

صندوق مُلكيّة عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الاسلامية
(مدار من قبل شركة مُلكيّة للاستثمار)
القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
وتقرير فحص المراجع المستقل

صفحة

فهرس

١	تقرير فحص المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموحدة الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة
٦ – ٢٢	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

مقدمة

تذکرہ: اگر آپ کو اس مضمون سے متعلق کوئی سوال ہو تو براہ کرم [www.dhammadownload.com](mailto:info@www.dhammadownload.com) پر ای میل کر سکتے ہیں۔
 اگر آپ اس مضمون سے متعلق کوئی سوال یا تبصرہ کرنا چاہتے ہیں تو براہ کرم [www.dhammadownload.com](mailto:info@www.dhammadownload.com) پر ای میل کر سکتے ہیں۔

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	إيضاح	
الموجودات			
٢٤,٦٥٠,٠٠٨	١٦,١٢٤,٨٥٧	٤	النقد وما في حكمه
١٧,٦٩٥,٢٣٥	٣١,٦٧٩,٧٢٦	٥	إيجارات مدينة
١٠,٩٤٤,٥٤٥	١٠,٦٨٨,٥٩٦		إيرادات مستحقة
٢,٣١٣,٨٦١	١,٣١٨,٥٧٩	٦	ودائع مربحة
٢٥١,٩٥٢	٢٩٦,٤٧٨		المخزون
١,٠٦٥,٠٢٣	١,٢٤٤,٦٤٢		مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٢,٩٣٧,٢٣٩	٢,٦٦٠,٤٣٠	٧	أدوات مالية مشتقة
١,٢٢٠,٣١٤,١٩٨	١,٢٢٠,٦٨٧,٨٣٥	٨	عقارات استثمارية
١٩١,١٥١,٠٨٠	١٩٣,٠٩٨,٥٧٦	٩	عقارات وممتلكات ومعدات
١,٤٧١,٣٢٣,١٤١	١,٤٧٧,٧٩٩,٧١٩		مجموع الموجودات
المطلوبات			
١٧,٥٢٩,٨٥٩	١٨,٢٧٥,٥٧٠		إيرادات إيجارات غير مكتسبة
٢٢,٨٨٣,٥٣٢	٢٢,٥٤٣,٤٢٨	١٠	مستحق إلى طرف ذو علاقة
١,٠٤٨,٦٤٠	١,١٩١,٢٣٣		ذمم دائنة
٢,٩٠٠,٥١٤	٤,١٠٦,٦٢٥		مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٤٥١,٤٤٩	٣٩٦,٠٠٠		التزامات المنافع المحددة للموظفين
٢,٩٤٧,٦٤٣	٣,٠٠٨,٨٤٧		مخصص تجديد اصول الفندق
١٢٤,١٨١	٢٢٨,٤٦٦		مخصص الزكاة
٧١٨,٦٠٣,٨٧٧	٧٢٠,١٤٤,٣٧٢	١١	تمويلات بنكية طويلة الأجل
٧٦٦,٤٨٩,٦٩٥	٧٦٩,٨٩٤,٥٤١		مجموع المطلوبات
٧٠٤,٨٣٣,٤٤٦	٧٠٧,٩٠٥,١٧٨		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٦,٧٩	٦,٨٢		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٧,٩٥	٧,٩٩	١٢	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

رئيس مجلس إدارة الصندوق

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 متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في		ايضاح	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)		
الإيرادات			
٤٢,٧٣٠,٦٨١	٤٤,٢٨٧,٨٨٢		إيرادات عقود الايجار
١٦,٨٠٦,٤٦٢	١٣,٠٣٤,٩٠٠		إيرادات تشغيل الفندق
٤,٩٣٥,٥٨٧	-		أرباح رأسمالية من بيع عقارات استثمارية
٥٨٨,٨٩٣	٦٣١,٤٣٢		إيرادات أخرى
٦٥,٠٦١,٦٢٣	٥٧,٩٥٤,٢١٤		اجمالي الايرادات
المصروفات			
(١٧,٠٧٣,٧٤٦)	٧,٣٣٣,٨٩٣	٨	عكس الإنخفاض/ (الإنخفاض) في قيمة العقارات الاستثمارية
(٢,٩٨٥,٧٨٥)	(٢,٤٦٩,٣٤٩)		الرواتب والأجور لموظفين التشغيل الفندقي
(١,٨١٥,٣٣٤)	(١,١٠٣,١١٧)		أتعاب إدارة الفندق المشغل
(٣,٨٧٦,٨٣٣)	(٢,٩٧١,٧٣٠)		تكاليف التشغيل الفندقي
(٩,٢٧١,١٦٥)	(٩,٣٥٤,٧٢٦)	٨	استهلاك عقارات استثمارية
(١,٩٤٧,٤٩٦)	(١,٩٤٧,٤٩٦)	٩	استهلاك عقارات وممتلكات ومعدات
(٧,٧٢٨,٢١٢)	(٧,٦٧٨,٢٦٠)	١٠	أتعاب إدارة الصندوق
(١٦٤,٢٠٦)	(٢٤٠,٧٣٨)		أتعاب الحفظ
(١,٣٨٩,٩٨٦)	١,٥٣٨,٦٧٥	٥	عكس / (مخصص) خسائر ائتمانية متوقعة
(٢٢,٤٩٧,١٠٤)	(٢١,٧٧٤,٥١٤)	١٣	أعباء تمويلية
(٢,١٨٩,٨٥٩)	(٢,٣٤٢,٣٥١)		تكاليف تشغيل العقارات
(٣,٨٨٠,٩٩٢)	(٣,٨٥٧,٢١٤)		مصروفات أخرى
(٧٤,٨٢٠,٧١٨)	(٤٤,٨٦٦,٩٢٧)		إجمالي المصاريف
(٩,٧٥٩,٠٩٥)	١٣,٠٨٧,٢٨٧		صافي الربح / (الخسارة) للفترة قبل الزكاة
-	-		مصروف الزكاة
(٩,٧٥٩,٠٩٥)	١٣,٠٨٧,٢٨٧		صافي ربح / (خسارة) الفترة
الدخل الشامل الآخر			
بنود يتم اعادة تصنيفها لاحقا إلى قائمة الربح أو الخسارة			
(١,٧٦١,٠١٣)	٤٤٣,٥٣٩	٧	الجزء الفعال من التغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي
(١,٧٦١,٠١٣)	٤٤٣,٥٣٩		أرباح غير محققه / (خسائر غير محققه) خلال الفترة
(١١,٥٢٠,١٠٨)	١٣,٥٣٠,٨٢٦		اجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) الاخر للفترة
اجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للفترة			
ربحية الوحدة			
(٠,٠٩)	٠,١٣		ربحية الوحدة الاساسية في صافي ربح / (خسارة) الفترة

رئيس مجلس إدارة الصندوق

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 متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في		إيضاح
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
٧٧١,٣١٦,١١٦	٧٠٧,٩٠٥,١٧٨	
صافي قيمة الموجودات في بداية الفترة		
(٩,٧٥٩,٠٩٥)	١٣,٠٨٧,٢٨٧	
(١,٧٦١,٠١٣)	٤٤٣,٥٣٩	
(١١,٥٢٠,١٠٨)	١٣,٥٣٠,٨٢٦	
(١٦,٦٠٢,٥٥٨)	(١٦,٦٠٢,٥٥٨)	١٦
٧٤٣,١٩٣,٤٥٠	٧٠٤,٨٣٣,٤٤٦	

صافي ربح / (خسارة) الفترة
الجزء الفعال من التغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي
أرباح غير محققة / (خسائر غير محققة) خلال الفترة
اجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للفترة

توزيعات أرباح خلال الفترة (أيضاح ١٦)
صافي قيمة الموجودات في نهاية الفترة

معاملات الوحدات
فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات للفترة:

لفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	لفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
وحدات	وحدات
١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥
-	-
١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥

الوحدات في بداية الفترة
الوحدات المصدرة خلال الفترة
الوحدات في نهاية الفترة

رئيس مجلس إدارة الصندوق

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 متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في		الايضاح	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)		
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الربح / (الخسارة) للفترة قبل الزكاة
			تعديلات لتسوية صافي الدخل لصافي النقدية من الأنشطة التشغيلية:
			استهلاك العقارات الإستثمارية
			استهلاك ممتلكات والآلات ومعدات
			أعباء تمويلية
			(عكس) / مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
			(عكس) / الإنخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية
			أرباح رأسمالية من بيع عقارات إستثمارية
			أرباح عقود المشتقات
			مخصص منافع نهاية الخدمة لموظفين التشغيل الفندقي
			مخصص تجديد أصول الفندق
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
			المخزون
			إيجارات مدينة
			إيرادات مستحقة
			مصرفات مدفوعة مقدمة و أرصدة مدينة أخرى
			إيرادات إيجارات غير مكتسبة
			مستحق إلى طرف ذو علاقة
			ذمم دائنة
			مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
			الزكاة المدفوعة
			صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
			إضافات عقارات إستثمارية
			المحصل من بيع العقارات الاستثمارية
			(إيداعات) / تحصيل مرابحة - أكثر من ٣ شهور
			صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
			المسدد من الفوائد التمويلية
			المحصل من أدوات مالية مشتقة
			توزيعات أرباح مسددة
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
			التغير في النقد وما في حكمه خلال الفترة
			النقد وما في حكمه في بداية الفترة
			النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

رئيس مجلس إدارة الصندوق

رئيس إدارة العمليات

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ 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 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 وبعده 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 (أكمل إجراءات تحويل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت الي صندوق استثمار عقاري متداول مغلق يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة).

خلال ٢٠٢٣ م تم إصدار وحدات إضافية مقابل اشتراكات عينية وتقديرية 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 ٢٠٢٦ م.

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

خلال شهر فبراير عام ٢٠٢٢ م، استحوذ الصندوق علي شركة الجادة الفندقية (شركة ذات مسئولية محدودة) مسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٥٩٥٤٩٨ (وتاريخ ١٧ محرم ١٤٤١ هـ الموافق ١٦ سبتمبر ٢٠١٩ م). يتمثل نشاط الشركة الرئيسي في أنشطة وخدمات تقديم الإقامة والمطاعم للإعاشة قصيرة المدي.

خلال شهر يوليو ٢٠٢٥ م، قامت المجموعة بتأسيس شركة جادة النمو (شركة ذات مسئولية محدودة) مسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية برقم وطني موحد ٧٠٥٠٧٠٨٠١٠ (وتاريخ ١٨ محرم ١٤٤٧ هـ الموافق ١٣ يوليو ٢٠٢٥ م). يتمثل نشاط الشركة الرئيسي في الإنشاءات العامة للمباني السكنية وغير السكنية والمباني الجاهزة في الموقع وترميمات المباني والتنظيف العام للمباني.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢- اللوائح النظامية

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") الصادرة من قبل هيئة السوق 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 ٢٠٢٥ 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 ٢٠٢٥ م، إن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م لا تشكل بالضرورة مؤشراً على البيانات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦ م.

٢-٣ 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.

٤-٣ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

يوجد معايير جديدة وعدد من التعديلات على المعايير التي يسري مفعولها اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٦ م، تم توضيحها في القوائم المالية الموحدة السنوية للمجموعة، ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

المعايير والتعديلات المطبقة خلال الفترة الحالية

المعيار / التعديل	الوصف	يسري على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد	ملخص المعيار أو التعديل	أثر التطبيق على الإدارة
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ و رقم ٧	تصنيف الأدوات المالية	وقياس ١ يناير ٢٠٢٦	توضح التعديلات متطلبات الاعتراف بالأصول المالية والالتزامات المالية وإلغاء الاعتراف بها، بما في ذلك المعالجة المحاسبية لتاريخ التسوية لبعض أنظمة الدفع الإلكترونية. كما تقدم إرشادات إضافية لتقييم خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية، بما في ذلك التدفقات النقدية المشروطة الناتجة عن البنود المرتبطة بعوامل البيئة والمجتمع والحوكمة. بالإضافة إلى ذلك، أدخلت التعديلات متطلبات إفصاح جديدة ومحدثة ضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧.	تم تطبيق هذه التعديلات خلال الفترة الحالية، ولم يترتب على تطبيقها أي أثر جوهري على القوائم المالية المجموعة، وذلك لأن الأدوات المالية وترتيبات التسوية الخاصة بالمجموعة لم تتأثر بشكل جوهري بهذه التعديلات.
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ و رقم ٧	العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة	١ يناير ٢٠٢٦	تعدل هذه التعديلات متطلبات "الاستخدام الخاص" وأحكام محاسبة التحوط الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، وذلك بالنسبة للعقود التي تعرض المنشآت لتقلبات أسعار الكهرباء الناتجة عن ظروف طبيعية خارجة عن السيطرة، مثل الأحوال الجوية. كما أدخلت متطلبات إفصاح محددة ضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧.	تم تطبيق هذه التعديلات خلال الفترة الحالية، ولم يترتب على تطبيقها أي أثر جوهري على القوائم المالية المجموعة، نظراً لأن طبيعة عمليات المجموعة وترتيباتها التعاقدية لا تعرضها بشكل جوهري لمثل هذه العقود.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣- أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

المعايير والتعديلات الصادرة وغير السارية بعد

المعيار / التعديل	الوصف	يسري على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد	ملخص المعيار أو التعديل	أثر التطبيق على الإدارة
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨	العرض والإفصاح في القوائم المالية	١ يناير ٢٠٢٧	يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١، ويضع إطاراً جديداً لعرض والإفصاح في القوائم المالية. ويستحدث المعيار تصنيفات جديدة للإيرادات والمصروفات (التشغيل، والاستثمار، والتمويل)، ويتطلب عرض مجاميع فرعية جديدة، من بينها الربح أو الخسارة التشغيلية، والربح أو الخسارة قبل التمويل وضريبة الدخل. كما يعزز الإرشادات المتعلقة بتجميع البنود وتفصيلها، ويستحدث متطلبات إفصاح عن مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة، ويلغي خيارات تصنيف الفوائد وتوزيعات الأرباح في قائمة التدفقات النقدية.	تقوم الإدارة حالياً بتقييم أثر تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨. ومن المتوقع أن يؤدي تطبيقه إلى تغييرات في طريقة العرض والإفصاحات، إلا أنه لا يتوقع أن يكون له أثر جوهري على الاعتراف أو القياس لأصول المجموعة أو التزاماتها أو إيراداتها أو مصروفاتها.
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩	الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة	١ يناير ٢٠٢٧	يتيح المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩ للشركات التابعة المؤهلة وغير الخاضعة للمساءلة العامة تطبيق متطلبات إفصاح مخففة، مع الاستمرار في تطبيق مبادئ الاعتراف والقياس الكاملة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. ويقتصر أثر المعيار على متطلبات الإفصاح، ولا يؤثر على الاعتراف أو القياس.	ستقوم الإدارة بتقييم مدى انطباق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩ عند تاريخ التطبيق. ومن المتوقع أن يقتصر أثره على متطلبات الإفصاح فقط، ولا يتوقع أن يكون له أثر جوهري على المركز المالي أو الأداء المالي أو التدفقات النقدية للمجموعة.

تجري المجموعة حالياً تقييماً للأثر المتوقع للتطبيق الأولي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ على قوائمها المالية الموحدة. وفيما يلي نبذة عن تطبيق المعيار:

أ- هيكل قائمة الربح أو الخسارة

يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ من المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات إلى فئات ضمن قائمة الربح أو الخسارة، وهي: التشغيل، والاستثمار، والتمويل، والركائز الضريبية للدخل، والعمليات المتوقعة. ويعتمد هذا التصنيف للإيرادات والمصروفات على الأنشطة التجارية الرئيسية للمجموعة. بالنسبة للمجموعة، سيكون النشاط الرئيسي المحدد هو الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً انشائياً قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، أو قيد الأنشاء.

لن يتغير صافي الربح أو صافي الموجودات نتيجة تطبيق المجموعة للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨، إلا أنه سيتعين على المجموعة عرض بعض المجاميع والعناوين الجديدة المحددة. على سبيل المثال، سيتم عرض "الربح التشغيلي" و"ربح التشغيل" كبنديين جديدين. ويختلف التعريف الرقمي للربح التشغيلي عن تعريف المجموعة الحالي للربح التشغيلي الذي تعرضه المجموعة. واستناداً إلى المعلومات المتاحة حالياً، تتوقع المجموعة أن تنشأ تغييرات على الهيكل الحالي لقائمة الربح أو الخسارة نتيجة لما يلي:

- يتم إدراج إيرادات ومصروفات الفوائد بشكل عام ضمن إيرادات التمويل وتكاليف التمويل وفقاً للسياسة المحاسبية الحالية للمجموعة، ويتم عرضها ضمن صافي المجموعة الفرعي "صافي تكاليف التمويل". ويوفر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ إرشادات محددة بشأن الإيرادات والمصروفات المصنفة ضمن فئتي الاستثمار والتمويل.
- سيتم تصنيف وعرض تكلفة الفوائد المتعلقة بمطلوبات مزايا الموظفين، والتي تعرض حالياً ضمن تكاليف الموظفين، ضمن تكاليف التمويل.
- تدرج حالياً المكاسب والخسائر الناتجة عن بعض أدوات التحوط المخصصة لتدفقات النقد ضمن تكاليف التمويل وتعرض ضمن صافي تكاليف التمويل. ويوجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ عرض المكاسب والخسائر الناتجة عن أدوات التحوط المخصصة ضمن الفئة نفسها التي تصنف فيها الإيرادات والمصروفات المتأثرة بالمخاطر التي يتم التحوط منها، وقد حددت المجموعة أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن أدوات التحوط هذه سيتم تصنيفها ضمن فئتي التشغيل والتمويل.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣- أسس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

المعايير والتعديلات الصادرة وغير السارية بعد (تتمة)

ب- مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة

تمثل مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة مجاميع فرعية للإيرادات والمصروفات المستخدمة في الاتصالات العامة خارج القوائم المالية، وتعكس وجهة نظر مدير الصندوق بشأن جانب من الأداء المالي للمنشأة ككل. وسيتعين على المجموعة الإفصاح عن معلومات محددة تتعلق بمقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة ضمن إيضاح واحد في القوائم المالية.

وتعمل المجموعة حالياً على تحديد الاتصالات العامة التي ينبغي أخذها في الاعتبار عند تحديد مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة وترتبط هذه المقاييس بشكل وثيق بالقوائم المالية الموحدة. وعليه، فإن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة والتي تخضع للإفصاح سيتم تحديدها بعد تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨. سيتم تحديدها استناداً إلى الاتصالات العامة التي تصدرها المجموعة المتعلقة بفترة التقارير الأولية لعام ٢٠٢٧.

ج- مبادئ التجميع والتفصيل

يوفر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ مبادئ معززة بشأن كيفية تجميع المعلومات في القوائم المالية (أي القوائم المالية الأساسية والإيضاحات). كما يقدم إرشادات بشأن تسمية ووصف البنود المعروضة في القوائم المالية الأساسية أو المفصّل عنها في الإيضاحات.

وتقوم المجموعة حالياً بتقييم تجميع البنود على أساس الخصائص المتشابهة وغير المتشابهة. واستناداً إلى هذا التقييم، ستعرض بنوداً في القوائم المالية الأساسية توفر ملخصات منظمة وذات فائدة، كما ستفصّل عن معلومات جوهرية إضافية في الإيضاحات.

كما تقوم المجموعة أيضاً بتقييم البنود المصنفة حالياً تحت مسمى "أخرى"، وستستخدم مسميات أكثر وضوحاً.

د- التعديلات التبعية

أدخل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ تعديلات تبعية على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧، والتي تتطلب من المنشآت استخدام المجموع الفرعي الجديد للربح التشغيلي كنقطة بداية لإعداد قائمة التدفقات النقدية عند عرض التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية باستخدام الطريقة غير المباشرة، وتستخدم المجموعة حالياً الأرباح قبل الضرائب كنقطة بداية للتسوية إلى التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية. ونتيجة للنقطة البداية الجديدة، ستتغير بعض بنود التسوية المدرجة ضمن هذه التسوية.

كما توفر التعديلات التبعية إرشادات محددة بشأن تصنيف التدفقات النقدية المتعلقة بالفوائد وتوزيعات الأرباح. ووفقاً لهذه الإرشادات، ستقوم المجموعة بتصنيف التدفقات النقدية الناتجة عن الفوائد المقبوضة ضمن الأنشطة الاستثمارية، والتدفقات النقدية الناتجة عن الفوائد المدفوعة ضمن الأنشطة التمويلية، وتوزيعات الأرباح المقبوضة وتوزيعات الأرباح المدفوعة ستستمر في تصنيفها ضمن الأنشطة الاستثمارية والأنشطة التمويلية، على التوالي.

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 ٢٠٢٥ م.

٤- النقد وما في حكمه

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
٤,٢٠٠,٠٠٨	٥,٨٠١,٠٥٣
٢٠,٤٥٠,٠٠٠	١٠,٣٢٣,٨٠٤
٢٤,٦٥٠,٠٠٨	١٦,١٢٤,٨٥٧

نقدية لدى البنك
ودائع مربحة ذات تاريخ استحقاق أصلي ٣ أشهر أو أقل

تودع النقدية وما في حكمها لدى بنك محلي ذات تصنيف ائتماني جيد. إن القيمة الدفترية المفصّل عنها اعلاه تقارب القيمة العادلة بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، يتمثل هامش الربح سنوي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م من ٤,٢٠% إلى ٤,٤٥% (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م: من ٤,٤٠% إلى ٥,٠٥%).

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥- إيجارات مدينة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
٥٣,٦٨٣,٥٧٣	٦٩,٢٠٦,٧٣٩
(٣٥,٩٨٨,٣٣٨)	(٣٧,٥٢٧,٠١٣)
١٧,٦٩٥,٢٣٥	٣١,٦٧٩,٧٢٦

إيجارات مدينة

بخصم:

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

إن حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
٣٧,٥٢٧,٠١٣	٣٤,٩١٧,٣٠٢
(١,٥٣٨,٦٧٥)	(٢,٦٠٩,٧١١)
٣٥,٩٨٨,٣٣٨	٣٧,٥٢٧,٠١٣

الرصيد بداية الفترة/ السنة

(عكس)/ المكون خلال الفترة/ السنة

الرصيد نهاية الفترة/ السنة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
٣,٩٦٠,٥٩٥	٥,٣٤٦,٢٤٢
٤,٣٨٥,٧٣٩	٨,٧٨٥,٢٠٨
٦,٥٢٦,٤٢٤	١٥,٧٧٩,٢٣٨
١,٨٦١,٣٦٤	٢,٤٧٢,٩١٨
١,٢٧٤,٣٣٥	١,١٢١,٠٢٣
٣٥,٦٧٥,١١٦	٣٥,٧٠٢,١١٠
٥٣,٦٨٣,٥٧٣	٦٩,٢٠٦,٧٣٩

لم يحن تاريخ استحقاقها

من ١ - ٩٠ يوم

من ٩١ - ١٨٠ يوم

من ١٨١ - ٢٧٠ يوم

من ٢٧١ - ٣٦٠ يوم

أكثر من ٣٦٠ يوم

الأجمالي

٦- ودائع مرابحة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
٢,٢٤٨,٠٠٠	١,٢٢٤,١٩٦
٦٥,٨٦١	٩٤,٣٨٣
٢,٣١٣,٨٦١	١,٣١٨,٥٧٩

ودائع مرابحة ذات تاريخ استحقاق أصلي أكثر من ٣ أشهر

فوائد ودائع مستحقة

تودع ودائع مرابحة لدى بنك محلي ذات تصنيف ائتماني جيد. إن القيمة الدفترية المفصح عنها اعلاه تقارب القيمة العادلة بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، يتمثل هامش الربح سنوي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م ٤,٣% (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م: ٥,٢٥%).

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٧- أدوات مالية مشتقة

في ٥ ابريل 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 وسايبور 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 (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:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
٢,٩٣٧,٢٣٩	٢,٦٦٠,٤٣٠

عقود المشتقات ذات معدل العمولة - أصول

تم تقييم التحوط ليكون ساري المفعول، وخلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م، كان صافي الربح أو الخسارة غير المحققة ٤٤٣,٥٣٩ ريال سعودي وتم ادراجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر الأولية (الربح أو الخسارة غير المحقق خلال الفترة المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م: ١,٧٦١,٠١٣ ريال سعودي).

٨- عقارات استثمارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	أراضي	مباني	مشاريع تحت التنفيذ	الإجمالي
التكلفة				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٦ م	٥٩٩,٠١٦,٩١٨	٧٤٩,٧٤١,٦٩٦	٣٧,٦١٨,٢٨٥	١,٣٨٦,٣٧٦,٨٩٩
إضافات خلال الفترة	-	٣٥٠,٠٠٠	١,٢٩٧,١٩٦	١,٦٤٧,١٩٦
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	٥٩٩,٠١٦,٩١٨	٧٥٠,٠٩١,٦٩٦	٣٨,٩١٥,٤٨١	١,٣٨٨,٠٢٤,٠٩٥
الاستهلاكات المتراكمة				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٦ م	-	(١٠٣,٨٠٣,٩٤٨)	-	(١٠٣,٨٠٣,٩٤٨)
المحمل على الفترة	-	(٩,٣٥٤,٧٢٦)	-	(٩,٣٥٤,٧٢٦)
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	-	(١١٣,١٥٨,٦٧٤)	-	(١١٣,١٥٨,٦٧٤)
الانخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٦ م	(٣١,٨٦٨,١٧٢)	(٢٦,٥٣٦,٧٢٩)	(٣,٤٨٠,٢١٥)	(٦١,٨٨٥,١١٦)
التغير خلال الفترة	-	٧,٣٣٣,٨٩٣	-	٧,٣٣٣,٨٩٣
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	(٣١,٨٦٨,١٧٢)	(١٩,٢٠٢,٨٣٦)	(٣,٤٨٠,٢١٥)	(٥٤,٥٥١,٢٢٣)
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	٥٦٧,١٤٨,٧٤٦	٦١٧,٧٣٠,١٨٦	٣٥,٤٣٥,٢٦٦	١,٢٢٠,٣١٤,١٩٨

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨- عقارات استثمارية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	أراضي	مباني	مشاريع تحت التنفيذ	الإجمالي
التكلفة				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م	٥٩٨,٥٨٣,٨٦٨	٧٥١,٤٩٣,٦٨٠	١٧,٣٥٣,٠١٢	١,٣٦٧,٤٣٠,٥٦٠
إضافات خلال السنة*	-	٧٢٨,٦٠٥	٣٧,٦١٨,٢٨٦	٣٨,٣٤٦,٨٩١
إستبعادات خلال السنة*	(٨,٥٤٦,٧٠٠)	(١٠,٨٥٣,٨٥٢)	-	(١٩,٤٠٠,٥٥٢)
المحول من مشاريع تحت التنفيذ خلال السنة	٨,٩٧٩,٧٥٠	٨,٣٧٣,٢٦٣	(١٧,٣٥٣,٠١٣)	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٥٩٩,٠١٦,٩١٨	٧٤٩,٧٤١,٦٩٦	٣٧,٦١٨,٢٨٥	١,٣٨٦,٣٧٦,٨٩٩
الاستهلاكات المتراكمة				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م	-	(٨٦,٩٠٩,٥٢٨)	-	(٨٦,٩٠٩,٥٢٨)
المحمل على السنة	-	(١٨,٧٣٠,٥٥٥)	-	(١٨,٧٣٠,٥٥٥)
إستبعادات خلال السنة*	-	١,٨٣٦,١٣٥	-	١,٨٣٦,١٣٥
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	-	(١٠٣,٨٠٣,٩٤٨)	-	(١٠٣,٨٠٣,٩٤٨)
الانخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م	(١٢,٠٣٦,٥٣٩)	(٣,٦٢٨,٠٦٦)	(٥,٥٠٣,٧٠٢)	(٢١,١٦٨,٣٠٧)
التغير خلال السنة	(١٦,٩٨٣,٦٠٥)	(٢٠,٢٥٢,٩٨٩)	(٣,٤٨٠,٢١٥)	(٤٠,٧١٦,٨٠٩)
المحول من مشاريع تحت التنفيذ خلال السنة	(٢,٨٤٨,٠٢٨)	(٢,٦٥٥,٦٧٤)	٥,٥٠٣,٧٠٢	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	(٣١,٨٦٨,١٧٢)	(٢٦,٥٣٦,٧٢٩)	(٣,٤٨٠,٢١٥)	(٦١,٨٨٥,١١٦)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٥٦٧,١٤٨,٧٤٦	٦١٩,٤٠١,٠١٩	٣٤,١٣٨,٠٧٠	١,٢٢٠,٦٨٧,٨٣٥

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 فيفينا: 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 الشراة: هو عبارة عن مشروع مبنيين مخصصة للمطاعم والمقاهي بحي الشراة بمدينة جدة.
- 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 فندقي في مدينة الرياض ويضم ٢٤ معرض تجاري و٥ مكاتب..
- برج المعذر السكني والتجاري: هو مبنى سكني وتجاري في الرياض، حي السليمانية. تضم ٢٠٥ وحدات سكنية قابلة للتأجير و٨ محلات تجارية.
- مشروع الفيصلية: هي أرض استحوذت عليها المجموعة بمدينة الدمام بحي الفيصلية من أجل بناء مشروع بغرض التأجير، والمدرج ضمن المشاريع تحت التنفيذ ولا يزال جاري العمل على توصيل المنافع العامة للعقار ولا يوجد دخل من العقار خلال العام

صكوك ملكية العقارات مُسجلة باسم شركة تمدين الأولى العقارية، وهي شركة تم تأسيسها بهدف حفظ وتسجيل أصول الصندوق وفقًا لقرار هيئة السوق المالية رقم ١٧/٤٩٠٢/٦/١ بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ م، حيث تم رهن جميع صكوك العقارات الإستثمارية في الصندوق لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة (إحدى شركات مجموعة الراجحي)، 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 ١١).

العقارات الإستثمارية تُسجل بتكلفتها التاريخية. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية استنادًا إلى متوسط قيمتين سوقيتين تم تقديرهما من قبل مقيمين مستقلين (إيضاح ١٢).

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨- عقارات استثمارية (تتمة)

* خلال عام ٢٠٢٥ م، قامت المجموعة ببيع أرض مبني الياسمين بمبلغ ٢٢,٥٠٠,٠٠٤ ريال سعودي محققا ارباح بقيمة ٤,٩٣٥,٥٨٧ ريال سعودي وتم تسجيلها علي قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

* خلال عام ٢٠٢٥ م، استحوذت المجموعة على أصل جديد لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت وهي "أرض تجارية " المصنفة ضمن المشاريع تحت التنفيذ والواقعة بحي الفيصلية بمدينة الدمام، قيمة الاستحواذ علي الارض ٣٣,٤١٤,٣٣٠ ريال سعودي، بإستثناء جميع المصاريف المتعلقة بالملكية، تم تحرير الصكوك ١٨٤٦٣٧٢٥٣٠٨٠٠٠٠, ٦٨٢٣٠٧٦٢٢٦٠٠٠٠٠ لصالح المشتري "المجموعة"، وتم نقل السيطرة لصالح المشتري "المجموعة" إلى وكلاء العقارات في ذلك التاريخ.

٩. عقارات وممتلكات ومعدات

تتمثل العقارات وممتلكات ومعدات في عقار تجاري فندقي في مدينة الرياض ويضم فندقا يتم تشغيله من قبل شركة (RHG) تحت العلامة التجارية راديسون بلو فئة خمسة نجوم مكون من ١٠٤ غرفة، و ١٦ فيلا فندقية.

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	أراضي	مباني	الإجمالي
التكلفة			
كما في ١ يناير ٢٠٢٦ م	٥٣,٢١٨,٥٤٠	١٥٥,٠٢٤,٢٦٨	٢٠٨,٢٤٢,٨٠٨
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	٥٣,٢١٨,٥٤٠	١٥٥,٠٢٤,٢٦٨	٢٠٨,٢٤٢,٨٠٨
الاستهلاكات المتراكمة			
كما في ١ يناير ٢٠٢٦ م	-	١٥,١٤٤,٢٣٢	١٥,١٤٤,٢٣٢
المحمل على الفترة	-	١,٩٤٧,٤٩٦	١,٩٤٧,٤٩٦
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	-	١٧,٠٩١,٧٢٨	١٧,٠٩١,٧٢٨
صافي القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	٥٣,٢١٨,٥٤٠	١٣٧,٩٣٢,٥٤٠	١٩١,١٥١,٠٨٠

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	أراضي	مباني	الإجمالي
التكلفة			
كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م	٥٣,٢١٨,٥٤٠	١٥٥,٠٢٤,٢٦٨	٢٠٨,٢٤٢,٨٠٨
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٥٣,٢١٨,٥٤٠	١٥٥,٠٢٤,٢٦٨	٢٠٨,٢٤٢,٨٠٨
الاستهلاكات المتراكمة			
كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م	-	١١,٢٤٩,٢٣٩	١١,٢٤٩,٢٣٩
المحمل على السنة	-	٣,٨٩٤,٩٩٣	٣,٨٩٤,٩٩٣
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	-	١٥,١٤٤,٢٣٢	١٥,١٤٤,٢٣٢
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٥٣,٢١٨,٥٤٠	١٣٩,٨٨٠,٠٣٦	١٩٣,٠٩٨,٥٧٦

١٠- المعاملات مع طرف ذو العلاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة بالصندوق مالكي الوحدات الرئيسيين 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 الموضوعه في اللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية. تتم الموافقة على جميع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس ادارة الصندوق، يدفع الصندوق لمدير الصندوق اتعاب إدارة بواقع ١% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات تحتسب وتدفع كل ستة أشهر، ولأغراض احتساب اتعاب الإدارة تم تحديد قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية ، كما يدفع الصندوق اتعاب التالية:

- أتعاب هيكله رأس المال: يدفع الصندوق أتعاب لمدير الصندوق أو أي طرف آخر يقوم بعملية ترتيب هيكله 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 هيكله رأس المال فوراً مره واحدة بعد اقفال اي عملية جمع رأس مال.
- أتعاب هيكله التمويل: يدفع الصندوق لمدير الصندوق أو طرف آخر أتعاب هيكله 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.

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠ - المعاملات مع طرف ذو العلاقة (تتمة)

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

حجم المعاملات خلال فترة الستة أشهر المنتهية في		طبيعة العلاقة	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)			
٧,٧٢٨,٢١٢	٧,٦٧٨,٢٦٠	أتعاب إدارة الصندوق	مدير	شركة ملكية للاستثمار
٥١٦,٩١٦	١١,٥٦٤	سداد مصاريف بالإئابة	الصندوق	
٥٨٣,٥٣٤	٥٨٣,٥٣٤	توزيعات أرباح		
(٤٤٣,٥١٨)	(٦١٢,٨٠٠)	ايراد ايجار		
(ب) فيما يلي الارصدة المستحقة الى الطرف ذو العلاقة كما يلي:				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	مدير الصندوق	شركة ملكية للاستثمار	
٢٢,٥٤٣,٤٢٨	٢٢,٨٨٣,٥٣٢			
٢٢,٥٤٣,٤٢٨	٢٢,٨٨٣,٥٣٢			

حاملو الوحدات الذين يمتلكون أكثر من ٥% من وحدات الصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ هم:
شركة عقارات الخليج

(ج) تعويضات الإدارة العليا وكبار التنفيذيين وأعضاء مجلس الإدارة التابعة لها:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	رواتب ومكافآت الإدارة العليا وكبار التنفيذيين مكافآت وبدلات حضور مجلس الإدارة
٤٤٩,٧٤٨	٤١١,٧٢٤	-
-	-	-

١١ - تمويلات بنكية طويلة الأجل

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	تمويلات بنكية (أ) يضاف: أعباء تمويلية للفترة/ للسنة (ب) يخصم: تكاليف تمويل مؤجلة (ج)
٧٠٠,٨٦٠,٨٢٦	٧٠٠,٨٦٠,٨٢٦	
٢٠,٢٩٣,٢٩٥	١٨,٥١٤,٧٩٤	
(١,٠٠٩,٧٤٩)	(٧٧١,٧٤٣)	
٧٢٠,١٤٤,٣٧٢	٧١٨,٦٠٣,٨٧٧	

(أ) تتمثل الحركة على التمويلات البنكية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	الرصيد في بداية الفترة/ السنة المسحوبات خلال الفترة/ السنة المدفوعات خلال الفترة/ السنة الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
٦٧٩,٣٥٣,٢٢٣	٧٠٠,٨٦٠,٨٢٦	
٣٧,٢٩٧,٦٨١	-	
(١٥,٧٩٠,٠٧٨)	-	
٧٠٠,٨٦٠,٨٢٦	٧٠٠,٨٦٠,٨٢٦	

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١ - تمويلات بنكية طويلة الأجل (تتمتة)

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 المجموعة وذلك بضمان رهن معظم صكوك العقارات المستثمرة في المجموعة وبنسبة تغطية لا تقل عن ٢٠٠% من قيمة إجمالي التسهيلات (إيضاح ٨ و ٩)، على أن يسدد جميع المبالغ المستحقة بعد سبع سنوات من تاريخ أول سحب.

في ٥ ابريل ٢٠٢٢ م، أبرمت المجموعة 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 للمجموعة 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%.

(ب) تتمثل الحركة علي الأعباء التمويلية المستحقة كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	
٢٠,٢٩٣,٢٩٥	١٩,٩٢٥,٧٤٣	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٢٣,٦٦٦,٧٢٩	٤٥,٢٧٢,٢٤٠	المحمل خلال الفترة/ السنة (إيضاح ١٣)
(٢٥,٤٤٥,٢٣٠)	(٤٤,٩٠٤,٦٨٨)	المسدد خلال الفترة/ السنة
١٨,٥١٤,٧٩٤	٢٠,٢٩٣,٢٩٥	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

(ج) تتمثل الحركة علي تكاليف التمويل المؤجلة (رسوم إدارية) كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	
١,٠٠٩,٧٤٩	١,٣٤٩,٦٥٨	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
-	١٣١,٢٧٨	المسدد خلال الفترة/ السنة
(٢٣٨,٠٠٦)	(٤٧١,١٨٧)	المستنفذ خلال الفترة/ السنة (إيضاح ١٣)
٧٧١,٧٤٣	١,٠٠٩,٧٤٩	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

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

طبقاً للائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يجب أن يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول المجموعة بناءً على متوسط عمليتي تقييم يتم اعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين. كما هو مبين في أحكام وشروط الصندوق، تم احتساب صافي قيمة الأصول المعلنة وأتعاب الإدارة على أساس القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. وفقاً للسياسة المعتمدة للصندوق، تقيد العقارات الاستثمارية وعقارات وممتلكات ومعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة (إن وجدت).

في عام ٢٠٢٦ م، تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية والعقارات والممتلكات والمعدات من قبل مقيمين اثنين هما شركة اسناد لتقييم الأصول (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٩٣٤ وشركة قيم للتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٥٢.

و بلغ تقييم المقيمين للعقارات الإستثمارية والعقارات والممتلكات والمعدات كما يلي:

المقيم الأول	المقيم الثاني	المتوسط	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٥٢٢,٣٣٢,٥١٩	١,٥٤٠,٩٦٦,٤٥٥	١,٥٣١,٦٤٩,٤٨٧	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
١,٥٢٥,٥١٤,٤٨٢	١,٥٤٤,٣١٨,٢٦٠	١,٥٣٤,٩١٦,٣٧١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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 ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

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

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
١,٥٣١,٦٤٩,٤٨٧	١,٥٣٤,٩١٦,٣٧١
(١,٤١١,٤٦٥,٢٧٨)	(١,٤١٣,٧٨٦,٤١١)
١٢٠,١٨٤,٢٠٩	١٢١,١٢٩,٩٦٠
١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥
١,١٦	١,١٧

القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية والعقارات والممتلكات والمعدات
صافي القيمة الدفترية للعقارات الإستثمارية والعقارات والممتلكات والمعدات
(إيضاح رقم ٨ و ٩)
الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات
الوحدات المصدرة
حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
٧٠٤,٨٣٣,٤٤٦	٧٠٧,٩٠٥,١٧٨
١٢٠,١٨٤,٢٠٩	١٢١,١٢٩,٩٦٠
٨٢٥,٠١٧,٦٥٥	٨٢٩,٠٣٥,١٣٨

صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات (إيضاح ١٢-١)
صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
٦,٧٩	٦,٨٢
١,١٦	١,١٧
٧,٩٥	٧,٩٩

صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة بسبب الأرباح غير المحققة التي تم تحديدها
على أساس عمليات تثمين العقارات
صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

١٣ - أعباء تمويلية

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)
٢٣,٦٦٦,٧٢٩	٢٣,٢٢٦,١٧١
(٢,١٣٠,٢٢١)	(٩٥٨,٠٩٩)
٢٣٨,٠٠٦	٢٢٩,٠٣٢
٢١,٧٧٤,٥١٤	٢٢,٤٩٧,١٠٤

فوائد على تمويلات بنكية طويلة الاجل (إيضاح ١١)
إيراد أدوات مالية مشتقة
المستنفذ من مصروفات التمويل مؤجلة (إيضاح ١١)

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 ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٤- القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم تحصيله في مقابل بيع أصل ما أو دفعه عند تحويل التزام ما في معاملة اعتيادية تتم بين المتعاملين في السوق. تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والأدوات غير المالية والإفصاح عنها:

المستوى الأول: أسعار مدرجة في سوق نشط لنفس العقار (أي بدون تعديل أو إعادة تعبئة).

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

المستوى الثالث: أساليب تقييم حيث أن المدخلات الهامة ليست على أساس معلومات سوقية قابلة للملاحظة.

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

				كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة)
القيمة الدفترية	المستوى الأول	المستوى الثاني	القيمة العادلة	
				المستوى الثالث
٢,٩٣٧,٢٣٩	-	٢,٩٣٧,٢٣٩	-	
٢,٩٣٧,٢٣٩	-	٢,٩٣٧,٢٣٩	-	

القيمة الدفترية				المستوى الأول	المستوى الثاني	القيمة العادلة	المستوى الثالث
٢,٦٦٠,٤٣٠				-	٢,٦٦٠,٤٣٠	-	-
٢,٦٦٠,٤٣٠				-	٢,٦٦٠,٤٣٠	-	-

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م، لم تكن هناك أي تحويلات بين قياسات القيمة العادلة للمستوى ١ والمستوى ٢، ولم تكن هناك أي تحويلات إلى داخل أو خارج المستوى ٣ عند قياسات القيمة العادلة. (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: لا شيء).

أساليب التقييم العادل:

تم تقييم الأدوات المالية المشتقة باستخدام أسلوب القيمة الحالية بموجب نهج الدخل وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣. تم حساب القيمة العادلة لأداة التحوط على أنها القيمة الحالية للقيمة الجوهرية التي تم التعامل معها على أساس الفرق بين منحى سايبور الضمني ومعدل الحد الأقصى من أجل عكس ظروف السوق في التاريخ.

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 ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

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 ٢٠٢٦ م و ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م ، وإجمالي دخله ومصروفاته التشغيلية ، ونتائج السنوات المنتهية بذلك التاريخ ، حسب قطاع التشغيل:

الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر			لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة) الإجمالي		
			الإيجار		
			الفندق		
الإيرادات					
إيرادات تأجير وتشغيل			٤٤,٢٨٧,٨٨٢		
عمولات مبيعات			٣٠٩,٢٤٠		
إيرادات أخرى			٣٦,٦٤٤		
إجمالي الإيرادات			٤٤,٦٣٣,٧٦٦		
المصروفات					
أتعاب إدارة الصندوق			٧,٦٧٨,٢٦٠		
الرواتب والأجور لموظفين التشغيل الفندقي			٢,٤٦٩,٣٤٩		
أتعاب إدارة الفندق المشغل			١,١٠٣,١١٧		
مصاريف التشغيل			٢,٩٧١,٧٣٠		
أتعاب الحفظ			٢٤٠,٧٣٨		
عكس خسائر ائتمانية متوقعة			١,٥٣٨,٦٧٥		
استهلاك عقارات استثمارية			٩,٣٥٤,٧٢٦		
أعباء تمويلية			٢١,٧٧٤,٥١٤		
تكاليف تشغيل العقارات			٢,٣٤٢,٣٥١		
استهلاك عقارات وممتلكات ومعدات			١,٩٤٧,٤٩٦		
مصروفات أخرى			٢,١٩٨,٩٧٤		
عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية			٧,٣٣٣,٨٩٣		
إجمالي المصاريف			٣٤,٧١٦,٩٩٥		
ربح الفترة قبل الزكاة			٩,٩١٦,٧٧١		
مصروف الزكاة			٣,١٧٠,٥١٦		
صافي الربح للفترة			٩,٩١٦,٧٧١		
الدخل الشامل الآخر					
بنود يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة					
الجزء الفعال من التغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق					
إجمالي الدخل الشامل للفترة			٤٤٣,٥٣٩		
إجمالي الربح الشامل للفترة			١٠,٣٦٠,٣١٠		

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 ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥ - المعلومات القطاعية (تتمة)

الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)

الإيرادات	الإيجار	الفندق	الاجمالي
إيرادات تأجير وتشغيل	٤٢,٧٣٠,٦٨١	١٦,٨٠٦,٤٦٢	٥٩,٥٣٧,١٤٣
أرباح بيع عقارات استثمارية	٤,٩٣٥,٥٨٧	-	٤,٩٣٥,٥٨٧
إيرادات أخرى	٤٢٢,٣٣٨	١٦٦,٥٥٥	٥٨٨,٨٩٣
اجمالي الإيرادات	٤٨,٠٨٨,٦٠٦	١٦,٩٧٣,٠١٧	٦٥,٠٦١,٦٢٣
المصروفات			
أتعاب إدارة الصندوق	(٧,٧٢٨,٢١٢)	-	(٧,٧٢٨,٢١٢)
الرواتب والأجور لموظفين التشغيل الفندقي	-	(٢,٩٨٥,٧٨٥)	(٢,٩٨٥,٧٨٥)
أتعاب إدارة الفندق المشغل	-	(١,٨١٥,٣٣٤)	(١,٨١٥,٣٣٤)
مصاريف التشغيل	-	(٣,٨٧٦,٨٣٣)	(٣,٨٧٦,٨٣٣)
أتعاب الحفظ	(١٦٤,٢٠٦)	-	(١٦٤,٢٠٦)
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	(١,٣٨٩,٩٨٦)	-	(١,٣٨٩,٩٨٦)
استهلاك عقارات استثمارية	(٩,٢٧١,١٦٥)	-	(٩,٢٧١,١٦٥)
أعباء تمويلية	(٢٢,٤٩٧,١٠٤)	-	(٢٢,٤٩٧,١٠٤)
تكاليف تشغيل العقارات	(٢,١٨٩,٨٥٩)	-	(٢,١٨٩,٨٥٩)
استهلاك عقارات وممتلكات ومعدات	-	(١,٩٤٧,٤٩٦)	(١,٩٤٧,٤٩٦)
مصروفات أخرى	(١,٨٢٠,٥٢٥)	(٢,٠٦٠,٤٦٧)	(٣,٨٨٠,٩٩٢)
الإنخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	(١٧,٠٧٣,٧٤٦)	-	(١٧,٠٧٣,٧٤٦)
إجمالي المصاريف	(٦٢,١٣٤,٨٠٣)	(١٢,٦٨٥,٩١٥)	(٧٤,٨٢٠,٧١٨)
خسارة الفترة قبل الزكاة	(١٤,٠٤٦,١٩٧)	٤,٢٨٧,١٠٢	(٩,٧٥٩,٠٩٥)
مصروف الزكاة	-	-	-
صافي (الخسارة) للفترة	(١٤,٠٤٦,١٩٧)	٤,٢٨٧,١٠٢	(٩,٧٥٩,٠٩٥)
الدخل الشامل الآخر			
بنود يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة	(١,٧٦١,٠١٣)	-	(١,٧٦١,٠١٣)
خسارة عقود المشتقات	(١,٧٦١,٠١٣)	-	(١,٧٦١,٠١٣)
اجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للفترة	(١٥,٨٠٧,٢١٠)	٤,٢٨٧,١٠٢	(١١,٥٢٠,١٠٨)

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 ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥ - المعلومات القطاعية (تتمة)

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)			المركز المالي
الإجمالي	الفندق	الايجار	
			الأصول
٢٤,٦٥٠,٠٠٨	١,٧٤٣,٩٣١	٢٢,٩٠٦,٠٧٧	النقد وما في حكمه
١٧,٦٩٥,٢٣٥	٢,٣٧٣,٨٣٢	١٥,٣٢١,٤٠٣	ايجارات مدينة
١٠,٩٤٤,٥٤٥	-	١٠,٩٤٤,٥٤٥	إيرادات مستحقة
٢,٣١٣,٨٦١	-	٢,٣١٣,٨٦١	ودائع مرابحة
٢٥١,٩٥٢	٢٥١,٩٥٢	-	المخزون
١,٠٦٥,٠٢٣	٥٤٢,٣٦٧	٥٢٢,٦٥٦	مصرفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى
٢,٩٣٧,٢٣٩	-	٢,٩٣٧,٢٣٩	أصول عقود المشتقات
١٩١,١٥١,٠٨٠	١٩١,١٥١,٠٨٠	-	عقارات وممتلكات ومعدات
١,٢٢٠,٣١٤,١٩٨	-	١,٢٢٠,٣١٤,١٩٨	عقارات استثمارية
١,٤٧١,٣٢٣,١٤١	١٩٦,٠٦٣,١٦٢	١,٢٧٥,٢٥٩,٩٧٩	إجمالي الأصول
			الالتزامات
١٧,٥٢٩,٨٥٩	-	١٧,٥٢٩,٨٥٩	إيرادات ايجارات غير مكتسبة
٢٢,٨٨٣,٥٣٢	١٤٨,٦٨٠	٢٢,٧٣٤,٨٥٢	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٠٤٨,٦٤٠	١,٠٤٨,٦٤٠	-	ذمم دائنة
٢,٩٠٠,٥١٤	٢,٠٨٠,٢١٩	٨٢٠,٢٩٥	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٤٥١,٤٤٩	٤٥١,٤٤٩	-	التزامات منافع الموظفين المحددة
٢,٩٤٧,٦٤٣	٢,٩٤٧,٦٤٣	-	مخصص تجديد أصول الفندق
١٢٤,١٨١	١٢٤,١٨١	-	مخصص الزكاة
٧١٨,٦٠٣,٨٧٧	-	٧١٨,٦٠٣,٨٧٧	تمويلات بنكية طويلة الأجل
٧٦٦,٤٨٩,٦٩٥	٦,٨٠٠,٨١٢	٧٥٩,٦٨٨,٨٨٣	إجمالي الالتزامات
٧٠٤,٨٣٣,٤٤٦	١٨٩,٢٦٢,٣٥٠	٥١٥,٥٧١,٠٩٦	صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات

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 ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥ - المعلومات القطاعية (تتمة)

المركز المالي

الإجمالي	الفندق	الإيجار	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
١٦,١٢٤,٨٥٧	١,٢٣٢,٣٠٠	١٤,٨٩٢,٥٥٧	الأصول
٣١,٦٧٩,٧٢٦	٣,٥٢٣,٦٩٢	٢٨,١٥٦,٠٣٤	النقد وما في حكمه
١٠,٦٨٨,٥٩٦	-	١٠,٦٨٨,٥٩٦	إيجارات مدينة
١,٣١٨,٥٧٩	-	١,٣١٨,٥٧٩	إيرادات مستحقة
٢٩٦,٤٧٨	٢٩٦,٤٧٨	-	ودائع مرابحة
١,٢٤٤,٦٤٢	١,١١٤,٣٦٦	١٣٠,٢٧٦	المخزون
٢,٦٦٠,٤٣٠	-	٢,٦٦٠,٤٣٠	مصرفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى
١,٢٢٠,٦٨٧,٨٣٥	-	١,٢٢٠,٦٨٧,٨٣٥	أصول عقود المشتقات
١٩٣,٠٩٨,٥٧٦	١٩٣,٠٩٨,٥٧٦	-	عقارات استثمارية
١,٤٧٧,٧٩٩,٧١٩	١٩٩,٢٦٥,٤١٢	١,٢٧٨,٥٣٤,٣٠٧	عقارات وممتلكات ومعدات
			إجمالي الأصول
١٨,٢٧٥,٥٧٠	-	١٨,٢٧٥,٥٧٠	الالتزامات
٢٢,٥٤٣,٤٢٨	-	٢٢,٥٤٣,٤٢٨	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
١,١٩١,٢٣٣	١,١٩١,٢٣٣	-	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤,١٠٦,٦٢٥	٢,٨٢٨,٥٨٤	١,٢٧٨,٠٤١	ذمم دائنة
٣٩٦,٠٠٠	٣٩٦,٠٠٠	-	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣,٠٠٨,٨٤٧	٣,٠٠٨,٨٤٧	-	التزامات منافع الموظفين المحددة
٢٢٨,٤٦٦	٢٢٨,٤٦٦	-	مخصص تجديد أصول الفندق
٧٢٠,١٤٤,٣٧٢	-	٧٢٠,١٤٤,٣٧٢	مخصص الزكاة
٧٦٩,٨٩٤,٥٤١	٧,٦٥٣,١٣٠	٧٦٢,٢٤١,٤١١	تمويلات بنكية طويلة الأجل
			إجمالي الالتزامات
٧٠٧,٩٠٥,١٧٨	١٩١,٦١٢,٢٨٢	٥١٦,٢٩٢,٨٩٦	صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات

١٦ - توزيعات أرباح

- في ٢٢ أبريل ٢٠٢٦ م أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٦ م وحتى ٣١ مارس ٢٠٢٦ م، بمبلغ ٨,٣٠١,٢٨٠ ريال سعودي.
- في ٢٩ يناير ٢٠٢٦ م أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٥ م وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، بمبلغ ٨,٣٠١,٢٧٨ ريال سعودي.
- 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.

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 ٢٠٢٦م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧- الموقف القانوني

لدى الصندوق عدة مطالبات مالية قائمة ضد شركة صبا العقارية المستأجر السابق لعقار لمبني دينار بأجمالي مطالبات بقيمة ٢٨,٣٨٩,٦٩٠ ريال سعودي، وخلال الفترات السابقة تم تسوية مبلغ ٥٣٩,٣٠١ ريال سعودي من الرصيد المتوفر بحساب العميل. وفي ٢١ يونيو ٢٠٢٥م، تم رفع دعوة قضائية ضد شركة صبا العقارية تتضمن طلب افتتاح إجراء التصفية (الأفلاس) بسبب عدم سداد الديون التي في ذمتها وقد صدر الحكم النهائي في ١٧ نوفمبر ٢٠٢٥م بأفتتاح إجراءات التصفية الادارية للشركة وتعين لجنة الأفلاس.

١٨- الاحداث اللاحقة

في ٣٠ يوليو ٢٠٢٦م أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة من ١ أبريل ٢٠٢٦م وحتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م، بمبلغ ٨,٣٠١,٢٨٠ ريال سعودي.

وبخلاف ذلك في رأي الإدارة لم تكن هناك احداث لاحقة هامة أخرى بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة يمكن ان يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م.

١٩- أرقام المقارنة

خلال ٢٠٢٥م، قامت الإدارة بإعادة تقييم تصنيف أحد العقارات الذي كان معروضاً سابقاً بالكامل ضمن العقارات الاستثمارية. يُستخدم هذا العقار لأغراض مزدوجة؛ حيث يتمثل جزء منه في فندق تديره المجموعة، بينما يُحتفظ بالجزء الآخر كمعارض ومكاتب بغرض التأجير. ووفقاً لمعيار الممتلكات والآلات والمعدات ومعيار العقارات الاستثمارية، تم إعادة تصنيف الجزء المستخدم من قبل المجموعة من العقارات الاستثمارية إلى العقارات والممتلكات والمعدات، بما يعكس جوهر الاستخدام وطبيعته. ويُعد هذا التصنيف تصحيحاً لخطأ في فترات سابقة، بما يضمن توافق القوائم المالية مع المعايير المحاسبية ذات الصلة. وقد خلصت الإدارة إلى أن هذا التعديل غير جوهري على القوائم المالية ككل. وتم تطبيق إعادة التصنيف بأثر رجعي لضمان الاتساق وقابلية المقارنة. ويوضح الجدول التالي تفاصيل إعادة التقييم للفترة المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م.:

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م			قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة الأولية
الرصيد النهائي	إعادة التصنيف	قبل	
(٩,٣٥٤,٧٢٦)	١,٩٤٧,٤٩٦	(١١,٣٠٢,٢٢٢)	استهلاك عقارات استثمارية
(١,٩٤٧,٤٩٦)	(١,٩٤٧,٤٩٦)	-	استهلاك عقارات وممتلكات ومعدات
٩,٣٥٤,٧٢٦	(١,٩٤٧,٤٩٦)	١١,٣٠٢,٢٢٢	قائمة التدفقات النقدية الموحدة الأولية
١,٩٤٧,٤٩٦	١,٩٤٧,٤٩٦	-	استهلاك عقارات استثمارية
			استهلاك عقارات وممتلكات ومعدات

ولم ينتج عن هذه التعديلات أي تأثير على صافي الربح أو إجمالي الدخل الشامل أو إجمالي الأصول أو إجمالي الالتزامات أو صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات كما في تلك الفترة، حيث اقتصر الأثر على إعادة العرض فقط.

٢٠- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م).

٢١- اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٧ صفر ١٤٤٨هـ (١٠ أغسطس ٢٠٢٦م).