

صدرت موافقة هيئة السوق المالية على طرح وحدات صندوق ملكية - عقارات
الخليج طرحاً عاماً وتسجيل وإدراج وحداته في شركة السوق المالية بتاريخ 9 أغسطس
م 2017

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت التقرير السنوي لمالكي الوحدات لعام 2023م

تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل

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

إشعار...

- هذا العرض تم إعداده بناءً على بيانات من مصادر تعتبر موثوقة لدى الشركة. تم بناء الافتراضات والتقديرات المالية وغير المالية بناءً على أفضل التقديرات المتاحة لدى الشركة في وقت إعداد هذه الوثيقة وقد تتغير تلك الافتراضات والتقديرات المالية وغير المالية سلباً أو إيجاباً عند نشوء حدث غير متوقع بعد إعداد هذه الوثيقة.
- لا يقصد بهذا العرض أن يكون حصرياً أو أن يحتوي على كافة المعلومات التي يود المتلقي الحصول عليها لتقييم أداء الورقة المالية أو/و مخاطر الاستثمار. ويتوجب على المتلقي أن يعتمد في قراره على مراجعته الخاصة وتقييمه للفرصة الاستثمارية بما في ذلك المزايا والمخاطر المحتملة. ولا يحق لأي طرف تفسير محتويات هذا العرض على أنها نصيحة بأي شكل من الأشكال بل يتوجب على كل طرف متلقي لهذا العرض الرجوع إلى مستشاريه فيما يتعلق بأية مسائل ذات صلة بقراره المحتمل. وسوف تقوم الشركة بإتاحة الفرصة لطرح الأسئلة على مسؤولي الشركة بخصوص أي من جوانب متعلقة بالعرض وكذلك فرصة الحصول على معلومات إضافية تمتلكها الشركة أو يمكنها الحصول عليها دون مجهود أو تكاليف غير معقولة.
- هذا العرض يحتوي على معلومات مختصرة عن صندوق مُلكية عقارات الخليج ريت وليس بديلاً لقراءة الشروط والأحكام والتي تتوفر على موقع مدير الصندوق : www.mulkia.com.sa أو على موقع تداول: www.tadawul.com.sa
- يتوجب على المستثمر قبل الاستثمار في الصندوق قراءة الشروط والأحكام بعناية والتعرف على خصائص الصندوق ومخاطر الاستثمار.
- تحتفظ **مُلكية** بجميع الحقوق (بما في ذلك حق النسخ، والعلامات التجارية، وبراءات الاختراع، وأي حقوق مُلكية أو فكريه أخرى) التي تتعلق بالمعلومات المقدمة في هذه الوثيقة (بما في ذلك جميع النصوص، والرسومات، والصور، والشعارات). ولا يجوز نسخ، أو نشر، أو توزيع أي معلومات بأي صيغة أو شكل دون الموافقة الخطية المسبقة من **مُلكية**.
- تخضع هذه الوثيقة بكافة محتوياتها لأنظمة المملكة العربية السعودية ويتم تفسيرها وفقاً لها. جميع الخلافات الناشئة بسبب أو فيما يتعلق بمحتوى هذه الوثيقة يجب أن يرفع للبت فيه حصرياً من قبل الجهات القضائية في المملكة العربية السعودية.



ملكية

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

جدول المحتويات

كلمة مدير الصندوق

نبذة عامة عن الصندوق

أنشطة الاستثمار والأصول والأداء

عقارات الصندوق الرئيسية

التغييرات الجوهرية

ملخص الإفصاح المالي

تقرير مجلس إدارة الصندوق

تقرير تقييم المخاطر

المعلومات والبيانات الأخرى

القوائم المالية

الوعاء الزكوي والتقرير الشرعي

معلومات التواصل

كلمة مدير الصندوق

السادة مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

يسعدنا أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت المنتهي في 31 ديسمبر 2023 م، والذي يلقي الضوء على أداء الصندوق وأعماله خلال عام 2023.

الاقتصاد العالمي عام 2023م:

وفقاً لتقارير صندوق النقد الدولي و منظمة التعاون و التنمية الاقتصادية ، سجل النمو الاقتصادي العالمي في عام 2023 معدلًا بنسبة حوالي 3.5% يقارن هذا الرقم مع السنوات السابقة حيث سجل النمو حوالي 3.8% في عام 2022 و حوالي 3.3% في عام 2021 ، مما يظهر استمرار الاستقرار النسبي على الرغم من التحديات الاقتصادية المتعددة التي شهدها العالم خلال هذه الفترة ، مما يظهر قدرة الاقتصاد العالمي على التكيف و التعافي من الصدمات الاقتصادية في عام 2023 ، تلاحظ العديد من التحليلات و التقارير تغيرات جذرية في الديناميكيات الاقتصادية العالمية ، حيث برزت قضايا مثل التوترات التجارية و تأثيرها السلبي على النمو الاقتصادي ، بالإضافة إلى استمرار التحول نحو الاقتصاد الرقمي و الابتكار كمحرك للنمو . و تعززت أهمية التعاون الدولي في التصدي للتحديات الاقتصادية المشتركة ، مع التركيز على الاستدامة و تعزيز الشمولية في النمو الاقتصادي.

الاقتصاد السعودي عام 2023م:

وفقاً لتقديرات الهيئة العامة للإحصاء، انخفض الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي خلال عام 2023 بنسبة 0.8% مقارنة بالعام السابق 2022 . حيث شهدت الأنشطة النفطية انخفاضاً قدره 9.0% ، في حين حققت الأنشطة غير النفطية نمواً بنسبة 4.4% ، كما حققت الأنشطة الحكومية ارتفاعاً بنسبة 2.1%.

المصادر:

- تقارير صندوق النقد الدولي ، منظمة التعاون و التنمية الاقتصادية ، تقارير الاقتصاد العالمي 2023 ، منظمة التجارة العالمية
- تقارير الهيئة العامة للإحصاء.



كلمة مدير الصندوق

القطاع العقاري:

بالنسبة لقطاع السكني فقد شهد سوق العقارات السكنية في الرياض وجدة نمواً كبيراً ، وأدى الإقبال المتزايد على الرياض في إطار سعيها لتصبح مركز الأعمال الأقليمي إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية وقد انعكس هذا الارتفاع في الطلب على أسعار البيع والأيجار.

أما لقطاع المكاتب فقد شهد السوق دخول مساحات مكتبية كبيرة خصوصاً في العاصمة الرياض، وواصل سوق المساحات المكتبية في الرياض تسجيل أداء قوي مع زيادة الأستفسارات عن المساحات الجديدة وزيادة عدد الصفقات المنجزة.

وكذلك القطاع الفنادق فقد شهد قطاع الفنادق والضيافة في الرياض الى ارتفاع معدلات الاشغال الى 60% وارتفاع متوسط اسعار الغرف اليومي الى 705 ريال سعودي.

قطاع الصناديق العقارية المتداولة "REIT":

من خلال تقرير شركة "الأهلي كابيتال" في سبتمبر 2023 ، أوضحت فيه أن أسعار الفائدة المرتفعة هي الشغل الشاغل للقطاع بالإضافة إلى زيادة نفقات التمويل ، كما تتوقع لصناديق الريت في السعودية و بناءً على التوزيعات السنوية انخفاض توزيعات القطاع بنسبة 4.8% - 6.8% على أساس سنوي في عام 2023 وما بعده، ويرجع الانخفاض بشكل رئيسي إلى التأثير السلبي لارتفاع أسعار الفائدة.

المصادر:

- تقرير JLL "أداء سوق العقارات في المملكة العربية السعودية" عام في مراجعة 2023.
- تقارير شركات مالية ومصادر إعلامية ومواقع متخصصة في متابعة الأسواق المالية.



نبذة عامة عن الصندوق وأهدافه:

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية، تم إدراج الصندوق بتاريخ 2017/11/05 م، برأس مال 600,000,000 ريال سعودي، وبقيمة اسمية للوحدة 10 ريال سعودي وعدد وحدات 60,000,000 وحدة.

يهدف الصندوق إلى الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، 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.

قام الصندوق عام 2020 بزيادة إجمالي أصول الصندوق من خلال الاستحواذ على عقار ذا إيليت "إيليت مول" بقيمة 201.5 مليون ريال سعودي بحصص نقدية تمثل 60% من قيمة العقار وحصص عينية تمثل 40% من قيمة العقار بإصدار وحدات لبائع العقار. وأصبح رأس مال الصندوق بعد الزيادة 681,086,520 ريال سعودي، وعدد وحداته 68,108,652 وحدة.

خلال عام 2023م تم إصدار وحدات إضافية مقابل اشتراكات عينية ونقدية حيث بلغ عدد الوحدات المصدرة 35,657,343 وحدة وكان سعر الطرح للوحدة مبلغ 6.68 ريال سعودي حيث بلغ إجمالي المتحصلات من إصدار الوحدات مبلغ 238,191,051 ريال سعودي وأصبح رأس مال الصندوق بعد الزيادة 1,037,659,950 ريال سعودي، وعدد وحداته 103,765,995 وحدة.

وقد بلغت إجمالي التوزيعات النقدية المدفوعة خلال عام 2023 مبلغ 38,461,449 ريال سعودي، كما أعلن مدير الصندوق عن توزيع 10 هللة لكل وحدة عن الربع الرابع من عام 2023 وتم استحقاقها ودفعها للملكي الوحدات خلال الربع الأول من العام 2024.

بلغ صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة 861,805,585 ريال سعودي.



نبذة عامة عن الصندوق

أهداف الصندوق:

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، 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:

- استثمار 75% بحد أدنى من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري.
- الاستثمار بنسبة لا تتجاوز 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري، سواء من خلال إعادة تطوير العقارات المملوكة للصندوق بهدف رفع العوائد التأجيرية وتحقيق عوائد رأسمالية عند البيع الجزئي أو من خلال الاستثمار في التطوير العقاري في عقارات غير مملوكة للصندوق، وذلك وفقاً لرؤية مدير الصندوق وإرادته المطلقة.
- يستهدف الصندوق الاستثمار في بداية إطلاقه في العقارات بالقطاع التجاري والصناعي والسكني، ويمكن أن يستثمر في فترات لاحقاً في غيرها من القطاعات التي تحقق عوائد دورية تزيد عن متوسط العوائد المحققة للصندوق لآخر 12 شهر.
- ستكون جميع استثمارات الصندوق متوافقة مع الضوابط الشرعية.
- ستتركز استثمارات الصندوق في المملكة العربية السعودية.
- قد يستثمر الصندوق في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة المتوافقة مع الضوابط الشرعية بما لا يتجاوز 10% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

سياسة توزيع الأرباح:

يهدف الصندوق إلى توزيع 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.

شركة مُلْكِيَّة للاستثمار

عام مقفل

99 سنة

600,000,000 ريال سعودي

1,037,659,950 ريال سعودي

2017/11/5 م

PKF

البلاد المالية
Albilad Capital

دار
المراجعة
الشرعية

مدير الصندوق

نوع الصندوق

عمر الصندوق

رأس مال الصندوق عند الطرح

رأس مال الصندوق الحالي

تاريخ بدء أعمال الصندوق

مراجع الحسابات

شركة ابراهيم احمد البسام
وشركاؤه محاسبون قانونيون

أمين الحفظ

شركة البلاد المالية

الهيئة الشرعية

دارالمراجعة الشرعية

المقيمين العقاريين للصندوق

باركود
BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصول
Assets Valuation

فالي
VALIE

شركة باركود للتقييم

فالي للتقييم العقاري



مكبة

أنشطة الإستثمار - أصول الصندوق والأداء

أنشطة الاستثمار - أصول الصندوق

تتكون أصول الصندوق من العقارات التالية:

م	العقار	النشاط	الموقع	قيمة الاستحواذ	متوسط التقييمات	مساحة الأرض	مسطح البناء	الايجار السنوي*	نسبة الايجار من اجمالي الدخل	حصة الصندوق من دخل الأصل
1	مجمع الجادة	تجاري/فندقي	الرياض ، قرطبة	323,760,166	356,164,000	21,670	33,106	20,747,201	22.93%	100%
2	ويست أفنيو مول	تجاري	الدمام، الفيصلية	309,000,000	276,550,500	57,000	56,000	18,344,761	20.28%	100%
3	ذا إيليت	تجاري	الرياض، السلمانية	201,500,000	200,593,000	9,600	21,929	16,000,000	17.69%	100%
4	مجمع فلل فيفيندا	ضيافة وفندقة	الرياض، الهدا	125,000,000	139,419,532	10,000	7,200	11,703,124	12.94%	100%
5	مبنى دينار التجاري	تجاري مكثي	جدة ، الزهراء	124,470,490	116,301,627	4,761	14,900	8,463,994	9.36%	100%
6	مجمع التقنية التجاري الصناعي	تجاري صناعي	الرياض، الفيصلية	121,500,000	128,327,500	45,749	36,554	9,155,525	10.12%	100%
7	مبنى الغرفة الأولى للشقق الفندقية	ضيافة وفندقة	الرياض، النموذجية	50,000,000	52,402,000	3,062	11,467	3,800,000	4.20%	100%
8	مبنى الياسمين السكني	سكني	الرياض، الياسمين	18,677,220	20,080,000	2,309	5,303	1,300,000	1.44%	100%
9	مبنى الشراع	مطعم	جدة ، الشراع	15,562,500	11,754,000	1,995	864	450,000	0.50%	100%
10	مبنى خميس مشيط	مطعم	خميس مشيط، الزهراء	13,058,889	8,348,500	1,500	567	0	0.00%	100%
11	مطعم برجر كنج	مطعم	جدة، أبحر	7,338,235	7,088,500	552	180	502,500	0.56%	100%

(*) تبلغ نسبة الايجارات الغير محصلة للعام من اجمالي الايرادات في 31/12/2023 ما نسبته 39.71%

كما في 31 ديسمبر 2023م.

الأصول التي يستهدف الصندوق الاستحواذ عليها

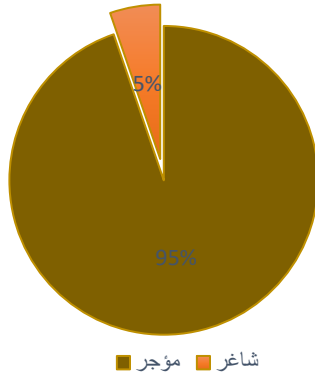
يهدف الصندوق إلى الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، أو قيد الإنشاء، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيلي.



إدارة الاستثمارات البديلة

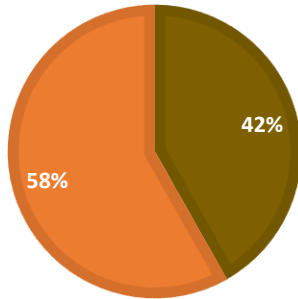
أنشطة الاستثمار - أصول الصندوق والأداء

نسبة العقارات الشاغلة والشاغرة

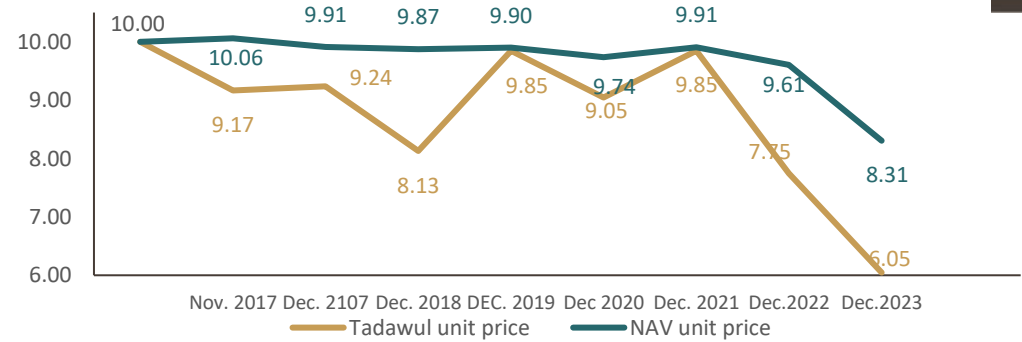


مدة عقود الإيجار

■ أقل من 3 سنوات ■ أكثر من 3 سنوات



سعر الوحدة منذ التأسيس



جدول يغطي أداء الصندوق

2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	السنة
861,805,585	654,404,380	674,793,974	663,381,574	594,347,185	592,346,268	594,678,878	صافي قيمة الأصول (ر.س)
103,765,995	68,108,652	68,108,652	68,108,652	60,000,000	60,000,000	60,000,000	عدد الوحدات المصدرة (وحدة)
8.31	9.61	9.91	9.74	9.90	9.87	9.91	صافي قيمة الأصول للوحدة (ر.س)
8.34	9.91	9.91	9.89	9.94	9.96	10.06	أعلى صافي قيمة أصول للوحدة
8.31	9.35	9.78	9.70	9.70	9.77	9.91	أقل صافي قيمة أصول للوحدة
114,763,813	96,014,963	76,523,904	70,024,404	59,304,393	55,993,729	8,103,285	إجمالي الإيرادات (ر.س)
%8.76	%7.14	7.31%	5.41%	6.63%	7.31%	1.33%	نسبة العائد الإجمالي لقيمة أصول الصندوق
%9.63	%7.06	4.40%	4.0%	3.4%	5.1%	0.39%	نسبة المصروفات إلى إجمالي الأصول
0.46	0.57	0.490	0.460	0.680	0.680	0.105	توزيع الدخل لكل وحدة (ر.س) *
-13.56%	0.29%	1.72%	-1.67%	0.34%	-0.39%	-0.89%	العائد على سعر الوحدة **
			-16.95%				العائد على سعر الوحدة منذ التأسيس **
			-14.73%				العائد على سعر الوحدة 3 سنوات **

(*) تم احتساب التوزيعات التي تم سدادها للمالكي الوحدات خلال العام المالي بغض النظر عن الفترة التي يغطيها التوزيع، وبناء على عدد الوحدات القائمة بنهاية الفترة.

(**) العائد محتسب بناء على سعر الوحدة بالقيمة العادلة بنهاية الفترة، وهذا الرقم لا يتضمن التوزيعات المدفوعة سابقاً حيث أنها تخصم من صافي أصول الصندوق.

(***) تبلغ نسبة الأصول المقترضة من إجمالي الأصول مانسبته 36.39% ومدة الانكشاف 4 سنوات تستحق بتاريخ 2027/12/28م.

مكبة

عقارات الصندوق الرئيسية





عقارات الصندوق الرئيسية

هيئة
عقارات
الصندوق
الاستثماري



عقارات الصندوق الرئيسية



مجمع فلل فيفيندا



مجمع فلل فيفيندا



مجمع التقنية

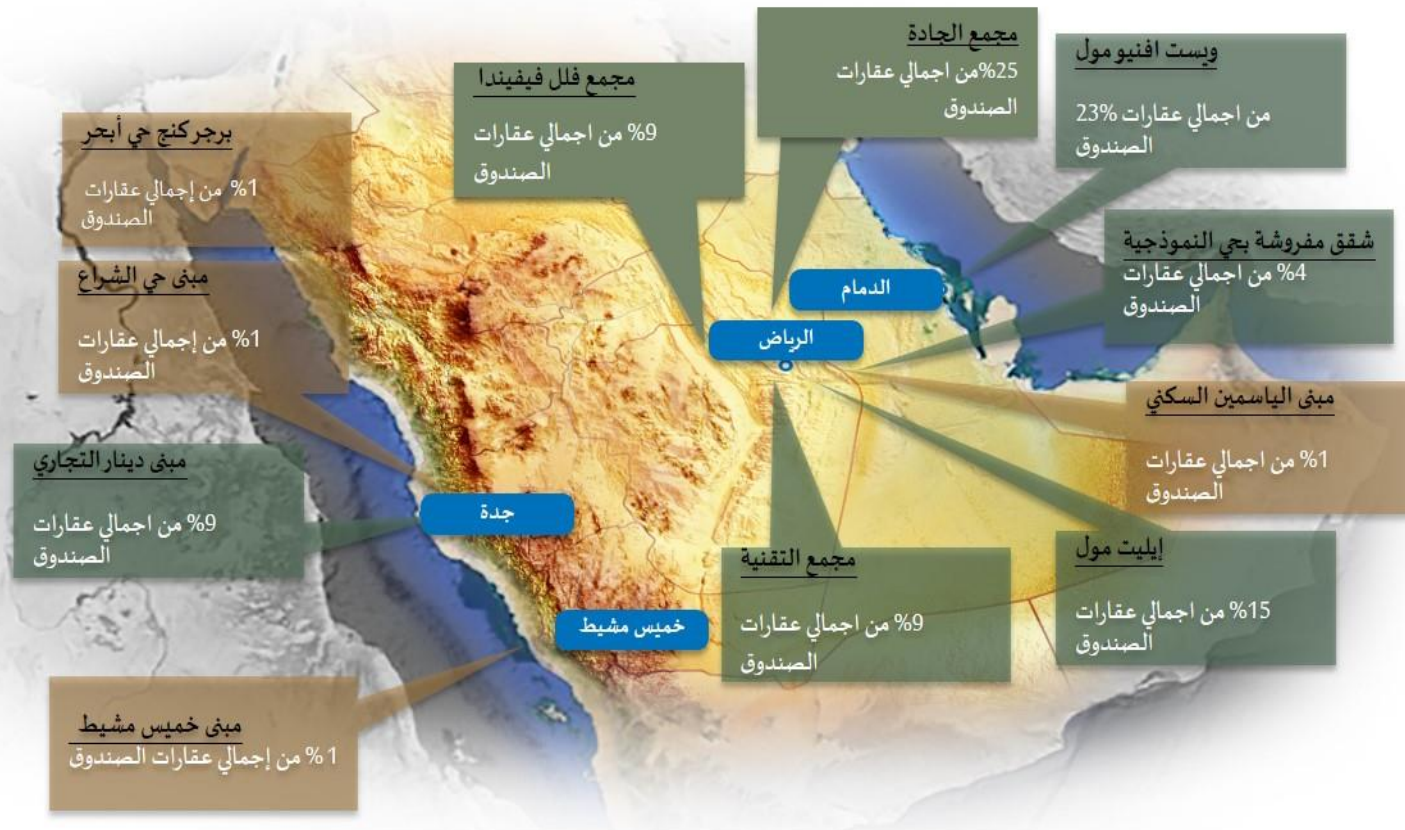


مجمع التقنية





التوزيع الجغرافي لأصول الصندوق



توزيع الاستثمار بالمناطق من حجم الصندوق

64%	المنطقة الوسطى
23%	المنطقة الشرقية
11%	المنطقة الغربية
1%	المنطقة الجنوبية

إدارة الاستثمارات البديلة

ملكية

التغيرات الجوهرية والغير جوهريّة

التغييرات الجوهرية وغير الجوهرية

- بتاريخ 2023/02/09 م قام مدير الصندوق بإعلان انه تم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على الملحق التكميلي للشروط والاحكام المتعلق بزيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك لاستكمال الاستحواذ على عقار الجادة التجاري واستخدام المتحصلات النقدية الإضافية لتخفيض مبلغ التمويل القائم على الصندوق.
- بتاريخ 27/02/2023 قام مدير الصندوق بالاعلان عن نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت والذي تضمن الموافقة على زيادة إجمالي أصول الصندوق من خلال طرح وحدات إضافية (عينية ونقدية).
- بتاريخ 2023/03/16 قام مدير الصندوق بالاعلان عن بدء الاشتراك في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك عن طريق الطرح الإضافي للمستثمرين لمدة 10 ايام عمل وبسعر (6.68) ريال سعودي للوحدة.
- بتاريخ 2023/04/06 قام مدير الصندوق بالاعلان عن نجاح عملية الطرح الاضافي لزيادة اجمالي قيمة اصول الصندوق وتخفيض مبلغ التمويل القائم للصندوق وبناء على ذلك فإنه قد تم تغطية الطرح النقدي بحده الأعلى.
- قام مدير الصندوق بتاريخ 2023/10/15 بالاعلان عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بسبب إستقالة عضو مجلس الإدارة الاستاذ / خالد بن علي السحيباني.
- بتاريخ 2023/11/02 قام مدير الصندوق بالاعلان عن تحديث شروط وأحكام الصندوق وذلك بتحديث البنود المتعلقة بمصروف المحاسب القانوني للصندوق واطرافه ايضاح يتعلق بقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية في شروط واحكام الصندوق وتحديث دليل الصندوق والملخص التنفيذي والفقرة 18 من شروط واحكام الصندوق لعكس التغييرات لاستقالة عضو مجلس ادارة الصندوق الغير مستقل الأستاذ/ خالد بن علي السحيباني. و تحديث الفقرة 7 و 22 من شروط واحكام الصندوق وذلك بإضافة بيانات مدير الاملاك للعقارات حيثما ينطبق و تحديث الملحق التكميلي لشروط واحكام الصندوق لعكس التغييرات لتحديد سعر الطرح لزيادة اجمالي اصول الصندوق و تحديث على اسماء الصناديق التي يشرف عليها اعضاء مجلس ادارة الصندوق.
- قام مدير الصندوق بتاريخ 2023/11/29 بالاعلان عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق ملكية عقارات الخليج ريت وتعيين عضو مجلس الإدارة الاستاذ / محمد بن صلاح بن أحمد الايوب كعضو غير مستقل وتحديث شروط وأحكام الصندوق لعكس التغييرات لتعيين عضو مجلس الادارة



ملكية

ملخص الإفصاح المالي

ملخص الإفصاح المالي

النسبة **	القيمة الفعلية *	مقابل الخدمات والعمولات
0.26%	328,787	رسوم حفظ
0.05%	60,000	أتعاب مراقب الحسابات
0.02%	30,000	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
0.02%	29,000	أتعاب الهيئة الشرعية
0.01%	7,500	رسوم رقابية
0.16%	206,048	رسوم تداول
0.32%	400,000	رسوم إيداع
10.98%	13,892,353	أتعاب الإدارة
0.15%	192,000	أتعاب المثلث العقاري
0.08%	103,637	مصاريف التأمين
29.63%	37,498,756	مصاريف التمويل
14.77%	18,698,317	تكاليف الإهلاك
7.22%	9,135,331	الانخفاض بقيمة الاستثمارات العقارية
12.10%	15,318,819	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
0.32%	408,562	زكاة العام 2022
14.85%	18,801,295	مصرفات وتكاليف التشغيل الفندقية
4.52%	5,721,166	تكاليف تشغيل العقارات
4.53%	5,738,848	مصاريف أخرى
100%	***126,570,419	إجمالي المصاريف

(*) حتى 2023/12/31 بالريال السعودي.

(**) من إجمالي المصاريف.

(***) نسبة المصروفات الغير نقدية إلى صافي الربح لا تنطبق، علماً بأن نسبة المصروفات الغير نقدية تشكل ما نسبته 34.09% من إجمالي المصاريف.



مكبة

تقرير مجلس الإدارة

تقرير مجلس إدارة الصندوق

المواضيع التي تم مناقشتها:

- ✓ الاطلاع على أداء الصندوق وأصوله .
- ✓ الاطلاع على إيجارات الصندوق ومخاطر التحصيل.
- ✓ اخر مستجدات العقارات .
- ✓ الموافقة على المصروفات التي تم اعتمادها من مدير الصندوق .
- ✓ تقارير القضايا على الصندوق
- ✓ مصفوفة صلاحيات شركة الجاده.
- ✓ دراسة فرصة الأستحواذ على أرض الدمام .
- ✓ مناقشة اخر مستجدات عقار دينار بمدينة جدة .

أهم القرارات والتوصيات الصادرة من المجلس خلال السنة:

- ✓ العمل على تحديث سياسة التحصيل.
- ✓ العمل على تقديم دراسة سوقية للقطاع العقاري و التركيز على المناطق التي يمتلك الصندوق فيها عقارات وأن يتم تحديثها بصورة دورية وذلك لغرض بناء استراتيجية واضحة للصندوق تتناسب مع التوجهات المستقبلية في السوق العقاري .
- ✓ العمل على اعداد مصفوفة صلاحيات لمدير الصندوق لتسريع الأعمال التشغيلية و تحديد مستوى و طبيعة القرارات التي يتم عرضها على المجلس و القرارات التي يتم فيها تفويض مدير الصندوق .
- ✓ العمل على جلب نظام إدارة أصول لضبط عملية إدارة العقارات و المتابعة و إصدار التقارير.
- ✓ العمل على جلب عروض اسعار تقديم خدمة دراسة أفضل استخدام للأرض المزمع الاستحواذ عليها و على أن يتم مشاركتها مع المجلس لاتخاذ القرار النهائي حيال الأستحواذ من عدمه .



مكبة

تقرير تقييم المخاطر

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

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

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

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



المخاطر المحتملة « كما هي مذكورة في مذكرة شروط وأحكام الصندوق »		
1.	عدم وجود تاريخ تشغيلي	17. عدم تحقيق عائد
2.	الاستثمارات العامة والاستثمارات العقارية	18. عدم تمكين المستثمر من تقويم الاستثمارات
3.	التأخر في تحديد العقارات الملائمة أو الاستحواذ	19. تركيز الاستثمارات جغرافيا
4.	شح عرض العقارات ذات الجودة العالية	20. فقدان الموظفين
5.	التأثر بالتغيرات الاقتصادية والتشريعية	21. عدم وفاء المستأجرين بالتزاماتهم
6.	عدم إشغال العقار لفترات طويلة	22. عدم وجود ضمانات في عمليات بيع العقار
7.	تكاليف الإصلاح أو الإضافات الجوهرية على العقار	23. عدم سيولة الاستثمارات العقارية
8.	بيع العقار بخسارة رأسمالية	24. ارتفاع التكاليف التشغيلية
9.	التأمين على العقار	25. وجود شروط تعاقدية تقييدية
10.	التأخير في الانتهاء من أعمال الإنشاء والتطوير	26. التنافسية الشرائية
11.	التنافس في المعروض	27. تكاليف الامتثال للقوانين والتشريعات الحكومية
12.	المخاطر المتعلقة بالتمويل	28. ارتفاع نسبة المربحات على التمويل
13.	الاستحواذ على حصص مشاعة في أصل عقاري	29. الاستثمار في صناديق أخرى
14.	فرض رسوم على الأراضي البيضاء	30. معايير الهيئة الشرعية
15.	تضارب المصالح	31. الاستثمار في المربحات
16.	الاعتماد على التصنيف الائتماني	32. التوزيعات من أنشطة غير تشغيلية



مكتبة

المعلومات والبيانات الأخرى

المعلومات والبيانات الأخرى

- يمتلك مدير الصندوق ما نسبته 3.5% من وحدات الصندوق كما في 31 ديسمبر 2023م.
- لا يستثمر الصندوق في صناديق استثمار أخرى.
- العمولات الخاصة: لا يوجد عمولات خاصة خلال فترة التقرير.
- التوزيعات التي تمت خلال فترة التقرير بالإضافة إلى التوزيعات التي تخص عام 2023 موضحة في الجدول التالي:

البيان	الربح الموزع للسهم*	تاريخ التوزيع	مبلغ التوزيع	نسبة التوزيع إلى السعر الأولي للوحدة %
الربع الرابع 2022	0.13	2023-02-13	8,854,124.76	1.30%
الربع الأول 2023	0.13	2023-05-08	8,854,124.76	1.30%
الربع الثاني 2023	0.10	2023-08-17	10,376,599.50	1%
الربع الثالث 2023	0.10	2023-11-16	10,376,599.50	1%
الربع الرابع 2023	0.10	2024-03-03	10,376,599.50	1%

(*) مبالغ التوزيع بالريال السعودي.

- نسبة رسوم الإدارة المحسبة على الصندوق هي 1% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات – تحسب وتدفع كل ستة أشهر.
- لا ينوي مدير الصندوق تقديم أي حسم على المصروفات أو الأتعاب أو التنازل عنها.
- المؤشر الاسترشادي للصندوق: (لا ينطبق)



التاريخ	التفاصيل
13 فبراير 2023	إعلان شركة ملكية للاستثمار عن الدعوة لحضور اجتماع مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت (الاجتماع الاول).
16 فبراير 2023م	إعلان شركة ملكية للاستثمار عن اتاحة الملحق التكميلي لشروط وأحكام صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لتمكين مالكي الوحدات من التصويت على قرار زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
13 مارس 2023م	إعلان شركة ملكية للاستثمار عن موعد وسعر الإشتراك في زيادة إجمالي قيمة أصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.
06 ابريل 2023	إعلان شركة ملكية للاستثمار عن نتائج الإشتراك في زيادة إجمالي قيمة أصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.
16 أبريل 2023	إعلان من شركة ملكية للاستثمار عن نتائج تخصيص الوحدات ورد الفائض في زيادة إجمالي قيمة أصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.
13 يونيو 2023	إعلان إلحاق من شركة ملكية للاستثمار بخصوص إعلان نتائج الإشتراك في زيادة إجمالي قيمة أصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.
30 نوفمبر 2023	إعلان شركة ملكية للاستثمار عن تحديث شروط وأحكام صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.



مكبة

القوائم المالية

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

مرفق القوائم المدققة كما في 2023-12-31 م.



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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

صندوق ملكية - 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</u>
٤ - ١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي الموحدة
٦	قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة
٩ - ٨	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٣٩ - ١٠	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل

(٢/٤)

إلى السادة / مالكي وحدات صندوق مُلكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مغل
الرياض- المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

الأمر الرئيسية للمراجعة (تتمة)

انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية (تتمة)	
<p>اشتملت إجراءات مراجعتنا على ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> إشراك المختص لدينا من أجل تقييم الافتراضات والتقديرية الأساسية، مثل معدل الخصم ومعدل الرملة ومعدل الاشغال ومعدل النمو، والمستخدمه 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 وفقاً 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 بنسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ٢٠ إلى تقرير المقيمين الخارجين. 	<p>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.</p> <p>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.</p>

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٣-٢٠٢٣م، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع عنها، والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

ولا يعطي رأينا في القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ونحن لا نبيد أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو مُحَرَّفَةً بشكل جوهري بأية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

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 الجوهري، سواء 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.

تقرير المراجع المستقل

(٣/٤)

إلى السادة / مالكي وحدات صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
الرياض- المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد 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 المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم المالية الموحدة، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى 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.
- تقييم 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، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرى، 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. وتُستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفناً مستقبلية قد تسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام والهيكل والمحتوى للقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الافصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- 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. ونظراً وحدها المسؤولين عن رأي المراجعة.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة من أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، ونبذلهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

الرياض
هاتف: 966 11 204 5333
فاكس: 966 11 204 5444
ص ب: 69550
الرياض 11567

الدمع
هاتف: 966 12 852 5333
فاكس: 966 12 852 2894
ص ب: 4661
جدة 21454

الرياض
هاتف: 966 11 204 5333
فاكس: 966 11 204 5444
ص ب: 69550
الرياض 11567

تقرير المراجع المستقل

(٤ / ٤)

إلى السادة / مالكي وحدات صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
الرياض- المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)
ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحكومة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسة 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 بشكل معقول أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.



عن البسام وشركاؤه

أحمد عبدالمجيد مهندس
محاسب قانوني
ترخيص رقم: ٤٧٧
الرياض: ١٨ رمضان ١٤٤٥ هـ
الموافق: ٢٨ مارس ٢٠٢٤ م

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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
			الموجودات
٢٠,٠٣٠,٧٣٠	١٤,٦٤٩,٢١٣	٦	النقد وما في حكمه
٣٤,٣٣٣,١٠٨	٣٦,٩٥٨,٨٧٥	٧	إيجارات مدينة، صافي إيرادات مستحقة
١٢,١٦٦,٠٠١	٧,٤٠٣,٠٥٨		المخزون
٢٣٩,٧١١	٢٦٣,٦٢٦		مصروفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى
٥,٠٦٢,٣٠٣	١,٣٢٣,٧٢٧		أدوات مالية مشتقة
٣٠٦,٧١٣	٣,٩١٤,٨٨٦	٨	استثمارات عقارية، صافي
١,٢٧٣,٢٩٤,١٣٦	١,٢٤٦,٠٦٤,٢٦٣	٩	
١,٣٤٥,٤٣٢,٧٠٢	١,٣١٠,٥٧٧,٦٤٨		مجموع الموجودات
			المطلوبات
١٥,٥٤١,٦٦٨	١٣,٢٥٠,٣٠٥	١٠	إيرادات ايجارات غير مكتسبة
١٠,٦٣٢,٧٨٦	١٨,٨٥١,٠٦٧	١١	مستحق الى طرف ذو علاقة
١٢٢,٧٧٤,١٠٨	٢,٤٧٩,١٣٥	١٣	ذمم دائنة
٦,٦٢٩,٤٨٦	٦,٥٤٠,١١٠	١٢	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٨٨,١٥٠	١٥٣,٠٠٠		التزامات المنافع المحددة للموظفين
٤١٥,٦٥٦	١,١٤١,٥١٨		مخصص تجديد اصول الفندق
١,٠٤١,٥٣٩	٣٥٣,٥٧٣	١٤	مخصص الزكاة
٥٨٧,٩٧٩,٩٥١	٤٧٦,٩٦٨,٢٥٠	١٥	تمويلات بنكية طويلة الأجل
٧٤٥,٢٠٣,٣٤٤	٥١٩,٧٣٦,٩٥٨		مجموع المطلوبات
٦٠٠,٢٢٩,٣٥٨	٧٩٠,٨٤٠,٦٩٠		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٦٨,١٠٨,٦٥٢	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٨,٨١٣	٧,٦٢١		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٩,٦٠٨	٨,٣٠٥		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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	ايضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٩٥,٨٤٨,٠٤٢	١١٣,٤٦٩,٩٨٧	١٦	الإيرادات
-	١,٢٢٣,٣١٦		إيرادات تأجير وتشغيل
١٦٦,٩٢١	٧٠,٥١٠		إيرادات عمولة مرابحات
٩٦,٠١٤,٩٦٣	١١٤,٧٦٣,٨١٣		إيرادات أخرى
			إجمالي الإيرادات
			المصروفات
(٢٢,٢٦٦,٣٠٤)	(٣٧,٤٩٨,٧٥٦)	١٧	أعباء تمويلية
(١٧,٩٧٣,٦٢٩)	(١٨,٦٩٨,٣١٧)	٩	استهلاك استثمارات عقارية
(١٥,٦٥٩,٥٢٨)	(١٨,٨٠١,٢٩٥)	١٩	تكاليف التشغيل الفندقي
(١١,٩٤٦,٦٠٢)	(١٣,٨٩٢,٣٥٣)	١١	أتعاب إدارة الصندوق
(٨,٤١١,٠٣٠)	(١٥,٣١٨,٨١٩)	٧	مخصص خسائر انتمائية متوقعة
(٧,١٧٣,٦٧٠)	(٩,١٣٥,٣٣١)	٩	الإنخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
(٤,٥٠٠,٨٧٢)	(٦,٧٦٧,٠٣٣)	١٨	مصروفات ادارية أخرى
(٢,٣٥٢,٠٠٩)	(٥,٧٢١,١٦٦)		تكاليف تشغيل العقارات
(٢,٢٩٠,٨٩٥)	-		أتعاب هيكلية تمويل
(٢,١٣١,٠٦٥)	-		أتعاب تعامل
(٣٠٧,٠٨٠)	(٣٢٨,٧٨٧)		أتعاب الحفظ
(٩٥,٠١٢,٦٨٤)	(١٢٦,١٦١,٨٥٧)		إجمالي المصاريف
١,٠٠٢,٢٧٩	(١١,٣٩٨,٠٤٤)		صافي (خسارة)/ ربح السنة قبل الزكاة
(١,١٠٨,٣٢١)	(٤٠٨,٥٦٢)	١٤	مصروف الزكاة
(١٠٦,٠٤٢)	(١١,٨٠٦,٦٠٦)		صافي خسارة السنة
			بنود لا يتم اعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة
			الدخل الشامل الأخر
٣٠٦,٧١٣	٢,٦٨٨,٣٣٦	٨	الجزء الفعال من التغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي
٣٠٦,٧١٣	٢,٦٨٨,٣٣٦		اجمالي الربح الشامل الأخرى للسنة
٢٠٠,٦٧١	(٩,١١٨,٢٧٠)		اجمالي (الخسارة) الشاملة /الدخل الشامل للسنة

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 (٣١) 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٣٨,٨٥٠,٦١٩	٦٠٠,٢٢٩,٣٥٨	صافي قيمة الموجودات في بداية السنة
(١٠٦,٠٤٢)	(١١,٨٠٦,٦٠٦)	صافي (خسارة) السنة
٣٠٦,٧١٣	٢,٦٨٨,٣٣٦	٨ ارباح عقود مشتقات
٢٠٠,٦٧١	(٩,١١٨,٢٧٠)	اجمالي (الخسارة) الشاملة / الدخل الشامل للسنة
(٣٨,٨٢١,٩٣٢)	(٣٨,٤٦١,٤٤٩)	٢١ توزيعات ارباح خلال السنة
-	٢٣٨,١٩١,٠٥١	٢٨ متحصلات من اصدار وحدات خلال السنة
٦٠٠,٢٢٩,٣٥٨	٧٩٠,٨٤٠,٦٩٠	صافي قيمة الموجودات في نهاية السنة

معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات للسنة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
وحدات	وحدات	
٦٨,١٠٨,٦٥٢	٦٨,١٠٨,٦٥٢	الوحدات في بداية السنة
-	٣٥,٦٥٧,٣٤٣	٢٨ الوحدات المصدرة خلال السنة
٦٨,١٠٨,٦٥٢	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	الوحدات في نهاية السنة

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 (٣١) 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 التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	الايضاح
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١,٠٠٢,٢٧٩	(١١,٣٩٨,٠٤٤)	صافي (خسارة)/ ربح السنة قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة:
١٧,٩٧٣,٦٢٩	١٨,٦٩٨,٣١٧	٩ استهلاك عقارات استثمارية
٢٢,٠٤٢,٨٥٥	٣٧,٢٥٤,٧٥٥	١٥ أعباء تمويلية
٨,٤١١,٠٣٠	١٥,٣١٨,٨١٩	٧ المكون من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٧,٩٨٢,٠٦٥)	(٣,٣٨٧,٨٣١)	٧ ديون معدومة
٧,١٧٣,٦٧٠	٩,١٣٥,٣٣١	٩ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
-	(١,٢٢٣,٣١٦)	عوائد عمولة مرابحات
	(٩١٩,٨٣٦)	ارباح عقود المشتقات
١٨٨,١٥٠	٦٥,٦٩١	المكون من مخصص التزامات منافع الموظفين
٢٢٣,٤٤٩	٢٤٤,٠٠١	١٥ أطفاء تكاليف التمويل
٤٩,٠٣٢,٩٩٧	٦٣,٧٨٧,٨٨٧	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٢٣٩,٧١١)	(٢٣,٩١٥)	المخزون
(١,٦٧٩,٥٤١)	(١٤,٥٥٦,٧٥٦)	٧ إيجارات مدينة
(٢,٢٩٥,٦٠٥)	٤,٧٦٢,٩٤٣	إيرادات مستحقة
(٤,١٢٣,٥٨١)	٣,٧٣٨,٥٧٦	مصرفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى
(٢,٠٩١,٣٤٢)	(٢,٢٩١,٣٦٣)	١٠ إيرادات إيجارات غير مكتسبة
٤,٧٠٢,٦٢٠	٨,٢١٨,٢٨١	١١ مستحق الى طرف ذو علاقة
٨٨٠,٦٠١	(٩٦,٥٣٤,٨٠٨)	١٣ ذمم دائنة
٣,٣٨٢,٤٤٣	(٨٩,٣٧٦)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٤١٥,٦٥٦	٧٢٥,٨٦٢	مخصص تجديد اصول الفندق
٤٧,٩٨٤,٥٣٧	(٣٢,٢٦٢,٦٦٩)	التدفقات النقدية (المستخدمة في)/ الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٢,٢١٠,٤٧٥)	(١,٠٩٦,٥٢٨)	١٤ المسدد من الزكاة
-	(١٠٠,٨٤١)	المسدد من منافع الموظفين
٤٥,٧٧٤,٠٦٢	(٣٣,٤٦٠,٠٣٨)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/ الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	(٦٠٣,٧٧٥)	٩ تسويات الاستثمارات العقارية
(٢٢٧,٤٦١,٥٤٧)	-	٩ مدفوع شراء/ تطوير الاستثمارات العقارية
-	١,١٩٢,٥٣٣	عوائد عمولة مرابحات محصلة
-	٣٠,٧٨٣	٦ عوائد عمولة مرابحات مستحقة
(٢٢٧,٤٦١,٥٤٧)	٦١٩,٥٤١	صافي التدفقات النقدية الناتجة من/ (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣١) 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 التدفقات النقدية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الإيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٢٣٤,٧٩٠,٠٧٩	-	١٥	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٠,٢٦٣,٨٧٧)	(١٤٨,٥١٠,٤٥٧)	١٥	المتحصل من التمويل طويل الأجل
(٣٨,٨٢١,٩٣٢)	(٣٨,٤٦١,٤٤٩)	٢١	المسدد من التمويل طويل الأجل
-	٢١٤,٤٣٠,٨٨٦	٢٨	توزيعات ارباح
(٨٢١,٧٦٥)	-	١٥	متحصلات من اصدار وحدات
١٨٤,٨٨٢,٥٠٥	٢٧,٤٥٨,٩٨٠		المسدد من تكاليف التمويل
٣,١٩٥,٠٢٠	(٥,٣٨١,٥١٧)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
١٦,٨٣٥,٧١٠	٢٠,٠٣٠,٧٣٠	٦	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٠,٠٣٠,٧٣٠	١٤,٦٤٩,٢١٣	٦	النقد وما في حكمه في بداية السنة
			النقد وما في حكمه في نهاية السنة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		
ريال سعودي	ريال سعودي		
٣٠٦,٧١٣	٢,٦٨٨,٣٣٦	٨	المعاملات غير النقدية
١٢١,٨٩٣,٥٠٧	٢٣,٧٦٠,١٦٥	١٣,٢٨	الجزء الفعال من التغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي
			الاشتراك العيني من خلال العقارات الاستثمارية

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 (٣١) 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)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر 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 وتأجير، 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 (أكمال إجراءات تحويل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت الي صندوق استثمار عقاري متداول مقفل يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة).

خلال عام 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.

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 الموحدة معلومات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت والشركة التابعة لها مجتمعة (المجموعة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ 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 مسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٥٩٥٤٩٨ / ١٧ / ٠١ / ١٤٤١ هـ الموافق ١٦ / ٠٩ / ٢٠١٩ م). يتمثل نشاط الشركة الرئيسي في أنشطة وخدمات تقديم الإقامة والمطاعم للإعاشة قصيرة المدي.

وتتمثل الحسابات الناتجة من عملية الاستحواذ كما يلي:

القيمة الدفترية	
٢٥٧,٤٧١	المخزون
١,٥٩٤,٢١٣	ذمم تجارية مدينة
٤,٤١٩,٠١٥	ارصدة مدينة اخري
٨١٥,٧٤١	النقد ومعادلات النقد
(١٦٧,٧٣٨)	مخصص مكافأة ترك الخدمة
(١٥٧,٩٨٤)	مخصص تجديد أصول
(٢,٩٨٦,٩٣٢)	دائنون تجاريون وارصدة مدينة اخري
(١,٨٦١,٢٣٠)	مصروفات مستحقة
١,٩١٢,٥٥٦	مجموع الموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات التي تم الاستحواذ عليها
-	الشهرة
١,٩١٢,٥٥٦	الإجمالي
	صافي النقدية المستخدمة الناتجة عن الاستحواذ
١,٩١٢,٥٥٦	مبالغ مستحقة
(٨١٥,٧٤١)	النقد وما في حكمه
١,٠٩٦,٨١٥	الإجمالي

٢- اللوائح النظامية

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

٣- أسس الإعداد

٣-١ 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.

٣-٢ أساس القياس والعملة الوظيفية وعملة العرض

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية وعلى أساس مبدأ الاستحقاق والاستمرارية، ويتم استخدام أساس آخر إذا تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي استخدام قياس آخر كما هو مبين في السياسات الجوهرية أدناه، وقد تم عرضها بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

٣-٣ الأحكام والتقديرات والإفتراسات المحاسبية الهامة

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

إن عدم التأكد من الإفتراسات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهري للقيمة الدفترية للأصول والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في افتراضاته 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 إدارة الصندوق تقييماً لقدرة المجموعة على الإستمرار في القيام بأعماله وفق مبدأ الإستمرارية. إدارة الصندوق على قناعة بأنها تملك الموارد اللازمة للإستمرار 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 الإستمرارية.

أساس التوحيد

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي جميع المنشآت التي يسيطر عليها الصندوق. 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 للصندوق 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، يسيطر الصندوق على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى الصندوق 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 الصندوق أقل من أغلبية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، يأخذ الصندوق 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 الصندوق وحقوق التصويت المحتملة.

يقوم الصندوق 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 يحصل الصندوق على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما يفقد الصندوق السيطرة على الشركة التابعة. يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ انتقال السيطرة إلى الصندوق ويتم إلغاء توحيدها من تاريخ توقف تلك السيطرة.

٣- أسس الإعداد (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 ٣ "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 المجمعّة بقيمتها الدفترية (وليس بقيمتها العادلة).
- لا يتم إثبات أي شهرة جديدة نتيجة التجميع. وإذا كانت هناك شهرة ستنشأ من الفرق بين المبلغ المدفوع وحقوق الملكية المستحوذ عليها، يتم إظهارها مباشرة في حقوق الملكية.
- إن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للمنشآت المجمعّة تُظهر نتائج السنة الكاملة بغض النظر عن تاريخ حدوث التجميع.

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.

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 وحدة توليد النقد هو القيمة الأكبر من القيمة في الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة 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 المقدرة للموجودات المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للموجودات المماثلة متاحة، فيعتمد ذلك على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

الأعمار الانتاجية والمتبقية للإستثمارات العقارية

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

٣- أسس الإعداد (تتمه)

خسائر إنتمانية متوقعة

- إن قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة 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 أيضا في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، مثل:
- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان
 - اختيار النماذج المناسبة والافتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة
 - إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/ الأسواق وما يرتبط بها من خسائر إنتمانية متوقعة.
 - إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

مخصص تجديد أصول

- يتم تكوين المخصص حسب معايير إدارة الفندق حيث يتم حجز نسبة من اجمالي الإيرادات للفندق حسب التالي :
- ١% حتى نهاية السنة الثانية الكاملة
 - ٢% من السنة الثالثة حتى الرابعه الكاملة
 - ٣% من السنة الخامسة حتى السنة السادسة الكاملة
 - ٤% من السنة السابعة وحتى التاسعة الكاملة
 - ٥% من السنة العاشرة كاملة وما بعدها

التزامات خطة منافع الموظفين المحددة

يتم تقدير تكاليف خطط منافع الموظفين المحددة المستحقة بعد انتهاء الخدمة والقيمة الحالية للالتزام تلك المنافع باستخدام التقديرات الاكتوارية. يتضمن التقدير الاكتواري وضع افتراضات مختلفة قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل وتشمل هذه العوامل تحديد معدل الخصم ومعدل الزيادة في المرتبات ومعدلات الوفيات والزيادات في المعاشات التقاعدية في المستقبل ونظراً لتعقيد التقدير والافتراضات الأساسية وطبيعتها بأنها طويلة الأجل فإن المستحقات المقدرة تكون شديدة الحساسية لأي تغير في تلك الافتراضات. تتم مراجعة جميع الافتراضات الاكتوارية في تاريخ كل مركز مالي.

٤ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والسارية في عام ٢٠٢٣
إن التعديلات التالية للمعايير ذات الصلة بالمجموعة سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ (ما لم ينص على خلاف ذلك). اعتمدت المجموعة هذه المعايير و / أو التعديلات، إلا أنه، لا يوجد لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة:

التعديلات على المعايير	الوصف	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤)	تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ (تعديلات المعيار الدولي للتقرير المالي ٤)	١ يناير ٢٠٢٣	يغير التعديل تاريخ انتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت في المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ عقود التأمين من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ الأداة المالية، بحيث تكون الكيانات ملزمة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧	عقود التأمين وتعديلاتها	١ يناير ٢٠٢٣	هذا معيار محاسبي جديد وشامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. عند سريانه، سيحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ (جنبًا إلى جنب مع تعديلاته اللاحقة) محل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ عقود التأمين الصادر في عام ٢٠٠٥.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٢	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣	يتناول هذا التعديل مساعدة المنشآت على تحديد السياسات المحاسبية التي يجب الإفصاح عنها في قوائمها المالية.
معيار المحاسبة الدولي رقم ٨	تعديل على تعريف التقدير المحاسبي	١ يناير ٢٠٢٣	إن هذه التعديلات المتعلقة بتعريف التقديرات المحاسبية تساعد المنشآت على التمييز بين السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة	١ يناير ٢٠٢٣	تتطلب هذه التعديلات من الشركات الاعتراف بالضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي، عند الاعتراف الأولي، إلى مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	إصلاح الضريبة الدولية (قواعد نموذج الركيزة الثانية)	١ يناير ٢٠٢٣	تمنح هذه التعديلات الشركات إعفاءً مؤقتاً من محاسبة الضرائب المؤجلة الناشئة عن إصلاح الضرائب الدولية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD). كما تقدم التعديلات متطلبات إفصاح محددة للشركات المتأثرة.

٤ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)
المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد

لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعايير المعدلة التالية الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد:

ملخص التعديلات	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	الوصف	التعديلات على المعايير
أوضح التعديل المقصود بالحق في تأجيل التسوية، وأن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل الخاص بها، وذلك فقط إذا كان إن المشتقة الضمنية في التزام قابل للتحويل هي في حد ذاتها أداة حقوق ملكية، ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.	١ يناير ٢٠٢٤	تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة	معيار المحاسبة الدولي رقم ١
تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لشرح كيفية قيام المنشأة بحاسبة البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة الاستئجار حيث تكون بعض أو كل دفعات الإيجار عبارة عن دفعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو سعر.	١ يناير ٢٠٢٤	عقود الإيجار للبيع وإعادة الاستئجار	معيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦
تتطلب هذه التعديلات إضافة متطلبات الإفصاح لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين، و"إشارات توجيهية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، تطلب من الكيانات تقديم معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل الموردين.	١ يناير ٢٠٢٤	ترتيبات تمويل الموردين	معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧
تحتوي التعديلات على إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك.	١ يناير ٢٠٢٤	صعوبة التحويل	معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١

تتوقع الإدارة أنه سيتم تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لاعتماد هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق الأولى.

٥ - السياسات المحاسبية الجوهرية/ معلومات السياسة

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.

٥- السياسات المحاسبية الجوهرية/ معلومات السياسة (تتمة)

العقارات الإستثمارية

العقارات الاستثمارية 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 الاستثمارية وفقاً لنموذج التكلفة عند الإثبات الأولي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، أن وجدت.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية 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 الاستثمارية (يتم احتسابه على أنه الفرق بين صافي عائدات البيع والقيمة الدفترية للبعد) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة. عند بيع عقارات استثمارية 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 الاستثمارية. تتضمن تكلفة العقار الاستثماري الذي يتم إنشاؤه ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى لجعل العقار الاستثماري جاهزاً للاستخدام المقصود وتكاليف الاقتراض المرسلة.

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

البيان	السنوات
مباني	٤٠ سنة

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

الأدوات المالية

الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

(١) 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" أو (أ) 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 جوهرياً 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.

٥- السياسات المحاسبية الجوهرية/ معلومات السياسة (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 والقبالة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة:

يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ 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 ١٢ 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 مستقبلي 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".

٥- السياسات المحاسبية الجوهرية/ معلومات السياسة (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 ٣٦٠ يومًا في أي التزام ائتماني هام للمجموعة. ونظراً لأن القطاع عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة سيناريو التعثر في السداد للمجموعة، فإن ذلك يحض افتراض الـ ٩٠ يومًا المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

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.

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

يستخدم الصندوق الأدوات 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 أقل قيمة بين الربح أو الخسارة المترجمة 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.

(٢) 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. ويدرج 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 المقترضة 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.

(٣) مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويُدْرَج 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 آن 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.

٥- السياسات المحاسبية الجوهرية/ معلومات السياسة (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 ١٢ 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 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 بهذة اللوائح ١ مايو ٢٠٢١م.

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.

أتعاب الشركة المديرة

تقوم شركة فنادق راديسون بلو الدنمارك هي شركة محدودة تأسست في الدنمارك رقم السجل التجاري ٧٣٣٣٧٧١٢ ومقرها شركة راديسون بلو - شركة راديسون بلو المحاسبية باماجير سترادفيج ٤٦ - ٦٠ كوبنهاجن الدنمارك، وتم الاتفاق على أن شركة راديسون بلو الدنمارك بتشغيل فندق توجره شركة الجادة الفندقية ومقرها بالرياض باسم راديسون بلو قرطبة ، وذلك نظير أتعاب طبق لعقد التشغيل المبرم في اتفاقية الإدارة الدولية لفندق راديسون بلو الرياض قرطبة بين السيد / عبد العزيز محمد عبد العزيز القاسم ، السيد / أحمد عبد الله عثمان السلامة كطرف أول وفنادق راديسون بلو الدنمارك.

وشكلت أتعاب الإدارة كما يلي:

أ- الرسوم الأساسية عبارة عن ١,٧٥% من إجمالي الإيرادات.

ب- الرسوم الإدارية : تحسب كنسبة محددة من وصول نتائج الحساب التشغيلي الإجمالي من إجمالي الإيرادات.

النسبة المئوية للرسوم الإدارية المطبقة التي سيتم تطبيقها على إجمالي ربح التشغيل الإجمالي منذ بداية السنة وحتى تاريخه وفقاً للربع التقويمي وإجمالي السنة المالية وسيتم التسوية بنهاية السنة المالية	نسبة إجمالي الربح التشغيلي من إجمالي الإيرادات بنفس الفترة
--	--

لا تطبق الرسوم	أقل من ٢٠%
٤% من إجمالي الربح التشغيلي	أكبر من ٢٠% وحتى ٣٠%
٥% من إجمالي الربح التشغيلي	أكبر من ٣٠% وحتى ٤٠%
٦% من إجمالي الربح التشغيلي	أكبر من ٤٠% وحتى ٥٠%
٨% من إجمالي الربح التشغيلي	أكبر من ٥٠%

ج- رسوم التسويق والمبيعات تكون بنسبة ٢,٥% من إجمالي إيرادات الغرف.

٥- السياسات المحاسبية الجوهرية/ معلومات السياسة (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 وعلی أساس مدخلات المستوى الأدنى لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة القابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣: 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 التغير 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.

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 البيع 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 المدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

٥- السياسات المحاسبية الجوهرية/ معلومات السياسة (تتمة)

الإعتراف بالإيرادات

إيرادات الإيجار من تأجير العقارات الاستثمارية "كموَجِر"

عندما يعمل الصندوق كموَجِر، فإنه يحدد عند بداية عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار هو عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي.

لتصنيف كل عقد إيجار، يقوم الصندوق بإجراء تقييم شامل لما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت العرضية لملكية الأصل الأساسي. إذا كان الأمر كذلك، فإن عقد الإيجار هو عقد إيجار تمويلي، وإذا لم يكن الأمر كذلك، فهو عقد إيجار تشغيلي. وكجزء من هذا التقييم، يأخذ الصندوق في الاعتبار بعض المؤشرات مثل ما إذا كان عقد الإيجار يشمل الجزء الأكبر من الحياة الاقتصادية للأصل. لقد قدر الصندوق أن جميع عقود الإيجار الخاصة به هي عقود إيجار تشغيلية.

يتم إدراج العقارات المؤجرة بموجب عقود الإيجار التشغيلي ضمن العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي. يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. عندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز على مدى فترة الإيجار، على أساس القسط الثابت، كتحفيض في إيرادات الإيجار.

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 أصلًا قائمًا على العقد بقيمة العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة المبلغ المفوتر إلى العميل عن مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإنه ينشأ 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 الاعتراف 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، وفقا لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار بطريقة القسط الثابت، باستثناء إذا كان الأساس البديل أكثر تمثيلا 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 وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي.

- تقديم الخدمة

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

- الإيرادات الأخرى

يتم اثباتها 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 للإستخدام 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.

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 الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٦- النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٠,٠٣٠,٧٣٠	٦,٨١٨,٤٣٠	أرصدة لدى البنك
-	٧,٨٠٠,٠٠٠	مربحات لأجل *
-	٣٠,٧٨٣	أرباح مربحات مستحقة*
٢٠,٠٣٠,٧٣٠	١٤,٦٤٩,٢١٣	

*تودع المربحات لأجل لدى بنك محلي ذات تصنيف ائتماني جيد. إن القيمة الدفترية المفصح عنها اعلاه تقارب القيمة العادلة بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. كما أن جميع الودائع مدتها أقل من ثلاثة شهور وهي كما يلي:

في ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٣ م، أبرم الصندوق اتفاقية مرابحة قصيرة الأجل مع مصرف الراجحي بقيمة ٣,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وبنسبة ربح ٥,٥٠% تستحق في ٥ فبراير ٢٠٢٤ م ويربح قدرة ٣٧,٣٠٨ ريال سعودي تستحق في نهاية مدة الوديعة وقد بلغ الربح المستحق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ١٩,١٥٨ ريال سعودي.

في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣ م، أبرم الصندوق اتفاقية مرابحة قصيرة الأجل مع مصرف الراجحي بقيمة ٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وبنسبة ربح ٥,٤٠% تستحق في ٥ فبراير ٢٠٢٤ م ويربح قدرة ٢٥,١٢٥ ريال سعودي تستحق في نهاية مدة الوديعة وقد بلغ الربح المستحق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ١١,٦٢٥ ريال سعودي.

٧- إيجارات مدينة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٠,٩٢٧,٤٦٤	٦٥,٤٨٤,٢١٩	إيجارات مدينة
(١٦,٥٩٤,٣٥٦)	(٢٨,٥٢٥,٣٤٤)	يخصم:
٣٤,٣٣٣,١٠٨	٣٦,٩٥٨,٨٧٥	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

إن حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة كما في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٦,١٦٥,٣٩١	١٦,٥٩٤,٣٥٦	الرصيد بداية السنة
٨,٤١١,٠٣٠	١٥,٣١٨,٨١٩	المكون خلال السنة
(٧,٩٨٢,٠٦٥)	(٣,٣٨٧,٨٣١)	ديون معدومة خلال السنة
١٦,٥٩٤,٣٥٦	٢٨,٥٢٥,٣٤٤	الرصيد نهاية السنة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٧٢٧,٩٠٩	٥,٣٩٨,٧٢٨	لم يحن تاريخ استحقاقها
١٤,٨٦٩,٠٢٩	١٢,٣٠٩,٣٢٧	أقل من ٩٠ يوم
٦,٣٨٩,٠٩٠	١٢,٦٧٤,٨٠٨	من ٩١ - ١٨٠ يوم
٤,٧٤٢,٧٤٨	٧,٢٥٠,٦٦٩	من ١٨١ - ٢٧٠ يوم
١٢٣,٤٠٥	٢,٠٩٨,٠٩١	من ٢٧١ - ٣٦٠ يوم
٢٢,٠٧٥,٢٨٣	٢٥,٧٥٢,٥٩٦	أكثر من ٣٦٠ يوم
٥٠,٩٢٧,٤٦٤	٦٥,٤٨٤,٢١٩	الأجمالي

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 الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٨- أدوات مالية مشتقة

في ٥ ابريل ٢٠٢٢ م، أبرمت المجموعة اتفاقية سقف معدل نسبة العمولة (متوافقة مع الضوابط الشرعية) مع مصرف الراجحي فيما يتعلق بتسهيل مصرف الراجحي (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي)، تتطلب اتفاقية سقف معدل نسبة العمولة دفع معدل ربح متغير وسايبور حتي يصل ٣,٧١%، وبعد ذلك ستدفع المجموعة فقط معدل نسبة عمولة ٣,٧١%، وتاريخ استحقاق الاتفاقية حتي تاريخ ٩ يناير ٢٠٢٨ م كما بالجدول:

تاريخ الاستحقاق	تاريخ السريان	سعر الفائدة المتحوط	القيمة الاسمية	النوع	القرض (البنك المتحوط له)
٩ يناير ٢٠٢٨	٣ أغسطس ٢٠٢٢	متغير (سايبور لمدة ٦ أشهر)	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	تسهيل بنكي	تسهيل مصرف الراجحي

لغرض محاسبة التحوط، يتم تصنيف سقف معدل نسبة العمولة كتحوط للتدفق النقدي، تُحدد القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة باستخدام طرق التقييم الفنية بناءً على المعلومات المستمدة من بيانات السوق القابلة للملاحظة، وفيما يلي القيم العادلة للأدوات المالية المشتقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	عقود مشتقة أسعار نسبة العمولة - أصول
ريال سعودي ٣٠٦,٧١٣	ريال سعودي ٣,٩١٤,٨٨٦	

تم تقييم التحوط ليكون ساري المفعول، وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، كان صافي الربح غير المحقق ٢,٦٨٨,٣٣٦ ريال سعودي وتم ادراجة في قائمة الدخل الشامل الاخر (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٣٠٦,٧١٣ ريال سعودي).

ومن المتوقع ان يؤثر مبلغ ٢,٩٩٥,٠٤٩ ريال سعودي الموضح كاحتياطي تحوط للتدفق النقدي في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م علي الربح أو الخسارة في السنوات القادمة.

٩- الإستثمارات العقارية، صافي

الإجمالي ريال سعودي	مشاريع تحت التنفيذ ريال سعودي	مباني ريال سعودي	أراضي ريال سعودي	التكلفة
١,٣٥٨,٣٨١,٣٧ ١	١٥,٨٥٧,١٢٣	٧٤٧,٨٩٣,٥٩٨	٥٩٤,٦٣٠,٦٥٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م إضافات خلال السنة تسويات خلال السنة (أيضاح ١٣)
١١,٨٤٣,٦١٠ (١١,٢٣٩,٨٣٥)	١,٤٠٠,٥٧٩ -	١٠,٤٤٣,٠٣١ (١١,٢٣٩,٨٣٥)	- -	
١,٣٥٨,٩٨٥,١٤ ٦	١٧,٢٥٧,٧٠٢	٧٤٧,٠٩٦,٧٩٤	٥٩٤,٦٣٠,٦٥٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م الاستهلاكات المتركمة
(٥٨,٧٨٧,١٠٥)	-	(٥٨,٧٨٧,١٠٥)	-	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
(١٨,٦٩٨,٣١٧)	-	(١٨,٦٩٨,٣١٧)	-	المحمل على السنة
(٧٧,٤٨٥,٤٢٢)	-	(٧٧,٤٨٥,٤٢٢)	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(٢٦,٣٠٠,١٣٠)	(٣,٩٣٤,١٢٦)	(٨,٤٩١,٨٥٢)	(١٣,٨٧٤,١٥٢)	الانخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية
(٩,١٣٥,٣٣١)	(١,٥٦٩,٥٧٦)	(٣,٠٧٩,٥٧٩)	(٤,٤٨٦,١٧٦)	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م التغير خلال السنة
(٣٥,٤٣٥,٤٦١)	(٥,٥٠٣,٧٠٢)	(١١,٥٧١,٤٣١)	(١٨,٣٦٠,٣٢٨)	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
١,٢٤٦,٠٦٤,٢٦ ٣	١١,٧٥٤,٠٠٠	٦٥٨,٠٣٩,٩٤١	٥٧٦,٢٧٠,٣٢٢	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر 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 الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٩ - الإستثمارات العقارية، صافي - تتمة

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

إن كافة العقارات الإستثمارية هي عقارات محتفظ بها بهدف جني عائدات من تأجيرها وليس لتنمية رأس المال.

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 إن صكوك جميع العقارات المستثمرة في الصندوق قد تم رهنها لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة (شركة تابعة لمصرف الراجحي) فيما عدا بعض الصكوك الخاصة بمجمع الجادة وهما رقم ٣٨١٩١٢٠٠٠١١١ و ٧٨١٩١٢٠٠٠١١٢ 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 ٢٢).

تتمثل العقارات الإستثمارية فيما يلي:

- مبنى ويست أفينيو: هو عبارة عن مجمع تجاري (مول) يقع في حي الفيصلية بمدينة الدمام.
- ذا إيليت "إيليت مول": هو عبارة عن مجمع مطاعم وكافيهات ومكاتب على شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي بحي السليمانية بمدينة الرياض.
- مجمع فيندا: 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 الأمير 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 الشراة: هو عبارة عن مشروع مبنيين مخصصة للمطاعم والمقاهي بحي الشراة بمدينة جدة والمدرج ضمن بند المشاريع تحت التنفيذ ولا زال جاري العمل على توصيل المنافع العامة للعقار والانتها 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 فندقاً يتم تشغيله من قبل شركة (RHG) تحت العلامة التجارية راديسون بلو فئة خمسة نجوم مكون من ١٠٤ غرفة، و ١٦ فيلا فندقية و ٢٤ معرض تجاري و ٥ مكاتب بمساحة بناء إجمالية قدرها ٣٣,١٠٥,٨٩ مترًا مربعًا.

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 الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٩- الإستثمارات العقارية، صافي - تنمة

تقيد العقارات الإستثمارية بالتكلفة التاريخية. وتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية على أساس متوسط عمليتي تثمين للقيمة السوقية تم اجراؤها من قبل مثنين اثنين هما شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١١٠٠٠١٩١ ومكتب شركة باركود - لتقييم الأصول (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٠١. تخضع هذه القيم المبينة على تقديرات خبراء التثمين المستقلين لعدم التأكد من التقديرات.

يتم تصنيف قياس القيمة العادلة ككل ضمن المستوى الثالث استناداً إلى أساليب التقييم المستخدمة في تقدير القيمة العادلة والمدخلات ذات العلاقة. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات المكتملة الانشاء استناداً إلى طريقة التدفقات النقدية وطريقة الرسملة المباشرة- اسلوب الدخل، حيث يتم تقدير إيجارات السوق للعقارات في ضوء إيجارات العقارات المماثلة في السوق، ويتم تقدير المصاريف التشغيلية استناداً إلى متوسطات السوق ودراية المقيم ويتم تطبيق معدل الرسملة المستخدم بالرجوع إلى معدلات العائد المستخدمة عادة للعقارات والمواقع المماثلة، ويتم تعديلها على أساس دراية المقيم بالعوامل الخاصة بالعقارات ذات العلاقة.

١٠- إيرادات إيجارات غير مكتسبة

تتمثل إيرادات الإيجارات الغير مكتسبة في مبالغ مفوترة عن عقود تأجير العقارات الإستثمارية ولا تخص السنة التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، حيث بلغ رصيد إيرادات الإيجارات الغير مكتسبة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ١٣,٢٥٠,٣٠٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١٥,٥٤١,٦٦٨ ريال سعودي).

١١- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة بالصندوق مالكي الوحدات ومدير الصندوق وأعضاء مجلس الإدارة، والصناديق الأخرى التي يديرها مدير الصندوق. في دورة النشاطات الاعتيادية، يتعامل الصندوق مع جهات ذات علاقة. تخضع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة للحدود الموضوعية في اللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية. تتم الموافقة على جميع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس ادارة الصندوق، يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة بواقع ١% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات تحتسب وتدفع كل ستة أشهر، ولأغراض احتساب أتعاب الإدارة تم تحديد قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية (إيضاح رقم ١٥)، كما يدفع الصندوق الأتعاب التالية:

- أتعاب هيكل رأس المال: يدفع الصندوق أتعاب 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 أتعاب هيكل رأس المال فوراً مره واحدة بعد اقفال اي عملية جمع رأس مال.
 - أتعاب هيكل التمويل: يدفع الصندوق لمدير الصندوق أو طرف آخر أتعاب هيكل تمويل بحد أعلى ١ % من إجمالي المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية.
 - أتعاب تعامل: يدفع الصندوق لمدير الصندوق ١ % بحد أعلى من قيمة بيع أو استحواذ على أي أصل عقاري طوال عمر الصندوق.
- (أ) فيما يلي بيان بأهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

حجم المعاملات خلال السنة المنتهية في		طبيعة المعاملات	العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م			
ريال سعودي	ريال سعودي	أتعاب إدارة		
(١١,٩٤٦,٦٠٢)	(١٣,٨٩٢,٣٥٣)	أتعاب خدمات مقدمة		
-	(٧٤٨,٩٦٢)	مصاريف مسددة بالإنابة	مدير الصندوق	شركة ملكية للاستثمار
٣,٥٨٦,٠١١	٩٤,٢٧٩	توزيعات ارباح		
(٢٠,٢١٨)	(٩٨٠,٣٩٨)	اتعاب تعامل		
(٢,١٣١,٠٦٥)	-	اتعاب هيكل تمويل		
(٢,٢٩٠,٨٩٥)	-	بدل حضور	مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠			

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 الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١١- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة - تتمة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
ريال سعودي	ريال سعودي	أتعاب إدارة	شركة ملكية للاستثمار
١٠,٥٩١,١٢٦	١٨,٤٢٩,٥٢٠	سداد مصاريف بالإئابة	
٤١,٦٦٠	٤٢١,٥٤٧		
١٠,٦٣٢,٧٨٦	١٨,٨٥١,٠٦٧		

ان حملة الوحدات الذين يمتلكون أكثر من ٥% من وحدات الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م هم:
- شركة عقارات الخليج
- السيد/ خالد عبدالعزيز محمد بن نفجان.

يشتمل حساب مالكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م على ٣,٦٤٧,٠٨٧ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١٥٥,٥٢٣ وحدة) مملوكة من قبل شركة ملكية للاستثمار (مدير الصندوق).

١٢- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	ضريبة مستحقة
١,٣٢٧,٧٢٦	٢,١٦٧,٦٥٣	مستحقات موظفين و عمالة مؤقتة
٧٤٩,٧٥٥	١,٠٢٨,٨٠٧	مصروفات مستحقة
٢,٠٩٩,٧٦٥	٢,٩٣٢,٢١٣	أتعاب مهنية واستشارات مستحقة
١,٦٢٧,٥٠٠	١٥٧,٥٠٠	مدفوعات غرف مقبوضة مقدما
٥٩٨,٤٧٧	-	ارصدة دائنة أخرى
٢٢٦,٢٦٣	٢٥٣,٩٣٧	
٦,٦٢٩,٤٨٦	٦,٥٤٠,١١٠	

١٣- ذمم دائنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	دائنو شراء عقارات استثمارية*
١٢١,٨٩٣,٥٠٧	-	دائنون تجاريين
٨٨٠,٦٠١	٢,٤٧٩,١٣٥	
١٢٢,٧٧٤,١٠٨	٢,٤٧٩,١٣٥	

*يتمثل دائنو شراء عقارات الاستثمارية في الاتي:

١٣- ١ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، 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 ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وجمع المبلغ المتبقي بقيمة ٨٦,٩٨٣,٥٠٧ ريال سعودي من خلال الطرح النقدي للجمهور أو التمويل البنكي المتاح للصندوق.

١٣- ٢ خلال عام ٢٠٢٣ م، تم سداد المرحلة الثانية من الاستحواذ علي مجمع الجادة وتم ذلك عن طريق زيادة راس مال الصندوق وتخصيص وحدات عينية ٣,٥٥٦,٩١١ وحدة بسعر ٦,٦٨ ريال سعودي بقيمة ٢٣,٧٦٠,١٦٦ ريال سعودي بدلا من ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (أيضاح ١٣- ١) وتم تسوية الفرق ١١,٢٣٩,٨٣٥ علي الاستثمارات العقارية (أيضاح ٩)، كما تم سداد وتسوية المبلغ المتبقي نقداً من اجمالي المتحصلات من اصدار الوحدات النقدية من زيادة راس المال.

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 الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٤- 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 لمدرء الصناديق الراغبين في الحصول علي ترخيص منشأة ذات أغراض خاصة التقدم للهيئة من تاريخ العمل بهذه اللوائح ١ مايو ٢٠٢١م.

(أ) إن العناصر الرئيسية المحددة لوعاء الزكاة هي كما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٠٠,٢٢٩,٣٥٨	٧٩٠,٨٤٠,٦٩٠	حقوق ملكية
٥٨٧,٩٧٩,٩٥١	٤٧٦,٩٦٨,٢٥٠	مطلوبات غير متداولة
١,٢٧٣,٦٠٠,٨٤٩	١,٢٤٩,٩٧٩,١٤٩	موجودات غير متداولة
(١٠٦,٠٤٢)	(١١,٨٠٦,٦٠٦)	ربح السنة

(ب) إن حركة مخصص الزكاة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,١٤٣,٦٩٣	١,٠٤١,٥٣٩	الرصيد في بداية السنة
١,١٠٨,٣٢١	٤٠٨,٥٦٢	المكون خلال السنة*
-	-	زكاة اعوام سابقة
(٢,٢١٠,٤٧٥)	(١,٠٩٦,٥٢٨)	المسدد خلال السنة
١,٠٤١,٥٣٩	٣٥٣,٥٧٣	الرصيد في نهاية السنة

* خلال عام ٢٠٢٣م، توقف الصندوق عن احتساب الزكاة علي أن تستحق الزكاة من المستثمرين وفقا للقرار الوزاري رقم (٢٩٧٩١) وتاريخ ٤٤٤/٠٥/٠٩ هـ لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية، ويتمثل المبلغ المكون خلال العام في زكاة الشركة التابعة "شركة الجادة الفندقية".

(ج) الوضع الزكوي:

يتم تقديم الأقرارات الزكوية في تاريخها وتم تقديم الاقرارات الزكوية عن الاعوام من ٢٠١٩ حتي ٢٠٢٢م. ولا يوجد أي ربط زكوي خلال العام.

١٥- تسهيلات بنكية

بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠٢١م، تم الحصول على تسهيل ائتماني (متوافق مع الضوابط الشرعية) من مصرف الراجحي بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لتمويل أنشطة الصندوق وذلك بضمان رهن معظم صكوك العقارات المستثمرة في الصندوق وبنسبة تغطية لا تقل عن ٢٠٠% من قيمة اجمالي التسهيلات (ايضاح ٩)، على ان يسدد جميع المبالغ المستحقة بعد سبع سنوات من تاريخ اول سحب.

في ٥ ابريل ٢٠٢٢م، أبرمت المجموعة اتفاقية سقف معدل نسبة العمولة (متوافقة مع الضوابط الشرعية) مع مصرف الراجحي فيما يتعلق بتسهيل مصرف الراجحي (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) (ايضاح ٨).

وتتمثل الحركة على التمويلات البنكية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٤٢,٥٩٩,٩٩٥	٥٨٩,١٦٩,٠٥٢	الرصيد في بداية السنة
٢٣٤,٧٩٠,٠٧٩	-	المسحوبات خلال السنة
(١٠,٢٦٣,٨٧٧)	(١٤٨,٥١٠,٤٥٧)	المسدد خلال السنة
٢٢,٠٤٢,٨٥٥	٣٧,٢٥٤,٧٥٥	أعباء تمويلية للسنة*(ايضاح ١٧)
٥٨٩,١٦٩,٠٥٢	٤٧٧,٩١٣,٣٥٠	
(١,١٨٩,١٠١)	(٩٤٥,١٠٠)	يخصم:
٥٨٧,٩٧٩,٩٥١	٤٧٦,٩٦٨,٢٥٠	تكاليف تمويل مؤجلة

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 الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٥- تسهيلات بنكية - تتمه

*ويتمثل الحركة علي الأعباء التمويلية المستحقة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	الرصيد في بداية السنة
٢,٩٥٩,٣٢٨	١١,٧٧٨,٩٧٨	المحمل خلال السنة (أيضاح ١٧)
٢٢,٠٤٢,٨٥٥	٣٧,٢٥٤,٧٥٥	المسدد خلال السنة
(١٣,٢٢٣,٢٠٥)	(٣٥,٤٧٣,٦٠٦)	الرصيد في آخر السنة
١١,٧٧٨,٩٧٨	١٣,٥٦٠,١٢٧	

١٦- إيرادات تأجير وتشغيل

للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	إيرادات تأجير عقارات استثمارية
٧٠,٠٧٢,١٣٢	٧٧,١٧٧,٢٦٦	إيرادات من التشغيل الفندقي
٢٥,٧٧٥,٩١٠	٣٦,٢٩٢,٧٢١	
٩٥,٨٤٨,٠٤٢	١١٣,٤٦٩,٩٨٧	يتم إثبات الإيراد في نقطة معينة على أساس زمني مناسب
٢٥,٧٧٥,٩١٠	٣٦,٢٩٢,٧٢١	
٧٠,٠٧٢,١٣٢	٧٧,١٧٧,٢٦٦	
٩٥,٨٤٨,٠٤٢	١١٣,٤٦٩,٩٨٧	

١٧- أعباء تمويلية

للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	عمولات تمويلات بنكية طويلة الاجل (أيضاح ١٥)
٢٢,٠٤٢,٨٥٥	٣٧,٢٥٤,٧٥٥	استهلاك مصروفات تمويل مؤجلة
٢٢٣,٤٤٩	٢٤٤,٠٠١	
٢٢,٢٦٦,٣٠٤	٣٧,٤٩٨,٧٥٦	

١٨- مصروفات ادارية أخرى

للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	رسوم مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع)
٤٠١,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	اتعاب مهنية
٨٦٦,٢٢٨	١٥٠,٧٠٠	مصروفات تقييم الاستثمارات العقارية
١٦٩,٠٠٠	١٩٢,٠٠٠	مصروفات تأمين
١٣٣,٢٥٦	٣٦٦,٣٥٥	رسوم شركة تداول
١٩٩,٧٤٩	١٩٩,٣٤٤	مخصص تجديد اصول الفندق
٢٩٢,٢٤٧	٧٢٥,٨٦٢	مصارييف تسويقية للفندق
٧٣٢,٧٦٢	٩٦٦,٤٤٩	مصروفات زيادة رأس المال
-	١,٤٦٥,٣٢٤	أخرى
١,٧٠٦,٦٣٠	٢,٣٠٠,٩٩٩	
٤,٥٠٠,٨٧٢	٦,٧٦٧,٠٣٣	

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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٩ - تكاليف التشغيل الفندقي

للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	
٣,١٤٩,٤٩٩	٤,١٦٦,٣٣٤	رواتب وما في حكمها
٨٦٨,٠٩٨	٨٦٦,١٩٧	بدلات وحوافز
٢,٤٣٤,٣٠١	٣,٨٠٤,٧٣٧	عمولات
٢,٤٣٩,١٧٩	٢,٧٠٦,٤٤٦	تكاليف أغذية ومشروبات
٨٥٩,٢٦٨	٨٠٧,٦٩١	كهرباء ومياة
٩٢٥,١٥٤	١,٥٢٣,٨٧٣	مهام ومستهلكات
١٩٤,١٥١	٦٣٩,٤٩٥	تكاليف نظافة ورواتب خري
٣٦٠,٦١٩	٤١١,٥٤١	ايجارات تشغيلية
١,١٦٠,٥١٢	١,٦٠٦,٩٠٥	تكاليف عقود الصيانة
١٢٣,٦٠٥	٦٥,٦٩١	مصروف نهاية الخدمة
١٢٤,٨٢٩	١٤٣,٢٢٩	تامين طبي
١,٤٨٨,٢٤٧	١,٢٤٣,٧٤٨	عمالة مؤقتة
٥٢٢,٣٢٣	٥١٢,٨٨٥	مصاريف حكومية
١٤٢,٧٢٢	-	مواد كيميائية
٨٦٧,٠٢١	٣٠٢,٥٢٣	تكاليف اخرى
١٥,٦٥٩,٥٢٨	١٨,٨٠١,٢٩٥	

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

طبقاً للائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يجب ان يقوم مدير الصندوق بتأمين موجودات الصندوق بناءً على متوسط عمليتي تقييم 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 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	مكتب باركود	شركة فالي	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٣١٧,٠٢٩,١٥٨	١,٣٣٣,٢٣٥,٠٠٠	١,٣٠٠,٨٢٣,٣١٦	القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١,٣٢٧,٤٦٩,١٥٨	١,٣٢٨,٧٢٠,٠٠٠	١,٣٢٦,٢١٨,٣١٦	القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	
١,٣٢٧,٤٦٩,١٥٨	١,٣١٧,٠٢٩,١٥٨	القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
(١,٢٧٣,٢٩٤,١٣٦)	(١,٢٤٦,٠٦٤,٢٦٣)	صافي القيمة الدفترية للعقارات الإستثمارية (إيضاح رقم ٩)
٥٤,١٧٥,٠٢٢	٧٠,٩٦٤,٨٩٥	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات
٦٨,١٠٨,٦٥٢	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	الوحدات المصدرة
٠,٧٩٥	٠,٦٨٤	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات

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 الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٠٠,٢٢٩,٣٥٨	٧٩٠,٨٤٠,٦٩٠	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الموحدة
٥٤,١٧٥,٠٢٢	٧٠,٩٦٤,٨٩٥	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات (إيضاح ٢٠-١)
٦٥٤,٤٠٤,٣٨٠	٨٦١,٨٠٥,٥٨٥	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨,٨١٣	٧,٦٢١	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الموحدة
٠,٧٩٥	٠,٦٨٤	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة بسبب الأرباح غير المحققة التي تم تحديدها على أساس عمليات تثمين العقارات (إيضاح ٢٠-١)
٩,٦٠٨	٨,٣٠٥	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

٢١- توزيعات أرباح

- في 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.
- في 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.
- في تاريخ ١٧ يوليو ٢٠٢٣ م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م، بمبلغ ١٠,٣٧٦,٥٩٩ ريال سعودي.
- في تاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٢٣ م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م، بمبلغ ١٠,٣٧٦,٦٠٠ ريال سعودي.
- بتاريخ ١٧ يناير ٢٠٢٢ م، أعلن مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بمبلغ ١٢,٢٥٩,٥٥٧ ريال سعودي.
- بتاريخ ١٧ أبريل ٢٠٢٢ م، أعلن مدير الصندوق على توزيع أرباح على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ م بمبلغ ٨,٨٥٤,١٢٥ ريال سعودي.
- في تاريخ ١٨ يوليو ٢٠٢٢ م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م، بمبلغ ٨,٨٥٤,١٢٥ ريال سعودي.
- في تاريخ ١٧ أكتوبر ٢٠٢٢ م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م، بمبلغ ٨,٨٥٤,١٢٥ 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 الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٢- 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 ١: أسعار مدرجة في سوق نشط لنفس العقار (أي بدون تعديل أو إعادة تعبئة).

المستوى ٢: أسعار مدرجة في سوق نشط لموجودات ومطلوبات مشابهة أو أساليب تقييم أخرى والتي تكون كافة المدخلات الهامة بناءً على معلومات سوقية قابلة للملاحظة.

المستوى ٣: أساليب تقييم حيث أن المدخلات الهامة ليست على أساس معلومات سوقية قابلة للملاحظة.
إن تقييم القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية ضمن المستوى ٣.

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

القيمة الدفترية	القيمة العادلة			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	
١,٢٤٦,٠٦٤,٢٦٣	-	-	١,٣١٧,٠٢٩,١٥٨	عقارات إستثمارية
٣,٩١٤,٨٨٦	-	٣,٩١٤,٨٨٦	-	أدوات مالية مشتقة
١,٢٤٩,٩٧٩,١٤٩	-	٣,٩١٤,٨٨٦	١,٣١٧,٠٢٩,١٥٨	

القيمة الدفترية	القيمة العادلة			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	
١,٢٧٣,٢٩٤,١٣٦	-	-	١,٣٢٧,٤٦٩,١٥٨	عقارات إستثمارية
٣٠٦,٧١٣	-	٣٠٦,٧١٣	-	أدوات مالية مشتقة
١,٢٧٣,٦٠٠,٨٤٩	-	٣٠٦,٧١٣	١,٣٢٧,٤٦٩,١٥٨	

تم إجراء تقييم الإستثمارات العقارية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة رسملة الدخل بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى ٣ 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 ٩,٥% - ١١%)

معدلات الرسملة بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٦,٧٥% - ٨%)

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 الإستثمارات 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.

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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٣- 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. تشمل الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية الموحدة بشكل أساسي على النقدية وما في حكمها ويدخل 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.

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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	
٢٠,٠٣٠,٧٣٠	١٤,٦٤٩,٢١٣	النقد وما في حكمه
٣٤,٣٣٣,١٠٨	٣٦,٩٥٨,٨٧٥	ذمم مدينة
١٢,١٦٦,٠٠١	٧,٤٠٣,٠٥٨	إيرادات مستحقة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	التعرض لمخاطر التعثر عن السداد (ريال سعودي)	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	مخصص انخفاض القيمة (ريال سعودي)
لم يحن تاريخ استحقاقها من ١ الي ٩٠ يوم	٥,٣٩٨,٧٢٨	٠,٠%	-
من ٩١ الي ١٨٠ يوم	١٢,٣٠٩,٣٢٧	٥,٠%	٦١٦,٤٩٧
من ١٨١ الي ٢٧٠ يوم	١٢,٦٧٤,٨٠٨	١١,٣%	١,٤٢٦,٥٧٢
من ٢٧١ الي ٣٦٠ يوم	٧,٢٥٠,٦٦٩	٢٦,٥%	١,٩٢٣,٣١٨
اكثر من ٣٦٠ يوم	٢,٠٩٨,٠٩١	٧٢,٣%	١,٥١٧,٢٧٩
الاجمالي	٢٥,٧٥٢,٥٩٦	٨٩,٥%	٢٣,٠٤١,٦٧٨
	٦٥,٤٨٤,٢١٩		٢٨,٥٢٥,٣٤٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	التعرض لمخاطر التعثر عن السداد (ريال سعودي)	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	مخصص انخفاض القيمة (ريال سعودي)
لم يحن تاريخ استحقاقها من ١ الي ٩٠ يوم	٢,٧٢٧,٩٠٩	٠,٠%	-
من ٩١ الي ١٨٠ يوم	١٤,٨٦٩,٠٢٩	٠,٣%	٤٨,٤٦٤
من ١٨١ الي ٢٧٠ يوم	٦,٢٦٦,٩٨٢	٧,٢%	٤٥٣,٠٣٠
من ٢٧١ الي ٣٦٠ يوم	١٢٢,١٠٨	١٨,٩%	٢٣,٠٢١
اكثر من ٣٦٠ يوم	٤,٧٤٢,٧٤٨	٣٩,٤%	١,٨٦٦,٣٥٢
الاجمالي	٢٢,١٩٨,٦٨٨	٦٤,٠%	١٤,٢٠٣,٤٨٩
	٥٠,٩٢٧,٤٦٤		١٦,٥٩٤,٣٥٦

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 الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٣- الأدوات المالية وإدارة المخاطر - تتمة

مخاطر الائتمان- تتمة

اما فيما يتعلق بالنقد وما في حكمه فإن مخاطر الائتمان منخفضه حيث يتم الاحتفاظ بها لدي مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني جيد ولا يوجد تاريخ تعثر لاي من تلك الارصدة.

تتمثل الايرادات المستحقة في الفرق بين أثبات الايرادات بطريقة القسط الثابت والمبالغ التي تم إصدار فواتير لها وفقا لعقود الايجار، وبعد النظر في طبيعة هذه الأرصدة التي لم يحن تاريخ استحقاقها بعد وبالتالي لا يوجد تخلف عن السداد لتلك الارصدة.

مخاطر السيولة

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

للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال الرئيسية للصندوق، يحتفظ الصندوق حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. ويتعد الصندوق عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصيرة الأجل والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة. يتم حاليا تمويل المشاريع طويلة الأجل من خلال القروض طويلة الأجل فقط. ولدى الصندوق أيضا سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	أقل من سنة ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	غير محدد المدة ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
تمويلات بنكية طويلة الأجل	١٣,٥٦٠,١٢٧	٤٦٣,٤٠٨,١٢٣	-	٤٧٦,٩٦٨,٢٥٠
مستحق الى طرف ذو علاقة	١٨,٨٥١,٠٦٧	-	-	١٨,٨٥١,٠٦٧
ذمم دائنة	٢,٤٧٩,١٣٥	-	-	٢,٤٧٩,١٣٥
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٦,٥٤٠,١١٠	-	-	٦,٥٤٠,١١٠
مخصص منافع نهاية الخدمة لموظفين الفندق	-	-	١٥٣,٠٠٠	١٥٣,٠٠٠
مخصص تجديد اصول الفندق	-	-	١,١٤١,٥١٨	١,١٤١,٥١٨

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	أقل من سنة ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	غير محدد المدة ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
تمويلات بنكية طويلة الأجل	-	٥٨٧,٩٧٩,٩٥١	-	٥٨٧,٩٧٩,٩٥١
مستحق الى طرف ذو علاقة	١٠,٦٣٢,٧٨٦	-	-	١٠,٦٣٢,٧٨٦
ذمم دائنة	١٢٢,٧٧٤,١٠٨	-	-	١٢٢,٧٧٤,١٠٨
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٦,٦٢٩,٤٨٦	-	-	٦,٦٢٩,٤٨٦
مخصص منافع نهاية الخدمة لموظفين الفندق	-	-	١٨٨,١٥٠	١٨٨,١٥٠
مخصص تجديد اصول الفندق	-	-	٤١٥,٦٥٦	٤١٥,٦٥٦

مخاطر العملات

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

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 الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٣- الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر أسعار العملات

مخاطر أسعار العملة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار العملات السائدة على المراكز المالية للصندوق والتدفقات النقدية.
تنشأ مخاطر أسعار العملة 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
١٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠+ نقطة ريال سعودي	١٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠+ نقطة ريال سعودي	
٤,٧٦٩,٦٨٣	(٤,٧٦٩,٦٨٣)	٤,٧٦٩,٦٨٣	(٤,٧٦٩,٦٨٣)	تكلفة التسهيلات التمويلية
٧٨,٣٠٨	(٧٨,٣٠٨)	٧٨,٣٠٨	(٧٨,٣٠٧)	حساسية التدفق النقدي (صافي)
(١,٠٠٠,٠٠٠)	١,٠٠٠,٠٠٠	(١,٠٠٠,٠٠٠)	١,٠٠٠,٠٠٠	عقود المشتقات
(١,٠٠٠,٠٠٠)	١,٠٠٠,٠٠٠	(١,٠٠٠,٠٠٠)	١,٠٠٠,٠٠٠	حساسية التدفق النقدي (صافي)

قائمة صافي موجودات المالكين (حقوق الملكية)		قائمة الدخل		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
١٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠+ نقطة ريال سعودي	١٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠+ نقطة ريال سعودي	
٥,٨٧٩,٨٠٠	(٥,٨٧٩,٨٠٠)	٥,٨٧٩,٨٠٠	(٥,٨٧٩,٨٠٠)	تكلفة تسهيلات التمويل الإسلامي
٥,٨٧٩,٨٠٠	(٥,٨٧٩,٨٠٠)	٥,٨٧٩,٨٠٠	(٥,٨٧٩,٨٠٠)	حساسية التدفق النقدي (صافي)
(١,٠٠٠,٠٠٠)	١,٠٠٠,٠٠٠	(١,٠٠٠,٠٠٠)	١,٠٠٠,٠٠٠	عقود المشتقات
(١,٠٠٠,٠٠٠)	١,٠٠٠,٠٠٠	(١,٠٠٠,٠٠٠)	١,٠٠٠,٠٠٠	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 ١٠٠ مليون ريال سعودي بنسبة ثابتة وقدرها ٣,٧١%، وذلك لحماية الصندوق من تقلبات هامش الربح خلال فترة استحقاق هذه التسهيلات التي تبدأ في ٧ أغسطس ٢٠٢٢ م وتنتهي في ٩ يناير ٢٠٢٨ م.

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.

٢٤- تعهدات محتملة

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

٢٥- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م).

٢٦- عام

تم تقريب الأرقام الواردة بالقوائم المالية الموحدة المرفقة إلى أقرب 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 الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٧- 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٢ م، وإجمالي دخله ومصروفاته التشغيلية، ونتائج السنوات المنتهية بذلك التاريخ، حسب قطاع التشغيل:

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م			الدخل الشامل الموحدة
الإجمالي	الفندق	الإيجار	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
			الإيرادات
١١٣,٤٦٩,٩٨٧	٣٦,٢٩٢,٧٢١	٧٧,١٧٧,٢٦٦	إيرادات تأجير وتشغيل
١,٢٢٣,٣١٦	-	١,٢٢٣,٣١٦	إيرادات فوائد مرابحات
٧٠,٥١٠	-	٧٠,٥١٠	إيرادات أخرى
١١٤,٧٦٣,٨١٣	٣٦,٢٩٢,٧٢١	٧٨,٤٧١,٠٩٢	إجمالي الإيرادات
			المصروفات
(١٣,٨٩٢,٣٥٣)	-	(١٣,٨٩٢,٣٥٣)	أتعاب إدارة الصندوق
(١٨,٨٠١,٢٩٥)	(١٨,٨٠١,٢٩٥)	-	تكاليف التشغيل الفندقي
(٣٢٨,٧٨٧)	-	(٣٢٨,٧٨٧)	أتعاب الحفظ
(١٥,٣١٨,٨١٩)	(٤٤,٧٥٢)	(١٥,٢٧٤,٠٦٧)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(١٨,٦٩٨,٣١٧)	-	(١٨,٦٩٨,٣١٧)	استهلاك استثمارات عقارية
(٣٧,٤٩٨,٧٥٦)	-	(٣٧,٤٩٨,٧٥٦)	أعباء تمويلية
-	-	-	أتعاب تعامل
-	-	-	أتعاب هيكل تمويل
(٦,٧٦٧,٠٣٣)	(٣,٥١٦,١٠٤)	(٣,٢٥٠,٩٢٩)	مصروفات إدارية أخرى
(٥,٧٢١,١٦٦)	-	(٥,٧٢١,١٦٦)	تكاليف تشغيل العقارات
(٩,١٣٥,٣٣١)	-	(٩,١٣٥,٣٣١)	الإنخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
(١٢٦,١٦١,٨٥٧)	(٢٢,٣٦٢,١٥١)	(١٠٣,٧٩٩,٧٠٦)	إجمالي المصاريف
(١١,٣٩٨,٠٤٤)	١٣,٩٣٠,٥٧٠	(٢٥,٣٢٨,٦١٤)	صافي ربح السنة قبل الزكاة
(٤٠٨,٥٦٢)	(٤٠٨,٥٦٢)	-	مصروف الزكاة
(١١,٨٠٦,٦٠٦)	١٣,٥٢٢,٠٠٨	(٢٥,٣٢٨,٦١٤)	صافي (خسارة)/ ربح السنة
			الدخل الشامل الأخر
			بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة
٢,٦٨٨,٣٣٦	-	٢,٦٨٨,٣٣٦	الجزء الفعال من التغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق
٢,٦٨٨,٣٣٦	-	٢,٦٨٨,٣٣٦	إجمالي الربح الشامل الأخرى للسنة
(٩,١١٨,٢٧٠)	١٣,٥٢٢,٠٠٨	(٢٢,٦٤٠,٢٧٨)	إجمالي الدخل الشامل للسنة

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 الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٧- المعلومات القطاعية (تتمة)

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م			الدخل الشامل الموحدة
الإجمالي	الفندق	الإيجار	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٥,٨٤٨,٠٤٢	٢٥,٧٧٥,٩١٠	٧٠,٠٧٢,١٣٢	الإيرادات
١٦٦,٩٢١	١٦٦,٩٢١	-	إيرادات تأجير وتشغيل
٩٦,٠١٤,٩٦٣	٢٥,٩٤٢,٨٣١	٧٠,٠٧٢,١٣٢	إيرادات أخرى
			اجمالي الإيرادات
			المصروفات
(١١,٩٤٦,٦٠٢)	-	(١١,٩٤٦,٦٠٢)	أتعاب إدارة الصندوق
(١٥,٦٥٩,٥٢٨)	(١٥,٦٥٩,٥٢٨)	-	تكاليف التشغيل الفندقي
(٣٠٧,٠٨٠)	-	(٣٠٧,٠٨٠)	أتعاب الحفظ
(٨,٤١١,٠٣٠)	(٦٦,٥٦٤)	(٨,٣٤٤,٤٦٦)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(١٧,٩٧٣,٦٢٩)	-	(١٧,٩٧٣,٦٢٩)	استهلاك استثمارات عقارية
(٢٢,٢٦٦,٣٠٤)	-	(٢٢,٢٦٦,٣٠٤)	أعباء تمويلية
(٢,١٣١,٠٦٥)	-	(٢,١٣١,٠٦٥)	أتعاب تعامل
(٢,٢٩٠,٨٩٥)	-	(٢,٢٩٠,٨٩٥)	أتعاب هيكل تمويل
(٤,٥٠٠,٨٧٢)	(٢,٣٤٢,٦٥٧)	(٢,١٥٨,٢١٥)	مصروفات إدارية أخرى
(٢,٣٥٢,٠٠٩)	-	(٢,٣٥٢,٠٠٩)	تكاليف تشغيل العقارات
(٨٧,٨٣٩,٠١٤)	(١٨,٠٦٨,٧٤٩)	(٦٩,٧٧٠,٢٦٥)	إجمالي المصاريف
٨,١٧٥,٩٤٩	٧,٨٧٤,٠٨٢	٣٠١,٨٦٧	صافي ربح العمليات للسنة
(٧,١٧٣,٦٧٠)	-	(٧,١٧٣,٦٧٠)	الإنخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
١,٠٠٢,٢٧٩	٧,٨٧٤,٠٨٢	(٦,٨٧١,٨٠٣)	صافي ربح السنة قبل الزكاة
(١,١٠٨,٣٢١)	(٢٧٤,٩٨٣)	(٨٣٣,٣٣٨)	مصروف الزكاة
(١٠٦,٠٤٢)	٧,٥٩٩,٠٩٩	(٧,٧٠٥,١٤١)	صافي (خسارة)/ربح السنة
			الدخل الشامل الأخر
			بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة
٣٠٦,٧١٣	-	٣٠٦,٧١٣	الجزء الفعال من التغيرات في القيمة العادلة لتحوط
٣٠٦,٧١٣	-	٣٠٦,٧١٣	اجمالي الربح الشامل الأخرى للسنة
٢٠٠,٦٧١	٧,٥٩٩,٠٩٩	(٧,٣٩٨,٤٢٨)	اجمالي الدخل الشامل للسنة

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 الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٧- المعلومات القطاعية (تتمة)

المركز المالي الموحدة	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الايجار	الاجمالي
	الفندق	ريال سعودي	ريال سعودي
الموجودات			
النقد وما في حكمه	١,٩٤٥,٤٠٥	١٢,٧٠٣,٨٠٨	١٤,٦٤٩,٢١٣
المخزون	٢٦٣,٦٢٦	-	٢٦٣,٦٢٦
استثمارات عقارية، صافي	-	١,٢٤٦,٠٦٤,٢٦٣	١,٢٤٦,٠٦٤,٢٦٣
ايجارات مدينة، صافي	٣,٦٣٥,٠١١	٣٣,٣٢٣,٨٦٤	٣٦,٩٥٨,٨٧٥
إيرادات مستحقة	-	٧,٤٠٣,٠٥٨	٧,٤٠٣,٠٥٨
أدوات مالية مشتقة	-	٣,٩١٤,٨٨٦	٣,٩١٤,٨٨٦
مصروفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى	٩٩٣,٢٨٧	٣٣٠,٤٤٠	١,٣٢٣,٧٢٧
مجموع الموجودات	٦,٨٣٧,٣٢٩	١,٣٠٣,٧٤٠,٣١٩	١,٣١٠,٥٧٧,٦٤
المطلوبات			
إيرادات ايجارات غير مكتسبة	-	١٣,٢٥٠,٣٠٥	١٣,٢٥٠,٣٠٥
مستحق الى طرف ذو علاقة	-	١٨,٨٥١,٠٦٧	١٨,٨٥١,٠٦٧
ذمم دائنة	٢,٤٧٩,١٣٥	-	٢,٤٧٩,١٣٥
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٣,٩٩٦,٤٤١	٢,٥٤٣,٦٦٩	٦,٥٤٠,١١٠
التزامات المنافع المحددة للموظفين	١٥٣,٠٠٠	-	١٥٣,٠٠٠
مخصص تجديد اصول الفندق	١,١٤١,٥١٨	-	١,١٤١,٥١٨
مخصص الزكاة	٣٥٣,٥٧٣	-	٣٥٣,٥٧٣
تمويلات بنكية طويلة الأجل	-	٤٧٦,٩٦٨,٢٥٠	٤٧٦,٩٦٨,٢٥٠
مجموع المطلوبات	٨,١٢٣,٦٦٧	٥١١,٦١٣,٢٩١	٥١٩,٧٣٦,٩٥٨
صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات	(١,٢٨٦,٣٣٨)	٧٩٢,١٢٧,٠٢٨	٧٩٠,٨٤٠,٦٩٠

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 الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٧- المعلومات القطاعية (تتمة)

المركز المالي الموحدة			
الاجمالي	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	الايجار	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
			الموجودات
٢٠,٠٣٠,٧٣٠	٩,٠٣٣,٣٥٤	١٠,٩٩٧,٣٧٦	النقد وما في حكمه
٢٣٩,٧١١	٢٣٩,٧١١	-	المخزون
١,٢٧٣,٢٩٤,١٣٦	-	١,٢٧٣,٢٩٤,١٣٦	استثمارات عقارية، صافي
٣٤,٣٣٣,١٠٨	١,٩٩١,١٣٢	٣٢,٣٤١,٩٧٦	ايجارات مدينة، صافي
١٢,١٦٦,٠٠١	-	١٢,١٦٦,٠٠١	إيرادات مستحقة
٣٠٦,٧١٣	-	٣٠٦,٧١٣	أدوات مالية مشتقة
٥,٠٦٢,٣٠٣	٤,٢٣٧,٢٠٢	٨٢٥,١٠١	مصروفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى
١,٣٤٥,٤٣٢,٧٠٢	١٥,٥٠١,٣٩٩	١,٣٢٩,٩٣١,٣٠٣	مجموع الموجودات
			المطلوبات
١٥,٥٤١,٦٦٨	-	١٥,٥٤١,٦٦٨	إيرادات ايجارات غير مكتسبة
١٠,٦٣٢,٧٨٦	-	١٠,٦٣٢,٧٨٦	مستحق الى طرف ذو علاقة
١٢٢,٧٧٤,١٠٨	٨٨٠,٦٠١	١٢١,٨٩٣,٥٠٧	ذمم دائنة
٦,٦٢٩,٤٨٦	٤,٢٩٧,١٣٥	٢,٣٣٢,٣٥١	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٨٨,١٥٠	١٨٨,١٥٠	-	التزامات المنافع المحددة للموظفين
٤١٥,٦٥٦	٤١٥,٦٥٦	-	مخصص تجديد اصول الفندق
١,٠٤١,٥٣٩	٢٠٨,٢٠١	٨٣٣,٣٣٨	مخصص الزكاة
٥٨٧,٩٧٩,٩٥١	-	٥٨٧,٩٧٩,٩٥١	تمويلات بنكية طويلة الأجل
٧٤٥,٢٠٣,٣٤٤	٥,٩٨٩,٧٤٣	٧٣٩,٢١٣,٦٠١	مجموع المطلوبات
٦٠٠,٢٢٩,٣٥٨	٩,٥١١,٦٥٦	٥٩٠,٧١٧,٧٠٢	صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات

٢٨- أمور هامة خلال السنة

خلال عام 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.

٢٩- الاحداث اللاحقة

في ١٦ يناير ٢٠٢٤ م أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق مُلكية عقارات الخليج ريت عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٣ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بمبلغ ١٠,٣٧٦,٦٠٠ ريال سعودي.
في ٣١ يناير ٢٠٢٤ م، أعلن مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن تحديث شروط وأحكام الصندوق وذلك اعتباراً من تاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٤ م، وتمثل التحديث مايلي:
- تحديث بيانات المقيمين العقاريين بعد تعيين شركة باركود للتقييم.
- تحديث بيانات مدير أملاك عقار ويست أفنيو بعد تعيين شركة عقارات التجزئة.

في ١٩ مارس ٢٠٢٤ م، أعلن مدير الصندوق أنه تم توقيع اتفاقية تسهيلات مع مصرف الراجحي ("المصرف") بهدف تخفيض هامش تكلفة التمويل وزيادة حد التسهيلات البنكية الممنوحة للصندوق لتمويل النفقات الرأسمالية و الاستحواذ على أصول عقارية جديدة بما يحقق مصلحة السادة مالكي الوحدات.

أهم بنود إتفاقية التمويل:

- رفع حد التسهيلات البنكية الى ٧٥٠ مليون ريال سعودي بدلا من ٦٠٠ مليون ريال سعودي.
- تخفيض الجزء الثابت من تكلفة التمويل بنسبة ٢٢,٢٢%

وفي ما عداه أعلاه، في رأي الإدارة لم تكن هناك احداث لاحقة هامة أخرى بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الموحدة يمكن ان يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

٣٠- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام سنة المقارنة للتماشى مع التبويب للعام الحالي بالقوائم المالية الموحدة.

٣١- اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٦ رمضان ١٤٤٥ هـ (٢٦ مارس ٢٠٢٤ م).

ملكية

الوعاء الزكوي والتقرير الشرعي

الوعاء الزكوي والتقرير الشرعي

- رابط التقرير الشرعي.

<https://www.mulkia.com.sa/wp-content/uploads/2024/03/Mulkia-Gulf-REIT-SC-Report-2023.pdf>

- رابط تقرير احتساب الوعاء الزكوي.

<https://www.mulkia.com.sa/wp-content/uploads/2024/03/pdf.2023-ملكية-صندوق-الزكوية-الموقف-الشرعية-والموقف-الزكوية-صندوق-ملكية-2023.pdf>

* مبلغ الزكاة لكل وحدة 0.0008345 ريال سعودي.



يمكنكم التواصل مع **مُلكية** للاستثمار في أي وقت وبالتأكيد سيكون موظفونا على أتم الإستعداد للرد على إستفساراتكم أو ملاحظاتكم لخدمة أفضل...

المملكة العربية السعودية

مدينة الرياض، طريق الأمير عبد العزيز بن مساعد بن جلوي -

مجمع ذا ايليت - مبنى رقم 8565 - الدور الأول،

ص.ب. 52775 الرمز البريدي 12234

8001199992

فاكس: +966 (11) 293 2799

بريد إلكتروني

info@mulkia.com.sa

www.mulkia.com.sa

الإدارة	تحويلة	بريد إلكتروني
مركز خدمات العملاء	610	crm@mulkia.com.sa
الشكاوي والملاحظات	511	complaints@mulkia.com.sa



شكراً لكم



MULKIA
INVESTMENT



MULKIA
Gulf Real Estate REIT



Mulkiya_SA