

صندوق مُلكية - العجلان ريفيرا  
صندوق استثمار عقاري عام مقفل  
(مدار من قبل شركة مُلكية للاستثمار)  
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
مع تقرير المراجع المستقل عن الفحص المحدود

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</u>
-	تقرير المراجع المستقل عن الفحص المحدود للقوائم المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٦ - ١٠	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

## تقرير المراجع المستقل عن الفحص المحدود للقوائم المالية الأولية الموجزة

الى السادة/ مالكي الوحدات في صندوق مُلكية - العجلان ريفيرا

### مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة لصندوق مُلكية - العجلان ريفيرا "الصندوق" كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م وكل من القوائم المالية الأولية الموجزة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر والتغيرات في صافي الموجودات والتدفقات النقدية لفترة السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والايضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة هي المسؤولة عن اعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، وتقتصر مسؤولياتنا في ابداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على فحصنا.

### نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص رقم (٢٤١٠) فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة من توجيه استفسارات بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لن تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها من خلال عملية المراجعة، وعليه لن نبدي رأي مراجعة.

### لفت الانتباه

نود لفت الانتباه الى الايضاح رقم (٢) من الايضاحات حول القوائم المالية، والذي يشير إلى أنه تنتهي مدة الصندوق في ٢٨ فبراير ٢٠٢٣م. قام مدير الصندوق بالحصول على موافقة مجلس ادارة الصندوق في ١٤ فبراير ٢٠٢٣م لتمديد مدة الصندوق حتى ١ مارس ٢٠٢٤م، للعمل على بيع جميع وحدات الصندوق. وفقاً لمذكرة الشروط والاحكام فان مدير الصندوق له الاحقية بتمديد الصندوق لمدة اضافية اخرى، ووفقاً لتقديرات مدير الصندوق فإنه سيتم اعادة النظر في تمديد الصندوق لمدة اضافية لانتهاء اهداف الصندوق في نهاية السنة المالية وفي حال التمديد سيتم دعوة مجلس ادارة الصندوق وحملة الوحدات قبل الموعد النظامي المحدد لعملية التمديد للتصويت على ذلك القرار وسيتم اشعار هيئة السوق المالية بذلك، وبالتالي تم اعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

### الاستنتاج

إستناداً إلى فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م غير معدة من جميع الجوانب الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

شركة آر إس إم المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية



محمد بن فرحان بن نادر  
ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية  
٢٢ محرم ١٤٤٥هـ (الموافق ٩ أغسطس ٢٠٢٣م)

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

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
			نقد لدى البنك
١٨,٥٩٢,٥٥٣	٢٣,٧٥٣,٤٧٩		عقارات معدة للبيع
٧٥,٦٦٠,٨٢٠	٢٢,٠٧١,٧٢٩	٨	موجودات أخرى
١,٢٥٠	١,٢٥٠	١٠	مجموع الموجودات
٩٤,٢٥٤,٦٢٣	٤٥,٨٢٦,٤٥٨		
			<b>المطلوبات</b>
			مستحق الى أطرف ذات علاقة
٨٦٧,٨٣٤	٦٤٨,٩٠٥	١١	دفعات مقدمة من العملاء ومصروفات مستحقة
٤٨,٧١٩,٤٥٠	٣,٢٩٠,٠٢٥	١٢	مجموع المطلوبات
٤٩,٥٨٧,٢٨٤	٣,٩٣٨,٩٣٠		
			<b>أموال مالكي الوحدات</b>
			<b>صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات</b>
٤٤,٦٦٧,٣٣٩	٤١,٨٨٧,٥٢٨		
			<b>الوحدات المصدرة (بالعدد)</b>
٥,٢٠٠,٠٠٠	٥,٢٠٠,٠٠٠	١	
			<b>القيمة الدفترية لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة</b>
٨,٥٩	٨,٠٦		
			<b>القيمة العادلة لصافي قيمة الموجودات العائدة للوحدة</b>
١٢,٤٢	٩,٨٨	٩	

محمد بن عبدالله العجلان  
رئيس مجلس إدارة الصندوق

عمر بن عبدالكريم العثيم  
الرئيس التنفيذي

محمد عبداللطيف نواس  
رئيس إدارة العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

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

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو			
٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
-	٦٧,٧٣٢,٠٠٠	٨	إيراد بيع وحدات
-	(٥٣,٦٢٠,١٤١)	٨	تكلفة بيع الوحدات
-	١٤,١١١,٨٥٩		مجمل الربح
-	٣,٨٧٩,٣٩٨	١٠	ضريبة قيمة مضافة مستردة
(٤٥٨,٦٢٥)	(٤٧١,٦٨٥)	١١	أتعاب إدارة
-	(١٩٩,٢٩٥)		اتعاب استشارات ضريبية
(١٧,٢٥٠)	(١٧,٢٥٠)		أتعاب حفظ
(١٢٦,٥٠٠)	-	١١	أتعاب ترتيب تمويل
(٥٩,٣٧٣)	(٨٢,٨٣٨)		مصاريف إدارية أخرى
(٦٦١,٧٤٨)	١٧,٢٢٠,١٨٩		صافي ربح/ (خسارة) الفترة
-	-		<u>الدخل الشامل الآخر</u>
(٦٦١,٧٤٨)	١٧,٢٢٠,١٨٩		اجمالي الدخل الشامل/ (الخسارة الشاملة) للفترة

محمد بن عبدالله العجلان  
رئيس مجلس إدارة الصندوق

عمر بن عبدالكريم العثيم  
الرئيس التنفيذي

محمد عبداللطيف نواس  
رئيس إدارة العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
٢٠٢٢ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي
٥١,٤٦٠,٣٧٥	٤٤,٦٦٧,٣٣٩
-	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)
(٦٦١,٧٤٨)	١٧,٢٢٠,١٨٩
٥٠,٧٩٨,٦٢٧	٤١,٨٨٧,٥٢٨

صافي قيمة الموجودات في بداية الفترة  
توزيعات خلال الفترة (ايضاح ١٦)  
اجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للفترة  
صافي الموجودات في نهاية الفترة

معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات:

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
٢٠٢٣ م (غير مراجعة) وحدات	٢٠٢٣ م (غير مراجعة) وحدات
٥,٢٠٠,٠٠٠	٥,٢٠٠,٠٠٠
٠	٥,٢٠٠,٠٠٠
٥,٢٠٠,٠٠٠	٥,٢٠٠,٠٠٠

الوحدات في بداية الفترة  
الوحدات في نهاية الفترة

محمد بن عبدالله العجلان  
رئيس مجلس إدارة الصندوق

عمر بن عبدالكريم العثيم  
الرئيس التنفيذي

محمد عبداللطيف نواس  
رئيس إدارة العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٢ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	
(٦٦١,٧٤٨)	١٧,٢٢٠,١٨٩	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي ربح/ (خسارة) الفترة
(١٦,١٢٦,٦٤٨)	٥٣,٥٨٩,٠٩١	التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية عقارات معدة للبيع
٩٧٩,٩٢٣	-	مستحق من طرف ذو علاقة
(٢,٢٦٢,٢٢٥)	-	موجودات أخرى
(٢١٦,٥٥٧)	(٢١٨,٩٢٩)	مستحق الي طرف ذو علاقة
(١٣,١٦٩)	(٤٥,٤٢٩,٤٢٥)	دفعات مقدمة من العملاء ومصروفات مستحقة
(١٨,٣٠٠,٤٢٤)	٢٥,١٦٠,٩٢٦	صافي النقد المتوفر من/ (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
-	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية توزيعات ارباح
١١,٠٠٠,٠٠٠	-	المتحصل من تمويلات بنكية طويلة الاجل
١١,٠٠٠,٠٠٠	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	صافي النقد (المستخدم في)/ المتوفر من الأنشطة التمويلية
(٧,٣٠٠,٤٢٤)	٥,١٦٠,٩٢٦	صافي التغير في النقد لدى البنك
٩,١٧٤,٨٥٢	١٨,٥٩٢,٥٥٣	النقد لدى البنك في بداية الفترة
١,٨٧٤,٤٢٨	٢٣,٧٥٣,٤٧٩	النقد لدى البنك في نهاية الفترة
٢٧٢,٦٩٧	-	معلومات غير نقدية فوائد التمويل المرسلة على العقارات المعدة للبيع

محمد بن عبدالله العجلان  
رئيس مجلس إدارة الصندوق

عمر بن عبدالكريم العثيم  
الرئيس التنفيذي

محمد عبداللطيف نواس  
رئيس إدارة العمليات

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

١- الصندوق وأشطته

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. ان الصندوق مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار ("مدير الصندوق").

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، 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 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 ٥٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقابل الإشتراك في ٥,٢٠٠,٠٠٠ وحدة.

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

بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠٢٢ م تم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية بتحويل الصندوق ليتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة.

تتم إدارة الصندوق من قبل شركة ملكية للاستثمار.

إن دفاتر وسجلات الصندوق بالريال السعودي.

إن عنوان إدارة الصندوق كما يلي:

شركة ملكية للاستثمار - طريق الأمير عبد العزيز بن مساعد بن جلوي - مجمع ذا ايليت مول - مبنى رقم (٨٥٦٥) - الدور الاول. ص.ب ٥٢٧٧٥ - الرمز البريدي (١٢٢٣٤) الرياض - المملكة العربية السعودية.

٢- افتراضية الاستمرارية

تنتهي مدة الصندوق في ٢٨ فبراير ٢٠٢٣ م وفقاً لمذكرة شروط وأحكام الصندوق. حصل مدير الصندوق على موافقة مجلس ادارة الصندوق في ١٤ فبراير ٢٠٢٣ م لتمديد مدة الصندوق حتى ١ مارس ٢٠٢٤ م، للعمل على بيع جميع وحدات الصندوق. وفقاً لمذكرة الشروط والاحكام فإن لمدير الصندوق الاحقية بتمديد الصندوق لمدة اضافية اخرى، وفقاً لتقديرات مدير الصندوق فإنه سيتم اعادة النظر في تمديد الصندوق لمدة اضافية لانتهاء اهداف الصندوق في نهاية السنة المالية وفي حال التمديد سيتم دعوة مجلس ادارة الصندوق وحملة الوحدات قبل الموعد النظامي المحدد لعملية التمديد للتصويت على ذلك القرار وسيتم اشعار هيئة السوق المالية بذلك، وبالتالي تم اعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

٣- اللوائح النظامية

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

٤- أسس إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة

١-٤ بيان الالتزام

تم اعداد القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" والمعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢-٤ أسس إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم "٣٤" "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، إن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة لمجموعة كاملة من القوائم المالية السنوية، كما ان النتائج للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م ليس بالضرورة ان تكون مؤشر على النتائج التي من الممكن توقعها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م. كما ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع آخر قوائم مالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. ولكن تم إدراج سياسات محاسبية وإيضاحات تفسيرية مختارة لتفسير أحداث ومعاملات هامة لفهم التغيرات في المركز المالي والأداء المالي للصندوق منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

٣-٤ العملة الوظيفية وعملة العرض والإفصاح

تظهر البنود في القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي وهو عملة العرض والإفصاح.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

٥- المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات  
لا يوجد معايير جديدة تم إصدارها ومع ذلك فإن عدد من التعديلات على المعايير السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ م ولكن ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

٦- استخدام التقديرات  
يتطلب إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات، والمطلوبات، والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. إن التقديرات الهامة الموضوعية من قبل الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الهامة لحالات عدم التأكد من التقديرات كانت مماثلة لتلك المبينة في القوائم المالية السنوية الأخيرة.

٧- 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.

٨- عقارات معدة للبيع  
تتمثل العقارات المعدة للبيع في عدد الوحدات السكنية القائمة والبالغ عددها كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م ٢٥ وحدة سكنية راقية تقع في مدينة الرياض - حي قرطبة.  
إن الحركة على عقارات معدة للبيع كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٨,٢٣٠,٥٠٩	٧٥,٦٦٠,٨٢٠	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٢٧,٤٣٠,٣١١	٣١,٠٥٠	إضافات خلال الفترة/ السنة
-	(٥٣,٦٢٠,١٤١)	استبعادات خلال الفترة / السنة*
٧٥,٦٦٠,٨٢٠	٢٢,٠٧١,٧٢٩	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

\* تم خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م بيع عدد ٧١ وحدة عقارية من إجمالي الوحدات المقامة من قبل الصندوق والبالغ عددها ٩٦ وحدة، حيث بلغ سعر البيع لتلك الوحدات مبلغ ٦٧,٧٣٢,٠٠٠ ريال سعودي وبلغت التكلفة الدفترية مبلغ ٥٣,٦٢٠,١٤١ ريال سعودي، ونتج عن ذلك أرباح بقيمة ١٤,١١١,٨٥٩ ريال سعودي، ليصبح عدد الوحدات العقارية القائمة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م عدد ٢٥ وحدة عقارية.

٩- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات المعدة للبيع 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 تقييم يتم إعدادها من قبل خبراء تثمين 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 بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.  
تم تحديد القيمة العادلة للعقارات المعدة للبيع من قبل مثنين اثنين هما شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٩٤ ومكتب استناد للتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٣٧، حيث بلغ تقييم المقيمين للعقارات المعدة للبيع مبلغ ٣٠,٩٧٣,٢٤٠ ريال سعودي من قبل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري و ٣٢,١٩٩,٠٠٠ ريال سعودي من قبل شركة استناد للتقييم وبلغ متوسط تقييم العقارات المعدة للبيع كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م مبلغ ٣١,٥٨٦,١٢٠ ريال سعودي.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

٩- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات المعدة للبيع بالقيمة العادلة (تتمة)	
١- فيما يلي بيان بالأرباح غير المحققة عن العقارات المعدة للبيع والتي تم تحديدها على أساس عمليات تقييم العقارات (القيمة العادلة) كالتالي:	
٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي
٣١,٥٨٦,١٢٠	٩٥,٥٠٠,٥٦٤
(٢٢,٠٧١,٧٢٩)	(٧٥,٦٦٠,٨٢٠)
٩,٥١٤,٣٩١	١٩,٨٣٩,٧٤٤
٥,٢٠٠,٠٠٠	٥,٢٠٠,٠٠٠
١,٨٣	٣,٨٢
القيمة العادلة للعقارات المعدة للبيع (بخصم) تكلفة العقارات المعدة للبيع (إيضاح ٨) الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات الوحدات المصدرة حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات	
٢- فيما يلي تحليلاً بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة كالتالي:	
٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي
٤١,٨٨٧,٥٢٨	٤٤,٦٦٧,٣٣٩
٩,٥١٤,٣٩١	١٩,٨٣٩,٧٤٤
٥١,٤٠١,٩١٩	٦٤,٥٠٧,٠٨٣
صافي قيمة الموجودات الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات المعدة للبيع (إيضاح ٩) (١) صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة	
٣- فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات للوحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات المعدة للبيع كالتالي:	
٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي
٨,٠٦	٨,٥٩
١,٨٣	٣,٨٢
٩,٨٨	١٢,٤٢
صافي قيمة الموجودات للوحدة حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات المعدة للبيع (إيضاح ٩-١) صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة	
١٠- الموجودات الأخرى	
٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي
٢٠٣,٧٩٠	٣,٨٦٤,٠٧٦
(٢٠٣,٧٩٠)	(٣,٨٦٤,٠٧٦)
-	-
١,٢٥٠	١,٢٥٠
١,٢٥٠	١,٢٥٠
ضريبة القيمة المضافة* الانخفاض في القيمة المضافة مصاريف مدفوعة مقدما	
* بناءً على طلبات الاسترداد المقدمة من قبل الصندوق لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك، قد تم الموافقة على طلب الاسترداد المقدم بمبلغ ٣,٨٧٩,٣٩٨ ريال سعودي خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م.	

١١- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة بالصندوق مالكي الوحدات ومدير الصندوق وأعضاء مجلس الإدارة. 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 ٥,١٪ سنوياً من صافي أصول الصندوق تحتسب وتدفع كل ثلاثة أشهر.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

١١ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(أ) فيما يلي بيان بأهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة والأرصدة الناتجة عنها:

حجم المعاملات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو

٢٠٢٢ م ريال سعودي (غير مراجعة)		٢٠٢٣ م ريال سعودي (غير مراجعة)		طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
دائن	مدين	دائن	مدين			
٤٥٨,٦٢٥	٥٣٥,٩٩٥	٤٧١,٦٨٥	٥٥٤,٦٠٤	أتعاب ادارة الصندوق		
-	١٢٦,٥٠٠	-	-	أتعاب ترتيب تمويل		
٣,٦٤٨,٨٤٩	٣,٦٦١,٥٣٦	١,٩٩٠	-	سداد مصاريف بالإئابة	مدير الصندوق	شركة ملكية للاستثمار
				بدلات حضور اعضاء	أعضاء مجلس	
١٢,٠٠٠	١٨,٠٠٠	١٢,٠٠٠	-	مجلس الإدارة	الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة
١٦,٤٢٩,٩٢٣	١٥,٤٥٠,٠٠٠	-	-	تكاليف بناء وتطوير	المطور	شركة محمد ومصعب عبدالله
-	-	-	١٥٠,٠٠٠	اتعاب تسويق*	العقاري	العجلان الاستثمارية

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

(ب) فيما يلي المستحق الى الأطراف ذات العلاقة كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	الطرف ذو العلاقة
٥٦٢,٣٩٠	٤١٢,٣٩٠	شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية
٢٩٣,٤٤٤	٢١٢,٥١٥	شركة ملكية للاستثمار
١٢,٠٠٠	٢٤,٠٠٠	أعضاء مجلس الإدارة
٨٦٧,٨٣٤	٦٤٨,٩٠٥	

ان حملة الوحدات الذين يمتلكون نسبة ٥٪ او اكثر من وحدات الصندوق، هم كما يلي:  
سامي محمد عبدالعزيز الفايز  
شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية  
عثمان طارق عثمان القصبى

١٢ - دفعات مقدمة من العملاء ومصروفات مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٤٨,٦٨٤,٩٥٠	٣,٢٥٤,٦٥٠	دفعات مقدمة من العملاء*
٣٤,٥٠٠	٣٤,٥٠٠	أتعاب مستحقة
-	٨٧٥	أخرى
٤٨,٧١٩,٤٥٠	٣,٢٩٠,٠٢٥	

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

١٣ - 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 للمعققات المعدة للبيع 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.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

١٤- إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

هي عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تسعى إدارة الصندوق لتقليل مخاطر الائتمان من خلال المتابعة الدورية لأي ذمم معلقة، كما 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. يراقب مدير الصندوق التغيرات في أسعار العملات بالسوق وأثرها على نشاط الصندوق.

مخاطر العملات

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

مخاطر السيولة

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

للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال الرئيسية للصندوق، يحتفظ الصندوق حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. 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 المطلوبات كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة):

الإجمالي ريال سعودي	أكثر من ٥ سنوات ريال سعودي	من سنة إلى ٥ سنوات ريال سعودي	أقل من سنة ريال سعودي
------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	--------------------------

المطلوبات

٦٤٨,٩٠٥	-	-	٦٤٨,٩٠٥	مستحق الى طرف ذو علاقة
٣,٢٩٠,٠٢٥	-	-	٣,٢٩٠,٠٢٥	دفعات مقدمة من العملاء ومصرفات مستحقة
٣,٩٣٨,٩٣٠	-	-	٣,٩٣٨,٩٣٠	الإجمالي

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة):

الإجمالي ريال سعودي	أكثر من ٥ سنوات ريال سعودي	من سنة إلى ٥ سنوات ريال سعودي	أقل من سنة ريال سعودي
------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	--------------------------

المطلوبات

٨٦٧,٨٣٤	-	-	٨٦٧,٨٣٤	مستحق الى أطرف ذات علاقة
٤٨,٧١٩,٤٥٠	-	-	٤٨,٧١٩,٤٥٠	دفعات مقدمة من العملاء ومصرفات مستحقة
٤٩,٥٨٧,٢٨٤	-	-	٤٩,٥٨٧,٢٨٤	الإجمالي

١٥- عام

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

١٦- توزيعات أرباح

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م قرر مدير الصندوق توزيع أرباح على حملة الوحدات، بلغ إجمالي تلك التوزيعات مبلغ ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م: لا شيء).

١٧- الأحداث اللاحقة

في رأي الإدارة لم تكن هناك أحداث لاحقة هامة بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة يمكن ان يكون لها تأثير جوهرى على القوائم المالية الأولية الموجزة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م.

١٨- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم بغرض اعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة هو يوم ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م.

١٩- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٢ محرم ١٤٤٥ هـ (الموافق ٩ أغسطس ٢٠٢٣ م).