

صندوق مُلكيّة عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل – يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(مدار من قبل شركة مُلكيّة للاستثمار)
القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
وتقرير فحص المراجع المستقل

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

القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
مع تقرير فحص المراجع المستقل

صفحة

فهرس

١	تقرير فحص المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموحدة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة
٦ - ١٧	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

إلى السادة حاملي وحدات/ صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
الرياض - المملكة العربية السعودية

(١/١)

المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المرفقة لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت ("الصندوق") والشركة التابعة لها (يشار إليها معاً بلفظ "المجموعة") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م، والقوائم الأولية الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. وملخصاً بالسياسات المحاسبية الجوهرية والإيضاحات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل مراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة من طرح استفسارات، بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدي أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة غير معدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن شركة بي كي إف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون.



أحمد عبد المجيد مهندس
محاسب قانوني
ترخيص رقم: ٤٧٧
الرياض: ١٧ صفر ١٤٤٧هـ
الموافق: ١١ أغسطس ٢٠٢٥م

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

قائمة المركز المالي الأولية الموحدة (غير مراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
١٦,٣٨٠,٢٦١	٢٥,٩٣٠,٦٦٣	٤	النقد وما في حكمه
٢٧,١٠٣,٠٨٥	١٧,٤٣٢,٧٩٦	٥	إيجارات مدينة، صافي
٩,٨٠٠,٧٤٩	١١,٤٥٠,٨٢٩		إيرادات مستحقة
٧,٨٨٣,٢٦٠	-	٦	ودائع مربحة
٢٥٤,٢٨٣	٣٠٦,٠٨٥		المخزون
١,٥٣٧,٧٠٤	١,٤٥٠,٦١١		مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٤,٦١٧,٩٣٢	٢,٦٦٨,٨٢٥	٧	أدوات مالية مشتقة
١,٤٥٦,٣٤٦,٢٩٤	١,٤١٠,٤٨٩,٤٧٤	٨	عقارات استثمارية، صافي
١,٥٢٣,٩٢٣,٥٦٨	١,٤٦٩,٧٢٩,٢٨٣		مجموع الموجودات
			المطلوبات
١٧,٢٠١,٨٢٦	١٧,٩٦١,٧٤٢	٩	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
٢٨,٢١١,٤٠٦	٢٠,٨٠٠,٤٧٤	١٠	مستحق الى طرف ذو علاقة
١,٧٣٧,٢٧٠	١,٩٠٨,٢٢٨		ذمم دائنة
٥,٠٤٦,٤٩٢	٢,٥١٦,٥٤٩		مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٦٤,٠٠٠	٣٣٢,٨٨٧		التزامات المنافع المحددة للموظفين
١,٩٥٥,٦٦١	٢,٤٦٢,٦٥٠		مخصص تجديد اصول الفندق
٢٦١,٤٨٩	١٢٤,٠٩٦	١١	مخصص الزكاة
٦٩٧,٩٢٩,٣٠٨	٦٨٠,٤٢٩,٢٠٧	١٢	تمويلات بنكية طويلة الأجل
٧٥٢,٦٠٧,٤٥٢	٧٢٦,٥٣٥,٨٣٣		مجموع المطلوبات
٧٧١,٣١٦,١١٦	٧٤٣,١٩٣,٤٥٠		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٧,٤٣٣	٧,١٦٢		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٨,٦٠٤	٨,٤٤١	١٣	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

سلطان بن محمد الحديثي
رئيس مجلس إدارة الصندوق

عمر بن عبد الكريم العثيم
الرئيس التنفيذي لمدير الصندوق

محمد عبد اللطيف نواس
رئيس إدارة العمليات

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

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

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	إيضاح	
			الإيرادات
٣٥,٦٩٥,٧١٢	٤٢,٧٣٠,٦٨١		إيرادات تأجير عقارات استثمارية
١٩,٣٦٣,٧٥٤	١٦,٨٠٦,٤٦٢		إيرادات من تشغيل الفندق
-	٤,٩٣٥,٥٨٧	٨	أرباح رأسمالية من بيع عقارات استثمارية
٣٠٨,٩٠٢	٥٨٨,٨٩٣		إيرادات أخرى
٥٥,٣٦٨,٣٦٨	٦٥,٠٦١,٦٢٣		اجمالي الإيرادات
			المصروفات
٧,٥٦٩,٧٧١	(١٧,٠٧٣,٧٤٦)	٨	(الإنخفاض)/ رد الإنخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٢,٨٩١,٠٩٣)	(٢,٩٨٥,٧٨٥)		الرواتب والأجور لموظفين التشغيل الفندقي
(٢,١٠٧,٢٥٩)	(١,٨١٥,٣٣٤)		أتعاب إدارة الفندق
(٤,٤٦٥,٩٥٨)	(٣,٨٧٦,٨٣٣)		تكاليف التشغيل الفندقي
(٩,٣٤٩,١٥٨)	(١١,٢١٨,٦٦١)	٨	استهلاك عقارات استثمارية
(٦,٧٤٤,٦٢٩)	(٧,٧٢٨,٢١٢)	١٠	أتعاب إدارة الصندوق
(١٦٢,٤٣٠)	(١٦٤,٢٠٦)		أتعاب الحفظ
(٦,٥٢١,١٨٤)	(١,٣٨٩,٩٨٦)	٥	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(١٧,٢٩٤,٢٤٧)	(٢٢,٤٩٧,١٠٤)	١٤	أعباء تمويلية
(٢,٨٣٢,٩٢٢)	(٢,١٨٩,٨٥٩)		تكاليف تشغيل العقارات
(٣,٣٨٠,٧٥٢)	(٣,٨٨٠,٩٩٢)		مصروفات أخرى
(٤٨,١٧٩,٨٦١)	(٧٤,٨٢٠,٧١٨)		إجمالي المصاريف
٧,١٨٨,٥٠٧	(٩,٧٥٩,٠٩٥)		صافي (الخسارة)/ الربح الفترة قبل الزكاة
(٢٢٧,٢٤٢)	-	١١	مصروف الزكاة
٦,٩٦١,٢٦٥	(٩,٧٥٩,٠٩٥)		صافي (خسارة)/ ربح الفترة
			الدخل الشامل الآخر
١,٨١٠,٠٨٨	(١,٧٦١,٠١٣)	٧	بنود يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة
١,٨١٠,٠٨٨	(١,٧٦١,٠١٣)		الجزء الفعال من التغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي
٨,٧٧١,٣٥٣	(١١,٥٢٠,١٠٨)		اجمالي (الخسارة الشاملة)/ الدخل الشامل الآخر للفترة
			اجمالي (الخسارة الشاملة)/ الدخل الشامل الآخر

سلطان بن محمد الحديثي
رئيس مجلس إدارة الصندوق

عمر بن عبد الكريم العثيم
الرئيس التنفيذي لمدير الصندوق

محمد عبد اللطيف نواس
رئيس إدارة العمليات

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

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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموحدة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	إيضاح	صافي قيمة الموجودات في بداية الفترة
٧٩٠,٨٤٠,٦٩٠	٧٧١,٣١٦,١١٦		
٦,٩٦١,٢٦٥	(٩,٧٥٩,٠٩٥)		صافي (خسارة) / ربح الفترة
١,٨١٠,٠٨٨	(١,٧٦١,٠١٣)		الجزء الفعال من التغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي
٨,٧٧١,٣٥٣	(١١,٥٢٠,١٠٨)		اجمالي (الخسارة الشاملة)/ الدخل الشامل الآخر
(١٨,٦٧٧,٨٧٩)	(١٦,٦٠٢,٥٥٨)	١٦	توزيعات أرباح خلال الفترة (أيضاح ١٦)
٧٨٠,٩٣٤,١٦٤	٧٤٣,١٩٣,٤٥٠		صافي قيمة الموجودات في نهاية الفترة

سلطان بن محمد الحديشي
رئيس مجلس إدارة الصندوق

عمر بن عبد الكريم العثيم
الرئيس التنفيذي لمدير الصندوق

محمد عبد اللطيف نواس
رئيس إدارة العمليات

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

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	الايضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٧,١٨٨,٥٠٧	(٩,٧٥٩,٠٩٥)		صافي (الخسارة)/ الربح للفترة قبل الزكاة
			تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
٩,٣٤٩,١٥٨	١١,٢١٨,٦٦١	٨	استهلاك العقارات الإستثمارية
١٧,٢٩٤,٢٤٧	٢٢,٤٩٧,١٠٤	١٤	أعباء تمويلية
٦,٥٢١,١٨٤	١,٣٨٩,٩٨٦	٥	المكون من خسائر إئتمانية متوقعة
(٧,٥٦٩,٧٧١)	١٧,٠٧٣,٧٤٦	٨	الإنخفاض/(رد) في قيمة العقارات الإستثمارية
-	(٤,٩٣٥,٥٨٧)	٨	أرباح بيع عقارات استثمارية
٥٦,٩٣٥	٦٨,٨٨٧		مخصص منافع نهاية الخدمة لموظفين التشغيل الفندقي
٥١٨,٠١٩	٥٠٦,٩٨٩		مخصص تجديد أصول الفندق
٣٣,٣٥٨,٢٧٩	٣٨,٠٦٠,٦٩١		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١١,٣٨٢)	(٥١,٨٠٢)		المخزون
(٢,٤٣٠,٦٩١)	٨,٢٨٠,٣٠٣		إيجارات مدينة
٤٦٨,٢٢٥	(١,٦٥٠,٠٨٠)		إيرادات مستحقة
(٩٧٩,٣١٨)	٨٧,٠٩٥		مصرفات مدفوعة مقدمة و أرصدة مدينة أخرى
٩٧٩,٦٥٢	٧٥٩,٩١٦		إيرادات إيجارات غير مكتسبة
٣,٤٥١,٣٠٤	(٧,٢٨٦,٠٨٨)		مستحق إلى طرف ذو علاقة
(٣٦,٠٧٠)	١٧٠,٩٥٧		ذمم دائنة
(٢,٣٧٨,٩٥٤)	(٢,٦٥٤,٧٨٧)		مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٤٠٨,٥٦١)	(١٣٧,٣٩٣)	١١	الزكاة المدفوعة
٣٢,٠١٢,٤٨٤	٣٥,٥٧٨,٨١٢		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٢,٢٠١)	-	٨	إضافات عقارات إستثمارية
-	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٨	المحصل من بيع العقارات الاستثمارية
	٧,٨٨٣,٢٦٠	٦	سحب أيداعات مُرابحة
(١٢,٢٠١)	٣٠,٣٨٣,٢٦٠		صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٨,٥٥٠,٧٢٦)	(٤٠,٩٥٥,٣٠٤)	١٢	أعباء تمويلية مسددة
١,١٥٤,١٣٥	١,١٤٦,١٩٢		المحصل من أدوات مالية لتحوط التدفق النقدي
(١٨,٦٧٧,٨٧٩)	(١٦,٦٠٢,٥٥٨)	١٦	توزيعات أرباح
(٣٦,٠٧٤,٤٧٠)	(٥٦,٤١١,٦٧٠)		صافي النقد المستخدم في الناتج من الأنشطة التمويلية
			التغير في النقد وما في حكمه خلال الفترة
(٤,٠٧٤,١٨٧)	٩,٥٥٠,٤٠٢		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
١٤,٦٤٩,٢١٣	١٦,٣٨٠,٢٦١	٤	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
١٠,٥٧٥,٠٢٦	٢٥,٩٣٠,٦٦٣	٤	

سلطان بن محمد الحديشي
رئيس مجلس إدارة الصندوق

عمر بن عبدالكريم العثيم
الرئيس التنفيذي لمدير الصندوق

محمد عبداللطيف نواس
رئيس إدارة العمليات

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

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 وتأجيري، أو قيد الإنشاء بما لا يتجاوز نسبة ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وتوزيع ما نسبته ٩٠% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق وبحد أدنى 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 (أكتمال إجراءات تحويل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت الي صندوق استثمار عقاري متداول مقفل يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة).

خلال 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.

مدير الصندوق:

- شركة ملكية للاستثمار، وهي شركة مساهمة مقفلة ومرخص لها من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ١٣١٧٠-٣٧.
- عنوان: طريق الأمير عبد العزيز بن مساعد بن جلوي-مجمع ذا ايليت- حي السليمانية، ص.ب ٥٢٧٧٥ - الرياض ١١٥٧٣ المملكة العربية السعودية.
- الهاتف: ٨٠٠١١٩٩٩٩٢ ، فاكس: ٢٧٩٩ ٢٩٣ (١١) ٩٦٦+

أمين الحفظ:

شركة البلاد المالية، وعنوان أمين الحفظ: طريق الملك فهد - ص.ب ١٤٠ - الرياض ١١٤١١ المملكة العربية السعودية.

تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة معلومات مجموعة ملكية عقارات الخليج ريت والشركة التابعة لها مجمعة (المجموعة) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م.

اسم الشركة التابعة	النشاط الرئيسي	الدولة	نسبة حصة الملكية وقوة التصويت التي يتم حيازتها
شركة الجادة الفندقية	إدارة فندق	المملكة العربية السعودية	١٠٠%

٢- اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للأنحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") والتي تبين المتطلبات التي يتعين على جميع الصناديق العقارية و المتداولة في المملكة العربية السعودية إتباعها.

٣- أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ويجب أن تتم قراءتها جنباً إلى جنب مع آخر قوائم مالية موحدة سنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م. وعادة لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة كافة المعلومات المطلوبة لإعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، ولكن تم إدراج السياسات المحاسبية والإيضاحات التفسيرية المحددة لتفسير الأحداث والمعاملات الهامة لفهم التغيرات في المركز المالي وأداء المجموعة منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، إن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م لا تشكل بالضرورة مؤشراً على البيانات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣- أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، ما عدا البنود التالية الواردة في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة:

- يتم قياس الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة.
- يتم قياس منافع نهاية الخدمة لموظفين التشغيل الفندقي بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية

٣-٣ عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.

٣-٤ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

يوجد معايير جديدة وعدد من التعديلات على المعايير التي يسري مفعولها اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥، تم توضيحها في القوائم المالية الموحدة السنوية للمجموعة، ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

٣-٥ أحكام وتقديرات محاسبية مؤثرة

عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، كانت الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات هي نفسها المطبقة على القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

٤- النقد وما في حكمه

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
٥,١٣٠,٦٦٣	٣,٤٤٢,٦٨٤
٢٠,٨٠٠,٠٠٠	١٢,٩٣٧,٥٧٧
٢٥,٩٣٠,٦٦٣	١٦,٣٨٠,٢٦١

نقدية لدى البنك
ودائع مراكبة ذات تاريخ استحقاق أصلي ٣ أشهر أو أقل (إيضاح ٦)

*تودع النقدية وما في حكمها لدى بنك محلي ذات تصنيف ائتماني جيد. إن القيمة الدفترية المفصح عنها اعلاه تقارب القيمة العادلة بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

تم الإفصاح عن معدل عائد المراكبات في إيضاح رقم ٦.

٥- إيجارات مدينة، صافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
٥٣,٧٤٠,٠٨٤	٦٢,٠٢٠,٣٨٧
(٣٦,٣٠٧,٢٨٨)	(٣٤,٩١٧,٣٠٢)
١٧,٤٣٢,٧٩٦	٢٧,١٠٣,٠٨٥

إيجارات مدينة
يخصم:
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

إن حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
٣٤,٩١٧,٣٠٢	٢٨,٥٢٥,٣٤٤
١,٣٨٩,٩٨٦	٦,٣٩١,٩٥٨
٣٦,٣٠٧,٢٨٨	٣٤,٩١٧,٣٠٢

الرصيد بداية الفترة/السنة
المكون خلال الفترة/السنة
الرصيد نهاية الفترة/السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥ - إيجارات مدينة، صافي (تتمة)

كما هو موضح تواريخ استحقاق الإيجارات المدينة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	لم يحن تاريخ استحقاقها
٤,٦٨٨,٥٩٧	٨,١٦٥,١٤٥	من ١ - ٩٠ يوم
٦,١١٠,٨٥٦	٥,٨٣٤,٢٨٥	من ٩١ - ١٨٠ يوم
٣,٤٠٢,٨٦٤	١٠,٨٤٧,٠٤٠	من ١٨١ - ٢٧٠ يوم
١,٥٠٠,٣٤١	١,٣٨٢,٨٥٤	من ٢٧١ - ٣٦٠ يوم
٥,٨٥٨,٦٥٦	٤,١٨٨,١٧٧	أكثر من ٣٦٠ يوم
٣٢,١٧٨,٧٧٠	٣١,٦٠٢,٨٨٦	الأجمالي
٥٣,٧٤٠,٠٨٤	٦٢,٠٢٠,٣٨٧	

٦ - ودائع مرابحة

لدي الصندوق ودائع مرابحة تودع في بنوك محلية لديهما تصنيفات ائتمان جيدة كما أصدرتها وكالات التصنيف، ويتراوح معدل العائد الفعلي على هذه الودائع بين ٥% و ٥,٦٠%.

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	ودائع مرابحة ذات تاريخ استحقاق أصلي ٣ أشهر أو أقل (إيضاح ٤)
٢٠,٨٠٠,٠٠٠	١٢,٩٣٧,٥٧٧	ودائع مرابحة ذات تاريخ استحقاق أصلي أكثر من ٣ أشهر
-	٧,٨٨٣,٢٦٠	
٢٠,٨٠٠,٠٠٠	٢٠,٨٢٠,٨٣٧	

يتم إدراج ودائع مرابحة ذات تاريخ استحقاق أصلي ٣ أشهر أو أقل ضمن بند النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة.

٧ - أدوات مالية مشتقة

في ٥ أبريل ٢٠٢٢ م، أبرمت المجموعة اتفاقية سقف معدل نسبة العمولة (متوافقة مع الضوابط الشرعية) مع مصرف الراجحي على تمويلها البالغ (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي)، تتطلب اتفاقية سقف معدل نسبة العمولة دفع معدل ربح متغير وسابوير حتي يصل ٣,٧١%، وبعد ذلك ستدفع المجموعة فقط معدل العمولة إلى الحد الأقصى ٣,٧١%، وتاريخ استحقاق الاتفاقية حتي تاريخ ٩ يناير ٢٠٢٨ م كما بالجدول:

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

لغرض محاسبة التحوط، يتم تصنيف سقف معدل نسبة العمولة كتحوط للتدفق النقدي، تُحدّد 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:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	عقود المشتقات ذات معدل العمولة - أصول
٢,٦٦٨,٨٢٥	٤,٦١٧,٩٣٢	

تم تقييم التحوط ليكون ساري المفعول، وخلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م، كان صافي الخسارة غير المحققة ١,٧٦١,٠١٣ ريال سعودي وتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية (الربح غير المحقق خلال الفترة المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م: ١,٨١٠,٠٨٨ ريال سعودي).

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨- عقارات استثمارية، صافي

(غير مراجعة)	أراضي ريال سعودي	مباني ريال سعودي	مشاريع تحت التنفيذ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
التكلفة				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م	٦٥١,٨٠٢,٤٠٨	٩٠٦,٥١٧,٩٤٧	١٧,٣٥٣,٠١٢	١,٥٧٥,٦٧٣,٣٦٧
إستبعادات خلال الفترة*	(٨,٥٤٦,٧٠٠)	(١٠,٨٥٣,٨٤٨)	-	(١٩,٤٠٠,٥٤٨)
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٦٤٣,٢٥٥,٧٠٨	٨٩٥,٦٦٤,٠٩٩	١٧,٣٥٣,٠١٢	١,٥٥٦,٢٧٢,٨١٩
الاستهلاكات المتراكمة				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م	-	(٩٨,١٥٨,٧٦٦)	-	(٩٨,١٥٨,٧٦٦)
المحمل على الفترة	-	(١١,٢١٨,٦٦١)	-	(١١,٢١٨,٦٦١)
إستبعادات	-	١,٨٣٦,١٣٥	-	١,٨٣٦,١٣٥
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	-	١٠٧,٥٤١,٢٩٩	-	(١٠٧,٥٤١,٢٩٢)
الانخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م	(١٠,٤٦٩,٧٨٢)	(٦,٢٧٠,٣٢٨)	(٤,٤٢٨,١٩٧)	(٢١,١٦٨,٣٠٧)
المحمل خلال الفترة	(٨,١٧٠,٥٤٠)	(٥,٤٤٧,٠٢٧)	(٣,٤٥٦,١٧٩)	(١٧,٠٧٣,٧٤٦)
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	(١٨,٦٤٠,٣٢٢)	(١١,٧١٧,٣٥٥)	(٧,٨٨٤,٣٧٦)	(٣٨,٢٤٢,٠٥٣)
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٦٢٤,٦١٥,٣٨٦	٧٧٦,٤٠٥,٤٥٢	٩,٤٦٨,٦٣٦	١,٤١٠,٤٨٩,٤٧٤

(مراجعة)	أراضي ريال سعودي	مباني ريال سعودي	مشاريع تحت التنفيذ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
التكلفة				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م	٥٩٤,٦٣٠,٦٥٠	٧٤٧,٠٩٦,٧٩٤	١٧,٢٥٧,٧٠٢	١,٣٥٨,٩٨٥,١٤٦
إضافات خلال السنة	٥٧,١٧١,٧٥٨	١٥٩,٤٢١,١٥٣	٩٥,٣١٠	٢١٦,٦٨٨,٢٢١
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٦٥١,٨٠٢,٤٠٨	٩٠٦,٥١٧,٩٤٧	١٧,٣٥٣,٠١٢	١,٥٧٥,٦٧٣,٣٦٧
الاستهلاكات المتراكمة				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م	-	(٧٧,٤٨٥,٤٢٢)	-	(٧٧,٤٨٥,٤٢٢)
المحمل على السنة	-	(٢٠,٦٧٣,٣٤٤)	-	(٢٠,٦٧٣,٣٤٤)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	-	(٩٨,١٥٨,٧٦٦)	-	(٩٨,١٥٨,٧٦٦)
الانخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م	(١٨,٣٦٠,٣٢٨)	(١١,٥٧١,٤٣١)	(٥,٥٠٣,٧٠٢)	(٣٥,٤٣٥,٤٦١)
التغير خلال السنة	٧,٨٩٠,٥٤٦	٥,٣٠١,١٠٣	١,٠٧٥,٥٠٥	١٤,٢٦٧,١٥٤
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	(١٠,٤٦٩,٧٨٢)	(٦,٢٧٠,٣٢٨)	(٤,٤٢٨,١٩٧)	(٢١,١٦٨,٣٠٧)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٦٤١,٣٣٢,٦٢٦	٨٠٢,٠٨٨,٨٥٣	١٢,٩٢٤,٨١٥	١,٤٥٦,٣٤٦,٢٩٤

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨- عقارات استثمارية، صافي (تمة)

تمثل العقارات الإستثمارية فيما يلي:

- مبنى ويست أفينيو: هو عبارة عن مجمع تجاري (مول) يقع في حي الفيصلية بمدينة الدمام.
- ذا إيليت "إيليت مول": هو عبارة عن مجمع مطاعم وكافيهات ومكاتب على شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي بحي السليمانية بمدينة الرياض.
- مجمع فيفندا: هو عبارة عن مجمع فلل فندقية على طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز بحي الهدا بمدينة الرياض.
- مبنى دينار التجاري: هو عبارة عن مبنى تجاري مكتبي على طريق 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.
- مشروع حي الشراخ: هو عبارة عن مشروع مبنيين مخصصة للمطاعم والمقاهي بحي الشراخ بمدينة جدة والمرج 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 أبجر: هو عبارة عن مبنى مطعم في مدينة جدة بحي أبجر الشمالية.
- مجمع الجادة: هو عبارة عن عقار تجاري فندقي يضم فندقاً يتم تشغيله من قبل شركة (RHG) تحت العلامة التجارية راديسون بلو مكون من ١٠٤ غرفة، ١٦ فيلا فندقية و ٢٤ معرض تجاري و ٥ مكاتب بمساحة بناء اجمالية قدرها ٣٣,١٠٥,٨٩ متراً مربعاً.
- برج المعذر السكني والتجاري: هو مبنى سكني وتجاري في الرياض، حي السليمانية، طريق المعذر. تبلغ مساحة المبنى ٥٥,٣٢٠,١٧ متر مربع. يتكون العقار من ١١ طابقاً بالإضافة إلى ملحقات علوية تضم ٢٠٥ وحدات سكنية قابلة للتأجير و ٨ محلات تجارية.

صكوك ملكية العقارات الخاصة بشركة ملكية للعقارات مسجلة باسم شركة تمدين الأولى للتجارة العقارية، وهي شركة تم تأسيسها بهدف الحفاظ على وتسجيل أصول الصندوق وفقاً لقرار هيئة السوق المالية رقم ١٧/٤٩٠٢/٦/١ بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م، حيث تم رهن جميع صكوك العقارات الاستثمارية في الصندوق لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة (إحدى شركات مجموعة الراجحي)، باستثناء بعض الصكوك المتعلقة بمجمع الجادة، التي هي الصكوك أرقام ٧٨١٩١٢٠٠٠١١٢ و ٣٨١٩١٢٠٠٠١١١، مع معدل تغطية لا يقل عن ٢٠٠% من إجمالي التسهيلات كضمان للتمويل الممنوح للصندوق، على أن يتم الإفراج عن الرهن على هذه الأدوات بعد سداد كامل قيمة القرض من بنك الراجحي. (إيضاح ١٢).

يتم تصنيف قياس القيمة العادلة ككل ضمن المستوى الثالث استناداً إلى أساليب التقويم المستخدمة في تقدير القيمة العادلة والمدخلات ذات العلاقة تم تحديد القيمة العادلة للعقارات المكتملة الانشاء استناداً إلى طريقة التدفقات النقدية وطريقة الرسمة المباشرة - أسلوب 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 الرسمة المستخدم بالرجوع إلى معدلات العائد المستخدمة عادة للعقارات والمواقع المماثلة، ويتم تعديلها على أساس دراية المقيم بالعوامل الخاصة بالعقارات ذات العلاقة.

*خلال الفترة قام الصندوق ببيع مبني الياسمين بقيمة ٢٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي محققاً أرباح بقيمة ٤,٩٣٥,٥٨٧ ريال سعودي وتم تسجيلها علي قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

٩- إيرادات إيجارات غير مكتسبة

تتمثل إيرادات الإيجارات الغير مكتسبة في مبالغ مفوترة عن عقود تأجير العقارات الإستثمارية ولا تخص الفترة/ السنة وهي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	
١٣,٢٥٠,٣٠٥	١٧,٢٠١,٨٢٦	الرصيد الافتتاحي
٧٣,٦٢٤,٢٣٤	٣٧,٦٦٩,٢٧٥	المحصل خلال الفترة
(٦٩,٦٧٢,٧١٣)	(٣٦,٩٠٩,٣٥٩)	الإيرادات المكتسبة خلال الفترة.
١٧,٢٠١,٨٢٦	١٧,٩٦١,٧٤٢	إيرادات الإيجارات الغير مكتسبة للفترة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠ - المعاملات مع طرف ذو العلاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة بالصندوق مالكي الوحدات ومدير الصندوق وأعضاء مجلس الإدارة، والصناديق الأخرى التي يديرها مدير الصندوق. في دورة النشاطات الاعتيادية، يتعامل الصندوق مع جهات ذات علاقة. تخضع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة للحدود الموضوعية في اللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية. تتم الموافقة على جميع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة 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 ١٣)، 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 الفترة:

حجم المعاملات خلال فترة الستة أشهر المنتهية في				
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)			
ريال سعودي	ريال سعودي	أتعاب إدارة		
٧,٧٢٨,٢١٢	٦,٧٤٤,٦٢٩	سداد مصاريف	مدير الصندوق	شركة ملكية للاستثمار
(٥١٦,٩١٦)	(٤٧٤,٥٠٩)	توزيعات أرباح		
٥٨٣,٥٣٤	٦٥٦,٤٧٦	ايراد ايجار		
(٤٤٣,٥١٨)	-	بدلات	مجلس الادارة	أعضاء مجلس الادارة
-	-			

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
(غير مراجعة)	(مراجعة)		
ريال سعودي	ريال سعودي	مدير الصندوق	شركة ملكية للاستثمار
٢٠,٨٠٠,٤٧٤	٢٨,٢١١,٤٠٦		
٢٠,٨٠٠,٤٧٤	٢٨,٢١١,٤٠٦		

حساب حاملي الوحدات كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م يتضمن ٣,٦٤٧,٠٨٧ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٣,٦٤٧,٠٨٧ وحدة) مملوكة لشركة ملكية للاستثمار (مدير الصندوق).

١١ - مخصص الزكاة

خلال عام ٢٠٢١ م أقرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك التسجيل الإختياري لصناديق الإستثمار العقارية المتداولة. كما أعلنت هيئة السوق المالية عن الموافقة على وجود شخصية اعتبارية (منشأة ذات غرض خاص) 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 سريان هذه اللوائح ١ مايو ٢٠٢١ م.

خلال عام ٢٠٢٣ م، توقف الصندوق عن احتساب الزكاة، على أن تكون الزكاة مستحقة من قبل المستثمرين وفقاً للقرار الوزاري رقم (٢٩٧٩١) بتاريخ ٥ رمضان ١٤٤٤ هـ، لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في صناديق الاستثمار. ويتمثل المبلغ المكون خلال العام عن زكاة الشركة التابعة "شركة الجادة الفندقية".

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

يتم احتساب الزكاة على المبلغ الإجمالي أو الحد الأدنى، أيهما أعلى، ما لم يتجاوز الحد الأقصى، وذلك وفقاً للمادتين ٢٧ و ٢٨.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١ - مخصص الزكاة (تتمة)

(ب) إن حركة مخصص الزكاة كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة) ريال سعودي	
٢٦١,٤٨٩	٣٥٣,٥٧٣	الرصيد في بداية الفترة/السنة
-	٣١٦,٤٧٨	المكون خلال الفترة/السنة
(١٣٧,٣٩٣)	(٤٠٨,٥٦٢)	المسدد خلال الفترة/السنة
١٢٤,٠٩٦	٢٦١,٤٨٩	الرصيد في نهاية الفترة/السنة

(ج) الوضع الزكوي:

قدمت الشركة التابعة "شركة الجادة الفندقية" إقراراتها المستحقة إلى هيئة الزكاة والضريبة وحصلت على شهادة التسجيل. وكما في تاريخ القوائم المالية، لم يتلقى الشركة أي ربط زكوي خلال الفترة.

١٢ - تمويلات بنكية طويلة الأجل

بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠٢١ م، 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 إجمالي التسهيلات (إيضاح ٨)، على أن يسدد جميع المبالغ المستحقة بعد سبع سنوات من تاريخ أول سحب.

في ٥ إبريل ٢٠٢٢ م، أبرم الصندوق اتفاقية سقف معدل نسبة العمولة (متوافقة مع الضوابط الشرعية) مع مصرف الراجحي (إيضاح ٧).

في ١٩ مارس ٢٠٢٤ م، أعلن مدير الصندوق عن توقيع اتفاقية تسهيلات مع مصرف الراجحي ("البنك") بهدف تخفيض هامش تكلفة التمويل وزيادة الحد الائتماني للتسهيلات المصرفية الممنوحة للصندوق لتمويل النفقات الرأسمالية والاستحواذ على أصول عقارية جديدة لصالح لحاملي الوحدات. وأهم بنود اتفاقية التمويل هي: رفع الحد الائتماني للتسهيلات المصرفية إلى ٧٥٠ مليون ريال سعودي بدلاً من ٦٠٠ مليون ريال سعودي، وخفض الجزء الثابت من تكلفة التمويل إلى هامش ربح سايبور + ١,٤%.

وتتمثل الحركة على التمويلات البنكية كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
٦٩٩,٢٧٨,٩٦٦	٤٧٧,٩١٣,٣٥٠	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	٢١٥,٠٠٠,٠٠٠	المسحوبات خلال الفترة / السنة
(٤٠,٩٥٥,٣٠٤)	(٣٤,٥٣٨,٥٦٠)	المسدد خلال الفترة / السنة
٢٣,٢٢٦,١٧١	٤٠,٩٠٤,١٧٦	أعباء تمويلية للفترة / السنة * (إيضاح ١٤)
٦٨١,٥٤٩,٨٣٣	٦٩٩,٢٧٨,٩٦٦	
(١,١٢٠,٦٢٦)	(١,٣٤٩,٦٥٨)	يخصم:
٦٨٠,٤٢٩,٢٠٧	٦٩٧,٩٢٩,٣٠٨	تكاليف تمويل مؤجلة

* وتتمثل الأعباء التمويلية المستحقة كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
١٩,٩٢٥,٧٤٣	١٣,٥٦٠,١٢٧	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٢٣,٢٢٦,١٧١	٤٠,٩٠٤,١٧٦	المحمل خلال الفترة / السنة (إيضاح ١٤)
(٢٤,٢٠٧,١٢٦)	(٣٤,٥٣٨,٥٦٠)	المسدد خلال الفترة / السنة
١٨,٩٤٤,٧٨٨	١٩,٩٢٥,٧٤٣	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣ - 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 باركود (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٠١ ومكتب قيم للتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٥٢.

و بلغ تقييم المقيمين للعقارات الإستثمارية كما يلي:

المتوسط	مكتب قيم	شركة باركود	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٥٤٣,٢٢٩,٣٢٦	١,٥٤٤,٣٠٦,٠٠٠	١,٥٤٢,١٥٢,٦٥٢	القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
١,٥٧٧,٨٤٠,٣١٥	١,٥٨١,٠٦٣,٦٣٠	١,٥٧٤,٦١٧,٠٠٠	القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	
١,٥٧٧,٨٤٠,٣١٥	١,٥٤٣,٢٢٩,٣٢٦	القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
(١,٤٥٦,٣٤٦,٢٩٤)	(١,٤١٠,٤٨٩,٤٧٤)	صافي القيمة الدفترية للعقارات الإستثمارية (إيضاح رقم ٨)
١٢١,٤٩٤,٠٢١	١٣٢,٧٣٩,٨٥٢	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات
١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	الوحدات المصدرة
١,١٧١	١,٢٧٩	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	
٧٧١,٣١٦,١١٦	٧٤٣,١٩٣,٤٥٠	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
١٢١,٤٩٤,٠٢١	١٣٢,٧٣٩,٨٥٢	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات (إيضاح ١٣-١)
٨٩٢,٨١٠,١٣٧	٨٧٥,٩٣٣,٣٠٢	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	
٧,٤٣٣	٧,١٦٢	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
١,١٧١	١,٢٧٩	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة بسبب الأرباح غير المحققة التي تم تحديدها على أساس عمليات تقييم العقارات
٨,٦٠٤	٨,٤٤١	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٤ - أعباء تمويلية

لفترة الستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
٢٣,٢٢٦,١٧١	١٨,٣٧٤,٥٦٣
(٩٥٨,٠٩٩)	(١,١٩٩,٢٢٦)
٢٢٩,٠٣٢	١١٨,٩١٠
٢٢,٤٩٧,١٠٤	١٧,٢٩٤,٢٤٧

فوائد على تمويلات بنكية طويلة الاجل (إيضاح ١٢)
إيراد أدوات مالية مشتقة
استهلاك مصروفات تمويل مؤجلة

١٥ - المعلومات القطاعية

تجري الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية. تتم المعاملات بين قطاعات التشغيل وفقاً للشروط والأحكام التجارية العادية. فيما يلي إجمالي أصول ومطلوبات الصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م و ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م ، وإجمالي دخله ومصروفاته التشغيلية ، ونتائج السنوات المنتهية بذلك التاريخ ، حسب قطاع التشغيل:

الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)
الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٤٢,٧٣٠,٦٨١	١٦,٨٠٦,٤٦٢	٥٩,٥٣٧,١٤٣
٤,٩٣٥,٥٨٧	-	٤,٩٣٥,٥٨٧
٤٢٢,٣٣٨	١٦٦,٥٥٥	٥٨٨,٨٩٣
٤٨,٠٨٨,٦٠٦	١٦,٩٧٣,٠١٧	٦٥,٠٦١,٦٢٣
(٧,٧٢٨,٢١٢)	-	(٧,٧٢٨,٢١٢)
-	(٢,٩٨٥,٧٨٥)	(٢,٩٨٥,٧٨٥)
-	(١,٨١٥,٣٣٤)	(١,٨١٥,٣٣٤)
-	(٣,٨٧٦,٨٣٣)	(٣,٨٧٦,٨٣٣)
(١٦٤,٢٠٦)	-	(١٦٤,٢٠٦)
(١,٣٨٩,٩٨٦)	-	(١,٣٨٩,٩٨٦)
(١١,٢١٨,٦٦١)	-	(١١,٢١٨,٦٦١)
(٢٢,٤٩٧,١٠٤)	-	(٢٢,٤٩٧,١٠٤)
(٢,١٨٩,٨٥٩)	-	(٢,١٨٩,٨٥٩)
(٢٠٠,٠٠٠)	-	(٢٠٠,٠٠٠)
-	(٥٣٥,٣٥٤)	(٥٣٥,٣٥٤)
(١,٦٢٠,٥٢٥)	(١,٥٢٥,١١٣)	(٣,١٤٥,٦٣٨)
(١٧,٠٧٣,٧٤٦)	-	(١٧,٠٧٣,٧٤٦)
(٦٤,٠٨٢,٢٩٩)	(١٠,٧٣٨,٤١٩)	(٧٤,٨٢٠,٧١٨)
(١٥,٩٩٣,٦٩٣)	٦,٢٣٤,٥٩٨	(٩,٧٥٩,٠٩٥)
-	-	-
(١٥,٩٩٣,٦٩٣)	٦,٢٣٤,٥٩٨	(٩,٧٥٩,٠٩٥)
(١,٧٦١,٠١٣)	-	(١,٧٦١,٠١٣)
(١,٧٦١,٠١٣)	-	(١,٧٦١,٠١٣)
(١٧,٧٥٤,٧٠٦)	٦,٢٣٤,٥٩٨	(١١,٥٢٠,١٠٨)

بنود يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة
أرباح عقود المشتقات
إجمالي الربح الشامل الأخرى للفترة
إجمالي الدخل الشامل للفترة

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥ - المعلومات القطاعية (تتمة)

الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر			٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)		
			الإيجار	الفندق	الاجمالي
			ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الإيرادات					
إيرادات تأجير وتشغيل			٣٥,٦٩٥,٧١٢	١٩,٣٦٣,٧٥٤	٥٥,٠٥٩,٤٦٦
إيرادات أخرى			١٤٣,٨١٥	١٦٥,٠٨٧	٣٠٨,٩٠٢
اجمالي الإيرادات			٣٥,٨٣٩,٥٢٧	١٩,٥٢٨,٨٤١	٥٥,٣٦٨,٣٦٨
المصروفات					
أتعاب إدارة الصندوق			(٦,٧٤٤,٦٢٩)	-	(٦,٧٤٤,٦٢٩)
الرواتب والأجور لموظفين التشغيل الفندقي			-	(٢,٨٩١,٠٩٣)	(٢,٨٩١,٠٩٣)
أتعاب إدارة الفندق			-	(٢,١٠٧,٢٥٩)	(٢,١٠٧,٢٥٩)
مصاريف التشغيل			-	(٤,٤٦٥,٩٥٨)	(٤,٤٦٥,٩٥٨)
أتعاب الحفظ			(١٦٢,٤٣٠)	-	(١٦٢,٤٣٠)
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة			(٦,٥٢١,١٨٤)	-	(٦,٥٢١,١٨٤)
استهلاك عقارات استثمارية			(٩,٣٤٩,١٥٨)	-	(٩,٣٤٩,١٥٨)
أعباء تمويلية			(١٧,٢٩٤,٢٤٧)	-	(١٧,٢٩٤,٢٤٧)
تكاليف تشغيل العقارات			(٢,٨٣٢,٩٢٢)	-	(٢,٨٣٢,٩٢٢)
رسوم مركز إيداع وتداول الأوراق المالية			(٣٠٢,٤٨٩)	-	(٣٠٢,٤٨٩)
مصروفات تسويقية للفندق			-	(٥٩٠,٩١٢)	(٥٩٠,٩١٢)
مصروفات أخرى			(٩٤٠,٢٤٤)	(١,٥٤٧,١٠٧)	(٢,٤٨٧,٣٥١)
الإنخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية			٧,٥٦٩,٧٧١	-	٧,٥٦٩,٧٧١
إجمالي المصاريف			(٣٦,٥٧٧,٥٣٢)	(١١,٦٠٢,٣٢٩)	(٤٨,١٧٩,٨٦١)
صافي ربح الفترة قبل الزكاة			(٧٣٨,٠٠٥)	٧,٩٢٦,٥١٢	٧,١٨٨,٥٠٧
مصروف الزكاة			-	(٢٢٧,٢٤٢)	(٢٢٧,٢٤٢)
صافي ربح الفترة			(٧٣٨,٠٠٥)	٧,٦٩٩,٢٧٠	٦,٩٦١,٢٦٥
الدخل الشامل الآخر					
بنود يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة					
ارباح عقود المشتقات			١,٨١٠,٠٨٨	-	١,٨١٠,٠٨٨
اجمالي الربح الشامل الأخرى للفترة			١,٨١٠,٠٨٨	-	١,٨١٠,٠٨٨
اجمالي الدخل الشامل للفترة			١,٠٧٢,٠٨٣	٧,٦٩٩,٢٧٠	٨,٧٧١,٣٥٣

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥ - المعلومات القطاعية (تتمة)

المركز المالي

الإجمالي	الفندق	الإيجار	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)
٢٥,٩٣٠,٦٦٣	٢,٥٨١,٠٢٥	٢٣,٣٤٩,٦٣٨	الأصول
١٧,٤٣٢,٧٩٦	٣,٢٦٥,٣٥٦	١٤,١٦٧,٤٤٠	النقد وما في حكمه
١١,٤٥٠,٨٢٩	-	١١,٤٥٠,٨٢٩	إيجارات مدينة، صافي
٣٠٦,٠٨٥	٣٠٦,٠٨٥	-	إيرادات مستحقة
١,٤٥٠,٦١١	٩٢٠,١٩٠	٥٣٠,٤٢١	المخزون
٢,٦٦٨,٨٢٥	-	٢,٦٦٨,٨٢٥	مصرفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى
١,٤١٠,٤٨٩,٤٧٤	-	١,٤١٠,٤٨٩,٤٧٤	أصول عقود المشتقات
١,٤٦٩,٧٢٩,٢٨٣	٧,٠٧٢,٦٥٦	١,٤٦٢,٦٥٦,٦٢٧	عقارات استثمارية، صافي
			إجمالي الأصول
١٧,٩٦١,٧٤٢	-	١٧,٩٦١,٧٤٢	الالتزامات
٢٠,٨٠٠,٤٧٤	-	٢٠,٨٠٠,٤٧٤	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
١,٩٠٨,٢٢٨	١,٩٠٨,٢٢٨	-	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٥١٦,٥٤٩	١,٦٠٨,٢٦٨	٩٠٨,٢٨١	ذمم دائنة
٣٣٢,٨٨٧	٣٣٢,٨٨٧	-	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢,٤٦٢,٦٥٠	٢,٤٦٢,٦٥٠	-	التزامات منافع الموظفين المحددة
١٢٤,٠٩٦	١٢٤,٠٩٦	-	مخصص تجديد أصول الفندق
٦٨٠,٤٢٩,٢٠٧	-	٦٨٠,٤٢٩,٢٠٧	مخصص الزكاة
٧٢٦,٥٣٥,٨٣٣	٦,٤٣٦,١٢٩	٧٢٠,٠٩٩,٧٠٤	تمويلات بنكية طويلة الأجل
			إجمالي الالتزامات
٧٤٣,١٩٣,٤٥٠	٦٣٦,٥٢٧	٧٤٢,٥٥٦,٩٢٣	صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات

المركز المالي

الإجمالي	الفندق	الإيجار	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
١٦,٣٨٠,٢٦١	٢,١٢١,٦٦٣	١٤,٢٥٨,٥٩٨	الأصول
٢٧,١٠٣,٠٨٥	٦,٣٨٨,٢٨٧	٢٠,٧١٤,٧٩٨	النقد وما في حكمه
٩,٨٠٠,٧٤٩	-	٩,٨٠٠,٧٤٩	إيجارات مدينة، صافي
٧,٨٨٣,٢٦٠	-	٧,٨٨٣,٢٦٠	إيرادات مستحقة
٢٥٤,٢٨٣	٢٥٤,٢٨٣	-	ودائع مرابحة
١,٥٣٧,٧٠٤	١,٣٥٢,٣٧٣	١٨٥,٣٣١	المخزون
٤,٦١٧,٩٣٢	-	٤,٦١٧,٩٣٢	مصرفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى
١,٤٥٦,٣٤٦,٢٩٤	-	١,٤٥٦,٣٤٦,٢٩٤	أصول عقود المشتقات
١,٥٢٣,٩٢٣,٥٦٨	١٠,١١٦,٦٠٦	١,٥١٣,٨٠٦,٩٦٢	عقارات استثمارية، صافي
			إجمالي الأصول
١٧,٢٠١,٨٢٦	-	١٧,٢٠١,٨٢٦	الالتزامات
٢٨,٢١١,٤٠٦	-	٢٨,٢١١,٤٠٦	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
١,٧٣٧,٢٧٠	١,٧٣٧,٢٧٠	-	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٥,٠٤٦,٤٩٢	٣,١٨٦,٦٨٤	١,٨٥٩,٨٠٨	ذمم دائنة
٢٦٤,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠	-	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١,٩٥٥,٦٦١	١,٩٥٥,٦٦١	-	التزامات منافع الموظفين المحددة
٢٦١,٤٨٩	٢٦١,٤٨٩	-	مخصص تجديد أصول الفندق
٦٩٧,٩٢٩,٣٠٨	-	٦٩٧,٩٢٩,٣٠٨	مخصص الزكاة
٧٥٢,٦٠٧,٤٥٢	٧,٤٠٥,١٠٤	٧٤٥,٢٠٢,٣٤٨	تمويلات بنكية طويلة الأجل
			إجمالي الالتزامات
٧٧١,٣١٦,١١٦	٢,٧١١,٥٠٢	٧٦٨,٦٠٤,٦١٤	صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦- توزيعات أرباح

- في ٢٠ أبريل ٢٠٢٥ م أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٥ م وحتى ٣١ مارس ٢٠٢٥ م، بمبلغ ٨,٣٠١,٢٨٠ ريال سعودي.
- في ١٥ يناير ٢٠٢٥ م أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٤ م وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، بمبلغ ٨,٣٠١,٢٧٨ ريال سعودي.
- في تاريخ ١٦ يناير ٢٠٢٤ م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٣ م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، بمبلغ ١٠,٣٧٦,٥٩٩ ريال سعودي.
- في تاريخ ٢١ أبريل ٢٠٢٤ م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٤ م حتى ٣١ مارس ٢٠٢٤ م، بمبلغ ٨,٣٠١,٢٨٠ ريال سعودي.

١٧- الموقف القانوني

لدي الصندوق عدة مطالبات مالية قائمة ضد شركة صبا العقارية المستأجر السابق لعقار لمبني دينار بأجمالي مطالبات بقيمة ٢٨,٣٨٩,٦٩٠ ريال سعودي، وخلال الفترة تم تسوية مبلغ ٥٢٩,٣٠١ ريال سعودي من الرصيد المتوفر بحساب العميل. وفي ٢١ يونيو ٢٠٢٥ م، تم رفع دعوة قضائية ضد شركة صبا العقارية تتضمن طلب افتتاح إجراء التصفية (الأفلاس) بسبب عدم سداد الديون التي في ذمتها وقد صدر حكم ابتدائي في ٢٢ يوليو ٢٠٢٥ م بأفتتاح اجراءات التصفية الادارية للشركة وتعين لجنة الأفلاس.

١٨- الاحداث الهامة

في ٢٢ مايو ٢٠٢٥ م، تعلن شركة ملكية للاستثمار بصفتها مدير ومشغل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت "الصندوق" عن توقيع اتفاقية للاستحواذ على أصل جديد لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت وهي "أرض تجارية" واقعة بحي الفيصلية بمدينة الدمام حسب التفاصيل التالية:

بيانات الأرض: أرض تجارية تقع بحي الفيصلية بمدينة الدمام على طريق عمر بن الخطاب، وتبلغ مساحة الأرض ١١,١٣٨,١١ متر مربع.

قيمة الاستحواذ على الأرض: ٣٣,٤١٤,٣٣٠ ريال سعودي غير شامل لمبلغ الضريبة والسعي.

١٩- الاحداث اللاحقة

- في ٢١ يوليو ٢٠٢٥ م أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة من ١ أبريل ٢٠٢٥ م وحتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م، بمبلغ ٨,٣٠١,٢٨٠ ريال سعودي.
- وبخلاف ذلك في رأي الإدارة لم تكن هناك احداث لاحقة هامة أخرى بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة يمكن ان يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م.

٢٠- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م).

٢١- اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٦ صفر ١٤٤٧ هـ (١٠ أغسطس ٢٠٢٥ م).