



## تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل

ترخيص هيئة السوق المالية 13170-37 بتاريخ 2013/11/5م :  
وذلك للتعامل بصفة أصيل والتعهد بالتغطية وإدارة صناديق  
الاستثمار ومحافظة العملاء والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في  
أعمال الأوراق المالية.

- تتضمن المعلومات الواردة في هذه الوثيقة بيانات سرية خاصة بشركة مُلكية للاستثمار. وبالتالي، فإنه لا يجوز الكشف عن هذه المعلومات والبيانات، بشكل جزئي أو كلي، أو استخدامها أو نسخها لأي غرض كان، بدون موافقة خطية من الشركة كما أنه في حالة حصول أي طرف على هذه الوثيقة عن طريق الخطأ وكان غير مصرح له بالاطلاع على محتوياتها فيجب عليه إعادتها بشكل فوري لإدارة الشركة أو إتلافها.
- المعلومات الواردة في هذا العرض تم إعدادها بناءً على بيانات من مصادر تعتبر موثوقة لدى الشركة. تم بناء الافتراضات والتقديرات المالية وغير المالية بناءً على أفضل التقديرات المتاحة لدى الشركة في وقت إعداد هذه الوثيقة وقد تتغير تلك الافتراضات والتقديرات المالية وغير المالية سلباً أو إيجاباً عند نشوء حدث غير متوقع بعد إعداد هذه الوثيقة.
- لا يقصد بهذا العرض أن يكون حصرياً أو أن يحتوي على كافة المعلومات التي يود المتلقي الحصول عليها لتقييم أداء الشركة أو/و مخاطر الاستثمار. ويتوجب على المتلقي أن يعتمد في قراره على مراجعته الخاصة وتقييمه للفرصة الاستثمارية بما في ذلك المزايا والمخاطر المحتملة. ولا يحق لأي طرف تفسير محتويات هذا العرض على أنها نصيحة بأي شكل من الأشكال بل يتوجب على كل طرف متلقي لهذا العرض الرجوع إلى مستشاريه فيما يتعلق بأية مسائل ذات صلة بقراره المحتمل. وسوف تقوم الشركة بإتاحة الفرصة لأي طرف ذي علاقة، أو وكيله، لطرح الأسئلة على مسؤولي الشركة بخصوص أي من جوانب متعلقة بالعرض وكذلك فرصة الحصول على معلومات إضافية تمتلكها الشركة أو يمكنها الحصول عليها دون مجهود أو تكاليف غير معقولة.

صندوق ملكية  
العجلان ريفيرا

صندوق ملكية – العجلان ريفيرا

	مراجع الحسابات شركة المحاسبون المتحدون	شركة ملكية للاستثمار	مدير الصندوق
	أمين الحفظ شركة نمو المالية	صندوق استثماري عقاري عام	نوع الصندوق
	المطور العقاري والمسوق شركة محمد ومصعب عبدالله العجّالان الاستثمارية	52,000,000 ريال سعودي	رأس مال الصندوق عند التأسيس
	المثمن العقاري (1) فالي للتقييم العقاري	2021/08/29م	تاريخ بدء أعمال الصندوق
		2022/12/31م	تاريخ آخر تقييم
	المثمن العقاري (2) استناد للتقييم العقاري	10 ريال سعودي	سعر الوحدة عند الطرح

1- الأصول التي يستثمر فيها الصندوق:

الموقع	النشاط	المساحة	العقار	البند
الرياض-قرطبة	تجاري	4776 متر	العجلان ريفيرا (الشقق)	1
الرياض-قرطبة	سكني	3409 متر	العجلان ريفيرا (الفلل)	2

2- الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها :

لا يوجد أصول إضافية يستهدف الصندوق الاستثمار فيها.

3- توضيح نسبة قيمة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة :  
لا ينطبق.

4- نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق :  
لا ينطبق.

5- نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات ونسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق:  
لا ينطبق.

6- وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق :  
لا ينطبق.

7- جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق منذ التأسيس:

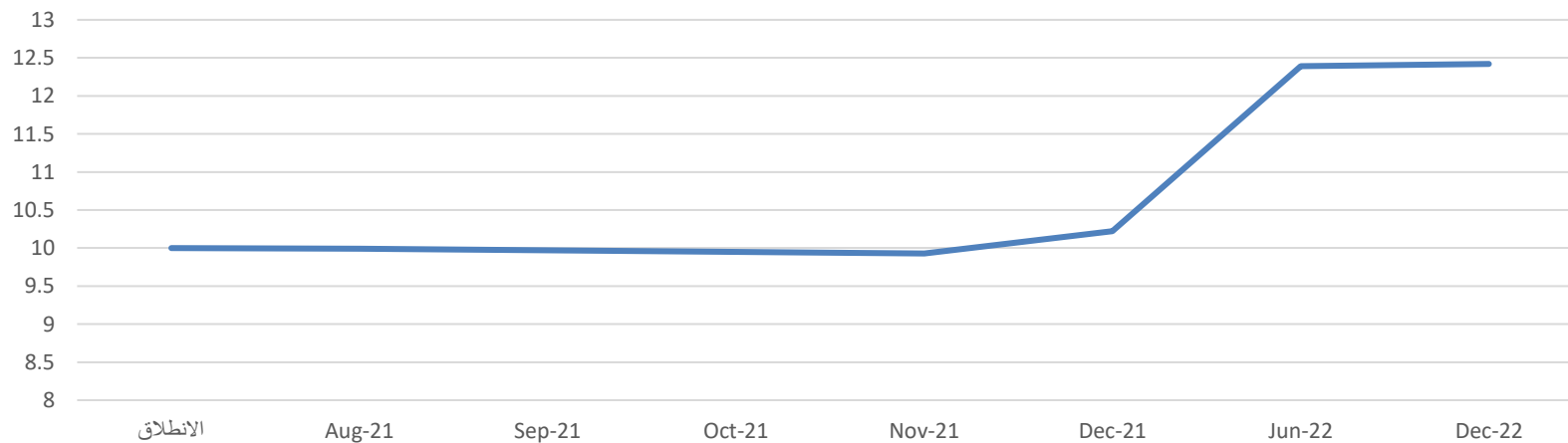
2022	2021	البيان
64,507,083	53,147,805	صافي قيمة الأصول ( بالريال )
12.42	10.22	صافية قيمة الأصول لكل وحدة نهاية العام ( بالريال )
أقل قيمة	أعلى قيمة	قيمة الوحدة ( بالريال )
10.22	12.42	
5,200,000	5,200,000	عدد الوحدات المصدرة
24.2%	2.2%	توزيع الدخل لكل وحدة
7.21%	1.02%	نسبة التكاليف
لا ينطبق	لا ينطبق	المؤشر الأسترشادي
0%	17.44%	نسبة الأصول المقرضة من إجمالي أصول الصندوق

8- سجل أداء الصندوق:

العائد منذ التأسيس	العائد خمس سنوات	العائد ثلاث سنوات	العائد 2022	(أ)
% 24.2	N/A	N/A	% 24.2	

2022	2021	(ب)
%	%	

تقييم الوحدة



8- سجل أداء الصندوق:

النسبة من إجمالي المصاريف	النسبة من إجمالي الأصول	القيمة الفعلية حتى 2022/12/31 (ر.س.)	مقابل الخدمات والعمولات
15.25%	1.10%	1,035,985	اتعاب إدارة
0.51%	0.04%	34,500	اتعاب حفظ
25.76%	1.86%	1,750,000	اتعاب تسويق
56.88%	4.10%	3,864,076	ضريبة قيمة مضافة (جاري العمل على استردادها)
0.12%	0.01%	8,000	أتعاب المثلث العقاري
0.11%	0.01%	7,500	رسوم رقابية
0.35%	0.03%	24,000	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
0.08%	0.01%	5,750	رسوم تداول
0.93%	0.07%	63,225	مصاريف أخرى
100%	7.21%	6,793,036	إجمالي الرسوم والمصاريف

تاريخ الاستحقاق	مدى انكشافها	نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق	نسبة التكاليف من إجمالي قيمة الأصول
تم السداد	لا ينطبق	0%	7.21%



9- التغييرات الأساسية والغير أساسية:

التغييرات الأساسية خلال عام 2022م:

- ❖ اعتماد اجتماع مالكي الوحدات لزيادة تكاليف التطوير واتعاب التسويق.
  - ❖ تحويل الصندوق إلى صندوق يتخذ شكل منشأة ذات غرض خاص لأغراض الاسترداد الضريبي.
- التغييرات الغير أساسية خلال عام 2022م:
- ❖ تغير عنوان مدير الصندوق وتغير عنوان أمين الحفظ.

10- تقرير مجلس إدارة الصندوق:

المواضيع التي تمت مناقشتها خلال اجتماعات مجلس إدارة الصندوق خلال عام 2022م:

- تعين مثنين الصندوق ومراجع الحسابات لعام 2022م.
- تسجل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك كمطور عقاري مؤهل لغرض استرداد ضريبة القيمة المضافة الخاصة بمصاريف الصندوق.
- الموافقة على دعوة اجتماع مالكي الوحدات للتصويت على زيادة تكاليف التطوير بقيمة 10% والتصويت على إتاحة مصاريف تسويق بقيمة 750 ألف ريال سعودي.

11- العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال عام 2022م:

لا يوجد.

12- تقرير المخاطر:

يقوم مدير الصندوق بتحليل المخاطر الموضحة في شروط وأحكام الصندوق بصفة ربع سنوية، ويتم رصد المخاطر المحتملة التي قد يتعرض لها الصندوق وذلك من خلال إعداد سجل لتقييم المخاطر، ويتم اتباع عدة معايير منها:

- ✓ تحديد مناطق الخطر للمهام.
- ✓ تحديد أثر المخاطر حال حدوثها.
- ✓ تحديد مستوى حدة التأثير.
- ✓ احتمالية الحدوث.
- ✓ الطريقة / الاستراتيجية المتبعة من قبل مدير الصندوق للتخفيف من أثر المخاطر.

آلية تقييم المخاطر: ويكون بناء على مستوى حدة التأثير واحتمالية الحدوث حسب "جدول تقييم مستوى المخاطر" أدناه:

مستوى درجة التأثير					احتمالية الحدوث	
مرتفع جداً	مرتفع	متوسط	منخفض	منخفض جداً		
مرتفع	مرتفع	مرتفع	متوسط	متوسط		مؤكد الحدوث >70%
مرتفع	مرتفع	مرتفع	متوسط	منخفض		مرجح حدوثه 40%-70%
مرتفع	مرتفع	متوسط	متوسط	منخفض		من المحتمل حدوثه 20%-40%
متوسط	متوسط	متوسط	منخفض	منخفض		بعيد الاحتمال 5%-20%
متوسط	منخفض	منخفض	منخفض	منخفض	نادر حدوثه <5%	

المخاطر المحتملة «كما هي مذكورة في مذكرة شروط وأحكام الصندوق»			
1.	مخاطر طبيعة الاستثمار	16	مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض
2.	مخاطر السيولة وتداول الوحدات	17.	مخاطر البيانات المستقبلية
3.	مخاطر سيولة الأصول الأساسية	18.	مخاطر التركيز على القطاع العقاري
4.	مخاطر بعدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار	19.	مخاطر التركيز على الموقع الجغرافي
5.	مخاطر تغير ظروف السوق	20.	مخاطر تطبيق ضريبة القيمة المضافة VAT، أو ضريبة التصرفات العقارية، وزيادتهما
6.	مخاطر الاعتماد على موظفين رئيسيين	21.	مخاطر القوة القاهرة
7.	المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية	22.	مخاطر من استثمار السيولة النقدية
8.	مخاطر تضارب المصالح	23.	مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون
9.	مخاطر التقلبات السياسية والمخاطر الاقتصادية	24.	مخاطر تخلف الطرف الاخر عن الالتزام، والمخاطر الائتمانية
10.	مخاطر تطبيق الزكاة والرسوم	25.	مخاطر الخسائر غير المؤمنة
11.	مخاطر الاستثمارات العقارية	26.	مخاطر تقييم العقارات
12.	مخاطر التطوير العقاري	27.	مخاطر نزاع الملكية
13.	مخاطر الزيادة في تكاليف البناء	28.	مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق بشروط جيدة
14.	مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية	29.	مخاطر التمويل
15.	مخاطر التقاضي من الغير		

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

مرفق القوائم المدققة لغاية 2022-12-31 م .



# RSM

شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية  
RSM Allied Accountants Professional Services Co.

صندوق مُلكية - العجلان ريفيرا  
صندوق استثمار عقاري عام مقفل  
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)  
القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

صفحة	فهرس
-	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
٥	قائمة التغيرات في صافي الموجودات
٦	قائمة التدفقات النقدية
٧ - ١٦	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المراجع المستقل

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

### 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 ٢٠٢٢م، وكل من قوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر والتغيرات في صافي الموجودات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، ان القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الاخرى 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 ايضاً 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 والاصدارات الاخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وشروط وأحكام الصندوق، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ. وعند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق هو المسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

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 اهدفنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع والذي يتضمن رأينا حولها. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن إن إجراءات المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد 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 (تتمة)

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 أيضا 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 تأكد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهرية، 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 ظروفناً مستقبلياً 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 ار اس ام المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية

محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية

٣٠ شعبان ١٤٤٤هـ (٢٢ مارس ٢٠٢٣م)

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

قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	إيضاح	الموجودات
٩,١٧٤,٨٥٢	١٨,٥٩٢,٥٥٣		نقد لدى البنوك
٤٨,٢٣٠,٥٠٩	-	٧	عقارات تحت التطوير
-	٧٥,٦٦٠,٨٢٠	٧	عقارات معدة للبيع
١,٩٥١,٢٥٠	١,٢٥٠	٩	موجودات أخرى
٣,٧١٢,٣٥٥	-	١٠	مستحق من طرف ذو علاقة
٦٣,٠٦٨,٩٦٦	٩٤,٢٥٤,٦٢٣		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات</u>
١١,٠٠٠,٠٠٠	-	١١	تمويل قصير الأجل
٥١٨,٩٢٢	٨٥٥,٨٣٤	١٠	مستحق الى طرف ذو علاقة
٨٩,٦٦٩	٤٨,٧٣١,٤٥٠	١٢	دفعات مقدمة من العملاء ومصرفات مستحقة
١١,٦٠٨,٥٩١	٤٩,٥٨٧,٢٨٤		مجموع المطلوبات
			أموال مالكي الوحدات
٥١,٤٦٠,٣٧٥	٤٤,٦٦٧,٣٣٩		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٥,٢٠٠,٠٠٠	٥,٢٠٠,٠٠٠	١	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٩,٩٠	٨,٦		القيمة الدفترية لاصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة
١٠,٢٢	١٢,٤٢	٨	القيمة العادلة لاصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة

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 (٢٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

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

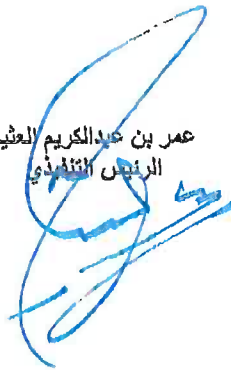
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	إيضاح	المصروفات
(٣٠٧,٣٨٥)	(١,٠٣٥,٩٨٥)	١٠	أتعاب إدارة
(١١,٨١٥)	(٣٤,٥٠٠)		أتعاب حفظ
-	(١,٧٥٠,٠٠٠)		مصاريف تسويق
-	(٣,٨٦٤,٠٧٦)	٩	ضريبة قيمة مضافة غير مستردة
(١٢٦,٥٠٠)	-	١٠	أتعاب ترتيب تمويل
(٩٣,٩٢٥)	(١٠٨,٤٧٥)	١٣	مصروفات إدارية أخرى
(٥٣٩,٦٢٥)	(٦,٧٩٣,٠٣٦)		صافي خسارة السنة/ الفترة
-	-		الدخل الشامل الاخر
(٥٣٩,٦٢٥)	(٦,٧٩٣,٠٣٦)		اجمالي الخسارة الشاملة للسنة/ 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 (٢٠) 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  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٢٠٢٢ م ريال سعودي	إيضاح	صافي قيمة الموجودات في بداية السنة/ الفترة
ريال سعودي	٥١,٤٦٠,٣٧٥		اشترابات خلال السنة/ الفترة
-	-	١	صافي خسارة السنة/ الفترة
٥٢,٠٠٠,٠٠٠	(٦,٧٩٣,٠٣٦)		صافي الموجودات في نهاية السنة/ الفترة
(٥٣٩,٦٢٥)	٤٤,٦٦٧,٣٣٩		
٥١,٤٦٠,٣٧٥			

معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات:

الفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٢٠٢٢ م وحدات	وحدات	الوحدات في بداية السنة/ الفترة
وحدات	٥,٢٠٠,٠٠٠		اصدار وحدات خلال السنة/ الفترة
-	-	١	الوحدات في نهاية السنة/ الفترة
٥,٢٠٠,٠٠٠	٥,٢٠٠,٠٠٠		
٥,٢٠٠,٠٠٠			

محمد بن عبدالله العجلان  
رئيس مجلس إدارة الصندوق

عمر بن عبد الكريم العثوم  
الرئيس التنفيذي

محمد عبد اللطيف نواس  
رئيس إدارة العمليات

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٠) 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  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

للفترة من ٢٩ أغسطس ٢٠٢١م ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي	
(٥٣٩,٦٢٥)	(٦,٧٩٣,٠٣٦)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي خسارة السنة/ الفترة
(٢٤,٤٣٧,٩٠٩)	(٢٦,٨٠٨,١١٩)	التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية عقارات تحت التطوير
-	(٦٢٢,١٩٢)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٣,٧١٢,٣٥٥)	٣,٧١٢,٣٥٥	مستحق من طرف ذو علاقة
(١,٩٥١,٢٥٠)	١,٩٥٠,١٠٠	موجودات أخرى
٥١٨,٩٢٢	٣٣٦,٩١٢	مستحق الى طرف ذو علاقة
٨٩,٦٦٩	٤٨,٦٤١,٧٨١	دفعات مقدمة من العملاء ومصروفات مستحقة
(٣٠,٠٣٢,٥٤٨)	٢٠,٤١٧,٧٠١	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
٢٨,٢٠٧,٤٠٠	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية المحصل من اصدار وحدات نقدية
١١,٠٠٠,٠٠٠	١١,٠٠٠,٠٠٠	المحصل من تمويل قصير الاجل
-	(٢٢,٠٠٠,٠٠٠)	المسدد من تمويل قصير الاجل
٣٩,٢٠٧,٤٠٠	(١١,٠٠٠,٠٠٠)	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
٩,١٧٤,٨٥٢	٩,٤١٧,٧٠١	صافي التغير في النقد وما في حكمه
-	٩,١٧٤,٨٥٢	النقد لدى البنك في بداية السنة/ الفترة
٩,١٧٤,٨٥٢	١٨,٥٩٢,٥٥٣	النقد لدى البنك في نهاية السنة/ الفترة
٢٨٣,١٩٤	٧٤٨,٦٩٢	معلومات غير نقدية تكاليف تمويل مرسلة على عقارات تحت التطوير
-	٧٥,٦٦٠,٨٢٠	استبعاد أثر المحول من عقارات تحت التطوير إلى عقارات معدة للبيع
٢٣,٧٩٢,٦٠٠	-	إضافات على عقارات تحت التطوير مقابل اصدار وحدات عينية

محمد بن عبدالله العجلان  
رئيس مجلس إدارة الصندوق

عمر بن عبد الكريم العثيم  
الرئيس التنفيذي

محمد عبد اللطيف نواس  
رئيس إدارة العمليات

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

#### ١- الصندوق وأنشطته

إن صندوق ملكية - العجلان ريفيرا "الصندوق" هو صندوق استثمار عقاري عام مقفل ومطروح طرحاً عاماً، 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. ان الصندوق مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار "مدير الصندوق". بتاريخ ٩ مارس ٢٠٢٢م حصل الصندوق على ترخيص منشأة ذات أغراض خاصة وذلك بموافقة هيئة السوق المالية بموجب قرار رقم ٤-١٢٣-٢٠١٧، بواسطة شركة ملكية للاستثمار ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٣٧-١٣١٧٠.

يهدف الصندوق إلى تقديم فرصة استثمارية للمستثمرين فيه عبر الاستثمار في التطوير الانشائي لأرض تجارية سكنية تقع في مدينة الرياض - حي قرطبة، في سبيل إنشاء وحدات سكنية، تتضمن شقق سكنية راقية، وذلك في سبيل تحقيق عوائد رأسمالية عبر بيع الاصول العقارية في نهاية الصندوق.

قام الصندوق بجمع مبلغ ٢٨,٢٠٧,٤٠٠ ريال سعودي من خلال الإشتراك في ٢,٨٢٠,٧٤٠ وحدة نقدية، كما تم إصدار اشتراكات عينية مقابل جزء من أرض المشروع بعدد ٢,٣٧٩,٢٦٠ وحدة بمبلغ ٢٣,٧٩٢,٦٠٠ ريال سعودي، حيث بلغ إجمالي 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.

تم إدارة الصندوق من قبل شركة ملكية للاستثمار.

إن عنوان إدارة الصندوق كما يلي:

شركة ملكية للاستثمار - شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي، حي السليمانية، (١٨٤) مجمع ذا إيليت الدور الأول، ص.ب ٥٢٧٧٥ - الرياض ١٢٢٣٤ المملكة العربية السعودية.

#### ٢- اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري "لائحة" الصادرة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادى 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 للمراجعين والمحاسبين.

##### ٣-٢ أسس إعداد القوائم المالية

أعدت القوائم المالية المرفقة على أساس التكلفة التاريخية، ويتم استخدام اساس آخر اذا تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي استخدام اساس قياس آخر، كما هو مبين في السياسات المحاسبية المطبقة (إيضاح رقم ٥) ووفقاً لمبدأ الاستحقاق ومفهوم الاستمرارية.

##### عملة العرض والإفصاح

تظهر البنود في القوائم المالية بالريال السعودي وهي عملة العرض والإفصاح.

#### ٤- المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

اعتمد الصندوق المعايير الجديدة والتعديلات التالية لأول مره اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢م:

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ ومعايير المحاسبة الدولية رقم ١٦ و ٣٧

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ ، "دمج الأعمال" تحديث لإشارة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ للإطار المفاهيمي للتقرير المالي دون تغيير المتطلبات المحاسبية لدمج الأعمال.

يحظر معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ، "الممتلكات والآلات والمعدات" على الشركة 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 يتضمنها الصندوق عند تقييم ما إذا كان العقد سيتسبب في خسارة.

إن تطبيق هذه التعديلات ليس له أي تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق خلال السنة.

المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم يتم تطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية.

٤- المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)

المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد (تتمة)  
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.  
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.  
تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة  
تتطلب هذه التعديلات من الشركات أن تثبت الضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي، عند الإثبات المبدي، إلى مبالغ  
متساوية من الفروقات المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة.

٥- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الصندوق:  
استخدام الأحكام والتقدير

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

- تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير والمعدة للبيع

تظهر العقارات تحت التطوير والمعدة للبيع 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

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 الاستخدمية أيهما أكبر،  
تقدر القيمة العادلة للأصل من خلال عمليات البيع التي تتم على أساس تجاري بحث لأصول متطابقة أو أسعار سوق لأصول  
مماثلة يمكن ملاحظتها ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل، أما القيمة الاستخدمية تحسب بناءً 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.

- انخفاض 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 المبدي 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.

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 المستتقة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع 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.

#### 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 للإنجاز، وتكاليف البيع التي سوف يتم تكبدها.

#### عقارات معدة للبيع

يتم قياس جميع العقارات التطويرية مبدئياً بتكلفة الاقتناء ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من وحدات عقارية من أجل بيعها، بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو انتظار ارتفاع قيمتها الرأسمالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المنسوبة مباشرة بالعقارات التطويرية بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الاقتراض والمصروفات غير المباشرة التي تم تكبدها في تحويل العقارات التطويرية 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 للإنجاز، 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 أساليب التقييم المناسبة في الظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

#### 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.



إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
٥- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)  
أولاً: الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. يعتمد التصنيف على طبيعة وهدف الأصول المالية ويتم تحديده في وقت الاعتراف الأولي. تم الاعتراف بكل عمليات بيع وشراء الموجودات المالية بالطرق الإعتيادية على أساس تاريخ التعامل. حيث 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 مقتناة لغرض المتاجرة أو اختبرت 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 مشنقة 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 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 وتثبت كإيرادات 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 الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

ثانياً: المطلوبات المالية

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)  
ثانياً: المطلوبات المالية (تتمة)

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع  
يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها مستقبلاً عن البضاعة او الخدمات المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات اذا 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.

التمويل قصير الأجل

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

الزكاة وضريبة الدخل

بتاريخ ٩ جمادى الاول ١٤٤٤ هـ (الموافق ٣ ديسمبر ٢٠٢٢ م) صدر قرار وزير المالية رقم ٢٩٧٩١ الخاص بقواعد جباية الزكاة من المستثمرين بالصناديق الاستثمارية، وقد ترتب على هذا القرار ما يلي:

١. الزام الصناديق بالتسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لغرض الزكاة.
  ٢. الزام الصناديق بمسك حسابات نظامية بموجب قوائم مالية مدققة.
  ٣. الزام الصناديق بتقديم اقرارات معلومات للهيئة.
  ٤. لا تلتزم الصناديق بسداد الزكاة بل الملزمون هم المساهمون بها (مالكي الوحدات).
  ٥. ينبغي للمستثمر بالصندوق تركية حصته بالصندوق حتى يحسم كاستثمار باقراره الزكوي.
- يسري هذا القرار على السنوات المالية التي تبدأ في او بعد ١ يناير ٢٠٢٣ م، وبالتالي فإن الزكاة وضريبة الدخل من مسؤولية مالكي الوحدات، وبالتالي لا يجب لهما أي مخصص في هذه القوائم المالية المرفقة.

الطرف ذو العلاقة

الطرف ذو العلاقة هو الشخص أو الكيان المرتبط بالصندوق الذي يعد قوائمه المالية.

(أ) يكون الشخص أو عضو مقرب من أسرة ذلك الشخص ذو علاقة بالصندوق إذا كان ذلك الشخص:

لديه سيطرة أو سيطرة مشتركة على الصندوق الذي يعد قوائمه المالية؛

له تأثير جوهري على الصندوق الذي يعد قوائمه المالية. أو هو عضو في مجلس ادارة الصندوق.

(ب) تعتبر منشأة ما ذات علاقة إذا انطبق عليها أي من الشروط التالية:

يسيطر الصندوق أو يسيطر عليه بصورة مشتركة من قبل شخص محدد في الفقرة (أ).

يكون للشخص المحدد في الفقرة (أ) له تأثير جوهري على الصندوق أو يكون عضواً في مجلس إدارة الصندوق.

المصاريف

يتم إثبات المصاريف على أساس مبدأ الاستحقاق، كما يتم تحميل اعباء إدارة الصندوق بنسبة متفق عليها مع مدير الصندوق.

يتم احتساب هذه المصاريف بصورة نصف سنوية ويتم تحميل هذه المصروفات على قائمة الربح او الخسارة.

تكاليف التمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل 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.

تحويل العملات الأجنبية

تحول العملات التي تتم بالعملات الأجنبية لريالات سعودية بأسعار التحويل السائدة وقت حدوث المعاملات. ويعاد تحويل

أرصدة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي. وتدرج

الأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات التحويل في قائمة الربح أو الخسارة.

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.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٧- عقارات معدة للبيع وتحت التطوير

تتمثل عقارات معدة للبيع وتحت التطوير في ٩٦ وحدة سكنية راقية تقع في مدينة الرياض - حي قرطبة، حيث بلغت نسبة الانجاز لهذه الوحدات ١٠٠% كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفقاً لتقرير المكتب الهندسي، ولم يتم استلام وحدات المشروع من المطور شركة محمد ومصعب ابناء عبدالله العجلان للاستثمار حتى تاريخ القوائم المالية نظراً لعدم حصول المطور على شهادة اتمام البناء من بلدية الروضة في مدينة الرياض حتى تاريخه، ولم يتم بيع او تسليم اي وحدة حتى نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وتتوقع الشركة بيع كافة الوحدات خلال سنة ٢٠٢٣م.  
إن الحركة على عقارات معدة للبيع وتحت التطوير كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	الرصيد في بداية السنة/ الفترة
ريال سعودي	ريال سعودي	اضافات خلال السنة/ الفترة
-	٤٨,٢٣٠,٥٠٩	الرصيد في نهاية السنة/ الفترة
٤٨,٢٣٠,٥٠٩	٢٧,٤٣٠,٣١١	
٤٨,٢٣٠,٥٠٩	٧٥,٦٦٠,٨٢٠	

تم توييب ارصدة العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير كما يلي:  
عقارات تحت التطوير  
عقارات معدة للبيع

٤٨,٢٣٠,٥٠٩	-	٧٥,٦٦٠,٨٢٠
------------	---	------------

تتمثل أعمال عقارات معدة للبيع وتحت التطوير فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	إضافات خلال السنة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	أراضي
٣٨,٦٣٢,٦٧٠	-	٣٨,٦٣٢,٦٧٠	أعمال انشائية
٣٥,٨٥٩,٩٩٩	٢٦,٥٧٢,٣٥٤	٩,٢٨٧,٦٤٥	تكاليف تمويلية (إيضاح ١١)
١,٠٣١,٨٨٦	٧٤٨,٦٩٢	٢٨٣,١٩٤	اتعب المكتب الهندسي
١٣٤,٠٠٠	١٠٨,٠٠٠	٢٦,٠٠٠	رسوم اخرى
٢,٢٦٥	١,٢٦٥	١,٠٠٠	
٧٥,٦٦٠,٨٢٠	٢٧,٤٣٠,٣١١	٤٨,٢٣٠,٥٠٩	

٨- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات المعدة للبيع والعقارات 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 بنشئين موجودات الصندوق بناءً على متوسط عمليتي تسمين يتم اعدادها من قبل خبراء تسمين 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، تفيد العقارات تحت التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل في هذه القوائم المالية.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات المعدة للبيع والعقارات تحت التطوير من قبل مثنين اثنين هما شركة فالي وشريكه للتسمين 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 المعدة للبيع مبلغ ٩٢,٩٨١,١٢٧ ريال سعودي من قبل شركة فالي للتقييم و ٩٨,٠٢٠,٠٠٠ ريال سعودي من قبل شركة استناد للتقييم وبلغ متوسط تقييم العقارات المعدة للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مبلغ ٩٥,٥٠٠,٥٦٤ ريال سعودي.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	القيمة العادلة للعقارات المعدة للبيع والعقارات تحت التطوير
٤٩,٩١٧,٩٣٩	٩٥,٥٠٠,٥٦٤	(يخصم) تكلفة العقارات المعدة للبيع والعقارات تحت التطوير
(٤٨,٢٣٠,٥٠٩)	(٧٥,٦٦٠,٨٢٠)	(إيضاح ٧)
١,٦٨٧,٤٣٠	١٩,٨٣٩,٧٤٤	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات
٥,٢٠٠,٠٠٠	٥,٢٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة
٠,٣٢	٣,٨٢	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)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٨- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات المعدة للبيع والعقارات تحت التطوير بالقيمة العادلة (تتمة)  
٢- فيما يلي تحليلاً بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات تحت التطوير كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	صافي قيمة الموجودات
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥١,٤٦٠,٣٧٥	٤٤,٦٦٧,٣٣٩	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات المعدة
١,٦٨٧,٤٣٠	١٩,٨٣٩,٧٤٤	للبيع و العقارات تحت التطوير (إيضاح ٨-١)
٥٣,١٤٧,٨٠٥	٦٤,٥٠٧,٠٨٣	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	صافي قيمة الموجودات للوحدة
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩,٩٠	٨,٥٩	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم
٠,٣٢	٣,٨٢	العقارات المعدة للبيع والعقارات تحت التطوير (إيضاح ٨-١)
١٠,٢٢	١٢,٤٢	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

٩- 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 ادارة 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 المعدة للبيع و العقارات تحت التطوير (إيضاح رقم ٨).  
فيما يلي بيان بأهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة/ الفترة والأرصدة الناتجة عنها:

حجم المعاملات للسنة/ للفترة المنتهية في		طبيعة العلاقة	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م			
ريال سعودي	ريال سعودي			
دائن	مدين	دائن	مدين	
٣٠٧,٣٨٥	-	١,٠٣٥,٩٨٥	-	أتعاب ادارة الصندوق
١٢٦,٥٠٠	-	١٢٦,٥٠٠	-	أتعاب ترتيب تمويل
٨٥,٠٣٧	-	٢٠٤,٠٣٧	-	سداد مصاريف بالإنابة
٦,٠٠٠	-	١٢,٠٠٠	-	بدلات حضور اعضاء مجلس الإدارة
٩,٢٨٧,٦٤٥	-	٢٦,٥٧٢,٣٥٤	-	تكاليف بناء وتطوير
-	-	١,٧٥٠,٠٠٠	-	اتعاب تسويق*

\* تتمثل اتعاب التسويق باتعاب المطور في تسويق الوحدات السكنية الخاصة بالصندوق لدى الغير.

(أ) فيما يلي المستحق من الطرف ذو العلاقة كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	الطرف ذو العلاقة
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,٧١٢,٣٥٥	-	شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٩- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)  
ب) فيما يلي المستحق الى الأطراف ذات العلاقة كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	الطرف ذو العلاقة
٥١٨,٩٢٢	٢٩٣,٤٤٤	شركة ملكية للاستثمار
-	٥٦٢,٣٩٠	شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية
٦,٠٠٠	١٢,٠٠٠	أعضاء مجلس الإدارة
٥٢٤,٩٢٢	٨٦٧,٨٣٤	

ان حملة الوحدات الذين يمتلكون نسبة ٥% او اكثر من وحدات الصندوق، هم كما يلي:  
سامي محمد عبدالعزيز الفايز  
محمد ومصعب عبدالله  
عثمان طارق عثمان الكسابي

١٠- الموجودات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	ضريبة القيمة المضافة* مصاريف مدفوعة مقدما
١,٩٥٠,٠٠٠	-	
١,٢٥٠	١,٢٥٠	
١,٩٥١,٢٥٠	١,٢٥٠	

\* فيما يلي الحركة على ضريبة القيمة المضافة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	الرصيد في بداية السنة / الفترة إضافات خلال السنة/ الفترة المسترد خلال السنة/ الفترة ضريبة غير مستردة
-	١,٩٥٠,٠٠٠	
١,٩٥٠,٠٠٠	٣,٧١٤,٠٧٦	
-	(١,٨٠٠,٠٠٠)	
-	(٣,٨٦٤,٠٧٦)	
١,٩٥٠,٠٠٠	-	

١١- تمويل قصير الأجل

خلال عام ٢٠٢١ م ابرم الصندوق اتفاقية تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الشريعة الاسلامية مع البنك السعودي الفرنسي بسقف بلغ ٢٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي على ان يسدد علي دفعة واحدة بعد سنتين من تاريخ اول سحب، وذلك لتمويل أنشطة الصندوق، وذلك بهامش ربح يساوي (سايبور + ٢,٥%).

تمثلت الضمانات على التمويل فيما يلي:

رهن صكوك الاراضي المستثمرة في الصندوق محل التمويل بأسم شركة قرطبة الحديثة للعقارات ونسبة تغطية لا تقل عن ١٧٥% من قيمة التسهيل (ايضاح ٧).

بلغت تكاليف التمويل خلال عام ٢٠٢٢ م مبلغ ٧٤٨,٦٩٢ ريال سعودي (٢٠٢١ م: ٢٨٣,١٩٤ ريال سعودي) تم رسمتها بالكامل على عقارات تحت التطوير (ايضاح ٧).

وكانت الحركة على رصيد القرض كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	الرصيد في بداية السنة/ الفترة المحصل خلال السنة/ الفترة المسدد خلال السنة/ الفترة الرصيد في نهاية السنة/ الفترة
-	١١,٠٠٠,٠٠٠	
١١,٠٠٠,٠٠٠	١١,٠٠٠,٠٠٠	
-	(٢٢,٠٠٠,٠٠٠)	
١١,٠٠٠,٠٠٠	-	

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

#### ١٢- دفعات مقدمة من العملاء ومصروفات مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٤٨,٦٨٤,٩٥٠	دفعات مقدمة من العملاء*
٣٤,٨١٥	٣٤,٥٠٠	أتعاب مستحقة
٤٨,٨٥٤	-	أخرى
٨٣,٦٦٩	٤٨,٧١٩,٤٥٠	

\* يتمثل بند دفعات مقدمة من العملاء في دفعات تم استلامها مقدما كحجز مبدئي للوحدات السكنية المعدة للبيع.

#### ١٣- المصاريف الأخرى

للفترة من ٢٩ اغسطس ٢٠٢١ م ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٣,٠٠٠	٦٢,٧٥٠	أتعاب مهنية
٢١,٨٥٠	٨,٠٠٠	مصروفات تقييم عقارات معدة للبيع وتحت التطوير
٣٩,٠٧٥	٣٧,٧٢٥	أخرى
٩٣,٩٢٥	١٠٨,٤٧٥	

#### ١٤- التزامات رأسمالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، لدى الصندوق التزامات رأسمالية قائمة تتعلق بأعمال تطوير للوحدات العقارية مع المطور بمبلغ ٤١٢,٣٩٠ ريال سعودي.

#### 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- ادارة المخاطر

##### مخاطر الائتمان

هي عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر 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 ٢٠٢٢ م.

##### 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 نظراً لأن المعاملات الأساسية للصندوق هي بالريال السعودي.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١٦- 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 حيثما 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 ٢٠٢٢ م:

المطلوبات	أقل من سنة ريال سعودي	من سنة إلى ٥ سنوات ريال سعودي	أكثر من ٥ سنوات ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٨٦٧,٨٣٤	-	-	٨٦٧,٨٣٤
دفعات مقدمة من العملاء ومصرفات	٤٨,٧١٩,٤٥٠	-	-	٤٨,٧١٩,٤٥٠
مستحقة	٤٩,٥٨٧,٢٨٤	-	-	٤٩,٥٨٧,٢٨٤
الإجمالي				

فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م:

الموجودات	أقل من سنة ريال سعودي	من سنة إلى ٥ سنوات ريال سعودي	أكثر من ٥ سنوات ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
مستحق من طرف ذو علاقة	٣,٧١٢,٣٥٥	-	-	٣,٧١٢,٣٥٥
الإجمالي	٣,٧١٢,٣٥٥	-	-	٣,٧١٢,٣٥٥
المطلوبات				
تمويل قصير الأجل	١١,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١١,٠٠٠,٠٠٠
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٥٢٤,٩٢٢	-	-	٥٢٤,٩٢٢
دفعات مقدمة من العملاء ومصرفات	٨٣,٦٦٩	-	-	٨٣,٦٦٩
مستحقة	١١,٦٠٨,٥٩١	-	-	١١,٦٠٨,٥٩١
الإجمالي				

١٧- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

١٨- عام

تم تقريب الأرقام الواردة بالقوائم المالية المرفقة إلى أقرب ريال سعودي

١٩- الأحداث اللاحقة

بتاريخ ٢٨ فبراير ٢٠٢٣ م قرر مجلس إدارة الصندوق تمديد مدة الصندوق سنة إضافية، وفقاً للفقرة ٣ من شروط وأحكام الصندوق وذلك بغرض استكمال أعمال بيع العقارات. في رأي الإدارة، باستثناء المذكور أعلاه، لم يكن هناك أحداث لاحقة هامة أخرى بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية والتي قد يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

٢٠- الموافقة على القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣٠ شعبان ١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٢ مارس ٢٠٢٣ م).

نشكر لكم وقتكم الثمين ...



صُندوق مُلْكِيَّة  
العِجَلة ريفيِّرا

**MULKIA**  
**Alajlan Riviera Fund**

8001199992

[mulkia.com.sa](http://mulkia.com.sa)

[Mulkia\\_SA](#)