

صندوق مُلكية – عقارات الخليج ريت  
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة  
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)  
القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م

## فهرس

## صفحة

4 - 1	تقرير المراجع المستقل
5	قائمة المركز المالي الموحدة
6	قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والدخل الشامل الآخر الموحدة
7	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة
8	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
38 - 9	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

## تقرير المراجع المستقل

### إلى / مالكي وحدات صندوق مُلكيّة – عقارات الخليج ريت التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

(١ / ٤)

#### الرأي

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحدة لصندوق مُلكيّة – عقارات الخليج ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة مُلكيّة للاستثمار (مدير الصندوق) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للصندوق والتي تشمل ما يلي:

- قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م،
- قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة،
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة والتي تتضمن ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا ". ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد وقّينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

#### أمور المراجعة الرئيسية

تعتبر الأمور المتعلقة بمراجعة الحسابات في رأينا المهني، ذات أهمية قصوى في مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم معالجة هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وفي تكوين رأينا بشأنها، ولا نقدم رأياً منفصلاً بشأنها.

#### أمور المراجعة الرئيسية

كيف تقوم مراجعتنا بمعالجة الأمور الرئيسية

فيما يتعلق بانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:

- حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقارين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وقمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير؛

- قمنا بتقييم استقلالية وكفاءة المقيمين الخارجين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم؛

#### أمور المراجعة الرئيسية

يملك صندوق مُلكيّة – عقارات الخليج ريت محفظة من العقارات الاستثمارية والتي تتضمن مباني تجارية تقع في المملكة العربية السعودية. يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.

يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات قيمته القابلة للاسترداد.

#### الخبر

ص.ب 4636 | +966 13 893 3378  
الخبير 11557 | +966 13 893 3349  
فاكس

#### جدة

ص.ب 15651 | +966 12 652 5333  
جدة 21454 | +966 12 652 2894  
تلفون  
فاكس

#### الرياض

ص.ب 69658 | +966 11 206 5333  
الرياض 11557 | +966 11 206 5444  
تلفون  
فاكس

## تقرير المراجع المستقل

إلى / مالكي وحدات صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت  
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

(٢/٤)

أمور المراجعة الرئيسية (تمة)

كيف تقوم مراجعتنا بمعالجة الأمور الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية

إشراك المختص لدينا من أجل تقييم الافتراضات والتقديرات الأساسية، مثل معدل الخصم ومعدل الرسملة ومعدل الاشغال ومعدل النمو، والمستخدم بواسطة خبراء التقييم العقاري عند تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية. -تقييم المبلغ القابل للاسترداد، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقا لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لنفس العقار باستثناء بعض العقارات والتي كان لها أثر انخفاض جوهري في القيمة، وبالتالي تم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. و -قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٥ إلى تقرير المقيمين الخارجين.

لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي. لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.

## معلومات أخرى

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢م، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات بشأنها. الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق. رأينا في القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى ونحن لا ولن نعبر عن أي شكل من أشكال التأكيد على ذلك. فيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، النظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع القوائم المالية الموحدة أو مع معرفتنا التي حصلنا عليها في مراجعة الحسابات، أو يبدو أنه تم تحريفه بشكل جوهري. عندما نقرأ المعلومات الأخرى، إذا استنتجنا أن هناك خطأ جوهرياً فيها، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

## أمر آخر

تم مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من قبل مراجع حسابات آخر، وقد أبدى رأياً غير معدل بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢٢م (الموافق ٢٥ شعبان ١٤٤٣هـ).

## تقرير المراجع المستقل

### إلى / مالكي وحدات صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

(٣/٤)

#### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل "وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي" المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً للأحكام المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط احكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهرية، سواءً بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، وإستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياتها، أو لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي (مجلس إدارة الصندوق)، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

#### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عمّا إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكد، لكنه لا يضمن أن 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 يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

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 عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواءً بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والافصاحات المتعلقة بها التي أعدها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الافصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الافصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما فيها الافصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونظل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

#### الخبر

تلفون +966 13 893 3378 ص.ب 4636  
فاكس +966 13 893 3349 الخبر

#### جدة

تلفون +966 12 652 5333 ص.ب 15651  
فاكس +966 12 652 2894 جدة 21454

#### الرياض

تلفون +966 11 206 5333 ص.ب 69658  
فاكس +966 11 206 5444 الرياض 11557

## تقرير المراجع المستقل

إلى / مالكي وحدات صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت  
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

(٤ / ٤)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

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 بإكتشافها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة. ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة، ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن البسام وشركاؤه



أحمد عبد المجيد مهندس  
محاسب قانوني

أحمد عبد المجيد مهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧

الرياض: ٨ رمضان ١٤٤٤ هـ

الموافق: ٣٠ مارس ٢٠٢٣ م

الخبر

ص.ب 4636 | +966 13 893 3378 تلفون  
ص.ب 11557 | +966 13 893 3349 فاكس

جدة

ص.ب 15651 | +966 12 652 5333 تلفون  
جدة 21454 | +966 12 652 2894 فاكس

الرياض

ص.ب 69658 | +966 11 206 5333 تلفون  
الرياض 11557 | +966 11 206 5444 فاكس

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 الموحدة  
كما في 31 ديسمبر 2022م

31 ديسمبر 2021م ريال سعودي (غير موحدة)	31 ديسمبر 2022م ريال سعودي	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
16,835,710	20,125,033	6	النقد وما في حكمه
-	239,711		المخزون
949,086,381	1,273,294,136	7	استثمارات عقارية، صافي
33,082,532	34,333,108	8	إيجارات مدينة، صافي
9,850,562	12,166,001		إيرادات مستحقة
-	306,713	17	اصول من عقود المشتقات
844,419	4,968,000		مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
1,009,699,604	1,345,432,702		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
342,009,210	576,200,973	9	تمويلات بنكية طويلة الأجل
-	122,774,108	13	ذمم دائنة
17,633,010	15,541,668	10	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
3,152,740	18,408,464	12	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
5,930,166	10,632,786	11	مستحق الى طرف ذو علاقة
-	188,150		مخصص منافع نهاية الخدمة لموظفين التشغيل الفندقية
-	415,656		مخصص تجديد اصول الفندق
2,123,859	1,041,539	14	مخصص الزكاة
370,848,985	745,203,344		<b>مجموع المطلوبات</b>
638,850,619	600,229,358		<b>صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات</b>
68,108,652	68,108,652		<b>الوحدات المصدرة (بالعدد)</b>
9.380	8.813		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
9.908	9.608	15	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

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 الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م

2021م ريال سعودي (غير موحدة)	2022م ريال سعودي	إيضاح	
			<b>الإيرادات</b>
76,518,528	<b>95,848,042</b>	16	إيرادات تأجير وتشغيل
5,376	<b>166,921</b>		إيرادات أخرى
<u>76,523,904</u>	<u><b>96,014,963</b></u>		<b>إجمالي الإيرادات</b>
			<b>المصروفات</b>
(9,361,034)	<b>(22,266,304)</b>	18	أعباء تمويلية
(12,220,502)	<b>(17,973,629)</b>	7	استهلاك استثمارات عقارية
-	<b>(15,659,528)</b>	19	تكاليف التشغيل الفندقي
(10,151,360)	<b>(11,946,602)</b>	11	أتعاب إدارة الصندوق
(9,356,644)	<b>(8,411,030)</b>	8	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(935,556)	<b>(7,173,670)</b>	7	الإنخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
(2,298,897)	<b>(6,852,881)</b>	20	مصروفات إدارية أخرى
-	<b>(2,290,895)</b>	11	أتعاب هيكل تمويل
-	<b>(2,131,065)</b>	11	أتعاب تعامل
(245,483)	<b>(307,080)</b>		أتعاب الحفظ
<u>(44,569,476)</u>	<u><b>(95,012,684)</b></u>		<b>إجمالي المصاريف</b>
31,954,428	<b>1,002,279</b>		صافي ربح السنة قبل الزكاة
(1,425,499)	<b>(1,108,321)</b>	14	مصروف الزكاة
<u>30,528,929</u>	<u><b>(106,042)</b></u>		<b>صافي (خسارة)/ربح السنة</b>
			<b>الدخل الشامل الآخر</b>
			بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة
-	<b>306,713</b>	17	إرباح عقود المشتقات
-	<b>306,713</b>		<b>إجمالي الربح الشامل الأخرى للسنة</b>
<u>30,528,929</u>	<u><b>200,671</b></u>		<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</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 (1) إلى (30) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.



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 الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م	إيضاح	
ريال سعودي (غير موحدة)	ريال سعودي		
641,694,929	638,850,619		صافي قيمة الموجودات في بداية السنة
30,528,929	(106,042)		صافي (خسارة)/ ربح السنة
-	306,713	17	ارباح عقود مشتقات
30,528,929	200,671		اجمالي الدخل الشامل للسنة
(33,373,239)	(38,821,932)	23	توزيعات أرباح خلال السنة
638,850,619	600,229,358		صافي قيمة الموجودات في نهاية السنة

معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات للسنة:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م	
وحدات	وحدات	
68,108,652	68,108,652	الوحدات في بداية السنة
-	-	الوحدات المصدرة خلال السنة
68,108,652	68,108,652	الوحدات في نهاية السنة

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)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م ريال سعودي (غير موحدة)	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م ريال سعودي	الايضاح
31,954,428	1,002,279	
12,220,502	17,973,629	7
9,361,034	22,042,855	18
9,356,644	8,411,030	8
-	(7,982,065)	8
935,559	7,173,670	7
698,360	-	
(5,376)	-	
64,521,151	48,621,398	
-	(239,711)	
(11,157,048)	(1,679,541)	
(2,404,168)	(2,295,605)	
82,569	(4,123,581)	
1,371,979	(2,091,342)	
(90,042)	4,702,620	
-	880,601	
(1,314,347)	6,436,074	
-	188,150	
-	415,656	
51,010,094	50,814,719	
-	(2,210,475)	14
(11,161,283)	(13,223,205)	
39,848,811	35,381,039	
(733,329)	(227,461,547)	
5,376	-	
(727,953)	(227,461,547)	
83,000,000	234,790,079	9
(342,600,005)	-	
(33,373,239)	(38,821,932)	23
(166,000)	(598,316)	
(293,139,244)	195,369,831	
(254,018,386)	3,289,323	
270,854,096	16,835,710	
16,835,710	20,125,033	
-	306,713	17
-	121,893,507	13
سلطان بن محمد الحديثي رئيس مجلس إدارة الصندوق	عمر بن عبدالكريم العثيم الرئيس التنفيذي	محمد عبداللطيف نواس رئيس إدارة العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (30) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

## 1- 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 وتأجير، أو قيد الأنشاء بما لا يتجاوز نسبة 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وتوزيع ما نسبته 90% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق وبحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال 90 يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر. وقد بدأ الصندوق عملياته بتاريخ 16 صفر 1439هـ (الموافق 5 نوفمبر 2017م).

خلال عام 2020م تم إصدار وحدات إضافية مقابل اشتراكات عينية حيث بلغ عدد الوحدات المصدرة عدد 8,108,652 وحدة وكان سعر الطرح للوحدة مبلغ 9.94 ريال سعودي حيث بلغ إجمالي المتحصلات من إصدار الوحدات مبلغ 80,600,000 ريال سعودي.

خلال عام 2021م صدر موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية على تغيير غير أساسي في الصندوق هو (أكمال إجراءات تحويل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت الي صندوق استثمار عقاري متداول مقفل يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة).

خلال عام 2021م 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 بهذه اللوائح 1 مايو 2021م.

تم 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 52775 - الرياض 11573 المملكة العربية السعودية.

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة معلومات مجموعة ملكية عقارات الخليج ريت والشركة التابعة لها مجتمعة (المجموعة) كما في 31 ديسمبر 2022م.

نسبة حصة الملكية وقوة  
التصويت التي يتم حيازتها

الدولة

النشاط الرئيسي

اسم الشركة التابعة

100%

المملكة العربية السعودية

إدارة فندق

شركة الجادة الفندقية

خلال شهر فبراير عام 2022 استحوذ الصندوق علي شركة الجادة الفندقية (وهي شركة ذات مسئولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم 1010595498 ( وتاريخ 17 / 01 / 1441 هـ الموافق 16 / 09 / 2019 م). يتمثل نشاط الشركة الرئيسي في أنشطة وخدمات تقديم الإقامة والمطاعم للإعاشة قصيرة المدى. وعلية فإن أرقام المقارنة المعروضة في القوائم المالية الموحدة في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 م لاتتضمن الشركة المستحوذ عليها.

## 2- اللوائح النظامية

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") والمنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 12 رجب 1442هـ (الموافق 24 فبراير 2021) والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية و المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

### 3- أسس الإعداد

#### 1-3 بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية"). يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي حسب ترتيب السيولة.

#### 2-3 أساس القياس والعملة الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية وعلی أساس مبدأ الاستحقاق والاستمرارية ، وقد تم عرضها بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

#### 3-3 الأحكام والتقديرية والإفتراسات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرية وإفتراسات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الإفتراسات والتقديرية إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية .

إن عدم التأكد من الإفتراسات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير ، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهرية للقيمة الدفترية للأصول والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في إفتراساته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. إن الحالات والإفتراسات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً قد تطرأ التغييرات نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق. مثل هذه التغييرات تنعكس على الإفتراسات عندما تحدث.

#### الأحكام

##### مبدأ الإستمرارية

أجرت ادارة الصندوق تقييماً لقدرة الصندوق على الإستمرار في القيام بأعماله وفق مبدأ الاستمرارية. إدارة الصندوق على قناعة بأنها تملك الموارد اللازمة للاستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور. كما أنه، ليس لدى إدارة الصندوق أي شكوك جوهرية قد تؤثر على قدرة الصندوق في مواصلة أعماله. وعليه فقد تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفق مبدأ الاستمرارية.

##### أساس التوحيد

##### الشركات التابعة

الشركات التابعة هي جميع المنشآت التي تسيطر عليها المجموعة. بالرغم من أن الصندوق منشأة استثمارية إلا أنه تم توحيد القوائم المالية مع الشركات التابعة حيث أن الغرض الرئيسي من إنشاء هذه الشركات هو توفير الخدمات التي تتعلق بالأنشطة الإستثمارية للصندوق. تتحقق السيطرة عندما يكون للمجموعة حقوق في العائدات من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة جميع ما يلي:

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة على توجيه أنشطة الشركة المستثمر فيها)؛
- التعرض أو يكون لديها الحقوق في العوائد المتغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض بأن أحقية أغلبية التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لها سيطرة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى. و
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم السيطرة على الشركة المستثمر فيها في حال كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ويتم إلغاء توحيدها من تاريخ توقف تلك السيطرة.

### 3- أسس الإعداد (تتمه)

#### أساس التوحيد (تتمه)

#### المحاسبة عن تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت أو أعمالاً خاضعة لسيطرة مشتركة

إن المحاسبة عن تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت أو أعمالاً خاضعة لسيطرة مشتركة تقع خارج نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي 3 "تجميع الأعمال". في حالة عدم وجود إرشادات محددة في المعايير الدولية للتقرير المالي، تستخدم الإدارة حكمها في وضع وتطبيق سياسة محاسبية ملائمة وموثوق بها. وعند استخدام هذا الحكم، يمكن للإدارة أيضاً الأخذ بالاعتبار آخر إصدارات من الجهات الأخرى التي تضع المعايير التي تستخدم إطار مفاهيم مماثل لوضع معايير المحاسبة بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع إطار المعايير الدولية للتقرير المالي أو أي معايير دولية للتقرير المالي أخرى أو تفسير لها. وقد أصدرت العديد من هذه الجهات إرشادات وبعضها يسمح بطريقة جمع الحصص عند المحاسبة عن تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت خاضعة لسيطرة مشتركة

اعتمد الإدارة طريقة جمع الحصص للمحاسبة عن تجميع الأعمال في المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة. تشمل هذه الطريقة على ما يلي:

- تظهر موجودات ومطلوبات المنشآت المجمعة بقيمتها الدفترية (وليس بقيمتها العادلة).
- لا يتم إثبات أي شهرة جديدة نتيجة التجميع. وإذا كانت هناك شهرة سننتشأ من الفرق بين المبلغ المدفوع وحقوق الملكية المستحوذ عليها، يتم إظهارها مباشرة في حقوق الملكية.
- إن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للمنشآت المجمعة تُظهر نتائج السنة الكاملة بغض النظر عن تاريخ حدوث التجميع.

#### الشركات التابعة

##### الحصة غير المسيطرة

يتم قياس الحصص غير المسيطرة مبدئياً بنسبة حصتها في صافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة المشتراة في تاريخ الاستحواذ . يتم المحاسبة عن التغير في حصة المجموعة في شركة تابعة لا ينتج عنها فقدان السيطرة على أنها معاملات حقوق ملكية. يتم عرض حصة الأرباح أو الخسائر وصافي الموجودات التي لا تسيطر عليها المجموعة في حال وجودها بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وضمن حقوق الملكية في قائمة المركز المالي الموحدة. في حال احتفاظ المجموعة بأي حصة في الشركة التابعة السابقة يتم قياس تلك الحصة بالقيمة العادلة في تاريخ فقدان السيطرة.

#### المعاملات المستبعدة عند التوحيد

يتم استبعاد المعاملات والأرصدة والأرباح أو الخسائر غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. يتم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة عند الضرورة لضمان توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

#### التقديرات

##### تقييم الاستثمارات العقارية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لاستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية للأصول ولا تشمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

#### تحديد مدة الإيجار للعقود ذات خيار التجديد والإنهاء - الشركة كمستأجر

يقوم الصندوق بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها مدة غير القابلة للإلغاء بالنسبة للعقد، مع أي فترات تتضمن خيار تمديد العقد فيما إذا كان الصندوق متيقنة بممارسة خيار التمديد، أو أي فترات تتضمن خيار إنهاء عقد الإيجار فيما إذا كان الصندوق متيقنة بأنها لن تمارس خيار إنهاء العقد بصورة معقولة. عامة، لدى الصندوق عدة عقود إيجار تتضمن خيارات التمديد والإنهاء. تطبق الصندوق الأحكام في تقييم ما إذا كانت أم ليست على يقين معقول بأنها ستمارس خيار التجديد أو الإنهاء. وبالتالي فإنها تضع في اعتبارها كافة العوامل ذات العلاقة التي تخلق حافزاً اقتصادياً لممارسة إما خيار التجديد أو الإنهاء. بعد تاريخ البدء، تقوم الصندوق بإعادة تقييم مدة الإيجار وإذا ما كان هناك حدث جوهري أو تغير في الظروف يقع ضمن سيطرتها ويؤثر على قدرتها على ممارستها (أو عدم ممارستها) خيار التجديد أو الإنهاء.

### 3- أسس الإعداد (تتمه)

#### 3-3 الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة (تتمه)

##### إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل أكثر تكراراً لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل.

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد المبلغ القابل للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد لأصل أو لوحدة توليد النقد هو القيمة الأكبر من القيمة في الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدر إلى قيمها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة أو، إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة للملاحظة، أو الأسعار المقدر للموجودات المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المماثلة متاحة، فيعتمد ذلك على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة.

##### الأعمار الانتاجية والمتبقية للإستثمارات العقارية

تحدد ادارة الصندوق الأعمار الانتاجية المقدره للإستثمارات العقارية بغرض احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو بالاستهلاك الذي تتعرض له هذه الموجودات. تقوم الادارة بمراجعة قيمة الخردة والأعمار الانتاجية سنوياً ويتم تعديل مصروفات الاستهلاك السنوية عندما ترى الإدارة أن الأعمار الانتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

##### خسائر إنتمائية متوقعة

إن قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقع للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضاً في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقع، مثل:

- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان
  - اختيار النماذج المناسبة والافتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة
  - إنشاء عدد ووزن نسبي للسيئاريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/ الأسواق وما يرتبط بها من خسائر انتمائية متوقعة.
  - إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.
- فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة، و تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع السنوات ما لم ينص على خلاف ذلك.

##### مخصص تجديد أصول

يتم تكوين المخصص حسب معايير إدارة الفندق حيث يتم حجز نسبة من اجمالي الإيرادات للفندق حسب التالي :

- 1% حتى نهاية السنة الثانية الكاملة
- 2% من السنة الثالثة حتى الرابعه الكاملة
- 3% من السنة الخامسة حتى السنة السادسة الكاملة
- 4% من السنة السابعة وحتى التاسعة الكاملة
- 5% من السنة العاشرة كاملة وما بعدها

4- المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات  
التعديلات

يسري عدد من التعديلات الجديدة على المعايير، الموضحة أدناه، خلال العام الحالي ولكن ليس لها تأثير مادي على القوائم المالية للشركة، باستثناء ما هو مشار إليه أدناه.

التعديلات الجديدة على المعايير الصادرة والمطبقة اعتباراً من عام 2022م

ملخص للتعديلات	سارية للفترات السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	الوصف	التعديلات على المعايير
تحدد التعديلات أن "تكلفة تنفيذ" العقد تشمل التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد. وتنطبق هذه التعديلات على العقود التي لم تف بها الشركة بجميع التزاماتها بداية من أول فترة تطبيق فيها الشركة ذلك التعديل. المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16: يزيل التعديل توضيح إعادة التعويض لسداد تحسينات العقارات المستأجرة.	1 يناير 2022م	العقود المتوقع خسارتها تكاليف الوفاء بالعقود	معيار المحاسبة الدولي رقم 37
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 9: يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "10 في المائة" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي، لا تشمل المنشأة سوى الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض. يجب تطبيق التعديل بأثر مستقبلي على التعديلات والتبادلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل لأول مرة. معيار المحاسبة الدولي رقم 41: يلغي التعديل مطلب معيار المحاسبة الدولي رقم 41 للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة.	1 يناير 2022م	التعديلات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي 2018م-2020م	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16 والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم 9 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 41 والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم 1
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 1: يتيح التعديل إعفاءً إضافياً للشركة التابعة أن تصبح مطبق لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بحاسبة فروق الترجمة التراكمية.	1 يناير 2022م	الممتلكات والألات والمعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود	معيار المحاسبة الدولي رقم 16
تحظر التعديلات خصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والألات والمعدات أي عائدات من بيع البنود المنتجة قبل أن يصبح هذا الأصل متاحاً للاستخدام. بالإضافة إلى ذلك، توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان أحد الأصول يعمل بشكل صحيح".	1 يناير 2022م	إطار مفاهيم التقرير المالي	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 3
تم تحديث التعديل ككل للمعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم 3 بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام 2018م بدلاً من إطار عام 1989م.	1 يناير 2022م		

4- المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)

المعايير الجديدة والتعديلات والمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة الصادرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد

لم تطبق الشركة المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة والتعديلات التالية على المعايير الدولية للتقرير المالي والتي تم إصدارها ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد.

ملخص للتعديلات	سارية للفترات السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	الوصف	التعديلات على المعايير
يعتبر هذا المعيار المحاسبي الجديد الشامل لعقود التأمين التي تغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. بمجرد دخوله حيز التنفيذ، سيحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 (إلى جانب تعديلاته اللاحقة) محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 عقود التأمين (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4) الذي تم إصداره في عام 2005م.	1 يناير 2023م	عقود التأمين	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 17
أوضح التعديل ما هو المقصود بالحق في تأجيل التسوية، وأن الحق في التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل وذلك فقط إذا كان متضمناً المشتقات في التزام قابل للتحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.	1 يناير 2023م	تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة	معيار المحاسبة الدولي رقم 1
يتعامل هذا التعديل مع مساعدة المنشآت في تحديد السياسات المحاسبية التي يجب الإفصاح عنها في القوائم المالية.	1 يناير 2023م	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	معيار المحاسبة الدولي رقم 1 وبيان الممارسة رقم 2
هذه التعديلات بخصوص تعريف التقديرات المحاسبية لمساعدة المنشآت على التمييز بين السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية.	1 يناير 2023م	تعديل تعريف التقدير المحاسبي	معيار المحاسبة الدولي رقم 8
يتناول هذا التعديل توضيحاً بخصوص محاسبة الضرائب المؤجلة على المعاملات مثل عقود الإيجار والتزامات وقف التشغيل.	1 يناير 2023م	ضرائب الدخل	معيار المحاسبة الدولي رقم 12
تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.	لا ينطبق	بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك	تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28

تتوقع الإدارة أن يتم اعتماد تفسيرات وتعديلات المعايير الجديدة هذه في القوائم المالية للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لتطبيق هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة في فترة التطبيق الأولى.

5- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

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.

مشاريع تحت التنفيذ

تُدرج المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة التي تمثل أعمال الإنشاء على أراضي الصندوق بما في ذلك الإستشارات والهدم وتسوية الموقع وقطع الصخور والإشراف وأعمال الإنشاء والتكاليف الأخرى العائدة للموجودات القابلة للنقل للموقع وجاهزيتها للعمل للغرض المحدد لها. والتي سيتم تحويلها إلى العقارات الاستثمارية عندما تصبح جاهزة للاستخدام.



5- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

العقارات الإستثمارية

العقارات الإستثمارية هي موجودات غير متداولة محتفظ بها إما للحصول على دخل من الإيجارات أو رفع قيمة رأس المال أو كليهما، ولكن ليس بغرض بيعها خلال السياق الاعتيادي للأعمال، وهي تستخدم في إنتاج أو توريد البضائع لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الإستثمارية وفقاً لنموذج التكلفة عند الإثبات الأولي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، أن وجدت.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الإستثمارية عند بيعها أو شغلها من قبل المالك أو في حالة عدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها.

يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة عن استبعاد العقارات الإستثمارية (يتم احتسابه على أنه الفرق بين صافي عائدات البيع والقيمة الدفترية للبند) في قائمة الربح أو الخسارة. عند بيع عقارات إستثمارية تم تصنيفها سابقاً كمتلكات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ ذي صلة مدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المبقاه. تشمل التكلفة المصروفات المنسوبة مباشرة إلى شراء العقارات الإستثمارية. تتضمن تكلفة العقار الإستثماري الذي يتم إنشاؤه ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى لجعل العقار الإستثماري جاهزاً للاستخدام المقصود وتكاليف الاقتراض المرسلة.

يتم احتساب استهلاك المباني وفقاً لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي لها باعتماد الأعمار التالية:

**البيان**

مباني

40 سنة

**السنوات**

يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة.

الأدوات المالية

الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

(1) الموجودات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

تصنف الموجودات المالية، عند الاعتراف الأولي لها، كمقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف الأولي لها على خصائص التدفقات النقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الصندوق لإدارتها. ولتصنيف وقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة، فإنه يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقويم بـ "اختبار الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والعمولة"، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال. يشير نموذج أعمال الصندوق الخاص بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة هذه الموجودات المالية بهدف تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستننتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق لها، تصنف الموجودات المالية إلى الفئات التالية:

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

تقاس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة العمولة الفعلية، وتخضع لاختبار الانخفاض في القيمة. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر ضمن الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته. تشمل الموجودات المالية للصندوق على النقدية وما في حكمها والذمم المدينة.

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

تُقيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة. تشمل هذه الفئة أدوات حقوق الملكية.

إلغاء الاعتراف

يتم بشكل رئيسي إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي للصندوق) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوقه في استلام تدفقات نقدية من أصل أو تحمل التزام بدفع التدفقات نقدية مستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب اتفاقية "ترتيب تمريري" (أ) أو (ب) قام الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) قيام الصندوق بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصل ولكن قام بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما يقوم الصندوق بتحويل حقوقه لاستلام التدفقات النقدية من أصل ما أو الدخول في ترتيبات تمرير، فإنه يقوم بتقييم إذا ما، وإلى أي مدى، احتفظت بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية ولم يتم بتحويل أو الاحتفاظ بصورة جوهريّة بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم يحوّل سيطرتها على الأصل، ويستمر الصندوق في الاعتراف بالأصل المحوّل إلى المدى الذي تستمر علاقة الصندوق به. وفي تلك الحالة يستمر الصندوق بالاعتراف أيضاً بالمطلوبات المرتبطة بالأصل. ويقاس الالتزام المرتبط والأصل المحوّل على أساس يعكس الحقوق والمطلوبات التي احتفظ بها الصندوق.

## 5- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

### الأدوات المالية (تتمة) الموجودات المالية (تتمة)

#### الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

إن إثبات الخسائر الائتمانية لم يعد يعتمد على تحديد المجموعة لحدث الخسارة الائتمانية لأول مرة. وبدلاً من ذلك، تأخذ المجموعة بالاعتبار نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم المخاطر الائتمانية وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث السابقة والتنبؤات المعقولة والقابلة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

#### تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة:

يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي 9 بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. وتطبق هذه الطريقة بهدف تقييم مخصص ما مقابل:

#### - الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة؛

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد الذمم المدينة وذلك على مدى 12 شهراً قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. وتُعدّل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم خدماتها فيها) ومعدل التضخم لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يُعدّل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يُقسّم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بافتراض التعثر في السداد، والتعرضات عند التعثر في السداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:

**الخسارة بافتراض التعثر في السداد:** تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادةً التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

**احتمالية التعثر في السداد:** تمثل احتمالية التعثر في السداد على مدى أفق زمني محدد.

**التعرضات عند التعثر في السداد:** تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبل في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

#### النموذج وإطار العمل

يستخدم الصندوق نموذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس الانخفاض في قيمة الموجودات المالية. تتضمن نماذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة معلومات من دورة الائتمان الحالية وتقييم المخاطر في مرحلة زمنية معينة. إن الهيكل لأجل الخاص باحتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة يمكن استخدامها لقياس التدهور الائتماني والبدء في احتمالية التعثر في السداد عند القيام بعمليات احتساب المخصص. كذلك، عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، وبعد تحويل المدخلات بشكل صحيح، يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية والقيمة الدفترية الإجمالية، ومخصص الخسارة، والتكلفة المطفأة للأداة المالية ومن ثم احتسابها.

#### نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

يقوم الصندوق بإدراج عامل الاقتصاد الكلي من الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لوضع نماذج متعددة بغرض تحقق نتائج أكثر احتمالية باستخدام النماذج الأفضل والأسوأ. إن التحليل الذي يستند إلى السيناريو يتضمن معلومات مستقبلية ضمن تقدير الانخفاض في القيمة باستخدام نماذج متعددة للاقتصاد الكلي المستقبلي. ويعكس تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة قيمة غير متحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة.

وبعد أن يتم تعديل مدخلات النموذج لنماذج الاقتصاد الكلي المذكورة أعلاه، يتم احتساب احتمالية التعثر في السداد لكل سيناريو وعندئذ يتم احتساب المتوسط المرجح لاحتمالية التعثر في السداد الذي يستند إلى احتمالية النماذج. وفي الخطوة الأخيرة، يتم تحديد المتوسط المرجح للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والذي يستند إلى احتمالية النماذج.

#### تقسيم المحفظة

يقوم الصندوق بتقييم موجوداته المالية استناداً إلى خصائص المخاطر الائتمانية باستخدام عمليات تقسيم مثل المنطقة الجغرافية، ونوع العميل، وتصنيف العميل وغير ذلك. وتعكس التقسيمات المختلفة فروقات في أحداث احتمالية التعثر في السداد وفي معدلات الاسترداد في حدث "التعثر في السداد".

## 5- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

### الأدوات المالية (تتمة)

### الموجودات المالية (تتمة)

### تعريف التعثر في السداد

في السياق السابق، تعتبر المجموعة أن التعثر في السداد يحدث عندما:  
- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للمجموعة بالكامل دون قيام المجموعة باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (إذا كانت المجموعة تحتفظ به)، أو  
- عندما يكون العميل متأخر السداد لأكثر من 360 يوماً في أي التزام ائتماني هام للمجموعة. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة سيناريو التعثر في السداد للمجموعة، فإن ذلك يحض افتراض الـ 90 يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي 9.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم شطب الذمم المدينة مع المخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال حقيقي باستردادها مستقبلاً وتم تحقق كافة الضمانات أو تم تحويلها إلى المجموعة. في حال زيادة أو نقصان مبلغ خسائر الإنخفاض في القيمة المقدر في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الإنخفاض في القيمة المثبتة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

### الادوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

يستخدم الصندوق الادوات المالية المشتقة، مثل مقايضات أسعار الفائدة، للتحوط من مخاطر أسعار الفائدة. يتم إثبات هذه الأدوات المالية المشتقة مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. تدرج المشتقات كأصول مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة وكالتزامات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

تصنف مقايضات أسعار الفائدة كتحوطات للتدفقات النقدية. يتم إثبات الجزء الفعال من الربح أو الخسارة علي أداة التحوط في الدخل الشامل الأخر ضمن احتياطي تحوط مخاطر التدفقات النقدية، في حين يتم الاعتراف بأي جزء غير فعال مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة. يتم تعديل احتياطي تحوط التدفقات النقدية إلي اقل قيمة بين الربح أو الخسارة المتراكمة علي أداة التحوط والتغير المتراكم في القيمة العادلة للبند المتحوط له.

### المخصص المحدد

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عميل لعميل آخر في تاريخ كل تقرير. تقوم المجموعة بإثبات مخصص محدد مقابل الذمم المدينة من بعض العملاء. ويتم عكس المخصصات فقط عندما يتم استرداد المبالغ القائمة من العملاء.

### الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (سواء جزئياً أو كلياً) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما تقرر المجموعة أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

### (2) المطلوبات المالية

### الاعتراف الأولي والقياس

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق على المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والمصاريف مستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى. يتم قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة.

### القياس اللاحق

### المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

تتعلق هذه الفئة كثيراً بالصندوق. بعد الاعتراف الأولي لها، تقاس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل العمولة الفعلي. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل العمولة الفعلي. ويبرج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة.

### إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل المطلوبات المالية بأخرى من نفس الجهة المُقرضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط المطلوبات الحالية بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات المطلوبات الأصلية وإثبات التزامات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة.

### (3) مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويبرج الصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لمقاصة الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في أن واحد. ولا ينطبق ذلك عموماً على اتفاقيات المقاصة الرئيسية مالم يتعثر أحد أطراف الاتفاقية، ويتم عرض الموجودات والمطلوبات ذات العلاقة بالإجمالي في قائمة المركز المالي.

5- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

**القروض**

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملات المتكبدة. تُدرج القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة، ويتم إثبات أي فروقات بين المتحصلات (صافي تكاليف المعاملات) وقيمة الاسترداد كتكلفة تمويل على مدى فترة القروض باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم الاعتراف بالأتعاب المدفوعة للحصول على تسهيلات القروض كتكاليف معاملات للقروض إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل سحب جزء من التسهيل أو سحبه بالكامل. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الأتعاب حتى حدوث عملية السحب. يتم حذف القروض من قائمة المركز المالي عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إلغائها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات التي تم التعهد بها، يتم تسجيلها في الربح أو الخسارة كإيرادات أو تكاليف تمويل أخرى. تصنف القروض ضمن المطلوبات المتداولة ما لم يكن لدى الصندوق حق غير مشروط في تأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن 12 شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي.

**الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع**

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

**الزكاة وضريبة الدخل**

خلال عام 2021م 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 بهذه اللوائح 1 مايو 2021م.

**المخصصات**

يتم الاعتراف بالمخصصات إذا 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.

**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.

5- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية مثل أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالح اقتصادية لهم.

يستخدم الصندوق طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلي أساس مدخلات المستوى الأدنى لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى 2: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة القابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى 3: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة غير القابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية الموحدة بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يقوم الصندوق بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية. يقوم الصندوق بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر وقياس القيمة العادلة غير المتكرر.

وبتاريخ كل تقرير، يقوم الصندوق بتحليل التغيرات في قيمة الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقويمها طبقاً للسياسات المحاسبية للصندوق. ولأغراض هذا التحليل، يقوم الصندوق بالتحقق من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى. كما يقوم الصندوق أيضاً بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات مع المصادر الخارجية ذات العلاقة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً. ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها، تمت مناقشتها في إيضاح (21).

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد به القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف للبيع والقيمة الحالية. وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المُدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

## 5- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تمة)

### الإعتراف بالإيرادات

يقوم الصندوق بالإعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق طريقة مكونة من خمس خطوات:

- الخطوة 1: تحديد العقد المبرم مع العميل. يُعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ وينص على الشروط التي يجب الوفاء بها.
- الخطوة 2: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء عبارة عن تعهد في عقد مبرم مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة إلى العميل.
- الخطوة 3: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
- الخطوة 4: تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقود التي تشتمل على أكثر من التزام أداء واحد، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة 5: الإعتراف بالإيرادات عند (أو حال) الوفاء بالتزام الأداء.

يقوم الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى الزمن، إذا تم استيفاء أحد الشروط التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع التي يوفرها أداء الصندوق ويستهلكها في نفس الوقت أثناء قيام الصندوق بالأداء، أو
- أن يؤدي أداء الصندوق إلى إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه، أو
- لا يؤدي أداء الصندوق إلى إنشاء أصل مع استخدام بديل لدى الصندوق، وأن الصندوق له حق واجب النفاذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، فإنه يتم إثبات الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء. عند قيام الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء من خلال تقديم الخدمات المتعهد بها، فإنه ينشئ أصلاً قائماً على العقد بقيمة العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة المبلغ المفوتر إلى العميل عن مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإنه ينشئ عن ذلك مطلوبات عقود. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو مستحق القبض بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المحددة المتعاقد عليها.

كما يجب الوفاء بضوابط الإثبات المبينة أدناه قبل القيام بالإعتراف بالإيرادات:

### - بيع العقارات الإستثمارية

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات الإستثمارية عند انتقال المخاطر والمنافع الهامة بموجب سند ملكية نظامي أو بموجب إعلان نظامي ملزم بملكية المشتري، وعند وجود احتمال تحصيل المقابل وإمكانية قياس مبلغ الإيرادات بشكل موثوق.

### - دخل الإيجار

ويتم إثبات إيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلي للعقارات الاستثمارية، بالصافي بعد الخصم، وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار بطريقة القسط الثابت، باستثناء إذا كان الأساس البديل أكثر تمثيلاً للنمط الذي يتم بموجبه تقليص المنافع المستخلصة من الأصل المؤجر.

### - إيرادات تشغيل الفنادق

تتكون الإيرادات من خدمات الفنادق من إيرادات الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة. ويتم إثبات الإيرادات بالصافي بعد الخصومات والضرائب المطبقة ورسوم البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم تلك الخدمات وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي.

### - تقديم الخدمة

يتم إثبات إيرادات الخدمات (الغذاء والمشروبات) عندما يستوفي الفندق التزامات الأداء. يثبت الفندق الإيرادات عندما تقدم الخدمات.

### - الإيرادات الأخرى

يتم إثباتها عند تحققها.

### المصاريف

يتم إثبات المصاريف على أساس مبدأ الاستحقاق، كما يتم تحميل اتعاب إدارة الصندوق بنسبة متفق عليها مع مدير الصندوق. يتم احتساب هذه المصاريف بصورة نصف سنوية ويتم تحميل هذه المصروفات على قائمة الربح أو الخسارة.

### تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بإنشاء أصل مؤهل حتى يصل إلى المرحلة التي يكون فيها جميع الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل المؤهل للاستخدام المحدد له مكتملة بشكل جوهري، وبخلاف ذلك، يتم تحميل هذه التكاليف على قائمة الربح أو الخسارة.

### العملات الأجنبية

تحول المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية لريالات سعودية بأسعار التحويل السائدة وقت حدوث المعاملات. ويعاد تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات التحويل في قائمة الربح أو الخسارة.

6- النقد وما في حكمه

31 ديسمبر 2021م	31 ديسمبر 2022م
ريال سعودي	ريال سعودي
16,835,710	20,030,730
-	94,303
16,835,710	20,125,033

أرصدة لدى البنك  
عهد

7- العقارات الإستثمارية، صافي

الإجمالي	مشاريع تحت التنفيذ	مباني	أراضي	التكلفة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
1,009,026,317	15,572,500	489,273,917	504,179,900	الرصيد كما في 1 يناير 2022م
349,355,054	284,623	258,619,681	90,450,750	إضافات خلال السنة
1,358,381,371	15,857,123	747,893,598	594,630,650	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022م
(40,813,476)	-	(40,813,476)	-	الاستهلاكات المتراكمة
(17,973,629)	-	(17,973,629)	-	الرصيد كما في 1 يناير 2022م
(58,787,105)	-	(58,787,105)	-	المحمل على السنة
				الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022م
(19,126,460)	(3,839,660)	(3,608,031)	(11,678,769)	الانخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية
(7,173,670)	(94,466)	(4,883,821)	(2,195,383)	الرصيد كما في 1 يناير 2022م
(26,300,130)	(3,934,126)	(8,491,852)	(13,874,152)	التغير خلال السنة
				الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022م
1,273,294,136	11,922,997	680,614,641	580,756,498	صافي القيمة الدفترية
				الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022م

الإجمالي	مشاريع تحت التنفيذ	مباني	أراضي	التكلفة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
1,008,292,988	15,562,500	488,550,588	504,179,900	الرصيد كما في 1 يناير 2021م
733,329	10,000	723,329	-	إضافات خلال السنة
1,009,026,317	15,572,500	489,273,917	504,179,900	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021م
(28,592,974)	-	(28,592,974)	-	الاستهلاكات المتراكمة
(12,220,502)	-	(12,220,502)	-	الرصيد كما في 1 يناير 2021م
(40,813,476)	-	(40,813,476)	-	المحمل على السنة
				الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021م
(18,190,901)	(104,274)	(5,703,359)	(12,383,268)	الانخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية
(935,559)	(3,735,386)	2,095,328	704,499	الرصيد كما في 1 يناير 2021م
(19,126,460)	(3,839,660)	(3,608,031)	(11,678,769)	التغير خلال السنة
				الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021م
949,086,381	11,732,840	444,852,410	492,501,131	صافي القيمة الدفترية
				الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021م

تقيد العقارات الإستثمارية بالتكلفة التاريخية. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية على أساس متوسط عمليتي ترمين للقيمة السوقية تم اجرائها من قبل خبراء ترمين مستقلين (إيضاح 15). تخضع هذه القيم المبينة على تقديرات خبراء الترمين المستقلين لعدم التأكد من التقديرات.

7- العقارات الإستثمارية، صافي (تتمة)

تتمثل العقارات الإستثمارية فيما يلي:

- مبنى ويست أفينيو: هو عبارة عن مجمع تجاري (مول) يقع في حي الفيصلية بمدينة الدمام.
- ذا إيليت "إيليت مول": هو عبارة عن مجمع مطاعم وكافيهات ومكاتب على شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي بحي السلمانية 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 مكثبي 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 2 معرض سيارات ومركز بيع قطع غيار يقع جنوب شرق مدينة الرياض.
- مبنى الشقق المفروشة بحي النموذجية: هو عبارة عن مبنى مرخص كمرفق للإيواء "3 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 والانتهاه 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 فندي يضم فندقا يتم تشغيله من قبل شركة (RHG) تحت العلامة التجارية راديسون بلو فئة خمسة نجوم مكون من 104 غرفة، و16 فيلا فندقية و24 معرض تجاري و5 مكاتب بمساحة بناء اجمالية قدرها 33,105.89 مترا مربعا. (ايضاح 7)

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 17/4902/6/1 بتاريخ 28 سبتمبر 2017م، 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 200% من إجمالي التسهيلات كضمان للتمويل الممنوح للصندوق على أن يتم فك رهن تلك الصكوك بعد سداد كامل قيمة القرض الخاص بمصرف الراجحي (إيضاح 9).

8- إيجارات مدينة، صافي

31 ديسمبر 2021م	31 ديسمبر 2022م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
49,247,923	50,927,464	إيجارات مدينة
		يخصم:
(16,165,391)	(16,594,356)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
33,082,532	34,333,108	
		إن حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة كما في 31 ديسمبر كما يلي:
31 ديسمبر 2021م	31 ديسمبر 2022م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
6,808,747	16,165,391	الرصيد بداية السنة
9,356,644	8,411,030	المكون خلال السنة
-	(7,982,065)	ديون معدومة خلال السنة
16,165,391	16,594,356	الرصيد نهاية السنة

إن تقرير أعمار الديون للذمم المدينة في تاريخ إعداد التقرير كما يلي:

السنة	لم يحن تاريخ استحقاقها	من 1 - 60 يوم	من 61 - 90 يوم	من 91 - 120 يوم	من 121 - 180 يوم	من 181 - 270 يوم	من 271 - 365 يوم	الأجمالي
2022	2,727,909	10,002,232	4,866,797	6,266,982	122,108	4,742,748	22,198,688	50,927,464
2021	2,809,375	11,214,000	5,725,643	526,125	700,000	5,527,034	22,745,746	49,247,923



#### 9- تسهيلات بنكية طويلة الأجل

تم الحصول على تسهيل ائتماني من بنك البلاد بمبلغ 300,000,000 ريال سعودي خلال عام 2018م، وذلك لتمويل أنشطة الصندوق وذلك بضمان رهن صكوك العقارات المستثمرة في الصندوق محل التمويل باسم شركة البلاد العقارية وبنسبة تغطية لا تقل عن 175% من قيمة التسهيل، وبتاريخ 19 نوفمبر 2019م تم تغطية حد التسهيل الائتماني من بنك البلاد ليصبح إجمالي التمويل بمبلغ 600,000,000 ريال سعودي وتم سداد التسهيل بالكامل خلال عام 2021.

كما تم الحصول على تسهيل ائتماني من مصرف الراجحي بمبلغ 600,000,000 ريال سعودي بتاريخ 29 ديسمبر 2021م وذلك لتمويل أنشطة الصندوق ولسداد قرض بنك البلاد وذلك بضمان رهن صكوك العقارات المستثمرة في الصندوق وبنسبة تغطية لا تقل عن 200% من قيمة إجمالي التسهيلات (إيضاح 7)، حيث بلغ المستخدم من التسهيل كما في 31 ديسمبر 2022م مبلغ 577,390,074 ريال سعودي (2021م: 342,599,995 ريال سعودي)، على أن يسدد جميع المبالغ المستحقة بعد سبع سنوات من تاريخ أول سحب.

وتتمثل الحركة على التمويلات البنكية كما يلي:

31 ديسمبر 2021م	31 ديسمبر 2022م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
602,200,000	342,599,995	الرصيد في بداية السنة
83,000,000	234,790,079	المسحوبات خلال السنة
(342,600,005)	-	المسدد خلال السنة
342,599,995	577,390,074	
(590,785)	(1,189,101)	يخصم:
342,009,210	576,200,973	تكاليف تمويل مؤجلة

#### 10- إيرادات إيجارات غير مكتسبة

تتمثل إيرادات الإيجارات الغير مكتسبة في مبالغ مفوترة عن عقود تأجير العقارات الإستثمارية ولا تخص السنة التي تنتهي في 31 ديسمبر 2022م، حيث بلغ رصيد إيرادات الإيجارات الغير مكتسبة كما في 31 ديسمبر 2022م مبلغ 15,541,668 ريال سعودي (31 ديسمبر 2021م: 17,633,010 ريال سعودي).

#### 11- 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 1% 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 15)، كما يدفع الصندوق الاتعاب التالية:

- أتعاب هيكل رأس المال: يدفع الصندوق أتعاب لمدير الصندوق أو أي طرف آخر يقوم بعملية ترتيب هيكل رأس المال بحد أعلى 1 % من إجمالي أي مبالغ اشترك يتم جمعها خلال فترات الطرح المستقبلية أو عند جمع أي مبالغ اشترك أخرى سواء نقدية (عن طريق إصدار حقوق أولوية) أو عينية. وتدفع أتعاب هيكل رأس المال فوراً مرة واحدة بعد اقفال اي عملية جمع رأس مال.
- أتعاب هيكل التمويل: يدفع الصندوق لمدير الصندوق أو طرف آخر أتعاب هيكل تمويل بحد أعلى 1 % من إجمالي المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية.
- أتعاب تعامل: يدفع الصندوق لمدير الصندوق 1 % بحد أعلى من قيمة بيع أو استحواذ على أي أصل عقاري طوال عمر الصندوق.

11- المعاملات مع طرف ذو العلاقة (تتمه)

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

حجم المعاملات خلال السنة المنتهية في		طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
31 ديسمبر 2021م	31 ديسمبر 2022م		
ريال سعودي	ريال سعودي	أتعاب إدارة الصندوق	شركة ملكية للاستثمار
10,151,360	11,946,602	أتعاب تعامل	
-	2,131,065	أتعاب هيكل تمويل	أعضاء مجلس الإدارة
-	2,290,895	سداد مصاريف بالإنابة	
1,215,321	3,586,011	بدل حضور	
30,000	30,000		

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

31 ديسمبر 2021م		طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
ريال سعودي	ريال سعودي		
5,852,533	10,591,126	أتعاب إدارة	شركة ملكية للاستثمار
77,633	41,660	سداد مصاريف بالإنابة	
5,930,166	10,632,786		

ان حملة الوحدات الذين يمتلكون أكثر من 5% من وحدات الصندوق كما في 31 ديسمبر 2022م هم:  
- شركة عقارات الخليج  
- السيد/ خالد عبدالعزيز محمد بن نفجان.

12- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

31 ديسمبر 2021م		طبيعة المعاملات
ريال سعودي	ريال سعودي	
2,959,328	11,778,978	أعباء تمويلية مستحقة
-	598,477	مدفوعات غرف مقبوضة مقدما
71,067	1,627,500	أتعاب مهنية واستشارات مستحقة
-	1,327,726	ضريبة مستحقة
-	749,755	مستحقات موظفين وعمالة مؤقتة
30,000	2,099,765	مصروفات مستحقة
92,345	226,263	ارصدة دائنة أخرى
3,152,740	18,408,464	

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 الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م

13- ذمم دائنة

31 ديسمبر 2021م	31 ديسمبر 2022م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	121,893,507	دائنو شراء عقارات استثمارية*
-	880,601	دائنون تجاريون
-	122,774,108	

\* يتمثل دائنو 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 35,000,000 ريال سعودي وجمع المبلغ المتبقي بقيمة 86,983,507 ريال سعودي من خلال الطرح النقدي للجمهور أو التمويل البنكي المتاح للصندوق.

14- مخصص الزكاة

خلال عام 2021م 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 على ترخيص منشأة ذات أغراض خاصة التقدم للهيئة من تاريخ العمل بهذه اللوائح 1 مايو 2021م.  
(أ) إن العناصر الرئيسية المحددة لوعاء الزكاة هي كما يلي :

31 ديسمبر 2021م	31 ديسمبر 2022م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
641,694,929	626,864,979	حقوق ملكية
355,092,799	584,312,498	مطلوبات غير متداولة
(982,459,620)	1,309,105,922	موجودات غير متداولة
42,246,631	9,071,761	ريح السنة

(ب) إن حركة مخصص الزكاة كما يلي:

31 ديسمبر 2021م	31 ديسمبر 2022م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	2,143,693	الرصيد في بداية السنة
1,425,499	1,108,321	المكون خلال السنة
698,360	-	زكاة اعوام سابقة
-	(2,210,475)	المسدد خلال السنة
2,123,859	1,041,539	الرصيد في نهاية السنة

(ج) الوضع الزكوي:  
يتم تقديم الأقرارات الزكوية في تاريخها وتم تقديم الأقرارات الزكوية عن الاعوام من 2019 حتي 2021م.  
ولا يوجد أي ربط زكوي خلال العام.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م

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

طبقاً للأنحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يجب ان يقوم مدير الصندوق بتأمين موجودات الصندوق بناءً على متوسط عمليتي تأمين 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 للتأمين والتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم 1210001114 ومكتب استناد للتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم 1210000037.

و بلغ تقييم المقيمين للعقارات الإستثمارية كما يلي:

المتوسط	مكتب استناد	شركة فالي	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
1,327,469,158	1,328,720,000	1,326,218,316	القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية في 31 ديسمبر 2022
985,029,736	981,059,472	989,000,000	القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية في 31 ديسمبر 2021

1- فيما يلي بيان بالأرباح غير المحققة عن العقارات والتي تم تحديدها على أساس عمليات تأمين العقارات (القيمة العادلة) كالتالي:

31 ديسمبر 2021م	31 ديسمبر 2022م
ريال سعودي	ريال سعودي
985,029,736	1,327,469,158
(949,086,381)	(1,273,294,136)
35,943,355	54,175,022
68,108,652	68,108,652
0.528	0.795

القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية

صافي القيمة الدفترية للعقارات الإستثمارية (إيضاح رقم 7)

الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تأمين العقارات

الوحدات المصدرة

حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تأمين العقارات

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

31 ديسمبر 2021م	31 ديسمبر 2022م
ريال سعودي	ريال سعودي
638,850,619	600,229,358
35,943,355	54,175,022
674,793,974	654,404,380

صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الموحدة

الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تأمين العقارات (إيضاح 1-15)

صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

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

31 ديسمبر 2021م	31 ديسمبر 2022م
ريال سعودي	ريال سعودي
9.380	8.813
0.528	0.795
9.908	9.608

صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الموحدة

الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة بسبب الأرباح غير المحققة التي تم تحديدها

على أساس عمليات تأمين العقارات (إيضاح 1-15)

صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م

16- إيرادات تأجير وتشغيل

2021م ريال سعودي	2022م ريال سعودي	
76,518,528	70,072,132	إيرادات تأجير عقارات استثمارية
-	25,775,910	إيرادات من التشغيل الفندقي
76,518,528	95,848,042	
-	25,775,910	يتم إثبات الإيراد
76,518,528	70,072,132	في نقطة معينة
76,518,528	95,848,042	على أساس زمني مناسب

17- ارباح عقود المشتقات

خلال عام 2022 قامت الشركة بعمل عقد تحوط للتسهيلات الائتمانية مع بنك الراجحي بنتيبت نسبة الفائدة الي 3.71% مما أدى الى تحقيق ربح من عقد التحوط بقيمة 306,713 ريال سعودي.

18- أعباء تمويلية

2021م ريال سعودي	2022م ريال سعودي	
9,180,487	22,042,855	فوائد على تمويلات بنكية طويلة الاجل
180,547	223,449	استهلاك مصروفات تمويل مؤجلة
9,361,034	22,266,304	

19- تكاليف التشغيل الفندقي

2021م ريال سعودي	2022م ريال سعودي	
-	3,149,499	رواتب وما في حكمها
-	868,098	بدلات وحوافز
-	2,434,301	عمولات
-	2,439,179	تكاليف أغذية ومشروبات
-	859,268	كهرباء ومياة
-	925,154	مهام ومستهلكات
-	194,151	تكاليف نظافة
-	360,619	ايجارات تشغيلية
-	1,160,512	تكاليف عقود الصيانة
-	123,605	مصروف نهاية الخدمة
-	124,829	تامين طبي
-	1,488,247	عمالة مؤقتة
-	522,323	مصاريف حكومية
-	142,722	مواد كيميائية
-	867,021	تكاليف اخرى
-	15,659,528	

20- المصروفات الادارية الأخرى

2021م ريال سعودي	2022م ريال سعودي	
408,000	401,000	رسوم مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع)
194,875	2,366,228	اتعاب مهنية واستشارات
166,500	169,000	مصروفات تقييم الاستثمارات العقارية
201,739	133,256	مصروفات تأمين
191,246	199,749	رسوم شركة تداول
698,360	-	زكاة اعوام سابقة*
-	292,247	مخصص تجديد اصول الفندق
-	732,762	مصاريف تسويقية
438,177	2,558,639	أخرى
2,298,897	6,852,881	

\* خلال عام 2020م أعلن مدير الصندوق عن موافقة مجلس الادارة في البدء بإجراءات تسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وأن يتحمل الصندوق قيمة الالتزامات الزكوية لعام 2020م واي مصروفات تابعة لذلك وبلغت تلك الالتزامات مبلغ 698,360 ريال سعودي وتم إكمال إجراءات تسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض توريد وصاد الزكاة نيابةً عن مالكي وحدات الصندوق.

21- القيمة العادلة

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 للعقارات الإستثمارية والإفصاح عنها: المستوى 1: أسعار مدرجة في سوق نشط لنفس العقار (أي بدون تعديل أو إعادة تعبئة).

المستوى 2: أسعار مدرجة في سوق نشط لموجودات ومطلوبات مشابهة أو أساليب تقييم أخرى والتي تكون كافة المدخلات الهامة بناءً على معلومات سوقية قابلة للملاحظة.

المستوى 3: أساليب تقييم حيث أن المدخلات الهامة ليست على أساس معلومات سوقية قابلة للملاحظة. إن تقييم القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية ضمن المستوى 3.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م

21- القيمة العادلة (تتمة)

يعرض الجدول أدناه القيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية بما في ذلك مستوياتهم في النظام المتدرج للقيمة العادلة للأدوات المالية. ولا تتضمن معلومات القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب القيمة العادلة بصورة معقولة .

القيمة الدفترية	موجودات/ التزامات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة		موجودات/ التزامات مالية مقاسة بالقيمة العادلة			القيمة العادلة	كما في 31 ديسمبر 2022م
	التكلفة المطفأة	القيمة الحالية	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1		
							<b>الموجودات المالية</b>
20,125,033	20,125,033	-	-	-	-	-	النقد وما في حكمه
1,273,294,136	-	-	1,273,294,136	-	-	1,273,294,136	عقارات إستثمارية، صافي
34,333,108	34,333,108	-	-	-	-	-	إيجارات مدينة، صافي
12,166,001	12,166,001	-	-	-	-	-	إيرادات مستحقة
306,713	-	-	-	306,713	-	306,713	اصول من عقود المشتقات
4,968,000	4,968,000	-	-	-	-	-	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
1,345,192,991	71,592,142	-	1,273,294,136	306,713	-	1,273,600,849	
							<b>الالتزامات المالية</b>
576,200,973	-	576,200,973	-	-	-	-	تمويلات بنكية طويلة الأجل
15,541,668	15,541,668	-	-	-	-	-	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
10,632,786	10,632,786	-	-	-	-	-	مستحق الى طرف ذو علاقة
122,774,108	122,774,108	-	-	-	-	-	ذمم دائنة
18,408,464	18,408,464	-	-	-	-	-	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
743,557,999	167,357,026	576,200,973	-	-	-	-	

تم إجراء تقييم الاستثمارات العقارية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة رسملة الدخل بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل المدخلات الرئيسية ما يلي:

**معدلات الخصم** التي تعكس تقييمات السوق الحالية بشأن عدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو 8.5% - 9.45%)  
**معدلات الرسملة** بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو 8.5%)  
**التدفقات النقدية الإيجارية المستقبلية** بناءً على الموقع الفعلي للعقارات ونوعها ومدى جودتها والمدعومة بالشروط الواردة في أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو دليل خارجي مثل إيجارات السوق الحالية لعقارات مماثلة.  
**معدلات الشواغر المقدرة** بناءً على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي.  
**تكاليف الصيانة** بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعقار على مدى العمر الإنتاجي المقدر له.  
**القيمة النهائية** في ضوء الافتراضات المتعلقة بتكاليف الصيانة ومعدلات الشواغر وإيجارات السوق.

لم تطرأ أي تغييرات على طرق التقييم خلال السنة.

21- القيمة العادلة (تتمة)

الإجمالي	موجودات/ التزامات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة		موجودات/ التزامات مالية مقاسة بالقيمة العادلة			القيمة العادلة	كما في 31 ديسمبر 2021م
	التكلفة المطفأة	القيمة الحالية	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1		
16,835,710	16,835,710	-	-	-	-	-	الموجودات المالية النقد وما في حكمه
949,086,381	-	-	949,086,381	-	-	949,086,381	عقارات استثمارية، صافي ذمم مدينة عن عقود إيجارات، صافي
33,082,532	33,082,532	-	-	-	-	-	إيرادات مستحقة
9,850,562	9,850,562	-	-	-	-	-	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
844,419	844,419	-	-	-	-	-	
1,009,699,604	60,613,223	-	949,086,381	-	-	949,086,381	
342,599,995	-	342,009,210	-	-	-	-	الالتزامات المالية تمويلات بنكية طويلة الأجل
17,633,010	17,633,010	-	-	-	-	-	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
5,930,166	5,930,166	-	-	-	-	-	مستحق الى طرف ذو علاقة
3,152,740	3,152,740	-	-	-	-	-	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
369,315,911	26,715,916	342,009,210	-	-	-	-	



## 22- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

إن أنشطة الصندوق تعرضه لمخاطر مالية متنوعة تتمثل في مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل بالصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع الأسواق المالية، والحد من الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تشتمل الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية الموحدة بشكل أساسي على النقدية وما في حكمها ودخل الإيجار مستحق القبض وأتعاب الإدارة مستحقة الدفع والمصاريف مستحقة الدفع والقروض. ويتم الإفصاح عن طرق الإثبات الخاصة المتبعة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل بند.

### مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق طرف في الوفاء بالتزام ما والتسبب في تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. الصندوق معرض لمخاطر الخسائر المتعلقة بالائتمان والتي يمكن أن تقع نتيجة عدم قدرة الجهة المقابلة أو المصدر أو عدم رغبته في الوفاء بالتزاماته. إن الصندوق معرض لمخاطر الائتمان على أرصده البنكية والذمم المدينة. ويتم الاحتفاظ بمخصص للخسائر الائتمانية ويكون كافياً حسب تقدير الإدارة لتغطية الخسائر المحتملة للمبالغ المستحقة القبض المتأخرة. في تاريخ كل تقرير مالي، يتم تقييم الأرصدة البنكية فيما إذا كانت تتضمن مخاطر ائتمان منخفضة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى مؤسسات مالية مرموقة وذات تصنيف ائتماني مصرفي محلي مرتفع، ولا يوجد تاريخ تعثر لأي من الأرصدة البنكية. ولذلك، فإن احتمالية التعثر تستند إلى العوامل المستقبلية وأي خسائر تنتج عن التعثر لا تكاد تذكر. كما في تاريخ التقرير، لا توجد مواعيد دفع مضي موعدها.

الذمم المدينة الأخرى غير مضمونه، وبدون عائد وليس لديه دفعات ثابتة. لا توجد أي أرصدة مستحقة القبض

من الجهات ذات العلاقة في تاريخ التقرير تجاوزت موعدها، مع الأخذ بعين الاعتبار للخبرة التاريخية للتعثر ومستقبل الصناعات التي تعمل فيها الجهات ذات العلاقة. تعتبر الإدارة أن أرصدة الأطراف ذات العلاقة لم تنخفض قيمتها.

عند احتساب مخصص خسارة الائتمان المتوقعة للذمم المدينة، يتم استخدام مصفوفة المخصصات على أساس معدلات الخسارة التاريخية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة المعدل للتقديرات المستقبلية.

إن أقصى تعرض غير مخصص للصندوق لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي وخسارة الائتمان المتوقعة المعنية هو كما يلي:

31 ديسمبر 2021م  
ريال سعودي

31 ديسمبر 2022م  
ريال سعودي

16,835,710  
49,247,923  
9,850,562

20,125,033  
50,927,464  
12,166,001

النقد وما في حكمه  
ذمم مدينة  
إيرادات مستحقة

22- الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

يقدم الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان وخسائر الائتمان المتوقعة لدمج الإيجار المدينة كما في:

مخصص انخفاض القيمة (ريال سعودي)	التعرض لمخاطر التعثر عن السداد (ريال سعودي)	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	31 ديسمبر 2022م
-	2,727,909	0.00%	لم يحن تاريخ استحقاقها
23,533	10,002,232	0.24%	من 1 الي 60 يوم
24,931	4,866,797	0.51%	من 61 الي 90 يوم
453,030	6,266,982	7.23%	من 91 الي 120 يوم
23,021	122,108	18.85%	من 121 الي 180 يوم
1,866,352	4,742,748	39.35%	من 181 الي 270 يوم
14,203,489	22,198,688	63.98%	من 270 الي 365 يوم
<b>16,594,356</b>	<b>50,927,464</b>	<b>130.16%</b>	<b>الاجمالي</b>
مخصص انخفاض القيمة (ريال سعودي)	التعرض لمخاطر التعثر عن السداد (ريال سعودي)	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	31 ديسمبر 2021م
-	2,809,375	0.00%	لم يحن تاريخ استحقاقها
26,384	11,214,000	0.24%	من 1 الي 60 يوم
29,330	5,725,643	0.51%	من 61 الي 90 يوم
38,033	526,125	7.23%	من 91 الي 120 يوم
131,974	700,000	18.85%	من 121 الي 180 يوم
2,175,035	5,527,034	39.35%	من 181 الي 270 يوم
13,764,635	22,745,746	63.98%	من 270 الي 365 يوم
<b>16,165,391</b>	<b>49,247,923</b>	<b>130.16%</b>	<b>الاجمالي</b>

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. ويبعد 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 31 ديسمبر 2022م:

الإجمالي ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	أقل من سنة ريال سعودي	31 ديسمبر 2022م
576,200,973	576,200,973	-	تمويلات بنكية طويلة الأجل
15,541,668	-	15,541,668	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
10,632,786	-	10,632,786	مستحق الي طرف ذو علاقة
122,774,108	-	122,774,108	ذمم دائنة
18,408,464	-	18,408,464	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
188,150	188,150	-	مخصص منافع نهاية الخدمة لموظفين الفندق
415,656	-	415,656	مخصص تجديد اصول الفندق
1,041,539	-	1,041,539	مخصص الزكاة
<b>745,203,344</b>	<b>576,389,123</b>	<b>168,814,221</b>	<b>إجمالي المطلوبات</b>

22- الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

		فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2021م:	
الإجمالي ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	أقل من سنة ريال سعودي	31 ديسمبر 2021م
342,009,210	342,009,210	-	تمويلات بنكية طويلة الأجل
17,633,010	-	17,633,010	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
5,930,166	-	5,930,166	مستحق إلى طرف ذو علاقة
3,152,740	-	3,152,740	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
2,123,859	-	2,123,859	مخصص الزكاة
370,848,985	342,009,210	28,839,775	إجمالي المطلوبات

مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. لا يتعرض الصندوق لمخاطر عملات جوهريّة وذلك لأن جميع الموجودات والمطلوبات المالية النقدية الخاصة به مسجلة بالريال السعودي.

مخاطر أسعار العملات

مخاطر أسعار العمولة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار العملات السائدة على المراكز المالية للصندوق والتدفقات النقدية.

تنشأ مخاطر أسعار العمولة للصندوق بشكل رئيسي من القروض الخاصة به، والتي تكون بأسعار فائدة متغيرة ولا تخضع لإعادة التسعير على أساس منتظم.

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من القروض الخاصة به، والتي تكون بأسعار عمولة متغيرة وتحليل الحساسية على النحو التالي:

قائمة صافي موجودات المالكين  
(حقوق الملكية)

		قائمة الدخل		الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022م
-100 نقطة ريال سعودي	+100 نقطة ريال سعودي	-100 نقطة ريال سعودي	+100 نقطة ريال سعودي	
(5,762,010)	5,762,010	(5,762,010)	5,762,010	تكلفة التسهيلات التمويلية
(5,762,010)	5,762,010	(5,762,010)	5,762,010	حساسية التدفق النقدي (صافي)

قائمة صافي موجودات المالكين  
(حقوق الملكية)

		قائمة الدخل		الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021م
-100 نقطة ريال سعودي	+100 نقطة ريال سعودي	-100 نقطة ريال سعودي	+100 نقطة ريال سعودي	
(3,420,092)	3,420,092	(3,420,092)	3,420,092	تكلفة تسهيلات التمويل الإسلامي
(3,420,092)	3,420,092	(3,420,092)	3,420,092	حساسية التدفق النقدي (صافي)

مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة

إن مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية بسعر الفائدة هي التعرضات لمخاطر مختلفة تتعلق بتأثير تذبذبات أسعار الفائدة في السوق على المركز المالي والتدفقات النقدية للصندوق وقد تم تنفيذ "اتفاقية تحوط" مع مصرف الراجحي، وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات الائتمانية وقدرها 100 مليون ريال سعودي بنسبة ثابتة وقدرها 3.71%، وذلك لحماية الصندوق من تقلبات هامش الربح خلال فترة استحقاق هذه التسهيلات التي تبدأ في 7 أغسطس 2022م وتنتهي في 9 يناير 2028م.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الربح وأسعار الأسهم التي ستؤثر على دخل الصندوق أو قيمة أدواته المالية. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن معايير مقبولة، مع تحسين العائد.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م

23- توزيعات أرباح  
خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م قرر مدير الصندوق توزيع أرباح بلغ إجمالي تلك التوزيعات مبلغ 38,821,932 ريال سعودي (2021 مبلغ 33,373,239 ريال سعودي).

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

25- آخر يوم تقييم  
كان آخر يوم تقييم للسنة هو 31 ديسمبر 2022م (للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م هو 31 ديسمبر 2021م).

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

27- 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 31 ديسمبر 2022م و 2021م ، وإجمالي دخله ومصروفاته التشغيلية ، ونتائج السنوات المنتهية بذلك التاريخ ، حسب قطاع التشغيل:

الإجمالي	2022م الفندق	الإيجار	الدخل الشامل
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
			<b>الإيرادات</b>
95,848,042	25,775,910	70,072,132	إيرادات تأجير وتشغيل
166,921	166,921	-	إيرادات أخرى
96,014,963	25,942,831	70,072,132	<b>إجمالي الإيرادات</b>
			<b>المصروفات</b>
(11,946,602)	-	(11,946,602)	أتعاب إدارة الصندوق
(15,659,528)	(15,659,528)	-	تكاليف التشغيل الفندقي
(307,080)	-	(307,080)	أتعاب الحفظ
(8,411,030)	(66,564)	(8,344,466)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(17,973,629)	-	(17,973,629)	استهلاك استثمارات عقارية
(22,266,304)	-	(22,266,304)	أعباء تمويلية
(2,131,065)	-	(2,131,065)	أتعاب تعامل
(2,290,895)	-	(2,290,895)	أتعاب هيكل تمويل
(6,852,881)	(2,342,657)	(4,510,224)	مصروفات إدارية أخرى
(87,839,014)	(18,068,749)	(69,770,265)	<b>إجمالي المصاريف</b>
8,175,949	7,874,082	301,867	<b>صافي ربح العمليات للسنة</b>
(7,173,670)	-	(7,173,670)	الإنخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
1,002,279	7,874,082	(6,871,803)	<b>صافي ربح السنة قبل الزكاة</b>
(1,108,321)	(274,983)	(833,338)	مصروف الزكاة
(106,042)	7,599,099	(7,705,141)	<b>صافي (خسارة)/ ربح السنة</b>
			<b>الدخل الشامل الأخر</b>
			بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة
306,713	-	306,713	أرباح عقود المشتقات
306,713	-	306,713	<b>إجمالي الربح الشامل الأخرى للسنة</b>
200,671	7,599,099	(7,398,428)	<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م

27- المعلومات القطاعية (تتمة)

الإجمالي ريال سعودي	2021م الفندق ريال سعودي	الإيجار ريال سعودي	الدخل الشامل
			الإيرادات
76,518,528	-	76,518,528	إيرادات تأجير وتشغيل
5,376	-	5,376	إيرادات أخرى
76,523,904	-	76,523,904	اجمالي الإيرادات
			المصروفات
(10,151,360)	-	(10,151,360)	أتعاب إدارة الصندوق
-	-	-	تكاليف التشغيل الفندقي
(245,483)	-	(245,483)	أتعاب الحفظ
(9,356,644)	-	(9,356,644)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(12,220,502)	-	(12,220,502)	استهلاك استثمارات عقارية
(9,361,034)	-	(9,361,034)	أعباء تمويلية
-	-	-	أتعاب تعامل
-	-	-	أتعاب هيكل تمويل
(2,298,897)	-	(2,298,897)	مصروفات إدارية أخرى
(43,633,920)	-	(43,633,920)	إجمالي المصاريف
32,889,984	-	32,889,984	صافي ربح العمليات للسنة
(935,556)	-	(935,556)	الإنخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
31,954,428	-	31,954,428	صافي ربح السنة قبل الزكاة
(1,425,499)	-	(1,425,499)	مصروف الزكاة
30,528,929	-	30,528,929	صافي ربح السنة
			الدخل الشامل الأخر
-	-	-	بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة
-	-	-	ارباح عقود المشتقات
-	-	-	اجمالي الربح الشامل الأخرى للسنة
30,528,929	-	30,528,929	اجمالي الدخل الشامل للسنة

27- المعلومات القطاعية (تتمة)

المركز المالي	2022م الفندق ريال سعودي	الإيجار ريال سعودي	الاجمالي ريال سعودي
<b>الموجودات</b>			
النقد وما في حكمه	9,127,657	10,997,376	20,125,033
المخزون	239,711	-	239,711
استثمارات عقارية، صافي	-	1,273,294,136	1,273,294,136
إيجارات مدينة، صافي	1,991,132	32,341,976	34,333,108
إيرادات مستحقة	-	12,166,001	12,166,001
أصول من عقود المشتقات	-	306,713	306,713
مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	4,142,899	825,101	4,968,000
<b>مجموع الموجودات</b>	<b>15,501,399</b>	<b>1,329,931,303</b>	<b>1,345,432,702</b>
<b>المطلوبات</b>			
تمويلات بنكية طويلة الأجل	-	576,200,973	576,200,973
إيرادات إيجارات غير مكتسبة	-	15,541,668	15,541,668
مستحق الى طرف ذو علاقة	-	10,632,786	10,632,786
ذمم دائنة	880,601	121,893,507	122,774,108
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	4,297,135	14,111,329	18,408,464
مخصص منافع نهاية الخدمة لموظفين الفندق	188,150	-	188,150
مخصص تجديد أصول الفندق	415,656	-	415,656
مخصص الزكاة	208,201	833,338	1,041,539
<b>مجموع المطلوبات</b>	<b>5,989,743</b>	<b>739,213,601</b>	<b>745,203,344</b>
<b>صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات</b>	<b>9,511,656</b>	<b>590,717,702</b>	<b>600,229,358</b>

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م

27- المعلومات القطاعية (تتمة)  
المركز المالي

الاجمالي ريال سعودي	2021م الفندق ريال سعودي	الايجار ريال سعودي	
			الموجودات
16,835,710	-	16,835,710	النقد وما في حكمه
949,086,381	-	949,086,381	استثمارات عقارية، صافي
33,082,532	-	33,082,532	ايجارات مدينة، صافي
9,850,562	-	9,850,562	إيرادات مستحقة
844,419	-	844,419	مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
1,009,699,604	-	1,009,699,604	مجموع الموجودات
			المطلوبات
342,009,210	-	342,009,210	تمويلات بنكية طويلة الأجل
17,633,010	-	17,633,010	إيرادات ايجارات غير مكتسبة
5,930,166	-	5,930,166	مستحق الى طرف ذو علاقة
3,152,740	-	3,152,740	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
2,123,859	-	2,123,859	مخصص الزكاة
370,848,985	-	370,848,985	مجموع المطلوبات
638,850,619	-	638,850,619	صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات

28- أمور هامة خلال السنة

في تاريخ 30 يناير 2022م أعلن مدير الصندوق عن توقيع اتفاقية للإستحواذ على عقار جديد لصالح الصندوق (عقار الجادة التجاري الفندقية) الواقع بحي قرطبة بمدينة الرياض علي مرحلتين، المرحلة الأولى نقداً من خلال التمويل المتاح للصندوق للإستحواذ على ما نسبته 63.61% من العقار والمرحلة الثانية من الإستحواذ على النسبة المتبقية من العقار ستتم عن طريق زيادة رأس مال الصندوق من خلال الإشتراك العيني من قبل مالكي العقار بقيمة 35,000,000 ريال وجمع المبلغ المتبقي من خلال الطرح النقدي وذلك بعد الحصول على الموافقات اللازمة حسب المتطلبات النظامية حيث بلغ إجمالي قيمة الإستحواذ 335,000,000 ريال سعودي غير شامل لمبلغ ضريبة القيمة المضافة والسعي.

إستحواذ على شركات تابعة

تم احتساب الإستحواذ بإستخدام طريقة الإستحواذ بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي 3- تجميعات الأعمال ("المعيار") مع كون صندوق ملكية عقارات الخليج ريت هو الطرف المستحوذ وشركة الجادة الفندقية هي الطرف المستحوذ عليه. وفقاً لما يقتضيه المعيار، فإن صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بصدد تخصيص مقابل الشراء للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة. وبناءً عليه، فإن صندوق ملكية عقارات الخليج ريت قد احتسب عملية الإستحواذ بناءً على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المستحوذ عليها كما في تاريخ الإستحواذ حيث لم يتم الانتهاء من التقييمات المستقلة. سيتم الانتهاء من تعديل هذه القيم المؤقتة خلال اثني عشر شهراً من تاريخ الإستحواذ على النحو الذي يسمح به المعيار.

28- أمور هامة خلال السنة (تتمة)

الصندوق بصدد إجراء تخصيص شامل لسعر الشراء والذي من المتوقع أن يكتمل خلال اثني عشر شهراً من تاريخ الاستحواذ. الموجودات والمطلوبات المعترف بها نتيجة لعملية الاستحواذ هي كما يلي:

القيمة الدفترية	
257,471	المخزون
1,594,213	ذمم تجارية مدينة
4,419,015	ارصدة مدينة اخري
815,741	النقد ومعادلات النقد
(167,738)	مخصص مكافأة ترك الخدمة
(157,984)	مخصص تجديد أصول
(2,986,932)	دائنون تجاريون وارصدة مدينة اخري
(1,861,230)	مصروفات مستحقة
1,912,556	مجموع الموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات التي تم الاستحواذ عليها
-	الشهرة
1,912,556	الإجمالي
	صافي النقدية المستخدمة الناتجة عن الاستحواذ
1,912,556	مبالغ مستحقة
(815,741)	النقد وما في حكمه
1,096,815	الإجمالي

29- الاحداث اللاحقة

وفي تاريخ 18 يناير 2023م أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة من 1 سبتمبر 2022 وحتى 31 ديسمبر 2022، بمبلغ 8,854,125 ريال سعودي.

أعلن مدير الصندوق عن بدء الاشتراك في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك عن طريق الطرح الإضافي للمستثمرين اعتباراً من الخميس تاريخ 1444/08/24 هـ الموافق 16 مارس 2023م وحتى يوم الأربعاء تاريخ 1444/09/07 هـ الموافق 29 مارس 2023م وبسعر (6.68) ريال سعودي للوحدة بمبلغ طرح اضافي يبلغ 250 مليون ريال سعودي.

وفي ما عداه أعلاه، في رأي الإدارة لم تكن هناك احداث لاحقة هامة أخرى بعد 31 ديسمبر 2022م وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الموحدة يمكن ان يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة كما في 31 ديسمبر 2022م.

30- اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 7 رمضان 1444 هـ (29 مارس 2023م).