



RSM

المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية
Allied Accountants Professional Services

صندوق ملكية - العجلان ريفيرا
صندوق استثمار عقاري عام مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م (منذ التأسيس) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

صندوق ملكية - العجلان ريفيرا
صندوق استثمار عقاري عام مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م (منذ التأسيس) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

صفحة	فهرس
-	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٥	قائمة التغيرات في صافي الموجودات
٦	قائمة التدفقات النقدية
٧ - ١٧	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

الى السادة/ مالكي الوحدات
في صندوق ملكية - العجلان ريفيرا
(صندوق استثمار عقاري عام مقفل)

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق ملكية - العجلان ريفيرا (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 الاخر والتغيرات في صافي الموجودات والتدفقات النقدية للفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م (منذ التأسيس) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، 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 للفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م (منذ التأسيس) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة الدولية 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 وسلوك آداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا لهذه القوائم المالية، كما أوفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد، وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

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 للمراجعين والمحاسبين وأحكام لأئحة صناديق الاستثمار العقاري وشروط وأحكام الصندوق، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية، 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 ادارة الصندوق هم المسؤولين 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 الجوهرية، 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 الجوهرية عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

تقرير المراجع المستقل

الى السادة/ مالكي الوحدات
في صندوق ملكية - العجلان ريفيرا
(صندوق استثمار عقاري عام مقفل)

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

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 أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية 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 الجوهرية 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 الإدارة.
- التوصل لإستنتاج عن مدى مناسبة إستخدام مدير الصندوق لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد 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 تأكيد 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 ظروفاً 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.

شركة المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية



لنا

محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية

٢٧ شعبان ١٤٤٣هـ (٣٠ مارس ٢٠٢٢م)

صندوق ملكية - العجلان ريفيرا
صندوق استثمار عقاري عام مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	الموجودات
ريال سعودي		نقد لدى البنك
٩,١٧٤,٨٥٢		عقارات تحت التطوير
٤٨,٢٣٠,٥٠٩	٧	مستحق من طرف ذو علاقة
٣,٧١٢,٣٥٥	١٠	موجودات اخرى
١,٩٥١,٢٥٠	٩	مجموع الموجودات
٦٣,٠٦٨,٩٦٦		
		المطلوبات
		تمويلات بنكية طويلة الأجل
١١,٠٠٠,٠٠٠	١١	مستحق الي طرف ذو علاقة
٥١٨,٩٢٢	١٠	مصاريف مستحقة
٨٩,٦٦٩	١٢	مجموع المطلوبات
١١,٦٠٨,٥٩١		
		أموال مالكي الوحدات
		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٥١,٤٦٠,٣٧٥		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٥,٢٠٠,٠٠٠		القيمة الدفترية لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة
٩,٩٠		القيمة العادلة لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة
١٠,٢٢	٨	

محمد بن عبدالله العجلان
رئيس مجلس إدارة الصندوق

عمر بن عبدالكريم العثيم
الرئيس التنفيذي

محمد عبداللطيف نواس
رئيس إدارة العمليات

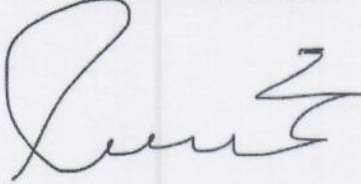
إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢١) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ملكية - العجلان ريفيرا
صندوق استثمار عقاري عام مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر
للفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م (منذ التأسيس) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

للفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م (منذ التأسيس) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	ريال سعودي	إيضاح	المصروفات
	(٣٠٧,٣٨٥)	١٠	أتعاب إدارة
	(١١,٨١٥)		أتعاب حفظ
	(١٢٦,٥٠٠)	١٠	أتعاب هيكلية تمويل
	(٩٣,٩٢٥)	١٣	مصاريف إدارية أخرى
	(٥٣٩,٦٢٥)		صافي خسارة الفترة
	-		الدخل الشامل الاخر
	(٥٣٩,٦٢٥)		اجمالي الخسارة الشاملة للفترة

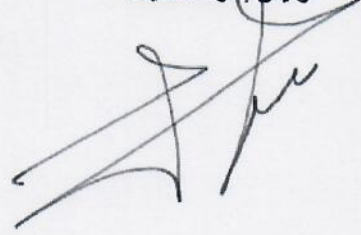
محمد بن عبدالله العجلان
رئيس مجلس إدارة الصندوق



عمر بن عبد الكريم العثيم
الرئيس التنفيذي



محمد عبداللطيف نواس
رئيس إدارة العمليات



إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢١) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ملكية - العجلان ريفيرا
صندوق استثمار عقاري عام مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات
للفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١ م (منذ التأسيس) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

للفترة من ٢٩ أغسطس
٢٠٢١ م (منذ التأسيس)
ولغاية ٣١ ديسمبر
٢٠٢١ م
ريال سعودي

إيضاح

-
٥٢,٠٠٠,٠٠٠
(٥٣٩,٦٢٥)
٥١,٤٦٠,٣٧٥

صافي قيمة الموجودات في بداية الفترة
اشترابات خلال الفترة
صافي خسارة الفترة
صافي الموجودات في نهاية الفترة

معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات:

للفترة من ٢٩ أغسطس
٢٠٢١ م (منذ التأسيس)
ولغاية ٣١ ديسمبر
٢٠٢١ م
وحدات

-
٥,٢٠٠,٠٠٠
٥,٢٠٠,٠٠٠

الوحدات في بداية الفترة
اصدار وحدات خلال الفترة
الوحدات في نهاية الفترة

محمد بن عبدالله العجلان
رئيس مجلس إدارة الصندوق

عمر بن عبد الكريم العثيم
الرئيس التنفيذي

محمد عبداللطيف نواس
رئيس إدارة العمليات

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢١) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ملكية - العجلان ريفيرا
صندوق استثمار عقاري عام مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

قائمة التدفقات النقدية
للفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١ م (منذ التأسيس) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

للفترة من ٢٩ أغسطس
٢٠٢١ م (منذ التأسيس)
ولغاية ٣١ ديسمبر
٢٠٢١ م
ريال سعودي

(٥٣٩,٦٢٥)

(٤٨,٢٣٠,٥٠٩)

(٣,٧١٢,٣٥٥)

(١,٩٥١,٢٥٠)

٥١٨,٩٢٢

٨٩,٦٦٩

(٥٣,٨٢٥,١٤٨)

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
صافي خسارة الفترة

التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية

عقارات تحت التطوير

مستحق من طرف ذو علاقة

موجودات أخرى

مستحق الي طرف ذو علاقة

مصاريف مستحقة

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

اقتراكات نقدية

المتحصل من تمويلات بنكية طويلة الاجل

صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية

٥٢,٠٠٠,٠٠٠

١١,٠٠٠,٠٠٠

٦٣,٠٠٠,٠٠٠

٩,١٧٤,٨٥٢

-

٩,١٧٤,٨٥٢

صافي التغير في النقد لدى البنك

النقد لدى البنك في بداية الفترة

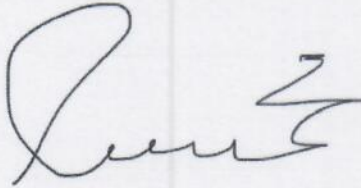
النقد لدى البنك في نهاية الفترة

معلومات غير نقدية

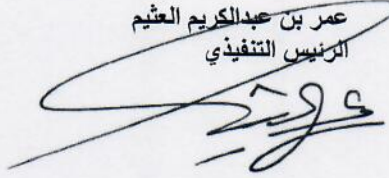
فوائد التمويل المرسمة على عقارات تحت التطوير

٢٨٣,١٩٤

محمد بن عبدالله العجلان
رئيس مجلس إدارة الصندوق



عمر بن عبدالكريم العثيم
الرئيس التنفيذي



محمد عبداللطيف نواس
رئيس إدارة العمليات



إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢١) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ملكية - العجلان ريفيرا
صندوق استثمار عقاري عام مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية
للفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م (منذ التأسيس) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١- الصندوق وأنشطته

إن صندوق ملكية - العجلان ريفيرا ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري عام مقفل، تم تأسيسه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار. وان مدة الصندوق هي سنة ونصف ميلادية تبدأ من تاريخ انتهاء فترة الاشتراك قابلة للتمديد سنة واحدة، وفي حالة التمديد لأي مدة إضافية أخرى فيجب الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق ومالكي الوحدات وهيئة السوق المالية. إن الصندوق مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار ("مدير الصندوق").

يهدف الصندوق إلى تقديم فرصة استثمارية للمستثمرين فيه عبر الاستثمار في التطوير الإنشائي لأرض تجارية سكنية تقع في مدينة الرياض - حي قرطبة، في سبيل إنشاء وحدات سكنية، تتضمن شقق سكنية راقية، ومن ثم سيتم العمل على بيع الشقق السكنية وتحقيق عوائد رأسمالية للمستثمرين فيه.

قام الصندوق بجمع مبلغ ٢٨,٢٠٧,٤٠٠ ريال سعودي من خلال الإشتراك في ٢,٨٢٠,٧٤٠ وحدة، كما تم إصدار اشتركاكات عينية مقابل جزء من أرض المشروع بعدد ٢,٣٧٩,٢٦٠ وحدة بمبلغ ٢٣,٧٩٢,٦٠٠ ريال سعودي، حيث بلغ أجمالي الاشتراكات خلال الفترة ٥٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقابل الإشتراك في ٥,٢٠٠,٠٠٠ وحدة.

بدأ الصندوق عملياته في ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م لفترة سنة ونصف لتحقيق الأهداف المذكورة أعلاه. لدى مدير الصندوق الحق في تمديد مدة الصندوق لمدة سنة واحدة لتحقيق الأهداف المذكورة أعلاه.

تمسك دفاتر وسجلات الصندوق بالريال السعودي.

تم إدارة الصندوق من قبل شركة ملكية للاستثمار. تمسك دفاتر وسجلات الصندوق بالريال السعودي.

إن عنوان إدارة الصندوق كما يلي:

شركة ملكية للاستثمار - طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية) - حي العليا، (١٨٤) مبني أكناز التجاري، ص ب ٥٢٧٧٥ - الرياض ١١٥٧٣ المملكة العربية السعودية.

٢- اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("لائحة") الصادرة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادي الثاني ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦م) والمعدلة بموجب قرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية رقم ٢-٢٢-٢٠٢١ بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١م) والتي تنص على جميع المتطلبات التي يتعين على جميع صناديق الاستثمار العقاري العاملة في المملكة العربية السعودية إتباعها. إن إدارة الصندوق من مسؤولية مدير الصندوق.

٣- أسس إعداد القوائم المالية

٣-١ بيان الالتزام

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

وفقاً لمتطلبات هيئة السوق المالية من خلال تعميمها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦م، 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 ٢٠١٩م 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 ٢٠٢٢م.

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

إيضاحات حول القوائم المالية

للفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م (منذ التأسيس) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

- 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.
- ٤-١-١-٤ 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.
- ٤-١-٢-٤ 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 الظرف الذي أدى إلى حدوث الدفعة المخفضة.
إن تطبيق هذه التعديلات ليس له أي تأثير جوهري على القوائم المالية خلال السنة.
- ٤-٢-٤ 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.
- ٤-١-٢-٤ 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 يتأثر التصنيف بتوقعات المنشأة أو بالأحداث بعد تاريخ التقرير (على سبيل المثال، استلام تنازل أو إخلال بتعهد). يوضح التعديل أيضاً ما يعنيه معيار المحاسبة الدولي رقم ١ عندما يشير إلى "تسوية التزام".
- ٤-٢-٤-٢ 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 والألات والمعدات" على الصندوق أن تخصم من تكلفة الممتلكات والألات 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.
- ٤-٢-٤-٣ 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 والتغييرات في السياسات المحاسبية.
- ٤-٢-٤-٤ 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 للخصم والخاضعة للضريبة.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م (منذ التأسيس) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

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 المعلنة 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 مصادرها. 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 أعمالها 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 صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير

تظهر العقارات تحت التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري ضمن دورة الأعمال العادية ناقصاً التكاليف التقديرية والتكاليف التقديرية لإتمام البيع. يتم تقييم سعر البيع المقدر للعقارات تحت التطوير بالرجوع لأسعار السوق في تاريخ التقرير للعقارات المماثلة بعد تعديل الفروق في الموقع والمساحة والحالة التطويرية والجودة باستخدام مقيم تتوفر فيه صفة الاستقلال عن المنشأة ولديه مؤهلات مهنية معترف بها وذات علاقة ولديه خبرة حديثة في موقع ونوعية العقارات تحت التطوير التي يجري تقييمها. يتم خصم التكاليف المقدرة لإتمام التطوير من سعر البيع المقدر لتصل إلى القيمة القابلة للتحقق.

- انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تتخض قيمة الأصل غير المالي عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل أو تلك الوحدة المنتجة للنقد والتي تمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر، تقدر القيمة العادلة للأصل من خلال عمليات البيع التي تتم على أساس تجاري بحث لأصول 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 الاختيار. 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 المبني للذمم التجارية المدينة. وقياس 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.

الغاء الاعتراف

يقوم الصندوق بإلغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، وبشكل جوهري انتقال كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى. أما في حالة عدم قيام الصندوق بتحويل أو قيامه بالاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الصندوق يقوم بالاعتراف بحصتها المستقبلية في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقعة دفعها. أما في حالة احتفاظ الصندوق بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول، فإن الصندوق يستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

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.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م (منذ التأسيس) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٥- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

العقارات تحت التطوير

يتم قياس جميع العقارات تحت التطوير مبدئياً بتكلفة الاقتناء ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ ووحدات عقارية من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو انتظار ارتفاع قيمتها الرأسمالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المنسوبة مباشرة بالعقارات تحت التطوير بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الاقتراض والمصروفات غير المباشرة التي تم تكبدها في تحويل العقارات تحت التطوير إلى موقعها وحالتها الحالية. يتم اختبار انخفاض القيمة بمقارنة التكلفة الدفترية مع صافي القيمة القابلة للتحقق والذي يمثل سعر البيع مقدر ناقصاً لجميع تكاليف مقدرة للانجاز، وتكاليف البيع التي سوف يتم تكبدها.

الانخفاض في قيمة الأصول

يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة، 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.

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.

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 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 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.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م (منذ التأسيس) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٥- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

أولاً: الموجودات المالية (تتمة)

(ب) الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر تصنف الاستثمارات 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 التغيرات في صافي الموجودات باستثناء خسائر الانخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن قائمة الدخل الشامل. في حال استبعاد الاستثمار أو وجود انخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً يتم إدراجها ضمن بيان الدخل الشامل الآخر.

يتم الاعتراف بأي إيرادات توزيعات أرباح استثمارات في أدوات التغيرات في صافي الموجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند نشوء حق للصندوق باستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الاستثمارات وتثبيت كيرادات ضمن قائمة الدخل الشامل 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 الدخل الشامل.

(ج) 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 الانتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الانتمانية المتوقعة على مدى العمر.

ثانياً: المطلوبات المالية

يتم قياس المطلوبات المالية (بما في ذلك القروض والذمم الدائنة) أولاً ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يقوم الصندوق بالتوقف عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغائه أو انتهاء صلاحيته. يتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبلغ المدفوع في قائمة الربح أو الخسارة.

طريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لحساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة ذات العلاقة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المبالغ النقدية المستقبلية 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.

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.

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.

المخصصات

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

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.

الزكاة وضريبة الدخل

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

صندوق ملكية - العجلان ريفيرا
صندوق استثمار عقاري عام مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م (منذ التأسيس) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
• ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

اثبات الإيرادات

يتم اثبات الإيرادات الناتجة عن بيع عقارات 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. فإن تكلفة الإيرادات تعتمد على إجمالي تكلفة الأرض بالإضافة إلى تكاليف التطوير. يقدم المعيار نموذج من خمس خطوات للاعتراف بالإيرادات:

الخطوة الأولى: تحديد العقد أو العقود مع العملاء.

الخطوة الثانية: تحديد التزامات الأداء في العقد.

الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة.

الخطوة الرابعة: تحميل سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد.

الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المنشأة بالوفاء بمتطلبات الأداء.

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 للاستخدام المحدد له مكتملة بشكل جوهري، وبخلاف ذلك، يتم تحميل هذه التكاليف على قائمة الربح أو الخسارة.

تحويل 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.

صندوق ملكية - العجلان ريفيرا
صندوق استثمار عقاري عام مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م (منذ التأسيس) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٦- أتعاب الإدارة ومصروفات أخرى

طبقاً لشروط وأحكام الصندوق يتم تحميل الصندوق بالأتعاب التالية:

- أتعاب إدارة سنوية بواقع ١,٥٪ من صافي أصول الصندوق تحتسب وتدفع كل ثلاثة أشهر.
- رسوم حفظ ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً تحتسب وتدفع كل ستة أشهر.
- المصروفات والأتعاب الأخرى كحد أقصى ١٪ من صافي أصول الصندوق سنوياً تحتسب وتدفع عند الحصول على الخدمة.

٧- العقارات تحت التطوير

تتمثل العقارات تحت التطوير في أراضي تجارية سكنية تقع في مدينة الرياض - حي قرطبة حيث يتم تطويرها وبنائها على شكل وحدات سكنية راقية ومن ثم سيتم العمل على بيع تلك الوحدات. إن الحركة على العقارات تحت التطوير كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

ريال سعودي

٣٨,٦٣٢,٦٧٠
٩,٣١٤,٦٤٥
٢٨٣,١٩٤
٤٨,٢٣٠,٥٠٩

شراء أراضي خلال الفترة*
تكاليف الأعمال الإنشائية والتطوير خلال الفترة
تكلفة الاقتراض المرسمة خلال الفترة
رصيد العقارات تحت التطوير نهاية الفترة

*إن صكوك ملكية الأراضي مسجلة باسم شركة قرطبة الحديثة للعقارات "شركة شخص واحد" تم تأسيسها بغرض حفظ وتسجيل أصول الصندوق ومرهونة بالكامل لصالح البنك السعودي الفرنسي كضمان لتسهيلات بنكية بموجب إتفاقية التمويل (إيضاح ١١).

٨- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات تحت التطوير بالقيمة العادلة

طبقاً للمادة ٢٢ من لائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يجب أن يقوم مدير الصندوق بتأمين موجودات الصندوق بناءً على متوسط عمليتي تامين يتم اعدادها من قبل خبراء تامين مستقلين. كما هو مبين في أحكام وشروط الصندوق، تم احتساب صافي قيمة الموجودات المعلنة وأتعاب الإدارة على أساس القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، تقيد العقارات تحت التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل في هذه القوائم المالية.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات تحت التطوير من قبل مثنين اثنين هما شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠١١١٤ ومكتب استناد للتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٣٧، حيث بلغ تقييم المقيمين للعقارات الإستثمارية مبلغ ٤٩,٥٨٧,٧١٨، ٥٠,٢٤٨,١٦٠ ريال سعودي علي التوالي وبلغ متوسط تقييم العقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مبلغ ٤٩,٩١٧,٩٣٩ ريال سعودي.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

ريال سعودي

٤٩,٩١٧,٩٣٩
(٤٨,٢٣٠,٥٠٩)
١,٦٨٧,٤٣٠
٥,٢٠٠,٠٠٠
٠,٣٢

القيمة العادلة للعقارات تحت التطوير
(يخصم) تكلفة العقارات تحت التطوير (إيضاح ٧)
الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات
الوحدات المصدرة
حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات

صندوق ملكية - العجلان ريفيرا
صندوق استثمار عقاري عام مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م (منذ التأسيس) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٨- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات تحت التطوير بالقيمة العادلة (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات تحت التطوير (إيضاح ٨-١)	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة
٥١,٤٦٠,٣٧٥			
١,٦٨٧,٤٣٠			
٥٣,١٤٧,٨٠٥			

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات تحت التطوير (إيضاح ٨-١)	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة
٩,٩٠			
٠,٣٢			
١٠,٢٢			

٩- الموجودات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	ريال سعودي	ضريبة القيمة المضافة مصاريف مدفوعة مقدما
١,٩٥٠,٠٠٠		
١,٢٥٠		
١,٩٥١,٢٥٠		

١٠- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة بالصندوق مالكي الوحدات ومدير الصندوق وأعضاء مجلس الإدارة، والصناديق الأخرى التي يديرها مدير الصندوق. في دورة النشاطات الاعتيادية، يتعامل الصندوق مع جهات ذات علاقة. تخضع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة للحدود الموضوعية في اللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية. تتم الموافقة على جميع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق، يدفع الصندوق لمدير الصندوق اتعاب إدارة بواقع ١,٥٪ سنوياً من صافي أصول الصندوق تحتسب وتدفع كل ثلاثة أشهر، ولأغراض احتساب اتعاب الإدارة تم تحديد قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للعقارات تحت التطوير (إيضاح رقم ٨)، كما يدفع الصندوق الاتعاب التالية:
- اتعاب هيكل التمويل: يدفع الصندوق لمدير الصندوق أو طرف آخر اتعاب هيكل تمويل بحد أعلى ١٪ من إجمالي المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية.
فيما يلي بيان بأهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة والأرصدة الناتجة عنها:

حجم التعامل خلال الفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م (منذ التأسيس) حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	طبيعة المعاملات	أطراف ذات العلاقة
٣٠٧,٣٨٥	اتعاب ادارة الصندوق	شركة ملكية للاستثمار
١٢٦,٥٠٠	اتعاب هيكل تمويل	
٨٥,٠٣٧	سداد مصاريف بالإئابة	
٦,٠٠٠	بدلات حضور اعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية
٩,٢٨٧,٦٤٥	تكاليف بناء وتطوير	

صندوق ملكية - العجلان ريفيرا
صندوق استثمار عقاري عام مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م (منذ التأسيس) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
١٠- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

أ) فيما يلي الارصدة المستحقة من الطرف ذو العلاقة كما في ٣١ ديسمبر:	
الطرف ذو العلاقة	طبيعة الرصيد
شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية	دفعة مقدمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣,٧١٢,٣٥٥
ب) فيما يلي الارصدة المستحقة الي الطرف ذو العلاقة كما في ٣١ ديسمبر:	
الطرف ذو العلاقة	طبيعة الرصيد
شركة ملكية للاستثمار	أتعاب إدارة اتعاب هيكل تمويل سداد مصاريف بالإنابة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣٠٧,٣٨٥ ١٢٦,٥٠٠ ٨٥,٠٣٧ ٥١٨,٩٢٢

يشتمل حساب مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م على ٢٠٠,٧٤٠ وحدة مملوكة من قبل مدير الصندوق، كما يشتمل ايضا على ٢,٣٧٩,٢٦٠ وحدة مملوكة من قبل شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية مقابل حصة عينية من أرض المشروع .

١١- تمويلات بنكية طويلة الاجل

تم الحصول على تسهيل ائتماني من البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م، وذلك لتمويل أنشطة الصندوق وذلك بضمان رهن صكوك الاراضي المستثمرة في الصندوق محل التمويل بأسم شركة قرطبة الحديثة للعقارات (ايضاح ٧) ونسبة تغطية لا تقل عن ١٧٥٪ من قيمة التسهيل، وبلغ رصيد المستخدم من التسهيل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مبلغ ١١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، على ان يسدد قيمة التمويل دفعة واحدة بعد سنتان من تاريخ اول سحب.

١٢- المصاريف المستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	أتعاب مستحقة بدلات مجلس الادارة أخرى
٣٤,٨١٥	
٦,٠٠٠	
٤٨,٨٥٤	
٨٩,٦٦٩	

١٣- المصروفات الادارية الأخرى

للفترة من ١ أغسطس ٢٠٢١م منذ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	أتعاب مهنية مصروفات تقييم الاستثمارات العقارية أخرى
٣٣,٠٠٠	
٢١,٨٥٠	
٣٩,٠٧٥	
٩٣,٩٢٥	

١٤- التزامات رأسمالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، لدى الصندوق التزامات رأسمالية قائمة تتعلق بأعمال تطوير للوحدات العقارية مع المطور بمبلغ ٣٢,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

صندوق ملكية - العجلان ريفيرا
صندوق استثمار عقاري عام مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م (منذ التأسيس) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٥- 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 للعقار تحت التطوير 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 تحت التطوير ضمن المستوى ٣.

١٦- إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

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

مخاطر أسعار العملات

تمثل المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التقلبات في أسعار العملات السائدة في السوق. ليس لدى الصندوق موجودات أو مطلوبات هامة مرتبطة بأسعار العملات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

مخاطر العملات

هي مخاطر التغيير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تراقب الإدارة تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية وتعتقد أن الصندوق ليست عرضة لمخاطر العملات بدرجة جوهريّة نظرًا 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 الملزمة 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 إلى ٥ سنوات ريال سعودي	أكثر من ٥ سنوات ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
الموجودات				
مستحق من طرف ذو علاقة	٣,٧١٢,٣٥٥	-	-	٣,٧١٢,٣٥٥
موجودات أخرى	١,٩٥١,٢٥٠	-	-	١,٩٥١,٢٥٠
الإجمالي	٥,٦٦٣,٦٠٥	-	-	٥,٦٦٣,٦٠٥
المطلوبات				
تمويلات بنكية طويلة الأجل	-	١١,٠٠٠,٠٠٠	-	١١,٠٠٠,٠٠٠
مستحق إلى طرف ذو علاقة	٥١٨,٩٢٢	-	-	٥١٨,٩٢٢
مصروفات مستحقة	٨٩,٦٦٩	-	-	٨٩,٦٦٩
الإجمالي	٦٠٨,٥٩١	١١,٠٠٠,٠٠٠	-	١١,٦٠٨,٥٩١

صندوق ملكية - العجلان ريفيرا
صندوق استثمار عقاري عام مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م (منذ التأسيس) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٧- آخر يوم تقييم
كان آخر يوم تقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

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

١٩- أحداث هامة خلال الفترة

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 الازمة، ان الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة سيستمرون في مراقبة الوضع وتزويد أصحاب المصالح بالتطورات وفقاً لما تتطلبه الأنظمة واللوائح.

٢٠- الأحداث اللاحقة

بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠٢٢م حصل الصندوق علي ترخيص منشأة ذات أغراض خاصة وذلك بموافقة هيئة السوق المالية. وفي رأي الإدارة لم يكن هناك أحداث لاحقة هامة أخرى بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية والتي قد يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

٢١- الموافقة على القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٧ شعبان ١٤٤٣هـ (٣٠ مارس ٢٠٢٢م).