



RSM

RSM المحاسبون المتحدون
شركة الدكتور عبد القادر بانقا وشركاه

صندوق مُلكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة مُلكية للاستثمار)
القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
مع تقرير مراجعي الحسابات عن الفحص المحدود

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

القوائم المالية الأولية وتقرير مراجعي الحسابات عن الفحص المحدود (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م

صفحة	فهرس
-	تقرير مراجعي الحسابات عن الفحص المحدود
٢	قائمة المركز المالي الأولية (غير مراجعة)
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر الأولية (غير مراجعة)
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية (غير مراجعة)
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية (غير مراجعة)
٦ - ١١	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)

تقرير مراجعي الحسابات عن الفحص المحدود للقوائم المالية الأولية

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

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية لصندوق ملكية - عقارات الخليج ريت (الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ وقوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر الأولية والتغير في صافي الموجودات الأولية والتدفقات النقدية الأولية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ وملخص بالسياسات المحاسبية الهامة والايضاحات التفسيرية الاخرى. إن الإدارة هي المسؤولة عن اعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، وتقتصر مسؤولياتنا في ابداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية بناء على فحصنا.

نطاق الفحص

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

الاستنتاج

إستناداً إلى فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المرفقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ غير معدة من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

المحاسبون المتحدون

شركة الدكتور عبد القادر بانقا وشركاه



سنان

محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية

٢٩ ذو القعدة ١٤٤٠ هـ (١ أغسطس ٢٠١٩ م)

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

قائمة المركز المالي الأولية (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
٢٦,٠١٠,٠٣٠	١١,٧١٩,٨٢٩		النقد لدى البنك
٧١٤,١٢٢,٧٥٥	٧٢١,٠٥٢,١٠١	٦	استثمارات عقارية، صافي
١٣,٧١٢,١٣٦	٢٤,٤٠٩,٧٦٢		ذمم مدينة عن عقود اجارات
٢,٦١٤,٨٥٨	٣,٨١٩,٨٤٢		ايرادات مستحقة
١,١٣٤,٦٨٩	٣٩١,٥٣٠		مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٧٥٧,٥٩٤,٤٦٨	٧٦١,٣٩٢,٠٦٤		مجموع الموجودات
			المطلوبات
١٤٩,٠٣٨,٥١٥	١٤٩,١٧٨,٤٤٤	٧	تمويل طويل الاجل
١٢,٨٥٩,٤٨١	١٢,٨٥٩,٤٨١	٨	ايرادات مقبوضة مقدماً
٥,٤٧٦,٢٩٤	٧,٨٨٦,٧٨٠		أتعاب مستحقة
٤,٠٨٨,١٩٥	٥,٧٧١,٩٥٥		مصاريق مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٧١,٤٦٢,٤٨٥	١٧٥,٦٩٦,٦٦٠		مجموع المطلوبات
٥٨٦,١٣١,٩٨٣	٥٨٥,٦٩٦,٤٠٤		صافي الموجودات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٩,٧٧	٩,٧٦		قيمة الوحدة



M-N
ms.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية.

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

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح
		الإيرادات
٢٦,٣١٦,٥٦٦	٢٨,٩٨٤,٣٤٦	إيرادات تأجير استثمارات عقارية
٣٠,٠٠٠	٢٨,٣٨٥	إيرادات أخرى
٢٦,٣٤٦,٥٦٦	٢٩,٠١٢,٧٣١	
		المصروفات
(٣,٤٣٥,٠٩٢)	(٣,٧١١,٣٧٥)	١٠ أتعاب إدارة
(١٣٢,٥٩٤)	(١٤٣,٨٣٩)	أتعاب الحفظ
(٣,٦١٦,١٢٢)	(٣,٩٧٢,٣٦٩)	٦ استهلاك استثمارات عقارية
(٣,٣٢٦,٢٦٧)	(٤,٤٠٢,٨٠٦)	أعباء تمويلية
(٩٥٠,٠٠٠)	-	١٠ اتعاب استحواذ
(٥١٣,٢٢٦)	(٣٨١,٤٠١)	مصروفات ادارية أخرى
(١١,٩٧٣,٣٠١)	(١٢,٦١١,٧٩٠)	إجمالي المصاريف
١٤,٣٧٣,٢٦٥	١٦,٤٠٠,٩٤١	صافي ربح العمليات
-	٣,٥٦٣,٤٨٠	٦ رد الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
١٤,٣٧٣,٢٦٥	١٩,٩٦٤,٤٢١	صافي ربح الفترة
-	-	بنود الدخل الشامل الأخر
١٤,٣٧٣,٢٦٥	١٩,٩٦٤,٤٢١	اجمالي الدخل الشامل للفترة

M.N
-
M.S.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية.

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٦٠٥,٥٣٥,٧٦٠	٥٨٦,١٣١,٩٨٣	صافي قيمة الموجودات في بداية الفترة
١٤,٣٧٣,٢٦٥	١٩,٩٦٤,٤٢١	صافي ربح الفترة
(١٦,٥٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٤٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح خلال الفترة
٦٠٣,٤٠٩,٠٢٥	٥٨٥,٦٩٦,٤٠٤	صافي الموجودات في نهاية الفترة

معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات للفترة:

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجعة) وحدات	لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) وحدات	
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية الفترة
-	-	صافي التغير في الوحدات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في نهاية الفترة

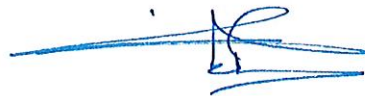
M-N

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية.

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

قائمة التدفقات النقدية الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) ريال سعودي	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١٤,٣٧٢,٢٦٥	١٩,٩٦٤,٤٢١	صافي ربح الفترة
		تعديلات لتسوية صافي ربح الفترة إلى النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
٣,٦١٦,١٢٢	٣,٩٧٢,٣٦٩	استهلاك استثمارات عقارية
-	١٣٩,٩٢٩	استهلاك تكاليف تمويل مؤجلة
-	(٣,٥٦٣,٤٨٠)	رد الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
١٧,٩٨٩,٣٨٧	٢٠,٥١٣,٢٣٩	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(٢,٠٤٣,٠٥١)	(١٠,٦٩٧,٦٢٦)	ذمم مدينة عن عقود اجارات
-	(١,٢٠٤,٩٨٤)	ايرادات مستحقة
(٤٦٦,٨٩٦)	٧٤٣,١٥٩	مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٣٨٤,٦٥٨	-	ايرادات مقبوضة مقدماً
٢,٧٧٠,٧٠٤	٢,٤١٠,٤٨٦	أتعاب مستحقة
٢,٩٤٤,٣٥٥	١,٦٨٣,٧٦٠	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢١,٥٧٩,١٥٧	١٣,٤٤٨,٠٣٤	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٧٩,٣٧٥,٠٠٠)	(٧,٣٣٨,٢٣٥)	استثمارات عقارية
(٧٩,٣٧٥,٠٠٠)	(٧,٣٣٨,٢٣٥)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١٥١,٠٠٠,٠٠٠	-	تمويل طويل الاجل
(١٦,٥٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٤٠٠,٠٠٠)	توزيعات ارباح
١٣٤,٥٠٠,٠٠٠	(٢٠,٤٠٠,٠٠٠)	صافي النقد (المستخدم في) المتوفر من الأنشطة التمويلية
٧٦,٧٠٤,١٥٧	(١٤,٢٩٠,٢٠١)	صافي التغير في النقد لدى البنك
١٨,٢٩٩,١٣٧	٢٦,٠١٠,٠٣٠	النقد لدى البنك في بداية الفترة
٩٥,٠٠٣,٢٩٤	١١,٧١٩,٨٢٩	النقد لدى البنك في نهاية الفترة



تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية.

١٨-٧

١٨-٧

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م

١ - الصندوق وأنشطته

إن صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت ("الصندوق") صندوق استثمار عقاري عام 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 على مالكي الوحدات نقداً وبعدها 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 ١٤٣٩هـ (الموافق ٥ نوفمبر ٢٠١٧م).

تتم 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 للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول المنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادى الثاني ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) وتاريخ ٢٣ محرم ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦م) على التوالي والتي تنص على الأمور التي يتعين على جميع صناديق الاستثمار العقاري العاملة بالمملكة العربية السعودية اتباعها.

٣ - المعايير المحاسبية المطبقة

أعدت هذه القوائم المالية الأولية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" والمعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٤ - التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة

باستثناء ما تم ذكره ادناه، فإن السياسات المحاسبية المطبقة على هذه القوائم المالية الأولية 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 وحدد الفرق مقارنة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٤ بانه ليس جوهريا في القوائم المالية للصندوق ككل وبالتالي لم يكن هناك أثر مالي على القوائم المالية الأولية نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) عقود الايجار.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م (تتمة)

٥- السياسات المحاسبية الهامة

نورد فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعة:

العرف المحاسبي

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

اثبات الإيرادات

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

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

نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

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

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

السنوات

البيان

٤٠ سنة

مباني

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

الانخفاض في القيمة

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

الذمم الدائنة

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

الزكاة وضريبة الدخل

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

العملات الأجنبية

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م (تتمة)

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المصاريف

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

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 الفترة.

٦- الاستثمارات العقارية، صافي

فيما يلي مكونات الاستثمارات العقارية بالتكلفة التاريخية:

أراضي مقام عليها مباني ريال سعودي	المباني ريال سعودي	مشاريع تحت التنفيذ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي	التكلفة
٣٩١,٩٢٨,٧٠١	٣٣٠,٣١٩,٦٦٠	١٥,٥٦٢,٥٠٠	٧٣٧,٨١٠,٨٦١	الرصيد في بداية الفترة
٤,٩٧٥,٣٢٣	٢,٣٦٢,٩١٢	-	٧,٣٣٨,٢٣٥	إضافات خلال الفترة
٣٩٦,٩٠٤,٠٢٤	٣٣٢,٦٨٢,٥٧٢	١٥,٥٦٢,٥٠٠	٧٤٥,١٤٩,٠٩٦	الرصيد في نهاية الفترة
				الاستهلاكات
-	٨,٤٧٣,١٠٢	-	٨,٤٧٣,١٠٢	الرصيد في بداية الفترة
-	٣,٩٧٢,٣٦٩	-	٣,٩٧٢,٣٦٩	المحمل على الفترة
-	١٢,٤٤٥,٤٧١	-	١٢,٤٤٥,٤٧١	الرصيد في نهاية الفترة
(٨,٠٨٣,٤٨٣)	(٣,٢٦٣,٧٦٧)	(٣٠٤,٢٧٤)	(١١,٦٥١,٥٢٤)	الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
٣٨٨,٨٢٠,٥٤١	٣١٦,٩٧٣,٣٣٤	١٥,٢٥٨,٢٢٦	٧٢١,٠٥٢,١٠١	صافي القيمة الدفترية
٣٨٢,٧٢٠,٣٨٤	٣١٦,٨٣٢,٨٧١	١٤,٥٦٩,٥٠٠	٧١٤,١٢٢,٧٥٥	كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
				كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة التاريخية. تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية على أساس متوسط عمليتي ترمين للقيمة السوقية تم إجراؤها من قبل خبراء ترمين مستقلين. تخضع هذه القيم المبينة على تقديرات خبراء الترمين المستقلين لعدم التأكد من التقديرات.

تتمثل الاستثمارات العقارية فيما يلي:

- مبنى الياسمين: هو عبارة عن مبنى سكني بحي الياسمين بشمال مدينة الرياض.
- مجمع التقنية التجاري الصناعي: هو عبارة عن مجمع صناعي تجاري يتكون من خمسة مراكز صيانة سيارات وعدد ٢ معرض سيارات ومركز بيع قطع غيار يقع جنوب شرق مدينة الرياض.
- مبنى دينار التجاري: هو عبارة عن مبنى تجاري بحي الزهراء بمدينة جدة.
- مبنى ويست أفينيو: هو عبارة عن مبنى تجاري بحي الفيصلية بمدينة الدمام.
- مجمع فيفندا: هو عبارة عن مجمع فلل فندقية على طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز بحي الهدا بمدينة الرياض.
- مبنى البحر: هو عبارة عن مبنى مطعم في مدينة جدة بحي البحر الشمالية.

خلال شهر يونيو ٢٠١٩ قام الصندوق بتقييم الاستثمارات العقارية، ونتج عن التقييم رد لخسائر الانخفاض في قيمة تلك الاستثمارات خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بمبلغ ٣,٥٦٣,٤٨٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: خسائر انخفاض بمبلغ ١٥,٢١٥,٠٠٤ ريال سعودي).

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م (تتمة)

٦- الاستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

إن صكوك ملكية العقارات مسجلة باسم شركة تمدين الاولى العقارية وهي شركة تم تأسيسها بغرض حفظ وتسجيل أصول الصندوق بناءً على قرار هيئة السوق المالية رقم ١٧/٤٩٠٢/٦/١ بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م، حيث إن صكوك الأراضي للعقارات مبنى الياسمين ومجمع التقنية ومبنى دينار ومبنى ويست أفينيو قد تم رهنها لصالح شركة البلاد العقارية (شركة تابعة لبنك البلاد) كضمان للتمويل الممنوح للصندوق (إيضاح ٧).

٧- تمويل طويل الأجل

تم الحصول على تسهيل ائتماني من بنك البلاد بمبلغ ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي خلال عام ٢٠١٨، وذلك لتمويل أنشطة الصندوق وذلك بضمان رهن صكوك العقارات المستثمرة في الصندوق محل التمويل بأسم شركة البلاد العقارية ونسبة تغطية لا تقل عن ١٧٥% من قيمة التسهيل بلغ رصيد المستخدم من التسهيل كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ١٥١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، على أن يسدد قيمة التمويل دفعة واحدة بعد خمس سنوات من تاريخ اول سحب، ويتحمل الصندوق اتعاب تمويلية بصورة نصف سنوية.

وتتمثل الحركة على التمويل فيما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة) ريال سعودي	الرصيد في بداية الفترة / السنة
١٥١,٠٠٠,٠٠٠	-	المستخدم خلال الفترة / السنة
-	١٥١,٠٠٠,٠٠٠	(يخصم)
(١,٨٢١,٥٥٦)	(١,٩٦١,٤٨٥)	تكاليف تمويل مؤجلة
١٤٩,١٧٨,٤٤٤	١٤٩,٠٣٨,٥١٥	

٨- إيرادات مقبوضة مقدماً

تتمثل الإيرادات المقبوضة مقدماً في إيرادات عن عقود تأجير الاستثمارات العقارية ولا تخص الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩.

٩- 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 أن يقوم مدير الصندوق بتأمين 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 ايهما اقل في هذه القوائم المالية الأولية.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مثنين اثنين هما شركة فالي وشريكه للتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠١١٤ ومكتب استناد للتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٣٧، بلغ متوسط تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ٧٣٢,٠٣ 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:

٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة) ريال سعودي	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٧٣٢,٠٣٤,٤١٢	٧٢٠,٣٣٧,٠٤٠	صافي القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية (إيضاح رقم ٦)
(٧٢١,٠٥٢,١٠١)	(٧١٤,١٢٢,٧٥٥)	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات
١٠,٩٨٢,٣١١	٦,٢١٤,٢٨٥	الوحدات المصدرة
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات
٠,١٨	٠,١٠	

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (تتمة)

٩- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات (إيضاح ٩-١) صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة
٥٨٦,١٣١,٩٨٣	٥٨٥,٦٩٦,٤٠٤	
٦,٢١٤,٢٨٥	١٠,٩٨٢,٣١١	
٥٩٢,٣٤٦,٢٦٨	٥٩٦,٦٧٨,٧١٥	

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ (غير مراجعة) ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة بسبب الأرباح غير المحققة التي تم تحديدها على أساس عمليات تثمين العقارات (إيضاح ٩-١) صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة
٩,٧٧	٩,٧٦	
٠,١٠	٠,١٨	
٩,٨٧	٩,٩٤	

١٠- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يدفع الصندوق لمدير الصندوق اتعاب إدارة بواقع ١% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات تحتسب وتدفع كل ستة أشهر، ولأغراض احتساب اتعاب الإدارة تم تحديد قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (إيضاح رقم ٩).

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

الرصيد المستحق المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	الرصيد المستحق المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	مبلغ المعاملة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩	طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
٣,٨٤٢,٤٣٦	٧,٧٣٩,٣٨٠	٣,٧١١,٣٧٥	اتعاب إدارة	شركة ملكية للاستثمار
٩٥٠,٠٠٠	-	-	اتعاب استحواذ	
٤٥٣,٠٠٠	-	-	اتعاب هيكله تمويل	
٧٧,٤٧٤	-	-	سداد مصاريف	

يشتمل حساب مالكي الوحدات كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ على ١,٥٠٠,٠٠٠ 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 الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م (تتمة)

١١- 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.

١٢- إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

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

مخاطر أسعار العملات

تمثل المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التقلبات في أسعار العملات السائدة في السوق. ليس لدى الصندوق موجودات أو مطلوبات هامة مرتبطة بأسعار العملات كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩.

مخاطر العملات

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

مخاطر السيولة

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

١٣- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم في الفترة بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨).

١٤- عام

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

١٥- الأحداث اللاحقة

في رأي الإدارة، لم تكن هناك أحداث لاحقة هامة بعد ٣٠ يونيو ٢٠١٩ وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الأولية يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم الأولية للصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩.

١٦- الموافقة على القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مدير الصندوق بتاريخ ٢٩ ذو القعدة ١٤٤٠ هـ (١ أغسطس ٢٠١٩ م).