



MULKIA
INVESTMENT



MULKIA
Gulf Real Estate REIT

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

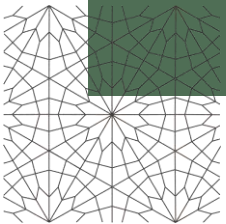
صندوق ملكية عقارات الخليج ريت التقرير النصف سنوي للنصف الأول من عام ٢٠٢٠م

تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل

ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-١٣١٧ بتاريخ ٢٠١٣/١١/٥م :
وذلك للتعامل بصفة أصيل والتعهد بالتغطية وإدارة صناديق الاستثمار ومحافظ
العملاء والترتيب و تقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

إشعار ...

- هذا العرضي تم إعداده بناءً على بيانات من مصادر تعتبر موثوقة لدى الشركة. تم بناء الافتراضات والتقديرات المالية وغير المالية بناءً على أفضل التقديرات المتاحة لدى الشركة في وقت إعداد هذه الوثيقة وقد تتغير تلك الافتراضات والتقديرات المالية وغير المالية سلباً أو إيجاباً عند نشوء حدث غير متوقع بعد إعداد هذه الوثيقة.
- لا يقصد بهذا العرض أن يكون حصرياً أو أن يحتوي على كافة المعلومات التي يود المتلقي الحصول عليها لتقييم أداء الورقة المالية أو/و مخاطر الاستثمار. ويتوجب على المتلقي أن يعتمد في قراره على مراجعته الخاصة وتقييمه 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 متلقي 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 مجهود أو تكاليف غير معقولة.
- هذا العرض يحتوي على معلومات مختصرة عن صندوق مَلِكِيَّة عقارات الخليج ريت وليس بديلاً لقراءة الشروط والأحكام والتي تتوفر على موقع مدير الصندوق : www.mulkia.com.sa أو على موقع تداول: www.tadawul.com.sa
- يتوجب على المستثمر قبل الاستثمار في الصندوق قراءة الشروط والأحكام بعناية والتعرف على خصائص الصندوق ومخاطر الاستثمار.
- تحتفظ مَلِكِيَّة بجميع الحقوق (بما في ذلك حق النسخ، والعلامات التجارية، وبراءات الاختراع، وأي حقوق مَلِكِيَّة 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 مَلِكِيَّة.
- 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 فيه حصرياً من قبل الجهات القضائية في المملكة العربية السعودية.



نبذة عامة عن الصندوق

أهداف الصندوق:

يهدف الصندوق إلى الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع ما نسبته ٩٠% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق و بحد 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 إنشائياً، 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 والسكني، ويمكن ان يستثمر في فترات لاحقاً في غيرها من القطاعات التي تحقق عوائد دورية تزيد عن متوسط العوائد المحققة للصندوق لآخر ١٢ 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 ١٠% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب اخر قوائم مالية مدققة.

شركة مُلْكِيَّة للاستثمار

عام مقفل

٩٩ سنة

٦٨١,٠٨٦,٥٢٠ ريال سعودي

٢٠١٧/١١/٥م

مدير الصندوق

نوع الصندوق

عمر الصندوق

رأس مال الصندوق

تاريخ بدء أعمال الصندوق

مراجع الحسابات

شركة المحاسبون

المتحدون

أمين الحفظ

شركة البلاد المالية



الهيئة الشرعية

دار المراجعة الشرعية

سياسة توزيع الأرباح

يهدف الصندوق إلى توزيع ما نسبته ٩٠% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق و بحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال ٩٠ يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر:

اسم وعنوان مدير الصندوق:

شركة مَلَكِيَّة للاستثمار، عنوان المكتب الرئيسي لشركة مَلَكِيَّة للاستثمار هو: المملكة العربية السعودية، الرياض. طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية). مبنى أكناز التجاري (١٨٤)، مكتب (٣). ص.ب. ٥٢٧٧٥ الرمز البريدي ١١٥٧٣. هاتف: ٩٢٠٠٣٠٢٨ فاكس: ٢٧٩٩ ٢٩٣ (١١) +٩٦٦ الموقع الإلكتروني: www.mulkia.sa البريد الإلكتروني: info@mulkia.com.sa - مرخص من هيئة السوق المالية رقم ٣٧-١٣١٧ بتاريخ ٢٠١٣/١١/٥ م وذلك للتعامل بصفة أصيل والتعهد بالتغطية وإدارة صناديق الاستثمار وإدارة محافظ العملاء والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

أنشطة الاستثمار – أصول الصندوق

تتكون أصول الصندوق من العقارات التالية:

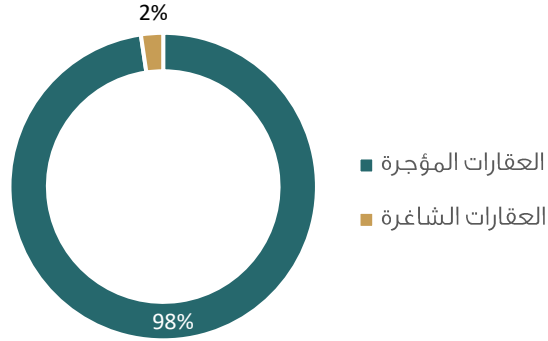
م	العقار	النشاط	الموقع	قيمة الاستحواذ	المدة المتبقية من الإيجار	مساحة الأرض	مساحة البناء	الإيجار السنوي	الوزن في محفظة الصندوق	نسبة ملكية الصندوق في الأصل
1	ويست أفنيو مول	تجاري	الدمام، الفيصلية	309,000,000	17.58	57,000	56,000	24,720,000	31.00%	100%
2	ذا إيليت	تجاري / مكتبي	الرياض، السليمانية	201,500,000	4.92	9,600	21,929	16,000,000	20.00%	100%
3	مجمع فلل فيفيندا	ضيافة وفندقة	الرياض، الهدا	125,000,000	18.57	10,000	7,200	10,937,500	13.00%	100%
4	مبنى دينار التجاري	تجاري مكتبي	جدة ، الزهراء	124,470,490	4.55	4,761	14,900	9,957,640	13.00%	100%
5	مجمع التقنية التجاري الصناعي	تجاري صناعي	الرياض، الفيصلية	121,500,000	2.08	45,749	36,554	8,920,000	12.00%	100%
6	مبنى الغرفة الأولى للشقق الفندقية	ضيافة وفندقة	الرياض، النموذجية	50,000,000	9.75	3,062	11,467	5,000,000	5.00%	100%
7	مبنى الياسمين السكني	سكني	الرياض، الياسمين	18,677,220	شاجر	2,309	5,303	شاجر	2.00%	100%
8	مطعم برجر كنج	مطعم	جدة ، الشراع	15,562,500	NA *	1,995	864	1,250,000	1.60%	100%
9	مطعم برجر كنج	مطعم	خميس مشيط، النهضة	13,058,889	15.54	1,500	567	1,150,000	1.30%	100%
10	مطعم برجر كنج	مطعم	جدة، أبحر	7,338,235	15.55	552	180	610,000	0.70%	100%

* تم توقيع العقد ولكن لم يبدأ.

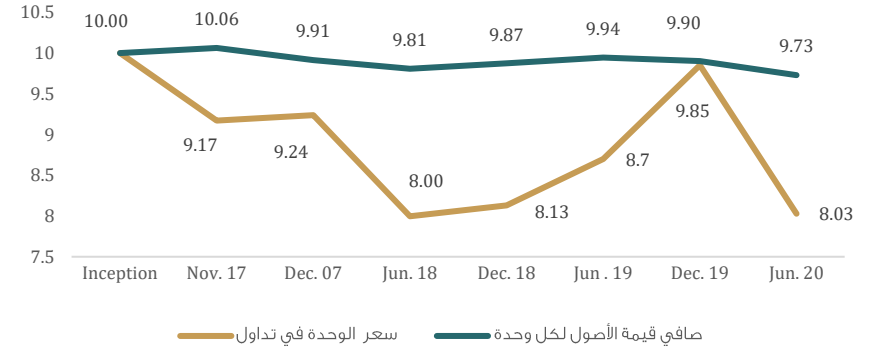
عدد المستأجرين الحاليين 11 مستأجر.

أنشطة الاستثمار – أصول الصندوق والأداء...

نسبة العقارات المؤجرة والشاغرة لإجمالي 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 *

30-06-2020	2019	2018	2017	السنة
663,001,282	594,347,185	592,346,268	594,678,878	صافي قيمة الأصول (ر.س)
68,108,652	60,000,000	60,000,000	60,000,000	عدد الوحدات المصدرة (وحدة)
9.73	9.90	9.87	9.91	صافي قيمة الأصول للوحدة (ر.س)
9.89	9.94	9.96	10.06	أعلى صافي قيمة أصول للوحدة
9.73	9.70	9.77	9.91	أقل صافي قيمة أصول للوحدة
37,587.913	59,304,393	55,993,729	8,103,285	العائد الإجمالي (ر.س)
3.60%	6.63%	7.31%	1.33%	نسبة العائد الإجمالي لإجمالي قيمة أصول الصندوق
3.00%	3.40%	5.10%	0.39%	نسبة المصروفات إلى إجمالي الأصول
0.220	0.680	0.680	0.105	توزيع الدخل لكل وحدة (ر.س) **
-1.73%	0.34%	-0.39%	-0.89%	العائد على سعر الوحدة***
				العائد على سعر الوحدة منذ التأسيس

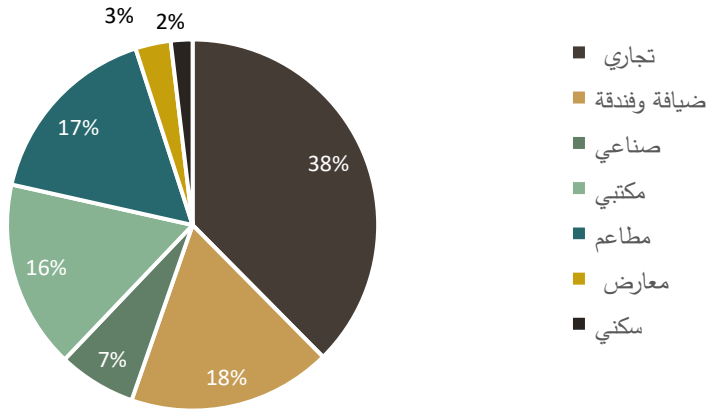
(*) جميع البيانات حسب القيمة العادلة، والأرقام الظاهرة في هذا التقرير بناءً على القوائم المالية الأولية (غير مراجعة).

(**) التوزيعات التي تخص الفترة.

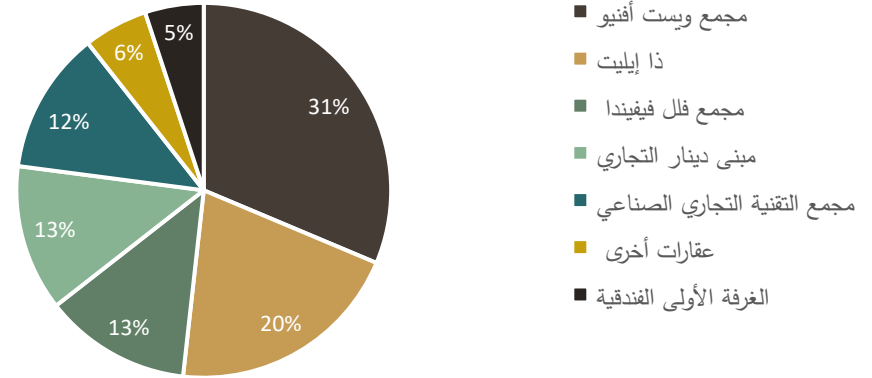
(***) العائد على سعر الوحدة يشمل التوزيعات والتغيرات في السعر السوقي للوحدة.

أنشطة الاستثمار – عقارات الصندوق والأنشطة...

تنوع وتوزيع الأنشطة في محفظة الصندوق



أسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق



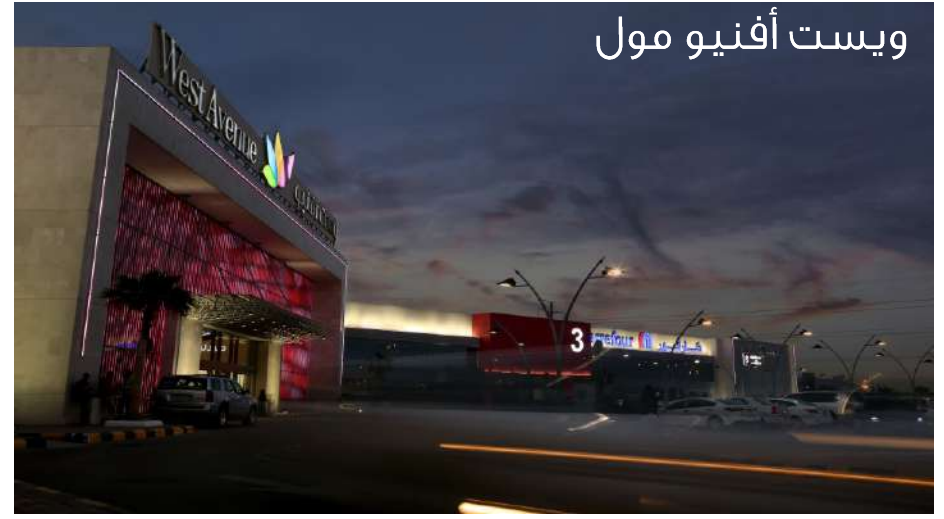


عقارات الصندوق الرئيسية...

ويست أفنيو مول



ويست أفنيو مول



ذا إيليت



ذا إيليت



عقارات الصندوق الرئيسية...



عقارات الصندوق الرئيسية...



التوزيع الجغرافي لأصول الصندوق...



توزيع الاستثمار بالمناطق من حجم الصندوق	
52%	المنطقة الوسطى
31%	المنطقة الشرقية
16%	المنطقة الغربية
1%	المنطقة الجنوبية

تعديلات الشروط والأحكام...

- قام مدير الصندوق بالإعلان عن تحديث شروط وأحكام الصندوق بتاريخ ١٤٤١/٠٦/١٢ هـ الموافق ٢٠٢٠/٠٢/٠٦ م، بسبب زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق طرح وحدات إضافية من خلال إصدار (٨,١٠٨,٦٥٢) وحدة إضافية ("الوحدات الإضافية") والتي تم الاشتراك بها عينيا لصالح الدكتور/ خالد بن عبدالعزيز بن نفجان خلال عملية الاستحواذ على عقار ذا إيليت "إيليت مول" الذي تم الاستحواذ عليه لصالح الصندوق وزيادة إجمالي أصول الصندوق .

المعلومات والبيانات الأخرى...

تأثير الإجراءات الاحترازية لاحتواء فيروس كورونا "كوفيد ١٩" على أنشطة الصندوق:

- تماشياً مع توجيهات الجهات الرسمية لاحتواء فيروس كورونا "كوفيد ١٩" فقد تأثرت أنشطة عقارات الصندوق نتيجة للإغلاق سواءً كان كلياً أو جزئياً لفترات متفاوتة، وبناءً عليه فقد استلم مدير الصندوق العديد من الطلبات من مستأجري عقارات الصندوق بطلب إعفاء أو تخفيض على إيجارات عام ٢٠٢٠ (وفقاً لما ورد في الإعلانات السابقة بهذا الخصوص) ويقوم مدير الصندوق حالياً بالتعامل مع طلبات المستأجرين بما يحفظ حقوق مالكي الوحدات على المدى القريب والمدى البعيد. كما تم رفض بعض الطلبات لبعض العقارات التي لم يقدم مستأجريها الاثباتات الرسمية اللازمة التي تؤكد تضرر العقارات المباشر بالإجراءات الاحترازية.
- نظراً لاستمرار المفاوضات مع بعض المستأجرين، فإن الأثر الكامل للتسويات التي قد تتم بشأن إيجارات عام ٢٠٢٠ لم ينعكس على القوائم الأولية للنصف الأول لعام ٢٠٢٠، ومن المتوقع أن ينعكس الأثر بعد إتمام التسويات خلال النصف الثاني من العام ٢٠٢٠ وأن يظهر في القوائم المالية المدققة للصندوق نهاية العام، كما سيتم الإعلان عن أي مستجدات فور توفرها.
- كنتيجة لتأثيرات أزمة فيروس كوفيد ١٩ فقد تحفظ المقيمين العقاريين أثناء تقييمهم لعقارات الصندوق، وبالتالي انعكس ذلك على انخفاض قيم بعض العقارات كما جاء في تقارير التقييم المنشورة والتقرير المالي الأولي للصندوق. حيث تم تسجيل مخصص انخفاض في قيمة العقارات بما مقداره ٧,٨٥٩,٥٥٠ ريال وبنسبة ٠.٨% من إجمالي الأصول العقارية للصندوق.

المعلومات والبيانات الأخرى...

- يستثمر مدير الصندوق بنسبة ١.٣٢% في الصندوق.
- لا يستثمر الصندوق في صناديق استثمار أخرى.
- قام مدير الصندوق بإقرار توزيع أرباح خلال العام ٢٠٢٠م عن شهري يناير وفبراير ٢٠٢٠ بقيمة ٧,٢٠٠,٠٠٠ ريال، وذلك بقيمة ١.١٢ ريال للوحدة، ونسبة التوزيع لكل وحدة إلى سعر الطرح الأولي للوحدة هو ١.٢%، كما أقر مدير الصندوق توزيع عن الفترة من شهر مارس وحتى نهاية شهر يونيو ٢٠٢٠ بقيمة ٦,٨١٠,٨٦٥.٢٠ ريال، وذلك بقيمة ١.١٠ ريال للوحدة ونسبة التوزيع لسعر الطرح الأولي هو ١%.
- نسبة رسوم الإدارة المحتسبة على الصندوق هي ١% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات – تحتسب وتدفع كل ستة أشهر.
- لا ينوي مدير الصندوق تقديم أي حسم على المصروفات أو الأتعاب أو التنازل عنها.
- حصل مدير الصندوق على رسوم بقيمة ٣,٦٥١,٠٠٠ ريال وذلك مقابل (١) أتعاب هيكلية تمويل (٢) أتعاب استحواذ (٣) أتعاب هيكلية رأس المال.

المعلومات والبيانات الأخرى...

التاريخ	التفاصيل
٢٠٢٠/٠٥/١٧	إعلان إلحاقى لإعلانات الإجراءات الاحترازية لمكافحة فيروس كورونا يفيد بتلقي مدير الصندوق مخاطبات إضافية من بعض المستأجرين يطلب بعضهم وقف احتساب الإيجار لحين انتهاء فترة الإجراءات الاحترازية وعودة الأعمال لطبيعتها، ويطلب البعض الآخر تخفيض الإيجارات ومنح فترة سماح لحين انتهاء فترة الإجراءات. و تمثل إيجارات العقارات التي تم استلام طلبات التخفيض من مستأجريها بتاريخ هذا الاعلان ما نسبه ٤٧.٨% من إجمالي إيجارات الصندوق لعام ٢٠٢٠م.
٢٠٢٠/٠٤/٣٠	الإعلان عن تغيير في عضوية مجلس إدارة الصندوق باستقالة عضو مجلس الإدارة المستقل الأستاذ / بدر بن خالد القحطاني، وتعيين الأستاذ / خالد بن علي السحيباني كعضو غير مستقل بمجلس إدارة الصندوق.
٢٠٢٠/٠٤/٣٠	الإعلان بناءً على الأمر الملكي الكريم برفع منع الحظر جزئياً وفتح بعض الأنشطة الاقتصادية والتجارية، تم الافتتاح الجزئي لعقار ويست أفنيو مول بتاريخ ٢٠٢٠/٠٤/٢٩م للأنشطة التي تم السماح بتشغيلها.
٢٠٢٠/٠٤/١٦	إعلان إلحاقى لإعلانات الإجراءات الاحترازية المطبقة لمكافحة فيروس كورونا، باستلام مدير الصندوق مخاطبات من بعض المستأجرين يطلب بعضهم وقف احتساب الإيجار لحين انتهاء فترة الحظر، ويطلب البعض الآخر تخفيض الإيجار ومنح فترة سماح لحين انتهاء فترة الإجراءات، وتمثل هذه الطلبات بتاريخ الإعلان ما نسبته ٣٠,٢٤% من إجمالي إيجارات الصندوق لعام ٢٠٢٠م.
٢٠٢٠/٠٤/٠٩	الإعلان عن استلام مدير الصندوق إفادة من المستأجر الرئيسي لعقار ويست أفنيو مول بأن نسبة الإيجارات للجزء الذي لم يتأثر بالإيقاف الكامل وهو "الأسواق المركزية والصيدلية" يمثل ما نسبته ١٣% من إجمالي إيجارات ويست أفنيو بينما يمثل الجزء المغلق ما نسبته ٢٨% من إجمالي إيجارات الصندوق.
٢٠٢٠/٠٣/١٧ ٢٠٢٠/٠٣/٢٤	إعلان إلحاقى لإعلان التوزيعات بتاريخ ٢٠٢٠/٠٣/٠٣ عن موعد توزيع الأرباح أنه سيتم ابتداءً من يوم الثلاثاء بتاريخ ١٤٤١/٠٧/٢٩ هـ الموافق ٢٠٢٠/٠٣/٢٤.
٢٠٢٠/٠٣/١٧	الإعلان عن الإغلاق المؤقت لعقار ويست أفنيو مول تماشياً مع الإجراءات الاحترازية لمكافحة فيروس كورونا، باستثناء السوبر ماركت والصيدلية.

المعلومات والبيانات الأخرى...

التاريخ	التفاصيل
٢٠٢٠/٠٣/١٥	الإعلان عن إيداع وحدات الدكتور/ خالد عبدالعزيز محمد بن نفجان بمركز الإيداع، وزيادة عدد وحدات الصندوق من ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة إل ٦٨,١٠٨,٦٥٢ وحدة، وزيادة رأس مال الصندوق من ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٦٨,١٠٨,٦٥٢ ريال سعودي.
٢٠٢٠/٠٣/٠٣	إعلان مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي الوحدات عن شهري يناير وفبراير ٢٠٢٠ بقيمة ٧,٢٠٠,٠٠٠ ريال بما يعادل ٠.١٢ ريال للوحدة، ونسبة التوزيع للسعر الأولي للوحدة ١.٢%.
٢٠٢٠/٠٣/٠٢	الإعلان عن نقل ملكية مبنى إيليت مول "ذا إيليت" للصندوق بقيمة ٢٠١,٥ مليون ريال سعودي.
٢٠٢٠/٠٢/٠٦	الإعلان عن تحديث شروط وأحكام الصندوق.
٢٠٢٠/٠٢/٠٥	الإعلان عن نتائج اجتماع مالكي وحدات الصندوق.
٢٠٢٠/٠٢/٠٤	الإعلان عن موافقة مجلس إدارة الصندوق على تعيين مستشار زكوي لدراسة المسؤولية المحتملة لتسجيل الصندوق بالزكاة.
٢٠٢٠/٠٢/٠٢	الإعلان عن إتاحة شروط وأحكام الصندوق لتمكين مالكي الوحدات من التصويت على قرار زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
٢٠٢٠/٠١/٢٩	إعلان إلحاقى لإعلان التوزيعات بتاريخ ٢٠٢٠/٠١/١٦ عن موعد توزيع الأرباح أنه سيكون ابتداءً من يوم الخميس بتاريخ ١٤٤١/٠٦/١٢ هـ الموافق ٢٠٢٠/٠٢/٠٦.
٢٠٢٠/٠١/٢١	الإعلان عن الدعوة لحضور اجتماع مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت للتصويت على زيادة رأس مال الصندوق والشروط والأحكام المعدلة.
٢٠٢٠/٠١/١٦	إعلان مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي الوحدات بقيمة ١٠,٢٠٠,٠٠٠ ريال، بما يعادل ٠.١٧ ريال للوحدة، وذلك عن الربع الرابع لعام ٢٠١٩ ونسبة التوزيع للسعر الأولي للوحدة ١.٧%.



القوائم المالية

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

مرفق القوائم المالية الأولية (غير مراجعة) بتاريخ ٣٠/٦/٢٠٢٠م .

صندوق ملكية – عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
مع تقرير المراجع المستقل عن الفحص المحدود

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

القوائم المالية الأولية وتقرير المراجع المستقل عن الفحص المحدود (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م

صفحة	فهرس
-	تقرير المراجع المستقل عن الفحص المحدود للقوائم المالية الاولية
٢	قائمة المركز المالي الأولية (غير مراجعة)
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية (غير مراجعة)
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية (غير مراجعة)
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية (غير مراجعة)
٦ - ١٤	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)

تقرير المراجع المستقل 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 ٢٠٢٠ وكل من قوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر الأولية والتغيرات في صافي الموجودات الأولية والتدفقات النقدية الأولية لفترة الستة اشهر 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 ٢٠٢٠ 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



محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية

٢٠ ذو الحجة ١٤٤١ هـ (١٠ اغسطس ٢٠٢٠ م)

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

قائمة المركز المالي الأولية (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
٦٩,٦٨٥,٥٣٠	١٧,٧٨٨,١٨٢	٦	النقد وما في حكمه
٧٧٠,٠٠٣,٣٠٣	٩٦٣,٠٢٩,٥٢٤	٧	استثمارات عقارية، بالصافي
٢٤,٦٩٠,٢٣٥	٣٥,٧٠٠,٧٩٤	٨	ذمم مدينة عن عقود إيجارات، بالصافي
٥,٠٤٢,٢٢٦	٦,٢٤٤,٣١٠		إيرادات مستحقة
٢,٦٣١,٠٤٥	٣٥٩,٣٨٣		مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٨٧٢,٠٥٢,٣٣٩	١,٠٢٣,١٢٢,١٩٣		مجموع الموجودات
			المطلوبات
٢٥٨,٠٣٨,٦٦٦	٣٤٠,٧٦٢,٢٥٥	٩	تمويل طويل الأجل
١٨,٣٠٩,٤٨٣	٢٦,٠٩٨,٤٥٨	١٠	إيرادات مقبوضة مقدما
١٤,٥٦١,١٧١	٥,٢١٠,١١٤	١١	مستحق الى طرف ذو علاقة
٧٧,٧٨٣	١٥٣,٩٩٢		ألعاب مستحقة
٧,١٨٧,٠٥٤	٧,٧٨٦,١٧٠	١٢	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٩٨,١٧٤,١٥٧	٣٨٠,٠١٠,٩٨٩		مجموع المطلوبات
			أموال مالكي الوحدات
٥٧٢,٨٧٨,١٨٢	٦٤٣,١١١,٢٠٤		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
			الوحدات المصدرة (بالعدد)
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٨,١٠٨,٦٥٢		
			القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٩,٥٦	٩,٤٤		
٩,٩٠	٩,٧٣	١٣	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

سلطان بن محمد الحديشي
رئيس مجلس إدارة الصندوق



منيرة بنت حجاب الدوسري
الرئيس التنفيذي - مدير الصندوق



محمد عبد اللطيف نواس
مدير العمليات



تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) 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 (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	الإيرادات
٢٨,٩٨٤,٣٤٦	٣٦,٩٩٠,٦٧٩		إيرادات تأجير استثمارات عقارية
٢٨,٣٨٥	٥٩٧,٢٣٤		إيرادات أخرى
٢٩,٠١٢,٧٣١	٣٧,٥٨٧,٩١٣		اجمالي الإيرادات
			المصروفات
(٣,٧١١,٣٧٥)	(٤,٧٨٥,٤٦٤)	١١	أتعاب إدارة الصندوق
(١٤٢,٨٣٩)	(١٠٦,٥٤٣)		أتعاب الحفظ
(٣,٩٧٢,٣٦٩)	(٥,٦٥١,٧٢٩)	٧	استهلاك استثمارات عقارية
-	(٨٤٣,٩٣٨)	٨	مخصص خسائر انتمائية متوقعة
(٤,٤٠٢,٨٠٦)	(٧,٧٣٢,٠٣٢)	٩	أعباء تمويلية
-	(٢,٠١٥,٠٠٠)	١١	أتعاب تعامل
-	(٨٣٠,٠٠٠)	١١	أتعاب هيكل تمويل
-	(٨٠٦,٠٠٠)	١١	أتعاب هيكل رأس مال
(٣٨١,٤٠١)	(٩٢٤,٦٣٥)		مصروفات ادارية أخرى
(١٢,٦١١,٧٩٠)	(٢٣,٦٩٥,٣٤١)		إجمالي المصاريف
١٦,٤٠٠,٩٤١	١٣,٨٩٢,٥٧٢		صافي ربح العمليات
٣,٥٦٣,٤٨٠	(٧,٨٥٩,٥٥٠)	٨	(الإنخفاض) / رد الإنخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
١٩,٩٦٤,٤٢١	٦,٠٣٣,٠٢٢		صافي ربح الفترة
-	-		بنود الدخل الشامل الآخر
١٩,٩٦٤,٤٢١	٦,٠٣٣,٠٢٢		اجمالي الدخل الشامل للفترة

سلطان بن محمد الحديثي
رئيس مجلس إدارة الصندوق



منيرة بنت حجاب الدوسري
الرئيس التنفيذي - مدير الصندوق



محمد عبد اللطيف نواس
مدير العمليات



تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٥٨٦,١٣١,٩٨٣	٥٧٣,٨٧٨,١٨٢	صافي قيمة الموجودات في بداية الفترة
١٩,٩٦٤,٤٢١	٦,٠٣٣,٠٢٢	صافي ربح الفترة
-	٨٠,٦٠٠,٠٠٠	اشتراكات خلال الفترة
(٢٠,٤٠٠,٠٠٠)	(١٧,٤٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح خلال الفترة
٥٨٥,٦٩٦,٤٠٤	٦٤٣,١١١,٢٠٤	صافي قيمة الموجودات في نهاية الفترة

معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات للفترة:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (غير مراجعة) وحدات	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة) وحدات	
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية الفترة
-	٨,١٠٨,٦٥٢	الوحدات المصدرة خلال الفترة
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٨,١٠٨,٦٥٢	الوحدات في نهاية الفترة

سلطان بن محمد الحديثي
رئيس مجلس إدارة الصندوق



منيرة بنت حجاب الدوسري
الرئيس التنفيذي - مدير الصندوق



محمد عبد اللطيف نواس
مدير العمليات



تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

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

قائمة التدفقات النقدية الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة) ريال سعودي
١٩,٩٦٤,٤٢١	٦,٠٣٣,٠٢٢
٣,٩٧٢,٣٦٩	٥,٦٥١,٧٢٩
٤,٤٠٢,٨٠٦	٧,٧٣٢,٠٣٢
-	٨٤٣,٩٣٨
(٣,٥٦٣,٤٨٠)	٧,٨٥٩,٥٥٠
-	(٢٥,٨٠٥)
٢٤,٧٧٦,١١٦	٢٨,٠٩٤,٤٦٦
(١٠,٦٩٧,٦٢٦)	(١١,٨٥٤,٤٩٧)
(١,٢٠٤,٩٨٤)	(١,٢٠٢,٠٨٤)
٧٤٣,١٥٩	٢,٢٤٧,٦٠٢
-	٧,٧٨٨,٩٧٥
-	(٩,٣٥١,٠٥٧)
٢,٤١٠,٤٨٦	٧٦,٢٠٩
١,٦٨٣,٧٦٠	٩٢,١٠٩
(٤,٢٦٢,٨٧٧)	(٦,٩٢٠,٤٣٦)
١٣,٤٤٨,٠٣٤	٨,٩٧١,٢٨٧
(٧,٣٣٨,٢٣٥)	(٢٠٦,٥٣٧,٥٠٠)
-	٤٩,٨٦٥
(٧,٣٣٨,٢٣٥)	(٢٠٦,٤٨٧,٦٣٥)
-	٨٣,٠٠٠,٠٠٠
(٢٠,٤٠٠,٠٠٠)	(١٧,٤٠٠,٠٠٠)
-	٨٠,٦٠٠,٠٠٠
-	(٥٨١,٠٠٠)
(٢٠,٤٠٠,٠٠٠)	١٤٥,٦١٩,٠٠٠
(١٤,٢٩٠,٢٠١)	(٥١,٨٩٧,٣٤٨)
٢٦,٠١٠,٠٣٠	٦٩,٦٨٥,٥٣٠
١١,٧١٩,٨٢٩	١٧,٧٨٨,١٨٢

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
صافي ربح الفترة
تعديلات لتسوية صافي ربح الفترة إلى صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية

استهلاك استثمارات عقارية
أعباء تمويلية
المكون من مخصص خسائر انتمائية متوقعة
الانخفاض / (رد الانخفاض) في قيمة الاستثمارات العقارية
عوائد ودائع مرابحات

التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية

ذمم مدينة عن عقود اجارات
ايرادات مستحقة
مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
ايرادات مقبوضة مقدما
مستحق الى طرف ذو علاقة
أتعاب مستحقة
مصرفات 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

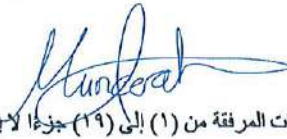
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

تمويل طويل الاجل
توزيعات ارباح
المحصل من اشتركاكات
مداد تكاليف تمويل مؤجلة
صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
صافي التغير في النقد وما في حكمه
النقد وما في حكمه في بداية الفترة
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

سلطان بن محمد الحديشي
رئيس مجلس إدارة الصندوق



منيرة بنت حجاب الدوسري
الرئيس التنفيذي - مدير الصندوق



محمد عبد اللطيف نواس
مدير العمليات



تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م

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 إنشائياً قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، أو قيد الإنشاء 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).

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 ("اللوائح") 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- أسس إعداد القوائم المالية الأولية

١-٣ المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد القوائم المالية الأولية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" والمعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٢-٣ إعداد القوائم المالية الأولية

أعدت القوائم المالية الأولية المرفقة على أساس التكلفة التاريخية، ويتم استخدام أساس آخر إذا تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي استخدام أساس قياس آخر، كما هو مبين في السياسات المحاسبية المطبقة (إيضاح رقم ٥) ووفقاً لمبدأ الاستحقاق ومفهوم الاستمرارية. تظهر البنود في القوائم المالية الأولية بالريال السعودي وهو عملة التشغيل والإفصاح.

٤- المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

لم تصدر معايير جديدة، إلا أن تطبيق التعديلات التالية على المعايير الحالية ليس له أي تأثير مالي جوهري على القوائم المالية للصندوق في الفترة الحالية أو الفترات السابقة ومن المتوقع ألا يكون لها تأثير كبير في الفترات المستقبلية:

- التعديلات على مراجع إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي.
- تعريف الأعمال (التعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٣)).
- تعريف الأهمية النسبية (التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٨)).
- إصلاح معيار سعر الفائدة (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٧)).

الإعلانات الصادرة ولم تصبح سارية المفعول بعد

يسري عدد من التعديلات الجديدة للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١ م مع السماح بالتطبيق المبكر، إلا أن الصندوق لم يقم بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة أو المعدلة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

ساري اعتباراً من الفترات التي
تبدأ من أو بعد التاريخ التالي

١ يناير ٢٠٢١ م

الوصف

عقود التأمين

المعيار / التفسير

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٧)

١ يناير ٢٠٢٢ م

تصنيف المطلوبات بين متداولة و غير متداولة (التعديلات على
معيار المحاسبة الدولي رقم (١))

المعيار المحاسبي الدولي رقم (١)

يقوم الصندوق بتقييم آثار المعايير المذكورة أعلاه والتعديلات والتفسيرات على القوائم المالية للصندوق.

٥- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الصندوق:

استخدام التقديرات

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

فيما يلي معلومات حول الافتراضات والتقديرات التي لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية الأولية:

- الاستمرارية

أجرت إدارة الصندوق تقييماً لقدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، ولديها قناعة أن لدى الصندوق الموارد الكافية لاستمرار أعماله في المستقبل القريب. إضافة إلى ذلك، فإن الإدارة ليس لديها أي شكوك جوهريّة حول قدرة الصندوق على الاستمرارية. لذلك فإنه لا يزال يتم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

- تقدير الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

تقوم الإدارة بتقدير الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية لغرض احتساب الاستهلاك ويتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصول والتقدم والتلف وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل التغييرات في مصروف الاستهلاك في الفترات الحالية والمستقبلية إن وجدت.

- انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تتخض قيمة الأصل غير المالي عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل أو تلك الوحدة المنتجة للنقد والتي تمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر، تقدر القيمة العادلة للأصل من خلال عمليات البيع التي تتم على أساس تجاري بحث لأصول مطابقة أو أسعار سوق أصول مماثلة يمكن ملاحظتها ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل، أما القيمة الاستخدامية تحسب بناء على القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة للأصل خلال السنوات الخمس المقبلة ولا تشمل تلك التدفقات النقدية المتوقعة أنشطة إعادة الهيكلة التي يكون الصندوق غير ملتزم بها بعد، أو استثمارات كبيرة في المستقبل من شأنها أن تعزز أداء الأصول للوحدة المنتجة للنقد محل الاختبار. إن القيمة القابلة للاسترداد هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم لحساب التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقدير للقيمة محل الاستخدام.

- الانخفاض في قيمة الأصول المالية غير المشتقة

يعترف الصندوق ببدايات الخسارة حسب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، مثل الذمم التجارية المدينة. يقوم الصندوق بتقييم الخسائر المستقبلية للائتمان حسب نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة لحسابات الذمم التجارية المدينة، يطبق الصندوق النهج المبسط، الذي يتطلب الاعتراف بخسائر العمر المتوقع للذمم التجارية المدينة من تاريخ الاعتراف المبدئي للذمم التجارية المدينة. ولقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع الذمم المدينة على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وأعمار الديون المستحقة. تم احتساب معدلات الخسارة المتوقعة من المعلومات التاريخية للصندوق وتم تعديلها لتعكس النتيجة المستقبلية المتوقعة والتي تتضمن أيضاً معلومات مستقبلية لعوامل الاقتصاد الكلي مثل التضخم ومعدل نمو الناتج المحلي الإجمالي. الأصول المالية الأخرى مثل ذمم الموظفين المدينة والأرصدة البنكية لها مخاطر ائتمانية منخفضة وتطبق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة يعتبر غير هام.

- قياس القيمة العادلة للأدوات المالية بما في ذلك الأدوات المالية المشتقة

عندما لا يمكن قياس القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي الأولية الموجزة على أساس الأسعار المدرجة في السوق النشطة وحيثما تتطلب المعايير الدولية تقييم تلك الأصول أو الالتزامات بقيمتها العادلة فإنه يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم بما في ذلك استخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة من تلك الأصول أو باستخدام طرق أخرى كما نص عليها المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٣) وتؤخذ مدخلات هذه الطرق من الأسواق النشطة حيثما كان ذلك ممكناً، ولكن إذا لم يكن ذلك ممكناً فإن هناك حاجة إلى درجة من التقدير لتحديد القيمة العادلة وتأخذ هذه التقديرات في الاعتبار مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. إن التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المدرجة للأدوات المالية.

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 المقنناة 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.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م

٥- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الاستثمارات العقارية

يتم إثبات الاستثمارات العقارية بالتكلفة والمتمثلة في المباني والأراضي التي يتم الانتفاع منها بالتأجير 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 الأعمار التالية:

البيان	السنوات
مباني	٤٠ سنة

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

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 مقتناه لغرض المتاجرة أو اختيرت لكي تصنف كذلك.

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

- تم اقتنائها 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 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 المقتررة (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.

٥- 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 يجنب 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 العملات 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 رسمة 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 الأولية (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

٦- النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	أرصدة لدى البنك ودائع مربحات
٦٠,٦٨٥,٥٣٠	١,٥٨٨,١٨٢	
٩,٠٠٠,٠٠٠	١٦,٢٠٠,٠٠٠	
٦٩,٦٨٥,٥٣٠	١٧,٧٨٨,١٨٢	

٧- الاستثمارات العقارية، بالصافي

فيما يلي مكونات الاستثمارات العقارية بالتكلفة التاريخية:

الإجمالي ريال سعودي	مشاريع تحت التنفيذ ريال سعودي	المباني ريال سعودي	أراضي مقام عليها مباني ريال سعودي	التكلفة
٨٠١,٧٥٥,٤٨٨	١٥,٥٦٢,٥٠٠	٣٧٨,٦٤٩,٣٨٢	٤٠٧,٥٤٣,٦٠٦	كما في ١ يناير ٢٠٢٠م
٢٠٦,٥٣٧,٥٠٠	-	١٠٩,٩٠١,٢٠٦	٩٦,٦٣٦,٢٩٤	إضافات خلال الفترة
١,٠٠٨,٢٩٢,٩٨٨	١٥,٥٦٢,٥٠٠	٤٨٨,٥٥٠,٥٨٨	٥٠٤,١٧٩,٩٠٠	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
١٦,٨٣٠,٣٩٥	-	١٦,٨٣٠,٣٩٥	-	الاستهلاكات المتراكمة
٥,٦٥١,٧٢٩	-	٥,٦٥١,٧٢٩	-	كما في ١ يناير ٢٠٢٠م
٢٢,٤٨٢,١٢٤	-	٢٢,٤٨٢,١٢٤	-	المحمل على الفترة
				كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

(٢٢,٧٨١,٣٤٠)	(١٠٤,٢٧٣)	(٨,١١٩,٢٣٦)	(١٤,٥٥٧,٨٣١)
٩٦٣,٠٢٩,٥٢٤	١٥,٤٥٨,٢٢٧	٤٥٧,٩٤٩,٢٢٨	٤٨٩,٦٢٢,٠٦٩

صافي القيمة الدفترية
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

الإجمالي ريال سعودي	مشاريع تحت التنفيذ ريال سعودي	المباني ريال سعودي	أراضي مقام عليها مباني ريال سعودي	التكلفة
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)
٧٧٠,٠٠٣,٣٠٣	١٤,٩٨٣,٢٢٧	٣٥٧,٨٦١,٦٥٩	٣٩٧,١٥٨,٤١٧

صافي القيمة الدفترية
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة التاريخية. تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية على أساس متوسط عمليتي تقيمين للقيمة السوقية تم إجراؤها من قبل خبراء تقيمين مستقلين (إيضاح ١٣). تخضع هذه القيم المبينة على تقديرات خبراء التقيمين المستقلين لعدم التأكد من التقديرات.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

٧- الاستثمارات العقارية، بالصافي (تتمة)

تتمثل الاستثمارات العقارية فيما يلي:

- مبنى ويست أفينيو: هو عبارة عن مبنى تجاري بحي الفيصلية بمدينة الدمام.
- إبلت مول: هو عبارة عن مول تجاري على طريق الملك عبد العزيز بحي السليمانية بمدينة الرياض.
- مجمع فيفندا: هو عبارة عن مجمع فلل فندقية على طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز بحي الهدا بمدينة الرياض.
- مبنى دينار التجاري: هو عبارة عن مبنى تجاري بحي الزهراء بمدينة جدة.
- 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 الغرفة الأولى للشقق الفندقية: هو عبارة عن مبنى مرخص كمرفق للإيواء "٣ نجوم" مفروش ومؤثث بحي النموذجية بمدينة الرياض.
- مبنى الياسمين: هو عبارة عن مبنى سكني بحي الياسمين بشمال مدينة الرياض.
- مشروع حي الشراخ: هو عبارة عن مشروع مبني تجاري بحي الشراخ بمدينة جدة والمدرج ضمن بند المشاريع تحت التنفيذ ولازال جاري العمل على توصيل المنافع العامة للعقار والانتهاج من التصاريح اللازمة.
- مبنى خميس مشيط: هو عبارة عن مطعم بمدينة خميس مشيط.
- مبنى ابجر: هو عبارة عن مبنى مطعم في مدينة جدة بحي ابجر الشمالية.

خلال شهر يونيو ٢٠٢٠م قام الصندوق بتقييم الاستثمارات العقارية، ونتج عن التقييم خسائر انخفاض في قيمة تلك الاستثمارات خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م بمبلغ ٧,٨٥٩,٥٥٠ ريال سعودي (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩: رد لخسائر الانخفاض في قيمة تلك الاستثمارات بمبلغ ٢٩٣,٢١٤ ريال سعودي).

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 ٢٠١٧، حيث ان 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 ٩).

٨- ذمم مدينة عن عقود إيجارات، بالصافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	
٣٦,٩٢٦,٦٧٠	٢٥,٠٧٢,١٧٣	ذمم مدينة عن عقود إيجارات
(١,٢٢٥,٨٧٦)	(٣٨١,٩٣٨)	يخصم:
٣٥,٧٠٠,٧٩٤	٢٤,٦٩٠,٢٣٥	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

إن حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	
٣٨١,٩٣٨	-	الرصيد بداية الفترة / السنة
٨٤٣,٩٣٨	٣٨١,٩٣٨	المكون خلال الفترة / السنة
١,٢٢٥,٨٧٦	٣٨١,٩٣٨	الرصيد نهاية الفترة / السنة

٩- 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 ٧) ونسبة تغطية لا تقل عن ١٧٥٪ من قيمة التسهيل، وبتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٩ تم تغطية حد التسهيل الائتماني من بنك البلاد ليصبح إجمالي التمويل بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بلغ رصيد المستخدم من التسهيل كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ مبلغ ٣٤٢,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢٥٩,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي)، على ان يسدد قيمة التمويل دفعة واحدة بعد خمس سنوات من تاريخ اول سحب، ويتحمل الصندوق اتعاب تمويلية بصورة نصف سنوية.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

٩- تمويل طويل الأجل (تتمة)

وتتمثل الحركة على التمويل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	
١٥١,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٩,٦٠٠,٠٠٠	الرصيد في بداية الفترة / السنة
١٠٨,٦٠٠,٠٠٠	٨٣,٠٠٠,٠٠٠	المسحوب خلال الفترة / السنة
٢٥٩,٦٠٠,٠٠٠	٣٤٢,٦٠٠,٠٠٠	
		يخصم:
(١,٥٦١,٣٣٤)	(١,٨٣٧,٧٤٥)	تكاليف تمويل مؤجلة
٢٥٨,٠٣٨,٦٦٦	٣٤٠,٧٦٢,٢٥٥	

١٠- إيرادات مقبوضة مقدماً

تتمثل الإيرادات المقبوضة مقدماً في إيرادات عن عقود تأجير الاستثمارات العقارية ولا تخص الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، حيث بلغت كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ مبلغ ٢٦,٠٩٨,٤٥٨ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٨,٣٠٩,٤٨٣ ريال سعودي).

١١- 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 إدارة الصندوق، 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 ١٣)، كما يدفع الصندوق الاتعاب التالية:

- اتعاب هيكل رأس المال: يدفع الصندوق اتعاب لمدير الصندوق أو أي طرف آخر يقوم بعملية ترتيب هيكل رأس المال بحد أعلى ١% من إجمالي أي مبالغ اشتراك يتم جمعها خلال فترات الطرح المستقبلية أو عند جمع أي مبالغ اشتراك أخرى سواء نقدية (عن طريق إصدار حقوق أولوية) أو عينية. وتدفع اتعاب هيكل رأس المال فوراً مرة واحدة بعد اقفال أي عملية جمع رأس مال.
 - اتعاب هيكل التمويل: يدفع الصندوق لمدير الصندوق أو طرف آخر اتعاب هيكل تمويل بحد أعلى ١% من إجمالي المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية.
 - اتعاب تعامل: يدفع الصندوق لمدير الصندوق ١% بحد أعلى من قيمة بيع أو استحواذ على أي أصل عقاري طوال عمر الصندوق.
- (أ) فيما يلي بيان بأهم المعاملات مع الطرف ذو العلاقة خلال الفترة :

حجم التعامل

الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ريال سعودي	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ريال سعودي	طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
٣,٧١١,٣٧٥	٤,٧٨٥,٤٦٤	اتعاب إدارة	شركة ملكية للاستثمار
-	٢,٠١٥,٠٠٠	اتعاب تعامل	
-	٨٣٠,٠٠٠	اتعاب هيكل تمويل	
-	٨٠٦,٠٠٠	اتعاب هيكل رأس مال	

(ب) فيما يلي الارصدة المستحقة الى الطرف ذو العلاقة كما في ٣٠ يونيو:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
١٢,١٩٥,٨٦٠	٥,٠٢٤,٧٣٧	اتعاب إدارة	شركة ملكية للاستثمار
١,٤٥٠,٠٠٠	-	اتعاب تعامل	
٧٧٨,٨٠٠	-	اتعاب هيكل تمويل	
١٣٦,٥١١	١٨٥,٣٧٧	سداد مصاريف بالإتابة	
١٤,٥٦١,١٧١	٥,٢١٠,١١٤		

يشتمل حساب مالكي الوحدات كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ على ٩٠٠,٠٠٠ وحدة مملوكة من قبل مدير الصندوق (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٩٠٠,٠٠٠ وحدة).

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م

١٢- مصروفات مستحقة وأرصدة دانئة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٦,٩٢٠,٤٣٦	٧,٤٢٧,٤٤٣	أعباء تمويلية مستحقة
٢٢٦,٦١٨	٣٥٨,٧٢٧	مصروفات مستحقة
٤٠,٠٠٠	-	أخرى
٧,١٨٧,٠٥٤	٧,٧٨٦,١٧٠	

١٣- 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 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.

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مثنين اثنين هما شركة فالي وشريكه للتأمين 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 ١٢١٠٠٠٠٣٧، بلغ متوسط تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ مبلغ ٩٨٢,٩١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٧٩٠,٤٧ 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 ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٧٩٠,٤٧٢,٣٠٦	٩٨٢,٩١٩,٦٠٢	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(٧٧٠,٠٠٣,٣٠٣)	(٩٦٣,٠٢٩,٥٢٤)	صافي القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية (إيضاح رقم ٧)
٢٠,٤٦٩,٠٠٣	١٩,٨٩٠,٠٧٨	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٨,١٠٨,٦٥٢	الوحدات المصدره
٠,٣٤	٠,٢٩	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 ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٥٧٣,٨٧٨,١٨٢	٦٤٣,١١١,٢٠٤	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الأولية
٢٠,٤٦٩,٠٠٣	١٩,٨٩٠,٠٧٨	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات (إيضاح ١٣-١)
٥٩٤,٣٤٧,١٨٥	٦٦٣,٠٠١,٢٨٢	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٩,٥٦	٩,٤٤	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الأولية
٠,٣٤	٠,٢٩	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة بسبب الأرباح غير المحققة التي تم تحديدها على أساس عمليات تثمين العقارات (إيضاح ١٣-١)
٩,٩٠	٩,٧٣	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

١٤- 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.

١٥- إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

هي عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الأخر 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. يراقب مدير الصندوق التغيرات في أسعار العملات بالسوق وأثرها على نشاط الصندوق.

مخاطر العملات

هي مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. يراقب 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.

١٦- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٩).

١٧- عام

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

١٨- الأحداث 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 الإدارة تعتقد بان تبعات هذه الأحداث التي وقعت في نهاية فترة التقرير والآثار الناتجة عنها تعتبر من الأحداث اللاحقة بعد تاريخ فترة التقرير والتي لا تتطلب أي تعديلات على القوائم المالية الأولية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م.

بالإضافة إلى ذلك، لم تتمكن إدارة الصندوق من تحديد الأثر المستقبلي على القوائم المالية الأولية للصندوق ونتائج أعمالها بخصوص تلك الأحداث لارتباطها بقرارات الدولة ولتعدد مدى انتهاء هذه الإزمة، إن الإدارة 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 أحداث لاحقة هامة أخرى بعد ٣٠ يوليو ٢٠٢٠م وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الأولية والتي قد يكون لها تأثير جوهرى على القوائم المالية الأولية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

١٩- اعتماد القوائم المالية الأولية

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٠ نوحه ١٤٤١هـ (١٠ أغسطس ٢٠٢٠م)

نبقى على تواصل

يمكنكم التواصل مع **مُلكية** للاستثمار في أي وقت وبالتأكيد سيكون موظفونا على أتم الإستعداد للرد على إستفساراتكم أو ملاحظاتكم لخدمة أفضل...

المملكة العربية السعودية

مدينة الرياض، طريق الأمير محمد بن عبد

العزیز (شارع التحلية) – مركز أكناز التجاري –

مبنى رقم ١٨٤ – مكتب رقم ٣ – الدور الأول،

ص.ب. ٥٢٧٧٥ الرمز البريدي ١١٥٧٣

٩٢٠٠٠٣٠٢٨

فاكس: ٢٧٩٩ ٢٩٣ (١١) ٩٦٦+

بريد إلكتروني

info@mulkia.com.sa

www.mulkia.com.sa

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

شكراً لكم



MULKIA
INVESTMENT



MULKIA
Gulf Real Estate REIT



Mulkiya_SA