

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

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت التقرير السنوي لمالكي الوحدات لعام 2025م

تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل

ترخيص هيئة السوق المالية 13170-37 بتاريخ 2013/11/5 م :
وذلك التعامل في الأوراق المالية، إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق، ترتيب الأوراق المالية.
المشورة الخاصة بالأوراق المالية، حفظ 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 مسئولي 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 2025 م، والذي يلقي الضوء على أداء الصندوق وأعماله خلال عام 2025م.

الاقتصاد العالمي عام 2025م:

شهد الاقتصاد العالمي في عام 2025م مرحلة من النمو المعتدل المصحوب بقدر كبير من عدم اليقين الاقتصادي، بلغ معدل النمو الاقتصادي نحو 3.2% - 3.3% في عام 2025م وهو أقل من متوسط النمو العالمي خلال الفترة 2000 - 2019م الذي بلغ نحو 3.7%، حققت الاقتصادات المتقدمة نمواً يقارب 1.5% بينما تجاوز نمو الاقتصادات الناشئة 4% مما يعكس استمرار التباين في أداء الاقتصاد العالمي بين الدول المتقدمة والنامية، كما شهد عام 2025 تراجعاً تدريجياً في معدلات التضخم مقارنة بالسنوات السابقة نتيجة السياسة النقدية المتشددة التي اتبعتها البنوك المركزية الكبرى وتشير التقديرات إلى بلوغ معدل التضخم العالمي إلى 4.2% مع توقع استمرار انخفاضه خلال السنوات التالية، شهدت السنوات 2022 - 2024م ارتفاعاً حاداً في أسعار الفائدة عالمياً بسبب التضخم المرتفع وفي عام 2025م استمرت الفائدة عند مستويات مرتفعة نسبياً، كما شهد عام 2025م استمراراً في التوترات الجيوسياسية التي أثرت بشكل مباشر في الاقتصاد العالمي والتجارة الدولية واستقرار الأسواق المالية وقد تميزت البيئة الجيوسياسية بارتفاع مستويات عدم اليقين نتيجة النزاعات الإقليمية والتنافس بين القوى الاقتصادية الكبرى.

الاقتصاد السعودي عام 2025م:

وفقاً لبيانات الهيئة العامة للإحصاء سجل الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية نمواً بنسبة 4.5% خلال عام 2025م مقارنة بعام 2024م مدفوعاً بارتفاع مختلف الأنشطة الاقتصادية حققت الأنشطة النفطية نمواً بنسبة 5.7% كما حققت الأنشطة الغير نفطية نمواً بنسبة 4.9% كما حققت الأنشطة الحكومية نمواً بنسبة 0.9%.

المصادر:

- تقارير صندوق النقد الدولي.
- الهيئة العامة للإحصاء.



كلمة مدير الصندوق

القطاع العقاري:

شهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية نشاطاً ونموً ملحوظاً في بعض الفترات مع وجود تقلبات طفيفة خلال نهاية العام نتيجة تغيرات العرض والطلب. صدور قرار لضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر يعد أحد الإجراءات التنظيمية و المهمة في القطاع العقاري إذ يهدف إلى استقرار السوق.

قطاع الصناديق العقارية المتداولة "REIT":

فيما يخص الصناديق العقارية المتداولة السبب الرئيسي لتراجع الاداء هو بقاء أسعار الفائدة في مستويات مرتفعة مما أثر على زيادة نفقات التمويل ، وأنخفضت أسعار أسهم صناديق الريت مما جعل معظم الصناديق تصل الى مستويات جذابة كعائد من التوزيعات.

المصادر:

- 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 2020م 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 2025م مبلغ 33,205,118 ريال سعودي، كما أعلن مدير الصندوق عن توزيع 8 هلات لكل وحدة عن الربع الرابع من عام 2025 وتم استحقاقها ودفعها لمالكي الوحدات خلال الربع الأول من العام 2026م.

بلغ صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة 829,035,138 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 ملكية للاستثمار

عام مقفل

99 سنة

600,000,000 ريال سعودي

1,037,659,950 ريال سعودي

2017/11/5م

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

دار المراجعة الشرعية

المقيمين العقاريين للصندوق

شركة باركود للتقييم

قيم للتقييم العقاري

فالي للتقييم العقاري

إسناد للتقييم العقاري



ملكية

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	360,120,241	21,670	33,106	23,944,710	23.19%	100%
2	ويست أفنيو مول	تجاري	الدمام، الفيصلية	309,000,000	260,575,500	57,215	57,998	15,378,880	14.89%	100%
3	ذا إيليت	تجاري	الرياض، السليمانية	201,500,000	180,481,000	9,600	21,929	12,493,315	12.10%	100%
4	مجمع فلل فيفيندا	ضيافة وفندقة	الرياض، الهدا	125,000,000	146,289,031	10,000	7,200	12,140,469	11.76%	100%
5	مبنى دينار التجاري	تجاري مكتبي	جدة ، الزهراء	124,470,490	113,660,500	4,761	14,900	5,399,877	5.23%	100%
6	مجمع التقنية التجاري الصناعي	تجاري صناعي	الرياض، الفيصلية	121,500,000	142,682,000	45,749	36,554	8,903,300	8.62%	100%
7	مبنى الغرفة الأولى للشقق الفندقية	ضيافة وفندقة	الرياض، النموزجية	50,000,000	50,666,833	3,062	11,467	3,800,000	3.68%	100%
8	مبنى المعذر السكني	تجاري/ سكني	الرياض، المعذر	200,000,000	219,630,500	9,286	41,000	20,000,000	19.37%	100%
9	مبنى الشراع	مطعم	جدة ، الشراع	15,562,500	13,268,695	1,995	864	650,000	0.63%	100%
10	أرض الدمام	تجاري	الدمام، الفيصلية	33,414,330	34,138,071	11138.11	-	-	-	100%
11	مبنى خميس مشيط	مطعم	خميس مشيط، الزهراء	13,058,889	6,174,000	1,500	567	-	-	100%
12	مطعم برجر كنج	مطعم	جدة، أبحر	7,338,235	7,230,000	552	180	554,500	0.54%	100%

* إيرادات العقارات لعام 2025 حسب المعايير المحاسبية.

- تم بيع عقار الياسمين في تاريخ 2025/01/30م وتم استخدام تحصيلات البيع في سداد جزء من القروض والالتزامات.
- نسبة الايرادات الغير محصلة من إجمالي الايرادات 29.03%

الأصول التي يستهدف الصندوق الاستحواذ عليها

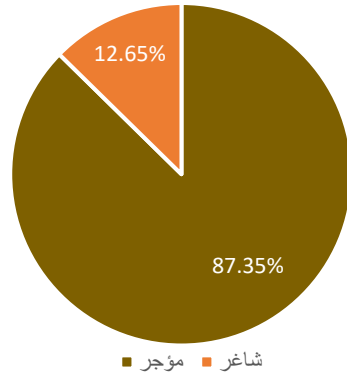
- يهدف الصندوق إلى الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، أو قيد الإنشاء، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري.



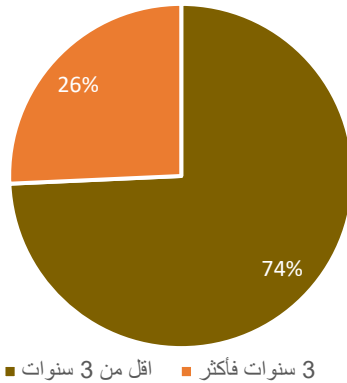
إدارة الاستثمارات البديلة

أنشطة الاستثمار- أصول الصندوق والأداء

نسبة العقارات الشاغلة والشاغرة



مدة عقود الإيجار



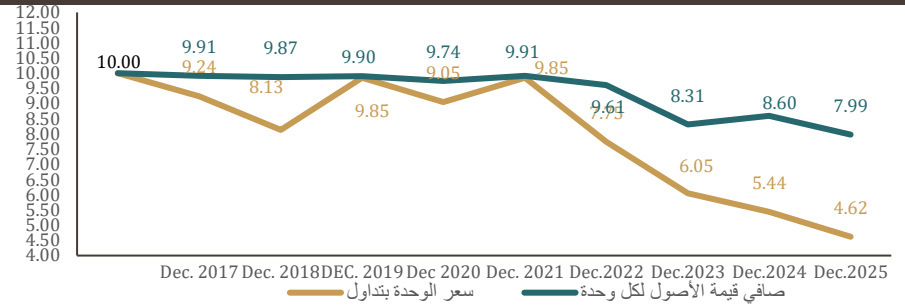
(*) تم احتساب التوزيعات التي تم سدادها للمالكين الوحدات خلال العام المالي بغض النظر عن الفترة التي يغطيها التوزيع، وبناء على عدد الوحدات القائمة بنهاية الفترة.

(**) 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 47.43% ومدة الانكشاف 2 سنوات تستحق بتاريخ 2027/12/28م.

(****) بالقيمة العادلة

سعر الوحدة منذ التأسيس



جدول يغطي أداء الصندوق

السنة	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
صافي قيمة الأصول (ر.س) ****	594,678,878	592,346,268	594,347,185	663,381,574	674,793,974	654,404,380	861,805,585	892,810,137	829,035,138
عدد الوحدات المصدرة (وحدة)	60,000,000	60,000,000	60,000,000	68,108,652	68,108,652	68,108,652	103,765,995	103,765,995	103,765,995
صافي قيمة الأصول للوحدة (ر.س)	9.91	9.87	9.90	9.74	9.91	9.61	8.31	8.60	7.99
أعلى صافي قيمة أصول للوحدة	10.06	9.96	9.94	9.89	9.91	9.91	8.34	8.60	8.44
أقل صافي قيمة أصول للوحدة	9.91	9.77	9.70	9.70	9.78	9.35	8.31	8.31	7.99
إجمالي الإيرادات (ر.س)	8,103,285	55,993,729	59,304,393	70,024,404	76,523,904	96,014,963	114,763,813	119,970,570.00	130,252,259
نسبة العائد الإجمالي لإجمالي قيمة أصول الصندوق	1.33%	7.31%	6.63%	5.41%	7.31%	7.14%	8.76%	7.87%	8.81%
نسبة المصروفات إلى إجمالي الأصول	0.39%	5.1%	3.4%	4.0%	4.40%	7.06%	9.63%	6.86%	10.73%
توزيع الدخل لكل وحدة (ر.س) *	0.105	0.680	0.680	0.460	0.490	0.57	0.46	0.32	0.32
العائد على سعر الوحدة **	-0.89%	-0.39%	0.34%	-1.67%	1.72%	0.29%	-13.56%	3.60%	-7.14%
العائد على سعر الوحدة منذ التأسيس **									-20.11%
العائد على سعر الوحدة 3 سنوات **									-16.85%

إدارة الاستثمارات البديلة

مُكَيَّة

عقارات الصندوق الرئيسية





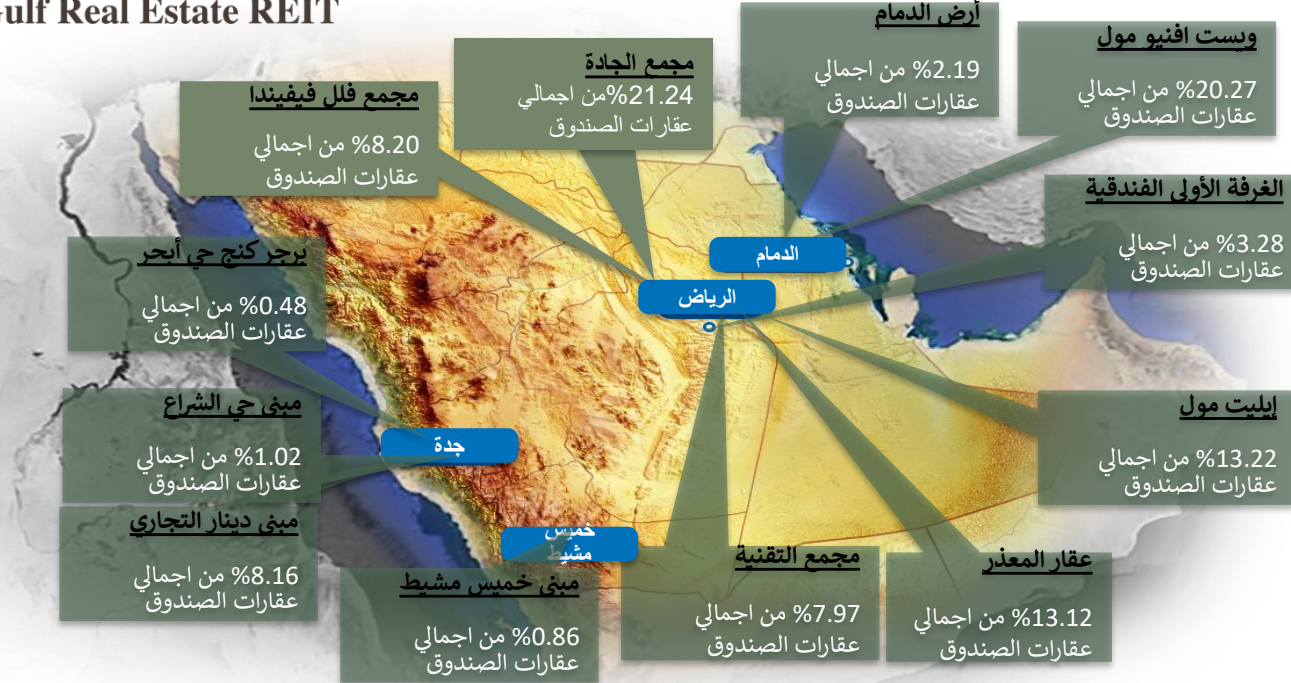
عقارات الصندوق الرئيسية



عقارات الصندوق الرئيسية



التوزيع الجغرافي لأصول الصندوق...



توزيع الاستثمار بالمناطق من حجم الصندوق

67.02%	المنطقة الوسطى
22.46%	المنطقة الشرقية
9.66%	المنطقة الغربية
0.86%	المنطقة الجنوبية



ملكية

التغيرات الجوهرية والغير جوهريّة

التغيرات الجوهرية وغير الجوهرية

- بتاريخ 2025/05/22م قام مدير الصندوق بالاعلان عن توقيع اتفاقية للاستحواذ على أصل جديد لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت وهي "أرض تجارية " واقعة بعي الفيصلية بمدينة الدمام.
- بتاريخ 2025/07/22م قام مدير الصندوق بالاعلان إلحاقاً لإعلان مدير الصندوق عن وقوع حدث معين والذي تم نشره بتاريخ 1446/11/24 هـ الموافق 2025/05/22 م بأنه بحمد الله تم الانتهاء من إجراءات نقل الملكية والاستحواذ على أرض تجارية في مدينة الدمام.
- بتاريخ 2025/09/18م قام مدير الصندوق بالاعلان عن موافقة مجلس إدارة صندوق ملكية عقارات الخليج ريت على قيام مدير الصندوق بما يلزم بشأن بيع عقار (أو أكثر) من عقارات الصندوق التي يمكن تحقيق أرباح رأسمالية عند بيعها. علماً بأن مدير الصندوق ينوي استخدام متحصلات البيع في سداد جزء من القرض القائم على الصندوق، وتوزيع الأرباح الرأسمالية الناتجة عن عملية البيع على مالكي الوحدات كتوزيعات خاصة لمرة واحدة.



ملكية

ملخص الإفصاح المالي

النسبة **	القيمة الفعلية *	مقابل الخدمات والعمولات
0.21%	327,482	رسوم حفظ
0.04%	60,000	أتعاب مراقب الحسابات
0.01%	20,000	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
0.02%	29,000	أتعاب الهيئة الشرعية
0.00%	7,500	رسوم رقابية
0.11%	166,695	رسوم تداول
0.25%	400,000	رسوم إيداع
9.72%	15,418,428	أتعاب الإدارة
0.15%	242,363	أتعاب المثلث العقاري
0.08%	119,639	مصاريف التأمين
28.84%	45,743,427	مصاريف التمويل
14.26%	22,625,548	تكاليف الإهلاك
25.67%	40,716,810	الانخفاض بقيمة الاستثمارات العقارية
1.65%	2,609,712	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
0.22%	352,102	أتعاب هيكل تمويل
0.37%	592,893	أتعاب تعامل
0.07%	104,370	زكاة العام 2025
13.27%	21,043,231	مصروفات وتكاليف التشغيل الفندقية
3.50%	5,553,010	تكاليف تشغيل العقارات
1.56%	2,482,028	مصاريف أخرى
100%	***158,614,237	إجمالي المصاريف

(***) نسبة المصروفات الغير نقدية إلى صافي الربح تشكل ما نسبته لا ينطبق علماً بأن نسبة المصروفات الغير نقدية تشكل ما نسبته 41.58% من إجمالي المصاريف.



ملكية

تقرير مجلس الإدارة

تقرير مجلس إدارة الصندوق

المواضيع التي تم مناقشتها:

- ✓ الاطلاع على أداء الصندوق وأصوله .
- ✓ الاطلاع على إيجارات الصندوق ومخاطر التحصيل.
- ✓ مستجدات فرصة الدمام.
- ✓ التواصل مع البنوك بشأن تمويل عقارات الصندوق.
- ✓ دراسة بيع جزء من عقارات الصندوق.
- ✓ ملاحظات مسؤول المطابقة والالتزام على الصندوق.
- ✓ ما يستجد من أعمال.
- ✓ إعلان موافقة مجلس إدارة الصندوق بشأن بيع جزء من عقارات الصندوق.

أهم القرارات والتوصيات الصادرة من المجلس خلال السنة:

- ✓ تزويد المجلس بالتوزيع الجغرافي وتوزيع القطاعات مقارنة بالصناديق ذات الأداء الممتاز.
- ✓ التفاوض مع بنك الراجحي بشأن تخفيض هامش التمويل لعقارات الصندوق.
- ✓ التواصل مع مصرف الراجحي بشأن تغيير جدولة دوران القرض الى 3 أشهر بدلا من 6 أشهر.
- ✓ التواصل مع بنوك خليجية مثل بنك أبو ظبي الأول وبنك الامارات دبي الوطني لغرض دراسة تمويل عقارات الصندوق.
- ✓ تحديث جدول العقارات المراد بيعها وإضافة صافي القيمة الدفترية لكل عقار والحد الأدنى المتوقع للبيع والقيمة المسددة للبنك والقيمة الموزعة للمستثمرين بناءً على الحد الأدنى.



ملكية

تقرير تقييم المخاطر

يقوم مدير الصندوق بتحليل المخاطر الموضحة في شروط وأحكام الصندوق، 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		
مرتفع	مرتفع	مرتفع	متوسط	منخفض		
مرتفع	مرتفع	متوسط	متوسط	منخفض		
متوسط	متوسط	متوسط	منخفض	منخفض		
متوسط	منخفض	منخفض	منخفض	منخفض	مؤكد الحدوث >70%	
					مرجح حدوثه 40%-70%	
					من المحتمل حدوثه 20%-40%	
					بعيد الاحتمال 5%-20%	
					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.	تركز 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



ملكية

المعلومات والبيانات الأخرى

المعلومات والبيانات الأخرى

- يمتلك مدير الصندوق ما نسبته 3.51% من وحدات الصندوق كما في 31 ديسمبر 2025م.
- لا يستثمر الصندوق في صناديق استثمار أخرى.
- العملات الخاصة: لا يوجد عملات خاصة خلال فترة التقرير.
- التوزيعات التي تمت خلال فترة التقرير بالإضافة إلى التوزيعات التي تخص عام 2025م موضحة في الجدول التالي:

البيان	الربح الموزع للسهم *	تاريخ التوزيع	مبلغ التوزيع	نسبة التوزيع إلى السعر الأولي للوحدة %
الربع الرابع 2024	0.08	2025-02-27	8,301,279.60	0.80%
الربع الاول 2025	0.08	2025-05-29	8,301,279.60	0.80%
الربع الثاني 2025	0.08	2025-09-07	8,301,279.60	0.80%
الربع الثالث 2025	0.08	2025-11-23	8,301,279.60	0.80%
الربع الرابع 2025	0.08	2026-03-15	8,301,279.60	0.80%

(*) مبالغ التوزيع بالريال السعودي.

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



التاريخ	التفاصيل
22 مايو 2025م	إعلان شركة ملكية للاستثمار عن وقوع حدث معين لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.
22 يوليو 2025م	إعلان إلحاق من شركة مُلكيّة للاستثمار بخصوص وقوع حدث معين لصندوق مُلكيّة عقارات الخليج ريت.
18 سبتمبر 2025م	إعلان شركة ملكية للاستثمار عن موافقة مجلس إدارة صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لدراسة بيع بعض عقارات الصندوق.



ملكية

القوائم المالية

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

مرفق القوائم المدققة كما في 2025-12-31 م.



صندوق مُلكيّة – عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات غرض خاص
(المُدار من قبل شركة مُلكيّة للاستثمار)
القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات غرض خاص
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

الفهرس

صفحة

١ - ٤	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي الموحدة
٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٧	قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات الموحدة
٨ - ٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
١٠ - ٤٢	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / مالكي وحدات صندوق مُلكيّة – عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

(١ / ٤)

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل ، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد لصندوق مُلكيّة – عقارات الخليج ريت ("الصندوق") والمنشآت التابعة لها (يُشار إليها معاً بلفظ "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية الموحدة للمجموعة والتي تشمل ما يلي:

- ❖ قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ،
- ❖ قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- ❖ قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- ❖ قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، و
- ❖ الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة والتي تتضمن السياسات المحاسبية والمعلومات تفسيرية أخرى.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة للمحاسبين المهنين المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد وقّينا أيضاً بمسؤولياتنا المسلكية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

الأمر الرئيسي للمراجعة

الأمر الرئيسي للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور.

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية والفندق	
يملك صندوق مُلكيّة – عقارات الخليج ريت محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مبانٍ تجارية مصنفة ضمن الاستثمارات العقارية وفندق مصنف ضمن الممتلكات و المعدات (تسمى مجتمعة كاستثمارات عقارية و فندقية) تقع في المملكة العربية السعودية.	لقد نفذنا الإجراءات الرئيسية التالية: ❖ حصلنا على فهم لمنهجية التقييم التي اعتمدها مدير الصندوق في تقدير الإنخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية والفندق.
تحتفظ الاستثمارات العقارية و الفندقية بغرض زيادة رأس المال أو تحقيق عوائد إيجارية، ويتم عرضها بالتكلفة مطروحاً منها مجمع الاهلاك وأي خسائر انخفاض متراكمة.	❖ حصلنا على تقرير تقييم لكل استثمار عقاري من مقيمي عقارات مستقلين ومعتمدين من تقييم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وتحققنا من أن طرق التقييم المستخدمة مناسبة لتحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير؛
ويُعاد قياس الاستثمارات العقارية و الفندقية لتحديد أي خسائر انخفاض في القيمة كلما دلت الأحداث أو التغيرات في الظروف على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل على قيمته القابلة للاسترداد	❖ قَيِّمنا استقلالية المقيمين الخارجيين، والمؤهلات المهنية، والكفاءة والخبرة، وتأكدنا من أنهم معتمدون من تقييم، واطلعنا على شروط تعاقدهم مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على الافتراضات أو تحد من نطاق عملهم؛

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / مالكي وحدات صندوق مُلكيّة - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

(٢ / ٤)

الأمر الرئيسي للمراجعة (تمة)

الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة	الأمر الرئيسي للمراجعة
انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية والفندق (تمة)	
شارك أحد المتخصصين لدينا لتقييم الفرضيات والتقديرات الرئيسية التي استخدمها خبراء تقييم العقارات في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	لتقييم انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية و الفندقية ، يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الاستعانة بمقيمي عقارين مستقلين معتمدين ("تقييم") لإجراء تقييم رسمي لاستثمارات الصندوق العقارية على أساس نصف سنوي.
قمنا بإجراءات للتأكد من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين الخارجيين من قبل مدير الصندوق؛	وقد اعتُبر هذا من الأمور الرئيسية للمراجعة، نظرًا لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب حكمًا مهنيًا كبيرًا من مدير الصندوق، وأن الأثر المحتمل لأي خسارة انخفاض في القيمة، إذا وجدت، قد يكون جوهريًا على القوائم المالية الموحدة.
قيّمنا المبلغ القابل للاسترداد، وهو الأعلى بين القيمة العادلة أو قيمة الاستخدام للاستثمارات العقارية والفندقية ذات الصلة وفقًا لتقارير التقييم المذكورة أعلاه، وتبين لنا أن المبلغ القابل للاسترداد أقل من قيمتها الدفترية.	يرجى الرجوع الى السياسات المحاسبية والمعلومات تفسيرية أخرى في ايضاح المتعلق بأنخفاض قيمة الاستثمارات العقارية وفندقية في ايضاح ٤ الذي يتضمن التقديرات المحاسبية الهامة و الاحكام و الافتراضات المتعلقة بانخفاض القيمة بالاضافة الى ايضاح ٩ و ١٠ الخاص بالاستثمارات العقارية و فندقية.
قمنا بمطابقة متوسط القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والفندقية كما هو وارد في الإيضاح رقم ١٨ مع تقارير المقيمين الخارجيين؛	
قيّمنا مدي كفاية العرض والأفصاحات بالقيمة العادلة في القوائم المالية.	

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٥م، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع عنها، والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ونحن لا نبيدي 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 مُحَرَّفَة 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.

تقرير المراجع المستقل

(٣/٤)

إلى السادة / مالكي وحدات صندوق مُلكيّة – عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل "وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي" المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين والاحكام المطبقة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادر عن هيئة السوق المالية، وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يرى أنها ضرورية لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية سواء بسبب غش أو خطأ.

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

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة الصندوق، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي للصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

- 1. تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية 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 الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- 2. 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.
- 3. تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والافصاحات المتعلقة بها التي أعدها الإدارة.
- 4. 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 تأكد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الافصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الافصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- 5. 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.



تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / مالكي وحدات صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

(٤ / ٤)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تمة)

التخطيط وتنفيذ أعمال مراجعة المجموعة بهدف الحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة بشأن المعلومات المالية المجمعة للمنشآت أو وحدات الأعمال ضمن المجموعة، وذلك كأساس لإبداء الرأي حول القوائم المالية الموحدة. ونكون مسؤولين عن توجيه والإشراف على أعمال المراجعة المنفذة لأغراض مراجعة المجموعة ومراجعتها. كما نظل المسؤولون بشكل كامل وحصري عن رأي المراجعة الصادر عنا.

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، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، ومن ثم نُعد 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 شركة بي كي إف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون



عبدالله

أحمد عبدالمجيد مهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧

الرياض، المملكة العربية السعودية

١٢ شوال ١٤٤٧ هـ

الموافق: ٣١ مارس ٢٠٢٦ م

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات غرض خاص
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م معدلة (إيضاح ٢٨)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
			الأصول
١٦,٣٨٠,٢٦١	١٦,١٢٤,٨٥٧	٥	النقد وما في حكمه
٢٧,١٠٣,٠٨٥	٣١,٦٧٩,٧٢٦	٦	إيجارات مدينة
٩,٨٠٠,٧٤٩	١٠,٦٨٨,٥٩٦		إيرادات مستحقة
٧,٨٨٣,٢٦٠	١,٣١٨,٥٧٩	٧	ودائع مربحة
٢٥٤,٢٨٣	٢٩٦,٤٧٨		المخزون
١,٥٣٧,٧٠٤	١,٢٤٤,٦٤٢		مصرفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى
٤,٦١٧,٩٣٢	٢,٦٦٠,٤٣٠	٨	أدوات مالية مشتقة
١,٢٥٩,٣٥٢,٧٢٥	١,٢٢٠,٦٨٧,٨٣٥	٩	العقارات الاستثمارية
١٩٦,٩٩٣,٥٦٩	١٩٣,٠٩٨,٥٧٦	١٠	ممتلكات ومعدات
١,٥٢٣,٩٢٣,٥٦٨	١,٤٧٧,٧٩٩,٧١٩		مجموع الأصول
			الالتزامات
١٧,٢٠١,٨٢٦	١٨,٢٧٥,٥٧٠		إيرادات إيجارات غير مكتسبة
٢٨,٢١١,٤٠٦	٢٢,٥٤٣,٤٢٨	١١	مستحق إلى طرف ذو علاقة
١,٧٣٧,٢٧٠	١,١٩١,٢٣٣		ذمم دائنة
٥,٠٤٦,٤٩٢	٤,١٠٦,٦٢٥	١٢	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٦٤,٠٠٠	٣٩٦,٠٠٠		التزامات المنافع المحددة للموظفين
١,٩٥٥,٦٦١	٣,٠٠٨,٨٤٧		مخصص تجديد أصول الفندق
٢٦١,٤٨٩	٢٢٨,٤٦٦	١٣	مخصص الزكاة
٦٩٧,٩٢٩,٣٠٨	٧٢٠,١٤٤,٣٧٢	١٤	تمويلات بنكية طويلة الأجل
٧٥٢,٦٠٧,٤٥٢	٧٦٩,٨٩٤,٥٤١		مجموع الالتزامات
٧٧١,٣١٦,١١٦	٧٠٧,٩٠٥,١٧٨		صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات
١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٧,٤٣	٦,٨٢		قيمة الأصول العائدة للوحدة - القيمة الدفترية
٨,٦٠	٧,٩٩	١٨	قيمة الأصول العائدة للوحدة - القيمة العادلة

سلطان بن محمد الحديثي
رئيس مجلس إدارة الصندوق

محمد عبداللطيف نواس
رئيس إدارة العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م معدلة (إيضاح ٢٨)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
			الإيرادات
٧٨,٦٣٥,٠٥٣	٨٩,٣٣٧,١٧٦		إيرادات عقود الإيجار
٤٠,٧٠٧,١٥٥	٣٥,١٠٥,٨٧٨		إيرادات تشغيل الفندق
-	٤,٩٣٥,٥٨٧	٩	أرباح رأسمالية من بيع عقارات استثمارية
٥٢٠,٧١١	٧٧٩,٦٢٥		دخل عمليات مرابحات
١٠٧,٦٥١	٩٣,٩٩٤		إيرادات أخرى
١١٩,٩٧٠,٥٧٠	١٣٠,٢٥٢,٢٦٠		إجمالي الإيرادات
			المصروفات
(٤١,٢٥٢,١١٨)	(٤٥,٧٤٣,٤٢٧)	١٥	أعباء تمويلية
١٤,٢٦٧,١٥٤	(٤٠,٧١٦,٨٠٩)	٩	(الإنخفاض)/ رد الإنخفاض في العقارات الاستثمارية
(١٦,٧٧٨,٣٥٠)	(١٨,٧٣٠,٥٥٥)	٩	استهلاك عقارات استثمارية
(١٩,٢٢٨,٩٣٦)	(١٦,٨٣٦,٦٠٢)	١٧	تكاليف التشغيل الفندقي
(١٤,٦٦٥,٥٢٦)	(١٥,٤١٨,٤٢٨)	١١	أتعاب إدارة الصندوق
(٧,٠١٩,١٧٨)	(٧,٧٣٣,٨٥٢)	١٦	مصروفات أخرى
(٦,٣٩١,٩٥٨)	(٢,٦٠٩,٧١١)	٦	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٣,٨٩٤,٩٩٤)	(٣,٨٩٤,٩٩٣)	١٠	استهلاك ممتلكات ومعدات
(٤,٥٢٨,٦١٤)	(٥,٥٥٣,٠١٣)		تكاليف تشغيل العقارات
(٢,٢٦٢,٥٠٠)	(٥٩٢,٨٩٣)		أتعاب تعامل
(٢,٤٣٢,١٨٨)	(٣٥٢,١٠٢)		أتعاب هيكل التمويل
(٣٢٨,٣٨٤)	(٣٢٧,٤٨٢)		أتعاب الحفظ
(١٠٤,٥١٥,٥٩٢)	(١٥٨,٥٠٩,٨٦٧)		إجمالي المصروفات
١٥,٤٥٤,٩٧٨	(٢٨,٢٥٧,٦٠٧)		(خسارة)/ ربح السنة قبل الزكاة
(٣١٦,٤٧٨)	(١٠٤,٣٧٠)	١٣	مصروف الزكاة
١٥,١٣٨,٥٠٠	(٢٨,٣٦١,٩٧٧)		صافي (خسارة)/ ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر
٦٥١,٩١٨	(١,٨٣٣,٩١٤)	٨	بنود يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة الجزء الفعّال من التغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي
(٣٤,٥٥٤)	(٩,٩٢٩)		بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة
٦١٧,٣٦٤	(١,٨٤٣,٨٤٣)		خسائر إعادة التقييم الاكتواري لمنافع الموظفين
١٥,٧٥٥,٨٦٤	(٣٠,٢٠٥,٨٢٠)		إجمالي (الخسارة الشاملة)/ الدخل الشامل الآخر للسنة
			إجمالي (الخسارة الشاملة)/ الدخل الشامل للسنة

سلطان بن محمد الحديثي
رئيس مجلس إدارة الصندوق

محمد عبداللطيف نواس
رئيس إدارة العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

إيضاح	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
صافي قيمة الأصول في بداية السنة	٧٧١,٣١٦,١١٦	٧٩٠,٨٤٠,٦٩٠
صافي (خسارة)/ ربح السنة	(٢٨,٣٦١,٩٧٧)	١٥,١٣٨,٥٠٠
الجزء الفعّال من التغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي	(١,٨٣٣,٩١٤)	٦٥١,٩١٨
خسائر إعادة التقييم الاكتواري لمنافع الموظفين	(٩,٩٢٩)	(٣٤,٥٥٤)
إجمالي (الخسارة الشاملة)/ الدخل الشامل للسنة	(٣٠,٢٠٥,٨٢٠)	١٥,٧٥٥,٨٦٤
توزيعات أرباح خلال السنة	(٣٣,٢٠٥,١١٨)	(٣٥,٢٨٠,٤٣٨)
صافي قيمة الأصول في نهاية السنة	٧٠٧,٩٠٥,١٧٨	٧٧١,٣١٦,١١٦
معاملات الوحدات		
فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات للسنة:		
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
وحدات	وحدات	
١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥
-	-	-
١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥
الوحدات في بداية السنة		
الوحدات المصدرة خلال السنة		
الوحدات في نهاية السنة		

سلطان بن محمد الحديشي
رئيس مجلس إدارة الصندوق

محمد عبداللطيف نواس
رئيس إدارة العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م معدلة (إيضاح ٢٨)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
١٥,٤٥٤,٩٧٨	(٢٨,٢٥٧,٦٠٧)	(خسارة) / ربح السنة قبل الزكاة
تعديلات لتسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة:		
١٦,٧٧٨,٣٥٠	١٨,٧٣٠,٥٥٥	٩ استهلاك عقارات استثمارية
٣,٨٩٤,٩٩٤	٣,٨٩٤,٩٩٣	١٠ استهلاك ممتلكات ومعدات
٤١,٢٥٢,١١٨	٤٥,٧٤٣,٤٢٧	١٥ أعباء تمويلية
٦,٣٩١,٩٥٨	٢,٦٠٩,٧١١	٦ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(١٤,٢٦٧,١٥٤)	٤٠,٧١٦,٨٠٩	٩ الانخفاض / (رد) الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٥٢٠,٧١١)	(٧٧٩,٦٢٥)	عوائد عمولة مبيعات
(٥١,١٢٩)	١٢٣,٥٨٨	خسائر / (أرباح) عقود المشتقات
١٦٢,٠٠٠	٢١٠,٠٠٠	مخصص التزامات منافع الموظفين
-	(٤,٩٣٥,٥٨٧)	٩ أرباح رأسمالية من بيع عقارات استثمارية
٨١٤,١٤٣	١,٠٥٣,١٨٦	مخصص تجديد أصول الفندق
٦٩,٩٠٩,٥٤٧	٧٩,١٠٩,٤٥٠	
التغيرات في الأصول والالتزامات التشغيلية:		
٩,٣٤٣	(٤٢,١٩٥)	المخزون
٢,٧٨٩,٤٩٩	(٧,١٨٦,٣٥٢)	٦ ايجارات مدينة
(١,٧٢٣,٣٥٨)	(٨٨٧,٨٤٧)	إيرادات مستحقة
(٢١٣,٩٧٧)	٢٩٣,٠٦٢	مصرفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى
٣,٩٥١,٥٢١	١,٠٧٣,٧٤٤	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
٩,٣٦٠,٣٣٩	(٥,٦٦٧,٩٧٨)	١١ مستحق إلى طرف ذو علاقة
(٧٤١,٨٦٥)	(٥٤٦,٠٣٧)	ذمم دائنة
(١,٤٩٣,٦١٨)	(٩٣٩,٨٦٧)	١٢ مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٨١,٨٤٧,٤٣١	٦٥,٢٠٥,٩٨٠	التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٤٠٨,٥٦٢)	(١٣٧,٣٩٣)	١٣ المسدد من الزكاة
(٨٥,٥٥٣)	(٨٧,٩٢٩)	المسدد من منافع الموظفين
٨١,٣٥٣,٣١٦	٦٤,٩٨٠,٦٥٨	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
(٢١٦,٦٨٨,٢٢١)	(٣٨,٣٤٦,٨٩١)	٩ مدفوع شراء/ تطوير العقارات الاستثمارية
-	٢٢,٥٠٠,٠٠٤	٩ المحصل من بيع العقارات الاستثمارية
(٧,٧٠٠,٠٠٠)	(١٦,٨٤٨,٠٠٠)	إيداعات مريحة - أكثر من ٣ شهور
-	٢٣,٢٤٨,٠٠٠	تحصيل مريحة - أكثر من ٣ شهور
٣٣٧,٤٥١	٩٤٤,٣٠٦	عوائد عمولة مبيعات محصلة
(٢٢٤,٠٥٠,٧٧٠)	(٨,٥٠٢,٥٨١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
معدلة (إيضاح ٢٨)			
٢١٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٧,٢٩٧,٦٨١	١٤	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	(١٥,٧٩٠,٠٧٨)	١٤	المتحصلات من التمويل طويل الأجل
(٣٤,٥٣٨,٥٦٠)	(٤٤,٩٠٤,٦٨٨)	١٤	المسدد من التمويل طويل الأجل
(٧٥٢,٥٠٠)	(١٣١,٢٧٨)	١٤	المسدد من الفوائد التمويلية
(٣٥,٢٨٠,٤٣٨)	(٣٣,٢٠٥,١١٨)	١٩	المسدد من تكلفة التمويل المؤجلة
١٤٤,٤٢٨,٥٠٢	(٥٦,٧٣٣,٤٨١)		توزيعات الأرباح
١,٧٣١,٠٤٨	(٢٥٥,٤٠٤)		صافي النقد (المستخدم في) // الناتج من الأنشطة التمويلية
١٤,٦٤٩,٢١٣	١٦,٣٨٠,٢٦١	٥	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٦,٣٨٠,٢٦١	١٦,١٢٤,٨٥٧	٥	النقد وما في حكمه في بداية السنة
			النقد وما في حكمه في نهاية السنة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		
٦٥١,٩١٨	(١,٨٣٣,٩١٤)	٨	المعاملات غير النقدية
(٣٤,٥٥٤)	(٩,٩٢٩)		أرباح عقود المشتقات
-	١١,٨٤٩,٣١١		خسائر إعادة التقييم الاكتواري لمنافع الموظفين
			المحول من المشروعات تحت التنفيذ الي العقارات الاستثمارية

سلطان بن محمد الحديثي
رئيس مجلس إدارة الصندوق

محمد عبداللطيف نواس
رئيس إدارة العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١. الصندوق وأنشطته

إن صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت ("الصندوق") صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية بهدف إلى الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً أنشائياً قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجير، 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 على حاملي الوحدات 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).

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

إن عنوان إدارة 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 والشركات التابعة لها مجتمعة (المجموعة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

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

خلال شهر فبراير عام ٢٠٢٢ م، استحوذ الصندوق على شركة الجادة الفندقية (شركة ذات مسؤولية 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 المدى.

خلال شهر يوليو ٢٠٢٥ م، قامت المجموعة بتأسيس شركة جادة النمو (شركة ذات مسؤولية 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.

٢. اللوائح النظامية

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

٣. أسس الإعداد

١,٣ 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 للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

يتم عرض الأصول والالتزامات في قائمة المركز المالي الموحدة حسب ترتيب السيولة.

٢,٣ 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 للمجموعة.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣,٣ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقدير وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والأصول والالتزامات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقدير إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للأصول أو الإلتزامات التي تؤثر في الفترات المستقبلية.

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

الأحكام

الإستمرارية

أجرت إدارة المجموعة تقييماً لقدرة المجموعة علي الإستمرار في القيام بأعمالها وفق مبدأ الإستمرارية. إدارة المجموعة على قناعة بأنها تملك الموارد اللازمة للإستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور. كما أنه، ليس لدى إدارة المجموعة أي شكوك جوهرية قد تؤثر على قدرة المجموعة في مواصلة أعمالها. 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 العوائد من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العوائد 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 تغيرات 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.

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

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣,٣ الأحكام والتقديرات والإفترضات المحاسبية الهامة (تتمه)

المحاسبة عن تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت أو أعمالاً خاضعة لسيطرة مشتركة (تتمه)

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

- تظهر أصول والتزامات 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 والدخل الشامل الآخر 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.

تصنيف الاستثمارات كعقارات استثمارية أو عقارات يشغلها المالك

يصنف الصندوق استثماراته في العقارات النقدية تحت تصنيف عقارات يشغلها المالك. يستند هذا التصنيف إلى اعتبار أن الخدمات الإضافية التي يقدمها الصندوق للعملاء تشكل جزءاً كبيراً من إجمالي إيرادات هذه العقارات. وبناءً على ذلك، فإن المنشأة تحتفظ بالمخاطر التشغيلية المرتبطة بالفنادق، وبالعكس، تُصنف استثمارات الصندوق في المراكز التجارية كعقارات استثمارية، وذلك في حال كانت الخدمات الإضافية المقدمة إلى مستأجري المراكز التجارية لا تشكل جزءاً جوهرياً من الإيرادات المستلمة من المنشآت.

الادوات المشتقة وأنشطة التحوط

يستخدم صندوق ملكية عقارات الخليج ريت مقايضات أسعار الفائدة كأدوات مالية مشتقة لإدارة تعرضه للتقلبات في أسعار الفائدة. ويتم تصنيف هذه الأدوات المالية المشتقة كتحوطات للتدفقات النقدية، ويتم الحصول عليها من أطراف مقابلة ذات جدارة ائتمانية عالية، ويتم الاعتراف بها مبدئياً ولاحقاً إعادة قياسها بالقيمة العادلة. وعند بداية علاقة التحوط، ولأغراض محاسبة التحوط، يقوم صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بتوثيق العلاقة الاقتصادية بين أداة التحوط والبند محل التحوط، بالإضافة إلى أهداف إدارة المخاطر والاستراتيجية المتبعة لتنفيذ عملية التحوط. كما يتم تصنيف القيمة العادلة للأداة المالية المشتقة المستخدمة لأغراض التحوط كأصل أو التزام متداول عندما تكون المدة المتبقية للأداة أقل من ١٢ شهراً، وفي غير ذلك يتم تصنيفها كأصل أو التزام غير متداول.

التقديرات

تقييم العقارات الاستثمارية

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 لأصول 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 تلتزم بها المجموعة 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.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للأصول 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 القابل للاسترداد للأصل.

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد المبلغ القابل للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد أو لوحدة توليد النقد هو القيمة الأكبر من القيمة في الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد 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 للأصول المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للأصول المماثلة متاحة، فيعتمد ذلك على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣,٣ الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة (تتمه)

الأعمار الانتاجية والمتبقية للاستثمارات العقارية

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

تقدير الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

تقوم الإدارة بتقدير الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك ويتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصول والتقدم والتلف وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل التغيرات في مصروف الاستهلاك في الفترات الحالية والمستقبلية - إن وجدت.

خسائر الائتمان المتوقعة

إن قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.
هناك عدد من الأحكام الهامة الالتزام أيضاً في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان
- اختيار النماذج المناسبة والافتراضات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/ الأسواق وما يرتبط بها من خسائر ائتمان متوقعة.
- إنشاء مجموعة من الأصول المالية المماثلة لأغراض قياس خسائر الائتمان المتوقعة.

مخصص تجديد أصول

يتم تكوين المخصص حسب معايير إدارة الفندق حيث يتم حجز نسبة من إجمالي 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.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٤,٣ المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة

التعديلات الجديدة على المعايير الصادرة والمطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥م:

التعديلات على المعايير	الوصف	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات	تقييم الإدارة
معايير المحاسبة الدولية رقم ٢١	صعوبة التحويل	١ يناير ٢٠٢٥	تحتوي التعديلات على إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك. تحتوي التعديلات على إفصاحات جديدة لمساعدة مستخدمي القوائم المالية في تقييم تأثير استخدام سعر الصرف المقدر	لا يوجد أثر جوهري من التعديلات الواردة بالمعيار على القوائم المالية الخاصة بالمجموعة حيث أن معظم معاملات المجموعة بالريال السعودي والذي لا يوجد تقلب في سعر الصرف الخاص به

المعايير الجديدة والتعديلات والمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة الصادرة لكن لم يبدأ سريانها بعد

لم تقم المجموعة بتطبيق التعديلات التالية على المعايير الدولية التقرير المالي الجديدة الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد:

التعديلات على المعايير	الوصف	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات	تقييم الإدارة
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و ٧	عرض وإفصاح الأدوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦	توضح متطلبات توقيت الاعتراف ببعض الموجودات والمطلوبات المالية وإلغاء الاعتراف بها في تاريخ التسوية، مع استثناء عمليات الشراء والبيع لبعض الموجودات والمطلوبات المالية التي تستوفي شروط الاستثناء الجديد، يسمح الاستثناء الجديد بإلغاء الاعتراف ببعض الخصوم المالية التي يتم تسويتها عبر أنظمة الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية.	سيتم تطبيق أثر تلك التعديلات عندما تكون قابلة للتطبيق، ومن غير المتوقع وجود أثر جوهري من تلك التعديلات على القوائم المالية الموحدة الخاصة بالمجموعة حيث أن نقاط التعديل الواردة بالمعيار ترتبط بمعاملات غير موجودة بالمجموعة.

بالإضافة إلى أن هذه التحديثات سوف تتطلب إفصاحات جديدة وتحديثات أخرى.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و ٧	عرض وإفصاح الأدوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦	تعديل هذه التعديلات متطلبات "الاستخدام الخاص" وأحكام محاسبة التحوط للعقود التي تعرض المنشآت لتقلبات في أسعار الكهرباء نتيجة ظروف طبيعية خارجة عن السيطرة مثل الطقس. كما تم إدخال متطلبات إفصاح محددة.	سيتم تطبيق أثر تلك التعديلات عندما تكون قابلة للتطبيق، ومن غير المتوقع وجود أثر جوهري من تلك التعديلات على القوائم المالية الموحدة الخاصة بالمجموعة حيث أن نقاط التعديل الواردة بالمعيار ترتبط بمعاملات غير موجودة بالمجموعة.
---	----------------------------	--------------	---	---

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٤,٣ المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة (تتمه)

المعايير الجديدة والتعديلات والمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة الصادرة لكن لم يبدأ سريانها بعد (تتمه)

التعديلات على المعايير	الوصف	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات	تقييم الإدارة
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨	العرض والإفصاح في القوائم المالية	١ يناير ٢٠٢٧	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ بدلا من معيار المحاسبة الدولي رقم ١، الذي يحدد متطلبات العرض والإفصاح الأساسية للقوائم المالية. تشمل التغييرات، التي تؤثر في الغالب على قائمة الدخل، المتطلبات الخاصة بتصنيف الإيرادات والمصروفات إلى ثلاث فئات جديدة - التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية - وعرض المجموعات الفرعية للربح أو الخسارة التشغيلية والربح أو الخسارة قبل التمويل والضرائب.	سيتم تطبيق أثر تلك التعديلات عندما تكون قابلة للتطبيق، حيث سيتم دراسة متطلبات المعيار من حيث طريقة عرض القوائم المالية الموحدة حيث تركز التعديلات على طريقة عرض قائمة الربح أو الخسارة.
			علاوة على ذلك، يتم عرض المصروفات التشغيلية مباشرة على وجه قائمة الدخل - مصنفة إما حسب الطبيعة (مثل تعويضات الموظفين)، أو حسب الوظيفة (مثل تكلفة المبيعات)، أو باستخدام عرض مختلط. تتطلب المصروفات المعروضة حسب الوظيفة إفصاحات أكثر تفصيلاً حول طبيعتها.	
			يوفر معيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ أيضاً إرشادات لتجميع وتفصيل المعلومات في القوائم المالية، ويقدم متطلبات إفصاح جديدة لقياسات الأداء المحددة من قبل الإدارة، ويلغي خيارات التصنيف للفوائد والأرباح في بيان التدفقات النقدية.	
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩	المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة	١ يناير ٢٠٢٧	يسمح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ بتقديم إفصاحات مخفضة للشركات التابعة المؤهلة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالي.	سيتم تطبيق أثر تلك التعديلات عندما تكون قابلة للتطبيق، ومن غير المتوقع وجود أثر جوهري من تلك التعديلات على القوائم المالية الموحدة الخاصة بالمجموعة.
			تكون الشركة التابعة مؤهلة عندما تقوم الشركة الأم النهائية بإعداد قوائم مالية موحدة معدة للإستخدام العام وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي.	

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية والمعلومات تفسيرية أخرى

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 المجموعة بما في ذلك الاستشارات والهدم وتسوية الموقع وقطع الصخور والإشراف وأعمال الإنشاء والتكاليف الأخرى العائدة للأصول القابلة للنقل للموقع وجاهزيتها للعمل للغرض المحدد لها. والتي سيتم تحويلها إلى العقارات الاستثمارية عندما تصبح جاهزة للاستخدام.

العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي أصول 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 للبند) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. عند بيع عقارات استثمارية تم تصنيفها سابقاً كممتلكات 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 الاستثمار العقاري الذي يتم إنشاؤه ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى لجعل الاستثمار العقاري 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 للاستثمارات العقارية في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة.

ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاكات المتراكمة. ويجري احتساب الاستهلاكات عليها على أساس عمرها الإنتاجي المقدر وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت ولا يتم احتساب استهلاك للأراضي. الأصل المباع أو المستبعد واستهلاكه المتراكم يتم حذفهما من الحسابات بتاريخ البيع أو الاستبعاد.

إن نسب الاستهلاك السنوية للبند الرئيسية لهذه الموجودات هي كالتالي:

البيان	السنوات
مباني	٤٠ سنة

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية والمعلومات تفسيرية أخرى (تتمه)

الأدوات المالية

الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

(١) الأصول المالية

الاعتراف الأولي والقياس

تصنف الأصول المالية، عند الاعتراف الأولي لها، كمقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة وبالقائمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتوقف تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف الأولي لها على خصائص التدفقات النقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. ولتصنيف وقياس الأصول 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 الأصول المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقائمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر بصرف النظر عن نموذج الأعمال. يشير نموذج أعمال المجموعة الخاص بإدارة الأصول المالية إلى كيفية إدارة هذه الأصول المالية بهدف تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الأصول المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

القياس اللاحق

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

الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

تقاس الأصول 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 الأصول المالية للمجموعة على النقدية وما في حكمها وإيجارات المدينة وودائع مرابحة.

الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

تُقيد الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. 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 أصول مالية متماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها 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) قامت المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) قيام المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصل ولكن قام بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من أصل ما أو الدخول في ترتيبات تمرير، فإنها تقوم بتقييم إذا ما، وإلى أي مدى، احتفظت بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية ولم يتم بتحويل أو الاحتفاظ بصورة جوهرية بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم تحوّل سيطرتها على الأصل، وتستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المحوّل إلى المدى الذي تستمر علاقة المجموعة به. وفي تلك الحالة تستمر المجموعة بالاعتراف أيضاً بالالتزامات المرتبطة بالأصل. ويقاس الالتزام المرتبط والأصل المحوّل على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

الانخفاض في قيمة الأصول المالية

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

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية والمعلومات تفسيرية أخرى (تتمه)

الأدوات المالية (تتمه)

الأصول المالية (تتمه)

تقييم خسائر الائتمان المتوقعة:

تطبق المجموعة المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والتي تستخدم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. وتطبق هذه الطريقة بهدف تقييم مخصص ما مقابل:

- الأصول 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. وتُعدل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. قررت المجموعة أن الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية (الدولة التي تقدم خدماتها فيها) ومعدل التضخم لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي تعدل 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

تستخدم المجموعة نموذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس الانخفاض في قيمة الأصول 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

تقوم المجموعة 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 خسائر الائتمان 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 لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر والذي يستند إلى احتمالية النماذج.

تقسيم المحفظة

تقوم المجموعة بتقييم أصولها المالية استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان 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".

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 عن السداد لأكثر من ٣٦٥ يوماً في أي التزام ائتماني هام للمجموعة. ونظراً لأن القطاع عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة سيناريو التعثر في السداد للمجموعة، فإن ذلك يدحض افتراض الـ ٩٠ يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية والمعلومات تفسيرية أخرى (تتمه)

الأدوات المالية (تتمه)

الأصول المالية (تتمه)

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 الانخفاض في القيمة المقدرة في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

تستخدم المجموعة الأدوات المالية المشتقة، مثل مقايضات أسعار الفائدة، للتحوط من مخاطر أسعار الفائدة. يتم إثبات هذه الأدوات المالية المشتقة مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام أبرم 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 على أداة التحوط في الدخل الشامل الآخر الموحد ضمن احتياطي تحوط مخاطر التدفقات النقدية، في حين يتم الاعتراف بأي جزء غير فعال مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم تعديل احتياطي تحوط التدفقات النقدية إلى أقل قيمة بين الربح أو الخسارة المتراكمة على 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 للأصول 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 أصول أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

(٢) الالتزامات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

تشتمل الالتزامات المالية الخاصة بالمجموعة على المبالغ تمويلات بنكية طويلة الأجل و مستحق إلى طرف ذو علاقة و ذمم دائنة ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى ومخصص تجديد أصول الفندق ويتم قياس الالتزامات المالية بالتكلفة المطفأة.

القياس اللاحق

الالتزامات المالية بالتكلفة المطفأة

تتعلق هذه الفئة كثيراً بالمجموعة. بعد الاعتراف الأولي لها، تقاس الالتزامات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند إلغاء الاعتراف بالالتزامات 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. ويذكر إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية عند سداد الالتزام المحدد في الأبرم أو إلغاؤه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل الالتزامات المالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط الالتزامات الحالية بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات الالتزامات الأصلية وإثبات التزامات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

(٣) مقاصة الأدوات المالية

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

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية والمعلومات تفسيرية أخرى (تتمه)

التمويلات

يتم الاعتراف بالتمويلات 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 الموحدة عند سداد الالتزام المحدد في الأبرم أو إلغائه أو انتهاء مدته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزامات المالية التي تم إلغاؤها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك الأصول غير النقدية المحولة أو الالتزامات التي تم التعاقد بها، يتم تسجيلها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة كإيرادات أو تكاليف تمويل أخرى.

تصنف القروض ضمن الالتزامات المتداولة ما لم يكن لدى المجموعة حق غير مشروط في تأجيل سداد الالتزامات لمدة لا تقل عن ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

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

الزكاة هي التزام على مالكي الوحدات، وبالتالي لم يتم عمل أي مخصص لهذا الالتزام في هذه القوائم المالية الموحدة، باستثناء الشركات التابعة "شركة الجادة الفندقية" و "شركة جادة النمو".

بالنسبة للقوائم المالية للشركات التابعة، يتم احتساب الزكاة وفقاً للوائح هيئة الزكاة والضرائب والجمارك في المملكة العربية السعودية. يتم احتساب مصروف الزكاة في نهاية السنة على أساس وعاء الزكاة أو صافي الدخل المعدل، أيهما أعلى. يتم تعديل التقديرات، إن وجدت، في الفترات التي يتم فيها الانتهاء من التقييم.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو ضمني) نتيجة حدث سابق، ومن المحتمل أن يُطلب من المجموعة تسوية هذا الالتزام، ويمكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام.

صافي قيمة الأصول

يتم احتساب صافي قيمة الأصول لكل وحدة كما تم الإفصاح عنها في قائمة صافي الأصول من خلال قسمة صافي أصول المجموعة على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية والمعلومات تفسيرية أخرى (تتمه)

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصول ما أو دفعه عند تحويل التزامات ما بموجب معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الأصول أو تحويل الالتزامات ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للأصل أو الالتزام.

تقاس القيمة العادلة للأصول أو الالتزامات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الأصل والالتزام وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالح اقتصادية لهم.

تستخدم المجموعة 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 الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلي أساس مدخلات المستوي الأدنى لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لأصول أو التزامات 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 للأصول والالتزامات التي يتم إثباتها في القوائم المالية الموحدة بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تقوم المجموعة 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. تقوم المجموعة بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر وقياس القيمة العادلة غير المتكرر.

وبتاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بتحليل التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقويمها طبقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. ولأغراض هذا التحليل، تقوم المجموعة بالتحقق من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى. كما تقوم المجموعة أيضاً بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل فئة من فئات الأصول والالتزامات مع المصادر الخارجية ذات العلاقة لتحديد ما إذا كان التغير معقولاً. ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الأصول والالتزامات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصول والالتزامات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه.

الانخفاض في قيمة الأصول غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأصول 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 المُدرة للتقديرة في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كدخل مباشر في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

الإعتراف بالإيرادات - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦

إيرادات الإيجار من تأجير العقارات الاستثمارية "كمؤجر"

عندما تعمل المجموعة كمؤجر، فإنه يحدد عند بداية عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي.

لتصنيف كل عقد إيجار، تقوم المجموعة 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، تأخذ المجموعة في الاعتبار بعض المؤشرات مثل ما إذا كان عقد الإيجار يشمل الجزء الأكبر من الحياة الاقتصادية للأصل. لقد قدرت المجموعة 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 الموحدة.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية والمعلومات تفسيرية أخرى (تتمه)

الإعتراف بالإيرادات - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ (تتمه)

- دخل الإيجار

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

- بيع العقارات الاستثمارية

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات الاستثمارية 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.

الإعتراف بالإيرادات - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥

تقوم المجموعة بالإعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق طريقة مكونة من خمس خطوات:

- الخطوة ١: تحديد العقد المبرم مع العميل. يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ وينص على الشروط التي يجب الوفاء بها.
- الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء عبارة عن تعهد في عقد مبرم مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة إلى العميل.
- الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
- الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقود التي تشتمل على أكثر من التزام أداء واحد، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة ٥: الإعتراف بالإيرادات عند (أو حال) الوفاء بالتزام الأداء.

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

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

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

- إيرادات تشغيل الفنادق

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

- الإيرادات الأخرى

يتم الاعتراف بالإيراد عند الوفاء بالتزامات الأداء.

المصاريف

يتم تسجيل المصروفات بما في ذلك رسوم إدارة الممتلكات ورسوم إدارة الصناديق ورسوم الحفظ والرسوم الأخرى على أساس الاستحقاق.

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 والدخل الشامل الآخر الموحدة.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٥. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	نقدية لدى البنك ودائع مربحة ذات تاريخ استحقاق أصلي ٣ أشهر أو أقل*
٣,٤٤٢,٦٨٤	٥,٨٠١,٠٥٣	
١٢,٩٣٧,٥٧٧	١٠,٣٢٣,٨٠٤	
١٦,٣٨٠,٢٦١	١٦,١٢٤,٨٥٧	

*تودع النقدية وما في حكمها لدى بنك محلي ذات تصنيف ائتماني جيد ("أيضاح ٢٢"). إن القيمة الدفترية المفصح عنها اعلاه تقارب القيمة العادلة بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. خلال عام ٢٠٢٥ م، قامت المجموعة بربط مرابحات بقيمة ١٠,٢٤٨,٠٠٠ ريال سعودي بهامش ربح سنوي يتراوح بين ٤,٤٠% الي ٥,٠٥% وبلغ الربح المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م مبلغ ٧٥,٨٠٤ ريال سعودي.

٦. إيجارات مدينة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيجارات مدينة يخصم: مخصص خسائر ائتمان متوقعة
٦٢,٠٢٠,٣٨٧	٦٩,٢٠٦,٧٣٩	
(٣٤,٩١٧,٣٠٢)	(٣٧,٥٢٧,٠١٣)	
٢٧,١٠٣,٠٨٥	٣١,٦٧٩,٧٢٦	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	الرصيد بداية السنة المكون خلال السنة الرصيد نهاية السنة
٢٨,٥٢٥,٣٤٤	٣٤,٩١٧,٣٠٢	
٦,٣٩١,٩٥٨	٢,٦٠٩,٧١١	
٣٤,٩١٧,٣٠٢	٣٧,٥٢٧,٠١٣	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	لم يحن تاريخ استحقاقها من ١ - ٩٠ يوم من ٩١ - ١٨٠ يوم من ١٨١ - ٢٧٠ يوم من ٢٧١ - ٣٦٠ يوم أكثر من ٣٦٥ يوم الأجمالي
٨,١٦٥,١٤٥	٥,٣٤٦,٢٤٢	
٥,٨٣٤,٢٨٥	٨,٧٨٥,٢٠٨	
١٠,٨٤٧,٠٤٠	١٥,٧٧٩,٢٣٨	
١,٣٨٢,٨٥٤	٢,٤٧٢,٩١٨	
٤,١٨٨,١٧٧	١,١٢١,٠٢٣	
٣١,٦٠٢,٨٨٦	٣٥,٧٠٢,١١٠	
٦٢,٠٢٠,٣٨٧	٦٩,٢٠٦,٧٣٩	

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. ودائع مرباحة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٧,٨٨٣,٢٦٠	١,٣١٨,٥٧٩	ودائع مرباحة ذات تاريخ استحقاق أصلي أكثر من ٣ أشهر
٧,٨٨٣,٢٦٠	١,٣١٨,٥٧٩	

وتتضمن تفاصيل الودائع كما يلي:

في ٢٥ سبتمبر ٢٠٢٥ م، أبرمت المجموعة اتفاق مرباحة قصير الأجل مع بنك الراجحي بمبلغ ١,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بمعدل ربح قدره ٥,٢٥% يستحق في ١٨ يناير ٢٠٢٦ م، مع ربح مستحق قدره ٢١,٩٩٢ ريال سعودي بنهاية فترة الإيداع. بلغ الربح المستحق حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م مبلغ ١٨,٥٧٩ ريال سعودي.

في ١ أغسطس ٢٠٢٤ م، أبرمت المجموعة اتفاق مرباحة قصير الأجل مع بنك الراجحي بمبلغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بمعدل ربح قدره ٥,٦٠% يستحق في ١٢ يناير ٢٠٢٥ م، مع ربح مستحق قدره ١٢٨,٣٣٣ ريال سعودي بنهاية فترة الإيداع. بلغ الربح المستحق حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م مبلغ ١١٩,٠٠٠ ريال سعودي.

في ١ أغسطس ٢٠٢٤ م، أبرمت المجموعة اتفاق مرباحة قصير الأجل مع بنك الراجحي بمبلغ ٢,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بمعدل ربح قدره ٥,٦٠% يستحق في ١٢ يناير ٢٠٢٥ م، مع ربح مستحق قدره ٦٩,٣٠٠ ريال سعودي بنهاية فترة الإيداع. بلغ الربح المستحق حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م مبلغ ٦٤,٢٦٠ ريال سعودي.

٨. 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 وسايبور حتي يصل ٣,٧١%، وبعد ذلك ستنفذ المجموعة فقط معدل العمولة إلى الحد الأقصى ٣,٧١%، وتاريخ استحقاق الاتفاقية حتى 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٤,٦١٧,٩٣٢	٢,٦٦٠,٤٣٠	عقود المشتقات ذات معدل العمولة - أصول

تم تقييم فعالية التحوط واعتُبرت فعالة، وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت الخسارة غير المحققة ١,٨٣٣,٩١٤ ريال سعودي، والتي تم إدراجها ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ربح ٦٥١,٩١٨ ريال سعودي).

كما أن المبلغ البالغ ١,٨١٣,٠٥٢ ريال سعودي والمُدرج كاحتياطي تحوط للتدفقات النقدية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ في قائمة المركز المالي، من المتوقع أن يؤثر على الربح أو الخسارة في السنوات المستقبلية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣,٦٤٦,٩٦٦ ريال سعودي).

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٩. العقارات الاستثمارية

التكلفة	أراضي	مباني	مشاريع تحت التنفيذ	الإجمالي
كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م (معدلة)	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)	-
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٥٩٩,٠١٦,٩١٨	٧٤٩,٧٤١,٦٩٦	٣٧,٦١٨,٢٨٥	١,٣٨٦,٣٧٦,٨٩٩
الاستهلاكات المتراكمة	-	(٨٦,٩٠٩,٥٢٨)	-	(٨٦,٩٠٩,٥٢٨)
كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م (معدلة)	-	(٨٦,٩٠٩,٥٢٨)	-	(٨٦,٩٠٩,٥٢٨)
المحمل على السنة	-	(١٨,٧٣٠,٥٥٥)	-	(١٨,٧٣٠,٥٥٥)
استبعادات	-	١,٨٣٦,١٣٥	-	١,٨٣٦,١٣٥
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	-	(١٠٣,٨٠٣,٩٤٨)	-	(١٠٣,٨٠٣,٩٤٨)
الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	(١٢,٠٣٦,٥٣٩)	(٣,٦٢٨,٠٦٦)	(٥,٥٠٣,٧٠٢)	(٢١,١٦٨,٣٠٧)
كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م (معدلة)	(١٦,٩٨٣,٦٠٥)	(٢٠,٢٥٢,٩٨٩)	(٣,٤٨٠,٢١٥)	(٤٠,٧١٦,٨٠٩)
التغير خلال السنة	(٢,٨٤٨,٠٢٨)	(٢,٦٥٥,٦٧٤)	٥,٥٠٣,٧٠٢	-
المحول من مشاريع تحت التنفيذ خلال السنة	(٣١,٨٦٨,١٧٢)	(٢٦,٥٣٦,٧٢٩)	(٣,٤٨٠,٢١٥)	(٦١,٨٨٥,١١٦)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٥٦٧,١٤٨,٧٤٦	٦١٩,٤٠١,٠١٩	٣٤,١٣٨,٠٧٠	١,٢٢٠,٦٨٧,٨٣٥
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م				
التكلفة	أراضي	مباني	مشاريع تحت التنفيذ	الإجمالي
كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م	٥٤١,٥٨٦,٠٨٦	٥٩١,٨٩٨,٥٥١	١٧,٢٥٧,٧٠٢	١,١٥٠,٧٤٢,٣٣٩
إضافات خلال السنة	٥٦,٩٩٧,٧٨٢	١٥٩,٥٩٥,١٢٩	٩٥,٣١٠	٢١٦,٦٨٨,٢٢١
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٥٩٨,٥٨٣,٨٦٨	٧٥١,٤٩٣,٦٨٠	١٧,٣٥٣,٠١٢	١,٣٦٧,٤٣٠,٥٦٠
الاستهلاكات المتراكمة	-	(٧٠,١٣١,١٧٨)	-	(٧٠,١٣١,١٧٨)
كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م	-	(١٦,٧٧٨,٣٥٠)	-	(١٦,٧٧٨,٣٥٠)
المحمل على السنة	-	(٨٦,٩٠٩,٥٢٨)	-	(٨٦,٩٠٩,٥٢٨)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	-	(٨٦,٩٠٩,٥٢٨)	-	(٨٦,٩٠٩,٥٢٨)
الانخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية	(١٨,٣٦٠,٣٢٨)	(١١,٥٧١,٤٣١)	(٥,٥٠٣,٧٠٢)	(٣٥,٤٣٥,٤٦١)
كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م	٦,٣٢٣,٧٨٩	٧,٩٤٣,٣٦٥	-	١٤,٢٦٧,١٥٤
التغير خلال السنة	(١٢,٠٣٦,٥٣٩)	(٣,٦٢٨,٠٦٦)	(٥,٥٠٣,٧٠٢)	(٢١,١٦٨,٣٠٧)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٥٨٦,٥٤٧,٣٢٩	٦٦٠,٩٥٦,٠٨٦	١١,٨٤٩,٣١٠	١,٢٥٩,٣٥٢,٧٢٥
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م				

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٩. العقارات الاستثمارية (تتمه)

تتمثل العقارات الاستثمارية 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 وكافيات 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.
- 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 فئة خمسة نجوم مكون من ١٠٤ غرفة، و١٦ فيلا فندقية و٢٤ معرض تجاري و٥ مكاتب بمساحة بناء اجمالية قدرها ٣٣,١٠٥,٨٩ متراً مربعاً. تم فصل الفندق في بند ممتلكات ومعدات ووفقاً لمعيار الممتلكات والآلات والمعدات نظراً لأن الفندق تديره المجموعة، بما يعكس جوهر الاستخدام وطبيعته.
- برج المعذر السكني والتجاري: هو مبنى سكني وتجاري في الرياض، حي السليمانية، طريق المعثر. تبلغ مساحة المبنى ٥٥,٣٢٠,١٧ متر مربع. يتكون العقار من ١١ طابقاً بالإضافة إلى ملحقات علوية 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 علي توصيل المنافع العامة للعقار ولا يوجد دخل من العقار خلال العام

صكوك ملكية العقارات الخاصة بالمجموعة 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 المجموعة لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة (إحدى شركات مجموعة الراجحي)، باستثناء بعض الصكوك المتعلقة بمجمع الجادة، التي هي الصكوك أرقام ٧٨١٩١٢٠٠٠١١١ و ٣٨١٩١٢٠٠٠١١١، مع معدل تغطية لا يقل عن ٢٠٠% من إجمالي التسهيلات كضمان للتمويل الممنوح للمجموعة، على أن يتم الإفراج عن الرهن على هذه الصكوك بعد سداد كامل قيمة القرض من بنك الراجحي. (إيضاح ١٤).

العقارات الاستثمارية تُسجل بتكلفتها التاريخية. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى متوسط قيمتين سوقيتين تم تقديرهما من قبل مقيمين مستقلين (إيضاح ١٨).

*خلال عام ٢٠٢٤، تم التوصل إلى اتفاق للاستحواذ على برج المعذر السكني والتجاري في الرياض، بقيمة ٢٠٠ مليون ريال سعودي، باستثناء جميع المصاريف المتعلقة بنقل ملكية العقار، على أن يتم دفع المبلغ عن طريق شيك للبائع "المالك"، بشرط أن يتحمل المشتري "المجموعة" جميع المصاريف المتعلقة بنقل ملكية العقار. تم تحرير الصكوك ٣٨١٩٦٨٠٠٠٢٦٧ و ٩٨١٩٦٨٠٠٠٢٦٨ لصالح المشتري "المجموعة"، وتم نقل السيطرة لصالح المشتري "المجموعة" إلى وكلاء العقارات في ذلك التاريخ.

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

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

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠. ممتلكات ومعدات

عبارة عن عقار تجاري فندقى يضم فندقاً يتم تشغيله من قبل شركة (RHG) تحت العلامة التجارية راديسون بلو فئة خمسة نجوم مكون من ١٠٤ غرفة، و ١٦ فيلا فندقية.

التكلفة	أراضي	مباني	الإجمالي
كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م (معدلة)	٥٣,٢١٨,٥٤٠	١٥٥,٠٢٤,٢٦٨	٢٠٨,٢٤٢,٨٠٨
إضافات خلال السنة	-	-	-
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٥٣,٢١٨,٥٤٠	١٥٥,٠٢٤,٢٦٨	٢٠٨,٢٤٢,٨٠٨
الاستهلاكات المتراكمة	-	-	-
كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م (معدلة)	-	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

التكلفة	أراضي	مباني	الإجمالي
كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م (معدلة)	٥٣,٢١٨,٥٤٠	١٥٥,٠٢٤,٢٦٨	٢٠٨,٢٤٢,٨٠٨
إضافات خلال السنة	-	-	-
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٥٣,٢١٨,٥٤٠	١٥٥,٠٢٤,٢٦٨	٢٠٨,٢٤٢,٨٠٨
الاستهلاكات المتراكمة	-	-	-
كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م (معدلة)	-	٧,٣٥٤,٢٤٥	٧,٣٥٤,٢٤٥
المحمل على السنة	-	٣,٨٩٤,٩٩٤	٣,٨٩٤,٩٩٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	-	١١,٢٤٩,٢٣٩	١١,٢٤٩,٢٣٩
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٥٣,٢١٨,٥٤٠	١٤٣,٧٧٥,٠٢٩	١٩٦,٩٩٣,٥٦٩

١١. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة بالمجموعة بمدير الصندوق والشركات التابعة وأعضاء مجلس الإدارة، والصناديق الأخرى التي يديرها مدير الصندوق. في دورة النشاطات الاعتيادية، تتعامل المجموعة 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، تدفع المجموعة 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 الأصول على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (إيضاح ١٨)، كما تدفع المجموعة الاتعاب التالية:

- أتعاب هيكل رأس المال: تدفع المجموعة أتعاب لمدير الصندوق أو أي طرف آخر يقوم بعملية ترتيب هيكل رأس المال بحد أعلى ١ % من إجمالي أي مبالغ اشتراك يتم جمعها خلال فترات الطرح المستقبلية أو عند جمع أي مبالغ اشتراك أخرى سواء نقدية (عن طريق إصدار حقوق أولوية) أو عينية. وتدفع أتعاب هيكل رأس المال فوراً مرة واحدة بعد إقفال أي عملية جمع رأس مال.

- أتعاب هيكل التمويل: تدفع المجموعة لمدير الصندوق أو طرف آخر أتعاب هيكل تمويل بحد أعلى ١ % من إجمالي المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية.

- أتعاب تعامل: تدفع المجموعة 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
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١١. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمه)

(أ) أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

حجم المعاملات خلال السنة المنتهية في		طبيعة المعاملات	العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م			
(١٤,٦٦٥,٥٢٦)	(١٥,٤١٨,٤٢٨)	أتعاب الإدارة	مدير الصندوق	شركة ملكية للاستثمار
(٦٧٦,٦١١)	(٦٤٦,٠٦٣)	أتعاب الخدمات المقدمة		
(٤١,٨٣٨)	(١٣,٢٠٥)	مصاريف مسددة بالإئابة		
(١,٢٤٠,٠١٠)	(١,١٦٧,٠٦٨)	توزيعات أرباح		
(٢,٣٠٠,٠٠٠)	(٥٥٩,١٤٣)	أتعاب تعامل		
-	١,٢٢٥,٦٠٠	ايرادات ايجار		
(٢,٤٧٢,٥٠٠)	(٣٥٢,١٠٢)	أتعاب هيكلية التمويل		

(ب) فيما يلي الأرصدة المستحقة إلى الطرف ذو العلاقة كما يلي:

الطرف ذو العلاقة	العلاقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
شركة ملكية للاستثمار	مدير الصندوق	٢٢,٥٤٣,٤٢٨	٢٨,٢١١,٤٠٦
		٢٢,٥٤٣,٤٢٨	٢٨,٢١١,٤٠٦

حاملي الوحدات الذين يمتلكون أكثر من ٥% من وحدات الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ هم:
شركة عقارات الخليج

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

رواتب ومكافآت الإدارة العليا وكبار التنفيذيين مكافآت وبدلات حضور مجلس الإدارة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٧٧٨,٢٥٨	٧١٩,٨٥٥	
٢٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠	

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

١٢. مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٤٩٦,٣٤٧	١,٤٦٠,١٥٤	ضريبة القيمة المضافة المستحقة
٨٣٥,١٢٤	١,١٣٢,١٩٤	منافع الموظفين المستحقة والتوظيف الخارجي
١,٨٢٥,١٣٢	٢,١٢٩,٥٧٠	مصروفات مستحقة
١١٠,١٠٠	١١٠,١٠٠	أتعاب مهنية واستشارات مستحقة
٨٣٩,٩٢٢	٢١٤,٤٧٤	أرصدة دائنة أخرى
٤,١٠٦,٦٢٥	٥,٠٤٦,٤٩٢	

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٣. 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" و "شركة جادة النمو".

(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.

(ب) إن حركة مخصص الزكاة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٣٥٣,٥٧٣	٢٦١,٤٨٩	الرصيد في بداية السنة
٣١٦,٤٧٨	١٠٤,٣٧٠	المكون خلال السنة
(٤٠٨,٥٦٢)	(١٣٧,٣٩٣)	المسدد خلال السنة
٢٦١,٤٨٩	٢٢٨,٤٦٦	الرصيد في نهاية السنة

١٤. تمويلات بنكية طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٦٧٩,٣٥٣,٢٢٣	٧٠٠,٨٦٠,٨٢٦	تمويلات بنكية (أ)
١٩,٩٢٥,٧٤٣	٢٠,٢٩٣,٢٩٥	يضاف: أعباء تمويلية للسنة (ب)
(١,٣٤٩,٦٥٨)	(١,٠٠٩,٧٤٩)	يخصم: تكاليف تمويل مؤجلة (ج)
٦٩٧,٩٢٩,٣٠٨	٧٢٠,١٤٤,٣٧٢	

(أ) تتمثل الحركة على التمويلات البنكية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٤٦٤,٣٥٣,٢٢٣	٦٧٩,٣٥٣,٢٢٣	الرصيد في بداية السنة
٢١٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٧,٢٩٧,٦٨١	المسحوبات خلال السنة
-	(١٥,٧٩٠,٠٧٨)	المدفوعات خلال السنة
٦٧٩,٣٥٣,٢٢٣	٧٠٠,٨٦٠,٨٢٦	الرصيد في نهاية السنة

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٤. تمويلات بنكية طويلة الأجل (تتمه)

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 ونسبة تغطية لا تقل عن ٢٠٠% من قيمة إجمالي التسهيلات (إيضاح ٩)، على أن يسدد جميع المبالغ المستحقة بعد سبع سنوات من تاريخ أول سحب.

في ٥ إبريل ٢٠٢٢ م، أبرمت المجموعة اتفاقية سقف معدل نسبة العمولة (متوافقة مع الضوابط الشرعية) مع مصرف الراجحي (إيضاح ٨).

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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١٣,٥٦٠,١٢٧	١٩,٩٢٥,٧٤٣	الرصيد في بداية السنة
٤٠,٩٠٤,١٧٦	٤٥,٢٧٢,٢٤٠	المحمل خلال السنة (إيضاح ١٥)
(٣٤,٥٣٨,٥٦٠)	(٤٤,٩٠٤,٦٨٨)	المسدد خلال السنة
١٩,٩٢٥,٧٤٣	٢٠,٢٩٣,٢٩٥	الرصيد في نهاية السنة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٩٤٥,١٠٠	١,٣٤٩,٦٥٨	الرصيد في بداية السنة
٧٥٢,٥٠٠	١٣١,٢٧٨	المسدد خلال السنة
(٣٤٧,٩٤٢)	(٤٧١,١٨٧)	المطفيء خلال السنة (إيضاح ١٥)
١,٣٤٩,٦٥٨	١,٠٠٩,٧٤٩	الرصيد في نهاية السنة

تم الافصاح عن تواريخ الاستحقاق في ايضاح رقم ٢٢.

١٥. أعباء تمويلية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٤٠,٩٠٤,١٧٦	٤٥,٢٧٢,٢٤٠	عمولات تمويلات بنكية طويلة الأجل (إيضاح ١٤)
٣٤٧,٩٤٢	٤٧١,١٨٧	إطفاء مصروفات تمويل مؤجلة (إيضاح ١٤)
٤١,٢٥٢,١١٨	٤٥,٧٤٣,٤٢٧	

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٦. مصروفات أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٤٠٢,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	رسوم مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع)
١٢٧,١٢٨	١٢٧,٣٧٢	أتعاب مهنية
٢٢٠,٢٠٠	٢٤٢,٣٦٣	مصروفات تقييم العقارات الاستثمارية
٤٠٥,٢٢٩	٣٨٨,٩٦١	مصروفات تأمين
١٩٤,٦١١	١٦٦,٦٩٥	رسوم شركة تداول
٨١٤,١٤٣	١,٠٥٣,١٨٦	مخصص تجديد أصول الفندق
١,١٧٣,٢٧٦	١,٠٤٦,٨٥٣	مصروفات التسويق
٣,٦٨٢,٥٩١	٤,٣٠٨,٤٢٢	أخرى
٧,٠١٩,١٧٨	٧,٧٣٣,٨٥٢	

١٧. تكاليف التشغيل الفندقي

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٤,٦٨٧,٦٩٩	٤,٦٦٩,٩٨٧	رواتب وما في حكمها
٤,٤٤٣,٩٠٩	٣,٦٧٤,٩٣٢	عمولات
٢,٤٠٨,٤٨٦	١,٦٠٠,٩٧٧	تكاليف أغذية ومشروبات
١,٣٥٩,٩٨٤	١,٤٥٦,٦٦٦	تكاليف عقود الصيانة
١,٠٨٠,٤٣٤	٩٤١,٨٥٧	عمالة مؤقتة
٨٨١,٤٥٥	٧٧٢,٥١٤	بدلات وحوافز
٧٢٤,٣٤١	٧٦٦,٠٣٠	كهرباء ومياه
٧٥٣,٥٦٨	٥٩٤,٩٠٢	تكاليف نظافة ورواتب خري
٦١٩,٣٩٧	٥٧١,١٤٧	مصاريف حكومية
٣٨٤,٠٦٩	٣٦٦,٤٨٥	إيجارات تشغيلية
٦٣٨,٢٥٦	٣٢٢,١١٢	مهام ومستهلكات
٢٣٦,٤٣٩	٢٠١,١٩٠	تأمين طبي
١,٠١٠,٨٩٩	٨٩٧,٨٠٣	تكاليف أخرى
١٩,٢٢٨,٩٣٦	١٦,٨٣٦,٦٠٢	

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٨. الأثر على صافي قيمة الأصول في حالة تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات بالقيمة العادلة

طبقاً للأنحة 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 للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، تقيد العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة (إن وجدت).

في عام ٢٠٢٥ م، تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية 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 فالي للتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١١٠٠٠١٩١.

في عام ٢٠٢٤ م، يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين اثنين هما شركة باركود لتقييم الأصول (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٠١ وشركة قيم للتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٥٢.

و بلغ تقييم المقيمين للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات كما يلي:

المتوسط	المقيم الثاني	المقيم الأول	
١,٥٣٤,٩١٦,٣٧١	١,٥٤٤,٣١٨,٢٦٠	١,٥٢٥,٥١٤,٤٨٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
١,٥٧٧,٨٤٠,٣١٥	١,٥٨١,٠٦٣,٦٣٠	١,٥٧٤,٦١٧,٠٠٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١,٥٧٧,٨٤٠,٣١٥	١,٥٣٤,٩١٦,٣٧١	القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات
(١,٤٥٦,٣٤٦,٢٩٤)	(١,٤١٣,٧٨٦,٤١١)	صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات (إيضاح ١٠ و ٩)
١٢١,٤٩٤,٠٢١	١٢١,١٢٩,٩٦٠	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات
١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	الوحدات المصدرة
١,١٧	١,١٧	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٧٧١,٣١٦,١١٦	٧٠٧,٩٠٥,١٧٨	صافي قيمة الأصول بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الموحدة
١٢١,٤٩٤,٠٢١	١٢١,١٢٩,٩٦٠	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات (إيضاح ١٨-١)
٨٩٢,٨١٠,١٣٧	٨٢٩,٠٣٥,١٣٨	صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٧,٤٣	٦,٨٢	صافي قيمة الأصول للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الموحدة
١,١٧	١,١٧	الأثر على صافي قيمة الأصول للوحدة نتيجة للأرباح غير المحققة التي تم تحديدها على أساس عمليات تقييم العقارات (إيضاح ١٨-١)
٨,٦٠	٧,٩٩	صافي قيمة الأصول للوحدة بالقيمة العادلة

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٩. توزيعات الأرباح

في تاريخ ١٥ يناير ٢٠٢٥ م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة المنتهية في ٣١ يناير ٢٠٢٥ م، بمبلغ ٨,٣٠١,٢٨٠ ريال سعودي.

في تاريخ ٢١ أبريل ٢٠٢٥ م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ م، بمبلغ ٨,٣٠١,٢٨٠ ريال سعودي.

في تاريخ ٢١ يوليو ٢٠٢٥ م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م، بمبلغ ٨,٣٠١,٢٨٠ ريال سعودي.

في تاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٢٥ م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م، بمبلغ ٨,٣٠١,٢٧٨ ريال سعودي.

في تاريخ ١٦ يناير ٢٠٢٤ م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة المنتهية في ٢٩ يناير ٢٠٢٤ م، بمبلغ ١٠,٣٧٦,٥٩٨ ريال سعودي.

في تاريخ ٢٠ أبريل ٢٠٢٥ م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ م، بمبلغ ٨,٣٠١,٢٨٠ ريال سعودي.

في تاريخ ١٧ يوليو ٢٠٢٤ م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م، بمبلغ ٨,٣٠١,٢٨٠ ريال سعودي.

في تاريخ ١٧ أكتوبر ٢٠٢٤ م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م، بمبلغ ٨,٣٠١,٢٨٠ ريال سعودي.

٢٠. 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 لأبرم 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 كطرف ثاني.

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 وفقا للربع التقويمي وإجمالي السنة المالية وسيتم التسوية بنهاية السنة المالية

نسبة إجمالي الربح التشغيلي من إجمالي الإيرادات بنفس الفترة

أقل من ٢٠ %
أكبر من ٢٠ % وحتى ٣٠ %
أكبر من ٣٠ % وحتى ٤٠ %
أكبر من ٤٠ % وحتى ٥٠ %
أكبر من ٥٠ %

لاتطبق الرسوم
٤ % من إجمالي الربح التشغيلي
٥ % من إجمالي الربح التشغيلي
٦ % من إجمالي الربح التشغيلي
٨ % من إجمالي الربح التشغيلي

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

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢١. الأصول والالتزامات المالية

فيما يلي معلومات عن الأصول والالتزامات المالية المحتفظ بها من قبل المجموعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
		الأصول المالية بالتكلفة المطفأة
١٦,٣٨٠,٢٦١	١٦,١٢٤,٨٥٧	النقد وما في حكمه
٢٧,١٠٣,٠٨٥	٣١,٦٧٩,٧٢٦	إيجارات مدينة
٩,٨٠٠,٧٤٩	١٠,٦٨٨,٥٩٦	إيرادات مستحقة
٧,٨٨٣,٢٦٠	١,٣١٨,٥٧٩	ودائع مرابحة
		الأصول المالية بالقيمة العادلة
٤,٦١٧,٩٣٢	٢,٦٦٠,٤٣٠	أصول عقود المشتقات
٦٥,٧٨٥,٢٨٧	٦٢,٤٧٢,١٨٨	
		الالتزامات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة
٢٨,٢١١,٤٠٦	٢٢,٥٤٣,٤٢٨	مستحق إلى طرف ذو علاقة
١,٧٣٧,٢٧٠	١,١٩١,٢٣٣	ذمم دائنة
٥,٠٤٦,٤٩٢	٤,١٠٦,٦٢٥	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦٩٧,٩٢٩,٣٠٨	٧٢٠,١٤٤,٣٧٢	تمويلات بنكية طويلة الأجل
٧٣٢,٩٢٤,٤٧٦	٧٤٧,٩٨٥,٦٥٨	

تمتلك المجموعة أصولاً مالية مقاسة بالقيمة العادلة (إيضاح ٢٢).

٢٢. القيمة العادلة للأدوات المالية والادوات غير 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 تعبأة).

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.

القيمة الدفترية	المستوى الأول	المستوى الثاني	القيمة العادلة	المستوى الثالث
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م				
الأصول الغير المالية				
عقارات استثمارية	١,٢٢٠,٦٨٧,٨٣٥	-	٣٤,١٣٨,٠٧١	١,٢٦٦,٧٣٤,٣٠٥
ممتلكات ومعدات	١٩٣,٠٩٨,٥٧٦	-	-	٢٣٤,٠٤٣,٩٩٥
الأصول المالية				
أصول عقود المشتقات	٢,٦٦٠,٤٣٠	-	٢,٦٦٠,٤٣٠	-
	١,٤١٦,٤٤٦,٨٤١	-	٣٦,٧٩٨,٥٠١	١,٥٠٠,٧٧٨,٣٠٠

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٢. القيمة العادلة للأدوات المالية والأدوات غير المالية (تتمه)

القيمة العادلة	القيمة الدفترية	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م				
الأصول الغير المالية				
عقارات استثمارية	١,٢٥٩,٣٥٢,٧٢٥	-	-	١,٣٢٥,٧٣٧,٥٩٣
ممتلكات ومعدات	١٩٦,٩٩٣,٥٦٩	-	-	٢٥٢,١٠٢,٧٢٢
الأصول المالية				
أصول عقود المشتقات	٤,٦١٧,٩٣٢	-	٤,٦١٧,٩٣٢	-
	١,٤٦٠,٩٦٤,٢٢٦	-	٤,٦١٧,٩٣٢	١,٥٧٧,٨٤٠,٣١٥

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، 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 ٢٠٢٤: لا شيء).

أساليب التقييم العادل:

المستوى الثاني:

تم تقييم العقارات الاستثمارية بطريقة المقارن استنادا الي معلومات قابلة للملاحظة.
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 منحني سايبور الضمني ومعدل الحد الأقصى كما في ٣١ ديسمبر من أجل عكس ظروف السوق في التاريخ.

المستوى الثالث:

تم إجراء تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة رسملة الدخل وطريقة التكلفة بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى الثالث 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 ٩,٣% - ١٠,٣%).
معدلات الرسملة بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٧% - ٩%)

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.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٣. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

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

تشتمل الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية الموحدة بشكل أساسي على النقد وما في حكمه إيجارات مدينة وودائع مربحة وإيرادات مستحقة ومستحق الي أطراف ذات علاقة وذمم دائنة والمصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى وتمويلات بنكية. 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. المجموعة معرضه لمخاطر الخسائر. المجموعة معرض لمخاطر الخسائر المتعلقة بالائتمان والتي يمكن أن تقع نتيجة عدم قدرة الجهة المقابلة أو المصدر أو عدم رغبته في الوفاء بالتزاماته. بما في ذلك مخاطر الائتمان على أرصده البنكية والذمم المدينة.

ويتم الاحتفاظ بمخصص لخسائر الائتمان ويكون كافيا حسب تقدير الإدارة لتغطية الخسائر المحتملة للمبالغ مستحقة القبض المتأخرة. في تاريخ كل تقرير مالي، يتم تقييم النقد وما في حكمه وودائع المربحة وأدوات مالية مشتقة 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 النقد وما في حكمه. ولذلك، فإن احتمالية التعثر تستند إلى العوامل المستقبلية وأي خسائر تنتج عن التعثر لا تكاد تذكر. كما في تاريخ التقرير، لا توجد تواريخ استحقاق متأخرة.

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

إن أقصى تعرض غير مخصص للمجموعة لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي الموحدة وخسائر الائتمان المتوقعة المعنية هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١٦,٣٨٠,٢٦١	١٦,١٢٤,٨٥٧	النقد وما في حكمه
٦٢,٠٢٠,٣٨٧	٦٩,٢٠٦,٧٣٩	إيجارات مدينة، المبلغ الإجمالي*
٩,٨٠٠,٧٤٩	١٠,٦٨٨,٥٩٦	إيرادات مستحقة
٧,٨٨٣,٢٦٠	١,٣١٨,٥٧٩	ودائع مربحة

* يقدم الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان وخسائر الائتمان المتوقعة للإيجارات المدينة كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	التعرض لمخاطر التعثر في السداد	مخصص انخفاض القيمة
لم يحن تاريخ استحقاقها	٨,١١٪	٥,٣٤٦,٢٤٢	٤٣٣,٦٦٧
من ١ الي ٩٠ يوم	١٣,٤٤٪	٨,٧٨٥,٢٠٨	١,١٨٠,٨٤٨
من ٩١ الي ١٨٠ يوم	٥,٧٢٪	١٥,٧٧٩,٢٣٨	٩٠٢,٩١٥
من ١٨١ الي ٢٧٠ يوم	٥٩,٢٠٪	٢,٤٧٢,٩١٨	١,٤٦٤,٠٣٤
من ٢٧١ الي ٣٦٠ يوم	٧٧,٨٦٪	١,١٢١,٠٢٣	٨٧٢,٨٦٩
أكثر من ٣٦٥ يوم	٩١,٥٥٪	٣٥,٧٠٢,١١٠	٣٢,٦٧٢,٦٨٠
الإجمالي		٦٩,٢٠٦,٧٣٩	٣٧,٥٢٧,٠١٣

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٣. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمه)

مخاطر الائتمان (تتمه)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	التعرض لمخاطر التعثر في السداد	مخصص انخفاض القيمة
لم يحن تاريخ استحقاقها	٠,٠%	٨,١٦٥,١٤٥	-
من ١ إلى ٩٠ يوم	٨,٢٩%	٥,٨٣٤,٢٨٥	٤٨٣,٦٠٥
من ٩١ إلى ١٨٠ يوم	١٥,٣٥%	١٠,٨٤٧,٠٤٠	١,٦٦٥,٢٧٥
من ١٨١ إلى ٢٧٠ يوم	٢٩,٨٠%	١,٣٨٢,٨٥٤	٤١٢,٠٩٤
من ٢٧١ إلى ٣٦٠ يوم	٧٨,٥٢%	٤,١٨٨,١٧٧	٣,٢٨٨,٤٨٧
أكثر من ٣٦٥ يوم	٩٢,٠٣%	٣١,٦٠٢,٨٨٦	٢٩,٠٦٧,٨٤١
الإجمالي		٦٢,٠٢٠,٣٨٧	٣٤,٩١٧,٣٠٢

تتمثل الايرادات المستحقة في الفرق بين اثبات الايرادات بطريقة القسط الثابت والمبالغ التي تم إصدار فواتير لها وفقاً لعقود الايجار، وبعد النظر في طبيعة هذه الأرصدة تري الادارة ان الخسائر الائتمانية المتوقعة أن وجدت لن تكون جوهرية.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها المجموعة في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها المجموعة لصالح الغير.

للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال الرئيسية للمجموعة، تحتفظ المجموعة حيثما أمكن بما يكفي من الأصول المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتبتعد المجموعة عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصيرة الأجل والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة. ولدى المجموعة أيضاً سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد الالتزام للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

فيما يلي بيان استحقاق الالتزامات المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	أقل من سنة ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	غير محدد المدة ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
تمويلات بنكية طويلة الأجل	٢٠,٢٩٣,٢٩٥	٦٩٩,٨٥١,٠٧٧	-	٧٢٠,١٤٤,٣٧٢
مستحق إلى طرف ذو علاقة	٢٢,٥٤٣,٤٢٨	-	-	٢٢,٥٤٣,٤٢٨
ذمم دائنة	١,١٩١,٢٣٣	-	-	١,١٩١,٢٣٣
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٤,١٠٦,٦٢٥	-	-	٤,١٠٦,٦٢٥

فيما يلي بيان استحقاق الالتزامات المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	أقل من سنة ريال سعودي	أكثر من سنة ريال سعودي	غير محدد المدة ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
تمويلات بنكية طويلة الأجل	١٩,٩٢٥,٧٤٣	٦٧٨,٠٠٣,٥٦٥	-	٦٩٧,٩٢٩,٣٠٨
مستحق إلى طرف ذو علاقة	٢٨,٢١١,٤٠٦	-	-	٢٨,٢١١,٤٠٦
ذمم دائنة	١,٧٣٧,٢٧٠	-	-	١,٧٣٧,٢٧٠
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٥,٠٤٦,٤٩٢	-	-	٥,٠٤٦,٤٩٢

مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. لا تتعرض المجموعة لمخاطر عملات جوهرية وذلك لأن جميع الأصول والالتزامات المالية النقدية الخاصة به مسجلة بالريال السعودي.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٣. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمه)

مخاطر أسعار العملات

مخاطر أسعار العملة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار العملات السائدة على المراكز المالية للمجموعة والتدفقات النقدية. تنشأ مخاطر أسعار العملة للمجموعة بشكل رئيسي من التسهيلات البنكية الخاصة به وأدوات مالية مشتقة، والتي تكون بأسعار فائدة متغيرة ولا تخضع لإعادة التسعير على أساس منتظم. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للمجموعة بشكل رئيسي من القروض الخاصة به، والتي تكون بأسعار عمولة متغيرة وتحليل الحساسية على النحو التالي:

قائمة صافي أصول الملاك (حقوق الملكية)		قائمة الدخل		
١٠٠- نقطة	١٠٠+ نقطة	١٠٠- نقطة	١٠٠+ نقطة	
٧,٢٠١,٤٤٤	(٧,٢٠١,٤٤٤)	٧,٢٠١,٤٤٤	(٧,٢٠١,٤٤٤)	تكلفة التسهيلات التمويلية
٧,٢٠١,٤٤٤	(٧,٢٠١,٤٤٤)	٧,٢٠١,٤٤٤	(٧,٢٠١,٤٤٤)	حساسية التدفق النقدي (صافي)
(٢٦,٦٠٤)	٢٦,٦٠٤	(٢٦,٦٠٤)	٢٦,٦٠٤	أدوات مالية مشتقة
(٢٦,٦٠٤)	٢٦,٦٠٤	(٢٦,٦٠٤)	٢٦,٦٠٤	حساسية التدفق النقدي (صافي)
قائمة صافي أصول الملاك (حقوق الملكية)		قائمة الدخل		
١٠٠- نقطة	١٠٠+ نقطة	١٠٠- نقطة	١٠٠+ نقطة	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٦,٩٧٩,٢٩٣	(٦,٩٧٩,٢٩٣)	٦,٩٧٩,٢٩٣	(٦,٩٧٩,٢٩٣)	تكلفة تسهيلات التمويل الإسلامي
٦,٩٧٩,٢٩٣	(٦,٩٧٩,٢٩٣)	٦,٩٧٩,٢٩٣	(٦,٩٧٩,٢٩٣)	حساسية التدفق النقدي (صافي)
(١,٠٠٠,٠٠٠)	١,٠٠٠,٠٠٠	(١,٠٠٠,٠٠٠)	١,٠٠٠,٠٠٠	أدوات مالية مشتقة
(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 الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة 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 المجموعة 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 المجموعة أو قيمة أدواته المالية. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن معايير مقبولة، مع تحسين العائد.

٢٤. الالتزامات والتعهدات

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

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٥. المعلومات القطاعية

تجري الأعمال الأساسية للمجموعة في المملكة العربية السعودية. تتم المعاملات بين قطاعات التشغيل وفقاً للشروط والأحكام التجارية العادية. فيما يلي إجمالي أصول والتزامات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م و ٢٠٢٤ م، وإجمالي دخله ومصروفاته التشغيلية، ونتائج السنوات المنتهية بذلك التاريخ، حسب قطاع التشغيل:

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م			قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة	
الإجمالي	الفندق	الإيجار		
			الإيرادات	
٨٩,٣٣٧,١٧٦	-	٨٩,٣٣٧,١٧٦	إيرادات عقود الإيجار	
٣٥,١٠٥,٨٧٨	٣٥,١٠٥,٨٧٨	-	إيرادات تشغيل الفندق	
٤,٩٣٥,٥٨٧	-	٤,٩٣٥,٥٨٧	أرباح رأسمالية من بيع عقارات استثمارية	
٧٧٩,٦٢٥	-	٧٧٩,٦٢٥	إيرادات عمولة مرابحات	
٩٣,٩٩٤	٨٩,١٤٧	٤,٨٤٧	إيرادات أخرى	
١٣٠,٢٥٢,٢٦٠	٣٥,١٩٥,٠٢٥	٩٥,٠٥٧,٢٣٥	إجمالي الإيرادات	
			المصروفات	
(٤٥,٧٤٣,٤٢٧)	-	(٤٥,٧٤٣,٤٢٧)	أعباء تمويلية	
(٤٠,٧١٦,٨٠٩)	-	(٤٠,٧١٦,٨٠٩)	انخفاض العقارات الاستثمارية	
(١٨,٧٣٠,٥٥٥)	-	(١٨,٧٣٠,٥٥٥)	استهلاك عقارات استثمارية	
(١٦,٨٣٦,٦٠٢)	(١٦,٨٣٦,٦٠٢)	-	تكاليف التشغيل الفندقي	
(١٥,٤١٨,٤٢٨)	-	(١٥,٤١٨,٤٢٨)	أتعاب إدارة الصندوق	
(٧,٧٣٣,٨٥٢)	(٤,٢٠٦,٦٢٩)	(٣,٥٢٧,٢٢٣)	مصرفات أخرى	
(٢,٦٠٩,٧١١)	-	(٢,٦٠٩,٧١١)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	
(٣,٨٩٤,٩٩٣)	(٣,٨٩٤,٩٩٣)	-	استهلاك ممتلكات ومعدات	
(٥,٥٥٣,٠١٣)	-	(٥,٥٥٣,٠١٣)	تكاليف تشغيل العقارات	
(٥٩٢,٨٩٣)	-	(٥٩٢,٨٩٣)	أتعاب تعامل	
(٣٥٢,١٠٢)	-	(٣٥٢,١٠٢)	أتعاب هيكل التمويل	
(٣٢٧,٤٨٢)	-	(٣٢٧,٤٨٢)	أتعاب الحفظ	
(١٥٨,٥٠٩,٨٦٧)	(٢٤,٩٣٨,٢٢٤)	(١٣٣,٥٧١,٦٤٣)	إجمالي المصروفات	
(٢٨,٢٥٧,٦٠٧)	١٠,٢٥٦,٨٠١	(٣٨,٥١٤,٤٠٨)	صافي خسارة السنة قبل الزكاة	
(١٠٤,٣٧٠)	(١٠٤,٣٧٠)	-	مصرف الزكاة	
(٢٨,٣٦١,٩٧٧)	١٠,١٥٢,٤٣١	(٣٨,٥١٤,٤٠٨)	صافي الخسارة للسنة	
			الدخل الشامل الآخر	
			بنود يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة	
(١,٨٣٣,٩١٤)	-	(١,٨٣٣,٩١٤)	الجزء الفعال من التغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي	
			بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة	
(٩,٩٢٩)	(٩,٩٢٩)	-	الخسارة عن إعادة التقييم الاكتواري لمزايا الموظفين	
(١,٨٤٣,٨٤٣)	(٩,٩٢٩)	(١,٨٣٣,٩١٤)	إجمالي الخسارة الشاملة الآخر للسنة	
(٣٠,٢٠٥,٨٢٠)	١٠,١٤٢,٥٠٢	(٤٠,٣٤٨,٣٢٢)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٥. المعلومات القطاعية (تتمه)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			
الإيجار	الفندق	الاجمالي	
٧٨,٦٣٥,٠٥٣	-	٧٨,٦٣٥,٠٥٣	الإيرادات
-	٤٠,٧٠٧,١٥٥	٤٠,٧٠٧,١٥٥	إيرادات عقود الإيجار
٥٢٠,٧١١	-	٥٢٠,٧١١	إيرادات تشغيل الفندق
٤٤,٣٩٢	٦٣,٢٥٩	١٠٧,٦٥١	دخل عمولة مرابحات
٧٩,٢٠٠,١٥٦	٤٠,٧٧٠,٤١٤	١١٩,٩٧٠,٥٧٠	إيرادات أخرى
			إجمالي الإيرادات
(٤١,٢٥٢,١١٨)	-	(٤١,٢٥٢,١١٨)	المصروفات
-	(١٩,٢٢٨,٩٣٦)	(١٩,٢٢٨,٩٣٦)	أعباء تمويلية
(١٦,٧٧٨,٣٥٠)	-	(١٦,٧٧٨,٣٥٠)	تكاليف التشغيل الفندقية
(١٤,٦٦٥,٥٢٦)	-	(١٤,٦٦٥,٥٢٦)	استهلاك عقارات استثمارية
(٣,١٤٥,١٢٢)	(٣,٨٧٤,٠٥٦)	(٧,٠١٩,١٧٨)	أتعاب إدارة الصندوق
(٦,٤٧٣,٤٠٧)	٨١,٤٤٩	(٦,٣٩١,٩٥٨)	مصروفات أخرى
-	(٣,٨٩٤,٩٩٤)	(٣,٨٩٤,٩٩٤)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٤,٥٢٨,٦١٤)	-	(٤,٥٢٨,٦١٤)	استهلاك ممتلكات ومعدات
(٢,٤٣٢,١٨٨)	-	(٢,٤٣٢,١٨٨)	تكاليف تشغيل العقارات
(٢,٢٦٢,٥٠٠)	-	(٢,٢٦٢,٥٠٠)	أتعاب هيكل التمويل
(٣٢٨,٣٨٤)	-	(٣٢٨,٣٨٤)	أتعاب تعامل
١٤,٢٦٧,١٥٤	-	١٤,٢٦٧,١٥٤	أتعاب الحفظ
(٧٧,٥٩٩,٠٥٥)	(٢٦,٩١٦,٥٣٧)	(١٠٤,٥١٥,٥٩٢)	رد انخفاض العقارات الاستثمارية
			إجمالي المصروفات
١,٦٠١,١٠١	١٣,٨٥٣,٨٧٧	١٥,٤٥٤,٩٧٨	صافي ربح السنة قبل الزكاة
-	(٣١٦,٤٧٨)	(٣١٦,٤٧٨)	مصروف الزكاة
١,٦٠١,١٠١	١٣,٥٣٧,٣٩٩	١٥,١٣٨,٥٠٠	صافي الربح للسنة
٦٥١,٩١٨	-	٦٥١,٩١٨	الدخل الشامل الآخر
			بنود يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة
			الجزء الفعال من التغيرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي
-	(٣٤,٥٥٤)	(٣٤,٥٥٤)	بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة
٦٥١,٩١٨	(٣٤,٥٥٤)	٦١٧,٣٦٤	الخسارة عن إعادة التقييم الاكتواري لمزايا الموظفين
٢,٢٥٣,٠١٩	١٣,٥٠٢,٨٤٥	١٥,٧٥٥,٨٦٤	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
			إجمالي الدخل الشامل للسنة

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٥. المعلومات القطاعية (تتمه)

المركز المالي الموحدة			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		
			الإجمالي	الفندق	الايجار
الأصول					
النقد وما في حكمه			١٦,١٢٤,٨٥٧	١,٢٣٢,٣٠٠	١٤,٨٩٢,٥٥٧
إيجارات مدينة			٣١,٦٧٩,٧٢٦	٣,٥٢٣,٦٩٢	٢٨,١٥٦,٠٣٤
إيرادات مستحقة			١٠,٦٨٨,٥٩٦	-	١٠,٦٨٨,٥٩٦
ودائع مربحة			١,٣١٨,٥٧٩	-	١,٣١٨,٥٧٩
المخزون			٢٩٦,٤٧٨	٢٩٦,٤٧٨	-
مصرفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى			١,٢٤٤,٦٤٢	١,١١٤,٣٦٦	١٣٠,٢٧٦
أصول عقود المشتقات			٢,٦٦٠,٤٣٠	-	٢,٦٦٠,٤٣٠
عقارات استثمارية، صافي			١,٢٢٠,٦٨٧,٨٣٥	-	١,٢٢٠,٦٨٧,٨٣٥
ممتلكات ومعدات			١٩٣,٠٩٨,٥٧٦	١٩٣,٠٩٨,٥٧٦	-
إجمالي الأصول			١,٤٧٧,٧٩٩,٧١٩	١٩٩,٢٦٥,٤١٢	١,٢٧٨,٥٣٤,٣٠٧
الالتزامات					
إيرادات إيجارات غير مكتسبة			١٨,٢٧٥,٥٧٠	-	١٨,٢٧٥,٥٧٠
مستحق إلى أطراف ذات علاقة			٢٢,٥٤٣,٤٢٨	-	٢٢,٥٤٣,٤٢٨
ذمم دائنة			١,١٩١,٢٣٣	١,١٩١,٢٣٣	-
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى			٤,١٠٦,٦٢٥	٢,٨٢٨,٥٨٤	١,٢٧٨,٠٤١
التزامات منافع الموظفين المحددة			٣٩٦,٠٠٠	٣٩٦,٠٠٠	-
مخصص تجديد أصول الفندق			٣,٠٠٨,٨٤٧	٣,٠٠٨,٨٤٧	-
مخصص الزكاة			٢٢٨,٤٦٦	٢٢٨,٤٦٦	-
تمويلات بنكية طويلة الأجل			٧٢٠,١٤٤,٣٧٢	-	٧٢٠,١٤٤,٣٧٢
إجمالي الالتزامات			٧٦٩,٨٩٤,٥٤١	٧,٦٥٣,١٣٠	٧٦٢,٢٤١,٤١١
صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات			٧٠٧,٩٠٥,١٧٨	١٩١,٦١٢,٢٨٢	٥١٦,٢٩٢,٨٩٦
المركز المالي الموحدة			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		
			الإجمالي	الفندق	الايجار
الأصول					
النقد وما في حكمه			١٦,٣٨٠,٢٦١	٢,١٢١,٦٦٣	١٤,٢٥٨,٥٩٨
إيجارات مدينة، صافي			٢٧,١٠٣,٠٨٥	٦,٣٨٨,٢٨٧	٢٠,٧١٤,٧٩٨
إيرادات مستحقة			٩,٨٠٠,٧٤٩	-	٩,٨٠٠,٧٤٩
ودائع مربحة			٧,٨٨٣,٢٦٠	-	٧,٨٨٣,٢٦٠
المخزون			٢٥٤,٢٨٣	٢٥٤,٢٨٣	-
مصرفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى			١,٥٣٧,٧٠٤	١,٣٥٢,٣٧٣	١٨٥,٣٣١
أصول عقود المشتقات			٤,٦١٧,٩٣٢	-	٤,٦١٧,٩٣٢
عقارات استثمارية			١,٢٥٩,٣٥٢,٧٢٥	-	١,٢٥٩,٣٥٢,٧٢٥
ممتلكات ومعدات			١٩٦,٩٩٣,٥٦٩	١٩٦,٩٩٣,٥٦٩	-
إجمالي الأصول			١,٥٢٣,٩٢٣,٥٦٨	٢٠٧,١١٠,١٧٥	١,٣١٦,٨١٣,٣٩٣
الالتزامات					
إيرادات إيجارات غير مكتسبة			١٧,٢٠١,٨٢٦	-	١٧,٢٠١,٨٢٦
مستحق إلى أطراف ذات علاقة			٢٨,٢١١,٤٠٦	-	٢٨,٢١١,٤٠٦
ذمم دائنة			١,٧٣٧,٢٧٠	١,٧٣٧,٢٧٠	-
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى			٥,٠٤٦,٤٩٢	٣,١٨٦,٦٨٤	١,٨٥٩,٨٠٨
التزامات منافع الموظفين المحددة			٢٦٤,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠	-
مخصص تجديد أصول الفندق			١,٩٥٥,٦٦١	١,٩٥٥,٦٦١	-
مخصص الزكاة			٢٦١,٤٨٩	٢٦١,٤٨٩	-
تمويلات بنكية طويلة الأجل			٦٩٧,٩٢٩,٣٠٨	-	٦٩٧,٩٢٩,٣٠٨
إجمالي الالتزامات			٧٥٢,٦٠٧,٤٥٢	٧,٤٠٥,١٠٤	٧٤٥,٢٠٢,٣٤٨
صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات			٧٧١,٣١٦,١١٦	١٩٩,٧٠٥,٠٧١	٥٧١,٦١١,٠٤٥

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٦. الأحداث الهامة

في ١٨ سبتمبر ٢٠٢٥ م، أوصى مجلس إدارة الصندوق ببيع جزء الجزء التجاري (صالة ٢٤ و ٢٥) في مجمع التقنية وبيع عقار الجادة وعقار مبني الشقق الفندقية.

٢٧. الأحداث اللاحقة

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 ٨,٣٠١,٢٨٠ ريال سعودي.
وفي ما عداه أعلاه، في رأي الإدارة لم تكن هناك أحداث لاحقة هامة أخرى بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الموحدة يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

٢٨. أرقام المقارنة

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 تدبره 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 الممتلكات 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:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			المركز المالي الموحدة
الرصيد النهائي	إعادة التصنيف	قبل	
١,٢٥٩,٣٥٢,٧٢٥	(١٩٦,٩٩٣,٥٦٩)	١,٤٥٦,٣٤٦,٢٩٤	الأصول عقارية استثمارية ممتلكات ومعدات
١٩٦,٩٩٣,٥٦٩	١٩٦,٩٩٣,٥٦٩	-	
(١٦,٧٧٨,٣٥٠)	٣,٨٩٤,٩٩٤	(٢٠,٦٧٣,٣٤٤)	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة استهلاك عقارات استثمارية استهلاك ممتلكات ومعدات
(٣,٨٩٤,٩٩٤)	(٣,٨٩٤,٩٩٤)	-	
١٦,٧٧٨,٣٥٠	(٣,٨٩٤,٩٩٤)	٢٠,٦٧٣,٣٤٤	قائمة التدفقات النقدية الموحدة استهلاك عقارات استثمارية استهلاك ممتلكات ومعدات
٣,٨٩٤,٩٩٤	٣,٨٩٤,٩٩٤	-	
في ١ يناير ٢٠٢٤ م			المركز المالي الموحدة
الرصيد النهائي	إعادة التصنيف	قبل	
١,١٥٠,٧٤٢,٣٣٩	(٢٠٨,٢٤٢,٨٠٨)	١,٣٥٨,٩٨٥,١٤٧	الأصول عقارية استثمارية ممتلكات ومعدات
٢٠٨,٢٤٢,٨٠٨	٢٠٨,٢٤٢,٨٠٨	-	

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 السنة، حيث اقتصر الأثر على إعادة العرض فقط.

٢٩. اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ١٢ شوال ١٤٤٧ هـ (٣١ مارس ٢٠٢٦ م).

ملكية

الوعاء الزكوي والتقرير الشرعي

الوعاء الزكوي والتقرير الشرعي

- رابط التقرير الشرعي.
- [الرابط](#)
- رابط تقرير احتساب الوعاء الزكوي.
- [الرابط](#)

* مبلغ الزكاة لكل وحدة 0.001681508 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: 293 2799 (11) +966

بريد إلكتروني

info@mulkia.com.sa

www.mulkia.com.sa

الإدارة	تحويله	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

