

صندوق مُلكية – عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة)
(مدار من قبل شركة مُلكية للاستثمار)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
مع تقرير فحص المراجع المستقل لمالكي الوحدات

صندوق مُلكية – عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة)
(مدار من قبل شركة ملكية للإستثمار)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

الصفحات

-	تقرير فحص المراجع المستقل لمالكي الوحدات
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
١٥-٦	الإيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

تقرير فحص المراجع المستقل عن المعلومات المالية الأولية الموجزة

(1 / 1)

إلى السادة// حاملي الوحدات صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت

المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية المرفقة الخاصة بصندوق ملكية - عقارات الخليج ريت ("الصندوق") والذي يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة المدار من قبل شركة ملكية للإستثمار (مدير الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م، والقوائم الأولية للدخل الشامل، والقوائم الأولية للتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

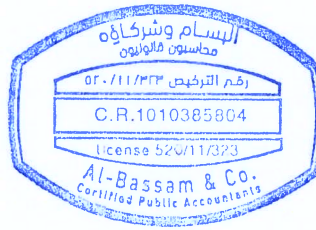
نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص المعلومات المالية الأولية من طرح استفسارات، بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويُعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدى أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم يتم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية الأولية الموجزة المرفقة غير مُعدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن البسام وشركاؤه



أحمد عبدالمجيد المهندس
محاسب قانوني
ترخيص رقم: ٤٧٧
الرياض: ٢٠ محرم ١٤٤٤ هـ
الموافق: ١٨ أغسطس ٢٠٢٢م

أحمد عبدالمجيد المهندس
محاسب قانوني
ترخيص رقم: ٤٧٧
الرياض: ٢٠ محرم ١٤٤٤ هـ
الموافق: ١٨ أغسطس ٢٠٢٢م

الخبر

تلفون: +966 13 893 3375 ص ب 4636
فاكس: +966 13 893 3349 الخبر 11557

جدة

تلفون: +966 12 652 5333 ص ب 1565
فاكس: +966 12 652 2894 جدة 21454

الرياض

تلفون: +966 11 206 5333 ص ب 49658
فاكس: +966 11 206 5446 الرياض 11557

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

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
 كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
١٦,٨٣٥,٧١٠	١١,٥٨٤,٦٥١	٥	النقد وما في حكمه
٩٤٩,٠٨٦,٣٨١	١,٢٧١,٢٤٣,٠٦٣	٦	عقارات إستثمارية، صافي
٣٣,٠٨٢,٥٣٢	٤١,٧٤٣,٤١٢	٧	ذمم مدينة عن عقود إيجارات، صافي
٩,٨٥٠,٥٦٢	٨,٤٦٩,٨٢٥		إيرادات مستحقة
٨٤٤,٤١٩	١,٣٦٤,٧٦٤		مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
<u>١,٠٠٩,٦٩٩,٦٠٤</u>	<u>١,٣٣٤,٤٠٥,٧١٥</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٣٤٢,٠٠٩,٢١٠	٥٧٦,٠٨١,٤١٤	٨	تمويلات بنكية طويلة الأجل
١٧,٦٣٣,٠١٠	١٦,٢٩٠,٩٣٣	٩	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
٥,٩٣٠,١٦٦	٨,٠٢٥,٤٠٧	١١	مستحق الى طرف ذو علاقة
-	١٢١,٨٩٣,٥٠٧	١٠	ذمم دائنة
٣,١٥٢,٧٤٠	٧,٢٥٣,١٦٤	١٢	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢,١٢٣,٨٥٩	١٨٢,٩٨٥	١٣	مخصص الزكاة
<u>٣٧٠,٨٤٨,٩٨٥</u>	<u>٧٢٩,٧٢٧,٤١٠</u>		إجمالي المطلوبات
<u>٦٣٨,٨٥٠,٦١٩</u>	<u>٦٠٤,٦٧٨,٣٠٥</u>		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
<u>٦٨,١٠٨,٦٥٢</u>	<u>٦٨,١٠٨,٦٥٢</u>		وحدات مصدرة (بالعدد)
٩,٣٨	٨,٨٨		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
<u>٩,٩١</u>	<u>٩,٣٥</u>	١٤	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ تعتبر جزء لا يتجزء من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق مُلكية – عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
 (مدار من قبل شركة مُلكية للإستثمار)

قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مراجعة)		لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م	
٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (غير مراجعة)	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
			الإيرادات
٣٩,٢٧٤,٦٥٤	٣٢,٦٣٠,٠٧٩		إيرادات تأجير عقارات إستثمارية، صافي
-	٢,٧٢٠,٢٦٧		إيرادات التشغيل الفندقي
٣,٠٤٢	-		إيرادات أخرى
٣٩,٢٧٧,٦٩٦	٣٥,٣٥٠,٣٤٦		اجمالي الإيرادات
			المصروفات
(٥,٠٦٢,٢٠١)	(٥,٩٠٦,١٨٧)		أتعاب إدارة الصندوق
(١٢١,٢١٦)	(١٤٢,٨٤٣)		أتعاب الحفظ
(٣,٢٢٥,١٨٦)	-		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٦,١١٠,٢٥٢)	(٨,٦٣٨,٢٤٨)		استهلاك عقارات إستثمارية
(٤,٧٠٦,٧٩٨)	(٨,٠٢٩,٩٩٢)		أعباء تمويلية
-	(٢,٢٩٠,٨٩٥)		أتعاب هيكل تمويل
-	(٢,١٣١,٠٦٥)		أتعاب تعامل
(٦٢٧,٩٥٩)	(٨٩١,٧٠٦)		مصروفات ادارية أخرى
(١٩,٨٥٣,٦١٢)	(٢٨,٠٣٠,٩٣٦)		إجمالي المصاريف
١٩,٤٢٤,٠٨٤	٧,٣١٩,٤١٠		صافي ربح العمليات للفترة
١,٢٤٩,٧٦٠	(٢٠,١٩٥,٠٥٧)	٦	(الإنخفاض)/ رد الإنخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية
٢٠,٦٧٣,٨٤٤	(١٢,٨٧٥,٦٤٧)		صافي (خسارة)/ ربح الفترة قبل الزكاة
-	(١٨٢,٩٨٥)	١٣	الزكاة
٢٠,٦٧٣,٨٤٤	(١٣,٠٥٨,٦٣٢)		صافي (خسارة)/ ربح الفترة بعد الزكاة
-	-		الدخل الشامل الأخر
٢٠,٦٧٣,٨٤٤	(١٣,٠٥٨,٦٣٢)		اجمالي (الخسارة الشاملة)/ الدخل الشامل للفترة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ تعتبر جزء لا يتجزء من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق مُلكية – عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
 (مدار من قبل شركة مُلكية للإستثمار)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لمالكي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	إيضاح
ريال سعودي ٦٤١,٦٩٤,٩٢٩	ريال سعودي ٦٣٨,٨٥٠,٦١٩	صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في بداية الفترة
٦٤١,٦٩٤,٩٢٩	٦٣٨,٨٥٠,٦١٩	قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في نهاية الفترة
(١٥,٦٦٤,٩٩٠)	(٢١,١١٣,٦٨٢)	١٨ توزيعات أرباح
٢٠,٦٧٣,٨٤٤	(١٣,٠٥٨,٦٣٢)	صافي (الخسارة الشاملة)/ الدخل الشامل للفترة
٦٤٦,٧٠٣,٧٨٣	٦٠٤,٦٧٨,٣٠٥	صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ تعتبر جزء لا يتجزء من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق مُلكيّة – عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار من قبل شركة ملكيّة للإستثمار)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م

٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (غير مراجعة)	
ريال سعودي ٢٠,٦٧٣,٨٤٤	ريال سعودي (١٢,٨٧٥,٦٤٧)	الأنشطة التشغيلية
		صافي (الخسارة)/ الدخل للفترة قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
٦,١١٠,٢٥٢	٨,٦٣٨,٢٤٨	استهلاك العقارات الإستثمارية
٤,٧٠٦,٧٩٨	٨,٠٢٩,٩٩٢	أعباء تمويلية
٣,٢٢٥,١٨٦	-	المكون من خسائر إئتمانية متوقعة
(١,٢٤٩,٧٦٠)	٢٠,١٩٥,٠٥٧	الإنخفاض/ (رد الإنخفاض) في قيمة العقارات الإستثمارية
(٣,٠٤٢)	-	عوائد ودائع مرابحات
٣٣,٤٦٣,٢٧٨	٢٣,٩٨٧,٦٥٠	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٩,٦٨٤,١٣٤)	(٨,٦٦٠,٨٨٠)	ذمم مدينة عن عقود إيجارات
(١,٢٠٢,٠٨٤)	١,٣٨٠,٧٣٧	إيرادات مستحقة
(٩١,٠٥٠)	(٥٢٠,٣٤٥)	مصرفات مدفوعة مقدّمة و أرصدة مدينة أخرى
٢,٠٢٠,٠٠٠	(١,٣٤٢,٠٧٧)	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
(١٠٠,٧٥٠)	٢,٠٩٥,٢٤١	مستحق إلى طرف ذو علاقة
-	١٢١,٨٩٣,٥٠٧	ذمم دائنة
(١,١٤٠,٤٠١)	٣٤٣,٧٦٦	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٨,٨٢٤,١٨٨)	(٤,٩٩١,٢٠٩)	أعباء تمويلية مسددة
-	(٢,١٢٣,٨٥٩)	الزكاة المدفوعة
١٤,٤٤٠,٦٧١	١٣٢,٠٦٢,٥٣١	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٢٧٤,١٠٠)	(٣٥٠,٩٨٩,٩٨٧)	إضافات عقارات إستثمارية
٣,٠٤٢	-	النقد المحصل من عوائد ودائع مرابحات
(٢٧١,٠٥٨)	(٣٥٠,٩٨٩,٩٨٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٨٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٣٤,٧٩٠,٠٧٩	المتحصل من تمويل طويل الأجل
(٣٤٢,٥٩٩,٩٩٩)	-	المسدد من تمويل طويل الأجل
(١٥,٦٦٤,٩٩٠)	(٢١,١١٣,٦٨٢)	توزيعات أرباح
(٣٤,٦٨٥)	-	تكاليف تمويل مؤجلة مسددة
(٢٧٥,٢٩٩,٦٧٤)	٢١٣,٦٧٦,٣٩٧	صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(٢٦١,١٣٠,٠٦١)	(٥,٢٥١,٠٥٩)	التغير في النقدية وشبه النقدية خلال الفترة
٢٧٠,٨٥٤,٠٩٦	١٦,٨٣٥,٧١٠	النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
٩,٧٢٤,٠٣٥	١١,٥٨٤,٦٥١	النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ تعتبر جزء لا يتجزء من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

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 الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م

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% بعد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق وبحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال ٩٠ يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر. وقد بدأ الصندوق عملياته بتاريخ ١٦ صفر ١٤٣٩هـ (الموافق ٥ نوفمبر ٢٠١٧م).

خلال عام ٢٠٢٠م 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 ٢٠٢١م صدر موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية على تغيير غير أساسي في الصندوق هو (أكمل إجراءات تحويل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت الي صندوق استثمار عقاري متداول مقفل يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة).

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 بهذة اللوائح ١ مايو ٢٠٢١م.

تتم إدارة الصندوق من قبل شركة ملكية للاستثمار.

ان عنوان ادارة الصندوق كما يلي:

شركة ملكية للاستثمار - شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي - مجمع ذا ايليت مول مبنى رقم ٨٥٦٥ الدور الأول - حي السلمانية، ص.ب. ٥٢٧٧٥، الرياض ١٢٢٣٤، المملكة العربية السعودية.

٢. اللوائح التنظيمية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ وتاريخ ١٩ جمادي الآخرة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦م) والمعدلة بموجب قرار مجلس إدارة هيئة سوق المال رقم ٢-٢٢-٢٠٢١ بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١م).

٣. أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية

١-٣ بيان الإلتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب أن تقرأ جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. إن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م لا تشكل بالضرورة مؤشراً على البيانات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

القوائم المالية الأولية الموجزة تم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، كما تم تعديلها. باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي.

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 الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٣. أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية الأولية الموجزة باستخدام العملة الرئيسية التي يعمل فيها الصندوق ("العملة الوظيفية"). يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق .

المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام أسعار الصرف.

كما في تاريخ قائمة المركز المالي الأولية يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من تحويل سعر الصرف في قائمة الدخل الشامل الأولية.

٣-٣ معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة

السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة تتطابق مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م. هناك معايير وتعديلات وتفسيرات جديدة تطبق لأول مرة في عام ٢٠٢٢ م ولكن ليس لها تأثير على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

هناك العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى الصادرة وغير سارية بعد بتاريخ إصدار القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق. يعتقد مجلس إدارة الصندوق، أنه لن يكون لهذه التعديلات والتفسيرات أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق. يعترف الصندوق بتطبيق هذه التعديلات والتفسيرات، إن وجدت.

٤. أحكام وتقديرات محاسبية مؤثرة

عند إعداد هذه البيانات المالية الأولية الموجزة، كانت الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية لتقديرات هي نفسها المطبقة على القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، باستثناء التقدير الموضح أدناه:

قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

عند إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة، قامت الإدارة بعمل بعض الافتراضات الإضافية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. يمكن أن يؤدي أي تغيير في المستقبل في الافتراضات والتقديرات الرئيسية إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للأصول أو الخصوم المتأثرة في الفترات المستقبلية. نظراً لتطور الموقف سريعاً مع عدم اليقين في المستقبل، ستستمر الإدارة في تقييم التأثير بناءً على التطورات المستقبلية.

٥. النقد وما في حكمه

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(غير مراجعة)	(مراجعة)
١١,٥٨٤,٦٥١	١٦,٨٣٥,٧١٠
١١,٥٨٤,٦٥١	١٦,٨٣٥,٧١٠

أرصدة لدى البنوك

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 الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٦. العقارات الإستثمارية، صافي

التكلفة	مشاريع تحت			المجموع
	أراضي	مباني	التنفيذ	
الرصيد في بداية الفترة	٥٠٤,١٧٩,٩٠٠	٤٨٩,٢٧٣,٩١٧	١٥,٥٧٢,٥٠٠	١,٠٠٩,٠٢٦,٣١٧
الإضافات خلال الفترة	٩٠,٤٥٠,٧٥٠	٢٦٠,٥٣٢,٢٣٧	٧,٠٠٠	٣٥٠,٩٨٩,٩٨٧
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٥٩٤,٦٣٠,٦٥٠	٧٤٩,٨٠٦,١٥٤	١٥,٥٧٩,٥٠٠	١,٣٦٠,٠١٦,٣٠٤
<u>الإستهلاك المتراكم</u>				
الرصيد في بداية الفترة	-	(٤٠,٨١٣,٤٧٦)	-	(٤٠,٨١٣,٤٧٦)
المحمل على الفترة	-	(٨,٦٣٨,٢٤٨)	-	(٨,٦٣٨,٢٤٨)
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	-	(٤٩,٤٥١,٧٢٤)	-	(٤٩,٤٥١,٧٢٤)
<u>الهبوط في القيمة</u>				
الرصيد في بداية الفترة	(١١,٦٧٨,٧٦٩)	(٣,٦٠٨,٠٣١)	(٣,٨٣٩,٦٦٠)	(١٩,١٢٦,٤٦٠)
المحمل على الفترة	(٧,٥٤٨,٧٩٣)	(١٢,٨٢٩,٤٢٤)	١٨٣,١٦٠	(٢٠,١٩٥,٠٥٧)
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	(١٩,٢٢٧,٥٦٢)	(١٦,٤٣٧,٤٥٥)	(٣,٦٥٦,٥٠٠)	(٣٩,٣٢١,٥١٧)
<u>القيمة الدفترية:</u>				
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٥٧٥,٤٠٣,٠٨٨	٦٨٣,٩١٦,٩٧٥	١١,٩٢٣,٠٠٠	١,٢٧١,٢٤٣,٠٦٣
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٤٩٢,٥٠١,١٣١	٤٤٤,٨٥٢,٤١٠	١١,٧٣٢,٨٤٠	٩٤٩,٠٨٦,٣٨١

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

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 قلل فندقية على طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز بحي الهدا بمدينة الرياض.
- مبنى دينار التجاري: هو عبارة عن مبنى تجاري مكتبي علي طريق الامير 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 علي 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 أبحر الشمالية.
- مجمع الجادة الفندقية: هو عبارة عن مجمع تجاري فندقية يقع في حي قرطبة بمدينة الرياض (إيضاح ١٠).

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 الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٦. العقارات الإستثمارية، صافي (تتمة)

إن صكوك ملكية العقارات مسجلة باسم شركة تمدين الاولى العقارية وهي شركة تم تأسيسها بغرض حفظ وتسجيل أصول الصندوق بناءً على قرار هيئة السوق المالية رقم ١٧/٤٩٠٢/٦/١ بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م، حيث ان 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 ٨).

٧. ذمم مدينة عن عقود إيجارات، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	ذمم مدينة عن عقود إيجارات يخصم: مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
٤٩,٢٤٧,٩٢٣	٤٩,٩٥٦,٦٠٥	
(١٦,١٦٥,٣٩١)	(٨,٢١٣,١٩٣)	
٣٣,٠٨٢,٥٣٢	٤١,٧٤٣,٤١٢	

إن حركة مخصص خسائر إئتمانية متوقعة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	الرصيد في بداية الفترة/ السنة المكون خلال الفترة/ السنة ديون معدومة خلال الفترة/ السنة الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
٦,٨٠٨,٧٤٧	١٦,١٦٥,٣٩١	
٩,٣٥٦,٦٤٤	-	
-	(٧,٩٥٢,١٩٨)	
١٦,١٦٥,٣٩١	٨,٢١٣,١٩٣	

٨. 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 باسم شركة البلاد العقارية وبنسبة تغطية لا تقل عن ١٧٥% من قيمة التسهيل، وبتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٩م تم تعليية حد التسهيل الائتماني من بنك البلاد ليصبح إجمالي التمويل بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتم سداد التسهيل بالكامل خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م.

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 بضمان رهن صكوك العقارات المستثمرة في الصندوق وبنسبة تغطية لا تقل عن ٢٠٠% من قيمة اجمالي التسهيلات (إيضاح ٦)، حيث بلغ المستخدم من التسهيل كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م مبلغ ٥٧٧,٣٩٠,٠٧٤ ريال سعودي، على ان يسدد جميع المبالغ المستحقة بعد سبع سنوات من تاريخ اول سحب.

وتتمثل الحركة على التمويلات البنكية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	الرصيد في بداية الفترة/ السنة المحصل خلال الفترة/ السنة إجمالي المحصل من التمويلات المسدد خلال الفترة/ السنة
ريال سعودي ٦٠٢,٢٠٠,٠٠٠	ريال سعودي ٣٤٢,٥٩٩,٩٩٥	
٨٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٣٤,٧٩٠,٠٧٩	
٦٨٥,٢٠٠,٠٠٠	٥٧٧,٣٩٠,٠٧٤	
(٣٤٢,٦٠٠,٠٠٥)	-	
٣٤٢,٥٩٩,٩٩٥	٥٧٧,٣٩٠,٠٧٤	
(٥٩٠,٧٨٥)	(١,٣٠٨,٦٦٠)	يخصم: تكاليف تمويل مؤجلة
٣٤٢,٠٠٩,٢١٠	٥٧٦,٠٨١,٤١٤	

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 الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

٩. إيرادات إيجارات غير مكتسبة

تتمثل إيرادات الإيجارات الغير مكتسبة في مبالغ مفوترة عن عقود تأجير العقارات الإستثمارية ولا تخص الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م، حيث بلغت كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ مبلغ ١٦,٢٩٠,٩٣٣ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١٧,٦٣٣,٠١٠ ريال سعودي).

١٠. ذمم دائنة

تتمثل الذمم الدائنة في قيمة المبالغ المستحقة على الصندوق مقابل الاستحواذ على مجمع الجادة الفندقية والذي تم خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م، حيث بلغت قيمة العقار كاملاً ٣٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال وتم سداد ما نسبته ٦٣,٦١% من قيمة العقار كمرحلة أولى بقيمة ٢١٣,١٠٦,٤٩٣ ريال غير شامل الضريبة وسيتم سداد الجزء المتبقي من ثمن العقار بنسبة ٣٦,٣٩% بقيمة ١٢١,٨٩٣,٥٠٧ ريال غير شامل الضريبة من خلال وسيلتين:

الاولي : اصدار وتخصيص وحدات لصالح البائعين كلا حسب نسبة ملكيته بالعقار وذلك بما يعادل قيمته ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال

الثانية : طرح نقدي للجمهور أو تمويل بنكي بما يغطي المبلغ المتبقي.

١١. المعاملات و الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة بالصندوق مدير 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:

- أتعاب هيكله رأس المال: يدفع الصندوق أتعاب 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 أتعاب هيكله رأس المال فوراً مره واحدة بعد اقفال اي عملية جمع رأس مال.

-أتعاب هيكله التمويل: يدفع الصندوق لمدير الصندوق أو طرف آخر أتعاب هيكله تمويل بحد أعلى ١ % من إجمالي المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية.

-أتعاب تعامل: يدفع الصندوق لمدير الصندوق ١ % بحد أعلى من قيمة بيع أو استحواذ على أي أصل عقاري طوال عمر الصندوق.

(أ) فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قام بها الصندوق خلال الفترة:

الطرف ذو العلاقة		طبيعة المعاملات	قيمة المعاملات خلال الفترة	
			٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)
شركة ملكية للاستثمار	أتعاب إدارة	٥,٩٠٦,١٨٧	٥,٠٦٢,٢٠١	
	أتعاب هيكله تمويل	٢,٢٩٠,٨٩٥	-	
	أتعاب تعامل	٢,١٣١,٠٦٥	-	

(ب) فيما يلي الأرصدة المستحقة إلى الطرف ذو العلاقة:

الطرف ذو العلاقة		طبيعة المعاملات	رصيد الإغلاق الدائن	
			٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)
شركة ملكية للاستثمار	أتعاب إدارة	٧,٦٤٤,٦٤٧	٥,٨٥٢,٥٣٣	
	سداد مصاريف بالإنباءة	٣٨٠,٧٦٠	٧٧,٦٣٣	
		٨,٠٢٥,٤٠٧	٥,٩٣٠,١٦٦	

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 الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م

١٢. مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (غير مراجعة)	
٢,٩٥٩,٣٢٨	٦,٧١٥,٩٨٥	أعباء تمويلية مستحقة
٧١,٠٦٧	٧٤,٦٧٩	أتعاب حفظ مستحقة
٣٠,٠٠٠	١٦٢,٥٠٠	مصروفات مستحقة
٩٢,٣٤٥	٣٠٠,٠٠٠	أخرى
٣,١٥٢,٧٤٠	٧,٢٥٣,١٦٤	

١٣. 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 بهذة اللوائح ١ مايو ٢٠٢١م.

فيما يلي حركة مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (غير مراجعة)	
-	٢,١٢٣,٨٥٩	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
١,٤٢٥,٤٩٩	١٨٢,٩٨٥	المكون خلال الفترة/ السنة
٦٩٨,٣٦٠	-	زكاة أعوام سابقة
-	(٢,١٢٣,٨٥٩)	المدفوع خلال الفترة/ السنة
٢,١٢٣,٨٥٩	١٨٢,٩٨٥	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

١٤. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

وفقاً للوائح الصناديق العقارية الاستثمارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يجب أن يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين أثبتين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية المتاحة. إلا أنه وفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق، يتم إدراج الإستثمارات العقارية بالتكلفة ناقص الإستهلاك المتراكم و الإنخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. وبالتالي يتم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لغرض الحصول على المعلومات ولم يتم احتسابها في دفاتر الصندوق.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيمين لكل أصل، وهما شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠١١١٤، ومكتب إستناد للتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٣٧، بلغ متوسط تقييم الإستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م مبلغ ١,٣٠٣,١٨٣,٥٠٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م : ٩٨٥,٠٢٩,٧٣٦ ريال سعودي) وفيما يلي تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (غير مراجعة)	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	١,٣١٤,٤٨٧,٠٠٣	١,٢٩١,٨٨٠,٠٠٠	١,٣٠٣,١٨٣,٥٠٢
الإجمالي	١,٣١٤,٤٨٧,٠٠٣	١,٢٩١,٨٨٠,٠٠٠	١,٣٠٣,١٨٣,٥٠٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (مراجعة)	المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط
الاستثمارات العقارية	٩٨١,٠٥٩,٤٧٢	٩٨٩,٠٠٠,٠٠٠	٩٨٥,٠٢٩,٧٣٦
الإجمالي	٩٨١,٠٥٩,٤٧٢	٩٨٩,٠٠٠,٠٠٠	٩٨٥,٠٢٩,٧٣٦

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 الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

١٤. أثر صافي قيمة الموجودات في حال تم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)

استخدمت الإدارة المتوسط للتقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. تم تقييم الاستثمارات العقارية مع الأخذ بالحسبان مجموعة من العوامل بما في ذلك مساحة ونوع العقار وأساليب التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة بما فيها التحليل المالي وتقسيم قطع الأرض وطريقة التكلفة وطريقة الدخل حسب أسعار السوق وطريقة خصم التدفقات النقدية. فيما يلي تحليل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	
٩٨٥,٠٢٩,٧٣٦	١,٣٠٣,١٨٣,٥٠٢	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بناءً على متوسط التقييمين المستخدمين
(٩٤٩,٠٨٦,٣٨١)	(١,٢٧١,٢٤٣,٠٦٣)	يخصم القيمة الدفترية: الاستثمارات العقارية
٣٥,٩٤٣,٣٥٥	٣١,٩٤٠,٤٣٩	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٦٨,١٠٨,٦٥٢	٦٨,١٠٨,٦٥٢	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٠,٥٣	٠,٤٧	الحصة الإضافية للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات :

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	
٦٣٨,٨٥٠,٦١٩	٦٠٤,٦٧٨,٣٠٥	صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٣٥,٩٤٣,٣٥٥	٣١,٩٤٠,٤٣٩	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٦٧٤,٧٩٣,٩٧٤	٦٣٦,٦١٨,٧٤٤	صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	
٩,٣٨	٨,٨٨	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,٥٣	٠,٤٧	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٩,٩١	٩,٣٥	القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة

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 للأدوات المالية والإفصاح عنها:
المستوى ١: أسعار مدرجة في سوق نشط لنفس الأداة المالية (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.

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 الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

١٦. الأدوات المالية حسب الفئة

التكلفة المطفأة بالريال السعودي	القيمة العادلة بالريال السعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) الموجودات كما في قائمة المركز المالي الاولية
-	١١,٥٨٤,٦٥١	النقدية وشبه النقدية
-	٤١,٧٤٣,٤١٢	ذمم مدينة عن عقود إيجارات، صافي إيرادات مستحقة
-	٨,٤٦٩,٨٢٥	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
-	١,٣٦٤,٧٦٤	الإجمالي
-	٦٣,١٦٢,٦٥٢	
التكلفة المطفأة بالريال السعودي	القيمة العادلة بالريال السعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة) الموجودات كما في قائمة المركز المالي الاولية
-	١٦,٨٣٥,٧١٠	النقدية وشبه النقدية
-	٣٣,٠٨٢,٥٣٢	ذمم مدينة عن عقود إيجارات، صافي إيرادات مستحقة
-	٩,٨٥٠,٥٦٢	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
-	٨٤٤,٤١٩	الإجمالي
-	٦٠,٦١٣,٢٢٣	

١٧. إدارة المخاطر المالية

١٧-١ عوامل المخاطر المالية

تتعرض أنشطة الصندوق لمجموعه متنوعه من المخاطر المالية: مخاطر السوق، ومخاطر الائتمان، ومخاطر السيولة، والمخاطر التشغيلية.
ومدير الصندوق مسؤول عن تحديد المخاطر والرقابة عليها. ويشرف مجلس الصندوق على مدير الصندوق وهو مسؤول في نهاية المطاف عن الإدارة العامة للصندوق.
ويستخدم الصندوق أساليب مختلفة لقياس وإدارة مختلف أنواع المخاطر التي يتعرض لها؛ ويرد شرح لهذه الأساليب بالأسفل.

أ- مخاطر السوق

مخاطر معدل العمولة

مخاطر معدل العمولة هي مخاطر تقلب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية أو القيم العادلة للأدوات المالية ذات الكوبونات الثابتة بسبب التغيرات في أسعار عمولات السوق.

ب- مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان، وهو خطر أن يتسبب أحد أطراف أداة مالية في خسارة مالية للطرف الآخر من خلال عدم الوفاء بالتزامه. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان المتعلقة برصيده النقدي على النحو التالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	النقدية وشبه النقدية
١١,٥٨٤,٦٥١	١٦,٨٣٥,٧١٠	ذمم مدينة عن عقود إيجارات، صافي إيرادات مستحقة
٤١,٧٤٣,٤١٢	٣٣,٠٨٢,٥٣٢	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٨,٤٦٩,٨٢٥	٩,٨٥٠,٥٦٢	تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى لمخاطر الائتمان.
١,٣٦٤,٧٦٤	٨٤٤,٤١٩	

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 الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

١٧. إدارة المخاطر المالية (تتمة)
١٧-١ عوامل المخاطر المالية (تتمة)
ب- مخاطر الائتمان (تتمة)

تقتصر مخاطر الائتمان على النقدية وشبه النقدية، ذمم مدينة عن عقود إيجارات، إيرادات مستحقة، مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى كما يلي:

- جميع الأصول المالية يحتفظ بها الصندوق لدى جهات ذات تصنيف ائتماني جيد.
- يطبق الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ المبسطة لقياس خسائر ائتمان متوقعة والتي تستخدم للخسائر المتوقعة لمدى الحياة لجميع الأصول المالية.
- سياسة الصندوق للدخول في عقود أدوات مالية مع أطراف ذو تصنيف جيد. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان عن طريق رصد التعرض لمخاطر الائتمان، والحد من المعاملات مع نظراء محددين، وتقييم الجدارة الائتمانية لنظرانهم باستمرار.

ج- مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية ويراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة بشكل مستمر بغرض التأكد من كفاية التمويل المتوفر للوفاء بأي التزامات عند حدوثها. يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشونها، إما من خلال تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق. يلخص الجدول أدناه قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات الهامة في للصندوق بناءً على آجال الاستحقاق المتوقعة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)

الإجمالي	أقل من سنة	أكثر من سنة	
١١,٥٨٤,٦٥١	-	١١,٥٨٤,٦٥١	النقد وما في حكمه
١,٢٧١,٢٤٣,٠٦٣	١,٢٧١,٢٤٣,٠٦٣	-	عقارات إستثمارية، صافي
٤١,٧٤٣,٤١٢	-	٤١,٧٤٣,٤١٢	ذمم مدينة عن عقود إيجارات، صافي
٨,٤٦٩,٨٢٥	-	٨,٤٦٩,٨٢٥	إيرادات مستحقة
١,٣٦٤,٧٦٤	-	١,٣٦٤,٧٦٤	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١,٣٣٤,٤٠٥,٧١٥	١,٢٧١,٢٤٣,٠٦٣	٦٣,١٦٢,٦٥٢	إجمالي الموجودات
٥٧٦,٠٨١,٤١٤	٥٧٦,٠٨١,٤١٤	-	تمويلات بنكية طويلة الأجل
١٦,٢٩٠,٩٣٣	-	١٦,٢٩٠,٩٣٣	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
٨,٠٢٥,٤٠٧	-	٨,٠٢٥,٤٠٧	مستحق إلى طرف ذو علاقة
١٢١,٨٩٣,٥٠٧	-	١٢١,٨٩٣,٥٠٧	ذمم دائنة
٧,٢٥٣,١٦٤	-	٧,٢٥٣,١٦٤	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٨٢,٩٨٥	-	١٨٢,٩٨٥	مخصص الزكاة
٧٢٩,٧٢٧,٤١٠	٥٧٦,٠٨١,٤١٤	١٥٣,٦٤٥,٩٩٦	إجمالي المطلوبات

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 الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م

١٧. إدارة المخاطر المالية (تتمة)
١٧-١ عوامل المخاطر المالية (تتمة)
ج- مخاطر السيولة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (مراجعة)		
الإجمالي	أكثر من سنة	أقل من سنة
١٦,٨٣٥,٧١٠	-	١٦,٨٣٥,٧١٠
٩٤٩,٠٨٦,٣٨١	٩٤٩,٠٨٦,٣٨١	-
٣٣,٠٨٢,٥٣٢	-	٣٣,٠٨٢,٥٣٢
٩,٨٥٠,٥٦٢	-	٩,٨٥٠,٥٦٢
٨٤٤,٤١٩	-	٨٤٤,٤١٩
١,٠٠٩,٦٩٩,٦٠٤	٩٤٩,٠٨٦,٣٨١	٦٠,٦١٣,٢٢٣
٣٤٢,٠٠٩,٢١٠	٣٤٢,٠٠٩,٢١٠	-
١٧,٦٣٣,٠١٠	-	١٧,٦٣٣,٠١٠
٥,٩٣٠,١٦٦	-	٥,٩٣٠,١٦٦
٣,١٥٢,٧٤٠	-	٣,١٥٢,٧٤٠
٢,١٢٣,٨٥٩	-	٢,١٢٣,٨٥٩
٣٧٠,٨٤٨,٩٨٥	٣٤٢,٠٠٩,٢١٠	٢٨,٨٣٩,٧٧٥

د- المخاطر التشغيلية

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتكنولوجيا والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الانتماء والسيولة والعملات والسوق المخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

١٨. توزيعات أرباح

- بتاريخ ١٧ يناير ٢٠٢٢م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بمبلغ ٠,١٨ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ١٢,٢٥٩,٥٥٧ ريال سعودي لمالكي وحداته.

- بتاريخ ١٧ ابريل ٢٠٢٢م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢م بمبلغ ٠,١٣ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٨,٨٥٤,١٢٥ ريال سعودي لمالكي وحداته.

١٩. الأحداث اللاحقة

بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠٢٢م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م بمبلغ ٠,١٣ ريال سعودي لكل وحدة بمبلغ إجمالي ٨,٨٥٤,١٢٥ ريال سعودي لمالكي الوحدات. وبخلاف ذلك في رأي الإدارة لم تكن هناك أحداث لاحقة هامة بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م.

٢٠. آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (٣٠ يونيو ٢٠٢١م).

٢١. اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة لإصدارها من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٦ أغسطس ٢٠٢٢م (الموافق ١٨ محرم ١٤٤٤هـ).