

صدرت موافقة هيئة السوق المالية على طرح وحدات صندوق مَلْكِيَّة
- عقارات الخليج طرْحاً عاماً وتسجيل وإدراج وحداته في شركة
السوق المالية بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠١٧ م

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت التقرير السنوي لمالكي الوحدات لعام ٢٠٢٠م

تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل

ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-١٣١٧ بتاريخ ٢٠١٣/١١/٥ م :
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 بأي 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 لبت فيه حصرياً من قبل الجهات القضائية في المملكة العربية السعودية.



ملكية

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

القوائم المالية

معلومات التواصل

السادة مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

يسعدنا أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، والذي يلقي الضوء على أداء الصندوق وأعماله خلال عام ٢٠٢٠.

الاقتصاد العالمي عام ٢٠٢٠

وفقاً لتقارير صندوق النقد الدولي "تقرير آفاق الاقتصاد العالمي" والتي تشير إلى انكماش النمو العالمي في عام ٢٠٢٠ بنسبة قدرها - ٣.٥% ، وبالرغم من أن الموافقات الأخيرة الخاصة بلقاحات بفيروس كورونا أدت إلى إذكاء الأمل في حدوث تطور إيجابي بشأن الجائحة فإن موجات العدوى المتجددة وتحورات الفيروس تثير القلق بشأن آفاق الاقتصاد وسط أجواء استثنائية من عدم اليقين.

الاقتصاد السعودي عام ٢٠٢٠م

على الرغم من هيمنة إجراءات الاستجابة لحالة الطوارئ لناجمة عن فيروس كوفيد - ١٩ على معظم فترات العام الماضي، فإنه لا يزال التركيز على تحقيق التوازن بين النمو والاستقرار على رأس أولويات المملكة العربية السعودية في ظل سعي المملكة نحو تحقيق الاستدامة الاقتصادية على المدى الطويل من خلال تنويع اقتصادها وضمان مستوى معيشة عالي الجودة لسكانها. ويتضح ذلك من موازنة عام ٢٠٢١ التي بلغت ٩٩٠ مليار ريال سعودي (٢٦٤ مليار دولار أمريكي) ، مع التركيز على الصحة والتنمية الاجتماعية والإنفاق على التعليم.

وتشير التقديرات الأولية إلى انكماش الناتج المحلي الإجمالي السعودي بالأسعار الثابتة (الاقتصاد السعودي) بنسبة - ٣.٧% خلال عام ٢٠٢٠، وتوقعات بنموه ٣.٢% العام المقبل. ويأتي ذلك نتيجة لتفشي فيروس كورونا ما أدى لتراجع أسعار النفط والحركة التجارية بشكل عام .

المصادر:

- تقرير آفاق الاقتصاد العالمي الصادر عن مؤسسة النقد الدولي.



القطاع العقاري عام ٢٠٢٠

علي صعيد القطاع العقاري وبالنظر إلى أداء سوق العقارات في عام ٢٠٢٠، ونظراً لتأثير جائحة كورونا فقد سيطرت حالة من الهدوء على النشاط التجاري في المدن الرئيسية الأربعة "الرياض، جدة، مكة، الدمام" خلال عام ٢٠٢٠، حيث تركزت أولويات الشركات حول المرونة التشغيلية واستمرارية الأعمال. **القطاع الإداري:** تباطأ نشاط البناء في مشاريع الوحدات الإدارية، حيث تم إنجاز ١٥٠ ألف متر مربع فقط من المساحات الإدارية، وهو ما يمثل انخفاضاً بنسبة ٦٧٪ عن متوسط إجمالي المساحة التأجيرية المنجزة خلال السنوات الثلاثة الماضية. وعلى صعيد الأداء، سجل الطلب على الإيجارات في الرياض انخفاضاً طفيفاً، بينما سجلت الإيجارات في مكة المكرمة أكبر انخفاض بنسبة بلغت ٩٪ عبر المساحات الإدارية من الفئتين "أ" و "ب".

القطاع السكني: أدت مستويات الطلب النشطة إلى تحقيق نمو سنوي بواقع ٢٪ في أسعار بيع العقارات السكنية في الرياض خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٠ مقارنةً بنفس الربع من عام ٢٠١٩. في حين انخفضت أسعار الإيجارات انخفاضاً طفيفاً بنسبة ١٪ للشقق والفلل.

قطاع التجزئة: مما لا شك فيه أن انتشار فيروس كورونا المستجد كان له تأثير مباشر على قطاع منافذ التجزئة، حيث حدثت إجراءات الإغلاق المفروضة من معدلات زيارة مراكز البيع بالتجزئة. كما أدت الزيادة في ضريبة القيمة المضافة المفروضة وتعليق علاوات القطاع العام إلى ضغط انكماشية على دخول الأسر، مما دفع المستهلكين إلى تحديد أولويات للإنفاق. وقد أدى ذلك إلى انخفاض معدل الإقبال وإيرادات المتاجر بصفة عامة، ونتيجة لذلك انخفض متوسط معدلات الإيجارات الإقليمية الكبرى ومراكز التسوق الإقليمية بنسبة ٥٪ و ١٠٪ في الرياض وجدة على الترتيب خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٠ مقارنة بالربع نفسه من عام ٢٠١٩.

قطاع الصناديق العقارية المتداولة "ريتس"

من خلال تقرير نشرته شركته "الجزيرة كابيتال" في نوفمبر ٢٠٢٠ بعنوان "نظرة عامة على صناديق الريت في المملكة العربية السعودية ٢٠٢٠"، قالت فيه إن "صناديق الريت في السعودية" توفر عائداً أفضل للمستثمرين، بالمقارنة مع صناديق الريت في الأسواق العالمية والمتقدمة، مُشيرة إلى أن عائداً توزيعات أرباح مؤثر صناديق الريت في السعودية انخفض في سبتمبر ٢٠٢٠ إلى ٥.٨٪ نتيجة جائحة "كورونا".

وأوضحت في تقريرها، أن عائداً توزيعات الأرباح لمؤشرات صناديق الريت العالمية مثل "مؤشر مورغان ستانلي للريت في الأسواق الناشئة" و"ستاندرد آند بورز ريت العالمي" بلغ ٣.٤٧٪ و ٤.٤٦٪ على التوالي في سبتمبر الماضي، فيما كانت عوائد توزيعات مؤشرات صناديق الريت في الولايات المتحدة "مورغان ستانلي للريت الأمريكي" وأوروبا "مؤشر فوتسي للريت الأوروبي" عند ٣.٧٩٪ و ٤.١٣٪ على التوالي.

المصادر:

- تقرير JLL "أداء سوق العقارات في المملكة العربية السعودية" عام في مراجعة ٢٠٢٠.
- مصادر إعلامية ومواقع متخصصة في متابعة الأسواق المالية.



نبذة عامة عن الصندوق وأهدافه

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية، تم إدراج الصندوق بتاريخ ٢٠١٧/١١/٠٥ م، برأس مال ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وبقيمة اسمية للوحدة ١٠ ريال سعودي وعدد وحدات ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة.

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 وبعده مرة واحدة سنوياً خلال ٩٠ يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر.

قام الصندوق عام ٢٠٢٠ بزيادة إجمالي أصول الصندوق من خلال الاستحواذ على عقار ذا إيليت "إيليت مول" بقيمة ٢٠١.٥ مليون ريال سعودي بحصص نقدية تمثل ٦٠% من قيمة العقار وحصص عينية تمثل ٤٠% من قيمة العقار بإصدار وحدات لبائع العقار. وأصبح رأس مال الصندوق بعد الزيادة ٦٨١,٠٨٦,٥٢٠ ريال سعودي، وعدد وحداته ٦٨,١٠٨,٦٥٢ وحدة.

وقد بلغت إجمالي التوزيعات النقدية خلال عام ٢٠٢٠ مبلغ ٣١,٠٢١,٧٣٠ ريال سعودي بنسبة عائد ٤.٦% من سعر الطرح الأولي.

بلغ صافي ربح العمليات للسنة ٢١,٥٠٧,٥٨٨ ريال سعودي غير متضمناً الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية.

بلغ صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة ٦٦٣,٣٨١,٥٧٤ ريال سعودي.



أهم أحداث عام ٢٠٢٠

- الاستحواذ على عقار إيليت مول "ذا إيليت" وزيادة إجمالي أصول الصندوق ورأس المال.
- جائحة فيروس كورونا "كوفيد ١٩" وتأثيرها على أنشطة الصندوق:
تأثرت أنشطة عقارات الصندوق نتيجة الإغلاق الكلي والجزئي المصاحب للإجراءات الاحترازية لاحتواء فيروس كورونا "كوفيد ١٩". وبناءً على ذلك، تلقى مدير الصندوق العديد من الطلبات من مستأجري عقارات الصندوق، بطلب تخفيض أو إعفاء من الإيجارات لفترات متفاوتة خلال عام ٢٠٢٠ (وفقاً لما تم الإعلان عنه في حينه على موقع تداول بهذا الخصوص). قام مدير الصندوق بدراسة طلبات جميع المستأجرين الذين تأثرت أنشطتهم خلال فترات الإجراءات الاحترازية والتفاوض معهم، مما أدى إلى التسوية الودية مع عدد من المستأجرين الذين أثبتوا ضررهم المباشر من الجائحة. وقد بلغت خصومات الإيجارات للمستأجرين الذين تمت التسوية معهم حتى تاريخ نشر هذا التقرير ما نسبته ٩,٦% من إجمالي إيرادات تأجير عقارات الصندوق لسنة ٢٠٢٠.
- المرسوم الملكي بإعفاء التوريدات العقارية لبيع العقارات من ضريبة القيمة المضافة وفرض ضريبة على المعاملات العقارية "ضريبة التصرفات العقارية" بنسبة ٥٪.
- توقيع اتفاقية تسهيلات متوافقة مع الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي بهدف تقليل تكاليف التمويل وزيادة مدة التمويل بما يحقق مصلحة السادة مالكي الوحدات، بحد سحب بقيمة ٦٠٠ مليون ريال سعودي، ومدة الاتفاقية سبع سنوات.



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.

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.

شركة مُلْكِيَّة للاستثمار

عام مقفل

٩٩ سنة

٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

٦٨١,٠٨٦,٥٢٠ ريال سعودي

٢٠١٧/١١/٥



مدير الصندوق

نوع الصندوق

عمر الصندوق

رأس مال الصندوق عند

ال طرح

رأس مال الصندوق الحالي

تاريخ بدء أعمال الصندوق

مراجع الحسابات

شركة المحاسبون

المتحدون

أمين الحفظ

شركة البلاد المالية

الهيئة الشرعية

دار المراجعة الشرعية

المقيمين العقاريين

للصندوق

استناد للتقييم العقاري

فالي للتقييم العقاري

إدارة الاستثمارات البديلة

ملكية

أنشطة الاستثمار – أصول الصندوق والأداء

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
١	ويست أفنيو مول	تجاري	الدمام، الفيصلية	309,000,000	16.83	57,000	56,000	24,720,000	31.00%	100%
٢	ذا إيليت	تجاري	الرياض، السليمانية	201,500,000	4.17	9,600	21,929	16,000,000	20.00%	100%
٣	مجمع فلل فيفيندا	ضيافة وفندقة	الرياض، الهدا	125,000,000	16.82	10,000	7,200	10,937,500	13.00%	100%
٤	مبنى دينار التجاري	تجاري مكتبي	جدة ، الزهراء	124,470,490	3.80	4,761	14,900	9,957,640	13.00%	100%
٥	مجمع التقنية التجاري الصناعي	تجاري صناعي	الرياض، الفيصلية	121,500,000	1.63	45,749	36,554	8,920,000	12.00%	100%
٦	مبنى الغرفة الأولى للشقق الفندقية	ضيافة وفندقة	الرياض، النموجية	50,000,000	9.00	3,062	11,467	5,000,000	5.00%	100%
٧	مبنى الياسمين السكني	سكني	الرياض، الياسمين	18,677,220	vacant	2,309	5,303	شاغر	2.00%	100%
٨	مطعم برجر كنج	مطعم	جدة ، الشراع	15,562,500	NA *	1,995	864	1,250,000	1.60%	100%
٩	مطعم برجر كنج	مطعم	خميس مشيط، النزهة	13,058,889	17.00	1,500	567	1,150,000	1.30%	100%
١٠	مطعم برجر كنج	مطعم	جدة، أبحر	7,338,235	16.71	552	180	610,000	0.70%	100%

* تم توقيع العقد ولكن لم يبدأ.

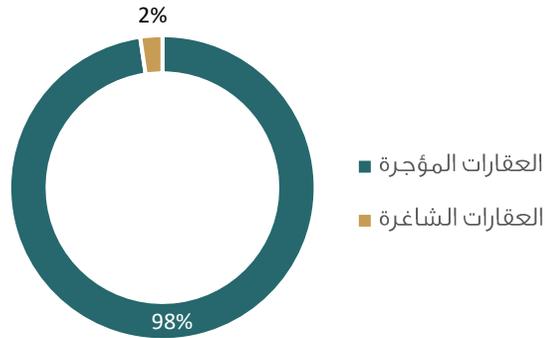
عدد المستأجرين الحاليين ١١ مستأجر.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

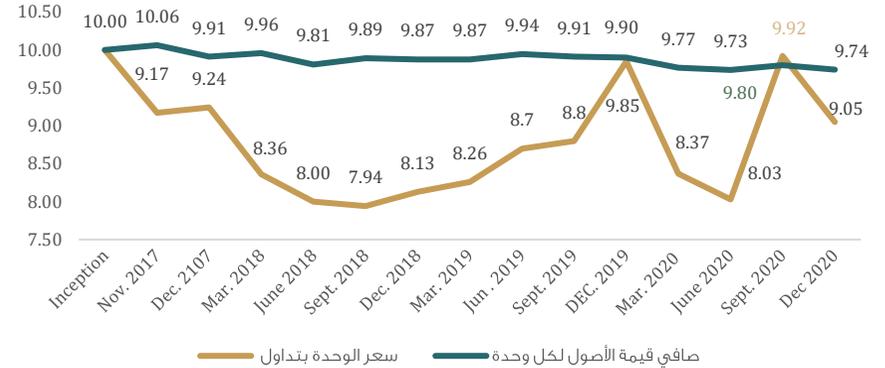


أنشطة الاستثمار – أصول الصندوق والأداء

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 *

السنة	2020	2019	2018	2017
صافي قيمة الأصول (ر.س)	663,381,574	594,347,185	592,346,268	594,678,878
عدد الوحدات المصدرة (وحدة)	68,108,652	60,000,000	60,000,000	60,000,000
صافي قيمة الأصول للوحدة (ر.س)	9.74	9.90	9.87	9.91
أعلى صافي قيمة أصول للوحدة	9.89	9.94	9.96	10.06
أقل صافي قيمة أصول للوحدة	9.70	9.70	9.77	9.91
العائد الإجمالي (ر.س)	70,024,404	59,304,393	55,993,729	8,103,285
نسبة العائد الإجمالي لإجمالي قيمة أصول الصندوق	5.41%	6.63%	7.31%	1.33%
نسبة المصروفات إلى إجمالي الأصول	4.0%	3.4%	5.1%	0.39%
توزيع الدخل لكل وحدة (ر.س) **	0.460	0.680	0.680	0.105
العائد على سعر الوحدة ***	-1.67%	0.34%	-0.39%	-0.89%
العائد على سعر الوحدة منذ التأسيس			-2.60%	
العائد على سعر الوحدة 3 سنوات			-1.73%	

(*) جميع البيانات حسب القيمة العادلة، والأرقام الظاهرة في هذا التقرير بناءً على البيانات المالية المدققة.

(**) التوزيعات التي تخص الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بناءً على عدد الوحدات القائمة بتاريخ 31 ديسمبر 2020.

(***) العائد على سعر الوحدة يشمل التوزيعات والتغيرات في القيمة العادلة للوحدة.



مكبة

عقارات الصندوق الرئيسية

عقارات الصندوق الرئيسية

ويست أفنيو مول



ويست أفنيو مول



ذا إيليت



ذا إيليت



عقارات الصندوق الرئيسية



مجمع فلل فيفيندا



مجمع فلل فيفيندا



مجمع التقنية



مجمع التقنية



التوزيع الجغرافي لأصول الصندوق



توزيع الاستثمار بالمناطق من حجم الصندوق

52%	المنطقة الوسطى
31%	المنطقة الشرقية
16%	المنطقة الغربية
1%	المنطقة الجنوبية



ملكية

التغييرات الجوهريّة



التغييرات الجوهرية

- قام مدير الصندوق بالإعلان عن تحديث شروط وأحكام الصندوق بتاريخ ١٢/٦/١٤٤١ 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 .
- قام مدير الصندوق بالإعلان عن تحديث شروط وأحكام الصندوق بتاريخ ٠٧/٠١/١٤٤٢ هـ الموافق ٢٠٢٠/٠٨/٢٦ م، نتيجة تغيير في عضوية مجلس إدارة الصندوق بسبب استقالة عضو مجلس الإدارة الأستاذ/ بدر بن خالد القحطاني (عضو مستقل) وتعيين الأستاذ/ خالد بن علي السحيباني (عضو غير مستقل) وذلك اعتباراً من تاريخ ٢٦/١٢/١٤٤١ هـ الموافق ٢٠٢٠/٠٨/١٦ م.
- قام مدير الصندوق بالإعلان عن تحديث شروط وأحكام الصندوق بتاريخ ١٥/٠١/١٤٤٢ هـ الموافق ٢٠٢٠/٠٩/٠٣ م، بتحديث بعض مواد شروط وأحكام الصندوق بناءً على آخر إصدار من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة المعدلة بتاريخ ١٣/٠٢/١٤٤٠ هـ الموافق ٢٠١٨/٠١/٢٢ م، وبدء سريان التعديل من تاريخ ١٢/٠١/١٤٤٢ هـ الموافق ٢٠٢٠/٠٨/٣١ م.



التغييرات الجوهرية

قام مدير الصندوق بتاريخ ١٤٤٢/٠٥/١٤ هـ الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٩ م بالإعلان عن توقيع اتفاقية تسهيلات متوافقة مع الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي بهدف تقليل تكاليف التمويل وزيادة مدة التمويل بما يحقق مصلحة السادة مالكي الوحدات، بحد سحب بقيمة ٦٠٠ مليون ريال سعودي، ومدة الاتفاقية سبع سنوات.



ملكية

ملخص الإفصاح المالي

ملخص الإفصاح المالي

النسبة **	القيمة الفعلية *	مقابل الخدمات والعمولات
0.5%	239,289	رسوم حفظ
0.1%	30,000	أتعاب مراقب الحسابات
0.1%	30,000	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
0.1%	30,353	مكافآت الهيئة الشرعية
0.0%	7,500	رسوم رقابية
0.4%	187,710	رسوم تداول
0.8%	401,000	رسوم إيداع
19.0%	9,824,179	أتعاب الإدارة
0.4%	218,000	أتعاب المثلث العقاري
0.4%	209,631	مصاريف التأمين
28.9%	14,944,759	مصاريف التمويل
0	0	رسوم تطوير وصيانة العقارات
3.9%	2,015,000	أتعاب تعامل
1.6%	830,000	أتعاب هيكل تمويل
1.6%	806,000	أتعاب هيكله رأس المال
22.7%	11,762,579	تكاليف الإهلاك
6.3%	3,269,111	الانخفاض بقيمة الاستثمارات العقارية
12.4%	6,426,809	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
1.1%	554,007	مصاريف أخرى
%100	51,785,927	إجمالي المصاريف

* حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١ بالريال السعودي.

** من إجمالي المصاريف.



مكبة

تقرير مجلس الإدارة

تقرير مجلس إدارة الصندوق

المواضيع التي تم مناقشتها:

- ✓ الاطلاع على أداء الصندوق وأصوله .
 - ✓ اعتماد القوائم المالية المدققة للصندوق عن العام ٢٠١٩.
 - ✓ انتقال ملكية عقار إيليت مول للصندوق والتوزيعات التي تمت قبل إدراج وحدات زيادة رأس المال.
 - ✓ الاطلاع على تبعات الإجراءات الاحترازية لفيروس كورونا "كوفيد ١٩" وتأثيرها على أعمال الصندوق والدخل وتوصيات المجلس بهذا الخصوص.
 - ✓ طلب بعض المستأجرين كتابياً وشفهياً وقف الإيجار أو تخفيضه والحصول على فترة سماح لحين انتهاء أزمة فيروس كورونا.
 - ✓ تعديل الشروط والأحكام والاستحواذ على إيليت مول.
 - ✓ الاطلاع على تقرير مستشار الزكاة بخصوص تسجيل الصندوق بالزكاة وتوصيات المجلس بهذا الشأن.
 - ✓ الاطلاع على توصية مدير الصندوق بشأن التخفيض واعتماد آلية التخفيض للمستأجرين المتضررين من جائحة كورونا واعتماد الآلية.
 - ✓ الاطلاع على القضايا القانونية ذات العلاقة بأعمال الصندوق.
 - ✓ الاطلاع على تقرير تحليل المخاطر.
 - ✓ الاطلاع على مستجدات عقارات الصندوق.
 - ✓ تعديل الشروط والأحكام خلال فترة التقرير.
 - ✓ الاطلاع على التوزيعات وتوصيات مدير الصندوق بهذا الخصوص واعتمادها.
 - ✓ الاطلاع على إجراءات تسجيل الصندوق لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل.
 - ✓ الاطلاع على عرض مسؤول المطابقة والالتزام.
 - ✓ الاطلاع على توصيات مدير الصندوق.
- ## القرارات الصادرة من المجلس خلال السنة:
- ✓ قرار مجلس الإدارة بتفويض رئيس مجلس إدارة الصندوق بتوقيع الاتفاقيات والعقود وفتح الحسابات لدى البنوك.
 - ✓ تسجيل الصندوق لدى الهيئة العامة للزكاة.



مكينة

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 لتقييم 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%	



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.	تركز الاستثمارات جغرافيا
٤. شح عرض العقارات ذات الجودة العالية	٢٠.	فقدان الموظفين
٥. التأثير بالتغيرات الاقتصادية والتشريعية	٢١.	عدم وفاء المستأجرين بالتزاماتهم
٦. عدم إشغال العقار لفترات طويلة	٢٢.	عدم وجود ضمانات في عمليات بيع العقار
٧. تكاليف 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.	تكاليف الامتثال للقوانين والتشريعات الحكومية
١٢. المخاطر المتعلقة بالتمويل	٢٨.	ارتفاع نسبة المرابحات على التمويل
١٣. الاستحواذ على حصص 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 الائتماني	٣٢.	التوزيعات من أنشطة غير تشغيلية



مكبة

المعلومات والبيانات الأخرى

- لا يمتلك مدير الصندوق وحدات بالصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.
- 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 ٠.١٢ ريال للوحدة، ونسبة التوزيع لكل وحدة إلى سعر الطرح الأولي للوحدة هو ١.٢%، وعن الفترة من شهر مارس وحتى نهاية شهر يونيو ٢٠٢٠ بقيمة ٦,٨١٠,٨٦٥.٢٠ ريال، وذلك بقيمة ٠.١٠ ريال للوحدة ونسبة التوزيع لسعر الطرح الأولي هو ١% وعن الفترة من شهر يوليو وحتى نهاية شهر سبتمبر ٢٠٢٠ بقيمة ٦,٨١٠,٨٦٥.٢٠ ريال، وذلك بقيمة ٠.١٠ ريال للوحدة ونسبة التوزيع لسعر الطرح الأولي هو ١%، وعليه بلغت إجمالي التوزيعات المعلن عنها التي تخص عام ٢٠٢٠ وحتى نهاية فترة هذا التقرير ٣٢.٠٣٢ ريال لكل وحدة.
- 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 مبلغ ٣,٦٥١,٠٠٠ ريال وذلك مقابل (١) أتعاب هيكلية تمويل (٢) أتعاب تعامل (٣) أتعاب هيكلية رأس المال.
- بلغ النقد وما في حكمه نهاية فترة التقرير مبلغ ٢٧٠,٨٥٤,٠٩٦ ريال وذلك لتضمنه مبلغ ٢٥٩,٦٠٠,٠٠٠ ريال تم سحبه من التسهيلات المتاحة من مصرف الراجحي بتاريخ ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠م بموجب الاتفاقية الموقعة مع المصرف وذلك لسداد نفس المبلغ لبنك البلاد والمستحق بتاريخ ١ يناير ٢٠٢١م.



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

- 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 تم الإعلان عنه على موقع تداول بهذا الخصوص) وقد قام مدير الصندوق بدراسة طلبات جميع المستأجرين الذين تأثرت أنشطتهم خلال فترة التوقف والتفاوض معهم لما فيه مصلحة الصندوق وكذلك المستأجرين لرفع الضرر الذي وقع عليهم جراء جائحة كورونا والإجراءات التي نتجت عن ذلك، وعليه قام مدير الصندوق بتنفيذ تسويات ودية مع المتضررين من المستأجرين ونتج عن ذلك تخفيض الإيجار بما نسبته ٩.٦% تقريباً من إجمالي إيرادات تأجير الاستثمارات العقارية للصندوق لعام ٢٠٢٠.
- تراجع مخصص الانخفاض في قيمة العقارات نهاية النصف الثاني من عام ٢٠٢٠ بناءً على تقييم المقيمين العقاريين المعتمدين في ٢٠٢٠/١٢/٣١ من ٧,٨٥٩,٥٥٠ ريال في النصف الأول وبنسبة ٠.٨% من إجمالي الأصول العقارية للصندوق إلى ٣,٢٦٩,١١١ ريال بنسبة ٠.٣% من إجمالي الأصول العقارية للصندوق.



بيانات أخرى:

- تفاوض مدير الصندوق مع السادة/ شركة العليان للمواد الغذائية بخصوص المواقع المستأجرة من قبلهم لرغبتهم في الحصول على تخفيض كبير على قيمة الإيجارات، ورغم قيام مدير الصندوق بعرض تخفيضات معقولة لتسوية الأمر ودياً. وبعد ذلك قررت شركة العليان رفع قضايا على الصندوق للمطالبة بفسخ العقود الموقعة معهم، وتم توكيل محامي للترافع عن الصندوق في تلك القضايا.
- خلال فترة التقرير تأخرت شركة صبا العقارية في سداد أقساط إيجارية خاصة بمبنى دينار التجاري وقد سعى مدير الصندوق للحل الودي خلال المدة الماضية، ثم قام مدير الصندوق بتوكيل مكتب محاماة للبدء بإجراءات التحكيم بناءً على شروط عقد الإيجار وتم رفع طلب لمحكمة الاستئناف بمنطقة الرياض لبدء الإجراءات.
- قام مدير الصندوق بناءً على البريد الإلكتروني الوارد من هيئة السوق المالية، والذي أفاد بإمكانية تسجيل صناديق الاستثمار لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل، بتعيين مستشار زكوي لهذا الغرض. وقد قام المستشار بدراسة تسجيل الصندوق لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل لأغراض الزكاة، ثم تم تعميده لبدء التسجيل ولكن توقف التسجيل نظراً لتعليق التسجيل مؤقتاً من قبل هيئة الزكاة والدخل. وسيتم تسجيل الصندوق فور استئناف التسجيل على أن يتحمل الصندوق قيمة الزكاة ابتداءً من عام ٢٠٢٠م، وذلك في حالة موافقة هيئة الزكاة على تسجيل الأعوام السابقة بما فيها عام ٢٠٢٠م، وفقاً لما تم الاعلان عنه سابقاً بهذا الخصوص على موقع تداول وموقع مدير الصندوق.



التفاصيل	التاريخ
إعلان شركة ملكية للاستثمار عن إتاحة تقارير التقييم النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن النصف الثاني من عام ٢٠٢٠م، المعدة من قبل مقيمين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين	٢٠٢٠/١٢/٣١
إعلان شركة ملكية للاستثمار عن تطور جوهري على صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بتوقيع اتفاقية تمويل متوافقة مع الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي.	٢٠٢٠/١٢/٢٩
إعلان إلحاق من شركة مُلكية للاستثمار بخصوص موافقة مجلس إدارة صندوق ملكية عقارات الخليج ريت على تعيين مستشار زكوي لبدء تسجيل الصندوق لأغراض الزكاة، بتلقي مدير الصندوق إفادة من قبل هيئة السوق المالية باستلامهم إشعار من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل يفيد بتعليق تسجيل صناديق الاستثمار لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل لأغراض الزكاة حتى إشعار آخر.	٢٠٢٠/١٢/٢٨
إعلان إلحاق من شركة مُلكية للاستثمار بخصوص موافقة مجلس إدارة صندوق ملكية عقارات الخليج ريت على تعيين مستشار زكوي لدراسة المسؤولية المحتملة لتسجيل الصندوق بالزكاة وذلك بموافقة مجلس إدارة الصندوق على تعميم المستشار الزكوي بالبدء بإجراءات تسجيل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لأغراض الزكاة لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل.	٢٠٢٠/١٢/٠٢
إعلان شركة مُلكية للاستثمار عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق مُلكية عقارات الخليج ريت عن الفترة من ٢٠٢٠/٠٧/٠١ وحتى ٢٠٢٠/٠٩/٣٠م	٢٠٢٠/١٠/١٥
إعلان شركة ملكية للاستثمار عن إتاحة البيان الربع سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت للفترة المنتهية في ١٣/٠٢/٢٠٢٠هـ الموافق ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م.	٢٠٢٠/١٠/٠٤
إعلان شركة ملكية للاستثمار عن تحديث شروط وأحكام صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بتحديث بعض مواد شروط وأحكام الصندوق بناء على آخر إصدار من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة المعدلة بتاريخ ١٣/٠٢/٢٠٢٠هـ الموافق ٢٢/١٠/٢٠١٨م	٢٠٢٠/٠٩/٠٣



المعلومات والبيانات الأخرى

التفاصيل	التاريخ
إعلان شركة ملكية للاستثمار عن إتاحة التقرير النصف سنوي لصندوق مُلكية عقارات الخليج ريت للنصف الأول من العام ٢٠٢٠ للفترة المنتهية في ٩ ذي القعدة ١٤٤١هـ الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٠.	٢٠٢٠/٠٨/٢٠
إعلان شركة ملكية للاستثمار عن إتاحة التقارير المالية الأولية لعام ٢٠٢٠ لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠.	٢٠٢٠/٠٨/١١
إعلان شركة مُلكية للاستثمار عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق مُلكية عقارات الخليج ريت عن الفترة من ٢٠٢٠/٠٣/٠١ م وحتى ٢٠٢٠/٠٦/٣٠ م	٢٠٢٠/٠٧/١٢
إعلان شركة ملكية للاستثمار عن إتاحة البيان الربع سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت للفترة المنتهية في ٩/١١/١٤٤١هـ الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٠.	٢٠٢٠/٠٧/٠٢
إعلان إلحاقى لإعلانات 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 نسبته ٤٧.٨% من إجمالي إيجارات الصندوق لعام ٢٠٢٠.	٢٠٢٠/٠٥/١٧
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 ٢٠٢٠/٠٤/٢٩ م للأنشطة التي تم السماح بتشغيلها.	٢٠٢٠/٠٤/٣٠
إعلان إلحاقى لإعلانات 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 ٢٠٢٠.	٢٠٢٠/٠٤/١٦



التاريخ	التفاصيل
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 ٣% من إجمالي إيجارات ويست أفنيو بينما يمثل الجزء المغلق ما نسبته ٢٨% من إجمالي إيجارات الصندوق.
٢٠٢٠/٠٣/١٧	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.
٢٠٢٠/٠٣/١٥	الإعلان عن إيداع وحدات الدكتور/ خالد عبدالعزيز محمد بن نفجان بمركز الإيداع، وزيادة عدد وحدات الصندوق من ٦,٠٠٠,٠٠٠ وحدة إل ٦٨,١٠٨,٦٥٢ وحدة، وزيادة رأس مال الصندوق من ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٦٨١,٠٨٦,٥٢٠ 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.



التاريخ	التفاصيل
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 إلحاق إعلان 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 ١,٢٠٠,٠٠٠ ريال، بما يعادل ٠.١٧ ريال للوحدة، وذلك عن الربع الرابع لعام ٢٠١٩ ونسبة التوزيع للسعر الأولي للوحدة ١.٧%.



مُكَيِّتَةٌ

القوائم المالية

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

مرفق القوائم المدققة لغاية ٣١-١٢-٢٠٢٠ م .





RSM

RSM المحاسبون المتحدون
شركة الدكتور عبد القادر باتقا وشركاه

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
مع تقرير المراجع المستقل

صفحة	فهرس
-	تقرير المراجع المستقل
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٦	قائمة التغيرات في صافي الموجودات
٧	قائمة التدفقات النقدية
٨ - ١٩	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق ملكية - عقارات الخليج ريت (الصندوق) المدار من قبل شركة ملكية للاستثمار (مدير الصندوق)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وكل من قوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر والتغيرات في صافي الموجودات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي لصندوق ملكية - عقارات الخليج ريت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

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

الأمر الرئيسية للمراجعة

إن الأمر الرئيسية للمراجعة وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية البالغة في أعمال المراجعة التي قمنا بها للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأينا عنها وإننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور، وفيما يلي وصف للأمر الرئيسية للمراجعة وكيفية معالجتها.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
الاستثمارات العقارية بلغت صافي القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية بالصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٩٦١,٥١ مليون ريال سعودي. يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة (إن وجدت)، يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة مع تأثيرها على صافي قيمة الموجودات للوحدة وللإعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة إن وجد، يتم إجراء التقييمات من قبل عدد اثنين من المقيمين المستقلين المرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين على أساس نصف سنوي. تم اعتبار هذا الأمر كأمر مراجعة رئيسي حيث أن التقييم يتطلب حكماً جوهرياً بخصوص مدى مناسبة المنهجية المستخدمة، وأي مدخلات غير دقيقة في هذا الحكم قد تؤدي إلى تحريفات جوهرية في إفصاحات القوائم المالية.	قمنا بالإجراءات التالية فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية: <ul style="list-style-type: none"> • قمنا بتقييم مدى كفاءة وأهلية المقيمين المستقلين المستخدمين في التقييم واستقلاليتهم عن الصندوق. • تقييم مدى دقة المدخلات التي استخدمها المقيمين المستقلين في التقييم. • قمنا بالتحقق من تقارير التقييم النهائية ومطابقة متوسط القيمة العادلة للمقيمين مع السجلات المالية للصندوق. • أجرينا تقييماً لمدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالاستثمارات العقارية للصندوق في الإيضاح رقم (٧) من الإفصاحات حول القوائم المالية.
الإيرادات تتكون الإيرادات بشكل رئيسي من إيرادات الإيجارات والتي يتم اثباتها على مدى فترة الإيجار على أساس القسط الثابت. نظراً لأهمية مبلغ دخل الإيجار والمخاطر الكامنة لأثبات الإيرادات بأعلى أو أقل من قيمتها الفعلية، فإنها تعتبر أحد أمور المراجعة الهامة.	قمنا بالإجراءات التالية فيما يتعلق بالإيرادات: <ul style="list-style-type: none"> • تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها مراعاة مدى ملاءمة السياسات المحاسبية لتحقيق إيرادات الصندوق وتقييم مدى امتثال تلك السياسات مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. • أجرينا فحصاً لإجراءات الرقابة الداخلية على تحقق الإيرادات مع التركيز بشكل خاص على ما إذا كان يتم تسجيل دخل الإيجار خلال فترة الإيجار على أساس القسط الثابت. • أجرينا فحصاً للتفاصيل على أساس العينة لمراجعة عقود الإيجار المبرمة مع العملاء لتقييم ما إذا كان يتم تسجيل دخل الإيجار وفقاً لشروط العقد وأيضاً لتحديد أي بنود إيجار غير اعتيادية وتقييم مدى ملاءمة محاسبة دخل الإيجار. • قمنا بتقييم مدى اكمال دخل الإيجار المسجل خلال السنة من خلال مطابقة البيانات المستخدمة في تحقق الإيرادات مع عقود الإيجار المبرمة مع العملاء. • أجرينا إجراءات تحليلية مفصلة لأرصدة ومعاملات دخل الإيجار وتوقيت اثباتها.

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

المعلومات الأخرى

ان مدير الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقرير مراجعتنا حولها. ومن المتوقع ان يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ هذا التقرير. لا يغطي رأينا حول القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيد حولها. وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة هذه المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند قيامنا بذلك فإننا نأخذ بالاعتبار فيما إذا كانت تلك المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية او مع معرفتنا التي تم اكتسابها خلال المراجعة او يظهر عليها بخلاف ذلك انها تحتوي على اخطاء جوهريه. وعندما نقرأ التقرير السنوي، وتبين لنا أن هنالك اخطاء جوهريه في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة للمسؤولين عن الحوكمة.

مسؤولية مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

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

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة لغايات تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية في الصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة المعدة من قبل مدير الصندوق.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)
الى السادة/ مالكي الوحدات في صندوق مُلكية - عقارات الخليج ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول مقل)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

التوصل لإستنتاج عن مدى مناسبة إستخدام مدير الصندوق لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفأ مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

كما اننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وابلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد نعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

ومن الأمور التي تم ابلغها للمكلفين بالحوكمة، تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تُعد الأمور الرئيسية للمراجعة ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب انه من المتوقع بشكل معقول ان تفوق التبعات السلبية لفعّل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

المحاسبون المتحدون
شركة الدكتور عبد القادر بانقا وشركاه



4

محمد بن فرحان بن نادر
ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية
١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (٢٤ فبراير ٢٠٢١ م)

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إيضاح	الموجودات
ريال سعودي	ريال سعودي		التقيد وما في حكمه
٦٩,٦٨٥,٥٣٠	٢٧٠,٨٥٤,٠٩٦	٦	استثمارات عقارية، صافي
٧٧٠,٠٠٣,٣٠٣	٩٦١,٥٠٩,١١٣	٧	ذمم مدينة عن عقود إيجارات، صافي
٢٤,٦٩٠,٢٣٥	٣١,٢٨٢,١٢٨	٨	إيرادات مستحقة
٥,٠٤٢,٢٢٦	٧,٤٤٦,٣٩٤		مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٢,٦٣١,٠٤٥	٩٢٦,٩٨٨		مجموع الموجودات
٨٧٢,٠٥٢,١٣٩	١,٢٧٢,٠١٨,٧١٩		المطلوبات
٢٥٨,٠٣٨,٦٦٦	٦٠١,٥٩٤,٦٦٨	٩	تمويلات بنكية طويلة الأجل
١٨,٣٠٩,٤٨٣	١٦,٢٦١,٠٣١	١٠	إيرادات مقبوضة مقدما
١٤,٥٦١,١٧١	٦,٠٢٠,٢٠٨	١١	مستحق الى طرف ذو علاقة
٧,٢٦٤,٨٣٧	٦,٤٤٧,٨٨٣	١٢	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٩٨,١٧٤,١٥٧	٦٣٠,٣٢٣,٧٩٠		مجموع المطلوبات
٥٧٣,٨٧٨,١٨٢	٦٤١,٦٩٤,٩٢٩		أموال مالكي الوحدات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٨,١٠٨,٦٥٢		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٩,٥٦	٩,٤٢		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٩,٩٠	٩,٧٤	١٣	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
			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 (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٥٨,١٠٤,٠٥١	٦٩,٤١٧,٥٥٨	١٤	الإيرادات
٩٠٧,١٢٨	٦٠٦,٨٤٦	١٥	إيرادات تأجير استثمارات عقارية، صافي
٥٩,٠١١,١٧٩	٧٠,٠٢٤,٤٠٤		إيرادات أخرى
			إجمالي الإيرادات
(٧,٩٥٥,٦٤١)	(٩,٨٢٤,١٧٩)	١١	المصروفات
(٢٩١,٧٢٣)	(٢٣٩,٢٨٩)		أتعاب إدارة الصندوق
(٣٨١,٩٣٨)	(٦,٤٢٦,٨٠٩)	٨	أتعاب الحفظ
(٨,٣٥٧,٢٩٣)	(١١,٧٦٢,٥٧٩)	٧	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(١,٦٩٤,٠٥٥)	(١٤,٩٤٤,٧٥٩)	١٦	استهلاك استثمارات عقارية
(٥٠٠,٠٠٠)	(٢,٠١٥,٠٠٠)	١١	أعباء تمويلية
-	(٨٠٦,٠٠٠)	١١	أتعاب تعامل
(٣٢٥,٨٠٠)	(٨٣٠,٠٠٠)	١١	أتعاب هيكل رأين مال
(١,٢٥١,٧٤٤)	(١,٦٦٨,٢٠١)	١٧	أتعاب هيكل تمويل
(٢٠,٧٥٨,١٩٤)	(٤٨,٥١٦,٨١٦)		مصروفات ادارية أخرى
٢٨,٢٥٢,٩٨٥	٢١,٥٠٧,٥٨٨		إجمالي المصاريف
٢٩٣,٢١٤	(٣,٢٦٩,١١١)	٧	صافي ربح العمليات للسنة
٢٨,٥٤٦,١٩٩	١٨,٢٣٨,٤٧٧		(الإنخفاض) / رد الإنخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
-	-		صافي ربح السنة
٢٨,٥٤٦,١٩٩	١٨,٢٣٨,٤٧٧		الدخل الشامل الأخر
			إجمالي الدخل الشامل للسنة

سلطان بن محمد الحديثي
رئيس مجلس إدارة الصندوق



منيرة بنت حجاب الدوسري
الرئيس التنفيذي - مدير الصندوق



محمد عبداللطيف نواس
مدير العمليات



تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		صافي قيمة الموجودات في بداية السنة
٥٨٦,١٢١,٩٨٣	٥٧٣,٨٧٨,١٨٢		صافي ربح السنة
٢٨,٥٤٦,١٩٩	١٨,٢٣٨,٤٧٧		متحصلات من اصدار وحدات خلال السنة
-	٨٠,٦٠٠,٠٠٠	١	توزيعات ارباح خلال السنة
(٤٠,٨٠٠,٠٠٠)	(٣١,٠٢١,٧٣٠)	٢٠	صافي قيمة الموجودات في نهاية السنة
٥٧٣,٨٧٨,١٨٢	٦٤١,٦٩٤,٩٢٩		

معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات للسنة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
وحدات	وحدات	الوحدات في بداية السنة
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدره خلال السنة
-	٨,١٠٨,٦٥٢	الوحدات في نهاية السنة
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٨,١٠٨,٦٥٢	

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 (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	
٢٨,٥٤٦,١٩٩	١٨,٢٣٨,٤٧٧	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٨,٣٥٧,٢٩٣	١١,٧٦٢,٥٧٩	صافي ربح السنة
١١,٦٩٤,٠٥٥	١٤,٩٤٤,٧٥٩	تعديلات لتسوية صافي ربح السنة إلى النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
٢٨١,٩٣٨	٦,٤٢٦,٨٠٩	استهلاك استثمارات عقارية
(٢٩٣,٢١٤)	٢,٢٦٩,١١١	أعباء تمويلية
(٨٧٨,٧٤٢)	(٣٥,٤١٧)	المكون من مخصص خسائر انتمائية متوقعة
٤٧,٨٠٧,٥٢٩	٥٤,٦٠٦,٣١٨	انخفاض/ (رد الانخفاض) في قيمة الاستثمارات العقارية
		عوائد ودائع مرابحات
(١٦,٧١٦,٤٢٩)	(١٣,٠١٨,٧٠٢)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(٢,٤٢٧,٣٦٨)	(٢,٤٠٤,١٦٨)	ذمم مدينة عن عقود ايجارات
(١,٤٧١,٧٥٦)	١,٧٠٦,٧٢٤	إيرادات مستحقة
٥,٤٥٠,٠٠٢	(٢,٠٤٨,٤٥٢)	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٩,٢٣٨,٢٦١	(٨,٥٤٠,٩٦٣)	إيرادات مقبوضة مقدما
(٣,٤٩٧,٠٢٧)	١,١٦٣,٣٥٩	مستحق الى طرف ذو علاقة
٢٨,٣٨٣,٢١٢	٣١,٤٦٤,١١٦	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٤,٧٧٣,٦١٩)	(١٤,٨٦٨,٨٧٠)	الناتج من العمليات
٢٣,٦٠٩,٥٩٣	١٦,٥٩٥,٢٤٦	أعباء تمويلية مسددة
		صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(٥٨,٥٨٨,٢٣٥)	(٢٠٦,٥٣٧,٥٠٠)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٨٥٤,١٤٢	٣٢,٧٥٠	المدفوع لشراء استثمارات عقارية
(٥٧,٧٣٤,٠٩٣)	(٢٠٦,٥٠٤,٧٥٠)	عوائد ودائع مرابحات محصلة
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
١٠٨,٦٠٠,٠٠٠	٣٤٢,٦٠٠,٠٠٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٤٠,٨٠٠,٠٠٠)	(٣١,٠٢١,٧٣٠)	تمويلات بنكية طويلة الأجل
-	٨٠,٦٠٠,٠٠٠	توزيعات ارباح
-	(١,١٠٠,٢٠٠)	المحصل من اصدار وحدات
٦٧,٨٠٠,٠٠٠	٣٩١,٠٧٨,٠٧٠	سداد تكاليف تمويل مؤجلة
٤٣,٦٧٥,٥٠٠	٢٠١,١٦٨,٥٦٦	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
٢٦,٠١٠,٠٢٠	٦٩,٦٨٥,٥٣٠	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه خلال السنة
٦٩,٦٨٥,٥٣٠	٢٧٠,٨٥٤,٠٩٦	النقد وما في حكمه في بداية السنة
		النقد وما في حكمه في نهاية السنة
٥,٣٥٦,٣٩٢	-	معاملات غير نقدية
		إضافات استثمارات عقارية مقابل ذمم مدينة عن عقود ايجارات

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 (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

١- الصندوق وأنشطته

إن صندوق ملكية عقارات الخليج ريت ("الصندوق") صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية يهدف إلى الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً انشائياً 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 وبعده مرة واحدة سنوياً خلال ٩٠ يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر.

وقد بدأ الصندوق عملياته بتاريخ ١٦ صفر ١٤٣٩هـ (الموافق ٥ نوفمبر ٢٠١٧).

خلال عام ٢٠٢٠ تم إصدار وحدات إضافية مقابل اشتراكات عينية حيث بلغ عدد الوحدات المصدرة عدد ٨,١٠٨,٦٥٢ وحدة وكان سعر الطرح للوحدة مبلغ ٩,٩٤ ريال سعودي حيث بلغ إجمالي المتحصلات من إصدار الوحدات مبلغ ٨٠,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

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

٣- أسس إعداد القوائم المالية

١-٣ المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

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

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

- إلزام الشركات المدرجة بالاستمرار في استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (معيير المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (معيير المحاسبة الدولي ٤٠) في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية، والتي تبدأ قبل السنة الميلادية ٢٠٢٢.

- السماح للشركات المدرجة باختيار سياسية استخدام نموذج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بعد القياس الأولي أو اختيار سياسية استخدام نموذج إعادة التقييم للعقارات (معيير المحاسبة الدولي ١٦) بعد الإثبات الأولي في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية التي تبدأ خلال السنة الميلادية ٢٠٢٢ أو بعد ذلك.

٢-٣ أسس القياس

أعدت القوائم المالية 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) وفقاً لمبدأ الاستحقاق ومفهوم الاستمرارية.

تظهر البنود في القوائم المالية بالريال السعودي وهو عملة التشغيل والإفصاح للصندوق.

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)).

٤- المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)

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

ساري اعتباراً من الفترات التي تبدأ من أو بعد التاريخ التالي

المعيار / التفسير	الوصف	ساري اعتباراً من أو بعد التاريخ التالي
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٧)	عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢١م
المعيار المحاسبي الدولي رقم (١)	تصنيف المطلوبات بين متداولة وغير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١))	١ يناير ٢٠٢٢م

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 وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعمول بها في المملكة العربية السعودية يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعانة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تتركز هذه التقديرات والافتراضات 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 والافتراضات 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:

- 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 التغيرات في مصروف الاستهلاك في الفترات الحالية والمستقبلية إن وجدت.

- انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تنخفض 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 متطابقة أو أسعار سوق لأصول 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.

٥- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

استخدام التقديرات (تتمة)

-الانخفاض في قيمة الأصول المالية غير المشتقة
يعترف الصندوق ببديلات الخسارة حسب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، مثل الذمم التجارية المدينة. يقوم الصندوق بتقييم الخسائر المستقبلية للانتماء 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 المبني 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 أيضا 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 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 ممكنا، ولكن إذا لم يكن ذلك ممكنا 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 لدى البنوك، الودائع لأجل والاستثمارات ذات السيولة العالية ذات استحقاق لثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الاقتناء.

العقارات تحت التطوير

يتم تصنيف العقارات المقتناة أو المبنية أو قيد البناء والتطوير كعقارات تحت التطوير، تتضمن تكلفة العقارات تحت التطوير تكلفة الأرض وتكاليف التطوير الأخرى، يعتبر العقار جاهزاً عند اكتمال وتسليم كافة الأنشطة المتعلقة بالعقار بما فيها البنية التحتية والمرافق للمشروع بأكمله. تقوم إدارة الصندوق بمراجعة القيم الدفترية للعقارات تحت التطوير في تاريخ كل قائمة مركز مالي، يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، وذلك للمبلغ الزائد للقيمة الدفترية للأصل عن صافي قيمته القابلة للتحقق.

الاستثمارات العقارية

يتم اثبات الاستثمارات العقارية بالتكلفة والمتمثلة في المباني والأراضي التي يتم الانتفاع منها بالتأجير مخصص منها الاستهلاكات المتركمة 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:

<u>السنوات</u>	<u>البيان</u>
٤٠ سنة	مباني

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

٥- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالأصول والخصوم المالية عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات. يتم قياس الأصول والخصوم المالية بمديا 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 خصم 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 الأخر 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 جزء من محفظة أدوات مالية معلومة يديرها الصندوق وتشتمل على نمط فعلي لأداة مالية تحقق أرباح على المدى القصير.
 - تمثل مشتقة مالية لكنها غير مصنفة أو فعالة كأداة تحوط.

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

ب) الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

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

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

ثانياً: المطلوبات المالية

يتم قياس المطلوبات المالية (بما في ذلك القروض والذمم الدانئة) أولاً ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يقوم الصندوق بالتوقف عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه 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 المقدر (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.

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.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

القروض
يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بسعر المعاملة (أي القيمة الحالية لمبالغ النقدية المستحقة لجهات التمويل، بما في ذلك تكاليف المعاملة). يتم قياس القروض بالتكلفة المطفأة.

الدائون 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 بيعه 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 الاستثمارات 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 الأيرادات الأخرى عند تحققها.

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

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

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

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٦- النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	أرصدة لدى البنك
٦٠,٦٨٥,٥٣٠	٢٦٧,٨٥٤,٠٩٦	ودائع مربحات*
٩,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	
٦٩,٦٨٥,٥٣٠	٢٧٠,٨٥٤,٠٩٦	

* يتمثل المبلغ في ودیعة مرابحات لدى مصرف البلاد، ولها تاريخ استحقاق ٩٠ يوم. بلغ متوسط معدل العائد الفعلي على هذه الوديعة ٠,٥٠ % سنويا وفيما يلي بيان بتلك الوديعة وتاريخ استحقاقها:

المبلغ	فترة الوديعة	
	من	إلى
ريال سعودي	٢٩/١٠/٢٠٢٠	٢٦/٠١/٢٠٢١
٣,٠٠٠,٠٠٠		٩٠
		العائد السنوي % ٠,٥٠

٧- الاستثمارات العقارية، صافي

فيما يلي مكونات الاستثمارات العقارية بالتكلفة التاريخية:

الإجمالي	مشاريع تحت التنفيذ	مباني	أراضي مقام عليها مباني	التكلفة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٨٠١,٧٥٥,٤٨٨	١٥,٥٦٢,٥٠٠	٣٧٨,٦٤٩,٣٨٢	٤٠٧,٥٤٣,٦٠٦	كما في ١ يناير ٢٠٢٠
٢٠٦,٥٣٧,٥٠٠	-	١٠٩,٩٠١,٢٠٦	٩٦,٦٣٦,٢٩٤	إضافات خلال السنة
١,٠٠٨,٢٩٢,٩٨٨	١٥,٥٦٢,٥٠٠	٤٨٨,٥٥٠,٥٨٨	٥٠٤,١٧٩,٩٠٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١٦,٨٣٠,٣٩٥	-	١٦,٨٣٠,٣٩٥	-	الاستهلاكات المتراكمة
١١,٧٦٢,٥٧٩	-	١١,٧٦٢,٥٧٩	-	كما في ١ يناير ٢٠٢٠
٢٨,٥٩٢,٩٧٤	-	٢٨,٥٩٢,٩٧٤	-	المحمل على السنة
				كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(١٨,١٩٠,٩٠١)	(١٠٤,٢٧٤)	(٥,٧٠٣,٣٥٩)	(١٢,٣٨٣,٢٦٨)	الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
				كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٩٦١,٥٠٩,١١٣	١٥,٤٥٨,٢٢٦	٤٥٤,٢٥٤,٢٥٥	٤٩١,٧٩٦,٦٣٢	صافي القيمة الدفترية
				كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الإجمالي	مشاريع تحت التنفيذ	مباني	أراضي مقام عليها مباني	التكلفة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٣٧,٨١٠,٨٦١	١٥,٥٦٢,٥٠٠	٣٣٠,٣١٩,٦٦٠	٣٩١,٩٢٨,٧٠١	كما في ١ يناير ٢٠١٩
٦٣,٩٤٤,٦٢٧	-	٤٨,٣٢٩,٧٢٢	١٥,٦١٤,٩٠٥	إضافات خلال السنة
٨٠١,٧٥٥,٤٨٨	١٥,٥٦٢,٥٠٠	٣٧٨,٦٤٩,٣٨٢	٤٠٧,٥٤٣,٦٠٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٨,٤٧٣,١٠٢	-	٨,٤٧٣,١٠٢	-	الاستهلاكات
٨,٣٥٧,٢٩٣	-	٨,٣٥٧,٢٩٣	-	كما في ١ يناير ٢٠١٩
١٦,٨٣٠,٣٩٥	-	١٦,٨٣٠,٣٩٥	-	استهلاك السنة
				كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(١٤,٩٢١,٧٩٠)	(٥٧٩,٢٧٢)	(٣,٩٥٧,٣٢٨)	(١٠,٣٨٥,١٨٩)	الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
				كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٧٧٠,٠٠٣,٢٠٣	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 ترمين للقيمة السوقية تم اجراؤها من قبل خبراء ترمين مستقلين (إيضاح ١٣). تخضع هذه القيم المبينة على تقديرات خبراء الترمين المستقلين لعدم التأكد من التقديرات.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٧- الاستثمارات العقارية، صافي (تتمة)

تتمثل الاستثمارات العقارية فيما يلي:

- مبنى ويست أفينيو: هو عبارة عن مجمع تجاري (مول) يقع في حي الفيصلية بمدينة الدمام.
- ذا إيليت "إيليت مول": هو عبارة عن مجمع مطاعم وكافيهات ومكاتب على شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي 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 الشراع: هو عبارة عن مشروع مبني تجاري بحي الشراع بمدينة جدة والمدرج ضمن بند المشاريع تحت التنفيذ ولازال جاري العمل على توصيل المنافع العامة للعقار والانتهاج من التصاريح اللازمة.
- مبنى خميس مشيط: هو عبارة عن مطعم بمدينة خميس مشيط.
- مبنى أبجر: هو عبارة عن مبنى مطعم في مدينة جدة بحي أبجر الشمالية.

خلال شهر ديسمبر ٢٠٢٠ قام الصندوق بتقييم الاستثمارات العقارية، ونتج عن التقييم خسائر انخفاض في قيمة تلك الاستثمارات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٣,٢٦٩,١١١ ريال سعودي (السنة 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 الأولى العقارية وهي شركة تم تأسيسها بغرض حفظ وتسجيل أصول الصندوق بناءً على قرار هيئة السوق المالية رقم ١٧/٤٩٠٢/٦/١ بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧، حيث إن صكوك جميع العقارات المستثمرة في الصندوق قد تم رهنها لصالح شركة البلاد العقارية (شركة تابعة لبنك البلاد) وبنسبة تغطية لا تقل عن ١٧٥٪ من إجمالي التسهيلات كضمان للتمويل الممنوح للصندوق على أن يتم فك رهن تلك الصكوك بعد سداد كامل قيمة القرض الخاص لبنك البلاد وإعادة رهن تلك الصكوك لصالح مصرف الراجحي عن القرض الذي حصل عليه الصندوق خلال العام (إيضاح ٩).

٨- ذمم مدينة عن عقود إيجارات، بالصافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٨,٠٩٠,٨٧٥	٢٥,٠٧٢,١٧٣
(٦,٨٠٨,٧٤٧)	(٣٨١,٩٣٨)
٣١,٢٨٢,١٢٨	٢٤,٦٩٠,٢٣٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٨١,٩٣٨	-
٦,٤٢٦,٨٠٩	٣٨١,٩٣٨
٦,٨٠٨,٧٤٧	٣٨١,٩٣٨

ذمم مدينة عن عقود إيجارات
يخصم:

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

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

الرصيد بداية السنة
المكون خلال السنة
الرصيد نهاية السنة

٩- تمويلات بنكية طويلة 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 وبنسبة تغطية لا تقل عن ١٧٥٪ من قيمة التسهيل، وبتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٩ تم تعليية حد التسهيل الائتماني من بنك البلاد ليصبح إجمالي التمويل بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وبلغ رصيد المستخدم من التسهيل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٣٤٢,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢٥٩,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي)، على أن يسدد قيمة التمويل دفعة واحدة بعد خمس سنوات من تاريخ أول سحب، ويتحمل الصندوق اتعاب تمويلية بصورة نصف سنوية مقابل ذلك التمويل، وبالفترة اللاحقة بتاريخ ١ يناير ٢٠٢١ قام الصندوق بسداد مبلغ ٢٦٣,٦٤٣,٠٨١ من المستحق من القرض على أن يتم سداد كامل قيمة القرض خلال شهر فبراير ٢٠٢١ وذلك وفقاً لنصوص اتفاقية القرض المبرمة مع بنك البلاد وتحويل رهن صكوك عقارات مستثمرة في الصندوق لصالح المصرف الراجحي بنسبة تغطية لا تقل عن ٢٠٠٪ من قيمة إجمالي التسهيلات.

٩- تمويلات بنكية طويلة الأجل (تتمة)

كما تم الحصول على تسهيل ائتماني من مصرف الراجحي بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٠ وذلك لتمويل أنشطة الصندوق وسداد رصيد القرض القائم على الصندوق لدى بنك البلاد وذلك بضمن رهن صكوك العقارات المستثمرة في الصندوق ونسبة تغطية لا تقل عن ٢٠٠٪ من قيمة اجمالي التسهيلات، حيث بلغ المستخدم من التسهيل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٢٥٩,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، على ان يسدد جميع المبالغ المستحقة بعد سبع سنوات من تاريخ اول سحب.

وتتمثل الحركة على التمويل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٥١,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٩,٦٠٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
١٠٨,٦٠٠,٠٠٠	٣٤٢,٦٠٠,٠٠٠	المسحوب خلال السنة
٢٥٩,٦٠٠,٠٠٠	٦٠٢,٢٠٠,٠٠٠	
(١,٥٦١,٣٣٤)	(٦٠٥,٣٣٢)	يخصم:
٢٥٨,٠٣٨,٦٦٦	٦٠١,٥٩٤,٦٦٨	تكاليف تمويل مؤجلة

١٠- إيرادات مقبوضة مقدماً

تتمثل الإيرادات المقبوضة مقدماً في مبالغ مستلمة عن عقود تأجير الاستثمارات العقارية ولا تخص السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، حيث بلغت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١٦,٢٦١,٠٣١ 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 ادارة الصندوق، يدفع الصندوق لمدير الصندوق اتعاب إدارة يواقع 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 (ايضاح 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 اشترك يتم جمعها خلال فترات الطرح المستقبلية أو عند جمع أي مبالغ اشترك أخرى سواء نقدية (عن طريق إصدار حقوق أولوية) أو عينية. وتدفع اتعاب هيكل رأس المال فوراً مرة واحدة بعد اقفال اي 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 الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

حجم التعامل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠١٩	٢٠٢٠	طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
ريال سعودي	ريال سعودي		شركة ملكية للاستثمار
٧,٩٥٥,٦٤١	٩,٨٢٤,١٧٩	اتعاب إدارة الصندوق	
٥٠٠,٠٠٠	٢,٠١٥,٠٠٠	اتعاب تعامل	
-	٨٠٦,٠٠٠	اتعاب هيكل رأس مال	
٣٢٥,٨٠٠	٨٣٠,٠٠٠	اتعاب هيكل تمويل	
٢٦,٥٣٧	٢٢٧,٨٨٥	سداد مصاريف بالإنابة	
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	بدل حضور	أعضاء مجلس الإدارة

١١- المعاملات مع طرف ذو العلاقة (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
ريال سعودي	ريال سعودي	أتعاب إدارة	شركة ملكية للاستثمار
١٢,١٩٥,٨٦٠	٥,٨١٩,٢٥٩	أتعاب تعامل	
١,٤٥٠,٠٠٠	-	أتعاب هيكل تمويل	
٧٧٨,٨٠٠	-	سداد مصاريف بالإئابة	
١٣٦,٥١١	٢٠٠,٩٤٩		
١٤,٥٦١,١٧١	٦,٠٢٠,٢٠٨		

لا يشمل حساب مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ على أي وحدات مملوكة من قبل مدير الصندوق (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٩٠٠,٠٠٠ وحدة).

١٢- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	أعباء تمويلية مستحقة
٦,٩٢٠,٤٣٦	٤,٩٤٠,١٢٤	دفعات مقدمة من عملاء
-	١,٣٨٠,٨٢١	أتعاب مستحقة
٧٧,٧٨٣	٦١,٩٣٨	مصروفات مستحقة
٢٢٦,٦١٨	١٥,٠٠٠	أخرى
٤٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	
٧,٢٦٤,٨٣٧	٦,٤٤٧,٨٨٣	

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 بتقييم موجودات الصندوق بناءً على متوسط عمليتي تقييم يتم اعدادها من قبل خبراء تثمين مستقلين. كما هو مبين في أحكام وشروط الصندوق، تم احتساب صافي قيمة الموجودات المعلنة و اتعاب الإدارة على أساس القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، تقيد الاستثمارات العقارية بالكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما اقل في هذه القوائم المالية.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مثنين اثنين هما شركة فالي وشريكه للتقييم والتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠١١١٤ ومكتب استناد للتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٣٧، بلغ متوسط تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٩٨٣,٢٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢٠١٩: ٤٧,٤٧ مليون ريال سعودي).

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٧٩٠,٤٧٢,٣٠٦	٩٨٣,١٩٥,٧٥٨	صافي القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية (إيضاح رقم ٧)
(٧٧٠,٠٠٣,٣٠٣)	(٩٦١,٥٠٩,١١٣)	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات
٢٠,٤٦٩,٠٠٣	٢١,٦٨٦,٦٤٥	الوحدات المصدرة
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٨,١٠٨,٦٥٢	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات
٠,٣٤	٠,٣٢	

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات بالكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
٥٧٣,٨٧٨,١٨٢	٦٤١,٦٩٤,٩٢٩	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات (إيضاح ١٣-١)
٢٠,٤٦٩,٠٠٣	٢١,٦٨٦,٦٤٥	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة
٥٩٤,٣٤٧,١٨٥	٦٦٣,٣٨١,٥٧٤	

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٣- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)
٣- فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات للوحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
ريال سعودي	ريال سعودي
٩,٥٦	٩,٤٢
٠,٣٤	٠,٣٢
٩,٩٠	٩,٧٤

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 ١٣-١)
صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

١٤- إيرادات تأجير الاستثمارات العقارية، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
ريال سعودي	ريال سعودي
٥٨,١٠٤,٠٥١	٧٦,٧٨٤,٨٤٥
-	(٧,٣٦٧,٢٨٧)
٥٨,١٠٤,٠٥١	٦٩,٤١٧,٥٥٨

إيرادات تأجير استثمار عقارية
(يخصم):
خصومات ممنوحة للعملاء

١٥- الإيرادات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
ريال سعودي	ريال سعودي
-	٥٧١,٤٢٩
٨٧٨,٧٤٢	٣٥,٤١٧
٢٨,٣٨٦	-
٩٠٧,١٢٨	٦٠٦,٨٤٦

تعويضات
عوائد ودائع مرابحات
عوائد حساب جاري

١٦- أعباء تمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
ريال سعودي	ريال سعودي
١١,٢٩٣,٩٠٤	١٢,٨٨٨,٥٥٧
٤٠٠,١٥١	٢,٠٥٦,٢٠٢
١١,٦٩٤,٠٥٥	١٤,٩٤٤,٧٥٩

فوائد على تمويلات بنكية طويلة الأجل
استهلاك مصروفات تمويل مؤجلة

١٧- المصروفات الادارية الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
ريال سعودي	ريال سعودي
٤١٣,٠٠٠	٤٠١,٠٠٠
٥٧,٥٠٠	٣٩٨,١٢٨
٢٧٣,٤٥٠	٢١٨,٠٠٠
٢١٤,٢٢٥	٢٠٩,٦٣١
١٤٠,١٨٥	١٨٧,٧١٠
١٥٣,٣٨٤	٢٥٣,٧٣٢
١,٢٥١,٧٤٤	١,٦٦٨,٢٠١

رسوم مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع)
اتعاب مهنية
مصروفات تقييم الاستثمارات العقارية
مصروفات تأمين
رسوم شركة تداول
أخرى

١٨- القيم العادلة للأدوات المالية
القيمة العادلة هي القيمة التي يمكن بموجبها تبادل أصل أو تسوية التزام ما بين أطراف لديها معرفة ورغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة. تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.
يستخدم الصندوق التسلسل الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والإفصاح عنها:
المستوى ١: أسعار مدرجة في سوق نشط لنفس العقار (أي بدون تعديل أو إعادة تعبئة).
المستوى ٢: أسعار مدرجة في سوق نشط لموجودات ومطلوبات مشابهة أو أساليب تقييم أخرى والتي تكون كافة المدخلات الهامة بناءً على معلومات سوقية قابلة للملاحظة.
المستوى ٣: أساليب تقييم حيث أن المدخلات الهامة ليست على أساس معلومات سوقية قابلة للملاحظة.
إن تقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣.

١٩- إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الصندوق لخسائر مالية، يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على أرصده كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٧٠,٨٥٤,٠٩٦	٦٩,٦٨٥,٥٣٠	النقد وما في حكمه
٣٨,٠٩٠,٨٧٥	٢٥,٠٧٢,١٧٣	ذمم مدينة عن عقود إيجارات
٣٠٨,٩٤٤,٩٧١	٩٤,٧٥٧,٧٠٣	

مخاطر أسعار العمولات

تمثل المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التقلبات في أسعار العمولات السائدة في السوق. تراقب إدارة الصندوق التغيرات في أسعار العمولات.

مخاطر العملات

هي مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. يراقب مدير الصندوق تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية ويعتقد أن الصندوق ليس عرضة لمخاطر العملات بدرجة جوهرية نظراً لأن المعاملات الأساسية للصندوق هي بالريال السعودي.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد يواجهها الصندوق في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي يلتزم بها الصندوق لصالح الغير.

للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال الرئيسية للصندوق، يحتفظ الصندوق حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. ويبتعد الصندوق عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصيرة الأجل والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة. يتم حالياً تمويل المشاريع طويلة الأجل من خلال القروض طويلة الأجل فقط. ولدى الصندوق أيضاً سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	أقل من سنة ريال سعودي	٥ سنوات ريال سعودي	أكثر من ٥ سنوات ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
الموجودات				
٣٨,٠٩٠,٨٧٥	-	-	٣٨,٠٩٠,٨٧٥	ذمم مدينة عن عقود إيجارات
-	٧,٤٤٦,٣٩٤	-	٧,٤٤٦,٣٩٤	إيرادات مستحقة
٩٢٦,٩٨٨	-	-	٩٢٦,٩٨٨	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٣٩,٠١٧,٨٦٣	٧,٤٤٦,٣٩٤	-	٤٦,٤٦٤,٢٥٧	الإجمالي
المطلوبات				
٣٤٢,٥١٣,٨٦٨	-	-	٦٠١,٥٩٤,٦٦٨	تمويلات بنكية طويلة الأجل
١٦,٢٦١,٠٣١	-	-	١٦,٢٦١,٠٣١	إيرادات مقبوضة مقدماً
٦,٠٢٠,٢٠٨	-	-	٦,٠٢٠,٢٠٨	مستحق الى طرف ذو علاقة
٦,٤٤٧,٨٨٣	-	-	٦,٤٤٧,٨٨٣	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٧١,٢٤٢,٩٩٠	٢٥٩,٠٨٠,٨٠٠	-	٦٣٠,٣٢٣,٧٩٠	الإجمالي

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٩- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩: (تتمة)

الإجمالي ريال سعودي	أكثر من ٥ سنوات ريال سعودي	من سنة إلى ٥ سنوات ريال سعودي	أقل من سنة ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
				الموجودات
٢٥,٠٧٢,١٧٣	-	-	٢٥,٠٧٢,١٧٣	ذمم مدينة عن عقود إيجارات
٥,٠٤٢,٢٢٦	٥,٠٤٢,٢٢٦	-	-	إيرادات مستحقة
٢,٦٣١,٠٤٥	-	-	٢,٦٣١,٠٤٥	مصرفوات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٣٢,٧٤٥,٤٤٤	٥,٠٤٢,٢٢٦	-	٢٧,٧٠٣,٢١٨	الإجمالي
				المطلوبات
٢٥٨,٠٣٨,٦٦٦	-	٢٥٨,٠٣٨,٦٦٦	-	تمويلات بنكية طويلة الأجل
١٨,٣٠٩,٤٨٣	-	-	١٨,٣٠٩,٤٨٣	إيرادات مقبوضة مقدماً
١٤,٥٦١,١٧١	-	-	١٤,٥٦١,١٧١	مستحق إلى طرف ذو علاقة
٧,٢٦٤,٨٣٧	-	-	٧,٢٦٤,٨٣٧	مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٩٨,١٧٤,١٥٧	-	٢٥٨,٠٣٨,٦٦٦	٤٠,١٣٥,٤٩١	الإجمالي

٢٠- توزيعات أرباح

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ قرر مدير الصندوق توزيع أرباح بلغ إجماليها ٣١,٠٢١,٧٣٠ ريال سعودي حيث تم اجراء تلك التوزيعات على اربع دفعات خلال السنة (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٤٠,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

٢١- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ هو ٣١ ديسمبر ٢٠١٩).

٢٢- عام

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

٢٣- أمور هامة خلال السنة

نظراً لما يمر به العالم والمنطقة من أحداث تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩) في مختلف أرجاء العالم والذي يعتبر جائحة عالمية قد ينتج عنها اضطرابات في الأنشطة التجارية والاقتصادية على المستويين العالمي والداخلي للمملكة، فإن إدارة الصندوق لم تتمكن من تحديد الأثر المستقبلي على القوائم المالية للصندوق ونتائج أعمالها بخصوص تلك الأحداث لارتباطها بقرارات الدولة ولتعذر تحديد مدى انتهاء هذه الإزمة، ان الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة سيستمرون في مراقبة الوضع وتزويد أصحاب المصالح بالتطورات وفقاً لما تتطلبه الأنظمة واللوائح.

٢٤- الأحداث اللاحقة

في رأي الإدارة لم تكن هناك أحداث لاحقة هامة بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية يمكن ان يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٢٥- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢هـ (٢٤ فبراير ٢٠٢١م).

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