ✓ الاطلاع على العروض الهندسية المقدمة من المكاتب الهندسية لفحص عقارات الصندوق والفرص المنوي الاستحواذ عليها.
 - ✓ تعديل الشروط والأحكام.
 - ✓ الاطلاع على التوزيعات.
 - ✓ الاطلاع على إجراءات تسجيل الصندوق لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل.
 - ✓ الاطلاع على المخالفات التي حصل عليها مدير الصندوق نتيجة للتأخير في الإعلان عن تطور جوهري.
 - ✓ الاطلاع على عرض مسؤول المطابقة والالتزام.
 - ✓ الاطلاع على توصيات مدير الصندوق.
- القرارات الصادرة من المجلس خلال السنة:**
- ✓ الاستحواذ على مبنى الخرفنة الأولى الفندقية بحي النموذجية بمدينة الرياض.
 - ✓ قرار رقم (١) لعام ٢٠١٩ ب تاريخ ٢٤/٣/١٤٤٠ هـ الموافق ٢٠١٩/٢/٥، وافق المجلس على زيادة رأس مال الصندوق من خلال الاستحواذ على إيليت مول.



ملکیّة

تقرير تقييم المخاطر



تقييم المخاطر

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

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

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

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



تقييم المخاطر

المخاطر المحتملة « كما هي مذكورة في مذكرة شروط وأحكام الصندوق »

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



ملکیّة

المعلومات والبيانات الأخرى



المعلومات والبيانات الأخرى

- أعلنت مدير الصندوق بتاريخ ٢٠١٩/٨/١٨ م عن توقيع اتفاقية للاستحواذ على إيليت مول بمدينة الرياض بمبلغ ٢٠,٥٠,٠٠ ريال سعودي على أن يتم دفع الثمن ٦٠٪ نقداً من التمويل و ٤٠٪ عيني يتم إصدار حصة بها لمالك العقار، بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق والاستحواذ.
- قام مدير الصندوق بتخفيض حصته التي يستثمرها في وحدات الصندوق من نسبة ٣٥٪ إلى نسبة ١٥٪ وذلك لاستيفاء نسبة الجمهور خلال العمل على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- أعلنت مدير الصندوق بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٩ م قيام صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بتوقيع اتفاقية تسهيلات مصرافية إضافية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مع بنك البلاد بقيمة ٣٠,٠٠,٠٠ ريال سعودي، لمدة خمس سنوات.
- لا يستثمر صندوق الاستثمار في صناديق استثمار أخرى.
- قام مدير الصندوق بإقرار توزيع أرباح خلال العام ٢٠١٩م عن الربع الأول والثاني والثالث والرابع بإجمالي مبلغ يساوي ٤,٨٠,٠٠ ريال سعودي، ونسبة التوزيع لكل وحدة إلى سعر الطرح الأولى للوحدة هو ٦٠,٨٪.
- نسبة رسوم الإدارة المحتسبة على الصندوق هي ١٪ سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات - تتحسب وتدفع كل ستة أشهر.
- لا ينوي مدير الصندوق تقديم أي حسم على المصروفات أو الأتعاب أو التنازل عنها.
- حصل مدير الصندوق على مخالفة للتأخر عن الإعلان عن حدث جوهري في الإعلان عن اتفاقية شراء إيليت مول.
- حصل مدير الصندوق على أتعاب تعامل بمبلغ ٥,٠٠,٠٠ ريال سعودي نتيجة الاستحواذ على عقار الغرفة الأولى الفندقي.
- حصل مدير الصندوق على أتعاب هيكلة تمويل بلغت ٣٥,٨٠,٠٠ ريال.



مملکتیہ

القوائم المالية



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

مرفق القوائم المدققة لغاية ٣١-١٢-٢٠١٩ م.



صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغلق
(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
١٦ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

**إلى السادة/ مالكي الوحدات في صندوق ملكية – عقارات الخليج ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول مفتوح)**

رأي

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 الآخر والتغيرات في صافي الموجودات والتغيرات 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 لـ صندوق ملكية – عقارات الخليج ريت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وأدائه المالي وتدقّقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لل்தقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا وفقاً لـ تلك 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 بـ مراجعتنا لهذه القوائم المالية، كما وفيما أيضاً بـ مسؤوليتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد، وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسي للمراجعة

إن الأمور الرئيسية للمراجعة وفقاً لـ حكمـنا المهني هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية البالغة في اعمال المراجعة التي قمنا بها للـقوائم المالية للـسنةـ الحاليةـ. لقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للـقوائمـ الماليةـ كلـ وفيـ توـكـينـ رـأـيـناـ عـنـهاـ وإنـناـ لاـ نـقـدـمـ رـأـيـاـ مـنـفـصـلاـ حولـ تلكـ الأمـرـ،ـ وـفـيـ يـلـيـ وـصـفـ للأـمـرـ الرـئـيـسـيـ للمـرـاجـعـةـ وكـيفـيـةـ معـالـجـتـهـ.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
الاستثمارات العقارية بلغت صافي القيمة الفعلية لـ الاستثمارات العقارية بالـصـندـوقـ كـماـ فيـ ٣ـ١ـ دـيـسـمـبـرـ ٢ـ٠ـ١ـ٩ـ مـبـلـغـ ٧ـ٧ـ٠ـ مـلـيـونـ رـيـالـ سـعـودـيـ.ـ يـتـمـ قـيـاسـ الـاسـتـثـمـارـاتـ العـقـارـيـةـ بـالـتـكـلـفـةـ نـاقـصـ الـاسـتـهـلاـكـ المـتـراـكـمـ وـأـيـ خـسـانـ مـتـراـكـمـ نـاتـجـةـ عـنـ الـانـخـفـاضـ فـيـ الـقـيـمـةـ (ـاـنـ وـجـدـ)،ـ يـتـمـ تـحـدـيدـ الـقـيـمـةـ الـعـادـلـةـ لـالـاسـتـثـمـارـاتـ العـقـارـيـةـ لـأـغـرـضـ الـإـفـصـاحـ عـنـ الـقـيـمـةـ الـعـادـلـةـ مـعـ تـأـثـيرـهـ عـلـىـ صـافـيـ قـيـمـةـ الـمـوـجـودـاتـ لـلـوـحـدةـ وـلـلـاعـتـرـافـ بـخـسـارـةـ الـانـخـفـاضـ فـيـ الـقـيـمـةـ إـنـ وـجـدـ،ـ يـتـمـ إـجـرـاءـ الـقـيـمـاتـ مـنـ قـبـلـ عـدـدـ اـثـنـيـنـ مـنـ الـمـقـيـمـينـ الـمـسـتـقـلـينـ الـمـرـخصـينـ مـنـ الـهـيـةـ السـعـودـيـةـ لـلـمـقـيـمـينـ الـمـعـتـمـدـينـ عـلـىـ أـسـاسـ نـصـفـ سـنـويـ.ـ تـمـ اـعـتـارـافـ هـذـاـ الـأـمـرـ كـامـرـ مـرـاجـعـةـ رـئـيـسـيـ حيثـ أـنـ الـقـيـمـ يـتـطـلـبـ حـكـمـ جـوـهـرـيـ بـخـصـوصـ مـدـىـ مـنـاسـبـةـ الـمـنـهـجـيـةـ الـمـسـتـخـدـمـةـ،ـ وـأـيـ مـدـخـلـاتـ غـيرـ دـقـيقـةـ فـيـ هـذـاـ حـكـمـ قدـ تـوـدـيـ إـلـىـ تـحـريـفـاتـ جـوـهـرـيـةـ فـيـ إـفـصـاحـاتـ الـقـوـائـمـ الـمـالـيـةـ.	الاستثمارات العقارية قـمنـاـ بـالـإـجـرـاءـاتـ التـالـيـةـ فـيـمـاـ يـتـعـلـقـ بـالـإـسـتـثـمـارـاتـ العـقـارـيـةـ: •ـ قـمـنـاـ بـتـقـيـيمـ مـدـىـ كـفـاءـةـ وـأـهـلـيـةـ الـمـقـيـمـينـ الـخـارـجـيـنـ الـمـسـتـخـدـمـيـنـ فـيـ الـقـيـمـيـنـ وـاسـتـقـلـالـيـتـهـمـ عـنـ الصـنـدـوقـ. •ـ تـقـيـيمـ مـدـىـ دـقـةـ الـمـدـخـلـاتـ الـتـيـ اـسـتـخـدـمـهـاـ الـمـقـيـمـينـ الـمـسـتـقـلـينـ فـيـ الـقـيـمـيـنـ. •ـ قـمـنـاـ بـتـالـحـقـقـ مـنـ تـقـارـيرـ تـقـيـيمـ الـنـهـاـيـةـ وـمـطـابـقـةـ مـتوـسـطـ الـقـيـمـةـ الـعـادـلـةـ لـلـمـقـيـمـينـ الـمـالـيـةـ لـلـصـنـدـوقـ. •ـ اـجـرـيـنـاـ تـقـيـيمـاـ لـمـدـىـ مـلـانـةـ الـإـفـصـاحـاتـ الـمـتـعـلـقـةـ بـالـإـسـتـثـمـارـاتـ العـقـارـيـةـ وـأـحـكـامـ الصـنـدـوقـ فـيـ الـإـيـضـاحـ رقمـ (٨ـ)ـ مـنـ الـإـيـضـاحـاتـ حـولـ الـقـوـائـمـ الـمـالـيـةـ.

مسؤولية مدير الصندوق والمكلفين بالحكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للـتـقرـيرـ المـالـيـ المعـتمـدـ فيـ الـمـلـكـةـ الـعـرـبـيـةـ السـعـودـيـةـ،ـ وـالـمـعـاـيـرـ وـالـاـصـدـارـاتـ الـأـخـرـىـ الصـادـرـاتـ مـنـ الـهـيـةـ السـعـودـيـةـ لـلـمـحـاـبـيـنـ الـقـانـونـيـنـ وـأـحـكـامـ لـائـحةـ صـنـادـيقـ الـإـسـتـثـمـارـ العـقـارـيـ وـشـروـطـ وـأـحـكـامـ الصـنـدـوقـ،ـ وـعـنـ أـنـظـمـةـ الرـقـابـةـ الدـاخـلـيـةـ الـتـيـ يـرـاـهـاـ ضـرـورـيـةـ لـتـمـكـنـهـ مـنـ إـعـادـ قـوـائـمـ مـالـيـةـ خـالـيـةـ الـتـحـرـيفـ الـجـوـهـرـيـ،ـ سـوـاءـ بـسـبـبـ غـشـ أوـ خـطاـ.

وعـنـ إـعـادـ قـوـائـمـ مـالـيـةـ،ـ فـيـنـ مـديـرـ الصـنـدـوقـ هوـ المسـؤـولـ عـنـ تـقـيـيمـ قـدرـةـ الصـنـدـوقـ عـلـىـ الـبقاءـ كـمـنـشـأـةـ مـسـتـمـرـةـ وـعـنـ الـإـفـصـاحـ بـحـسـبـ مـقـتضـىـ الـحـالـ،ـ عـنـ الـأـمـرـ الـمـتـعـلـقـ بـالـإـسـتـمـارـاـرـ،ـ وـاسـتـخـدـامـ أـسـاسـ الـإـسـتـمـارـاـرـةـ فـيـ الـمـحـاـبـيـةـ،ـ مـاـ لـمـ تـكـنـ هـنـاكـ نـيـةـ لـدـىـ مـديـرـ الصـنـدـوقـ

لتـصـفـيـةـ الصـنـدـوقـ أوـ إـيقـافـ عمـلـيـاتـهـ،ـ أـوـ مـاـ لـمـ يـكـنـ لـدـيـهاـ أـيـ خـيـارـ آخرـ وـاقـعـيـ سـوـىـ الـقـيـمـ بـذـاكـ.

انـ المسـؤـولـينـ عـنـ الـحـوكـمةـ أيـ مـجـلـسـ إـدـارـةـ الصـنـدـوقـ هـمـ الـمـسـؤـولـونـ عـنـ الـإـشـرـافـ عـلـىـ عـلـيـةـ اـعـدـادـ التـقـارـيرـ الـمـالـيـةـ لـلـصـنـدـوقـ.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل اهادافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية كل خالية من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، واصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا حولها. والتأكد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن ان إجراءات المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكتشف 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.

وكلجزء 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 أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقدير مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم المالية، سواءً بسبب غش أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطير الناتج عن الخطأ، نظراً لأن العش قد ينطوي على توسيط 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 انظمة الرقابة الداخلية في الصندوق.
- تقدير مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة المعدة من قبل مدير الصندوق.
- التوصل لإستنتاج عن مدى مناسبة استخدام مدير الصندوق لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد 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 تأكيد 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 و تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقدير العرض العام وهكل ومحنتى القوائم المالية بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تغير عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

ونحن نتوصل مع المكلفين بالحكومة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقعاتها المخطط لها ونتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية تقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

كما اننا نقوم بتزويد المكلفين بالحكومة 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 وشركاؤه

بنادر

محمد بن فرحان بن نادر
٤٣٥ رقم ترخيص

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



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

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨ ٣١ ديسمبر ريال سعودي	٢٠١٩ ٣١ ديسمبر ريال سعودي	إيضاح	الموجودات
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	ذمم مدينة عن عقود إيجارات، بالصافي
٢,٦١٤,٨٥٨	٥,٠٤٢,٢٢٦		إيرادات مستحقة
١,١٣٤,٦٨٩	٢,٦٣١,٠٤٥		مصاروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
<u>٧٥٧,٥٩٤,٤٦٨</u>	<u>٨٧٢,٠٥٢,٣٣٩</u>		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 إلى طرف ذو علاقة
١٥٢,٢٨٣	٧٧,٧٨٣		أتعاب مستحقة
٤,٠٨٩,٢٩٦	٧,١٨٧,٠٥٤	١٣	مصاروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
<u>١٧١,٤٦٢,٤٨٥</u>	<u>٢٩٨,١٧٤,١٥٧</u>		مجموع المطلوبات
			أموال مالكي الوحدات
<u>٥٨٦,١٣١,٩٨٣</u>	<u>٥٧٣,٨٧٨,١٨٢</u>		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
<u>٦٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٦٠,٠٠٠,٠٠٠</u>		الوحدات المصدرة (بالعدد)
<u>٩,٧٧</u>	<u>٩,٥٦</u>		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
<u>٩,٨٧</u>	<u>٩,٩٠</u>	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.

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	الإيرادات
ريال سعودي	ريال سعودي		
٥٥,٩٥٠,٠٦٠	٥٨,١٠٤,٠٥١		إيرادات تأجير استثمارات عقارية
٤٣,٦٦٩	٩٠٧,١٢٨	١٥	إيرادات أخرى
<u>٥٥,٩٩٣,٧٢٩</u>	<u>٥٩,٠١١,١٧٩</u>		اجمالي الإيرادات
(٧,٠٩٤,٥٥٥)	(٧,٩٥٥,٦٤١)	١٢	أتعاب إدارة الصندوق
(٢٧٨,٧٩٤)	(٢٩١,٧٢٣)		أتعاب الحفظ
-	(٣٨١,٩٣٨)	٩	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٧,٥٤١,٨٩٧)	(٨,٣٥٧,٢٩٣)	٨	استهلاك استثمارات عقارية
(٦,٠٧٨,٥٢٤)	(١١,٦٩٤,٠٥٥)	١٠	أعباء تمويلية
(٩٥٠,٠٠٠)	(٥٠٠,٠٠٠)	١٢	أتعاب استحواذ
(٤٥٣,٠٠٠)	(٣٢٥,٨٠٠)	١٢	أتعاب هيئة تمويل
(١,١٠٨,٣٤٣)	(١,٢٥١,٧٤٤)	١٦	مصاريف ادارية أخرى
<u>(٢٣,٥٠٥,١١٣)</u>	<u>(٣٠,٧٥٨,١٩٤)</u>		اجمالي المصاريف
٣٢,٤٨٨,٦٦٦	٢٨,٢٥٢,٩٨٥		صافي ربح العمليات
(١٥,٢١٥,٠٠٤)	٢٩٣,٢١٤	٨	رد (الانخفاض) في قيمة الاستثمارات العقارية
١٧,٢٧٣,٦١٢	٢٨,٥٤٦,١٩٩		صافي ربح السنة
-	-		بنود الدخل الشامل الآخر
<u>١٧,٢٧٣,٦١٢</u>	<u>٢٨,٥٤٦,١٩٩</u>		اجمالي الدخل الشامل للسنة

سلطان بن محمد الحديبي
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.

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
٦٠٥,٧٥٨,٣٧١	٥٨٦,١٣١,٩٨٣
١٧,٢٧٣,٦١٢	٢٨,٥٤٦,١٩٩
(٣٦,٩٠٠,٠٠٠)	(٤٠,٨٠٠,٠٠٠)
<u>٥٨٦,١٣١,٩٨٣</u>	<u>٥٧٣,٨٧٨,١٨٢</u>

صافي قيمة الموجودات في بداية السنة
صافي ربح السنة
توزيعات أرباح خلال السنة
صافي قيمة الموجودات في نهاية السنة

معاملات الوحدات
فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات للسنة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
وحدات	وحدات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
<u>٦٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٦٠,٠٠٠,٠٠٠</u>

الوحدات في بداية السنة
الوحدات في نهاية السنة

سلطان بن محمد الحديثي
رئيس مجلس إدارة الصندوق

منيرة بنت حباب الدوسري
الرئيس التنفيذي - مدير الصندوق

محمد عبداللطيف نواں
مدير العمليات

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

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
٧,٥٤١,٨٩٧	٨,٣٥٧,٢٩٣
٦,٠٧٨,٥٢٤	١١,٦٩٤,٠٥٥
-	٣٨١,٩٣٨
١٥,٢١٥,٠٠٤	(٢٩٣,٢١٤)
-	(٨٧٨,٧٤٢)
٤٦,١٠٩,٠٣٧	٤٧,٨٠٧,٥٢٩
(١٢,٠٩٧,٩٢١)	(١٦,٧١٦,٤٢٩)
(٢,٣٩٢,٢٤٧)	(٢,٤٢٧,٣٦٨)
(١,٠٧٩,٨٠١)	(١,٤٧١,٧٥٦)
١,٦٣٢,١٨٩	٥,٤٥٠,٠٠٢
٤,٣٩٢,٧٨١	٩,٢٣٨,٢٦١
١٠٨,١٤٧	(٧٤,٥٠٠)
(١٤٥,٨٧٥)	(٣,٤٢٢,٥٢٧)
(٢,٠٦٩,٠٢٨)	(٤,٧٧٣,٦١٩)
٣٤,٤٥٧,٢٨٢	٣٣,٦٠٩,٥٩٣
(١٣٨,٧٤٦,٣٨٩)	(٥٨,٥٨٨,٢٣٥)
-	٨٥٤,١٤٢
(١٣٨,٧٤٦,٣٨٩)	(٥٧,٧٣٤,٠٩٣)
١٥١,٠٠٠,٠٠٠	١٠٨,٦٠٠,٠٠٠
(٣٦,٩٠٠,٠٠٠)	(٤٠,٨٠٠,٠٠٠)
(٢,١٠٠,٠٠٠)	-
١١٢,٠٠٠,٠٠٠	٦٧,٨٠٠,٠٠٠
٧,٧١٠,٨٩٣	٤٣,٦٧٥,٥٠٠
١٨,٢٩٩,١٣٧	٢٦,٠١٠,٠٣٠
٢٦,٠١٠,٠٣٠	٦٩,٦٨٥,٥٣٠
-	٥,٣٥٦,٣٩٢

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

صافي ربح السنة

تعديلات لتسوية صافي ربح السنة إلى النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية

استهلاك استثمارات عقارية

أعباء تمويلية

المكون من مخصص خسائر انتقامية متوقعة

(ردم) انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية

عوائد ودائع مرابحات

الغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية

نجم مدينة عن عقود إيجارات

إيرادات مستحقة

مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

إيرادات مقبوضة مقدماً

مستحق إلى طرف ذو علاقة

أتعاب مستحقة

مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

أعباء تمويلية مسددة

صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

استثمارات عقارية

عوائد ودائع مرابحات محصلة

صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

تمويل طويل الأجل

توزيعات أرباح

سداد تكاليف تمويل مؤجلة

صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية

صافي الزيادة في النقد وما في حكمه

النقد وما في حكمه في بداية السنة

النقد وما في حكمه في نهاية السنة

معاملات غير نقدية

أضافات استثمارات عقارية مقابل نجم 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 مقل متوافق مع الضوابط الشرعية يهدف إلى الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً انشائياً قابلة للتحقيق دخل دوري وتأجيري، أو قيد الأنشاء بما لا يتجاوز نسبة ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وتوزيع ما نسبته ٩٠٪ بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق وبحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال ٩٠ يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر.

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 للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول المنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادي الثاني ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) وتاريخ ٢٣ محرم ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦ م) على التوالي والتي تتصل على الأمور التي يتبعها جميع صناديق الاستثمار العقاري العالمية 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 تعديمهها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦، يتبع الصناديق تطبيق نموذج التكلفة لقياس الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية وال موجودات غير الملموسة عند تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لفترة ثلاثة سنوات تبدأ من تاريخ تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي.

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

- إلزام الشركات المدرجة بالاستثمار في استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (معيار المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (معيار المحاسبة الدولي ٤٠) في القوائم المالية المعدة لفترات 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 لفترات المالية خلال السنوات المالية التي تبدأ خلال السنة الميلادية ٢٠٢٢ أو بعد ذلك.

٤- التغيرات في السياسات المحاسبية الهامة

باستثناء ما تم ذكره أدناه، 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 الآثر التراكمي للتطبيق الاول لهذا المعيار. سوف يختار الصندوق تطبيق المعيار على العقود التي تم تحديدها في السابق كعقود إيجار بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٤. سوف يختار الصندوق استخدام الاعفاءات المقترنة لعقود الإيجار التي تنتهي فيها مدة الإيجار في غضون ١٢ شهراً اعتباراً من تاريخ تقديم الطلب الأولي، وعقود الإيجار التي يكون أصلها الأساسي منخفض القيمة. أجرى الصندوق تقييم للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ وحددت الادارة الفرق مقارنة بالمعايير المحاسبية الدولي رقم ١٧ والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٤ بأنه ليس جوهرياً في القوائم المالية للصندوق كل 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 للرددود التي تلقاها مجلس معايير المحاسبة الدولية، يعتقد ان التوجيه الحالي معدّدا، يؤدي الى عدد كبير جدا من المعاملات المؤهلة لتكوين دمج الاعمال.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) ومعايير المحاسبة الدولي رقم (٨) بشأن التعريف الجوهرى

هذه التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) "عرض القوائم المالية"، ومعايير المحاسبة الدولي رقم (٨) "السياسات المحاسبية، والتغيرات في التقديرات والاطياء المحاسبية" والتعديلات اللاحقة على المعايير الدولية للتقرير المالي الأخرى:

- ١- استخدام تعريف ثابت للتعريف الجوهرى في جميع المعايير الدولية للتقرير المالي والاطار المفاهيمي للتقرير المالي؛
- ٢- توضيح شرح التعريف الجوهرى؛ وادراج بعض الارشادات في معيار المحاسبة الدولي رقم (١) حول المعلومات غير الجوهرية.

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)، ومعايير 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 السادس بين البنوك لا ينبغي عموما ان يتسبّب في انهاء 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 تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والبالغ المعلن للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات ترتكز هذه التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة والعديد من العوامل الأخرى التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، والتي تشكل نتائجها أساسا لوضع الأحكام المتعلقة بالقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضمن سهولة من مصادرها وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تم 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 الاقتضاء.

العقارات تحت التطوير

يتم تصنيف العقارات المقتناة أو المبنية أو قيد البناء والتطوير كعقارات تحت التطوير، تتضمن تكلفة العقارات تحت التطوير تكلفة الأرض وتکاليف 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 للنوع الزائد للقيمة الدفترية للأصل عن صافي قيمته القابلة للتحقق.

الاستثمارات العقارية

يتم اثبات الاستثمارات العقارية بالتكلفة والمتمثلة في المبني والأراضي التي يتم الانتفاع منها بالتأجير مخصوص منها الاستهلاكات المتراكمة وآية خسائر ناتجة عن الانخفاض في القيمة إن وجد. حيث لا يتم احتساب أي استهلاك للأراضي. يتم احتساب استهلاك المبني وفقا لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي لها باعتماد الأعمار التالية:

السنوات	البيان
---------	--------

٤ سنة

مباني

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

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

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 الإعتيادية على أساس تاريخ التعامل. حيث أن 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 مقتناً بغرض المتاجرة أو اختيرت لكي تصنف كذلك.

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

- تم اقتناها بشكل أساسي بهدف بيعها في المستقبل القريب.
- تمثل جزءاً من محفظة أدوات مالية معلومة يديرها الصندوق وتشتمل على نمط فعلي لأداة مالية تحقق أرباح على المدى القصير.
- تمثل مشقة مالية لكنها غير مصنفة أو فعالة كأدلة 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 المدينية بما في ذلك الذمم التجارية المدينة وغيرها والأرصدة البنكية والنقد بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة الفائد 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) أولاًًا ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يقوم الصندوق بالتوقف عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام أو الغائه 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 وال نقاط المدفوعة أو المستلمة، التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، وتکاليف 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 للبالغ الزائد لقيمة 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 وضربي الدخل

الزكاة وضربي الدخل مسؤولية مالكي الوحدات، وبالتالي لا يجنب لها أي مخصص في هذه القوائم المالية المرفقة.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة ان لدى الصندوق التزام حالي قانوني او 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 الاصح 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 او المدفوع لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس بغض النظر عما إذا كان هذا السعر يمكن ملاحظته مباشرة او تقديرية باستخدام اسلوب تقييم اخر. عند تقدير القيمة العادلة للموجودات او المطلوبات تأخذ بعين الاعتبار الافتراضات التي قد يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل او 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 او من خلال بيعه الى مشارك اخر في السوق لاستخدام الامثل. يستخدم الصندوق اساليب التقييم المناسبة في الظروف والتي توفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المدخلات القابلة لللاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة لللاحظة.

اثبات 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 ايرادات 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 تحققتها.

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 تحملي اتعاب إدارة الصندوق بنسبة متفق عليها مع مدير الصندوق. يتم احتساب هذه المصاريف بصورة نصف سنوية ويتم تحملي هذه المصاريف على قائمة الربح أو الخسارة.

تكليف الاقتراض

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

٧- النقد وما في حكمه

٢٠١٨ ٣١ ديسمبر	٢٠١٩ ٣١ ديسمبر
ريال سعودي	ريال سعودي
٢٦,٠١٠,٠٣٠	٦٠,٦٨٥,٥٣٠
-	٩,٠٠٠,٠٠٠
٢٦,٠١٠,٠٣٠	٦٩,٦٨٥,٥٣٠

أرصدة لدى البنك
ودائع مربحات

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

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

الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
كم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(١٤,٩٢١,٧٩٠)	(٥٧٩,٢٧٣)	(٣,٩٥٧,٣٢٨)	(١٠,٣٨٥,١٨٩)
٧٧٠,٠٠٣,٣٠٣	١٤,٩٨٣,٢٢٧	٣٥٧,٨٦١,٦٥٩	٣٩٧,١٥٨,٤١٧

صافي القيمة الدفترية
كم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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

الكلفة كم في ١ يناير ٢٠١٨ إضافات خلال السنة كم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ الاستهلاكات كم في ١ يناير ٢٠١٨ استهلاك السنة كم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	أراضي مقام عليها مباني ريال سعودي	المبني ريال سعودي	مشاريع تحت التنفيذ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
٣٦٩,٧٣٥,٤٣٧ ٢٢,١٩٣,٢٦٤ ٣٩١,٩٢٨,٧٠١	٢٢٩,٣٢٩,٠٣٥ ١٠٠,٩٩٠,٦٢٥	٣٣٠,٣١٩,٦٦٠	١٥,٥٦٢,٥٠٠	٥٩٩,٠٦٤,٤٧٢ ١٣٨,٧٤٦,٣٨٩ ٧٣٧,٨١٠,٨٦١
- -	٩٣١,٢٠٥ ٧,٥٤١,٨٩٧	٩٣١,٢٠٥ ٧,٥٤١,٨٩٧	- -	٩٣١,٢٠٥ ٧,٥٤١,٨٩٧
- -	٨,٤٧٣,١٠٢	٨,٤٧٣,١٠٢	- -	٨,٤٧٣,١٠٢

الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية

(١٥,٢١٥,٠٠٤)	(٩٩٣,٠٠٠)	(٥,٠١٣,٦٨٧)	(٩,٢٠٨,٣١٧)
٧١٤,١٢٢,٧٥٥	١٤,٥٦٩,٥٠٠	٣١٦,٨٣٢,٨٧١	٣٨٢,٧٢٠,٣٨٤

صافي القيمة الدفترية
كم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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 (ايضاح ١٤). تخضع هذه القيم المبنية على تقديرات خبراء التثمين المستقلين لعدم التأكيد من التقديرات.

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

٨- الاستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

تمثل الاستثمارات العقارية فيما يلي:

- مبني الياسمين: هو عبارة عن مبني سكني بحي الياسمين بشمال مدينة الرياض.
- مجمع التقنية التجاري الصناعي: هو عبارة عن مجمع صناعي تجاري يتكون من خمسة مراكز صيانة سيارات وعدد ٢ معرض سيارات ومركز بيع قطع غيار يقع جنوب شرق مدينة الرياض.
- مبني دينار التجاري: هو عبارة عن مبني تجاري بحي الزهراء بمدينة جدة.
- مبني ويست أفينيو: هو عبارة عن مبني تجاري بحي الفيصلية بمدينة الدمام.
- مجمع فيفندلا: هو عبارة عن مجمع فلل فندقية على طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز بحي الهاuda بمدينة الرياض.
- مبني ابحر: هو عبارة عن مبني مطعم في مدينة جدة بحي ابحر الشمالية.
- مبني خميس مشيط: هو عبارة عن مطعم بمدينة خميس مشيط.
- مبني الغرفة الأولى للشقق الفندقية: هو عبارة عن مبني مخصص كمرفق للايواء "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 للمقار والانتهاء من التصاريح اللازمة.

خلال شهر ديسمبر ٢٠١٩ قام الصندوق بتقدير 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 سكوك ملكية العقارات مسجلة باسم شركة تمدين الاولى العقارية وهي شركة تم تأسيسها بغرض حفظ وتسجيل أصول الصندوق بناءً على قرار هيئة السوق المالية رقم ٢٠١٧/٤٩٠٢/٦١ بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧، حيث ان سكوك جميع العقارات المستثمرة في الصندوق قد تم رهنها لصالح شركة البلاد العقارية (شركة تابعة لبنك البلاد) وبنسبة تغطية لا تقل عن ١٧٥٪ من اجمالي التسهيلات كضمان لتمويل المعنون للصندوق (ايضاح ١٠).

٩- ذمم مدينة عن عقود إيجارات، بالصافي

٢٠١٨ ٣١ ديسمبر	٢٠١٩ ٣١ ديسمبر	ذمم مدينة عن عقود إيجارات
ريال سعودي	ريال سعودي	يخصم:
١٣,٧١٢,١٣٦	٢٥,٠٧٢,١٧٣	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
-	(٣٨١,٩٣٨)	
<u>١٣,٧١٢,١٣٦</u>	<u>٢٤,٦٩٠,٢٣٥</u>	
٢٠١٨ ٣١ ديسمبر	٢٠١٩ ٣١ ديسمبر	ان حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة كما في ٣١ ديسمبر كما يلي:
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	-	الرصيد بداية السنة
-	٣٨١,٩٣٨	المكون خلال السنة
-	٣٨١,٩٣٨	الرصيد نهاية السنة

١٠- تمويل طويل الأجل

تم الحصول على تسهيل ائتماني من بنك البلاد بمبلغ ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي خلال عام ٢٠١٨، وذلك لتمويل انشطة الصندوق وذلك بضمان رهن سكوك العقارات المستثمرة في الصندوق محل التمويل باسم شركة البلاد العقارية (ايضاح ٨) وبنسبة تغطية لا تقل عن ١٧٥٪ من قيمة التسهيل، وبتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٩ تم تعلية 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 ان يسدد قيمة التمويل دفعة واحدة بعد خمس سنوات من تاريخ اول سحب، ويتحمل الصندوق اتعاب تمويلية بصورة نصف سنوية.

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

١٠- تمويل طويل الأجل (تتمة)

وتمثل الحركة على التمويل فيما يلي:

٢٠١٨ ٣١	٢٠١٩ ٣١
ريال سعودي	ريال سعودي
-	١٥١,٠٠٠,٠٠٠
١٥١,٠٠٠,٠٠٠	١٠٨,٦٠٠,٠٠٠
١٥١,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٩,٦٠٠,٠٠٠
(١,٩٦١,٤٨٥)	(١,٥٦١,٣٣٤)
١٤٩,٠٣٨,٥١٥	٢٥٨,٠٣٨,٦٦٦

الرصيد في بداية السنة
المحسوب خلال السنة

يخص:
تكليف تمويل مؤجلة

١١- إيرادات مقبوضة مقدماً

تمثل 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 ١٨,٣٠٩,٤٨٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ : ١٢,٨٥٩,٤٨١ ريال سعودي).

١٢- المعاملات مع طرف ذو العلاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة بالصندوق مدير 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 الموضوعة في اللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية. تم الموافقة على جميع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق، يدفع الصندوق لمدير الصندوق اتعاب إدارة بواقع ١٪ سنويًا من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات تحتسب وتتفق كل ستة أشهر، ولأغراض احتساب اتعاب الإدارة تم تحديد قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (ايضاح 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	٧,٠٩٤,٥٥٥	٧,٩٥٥,٦٤١	أتعاب إدارة	شركة ملكية للاستثمار
٩٥٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠		أتعاب استحواذ	
٤٥٣,٠٠٠	٢٢٥,٨٠٠		أتعاب هيكلة تمويل	
٧٧,٤٧٤	٢٦,٥٣٧		سداد مصاريف بالإنابة	

ب) فيما يلي الارصدة المستحقة إلى الطرف ذو العلاقة كما في ٣١ ديسمبر:

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

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

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

١٣- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨ ٣١	٢٠١٩ ٣١	
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	٧,١٨٧,٥٥٤	

٤- 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 بتنشين موجودات الصندوق بناءً على متوسط عمليتي تنشين يتم اعدادها من قبل خبراء تنشين مستقلين. كما هو مبين في أحكام وشروط الصندوق، تم احتساب صافي قيمة الموجودات المعلنة واتخاب الإدارة على أساس القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، تقييد الاستثمار العقارية بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق ايهما اقل في هذه القوائم المالية.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مثمنين اثنين هما شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠١١٤ ومكتب استئذن التقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٣٧، بلغ متوسط تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٧٩٠,٤٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢٠١٨,٣٤ مليون ريال سعودي).

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

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

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

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

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

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

**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

٢٠١٨ ٣١	٢٠١٩ ٣١
ريال سعودي	ريال سعودي
-	٨٧٨,٧٤٢
١٣,٦٦٩	٢٨,٣٨٦
٣٠,٠٠٠	-
٤٣,٦٦٩	٩٠٧,١٢٨

عوائد ودائع مرابحات
عوائد حساب جاري
تعويضات

١٦- المصاروفات الإدارية الأخرى

٢٠١٨ ٣١	٢٠١٩ ٣١
ريال سعودي	ريال سعودي
٤٠٠,٠٠٠	٤١٣,٠٠٠
١٧٠,٢٧٠	٢٧٣,٤٥٠
٤٣,٨٨٨	٢١٤,٢٢٥
١٦٢,٤٢٩	١٤٠,١٨٥
٣٣١,٧٥٦	٢١٠,٨٨٤
١,١٠٨,٣٤٣	١,٢٥١,٧٤٤

مصاروفات ايداع
مصاروفات تقييم الاستثمارات العقارية
مصاروفات تأمين
مصاروفات تداول
آخر

١٧- القيمة 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 تعبئة).

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

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

ان 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 محلى 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 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 جوهيرية 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.

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

١٩- آخر يوم تقييم

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

٢٠- عام

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

٢١- الاحداث اللاحقة

نظرًا لما يمر به العالم والمنطقة من أحداث تشي فايروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩) في مختلف أرجاء العالم والذي يعتبروباء عالميا قد ينبع عنه اضطرابات في الأنشطة التجارية والاقتصادية على المستويين العالمي والداخلي للمملكة، فإن إدارة الصندوق تعتقد بان هذه الاحداث واقعة بعد فترة التقرير وصدرت القوائم المالية والتي لا تتطلب اي تعديلات.

بالاضافة 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 الحكومة سيستمرون في مراقبة الوضع وتزويد أصحاب المصالح بالتطورات وفقاً لما تتطلبه الأنظمة واللوائح.

وبخلاف ما جاء أعلاه، وفي رأي الادارة 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 ١٤٤١هـ (٣٠ مارس ٢٠٢٠م).

يمكنكم التواصل مع **مُل基ّة للاستثمار** في أي وقت وبالتأكيد سيكون موظفونا على أتم الاستعداد للرد على إستفساراتكم أو ملاحظاتكم لخدمة أفضل...

المملكة العربية السعودية

مدينة الرياض، طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية) - مركز أكتان التجاري -
مبني رقم ١٨٤ - مكتب رقم ٣ - الدور الأول.
ص.ب. ٥٢٧٧٥ الرمز البريدي ١١٥٧٣

٩٢٠٠٣٠٢٨

فاكس: +٩٦٦ (٢٩٣) ٢٧٩٩٩

بريد إلكتروني

info@mulkia.com.sa

www.mulkia.com.sa

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



شكراً لكم



MULKIA
INVESTMENT

مملوكة
عقارات
الخليج
رئيسيّة

MULKIA
Gulf Real Estate REIT

