

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</u>
-	تقرير المراجع المستقل
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
٦	قائمة التغيرات في صافي الموجودات
٧	قائمة التدفقات النقدية
٨ - ٢٢	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

الى السادة/ مالكي الوحدات في صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول مقل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة)

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق ملكية - عقارات الخليج ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة ملكية للاستثمار ("مدير الصندوق")، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وكل من قوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر 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 للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، 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 للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

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

الأمر 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.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
العقارات الإستثمارية	قمنا بالإجراءات التالية فيما يتعلق بالعقارات الإستثمارية:
بلغت صافي القيمة الدفترية للعقارات الإستثمارية بالصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مبلغ ٩٤٩,٠٩ مليون ريال سعودي (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مبلغ ٩٦١,٥١ مليون ريال سعودي) تمثل نسبة جوهرية من إجمالي موجودات الصندوق. يتم قياس العقارات الإستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة (إن وجدت).	<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 بالعقارات الإستثمارية للصندوق في الإيضاح رقم (١٤) من الإفصاحات حول القوائم المالية.
يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة مع تأثيرها على صافي قيمة الموجودات للوحدة وللاعترااف 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 الى تحريفات جوهرية في إفصاحات القوائم المالية.	
يرجى الرجوع للإيضاح رقم (٥) ملخص لأهم السياسات المحاسبية الهامة والإيضاح رقم (١٤,٧) للإيضاحات ذات الصلة حول القوائم المالية.	

تقرير المراجع المستقل (تتمة)
الى السادة/ مالكي الوحدات في صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول مقل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة)

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

المعلومات الأخرى

إن 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 أي 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 أو مع معرفتنا التي تم اكتسابها خلال المراجعة أو 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 والاصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وشروط وأحكام الصندوق، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي يراها ضرورية لتمكنه من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، سواءً بسبب غش أو خطأ.

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية، سواءً بسبب غش أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. 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.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)
الى السادة/ مالكي الوحدات في صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
(صندوق استثمار عقاري متداول مقل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة)

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)
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 ظروفأً مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

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

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

ومن الأمور التي تم إبلاغها 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 لفعل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

شركة المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية



محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية
٢٥ شعبان ١٤٤٣ هـ (٢٨ مارس ٢٠٢٢ م)

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

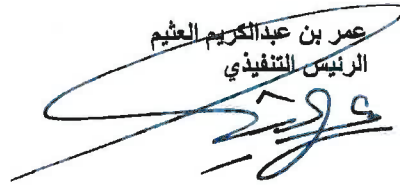
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	الموجودات
ريال سعودي	ريال سعودي		
٢٧٠,٨٥٤,٠٩٦	١٦,٨٣٥,٧١٠	٦	النقد وما في حكمه
٩٦١,٥٠٩,١١٣	٩٤٩,٠٨٦,٣٨١	٧	عقارات استثمارية، صافي
٣١,٢٨٢,١٢٨	٣٣,٠٨٢,٥٣٢	٨	ذمم مدينة عن عقود إيجارات، صافي
٧,٤٤٦,٣٩٤	٩,٨٥٠,٥٦٢		إيرادات مستحقة
٩٢٦,٩٨٨	٨٤٤,٤١٩		مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١,٢٧٢,٠١٨,٧١٩	١,٠٠٩,٦٩٩,٦٠٤		مجموع الموجودات
			المطلوبات
٦٠١,٥٩٤,٦٦٨	٣٤٢,٠٠٩,٢١٠	٩	تمويلات بنكية طويلة الأجل
١٦,٢٦١,٠٣١	١٧,٦٣٣,٠١٠	١٠	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
٦,٠٢٠,٢٠٨	٥,٩٣٠,١٦٦	١١	مستحق الى طرف ذو علاقة
٦,٤٤٧,٨٨٣	٣,١٥٢,٧٤٠	١٢	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
-	٢,١٢٣,٨٥٩	١٣	مخصص الزكاة
٦٣٠,٣٢٣,٧٩٠	٣٧٠,٨٤٨,٩٨٥		مجموع المطلوبات
٦٤١,٦٩٤,٩٢٩	٦٣٨,٨٥٠,٦١٩		أموال مالكي الوحدات
٦٨,١٠٨,٦٥٢	٦٨,١٠٨,٦٥٢		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٩,٤٢	٩,٣٨		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٩,٧٤	٩,٩١	١٤	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
			القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

سلطان بن محمد الحديثي
رئيس مجلس إدارة الصندوق



عمر بن عبد الكريم العثيم
الرئيس التنفيذي



محمد عبداللطيف نواس
رئيس إدارة العمليات



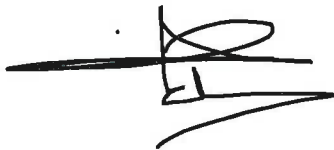
تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

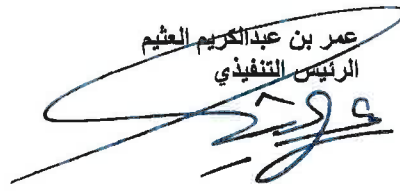
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	ايضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٦٩,٤١٧,٥٥٨	٧٦,٥١٨,٥٢٨	١٥	الإيرادات
٦٠٦,٨٤٦	٥,٣٧٦	١٦	إيرادات تأجير عقارات استثمارية، صافي
٧٠,٠٢٤,٤٠٤	٧٦,٥٢٣,٩٠٤		إيرادات أخرى
			اجمالي الإيرادات
(٩,٨٢٤,١٧٩)	(١٠,١٥١,٣٦٠)	١١	المصروفات
(٢٣٩,٢٨٩)	(٢٤٥,٤٨٣)		أتعاب إدارة الصندوق
(٦,٤٢٦,٨٠٩)	(٩,٣٥٦,٦٤٤)	٨	أتعاب الحفظ
(١١,٧٦٢,٥٧٩)	(١٢,٢٢٠,٥٠٢)	٧	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(١٤,٩٤٤,٧٥٩)	(٩,٣٦١,٠٣٤)	١٧	استهلاك عقارات استثمارية
(٢,٠١٥,٠٠٠)	-	١١	أعباء تمويلية
(٨٠٦,٠٠٠)	-	١١	أتعاب تعامل
(٨٣٠,٠٠٠)	-	١١	أتعاب هيكل رأس مال
(١,٦٦٨,٢٠١)	(٢,٢٩٨,٨٩٤)	١٨	أتعاب هيكل تمويل
(٤٨,٥١٦,٨١٦)	(٤٣,٦٣٣,٩١٧)		مصروفات ادارية أخرى
٢١,٥٠٧,٥٨٨	٣٢,٨٨٩,٩٨٧		إجمالي المصاريف
(٣,٢٦٩,١١١)	(٩٣٥,٥٥٩)	٧	صافي ربح العمليات للسنة
١٨,٢٣٨,٤٧٧	٣١,٩٥٤,٤٢٨		الإنخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
-	(١,٤٢٥,٤٩٩)	١٣	صافي ربح السنة قبل الزكاة
١٨,٢٣٨,٤٧٧	٣٠,٥٢٨,٩٢٩		الزكاة
-	-		صافي ربح السنة
١٨,٢٣٨,٤٧٧	٣٠,٥٢٨,٩٢٩		الدخل الشامل الآخر
			اجمالي الدخل الشامل للسنة

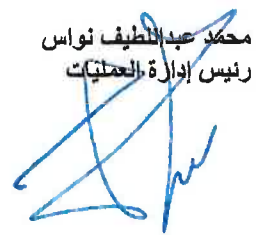
سلطان بن محمد الحديثي
رئيس مجلس إدارة الصندوق



عمر بن عبد الكريم العثيم
الرئيس التنفيذي



محمد عبد اللطيف نواس
رئيس إدارة العمليات



تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

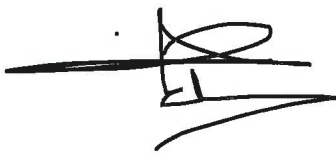
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		صافي قيمة الموجودات في بداية السنة
٥٧٣,٨٧٨,١٨٢	٦٤١,٦٩٤,٩٢٩		صافي ربح السنة
١٨,٢٣٨,٤٧٧	٣٠,٥٢٨,٩٢٩		متحصلات من اصدار وحدات خلال السنة
٨٠,٦٠٠,٠٠٠	-	١	توزيعات أرباح خلال السنة
(٣١,٠٢١,٧٣٠)	(٣٣,٣٧٣,٢٣٩)	٢١	صافي قيمة الموجودات في نهاية السنة
٦٤١,٦٩٤,٩٢٩	٦٣٨,٨٥٠,٦١٩		

معاملات الوحدات

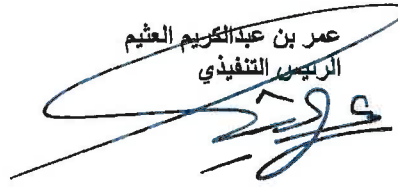
فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات للسنة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
وحدات	وحدات	الوحدات في بداية السنة
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٨,١٠٨,٦٥٢	الوحدات المصدرة خلال السنة
٨,١٠٨,٦٥٢	-	الوحدات في نهاية السنة
٦٨,١٠٨,٦٥٢	٦٨,١٠٨,٦٥٢	

سلطان بن محمد الحديثي
رئيس مجلس إدارة الصندوق



عمر بن عبد الكريم العثيم
الرئيس التنفيذي



محمد عبداللطيف نواس
رئيس إدارة العمليات



تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ريال سعودي	
١٨,٢٣٨,٤٧٧	٣١,٩٥٤,٤٢٨	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		صافي ربح السنة قبل الزكاة
١١,٧٦٢,٥٧٩	١٢,٢٢٠,٥٠٢	تعديلات لتسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة:
١٤,٩٤٤,٧٥٩	٩,٣٦١,٠٣٤	استهلاك عقارات استثمارية
٦,٤٢٦,٨٠٩	٩,٣٥٦,٦٤٤	أعباء تمويلية
٣,٢٦٩,١١١	٩٣٥,٥٥٩	المكون من مخصص خسائر التمامية متوقعة
-	٦٩٨,٣٦٠	الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٣٥,٤١٧)	(٥,٣٧٦)	زكاة أعوام سابقة
٥٤,٦٠٦,٣١٨	٦٤,٥٢١,١٥١	عوائد ودائع مباحات
(١٣,٠١٨,٧٠٢)	(١١,١٥٧,٠٤٨)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٢,٤٠٤,١٦٨)	(٢,٤٠٤,١٦٨)	ذمم مدينة عن عقود إيجارات
١,٧٠٦,٧٢٤	٨٢,٥٦٩	إيرادات مستحقة
(٢,٠٤٨,٤٥٢)	١,٣٧١,٩٧٩	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(٨,٥٤٠,٩٦٣)	(٩٠,٠٤٢)	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
١,١٦٣,٣٥٩	(١,٣١٤,٣٤٧)	مستحق الى طرف ذو علاقة
٣١,٤٦٤,١١٦	٥١,٠١٠,٠٩٤	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(١٤,٨٦٨,٨٧٠)	(١١,١٦١,٢٨٣)	الناتج من العمليات
١٦,٥٩٥,٢٤٦	٣٩,٨٤٨,٨١١	أعباء تمويلية مسددة
		صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(٢٠٦,٥٣٧,٥٠٠)	(٧٣٣,٣٢٩)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٣٢,٧٥٠	٥,٣٧٦	المدفوع لتطوير عقارات استثمارية
(٢٠٦,٥٠٤,٧٥٠)	(٧٢٧,٩٥٣)	عوائد ودائع مباحات محصلة
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
٣٤٢,٦٠٠,٠٠٠	٨٣,٠٠٠,٠٠٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	(٣٤٢,٦٠٠,٠٠٥)	المتحصل من التمويل طويل الأجل
(٣١,٠٢١,٧٣٠)	(٣٣,٣٧٣,٢٣٩)	المسدد من التمويل طويل الأجل
٨٠,٦٠٠,٠٠٠	-	توزيعات ارباح
(١,١٠٠,٢٠٠)	(١٦٦,٠٠٠)	المحصل من اصدار وحدات
٣٩١,٠٧٨,٠٧٠	(٢٩٣,١٣٩,٢٤٤)	سداد تكاليف تمويل مؤجلة
٢٠١,١٦٨,٥٦٦	(٢٥٤,٠١٨,٣٨٦)	صافي النقد (المستخدم في)/ المتوفر من الأنشطة التمويلية
٦٩,٦٨٥,٥٣٠	٢٧٠,٨٥٤,٠٩٦	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٧٠,٨٥٤,٠٩٦	١٦,٨٣٥,٧١٠	النقد وما في حكمه في بداية السنة
		النقد وما في حكمه في نهاية السنة

سلطان بن محمد الحديثي
رئيس مجلس إدارة الصندوق

عمر بن عبد الكريم العثم
الرئيس التنفيذي

محمد عبداللطيف نواس
رئيس إدارة العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) 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 الأنشاء بما لا يتجاوز نسبة ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وتوزيع ما نسبته ٩٠% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق وبعده 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 م).

خلال عام ٢٠٢٠ م 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.

خلال عام ٢٠٢١ م صدر موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية على تغيير غير أساسي في الصندوق هو (اكتمال إجراءات تحويل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت الي صندوق استثمار عقاري متداول مقفل يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة).

خلال عام ٢٠٢١ م أقرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك التسجيل الاختياري لصناديق الإستثمار العقارية المتداولة واشترطت الهيئة وجود شخصية اعتبارية (منشأة ذات أغراض خاصة) لصناديق الإستثمار الراغبة في التسجيل لديها لتقديم إقراراتها وتوريد الزكاة. أعلنت هيئة السوق المالية عن اعتماد تعديل كل من لائحة صناديق الإستثمار ولائحة صناديق الإستثمار العقاري بحيث يمكن لمدرء الصناديق الراغبين في الحصول علي ترخيص منشأة ذات أغراض خاصة التقدم للهيئة من تاريخ العمل بهذة اللوائح ١ مايو ٢٠٢١ م.

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 الإستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ وتاريخ ١٩ جمادي الآخرة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦ م) والمعدلة بموجب قرار مجلس إدارة هيئة سوق المال رقم ٢-٢٢-٢٠٢١ بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١ م) كما يخضع الصندوق للوائح صناديق الإستثمار الصادرة عن هيئة سوق المالية ونظام السوق المالية ولوائح التنفيذية والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية.

٣- إعداد القوائم المالية

٣-١ بيان الالتزام

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

وفقاً لمتطلبات هيئة السوق المالية من خلال تعميمها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦ م، 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 م 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 (معيان المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (معيان المحاسبة الدولي ٤٠) في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية، والتي تبدأ قبل السنة الميلادية ٢٠٢٢ م.
- السماح للشركات المدرجة باختبار سياسية استخدام نموذج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بعد القياس الأولى أو اختيار سياسية استخدام نموذج إعادة التقييم للعقارات (معيان المحاسبة الدولي ١٦) بعد الإثبات الأولى في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية التي تبدأ خلال السنة الميلادية ٢٠٢٢ م أو بعد ذلك.

٣-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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) ووفقاً لمبدأ الاستحقاق ومفهوم الاستمرارية.

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

٤ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

٤-١ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات:

اعتمد الصندوق المعايير الجديدة والتعديلات التالية لأول مره اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١م.

٤-١-١-١ تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ تصحيح قياس سعر الفائدة - المرحلة الثانية
تعالج تعديلات المرحلة الثانية المشكلات التي تنشأ عن تنفيذ الإصلاحات، بما في ذلك استبدال الأسعار القياسية بأسعار بديلة. توفر تعديلات
المرحلة الثانية إعفاءات مؤقتة إضافية من تطبيق متطلبات محاسبة التحوط الخاصة بمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير
المالي رقم ٩ على علاقات التحوط المتأثرة بشكل مباشر بإصلاح مؤشر سعر الفائدة.

٤-١-٢ تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦، " عقود الإيجار - امتيازات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد-١٩

نتيجة لجائحة فيروس كورونا (كوفيد - ١٩)، تم منح امتيازات إيجار للمستأجرين في مايو ٢٠٢٠م، نشر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلاً
على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ يوفر وسيلة عملية اختيارية للمستأجرين لتقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المتعلق بفيروس كوفيد -
١٩ يعد تعديلاً لعقد الإيجار، في ٣١ مارس ٢٠٢١م، نشر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلاً إضافياً لتمديد التاريخ من ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م. يمكن للمستأجرين اختيار المحاسبة عن امتيازات الإيجار بنفس الطريقة التي يقومون بها إذا لم تكن هناك تعديلات على
الإيجار. في كثير من الحالات، ينتج عن ذلك المحاسبة عن الامتياز كمدفوعات إيجار متغيرة في الفترة (الفترة) التي وقع فيها الحدث أو
الطرف الذي أدى إلى حدوث الدفعة المخفضة.
إن تطبيق هذه التعديلات ليس له أي تأثير جوهري على القوائم المالية خلال السنة.

٤-٢ المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢م مع السماح بالتطبيق المبكر
ولكن لم يتم الصندوق بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية.

٤-٢-١ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١، " عرض القوائم المالية"، على تصنيف المطلوبات.

توضح هذه التعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١، " عرض القوائم المالية"، على أن المطلوبات يتم تصنيفها على أنها
متداولة أو غير متداولة، اعتماداً على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. لا يثأر التصنيف بتوقعات المنشأة أو بالأحداث بعد تاريخ
التقرير (على سبيل المثال، استلام تنازل أو إخلال بتعهد). يوضح التعديل أيضًا ما يعنيه معيار المحاسبة الدولي رقم ١ عندما يشير إلى "تسوية
التزام".

٤-٢-٢ تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ و معايير المحاسبة الدولية رقم ١٦ و ٣٧

- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣، "اندماج الأعمال" تحديث لإشارة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ للإطار المفاهيمي للتقارير
المالية دون تغيير المتطلبات المحاسبية لاندماج الأعمال.

- يحظر معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦، "الممتلكات والآلات والمعدات" على الصندوق أن تخصم من تكلفة الممتلكات والآلات والمعدات
المبالغ المستلمة من بيع العناصر المنتجة أثناء تحضير الصندوق للأصل للاستخدام المقصود منه. بدلاً من ذلك، سوف يعترف الصندوق
بعائدات المبيعات هذه والتكاليف ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة.

- يحدد المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧، "المخصصات والمطلوبات والموجودات المحتملة" التكاليف التي تتضمنها الصندوق عند تقييم ما
إذا كان العقد سيتسبب في خسارة.

٤-٢-٣ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨

تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية
والتغيرات في السياسات المحاسبية.

٤-٢-٤ تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة

تتطلب هذه التعديلات من المنشآت أن تثبت الضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي، عند الإثبات المبدئي، إلى مبالغ متساوية من الفروقات
المؤقتة القابلة للتخصم والخاضعة للضريبة.

٥ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الصندوق:

استخدام الأحكام والتقديرات

إن إعداد القوائم المالية 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 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 مصادرها. قد تختلف النتائج
الفعلية عن تلك التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها بصورة مستمرة. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية
بأثر مستقبلي.

٥- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تمة)

استخدام الأحكام التقديرات (تمة)

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

- تقدير الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تقوم الإدارة بتقدير الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية 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 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 وتطبيق 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) "قياس القيمة العادلة" 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 التغيرات 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 الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة محتفظ بها إما للحصول على دخل من الإيجارات أو رفع قيمة رأس المال أو كليهما، ولكن ليس بغرض بيعها خلال السياق الاعتيادي للأعمال، وهي تستخدم في إنتاج أو توريد البضائع لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية وفقاً لنموذج التكلفة عند الإثبات الأولي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، أن وجدت.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند بيعها أو شغلها من قبل المالك أو في حالة عدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها.

يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة عن استبعاد العقارات الاستثمارية (بتم احتسابه على أنه الفرق بين صافي عائدات البيع والقيمة الدفترية للبند) في قائمة الربح أو الخسارة. عند بيع عقارات استثمارية تم تصنيفها سابقاً كمتلكات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ ذي صلة مدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المبقاه. تشمل التكلفة المصروفة والمنسوبة مباشرة إلى شراء العقارات الاستثمارية. تتضمن تكلفة العقار الاستثماري الذي يتم إنشاؤه ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى لجعل العقار الاستثماري جاهزاً للاستخدام المقصود وتكاليف الاقتراض المرسلة.

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 للعقارات الاستثمارية في الإيضاحات حول القوائم المالية.

٥- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

مشاريع تحت التنفيذ

تُدرج المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة التي تمثل أعمال الإنشاء علي أراضي الصندوق بما في ذلك الإستشارات والهدم وتسوية الموقع وقطع الصخور والإشراف وأعمال الإنشاء والتكاليف الأخرى العائدة للموجودات القابلة للنقل للموقع وجاهزيتها للعمل للغرض المحدد لها. والتي سيتم تحويلها إلى العقارات الاستثمارية عندما تصبح جاهزة للاستخدام.

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.

الأدوات المالية

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

أولاً: الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. يعتمد التصنيف على طبيعة وهدف الأصول المالية ويتم تحديده في وقت الاعتراف الأولي. تم الاعتراف بكل عمليات بيع وشراء الموجودات المالية بالطرق الاعتيادية على أساس تاريخ التعامل. حيث إن 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 مقنناه 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 بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الآخر والتي يتم إضافتها إلى بند التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الانخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن قائمة الربح أو الخسارة. في حال استبعاد الاستثمار أو وجود انخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن احتياطي إعادة تقييم استثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل الشامل الآخر.

يتم الاعتراف بأي إيرادات توزيعات أرباح استثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند نشوء حق للمجموعة باستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الاستثمارات وتثبت كإيرادات ضمن الأرباح والخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم إثبات الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها أبداً إلى قائمة الربح أو الخسارة.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٥- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

أولاً: الموجودات المالية (تتمة)

(ج) الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفاة

يتم قياس الذمم المدينة بما في ذلك الذمم التجارية المدينة وغيرها والأرصدة البنكية والنقد بالتكلفة المطفاة 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 المطفاة 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 المطفاة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة ذات العلاقة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المبالغ النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة، التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، وتكاليف المعاملة، والأقساط أو الخصومات الأخرى)، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو فترة أقصر - عند الاقتضاء - إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف الأولي.

القروض

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

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

خلال عام ٢٠٢١م أقرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك التسجيل الاختياري لصناديق الإستثمار العقارية المتداولة واشترطت الهيئة وجود شخصية اعتبارية (منشأة ذات أغراض خاصة) لصناديق الإستثمار الراغبة في التسجيل لديها لتقديم إقراراتها وتوريد الزكاة. أعلنت هيئة السوق المالية عن اعتماد تعديل كل من لائحة صناديق الإستثمار ولائحة صناديق الإستثمار العقاري بحيث يمكن لمدراء الصناديق الراغبين في الحصول علي ترخيص منشأة ذات أغراض خاصة التقدم للهيئة من تاريخ العمل بهذه اللوائح ١ مايو ٢٠٢١م.

المخصصات

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

صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة كما تم الإفصاح عنها في قائمة صافي الموجودات من خلال قسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة.

٥- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

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 اساليب 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.

أثبات الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات الإستثمارية 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 الإستثمارية، 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.

المصاريف

يتم إثبات المصاريف على أساس مبدأ الاستحقاق، كما يتم تحميل اتعاب إدارة الصندوق بنسبة منفق 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.

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.

٦- النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
ريال سعودي	ريال سعودي	أرصدة لدى البنك
٢٦٧,٨٥٤,٠٩٦	١٦,٨٣٥,٧١٠	ودائع مربحات*
٣,٠٠٠,٠٠٠	-	
٢٧٠,٨٥٤,٠٩٦	١٦,٨٣٥,٧١٠	

* يتمثل المبلغ في وديعة مربحات لدى مصرف البلاد، وفيما يلي بيان بتلك الوديعة وتاريخ استحقاقها:

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

بالإضافة إلى الوديعة الإستثمارية المرفقة والتي نتج عنها عوائد بقيمة ١,٠٨٣ ريال سعودي، قام الصندوق خلال السنة بربط عدد من الودائع البنكية في بنك ذو تصنيف ائتماني جيد والتي تم إسترداد أصل تلك الودائع البالغ قيمتها ١٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ونتج عنها عوائد بقيمة ٤,٢٩٣ ريال سعودي ليصبح إجمالي عوائد الودائع البنكية مبلغ ٥,٣٧٦ ريال سعودي (إيضاح ١٦).

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٧- العقارات الإستثمارية، صافي

الإجمالي ريال سعودي	مشاريع تحت التنفيذ ريال سعودي	مباني ريال سعودي	أراضي ريال سعودي
١,٠٠٨,٢٩٢,٩٨٨	١٥,٥٦٢,٥٠٠	٤٨٨,٥٥٠,٥٨٨	٥٠٤,١٧٩,٩٠٠
٧٣٣,٣٢٩	١٠,٠٠٠	٧٢٣,٣٢٩	-
١,٠٠٩,٠٢٦,٣١٧	١٥,٥٧٢,٥٠٠	٤٨٩,٢٧٣,٩١٧	٥٠٤,١٧٩,٩٠٠
٢٨,٥٩٢,٩٧٤	-	٢٨,٥٩٢,٩٧٤	-
١٢,٢٢٠,٥٠٢	-	١٢,٢٢٠,٥٠٢	-
٤٠,٨١٣,٤٧٦	-	٤٠,٨١٣,٤٧٦	-

التكلفة

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١ م
إضافات خلال السنة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
الاستهلاكات المتراكمة
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١ م
المحمل على السنة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

الإجمالي ريال سعودي	مشاريع تحت التنفيذ ريال سعودي	مباني ريال سعودي	أراضي ريال سعودي
(١٨,١٩٠,٩٠١)	(١٠٤,٢٧٤)	(٥,٧٠٣,٣٥٩)	(١٢,٣٨٣,٢٦٨)
(٩٣٥,٥٥٩)	(٣,٧٣٥,٣٨٦)	٢,٠٩٥,٣٢٨	٧٠٤,٤٩٩
(١٩,١٢٦,٤٦٠)	(٣,٨٣٩,٦٦٠)	(٣,٦٠٨,٠٣١)	(١١,٦٧٨,٧٦٩)
٩٤٩,٠٨٦,٣٨١	١١,٧٣٢,٨٤٠	٤٤٤,٨٥٢,٤١٠	٤٩٢,٥٠١,١٣١

الانخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١ م
التغير خلال السنة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

صافي القيمة الدفترية

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

الإجمالي ريال سعودي	مشاريع تحت التنفيذ ريال سعودي	مباني ريال سعودي	أراضي ريال سعودي
٨٠١,٧٥٥,٤٨٨	١٥,٥٦٢,٥٠٠	٣٧٨,٦٤٩,٣٨٢	٤٠٧,٥٤٣,٦٠٦
٢٠٦,٥٣٧,٥٠٠	-	١٠٩,٩٠١,٢٠٦	٩٦,٦٣٦,٢٩٤
١,٠٠٨,٢٩٢,٩٨٨	١٥,٥٦٢,٥٠٠	٤٨٨,٥٥٠,٥٨٨	٥٠٤,١٧٩,٩٠٠
١٦,٨٣٠,٣٩٥	-	١٦,٨٣٠,٣٩٥	-
١١,٧٦٢,٥٧٩	-	١١,٧٦٢,٥٧٩	-
٢٨,٥٩٢,٩٧٤	-	٢٨,٥٩٢,٩٧٤	-

التكلفة

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠ م
إضافات خلال السنة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
الاستهلاكات المتراكمة
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠ م
المحمل على السنة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

الإجمالي ريال سعودي	مشاريع تحت التنفيذ ريال سعودي	مباني ريال سعودي	أراضي ريال سعودي
(١٤,٩٢١,٧٩٠)	(٥٧٩,٢٧٣)	(٣,٩٥٧,٣٢٨)	(١٠,٣٨٥,١٨٩)
(٣,٢٦٩,١١١)	٤٧٤,٩٩٩	(١,٧٤٦,٠٣١)	(١,٩٩٨,٠٧٩)
(١٨,١٩٠,٩٠١)	(١٠٤,٢٧٤)	(٥,٧٠٣,٣٥٩)	(١٢,٣٨٣,٢٦٨)
٩٦١,٥٠٩,١١٣	١٥,٤٥٨,٢٢٦	٤٥٤,٢٥٤,٢٥٥	٤٩١,٧٩٦,٦٣٢

الانخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠ م
التغير خلال السنة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

صافي القيمة الدفترية

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

تفيد العقارات الإستثمارية بالتكلفة التاريخية. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية على أساس متوسط عمليتي ترمين للقيمة السوقية تم اجراؤها من قبل خبراء ترمين مستقلين (إيضاح ١٤). تخضع هذه القيم المبينة على تقديرات خبراء الترمين المستقلين لعدم التأكد من التقديرات.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٧- العقارات الإستثمارية، صافي (تتمة)

تتمثل العقارات الإستثمارية 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 مكتبي على طريق الأمير سلطان 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 الشقق المفروشة بحي النموذجية: هو عبارة عن مبنى مرخص كمرفق للإيواء "٣ نجوم" مفروش ومؤثث بحي النموذجية بمدينة الرياض.
- مبنى الياسمين: هو عبارة عن مبنى سكني على شارع القادسية بحي الياسمين بشمال مدينة الرياض.
- مشروع حي الشراع: هو عبارة عن مشروع مبنين مخصصة للمطاعم والمقاهي بحي الشراع بمدينة جدة والمدرج ضمن بند المشاريع تحت التنفيذ ولازال جاري العمل على توصيل المنافع العامة للعقار والانتهاء من التصاريح اللازمة.
- مبنى خميس مشيط: هو عبارة عن مبنين مخصصة للمطاعم والمقاهي بمدينة خميس مشيط.
- مبنى أبجر: هو عبارة عن مبنى مطعم في مدينة جدة بحي أبجر الشمالية.

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 ١٧/٤٩٠٢/٦١ بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م، حيث إن صكوك جميع العقارات المستثمرة في الصندوق قد تم رهنها لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة (شركة تابعة لمصرف الراجحي) وبنسبة تغطية لا تقل عن ٢٠٠% من إجمالي التسهيلات كضمان للتمويل الممنوح للصندوق على أن يتم فك رهن تلك الصكوك بعد سداد كامل قيمة القرض الخاص بمصرف الراجحي (إيضاح ٩).

٨- ذم مدينة عن عقود إيجارات، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٨,٠٩٠,٨٧٥	٤٩,٢٤٧,٩٢٣
(٦,٨٠٨,٧٤٧)	(١٦,١٦٥,٣٩١)
٣١,٢٨٢,١٢٨	٣٣,٠٨٢,٥٣٢

ذم مدينة عن عقود إيجارات

يخصم:

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٨١,٩٣٨	٦,٨٠٨,٧٤٧
٦,٤٢٦,٨٠٩	٩,٣٥٦,٦٤٤
٦,٨٠٨,٧٤٧	١٦,١٦٥,٣٩١

الرصيد بداية السنة

المكون خلال السنة

الرصيد نهاية السنة

إن تقرير أعمار الديون للذم المدينة من عقود الإيجارات في تاريخ إعداد التقرير كما يلي:

السنة	من ١ - ٦٠ يوم	من ٩٠ - ١٢٠ يوم	من ١٢١ - ١٨٠ يوم	من ١٨١ - ٢٧٠ يوم	من ٢٧١ - الأجمالي
٢٠٢١	١٤,٠٢٣,٣٧٥	٥,٧٢٥,٦٤٣	٥٢٦,١٢٥	٧٠٠,٠٠٠	٤٩,٢٤٧,٩٢٣
٢٠٢٠	٢,٧٣٤,٣٧٥	١٧,٥٨٦,٢٦٧	٣٢٠,٢٥٠	٥,٢٢٧,٧٦١	٣٨,٠٩٠,٨٧٥

تم تخفيض الذم المدينة عن عقود الإيجارات بمبلغ ١٦,١٦٥,٣٩١ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (٢٠٢٠م: ٦,٨٠٨,٧٤٧ ريال سعودي)، تتضمن الذم المدينة عن عقود الإيجار ذم مدينة متجاوزة الاستحقاق ولكنها غير منخفضة القيمة. بناءً على الخبرة السابقة من المتوقع أن يتم تحصيل جميع الذم المدينة عن عقود الإيجارات التي لم تنخفض قيمتها بالكامل. بالإضافة إلى وجود ضمانات أخرى في شكل سندات لأمر.

٩- تمويلات بنكية طويلة الأجل

تم الحصول على تسهيل ائتماني من بنك البلاد بمبلغ ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي خلال عام ٢٠١٨م، وذلك لتمويل أنشطة الصندوق وذلك بضمان رهن صكوك العقارات المستثمرة في الصندوق محل التمويل بإسم شركة البلاد العقارية وبنسبة تغطية لا تقل عن ١٧٥% من قيمة التسهيل، وبتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٩م تم تغطية حد التسهيل الائتماني من بنك البلاد ليصبح إجمالي التمويل بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتم سداد التسهيل بالكامل خلال العام.

٩- تمويلات بنكية طويلة الأجل (تتمة)

كما تم الحصول على تسهيل ائتماني من مصرف الراجحي بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٠م 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 (إيضاح ٧)، حيث بلغ المستخدم من التسهيل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مبلغ ٣٤٢,٥٩٩,٩٩٥ ريال سعودي، على ان يسدد جميع المبالغ المستحقة بعد سبع سنوات من تاريخ اول سحب. وتتمثل الحركة على التمويلات البنكية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٥٩,٦٠٠,٠٠٠	٦٠٢,٢٠٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
٣٤٢,٦٠٠,٠٠٠	٨٣,٠٠٠,٠٠٠	المحصل خلال السنة
٦٠٢,٢٠٠,٠٠٠	٦٨٥,٢٠٠,٠٠٠	إجمالي المحصل من التمويلات
-	(٣٤٢,٦٠٠,٠٠٥)	المسدد خلال السنة
٦٠٢,٢٠٠,٠٠٠	٣٤٢,٥٩٩,٩٩٥	
		يخصم:
(٦٠٥,٣٣٢)	(٥٩٠,٧٨٥)	تكاليف تمويل مؤجلة
٦٠١,٥٩٤,٦٦٨	٣٤٢,٠٠٩,٢١٠	

١٠- إيرادات إيجارات غير مكتسبة

تتمثل إيرادات الإيجارات الغير مكتسبة في مبالغ مفوترة عن عقود تأجير العقارات الإستثمارية ولا تخص السنة التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، حيث بلغ رصيد إيرادات الإيجارات الغير مكتسبة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مبلغ ١٧,٦٣٣,٠١٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١٦,٢٦١,٠٣١ 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 الموضوعه في اللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية. تتم الموافقة على جميع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس ادارة الصندوق، يدفع الصندوق لمدير الصندوق اتعاب إدارة بواقع ١% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات تحتسب وتدفع كل ستة أشهر، ولأغراض احتساب اتعاب الإدارة تم تحديد قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية (إيضاح رقم ١٤)، كما يدفع الصندوق الاتعاب التالية:

- اتعاب هيكله رأس المال: يدفع الصندوق اتعاب لمدير الصندوق أو أي طرف آخر يقوم بعملية ترتيب هيكله 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 هيكله رأس المال فوراً مره واحده بعد اقفال اي عملية جمع رأس مال.

- اتعاب هيكله التمويل: يدفع الصندوق لمدير الصندوق أو طرف آخر اتعاب هيكله 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 المعاملات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠٢٠م	٢٠٢١م	طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
ريال سعودي	ريال سعودي		
٩,٨٢٤,١٧٩	١٠,١٥١,٣٦٠	اتعاب إدارة الصندوق	
٢,٠١٥,٠٠٠	-	اتعاب تعامل	
٨٠٦,٠٠٠	-	اتعاب هيكله رأس مال	شركة ملكية للاستثمار
٨٣٠,٠٠٠	-	اتعاب هيكله تمويل	
٢٢٧,٨٨٥	١,٢١٥,٣٢١	سداد مصاريف بالإتابة	
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	بدل حضور	أعضاء مجلس الإدارة

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١١ - المعاملات مع طرف ذو العلاقة (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
٥,٨١٩,٢٥٩	٥,٨٥٢,٥٣٣	أتعاب إدارة	شركة ملكية للاستثمار
٢٠٠,٩٤٩	٧٧,٦٣٣	سداد مصاريف بالإئابة	
٦,٠٢٠,٢٠٨	٥,٩٣٠,١٦٦		

ان حملة الوحدات الذين يمتلكون أكثر من ٥% من وحدات الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م هم:

- شركة عقارات الخليج
- شركه مجموعه عبداللطيف العيسى المحدوده.
- السيد/ خالد عبدالعزيز محمد بن نفجان.

١٢ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	
٤,٩٤٠,١٢٤	٢,٩٥٩,٣٢٨	أعباء تمويلية مستحقة
٦١,٩٣٨	٧١,٠٦٧	أتعاب مستحقة
١٥,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	مصروفات مستحقة
١,٣٨٠,٨٢١	-	دفعات مقدمة من عملاء
٥٠,٠٠٠	٩٢,٣٤٥	أخرى
٦,٤٤٧,٨٨٣	٣,١٥٢,٧٤٠	

١٣ - مخصص الزكاة

خلال عام ٢٠٢١م أقرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك التسجيل الاختياري لصناديق الإستثمار العقارية المتداولة واشترطت الهيئة وجود شخصية اعتبارية (منشأة ذات أغراض خاصة) لصناديق الإستثمار الراغبة في التسجيل لديها لتقديم إقراراتها وتوريد الزكاة. أعلنت هيئة السوق المالية عن اعتماد تعديل كل من لائحة صناديق الإستثمار ولائحة صناديق الإستثمار العقاري بحيث يمكن لمدرء الصناديق الراغبين في الحصول علي ترخيص منشأة ذات أغراض خاصة التقدم للهيئة من تاريخ العمل بهذه اللوائح ١ مايو ٢٠٢١م.
(أ) إن العناصر الرئيسية المحددة لوعاء الزكاة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	
-	٦٤١,٦٩٤,٩٢٩	حقوق
-	٣٥٥,٠٩٢,٧٩٩	مطلوبات غير متداولة
-	(٩٨٢,٤٥٩,٦٢٠)	موجودات غير متداولة
-	٤٢,٢٤٦,٦٣١	ربح السنة

(ب) إن حركة مخصص الزكاة كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	
-	-	الرصيد في بداية السنة
-	١,٤٢٥,٤٩٩	المكون خلال السنة
-	٦٩٨,٣٦٠	زكاة أعوام سابقة
-	٢,١٢٣,٨٥٩	الرصيد في نهاية السنة

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٤- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة طبقاً للائحة صناديق الإستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يجب ان يقوم مدير الصندوق بتثمين موجودات الصندوق بناءً على متوسط عمليتي تثمين يتم اعدادها من قبل خبراء تقييم 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، تفيد العقارات الإستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة (إن وجدت).

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية من قبل مئمين اثنين هما شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠١١١٤ ومكتب استناد للتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٣٧، حيث بلغ تقييم المقيمين للعقارات الإستثمارية مبلغ ٩٨١,٠٥٩,٤٧٢،٠٠٠ ريال سعودي علي التوالي وبلغ متوسط تقييم العقارات الإستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مبلغ ٩٨٥,٠٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٩٨٣,٢٠ 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 ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
٩٨٣,١٩٥,٧٥٨	٩٨٥,٠٢٩,٧٣٦	صافي القيمة الدفترية للعقارات الإستثمارية (إيضاح رقم ٧)
(٩٦١,٥٠٩,١١٣)	(٩٤٩,٠٨٦,٣٨١)	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات
٢١,٦٨٦,٦٤٥	٣٥,٩٤٣,٣٥٥	الوحدات المصدرة
٦٨,١٠٨,٦٥٢	٦٨,١٠٨,٦٥٢	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات
٠,٣٢	٠,٥٣	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
٦٤١,٦٩٤,٩٢٩	٦٣٨,٨٥٠,٦١٩	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات (إيضاح ١٤-١)
٢١,٦٨٦,٦٤٥	٣٥,٩٤٣,٣٥٥	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة
٦٦٣,٣٨١,٥٧٤	٦٧٤,٧٩٣,٩٧٤	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
٩,٤٢	٩,٣٨	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة بسبب الأرباح غير المحققة التي تم تحديدها على أساس عمليات تثمين العقارات (إيضاح ١٤-١)
٠,٣٢	٠,٥٣	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة
٩,٧٤	٩,٩١	

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

١٥ - إيرادات تأجير العقارات الإستثمارية، صافي

٢٠٢٠ م ريال سعودي	٢٠٢١ م ريال سعودي
٧٦,٧٨٤,٨٤٥	٧٦,٥١٨,٥٢٨
(٧,٣٦٧,٢٨٧)	-
٦٩,٤١٧,٥٥٨	٧٦,٥١٨,٥٢٨

إيرادات تأجير عقارات إستثمارية
(يخصم):
خصومات ممنوحة للعملاء

١٦ - الإيرادات الأخرى

٢٠٢٠ م ريال سعودي	٢٠٢١ م ريال سعودي
٥٧١,٤٢٩	-
٣٥,٤١٧	٥,٣٧٦
٦٠٦,٨٤٦	٥,٣٧٦

تعويضات
عوائد ودائع مرابحات (إيضاح ٦)

١٧ - أعباء تمويلية

٢٠٢٠ م ريال سعودي	٢٠٢١ م ريال سعودي
١٢,٨٨٨,٥٥٧	٩,١٨٠,٤٨٧
٢,٠٥٦,٢٠٢	١٨٠,٥٤٧
١٤,٩٤٤,٧٥٩	٩,٣٦١,٠٣٤

فوائد على تمويلات بنكية طويلة الاجل
استهلاك مصروفات تمويل مؤجلة

١٨ - المصروفات الادارية الأخرى

٢٠٢٠ م ريال سعودي	٢٠٢١ م ريال سعودي
-	٦٩٨,٣٦٠
٤٠١,٠٠٠	٤٠٨,٠٠٠
٢٠٩,٦٣١	٢٠١,٧٣٩
٣٩٨,١٢٨	١٩٤,٨٧٥
١٨٧,٧١٠	١٩١,٢٤٦
٢١٨,٠٠٠	١٦٦,٥٠٠
٢٥٣,٧٣٢	٤٣٨,١٧٤
١,٦٦٨,٢٠١	٢,٢٩٨,٨٩٤

زكاة أعوام سابقة*
رسوم مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع)
مصروفات تأمين
اتعاب مهنية
رسوم شركة تداول
مصروفات تقييم العقارات الإستثمارية
أخرى

* خلال عام ٢٠٢٠ م أعلن مدير الصندوق عن موافقة مجلس الإدارة في البدء بإجراءات تسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وأن يتحمل الصندوق قيمة الالتزامات الزكوية لعام ٢٠٢٠ م واي مصروفات تابعة لذلك وبلغت تلك الالتزامات مبلغ ٦٩٨,٣٦٠ ريال سعودي وتم إكمال إجراءات تسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض توريد وسداد الزكاة نيابةً عن مالكي وحدات الصندوق.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٩ - القيم العادلة

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 للعقارات الإستثمارية 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 للعقارات الإستثمارية ضمن المستوى ٣.

وكما هو موضح بالجدول التالي تقييم القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الأجمالي
العقارات الإستثمارية	-	-	٩٨٥,٠٢٩,٧٣٦	٩٨٥,٠٢٩,٧٣٦
الأجمالي	-	-	٩٨٥,٠٢٩,٧٣٦	٩٨٥,٠٢٩,٧٣٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الأجمالي
العقارات الإستثمارية	-	-	٩٨٣,١٩٥,٧٥٨	٩٨٣,١٩٥,٧٥٨
الأجمالي	-	-	٩٨٣,١٩٥,٧٥٨	٩٨٣,١٩٥,٧٥٨

٢٠ - 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 أرضه كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٨,٠٩٠,٨٧٥	٤٩,٢٤٧,٩٢٣	ذمم مدينة عن عقود إيجارات
٢٧٠,٨٥٤,٠٩٦	١٦,٨٣٥,٧١٠	النقد وما في حكمه
٣٠٨,٩٤٤,٩٧١	٦٦,٠٨٣,٦٣٣	

مخاطر أسعار العملات

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

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.

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٢٠- إدارة المخاطر (تتمة)

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 حينما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. ويتعد 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 ٢٠٢١م:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	أقل من سنة ريال سعودي	من سنة الى ٥ سنوات ريال سعودي	أكثر من ٥ سنوات ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
الموجودات				
ذمم مدينة عن عقود إيجارات	٤٩,٢٤٧,٩٢٣	-	-	٤٩,٢٤٧,٩٢٣
إيرادات مستحقة	-	٩,٨٥٠,٥٦٢	-	٩,٨٥٠,٥٦٢
مصرفوات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	٨٤٤,٤١٩	-	-	٨٤٤,٤١٩
الإجمالي	٥٠,٠٩٢,٣٤٢	٩,٨٥٠,٥٦٢	-	٥٩,٩٤٢,٩٠٤
المطلوبات				
تمويلات بنكية طويلة الأجل	-	-	٣٤٢,٠٠٩,٢١٠	٣٤٢,٠٠٩,٢١٠
إيرادات إيجارات غير مكتسبة	١٧,٦٣٣,٠١٠	-	-	١٧,٦٣٣,٠١٠
مستحق الى طرف ذو علاقة	٥,٩٣٠,١٦٦	-	-	٥,٩٣٠,١٦٦
مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٣,١٥٢,٧٤٠	-	-	٣,١٥٢,٧٤٠
مخصص الزكاة	٢,١٢٣,٨٥٩	-	-	٢,١٢٣,٨٥٩
الإجمالي	٢٨,٨٣٩,٧٧٥	-	٣٤٢,٠٠٩,٢١٠	٣٧٠,٨٤٨,٩٨٥

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

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

٢١- توزيعات أرباح

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م قرر مدير الصندوق توزيع أرباح بلغ إجمالي تلك التوزيعات مبلغ ٣٣,٣٧٣,٢٣٩ ريال سعودي (٢٠٢٠ مبلغ ٣١,٠٢١,٧٣٠ ريال سعودي).

٢٢- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م).

٢٣- عام

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

٢٤- 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 ولتعدّر تحديد مدى انتهاء هذه الإزمة، ان الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة سيستمرّون في مراقبة الوضع وتزويد أصحاب المصالح بالتطورات وفقاً لما تتطلبه الأنظمة واللوائح.

٢٥- الأحداث اللاحقة

- في تاريخ ٣٠ يناير ٢٠٢٢م أعلن مدير الصندوق عن توقيع اتفاقية للإستحواذ على عقار جديد لصالح الصندوق (عقار الجادة التجاري الفندقية) الواقع بحي قرطبة بمدينة الرياض علي مرحلتين، المرحلة الأولى نقداً من خلال التمويل الممنوح للصندوق للإستحواذ على ما نسبته ٦٣,٦١% من العقار والمرحلة الثانية من الإستحواذ على النسبة المتبقية من العقار ستم عن طريق زيادة رأس مال الصندوق من خلال الاشتراك العيني من قبل مالكي العقار بقيمة ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال وجمع المبلغ المتبقي من خلال الطرح النقدي وذلك بعد الحصول على الموافقات اللازمة حسب المتطلبات النظامية حيث بلغ إجمالي قيمة الإستحواذ ٣٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي غير شامل لمبلغ ضريبة القيمة المضافة والسعي.

- وفي تاريخ ١٧ يناير ٢٠٢٢م أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢١م وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بمبلغ ١٢,٢٥٩,٥٥٧ ريال سعودي.

وفي ما عداه أعلاه، في رأي الإدارة لم تكن هناك أحداث لاحقة هامة أخرى بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية يمكن ان يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

٢٦- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٥ شعبان ١٤٤٣هـ (٢٨ مارس ٢٠٢٢م).