

صندوق مُلكية - عقارات الخليج ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة  
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)  
القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وتقرير فحص المراجع المستقل  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</u>
١	تقرير فحص المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة
٣	قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموحدة الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة
٦ - ١٨	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

## تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

إلى السادة/ حاملي الوحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

### المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة المرفقة الخاصة بصندوق ملكية عقارات الخليج ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة ملكية مالية (مدير الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، والقوائم الأولية الموحدة الموجزة للدخل الشامل، والتغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية عن الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، وملخصاً بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة استناداً إلى فحصنا.

### نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل مراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة من طرح استفسارات، بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويعد 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 سنصبح 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 القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة غير معدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.



عن البسام وشركاؤه

أحمد عبد المجيد المهندس  
محاسب قانوني

ترخيص رقم (٤٧٧)

التاريخ: ٢٧ محرم ١٤٤٥هـ

الموافق: ١٤ أغسطس ٢٠٢٣م

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة  
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)  
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة  
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>
٢٠,١٢٥,٠٣٣	١٣٥,٢٤٢,٢٠٦	٤	النقد وما في حكمه
٣٤,٣٣٣,١٠٨	٣٥,٢٧٨,٠٦٦	٦	إيجارات مدينة، صافي إيرادات مستحقة
١٢,١٦٦,٠٠١	٩,٣١٠,٣٣٥		مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى المخزون
٤,٩٦٨,٠٠٠	٢,٩٠٢,٧٣٢		أدوات مستحقة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٢٣٩,٧١١	٢٦٩,٨٧٥		استثمارات عقارية، صافي
٣٠٦,٧١٣	٦,٠٠٤,٠٣١		
١,٢٧٣,٢٩٤,١٣٦	١,٢٤٤,٧٢٠,٠٥١	٥	
١,٣٤٥,٤٣٢,٧٠٢	١,٤٣٣,٧٢٧,٢٩٦		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
١٢٢,٧٧٤,١٠٨	٢,٤٦١,١٨٨	١١	ذمم دائنة
٦,٦٢٩,٤٨٦	٤,٦٨٠,٩٥٩	١٠	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٥,٥٤١,٦٦٨	١١,٣٧٢,٨٤١	٨	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
١٠,٦٣٢,٧٨٦	١٣,٠١٩,٦٣٦	٩	مستحق الى طرف ذو علاقة
١,٠٤١,٥٣٩	٨٣٠,٤٨٢	١٢	مخصص الزكاة
٤١٥,٦٥٦	٧٤٤,٧٧٤		مخصص تجديد اصول الفندق
١٨٨,١٥٠	٢٠١,٦٨٩		مخصص منافع نهاية الخدمة لموظفين التشغيل الفندقية
٥٨٧,٩٧٩,٩٥١	٥٩٢,٧٦٣,٠٧٣	٧	تمويلات بنكية طويلة الأجل
٧٤٥,٢٠٣,٣٤٤	٦٢٦,٠٧٤,٦٤٢		<b>مجموع المطلوبات</b>
٦٠٠,٢٢٩,٣٥٨	٨٠٧,٦٥٢,٦٥٤		<b>صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات</b>
٦٨,١٠٨,٦٥٢	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥		<b>الوحدات المصدرة (بالعدد)</b>
٨,٨١٣	٧,٧٨٣		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٩,٦٠٨	٨,٣٤٥	١٣	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

سلطان بن محمد الحديثي  
رئيس مجلس إدارة الصندوق

عمر بن عبدالكريم العثيم  
الرئيس التنفيذي

محمد عبداللطيف نواس  
رئيس إدارة العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

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

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) (غير موحدة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٣٢,٦٣٠,٠٧٩	٣٧,٦١٠,٤١٧		<b>الإيرادات</b>
-	١٦,٤١٧,٤٣١		إيرادات تأجير استثمارات عقارية، صافي
٢,٧٢٠,٢٦٧	-		إيرادات من تشغيل الفندق
-	٧٩٠,٥٣٨		أرباح استثمارات بشركة تابعة غير موحدة
٣٥,٣٥٠,٣٤٦	٥٤,٨١٨,٣٨٦		إيرادات أخرى
			<b>اجمالي الإيرادات</b>
			<b>المصروفات</b>
(٢٠,١٩٥,٠٥٧)	(١٩,٤٢٨,٧٤٥)	٥	الإنخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
-	(٢,٨٣٧,٥٧٢)		الرواتب والأجور لموظفين التشغيل الفندقية
-	(١,٧٠٠,٣٧٨)		أتعاب إدارة الفندق
(٨,٦٣٨,٢٤٨)	(٣,٧٠٢,٤١٣)		مصاريف تشغيل
(٥,٩٠٦,١٨٧)	(٩,٣٤٩,١٥٨)	٥	استهلاك استثمارات عقارية
(١٤٢,٨٤٣)	(٦,٣٥٦,٩٣٥)	٩	أتعاب إدارة الصندوق
-	(١٦٤,٥٧٠)		أتعاب الحفظ
(٨,٠٢٩,٩٩٢)	(٢,٥١٤,٤٦١)	٦	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٢,١٣١,٠٦٥)	(١٩,٦٠٠,٧٥١)	١٤	أعباء تمويلية
(٢,٢٩٠,٨٩٥)	-		أتعاب تعامل
(٨٩١,٧٠٦)	(٦,٩٣٣,٠٩٥)		أتعاب هيكل تمويل
(٤٨,٢٢٥,٩٩٣)	(٧٢,٥٨٨,٠٧٨)		مصروفات ادارية أخرى
(١٢,٨٧٥,٦٤٧)	(١٧,٧٦٩,٦٩٢)		<b>إجمالي المصاريف</b>
			<b>صافي خسارة الفترة قبل الزكاة</b>
(١٨٢,٩٨٥)	(٢١٨,٨٠١)	١٢	مصروف الزكاة
(١٣,٠٥٨,٦٣٢)	(١٧,٩٨٨,٤٩٣)		<b>صافي خسارة الفترة</b>
			<b>الدخل الشامل الآخر</b>
-	٤,٩٢٨,٩٨٨		بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة
-	٤,٩٢٨,٩٨٨		أرباح عقود المشتقات
(١٣,٠٥٨,٦٣٢)	(١٣,٠٥٩,٥٠٥)		<b>اجمالي الربح الشامل الاخر للفترة</b>
			<b>اجمالي الخسارة والدخل الشامل الآخر</b>

سلطان بن محمد الحديثي  
رئيس مجلس إدارة الصندوق

عمر بن عبدالكريم العثيم  
الرئيس التنفيذي

محمد عبداللطيف نواس  
رئيس إدارة العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموحدة الموجزة  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) (غير موحدة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	إيضاح	
ريال سعودي ٦٣٨,٨٥٠,٦١٩	ريال سعودي ٦٠٠,٢٢٩,٣٥٨		صافي قيمة الموجودات في بداية الفترة
(١٣,٠٥٨,٦٣٢)	(١٧,٩٨٨,٤٩٣)		صافي خسارة الفترة
-	٤,٩٢٨,٩٨٨		ارباح عقود المشتقات
(١٣,٠٥٨,٦٣٢)	(١٣,٠٥٩,٥٠٥)		اجمالي الخسارة والدخل الشامل الآخر
-	٢٣٨,١٩١,٠٥١		متحصلات من اصدار وحدات خلال الفترة
(٢١,١١٣,٦٨٢)	(١٧,٧٠٨,٢٥٠)	١٦	توزيعات أرباح خلال الفترة
٦٠٤,٦٧٨,٣٠٥	٨٠٧,٦٥٢,٦٥٤		صافي قيمة الموجودات في نهاية الفترة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) (غير موحدة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)		معاملات الوحدات
وحدات ٦٨,١٠٨,٦٥٢	وحدات ٦٨,١٠٨,٦٥٢		فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات للسنة:
-	٣٥,٦٥٧,٣٤٣		الوحدات في بداية الفترة
٦٨,١٠٨,٦٥٢	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥		الوحدات المصدرة خلال الفترة
			الوحدات في نهاية الفترة

سلطان بن محمد الحديثي  
رئيس مجلس إدارة الصندوق

عمر بن عبدالكريم العثيم  
الرئيس التنفيذي

محمد عبداللطيف نواس  
رئيس إدارة العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

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

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) (غير موحدة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	الايضاح
(١٢,٨٧٥,٦٤٧)	(١٧,٧٦٩,٦٩٢)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٨,٦٣٨,٢٤٨	٩,٣٤٩,١٥٨	صافي الخسارة للفترة قبل الزكاة
٨,٠٢٩,٩٩٢	١٩,٦٠٠,٧٥١	تعديلات لتسوية صافي الخسارة لصافي النقدية من الأنشطة
-	٢,٥١٤,٤٦١	استهلاك العقارات الإستثمارية
٢٠,١٩٥,٠٥٧	١٩,٤٢٨,٧٤٥	أعباء تمويلية
-	(٧٦٨,٣٣٠)	المكون من خسائر إنتمانية متوقعة
-	١٣,٥٣٩	الإنخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية
-	٣٢٩,١١٨	ارباح عقود المشتقات
٢٣,٩٨٧,٦٥٠	٣٢,٦٩٧,٧٥٠	مخصص منافع نهاية الخدمة لموظفين التشغيل الفندقي
		مخصص تجديد اصول الفندق
-	(٣٠,١٦٤)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٨,٦٦٠,٨٨٠)	(٣,٤٥٩,٤١٩)	المخزون
١,٣٨٠,٧٣٧	٢,٨٥٥,٦٦٦	ذمم مدينة عن عقود إيجارات
(٥٢٠,٣٤٥)	٢,٠٦٥,٢٦٨	إيرادات مستحقة
(١,٣٤٢,٠٧٧)	(٤,١٦٨,٨٢٧)	مصرفات مدفوعة مقدمة و أرصدة مدينة أخرى
٢,٠٩٥,٢٤١	٢,٣٨٦,٨٥٠	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
١٢١,٨٩٣,٥٠٧	(١٢٠,٣١٢,٩٢٠)	مستحق إلى طرف ذو علاقة
٣٤٣,٧٦٦	(١,٩٤٨,٥٢٧)	ذمم دائنة
(٤,٩٩١,٢٠٩)	(١٤,٨١٧,٦٢٩)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٢,١٢٣,٨٥٩)	(٤٢٩,٨٥٨)	أعباء تمويلية مسددة
١٣٢,٠٦٢,٥٣١	(١٠٥,١٦١,٨١٠)	الزكاة المدفوعة
(٣٥٠,٩٨٩,٩٨٧)	(٢٠٣,٨١٨)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٣٥٠,٩٨٩,٩٨٧)	(٢٠٣,٨١٨)	الأنشطة الإستثمارية
٢٣٤,٧٩٠,٠٧٩	-	إضافات عقارات إستثمارية
-	٢٣٨,١٩١,٠٥١	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
(٢١,١١٣,٦٨٢)	(١٧,٧٠٨,٢٥٠)	الأنشطة التمويلية
٢١٣,٦٧٦,٣٩٧	٢٢٠,٤٨٢,٨٠١	المتحصل من تمويل طويل الأجل
(٥,٢٥١,٠٥٩)	١١٥,١١٧,١٧٣	متحصلات من اصدار وحدات
١٦,٨٣٥,٧١٠	٢٠,١٢٥,٠٣٣	توزيعات أرباح
١١,٥٨٤,٦٥١	١٣٥,٢٤٢,٢٠٦	صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
		التغير في النقد وما في حكمه خلال الفترة
		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
		النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

سلطان بن محمد الحديثي  
رئيس مجلس إدارة الصندوق

عمر بن عبدالكريم العثيم  
الرئيس التنفيذي

محمد عبداللطيف نواس  
رئيس إدارة العمليات

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 الموحدة الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

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 وتأجيرى، أو قيد الأنشاء بما لا يتجاوز نسبة ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وتوزيع ما نسبته ٩٠% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق وبعدها مرة واحدة سنوياً خلال ٩٠ يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر. وقد بدأ الصندوق عملياته بتاريخ ١٦ صفر ١٤٣٩ هـ (الموافق ٥ نوفمبر ٢٠١٧ م).

خلال عام ٢٠٢٠ م تم إصدار وحدات إضافية مقابل اشتراكات عينية حيث بلغ عدد الوحدات المصدرة عدد ٨,١٠٨,٦٥٢ وحدة وكان سعر الطرح للوحدة مبلغ ٩,٩٤ ريال سعودي حيث بلغ إجمالي المتحصلات من إصدار الوحدات مبلغ ٨٠,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

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

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

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

ان عنوان ادارة الصندوق كما يلي:

شركة ملكية للاستثمار - طريق الأمير محمد بن عبد العزيز - حي العليا، ص.ب ٥٢٧٧٥ - الرياض ١١٥٧٣ المملكة العربية السعودية.

تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة معلومات مجموعة ملكية عقارات الخليج ريت والشركة التابعة لها مجتمعة (المجموعة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

اسم الشركة التابعة	النشاط الرئيسي	الدولة	نسبة حصة الملكية وقوة التصويت التي يتم حيازتها
--------------------	----------------	--------	--

شركة الجادة الفندقية	إدارة فندق	المملكة العربية السعودية	١٠٠%
----------------------	------------	--------------------------	------

خلال شهر فبراير عام ٢٠٢٢ استحوذ الصندوق علي شركة الجادة الفندقية (وهي شركة ذات مسئولية محدودة مسجله في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٥٩٥٤٩٨ ( وتاريخ ١٧ / ٠١ / ١٤٤١ هـ الموافق ١٦ / ٠٩ / ٢٠١٩ م). يتمثل نشاط الشركة الرئيسي في أنشطة وخدمات تقديم الإقامة والمطاعم للإعاشة قصيرة المدى. وعليه فإن ارقام المقارنة المعروضة في القوائم المالية الموحدة في الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م لا تتضمن الشركة المستحوذ عليها.

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م تم إصدار وحدات إضافية مقابل اشتراكات عينية ونقدية حيث بلغ عدد الوحدات المصدرة ٣٥,٦٥٧,٣٤٣ وحدة وكان سعر الطرح للوحدة مبلغ ٦,٦٨ ريال سعودي حيث بلغ إجمالي المتحصلات من إصدار الوحدات مبلغ ٢٣٨,١٩١,٠٥١ ريال سعودي.

٢- اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الإستثمار العقاري ("لائحة") والمنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١) والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية و المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣- أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية

٣-١ بيان الإلتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ويجب أن تتم قراءتها جنباً إلى جنب مع آخر قوائم مالية موحدة سنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. وعادة لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة كافة المعلومات المطلوبة لإعداد القوائم المالية، ولكن تم إدراج السياسات المحاسبية والإيضاحات التفسيرية المحددة لتفسير الأحداث والمعاملات الهامة لفهم التغيرات في المركز المالي وأداء الشركة منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.



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 الموحدة الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

٣- أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية.

٣-٣ عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة.

٤-٣ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

يوجد معايير جديدة وعدد من التعديلات على المعايير التي يسري مفعولها اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣، تم توضيحها في القوائم المالية الموحدة السنوية للصندوق، ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

٥-٣ أحكام وتقديرات محاسبية مؤثرة

عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، كانت الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية للتقديرات هي نفسها المطبقة على القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

٤- النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م ريال سعودي	
٢٠,٠٣٠,٧٣٠	٢٠,٦٤٣,١٤٥	أرصدة لدى البنك
-	١١٤,٥٠٠,٠٠٠	ودائع *
٩٤,٣٠٣	٩٩,٠٦١	النقد في الصندوق
٢٠,١٢٥,٠٣٣	١٣٥,٢٤٢,٢٠٦	

\* كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، أبرم الصندوق اتفاقية مرابحة قصيرة الأجل مع تاريخ استحقاق أصلي أقل من ثلاثة أشهر بهامش ربح ٥,٦%.

٥- استثمارات عقارية، صافي

الإجمالي ريال سعودي	مشاريع تحت التنفيذ ريال سعودي	مباني ريال سعودي	أراضي ريال سعودي	التكلفة
١,٣٥٨,٣٨١,٣٧١	١٥,٨٥٧,١٢٣	٧٤٧,٨٩٣,٥٩٨	٥٩٤,٦٣٠,٦٥٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
١١,٤٤٣,٦٥١	١,٠٠٠,٦٢٠	١٠,٤٤٣,٠٣١	-	إضافات خلال الفترة
(١١,٢٣٩,٨٣٣)	-	(١١,٢٣٩,٨٣٣)	-	تسويات خلال الفترة
١,٣٥٨,٥٨٥,١٨٩	١٦,٨٥٧,٧٤٣	٧٤٧,٠٩٦,٧٩٦	٥٩٤,٦٣٠,٦٥٠	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
(٥٨,٧٨٧,١٠٥)	-	(٥٨,٧٨٧,١٠٥)	-	الاستهلاكات المتراكمة
(٩,٣٤٩,١٥٨)	-	(٩,٣٤٩,١٥٨)	-	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
(٦٨,١٣٦,٢٦٣)	-	(٦٨,١٣٦,٢٦٣)	-	المحمل على الفترة
(٢٦,٣٠٠,١٣٠)	(٣,٩٣٤,١٢٦)	(٨,٤٩١,٨٥٢)	(١٣,٨٧٤,١٥٢)	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
(١٩,٤٢٨,٧٤٥)	(١,٨٠٧,١١٨)	(٦,٥١٢,١٤٥)	(١١,١٠٩,٤٨٢)	الانخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية
(٤٥,٧٢٨,٨٧٥)	(٥,٧٤١,٢٤٤)	(١٥,٠٠٣,٩٩٧)	(٢٤,٩٨٣,٦٣٤)	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
١,٢٤٤,٧٢٠,٠٥١	١١,١١٦,٤٩٩	٦٦٣,٩٥٦,٥٣٦	٥٦٩,٦٤٧,٠١٦	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
				صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

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 الموحدة الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

٥ - العقارات الإستثمارية، صافي (تتمة)

الإجمالي ريال سعودي	مشاريع تحت التنفيذ ريال سعودي	مباني ريال سعودي	أراضي ريال سعودي	التكلفة
١,٠٠٩,٠٢٦,٣١٧	١٥,٥٧٢,٥٠٠	٤٨٩,٢٧٣,٩١٧	٥٠٤,١٧٩,٩٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م
٣٤٩,٣٥٥,٠٥٤	٢٨٤,٦٢٣	٢٥٨,٦١٩,٦٨١	٩٠,٤٥٠,٧٥٠	إضافات خلال السنة
١,٣٥٨,٣٨١,٣٧١	١٥,٨٥٧,١٢٣	٧٤٧,٨٩٣,٥٩٨	٥٩٤,٦٣٠,٦٥٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(٤٠,٨١٣,٤٧٦)	-	(٤٠,٨١٣,٤٧٦)	-	الاستهلاكات المترتبة
(١٧,٩٧٣,٦٢٩)	-	(١٧,٩٧٣,٦٢٩)	-	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م
(٥٨,٧٨٧,١٠٥)	-	(٥٨,٧٨٧,١٠٥)	-	المحمل على السنة
(١٩,١٢٦,٤٦٠)	(٣,٨٣٩,٦٦٠)	(٣,٦٠٨,٠٣١)	(١١,٦٧٨,٧٦٩)	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(٧,١٧٣,٦٧٠)	(٩٤,٤٦٦)	(٤,٨٨٣,٨٢١)	(٢,١٩٥,٣٨٣)	الانخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية
(٢٦,٣٠٠,١٣٠)	(٣,٩٣٤,١٢٦)	(٨,٤٩١,٨٥٢)	(١٣,٨٧٤,١٥٢)	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م
١,٢٧٣,٢٩٤,١٣٦	١١,٩٢٢,٩٩٧	٦٨٠,٦١٤,٦٤١	٥٨٠,٧٥٦,٤٩٨	التغير خلال السنة
				الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
				صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

تقيد العقارات الإستثمارية بالتكلفة التاريخية. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية على أساس متوسط عمليتي ترمين للقيمة السوقية تم اجراؤها من قبل خبراء ترمين مستقلين (إيضاح ١٣). تخضع هذه القيم المبنية على تقديرات خبراء الترمين المستقلين لعدم التأكد من التقديرات.

تمثل العقارات الإستثمارية فيما يلي:

- مبنى ويست أفينيو: هو عبارة عن مجمع تجاري (مول) يقع في حي الفيصلية بمدينة الدمام.
- ذا إيليت "إيليت مول": هو عبارة عن مجمع مطاعم وكافيهات ومكاتب على شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي بحي السليمانية بمدينة الرياض.
- مجمع فيفندا: هو عبارة عن مجمع فلل فندقية على طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز بحي الهدا بمدينة الرياض.
- مبنى دينار التجاري: هو عبارة عن مبنى تجاري مكتبي على طريق 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 على شارع القادسية بحي الياسمين بشمال مدينة الرياض.
- مشروع حي الشراخ: هو عبارة عن مشروع مبنيين مخصصة للمطاعم والمقاهي بحي الشراخ بمدينة جدة والمدرج ضمن بند المشاريع تحت التنفيذ ولازال جاري العمل على توصيل المنافع العامة للعقار والانتهاج من التصاريح اللازمة.
- مبنى خميس مشيط: هو عبارة عن مبنيين مخصصة للمطاعم والمقاهي بمدينة خميس مشيط.
- مبنى أبحر: هو عبارة عن مبنى مطعم في مدينة جدة بحي أبحر الشمالية.
- مجمع الجادة: هو عبارة عن عقار تجاري فندقية يضم فندقاً يتم تشغيله من قبل شركة (RHG) تحت العلامة التجارية راديسون بلو مكون من ١٠٤ غرفة، و١٦ فيلا فندقية و٢٤ معرض تجاري و٥ مكاتب بمساحة بناء اجمالية قدرها ٣٣,١٠٥,٨٩٠ متراً مربعاً.

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 ٢٠١٧ م، 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 ٧).

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 الموحدة الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

٦- إيجارات مدينة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٥٠,٩٢٧,٤٦٤	٥٤,٣٨٦,٨٨٣	إيجارات مدينة
	-	يخصم:
(١٦,٥٩٤,٣٥٦)	(١٩,١٠٨,٨١٧)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٣٤,٣٣٣,١٠٨	٣٥,٢٧٨,٠٦٦	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	
١٦,١٦٥,٣٩١	١٦,٥٩٤,٣٥٦	الرصيد بداية الفترة/السنة
٨,٤١١,٠٣٠	٢,٥١٤,٤٦١	المكون خلال الفترة/السنة
(٧,٩٨٢,٠٦٥)	-	ديون معدومة خلال الفترة/السنة
١٦,٥٩٤,٣٥٦	١٩,١٠٨,٨١٧	الرصيد نهاية الفترة/السنة

إن حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة كما يلي:

٧- تسهيلات بنكية طويلة الأجل

تم الحصول على تسهيل ائتماني من بنك البلاد بمبلغ ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي خلال عام ٢٠١٨ م، وذلك لتمويل أنشطة الصندوق وذلك بضمان رهن صكوك العقارات المستثمرة في الصندوق محل التمويل باسم شركة البلاد العقارية ونسبة تغطية لا تقل عن ١٧٥% من قيمة التسهيل، وبتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٩ م تم تعلية حد التسهيل الائتماني من بنك البلاد ليصبح إجمالي التمويل بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتم سداد التسهيل بالكامل خلال عام ٢٠٢١ م.

كما تم الحصول على تسهيل ائتماني من مصرف الراجحي بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠٢١ م وذلك لتمويل أنشطة الصندوق ولسداد قرض بنك البلاد وذلك بضمان رهن صكوك العقارات المستثمرة في الصندوق ونسبة تغطية لا تقل عن ٢٠٠% من قيمة اجمالي التسهيلات (ايضاح ٥)، حيث بلغ المستخدم من التسهيل كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م مبلغ ٥٧٧,٣٩٠,٠٧٤ ريال سعودي (٢٠٢٢ م: 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 ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٣٤٢,٥٩٩,٩٩٥	٥٧٧,٣٩٠,٠٧٤	الرصيد في بداية الفترة/السنة
٢٣٤,٧٩٠,٠٧٩	٠	المسحوبات خلال الفترة/السنة
١١,٧٧٨,٩٧٨	١٦,٤٣٧,٠٠٩	أعباء تمويلية مستحقة
٥٨٩,١٦٩,٠٥٢	٥٩٣,٨٢٧,٠٨٣	
		يخصم:
(١,١٨٩,١٠١)	(١,٠٦٤,٠١٠)	تكاليف تمويل مؤجلة
٥٨٧,٩٧٩,٩٥١	٥٩٢,٧٦٣,٠٧٣	

٨- إيرادات إيجارات غير مكتسبة

تتمثل إيرادات الإيجارات الغير مكتسبة في مبالغ مفوترة عن عقود تأجير العقارات الإستثمارية ولا تخص الفترة التي تنتهي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م، حيث بلغ رصيد إيرادات الإيجارات الغير مكتسبة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م مبلغ ١١,٣٧٢,٨٤١ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١٥,٥٤١,٦٦٨ ريال سعودي).

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 الموحدة الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

٩- المعاملات مع طرف ذو العلاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة بالصندوق مالكي الوحدات ومدير الصندوق وأعضاء مجلس الإدارة، والصناديق الأخرى التي يديرها مدير الصندوق. في دورة النشاطات الاعتيادية، يتعامل الصندوق مع جهات ذات علاقة. تخضع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة للحدود 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% 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 ١٣)، كما يدفع الصندوق الاتعاب التالية:

- اتعاب هيكل رأس المال: يدفع الصندوق اتعاب لمدير الصندوق أو أي طرف آخر يقوم بعملية ترتيب هيكل رأس المال بحد أعلى ١ % من إجمالي أي مبالغ اشترك يتم جمعها خلال فترات الطرح المستقبلية أو عند جمع أي مبالغ اشترك أخرى سواء نقدية (عن طريق إصدار حقوق أولوية) أو عينية. وتدفع اتعاب هيكل رأس المال فوراً مرة واحدة بعد اقفال اي عملية جمع رأس مال.
- اتعاب هيكل التمويل: يدفع الصندوق لمدير الصندوق أو طرف آخر اتعاب هيكل تمويل بحد أعلى ١ % من إجمالي المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية.
- اتعاب تعامل: يدفع الصندوق لمدير الصندوق ١ % بحد أعلى من قيمة بيع أو استحواذ على أي أصل عقاري طوال عمر الصندوق.

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

حجم المعاملات خلال الفترة المنتهية في

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) ريال سعودي	طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
٦,٣٥٦,٩٣٥	٥,٩٠٦,١٨٧	اتعاب إدارة الصندوق	شركة ملكية للاستثمار
-	٢,١٣١,٠٦٥	اتعاب تعامل	
-	٢,٢٩٠,٨٩٥	اتعاب هيكل تمويل	أعضاء مجلس الإدارة
٦٥١,٣٧٥	-	سداد مصاريف	
-	-	بدل حضور	

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي	طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
١٢,٩٠١,٦٠٠	١٠,٥٩١,١٢٦	اتعاب إدارة	شركة ملكية للاستثمار
١١٨,٠٣٦	٤١,٦٦٠	سداد مصاريف بالإنابة	
١٣,٠١٩,٦٣٦	١٠,٦٣٢,٧٨٦		

١٠- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي	
٢٨٣,٢٦٠	٥٩٨,٤٧٧	مدفوعات غرف مقبوضة مقدما
١٤١,٦٤٣	١,٦٢٧,٥٠٠	اتعاب مهنية واستشارات مستحقة
٨٥٩,٣٣٧	١,٣٢٧,٧٢٦	ضريبة مستحقة
١٤٣,٢٢٠	٧٤٩,٧٥٥	مستحقات موظفين و عمالة مؤقتة
٢,٣٦٤,٨٤٧	٢,٠٩٩,٧٦٥	مصروفات مستحقة
٨٨٨,٦٥٢	٢٢٦,٢٦٣	ارصدة دائنة أخرى
٤,٦٨٠,٩٥٩	٦,٦٢٩,٤٨٦	

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

١١- ذمم دائنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	
١٢١,٨٩٣,٥٠٧	-	دائنا شراء عقارات استثمارية*
٨٨٠,٦٠١	٢,٤٦١,١٨٨	دائنون تجاريون
١٢٢,٧٧٤,١٠٨	٢,٤٦١,١٨٨	

\* يتمثل دائنا شراء عقارات استثمارية في المرحلة الثانية من الإستحواذ على مجمع الجادة وستتم عن طريق زيادة رأس مال الصندوق من خلال الاشتراك العيني من قبل مالكي العقار بقيمة ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وجمع المبلغ المتبقي بقيمة ٨٦,٨٩٣,٥٠٧ ريال سعودي من خلال الطرح النقدي للجمهور أو التمويل البنكي المتاح للصندوق.

١٢- مخصص الزكاة

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

(أ) إن حركة مخصص الزكاة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٢,١٤٣,٦٩٣	١,٠٤١,٥٣٩	الرصيد في بداية الفترة/السنة
١,١٠٨,٣٢١	٢١٨,٨٠١	المكون خلال الفترة/السنة
(٢,٢١٠,٤٧٥)	(٤٢٩,٨٥٨)	المسدد خلال الفترة/السنة
١,٠٤١,٥٣٩	٨٣٠,٤٨٢	الرصيد في نهاية الفترة/السنة

١٣- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة

طبقاً للائحة صناديق الإستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يجب ان يقوم مدير الصندوق بتممين موجودات الصندوق بناءً على متوسط عمليتي تميمين يتم اعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين. كما هو مبين في أحكام وشروط الصندوق، تم احتساب صافي قيمة الموجودات المعلنة واتعاب الإدارة على أساس القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، تقيد العقارات الإستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة (إن وجدت).

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية من قبل مثنين اثنين هما شركة فالي وشريكه للتقييم 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.

و بلغ تقييم المقيمين للعقارات الإستثمارية كما يلي:

المتوسط ريال سعودي	مكتب استناد ريال سعودي	شركة فالي ريال سعودي	
١,٣٠٣,٠١١,٦٥٨	١,٣٠٩,١٤٠,٠٠٠	١,٢٩٦,٨٨٣,٣١٦	القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
١,٣٢٧,٤٦٩,١٥٨	١,٣٢٨,٧٢٠,٠٠٠	١,٣٢٦,٢١٨,٣١٦	القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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 الموحدة الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

١٣- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	
١,٣٢٧,٤٦٩,١٥٨	١,٣٠٣,٠١١,٦٥٨	القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
(١,٢٧٣,٢٩٤,١٣٦)	(١,٢٤٤,٧٢٠,٠٥١)	صافي القيمة الدفترية للعقارات الإستثمارية (إيضاح رقم ٧)
٥٤,١٧٥,٠٢٢	٥٨,٢٩١,٦٠٧	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات
٦٨,١٠٨,٦٥٢	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	الوحدات المصدرة
٠,٨٠	٠,٥٦	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٦٠٠,٢٢٩,٣٥٨	٨٠٧,٦٥٢,٦٥٤	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
٥٤,١٧٥,٠٢٢	٥٨,٢٩١,٦٠٧	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات (إيضاح ١٣-١)
٦٥٤,٤٠٤,٣٨٠	٨٦٥,٩٤٤,٢٦١	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٨,٨١٣	٧,٧٨٣	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
٠,٧٩٥	٠,٥٦٢	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة بسبب الأرباح غير المحققة التي تم تحديدها على أساس عمليات تقييم العقارات
٩,٦٠٨	٨,٣٤٥	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

١٤- أعباء تمويلية

الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) (غير موحدة) ريال سعودي	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٧,٩٢٦,١٠٣	١٩,٤٧٥,٦٦٠	فوائد على تمويلات بنكية طويلة الاجل
١٠٣,٨٨٩	١٢٥,٠٩١	استهلاك مصروفات تمويل مؤجلة
٨,٠٢٩,٩٩٢	١٩,٦٠٠,٧٥١	

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

١٥ - المعلومات القطاعية

تجري الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية. تتم المعاملات بين قطاعات التشغيل وفقاً للشروط والأحكام التجارية العادية. فيما يلي إجمالي أصول ومطلوبات الصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، وإجمالي دخله ومصروفاته التشغيلية، ونتائج السنوات المنتهية بذلك التاريخ، حسب قطاع التشغيل:

الدخل الشامل

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)

الإجمالي ريال سعودي	الفندق ريال سعودي	الإيجار ريال سعودي	
٥٤,٠٢٧,٨٤٨	١٦,٤١٧,٤٣١	٣٧,٦١٠,٤١٧	الإيرادات
٧٩٠,٥٣٨	٣٨,٠٩٤	٧٥٢,٤٤٤	إيرادات تأجير وتشغيل
٥٤,٨١٨,٣٨٦	١٦,٤٥٥,٥٢٥	٣٨,٣٦٢,٨٦١	إيرادات أخرى
			إجمالي الإيرادات
(٦,٣٥٦,٩٣٥)	-	(٦,٣٥٦,٩٣٥)	المصروفات
(٢,٨٣٧,٥٧٢)	(٢,٨٣٧,٥٧٢)	-	أتعاب إدارة الصندوق
(١,٧٠٠,٣٧٨)	(١,٧٠٠,٣٧٨)	-	الرواتب والأجور لموظفي التشغيل الفندقي
(٣,٧٠٢,٤١٣)	(٣,٧٠٢,٤١٣)	-	أتعاب إدارة الفندق
(١٦٤,٥٧٠)	-	(١٦٤,٥٧٠)	مصاريق تشغيل
(٢,٥١٤,٤٦١)	(٢٥,٠٨٥)	(٢,٤٨٩,٣٧٦)	أتعاب الحفظ
(٩,٣٤٩,١٥٨)	-	(٩,٣٤٩,١٥٨)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(١٩,٦٠٠,٧٥١)	-	(١٩,٦٠٠,٧٥١)	استهلاك استثمارات عقارية
-	-	-	أعباء تمويلية
-	-	-	أتعاب تعامل
(٦,٩٣٣,٠٩٥)	(٢,٥٨٨,٤٨٧)	(٤,٣٤٤,٦٠٨)	أتعاب هيكلة تمويل
(١٩,٤٢٨,٧٤٥)	-	(١٩,٤٢٨,٧٤٥)	مصروفات إدارية أخرى
(٧٢,٥٨٨,٠٧٨)	(١٠,٨٥٣,٩٣٥)	(٦١,٧٣٤,١٤٣)	الإنخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
(١٧,٧٦٩,٦٩٢)	٥,٦٠١,٥٩٠	(٢٣,٣٧١,٢٨٢)	إجمالي المصاريف
(٢١٨,٨٠١)	(١٧٧,٣٢٥)	(٤١,٤٧٦)	صافي (خسارة)/ ربح الفترة قبل الزكاة
(١٧,٩٨٨,٤٩٣)	٥,٤٢٤,٢٦٥	(٢٣,٤١٢,٧٥٨)	مصروف الزكاة
			صافي (خسارة)/ ربح الفترة
			الدخل الشامل الأخر
٤,٩٢٨,٩٨٨	-	٤,٩٢٨,٩٨٨	بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة
٤,٩٢٨,٩٨٨	-	٤,٩٢٨,٩٨٨	ارباح عقود المشتقات
(١٣,٠٥٩,٥٠٥)	٥,٤٢٤,٢٦٥	(١٨,٤٨٣,٧٧٠)	إجمالي الربح الشامل الأخرى للفترة
			إجمالي الدخل الشامل للفترة

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 الموحدة الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

١٥ - المعلومات القطاعية (تتمة)

الدخل الشامل			
٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة) (غير موحدة)			
الإجمالي	الفندق	الإيجار	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
			الإيرادات
٣٢,٦٣٠,٠٧٩	-	٣٢,٦٣٠,٠٧٩	إيرادات تأجير وتشغيل
٢,٧٢٠,٢٦٧		٢,٧٢٠,٢٦٧	ارباح استثمارات بالشركات التابعة
-	-	-	إيرادات أخرى
٣٥,٣٥٠,٣٤٦	-	٣٥,٣٥٠,٣٤٦	إجمالي الإيرادات
			المصروفات
(٥,٩٠٦,١٨٧)	-	(٥,٩٠٦,١٨٧)	أتعاب إدارة الصندوق
-	-	-	تكاليف التشغيل الفندقي
(١٤٢,٨٤٣)	-	(١٤٢,٨٤٣)	أتعاب الحفظ
-	-	-	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٨,٦٣٨,٢٤٨)	-	(٨,٦٣٨,٢٤٨)	استهلاك استثمارات عقارية
(٨,٠٢٩,٩٩٢)	-	(٨,٠٢٩,٩٩٢)	أعباء تمويلية
(٢,١٣١,٠٦٥)	-	(٢,١٣١,٠٦٥)	أتعاب تعامل
(٢,٢٩٠,٨٩٥)	-	(٢,٢٩٠,٨٩٥)	أتعاب هيكل تمويل
(٨٩١,٧٠٦)	-	(٨٩١,٧٠٦)	مصروفات إدارية أخرى
(٢٠,١٩٥,٠٥٧)	-	(٢٠,١٩٥,٠٥٧)	الإنخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
(٤٨,٢٢٥,٩٩٣)	-	(٤٨,٢٢٥,٩٩٣)	إجمالي المصاريف
(١٢,٨٧٥,٦٤٧)	-	(١٢,٨٧٥,٦٤٧)	صافي خسارة الفترة قبل الزكاة
(١٨٢,٩٨٥)	-	(١٨٢,٩٨٥)	مصروف الزكاة
(١٣,٠٥٨,٦٣٢)	-	(١٣,٠٥٨,٦٣٢)	صافي خسارة الفترة
			الدخل الشامل الأخر
			بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة
-	-	-	ارباح عقود المشتقات
-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
(١٣,٠٥٨,٦٣٢)	-	(١٣,٠٥٨,٦٣٢)	إجمالي الخسارة الشاملة للفترة



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 الموحدة الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

١٥ - المعلومات القطاعية (تتمة)

المركز المالي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	الاجبار	الاجمالي
	الفندق	ريال سعودي	ريال سعودي
<b>الموجودات</b>			
النقد وما في حكمه	٣,٥٠٩,١١٨	١٣١,٧٣٣,٠٨٨	١٣٥,٢٤٢,٢٠٦
المخزون	٢٦٩,٨٧٥	-	٢٦٩,٨٧٥
استثمارات عقارية، صافي	-	١,٢٤٤,٧٢٠,٠٥١	١,٢٤٤,٧٢٠,٠٥٥
ايجارات مدينة، صافي	١,٥٢٣,٥٦٢	٣٣,٧٥٤,٥٠٤	٣٥,٢٧٨,٠٦٦
إيرادات مستحقة	-	٩,٣١٠,٣٣٥	٩,٣١٠,٣٣٥
اصول من عقود المشتقات	-	٦,٠٠٤,٠٣١	٦,٠٠٤,٠٣١
مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	٦٩٠,١٨٠	٢,٢١٢,٥٥٢	٢,٩٠٢,٧٣٢
<b>مجموع الموجودات</b>	<b>٥,٩٩٢,٧٣٥</b>	<b>١,٤٢٧,٧٣٤,٥٦١</b>	<b>١,٤٣٣,٧٢٧,٢٩</b>
<b>المطلوبات</b>			
تمويلات بنكية طويلة الأجل	-	٥٩٢,٧٦٣,٠٧٣	٥٩٢,٧٦٣,٠٧٣
إيرادات ايجارات غير مكتسبة	-	١١,٣٧٢,٨٤١	١١,٣٧٢,٨٤١
مستحق الى طرف ذو علاقة	-	١٣,٠١٩,٦٣٦	١٣,٠١٩,٦٣٦
ذمم دائنة	١,٣٩٤,٦٢٠	١,٠٦٦,٥٦٨	٢,٤٦١,١٨٨
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٢,٩١٣,٣٩٦	١,٧٦٧,٥٦٣	٤,٦٨٠,٩٥٩
مخصص منافع نهاية الخدمة لموظفين الفندق	٢٠١,٦٨٩	-	٢٠١,٦٨٩
مخصص تجديد اصول الفندق	٧٤٤,٧٧٤	-	٧٤٤,٧٧٤
مخصص الزكاة	١٢٢,٣٣٦	٧٠٨,١٤٦	٨٣٠,٤٨٢
<b>مجموع المطلوبات</b>	<b>٥,٣٧٦,٨١٥</b>	<b>٦٢٠,٦٩٧,٨٢٧</b>	<b>٦٢٦,٠٧٤,٦٤٢</b>
<b>صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات</b>	<b>٦١٥,٩٢٠</b>	<b>٨٠٧,٠٣٦,٧٣٤</b>	<b>٨٠٧,٦٥٢,٦٥٤</b>

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

١٥- المعلومات القطاعية (تتمة)

المركز المالي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	الاجبار	الاجمالي
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
<b>الموجودات</b>			
النقد وما في حكمه	٩,١٢٧,٦٥٧	١٠,٩٩٧,٣٧٦	٢٠,١٢٥,٠٣٣
المخزون	٢٣٩,٧١١	-	٢٣٩,٧١١
استثمارات عقارية، صافي	-	١,٢٧٣,٢٩٤,١٣٦	١,٢٧٣,٢٩٤,١٣٦
ايجارات مدينة، صافي	١,٩٩١,١٣٢	٣٢,٣٤١,٩٧٦	٣٤,٣٣٣,١٠٨
إيرادات مستحقة	-	١٢,١٦٦,٠٠١	١٢,١٦٦,٠٠١
اصول من عقود المشتقات	-	٣٠٦,٧١٣	٣٠٦,٧١٣
مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	٤,١٤٢,٨٩٩	٨٢٥,١٠١	٤,٩٦٨,٠٠٠
<b>مجموع الموجودات</b>	<b>١٥,٥٠١,٣٩٩</b>	<b>١,٣٢٩,٩٣١,٣٠٣</b>	<b>١,٣٤٥,٤٣٢,٧٠٠</b>
<b>المطلوبات</b>			
تمويلات بنكية طويلة الأجل	-	٥٨٧,٩٧٩,٩٥١	٥٨٧,٩٧٩,٩٥١
إيرادات ايجارات غير مكتسبة	-	١٥,٥٤١,٦٦٨	١٥,٥٤١,٦٦٨
مستحق الى طرف ذو علاقة	-	١٠,٦٣٢,٧٨٦	١٠,٦٣٢,٧٨٦
ذمم دائنة	٨٨٠,٦٠١	١٢١,٨٩٣,٥٠٧	١٢٢,٧٧٤,١٠٨
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٤,٢٩٧,١٣٥	٢,٣٣٢,٣٥١	٦,٦٢٩,٤٨٦
مخصص منافع نهاية الخدمة لموظفين الفندق	١٨٨,١٥٠	-	١٨٨,١٥٠
مخصص تجديد اصول الفندق	٤١٥,٦٥٦	-	٤١٥,٦٥٦
مخصص الزكاة	٢٠٨,٢٠١	٨٣٣,٣٣٨	١,٠٤١,٥٣٩
<b>مجموع المطلوبات</b>	<b>٥,٩٨٩,٧٤٣</b>	<b>٧٣٩,٢١٣,٦٠١</b>	<b>٧٤٥,٢٠٣,٣٤٤</b>
<b>صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات</b>	<b>٩,٥١١,٦٥٦</b>	<b>٥٩٠,٧١٧,٧٠٢</b>	<b>٦٠٠,٢٢٩,٣٥٨</b>

١٦- توزيعات أرباح

- وفي تاريخ ١٨ يناير ٢٠٢٣ م أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، بمبلغ ٨,٨٥٤,١٢٥ ريال سعودي.
- وفي تاريخ ١١ أبريل ٢٠٢٣ م أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ م، بمبلغ ٨,٨٥٤,١٢٥ ريال سعودي.
- بتاريخ ١٧ يناير ٢٠٢٢ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بمبلغ ١٢,٢٥٩,٥٥٧ ريال سعودي.
- بتاريخ ١٧ ابريل ٢٠٢٢ م، وافق مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي الوحدات عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ م بمبلغ ٨,٨٥٤,١٢٥ ريال سعودي.

١٧- تعهدات محتملة

يرى مدير الصندوق أنه لا توجد أي تعهدات محتملة كما في تاريخ التقرير.

١٨- عام

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

#### ١٩- الأحداث اللاحقة

في ١٧ يوليو ٢٠٢٣ م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح بواقع ٠,١٠ ريال سعودي للوحدة بمبلغ ١٠,٣٧٦,٥٩٩ ريال سعودي. وبخلاف ذلك في رأي الإدارة لم تكن هناك أحداث لاحقة هامة أخرى بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة يمكن ان يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م.

#### ٢٠- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م ( ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م).

#### ٢١- اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٥ محرم ١٤٤٥ هـ ( ١٢ أغسطس ٢٠٢٣ م).