

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

# صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت التقرير السنوي لمالكي الوحدات لعام 2021م

تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل

ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-١٣١٧ بتاريخ 2013/11/5 م .  
وذلك للتعامل بصفة أصيل والتعهد بالتغطية وإدارة صناديق الاستثمار ومحافظ  
العملاء والترتيب و تقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

## إشعار ...

- هذا العرضي 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 بحق لأي طرف تفسير محتويات هذا العرض على أنها نصيحة بأي شكل من الأشكال بل يتوجب على كل طرف متلقي لهذا العرض الرجوع إلى مستشاريه فيما يتعلق بأية مسائل ذات صلة بقراره المحتمل. وسوف تقوم الشركة بإتاحة الفرصة لطرح الأسئلة على مسؤولي الشركة بخصوص أي من جوانب متعلقة بالعرض وكذلك فرصة الحصول على معلومات إضافية تمتلكها الشركة أو يمكنها الحصول عليها دون مجهود أو تكاليف غير معقولة.
- هذا العرض يحتوي على معلومات مختصرة عن صندوق مَلِكِيَّة عقارات الخليج ريت وليس بديلاً لقراءة الشروط والأحكام والتي تتوفر على موقع مدير الصندوق : [www.mulkia.com.sa](http://www.mulkia.com.sa) أو على موقع تداول: [www.tadawul.com.sa](http://www.tadawul.com.sa)
- يتوجب على المستثمر قبل الاستثمار في الصندوق قراءة الشروط والأحكام بعناية والتعرف على خصائص الصندوق ومخاطر الاستثمار.
- تحتفظ مَلِكِيَّة بجميع الحقوق (بما في ذلك حق النسخ، والعلامات التجارية، وبراءات الاختراع، وأي حقوق مَلِكِيَّة أو فكرية 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 مَلِكِيَّة.
- 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 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

معلومات التواصل

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 2021 م، والذي يلقي الضوء على أداء الصندوق وأعماله خلال عام 2021.

## الاقتصاد العالمي عام 2021

وفقاً لتقارير صندوق النقد الدولي "تقرير آفاق الاقتصاد العالمي" فإن الاقتصاد العالمي لعام 2021 كان أضعف من التوقعات وذلك نظراً لانتشار المتحور الجديد من فيروس كوفيد-19 أو ميكرون، الذي أدى لإعادة فرض قيود على الأنشطة الاجتماعية في مختلف البلدان، وكذلك انقطاعات في سلاسل الامداد وارتفاع أسعار الطاقة على الصعيد العالمي. وكل هذه العوامل أدت إلى عدم تحقيق مستويات النمو التي كانت متوقعة للاقتصاد العالمي في بداية العام.

## الاقتصاد السعودي عام 2021م

شهدت المملكة في عام 2021 تعافي على مستوى الاعمال والأنشطة جراء التخفيف من شدة الإجراءات المتعلقة بفيروس كوفيد-19، إلا أن انتشار المتحور الجديد ببطء من سرعة هذا التعافي، كما وتم اشتراط جرعة ثالثة من اللقاح لإتمام تحصين الأفراد. ومع تخفيف العديد من الإجراءات الاحترازية، فإنه تم السماح باستئناف العديد من الأنشطة التي تم منعها في 2021 كعودة الطلاب للدراسة في المدارس، وإعادة الفعاليات الترفيهية.

وتشير النتائج الأولية إلى نمو الناتج المحلي الإجمالي السعودي بالأسعار الثابتة (الاقتصاد السعودي) بنسبة 3.3% تقريباً خلال عام 2021، وهو مقارب للنمو الذي تم توقعه للاقتصاد المملكة لنفس العام.

### المصادر:

- تقرير آفاق الاقتصاد العالمي 2021، صادر عن صندوق النقد الدولي.
- تقارير الهيئة العامة للإحصاء.



# كلمة مدير الصندوق

## القطاع العقاري:

لقد حقق القطاع العقاري نمواً عالياً في عام 2021 خصوصاً في مدينة الرياض، حيث شهدت أسعار القطاع السكني والقطاع المكتبي ارتفاعاً كبيراً خلال العام. ونظراً لمحدودية المساحات المكتبية عالية الجودة التي تتوافق مع معايير الشركات العالمية التي ارتفع طلبها بشكل ملحوظ في مدينة الرياض، فقد ارتفعت إيجارات المساحات المكتبية بنسبة 4% في الربع الرابع فقط. أما بالنسبة إلى قطاع الوحدات السكنية في الرياض، فإنه ارتفع كذلك بنسبة 6% في الربع الرابع مقارنة بالعام الماضي، نظراً لزيادة عدد العاملين والسكان فيها.

كما استمر قطاع الضيافة في مدينة جدة تعافيه نظراً للفعاليات المقامة فيها، كسباق الفورمولا 1 الذي أقيم نهاية العام. بينما استمر القطاع العقاري بالتراجع في مدينتي مكة المكرمة والدمام.

**القطاع الإداري:** في حين ارتفع متوسط إيجارات المساحات المكتبية 4% في مدينة الرياض و2% في مدينة جدة مقارنة بعام 2020، انخفض في الدمام بنسبة 3% بينما انخفض في مكة المكرمة انخفاضاً حاداً بنسبة 13%.

**القطاع السكني:** ارتفع متوسط أسعار البيع في القطاع السكني بشكل عام في مدينتي الرياض وجدة بنسبة 6%، بينما انخفض بذات النسبة في مدينة الدمام، وانحدر لأكثر من 9% في مكة المكرمة. في حين هبط متوسط أسعار الإيجار بنسب طفيفة في المدن الثلاث، إلا أن ارتفاع الطلب في الرياض رفعه 1%.

**قطاع التجزئة:** انخفض متوسط إيجارات التجزئة بشكل حاد في مدينة مكة المكرمة بنسبة 20%، وبشكل أقل حدة في مدينة جدة بنسبة 9%، وكذلك نزل نزولاً طفيفاً في مدينة الدمام بنسبة 2%، بينما ارتفع في الرياض 1% جراء الطلب العالي.

## قطاع الصناديق العقارية المتداولة "ريتس":

من خلال تقرير نشرته شركة "الجزيرة كابيتال" في سبتمبر 2021 بعنوان "نظرة عامة على صناديق الريت في المملكة العربية السعودية 2021"، أوضحت فيه أن صناديق الريت في السعودية توفر عائداً أفضل للمستثمرين، بالمقارنة مع مؤشرات صناديق الريت في الأسواق العالمية والمتقدمة. وأشار التقرير أن عائد توزيعات الأرباح لمؤشرات صناديق الريت العالمية الرئيسية أقل من 100 نقطة أساس من عوائد أرباح مؤشر صناديق الاستثمار العقاري في السوق السعودي، وقد أشار نفس التقرير أن صندوق ملكية عقارات الخليج ريت ضمن أفضل خمس خيارات في هذا القطاع.

وأوضحت في تقريرها، أن عائد توزيعات الأرباح لمؤشرات صناديق الريت العالمية مثل "مؤشر مورغان ستانلي للريت في الأسواق الناشئة" و"ستاندرد آند بورز ريت العالمي" بلغ 2.78% و3.24% على التوالي بداية من يونيو الماضي، فيما كانت عوائد توزيعات مؤشرات صناديق الريت في الولايات المتحدة "مورغان ستانلي للريت الأمريكي" وأوروبا "مؤشر فوتسي للريت الأوروبي" عند 3.06% و2.78% على التوالي.

### المصادر:

- تقرير JLL "أداء سوق العقارات في المملكة العربية السعودية" عام في مراجعة 2021.
- تقارير شركات مالية ومصادر إعلامية ومواقع متخصصة في متابعة الأسواق المالية.



# كلمة مدير الصندوق

## 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 و بحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال 90 يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر.

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

وقد بلغت إجمالي التوزيعات النقدية المدفوعة خلال عام 2021 مبلغ 33,373,239 ريال سعودي بنسبة عائد 4.90% من سعر الطرح الأولي. كما أعلن مدير الصندوق عن توزيع 18 هللة عن الربع الرابع من عام 2021 وتم استحقاقها ودفعها لمالكي الوحدات خلال الربع الأول من العام 2022.

بلغ صافي ربح العمليات للسنة 32,889,987 ريال سعودي غير متضمناً الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية والزكاة لعام 2021 .

بلغ صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة 674,793,974 ريال سعودي.



# نبذة عامة عن الصندوق

## أهداف الصندوق:

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 و بحد 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 ان 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 اخر قوائم مالية مدققة.

## سياسة توزيع الأرباح:

يهدف الصندوق إلى توزيع ما نسبته 90% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق و بحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال 90 يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر.

مدير الصندوق	شركة ملكية للاستثمار
نوع الصندوق	عام مقفل
عمر الصندوق	99 سنة
رأس مال الصندوق عند الطرح	600,000,000 ريال سعودي
رأس مال الصندوق الحالي	681,086,520 ريال سعودي
تاريخ بدء أعمال الصندوق	2017/11/5م
مراجع الحسابات	RSM
شركة المحاسبون المتحدون	Albilad Capital
أمين الحفظ	شركة البلاد المالية
الهيئة الشرعية	دار المراجعة الشرعية
المقيمين العقاريين للصندوق	المقيم العقاري
استناد للتقييم العقاري	استناد Estnad للتقييم العقاري
فالي للتقييم العقاري	فالي VALIE





ملكية

# أنشطة الإستثمار – أصول الصندوق والأداء



# أنشطة الاستثمار – أصول الصندوق

تتكون أصول الصندوق من العقارات التالية:

رقم	العقار	النشاط	الموقع	قيمة الاستحواذ	المدة المتبقية من الإيجار	مساحة الأرض	مساحة البناء	الإيجار السنوي*	الوزن في محفظة الصندوق	نسبة ملكية الصندوق في الأصل
1	ويست أفنيو مول	تجاري	الدمام، الفيصلية	309,000,000	16.17	57,000	56,000	24,720,000	31.34%	100%
2	ذا إيليت	تجاري	الرياض، السليمانية	201,500,000	3.50	9,600	21,929	16,000,000	20.00%	100%
3	مجمع فلل فيفيندا	ضيافة وفندقة	الرياض، الهدا	125,000,000	17.16	10,000	7,200	10,937,500	13.00%	100%
4	مبنى دينار التجاري	تجاري مكتبي	جدة، الزهراء	124,470,490	3.13	4,761	14,900	9,957,640	13.00%	100%
5	مجمع التقنية التجاري الصناعي	تجاري صناعي	الرياض، الفيصلية	121,500,000	0.96	45,749	36,554	8,920,000	12.00%	100%
6	الشقق الفندقية بحي النموذجية	ضيافة وفندقة	الرياض، النموذجية	50,000,000	8.33	3,062	11,467	5,000,000	5.00%	100%
7	مبنى الياسمين السكني	سكني	الرياض، الياسمين	18,677,220	مؤجر**	2,309	5,303	1,300,000	2.00%	100%
8	مطعم برج كنج	مطعم	جدة، الشراة	15,562,500	لا ينطبق***	1,995	864	625,000	1.60%	100%
9	مطعم برج كنج	مطعم	خميس مشيط، النهضة	13,058,889	16.33	1,500	567	شاعر	1.30%	100%
10	مطعم برج كنج	مطعم	جدة، أبحر	7,338,235	16.04	552	180	457,500	0.70%	100%

(\*) تبلغ نسبة الإيجارات الغير محصلة من اجمالي الإيرادات كما هو بتاريخ 2021/12/31 ما نسبته 25%  
 (\*\*\*) بموجب عقد التسوية الموقع مع المستأجر فقد تم إنهاء العقد وقام المستأجر بدفع إيجار 6 أشهر.  
 (\*\*\*) تم تأجير العقار بتاريخ 02/01/2022 على أن تبدأ مدة الإيجار بعد فترة السماح بتاريخ 2022/09/05م.  
 (\*\*\*) بموجب عقد التسوية الموقع مع المستأجر فقد تم إنهاء العقد وقام المستأجر بدفع إيجار 6 أشهر.

كما في 31 ديسمبر 2021م. عدد المستأجرين الحاليين 11 مستأجر.

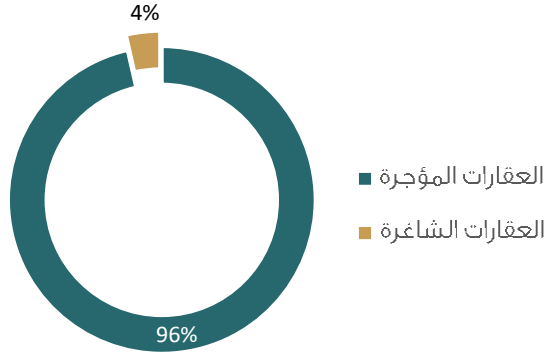
## الأصول التي يستهدف الصندوق الاستحواذ عليها

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

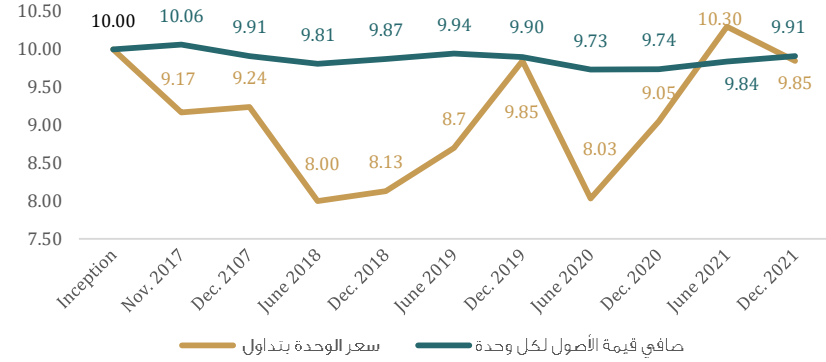


# أنشطة الاستثمار - أصول الصندوق والأداء

## نسبة العقارات المؤجرة والشاغرة لإجمالي الأصول



## سعر الوحدة منذ التأسيس



## الأصول المقترضة

تاريخ الاستحقاق	مدة الانكشاف	نسبة الاصول المقترضة من اجمالي الاصول
28/12/2027	6 سنوات	32.75%

## معلومات عن الأصول والعوائد \*

2021	2020	2019	2018	2017	السنة
674,793,974	663,381,574	594,347,185	592,346,268	594,678,878	صافي قيمة الأصول (ر.س)
68,108,652	68,108,652	60,000,000	60,000,000	60,000,000	عدد الوحدات المصدرة (وحدة)
9.91	9.74	9.90	9.87	9.91	صافي قيمة الأصول للوحدة (ر.س)
9.91	9.89	9.94	9.96	10.06	أعلى صافي قيمة أصول للوحدة
9.78	9.70	9.70	9.77	9.91	أقل صافي قيمة أصول للوحدة
76,523,904	70,024,404	59,304,393	55,993,729	8,103,285	العائد الإجمالي (ر.س)
7.31%	5.41%	6.63%	7.31%	1.33%	نسبة العائد الإجمالي لإجمالي قيمة أصول الصندوق
4.40%	4.0%	3.4%	5.1%	0.39%	نسبة المصروفات إلى إجمالي الأصول
0.490	0.460	0.680	0.680	0.105	توزيع الدخل لكل وحدة (ر.س) **
1.72%	-1.67%	0.34%	-0.39%	-0.89%	العائد على سعر الوحدة ***
					العائد على سعر الوحدة منذ التأسيس
					العائد على سعر الوحدة 3 سنوات

(\*) جميع البيانات حسب القيمة العادلة، والأرقام الظاهرة في هذا التقرير بناءً على البيانات المالية المدققة.

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

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

مكبة

# عقارات الصندوق الرئيسية

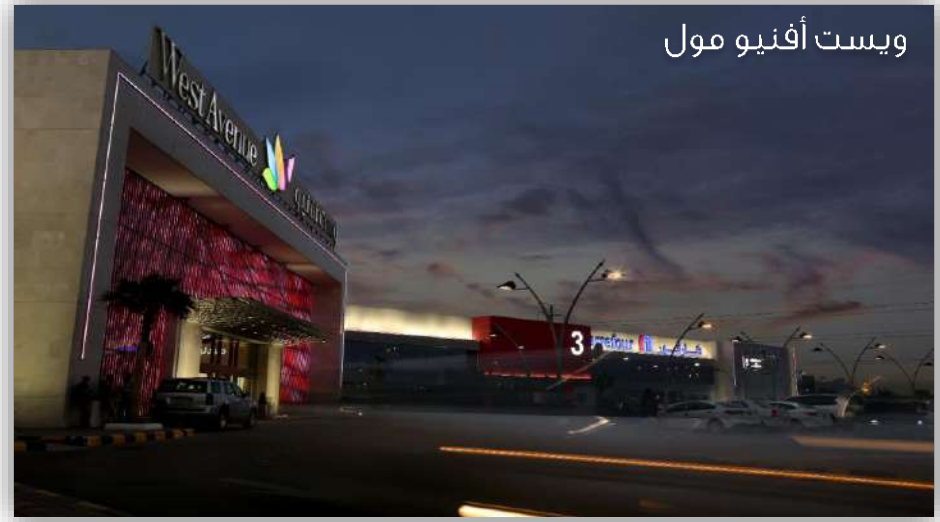


# عقارات الصندوق الرئيسية

ويست أفنيو مول



ويست أفنيو مول



ذا إيليت



ذا إيليت





# عقارات الصندوق الرئيسية



مجمع فلل فيفيندا



مجمع فلل فيفيندا



مجمع التقنية



مجمع التقنية



# عقارات الصندوق الرئيسية





# التوزيع الجغرافي لأصول الصندوق



## توزيع الاستثمار بالمناطق من حجم الصندوق

52%	المنطقة الوسطى
31%	المنطقة الشرقية
16%	المنطقة الغربية
1%	المنطقة الجنوبية



ملكية

# التغييرات الجوهريّة

# التغييرات الجوهرية وغير الجوهرية

قام مدير الصندوق بالإعلان عن تحديث شروط وأحكام الصندوق بتاريخ 1443/03/29 هـ الموافق 2021/11/04 م، وذلك بتحديث البنود المتعلقة بنوع الصندوق وهويته على أنه صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، وكذلك إرفاق النظام الأساسي للمنشأة ذات الأغراض الخاصة لشروط وأحكام الصندوق.

بتاريخ 2021/09/08 م قام مدير الصندوق بتوقيع اتفاقية صلح مع شركة العليان للخدمات الغذائية وتم بحمد الله إنهاء القضايا القائمة بين الطرفين والتي ملخصها كالتالي:

- ✓ جدولة جميع المبالغ المستحقة من الإيجارات وسدادها بعض عمل تخفيض 25%.
- ✓ استمرار المستأجر في عقار أبحر الشمالية وتخفيض الأجرة بنسبة 25% للمدة المتبقية واستكمال عقد الإيجار.
- ✓ إخلاء عقار خميس مشيط " يتم حالياً عرض العقار للإيجار وتم استلام بعض العروض للإيجار ".
- ✓ إخلاء عقار الشراع "مع حصول الصندوق على 50% من المبالغ المدفوعة مقدمة بما يمثل مبلغ 625,000 ريال ويتم الآن العمل على استكمال المشروع ومن ثم سيتم التأجير".
- بعد انتهاء فترة التقرير تم استكمال إجراءات تسجيل الصندوق في الهيئة العامة للزكاة والدخل عن العام 2019 والعام 2020 وقام مدير الصندوق بإخراج الزكاة عن العامين المذكورين حيث تم دفع زكاة عام 2019 من قبل أحد كبار مالكي الوحدات وتحمل الصندوق الزكاة عن العام 2020 وفقاً لما تم الإعلان عنه سابقاً بهذا الخصوص.





ملكية

# ملخص الإفصاح المالي

# ملخص الإفصاح المالي

النسبة **	القيمة الفعلية *	مقابل الخدمات والعمولات
0.53%	245,483	رسوم حفظ
0.07%	30,000	أتعاب مراقب الحسابات
0.07%	30,000	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
0.06%	29,027	أتعاب الهيئة الشرعية
0.02%	7,500	رسوم رقابية
0.42%	191,246	رسوم تداول
0.89%	408,000	رسوم إيداع
22.07%	10,151,360	أتعاب الإدارة
0.36%	166,500	أتعاب المثلث العقاري
0.44%	201,739	مصاريف التأمين
20.35%	9,361,034	مصاريف التمويل
26.57%	12,220,502	تكاليف الإهلاك
2.03%	935,559	الانخفاض بقيمة الاستثمارات العقارية
20.34%	9,356,644	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
1.52%	698,360	زكاة العام ٢٠٢٠
3.10%	1,425,499	زكاة العام ٢٠٢١
1.17%	536,522	مصاريف أخرى
100%	***45,994,975	إجمالي المصاريف

(\*) حتى 2021/12/31 بالريال السعودي.

(\*\*) من إجمالي المصاريف.

(\*\*\*) تبلغ نسبة المصروفات الغير نقدية ما نسبته ٧٣.٧٤% من صافي أرباح الصندوق.



مكبة

# تقرير مجلس الإدارة



# تقرير مجلس إدارة الصندوق

## المواضيع التي تم مناقشتها:

- ✓ الاطلاع على أداء الصندوق وأصوله .
- ✓ تأثير تبعات الإجراءات الاحترازية على الصندوق وطلبات بعض المستأجرين تخفيض الإيجارات.
- ✓ الاطلاع على إيجارات الصندوق ومخاطر التحصيل.
- ✓ اطلاع مجلس الإدارة على المخالفة التي حصل عليها مدير الصندوق بسبب تعيين العضو الأستاذ / خالد السحيباني دون الحصول على موافقة الهيئة.
- ✓ الاطلاع على القضايا القانونية ذات العلاقة بأعمال الصندوق.
- ✓ الاطلاع على تقرير تحليل المخاطر.
- ✓ الاطلاع على مستجدات عقارات الصندوق.
- ✓ تعديل الشروط والأحكام خلال فترة التقرير.
- ✓ الاطلاع على توصيات مدير الصندوق وتم استعراض العقارات الشاغرة وعروض الإيجارات المستلمة عليها وعرضها على مجلس إدارة الصندوق.
- ✓ الاطلاع على قرارات وتوصيات المجلس في الاجتماعات السابقة وما تم حيالها.
- ✓ اعتماد بعض المصروفات المعتمدة مباشرة من قبل مدير الصندوق بناءً على توجيه المجلس في اجتماع سابق.
- ✓ استعراض تقارير الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق (أمين الحفظ، القضايا، المقيمين العقاريين).

## أهم القرارات والتوصيات الصادرة من المجلس خلال السنة:

- ✓ اعتماد المجلس لاتفاقية الصلح مع شركة العليان للمواد الغذائية.
- ✓ اعتماد المجلس تأجير عدد من عقارات الصندوق.
- ✓ اعتماد المجلس تحويل الصندوق ليتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة.



مكبة

# تقرير تقييم المخاطر

# تقييم المخاطر

- يقوم مدير الصندوق بتحليل المخاطر الموضحة في شروط وأحكام الصندوق بصفة ربع سنوية، ويتم رصد المخاطر المحتملة التي قد يتعرض لها الصندوق وذلك من خلال إعداد سجل لتقييم المخاطر ، ويتم اتباع عدة معايير منها:
- ✓ تحديد مناطق الخطر للمهام.
  - ✓ تحديد أثر المخاطر حال حدوثها.
  - ✓ تحديد مستوى حدة التأثير.
  - ✓ احتمالية الحدوث.
  - ✓ الطريقة / الاستراتيجية المتبعة من قبل مدير الصندوق للتخفيف من أثر المخاطر.

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

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



## المخاطر المحتملة « كما هي مذكورة في مذكرة شروط وأحكام الصندوق »

1.	عدم وجود تاريخ تشغيلي	17.	عدم تحقيق عائد
2.	الاستثمارات العامة والاستثمارات العقارية	18.	عدم تمكين المستثمر من تقويم الاستثمارات
3.	التأخر في تحديد العقارات الملائمة أو الاستحواذ	19.	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 المراكبات 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 المراكبات
16.	الاعتماد على التصنيف الائتماني	32.	التوزيعات من أنشطة غير تشغيلية



ملكية

# المعلومات والبيانات الأخرى



# المعلومات والبيانات الأخرى

- يمتلك مدير الصندوق ما نسبته 3% من وحدات الصندوق كما في 31 ديسمبر 2021م.
- لا يستثمر الصندوق في صناديق استثمار أخرى.
- العمولات الخاصة: لا يوجد عمولات خاصة خلال فترة التقرير.
- التوزيعات التي تمت خلال فترة التقرير بالإضافة إلى التوزيعات التي تخص عام 2021 موضحة في الجدول التالي:

البيان	الربح الموزع للسهم *	تاريخ التوزيع	مبلغ التوزيع	نسبة التوزيع إلى السعر الأولي للوحدة %
الربع الرابع 2020	0.1	08/02/2021	6,810,865.20	1%
الربع الأول 2021	0.13	29/04/2021	8,854,124.76	1.3%
الربع الثاني 2021	0.13	05/08/2021	8,854,124.76	1.3%
الربع الثالث 2021	0.13	24/10/2021	8,854,124.76	1.3%
الربع الرابع 2021	0.18	03/02/2021	12,259,557.36	1.80%

(\*) مبالغ التوزيع بالريال السعودي.

- نسبة رسوم الإدارة المحتسبة 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 ينطبق)





# المعلومات والبيانات الأخرى

التفاصيل	التاريخ
إعلان شركة ملكية للاستثمار عن تحديث شروط وأحكام صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.	2021/11/04
إعلان شركة ملكية للاستثمار عن اكتمال إجراءات تحويل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت إلى صندوق استثمار عقاري متداول مغلق يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة.	2021/10/27
إعلان إلحاقني من شركة ملكية للاستثمار بخصوص توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.	2021/10/21
إعلان شركة ملكية للاستثمار عن توزيع أرباح على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.	2021/10/10
إعلان شركة ملكية للاستثمار عن إتاحة التقارير المالية الأولية لعام 2021 للصندوق عن الفترة المنتهية في 30 يونيو 2021 للجمهور.	2021/08/16
إعلان شركة ملكية للاستثمار عن إتاحة تقارير التقييم النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن النصف الأول من عام 2021م للجمهور.	2021/07/15
إعلان شركة ملكية للاستثمار عن توزيع أرباح على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.	2021/07/13
إعلان شركة ملكية للاستثمار عن توزيع أرباح على مالكي الوحدات.	2021/04/13
إعلان شركة ملكية للاستثمار عن إتاحة البيان الربع سنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2021.	2021/04/06
إعلان شركة ملكية للاستثمار عن نشر ترجمة شروط وأحكام الصندوق باللغة الإنجليزية.	2021/04/01



التاريخ	التفاصيل
2021/03/21	إعلان شركة ملكية للاستثمار عن إتاحة التقرير السنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت لعام 2020 م.
2021/03/10	إعلان شركة ملكية للاستثمار عن إتاحة التقرير المالي السنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.
2021/01/18	إعلان شركة ملكية للاستثمار عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة من 2020/10/01 م وحتى 2020/12/31 م
2021/01/14	إعلان شركة ملكية للاستثمار بصفحتها مدير صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن مباشرة مدير الصندوق باتخاذ الإجراءات النظامية لمطالبة مستأجر عقار مبنى دينار التجاري بجدة السادة/ شركة صبا العقارية المحدودة بسداد المستحقات الإيجارية المستحقة لصالح الصندوق.



مكبة

# القوائم المالية

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

مرفق القوائم المدققة لغاية 2021-12-31 م .



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

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

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

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</u>
-	تقرير المراجع المستقل
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
٦	قائمة التغيرات في صافي الموجودات
٧	قائمة التدفقات النقدية
٨ - ٢٢	إيضاحات حول القوائم المالية



## تقرير المراجع المستقل

الى السادة/ مالكي الوحدات في صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت  
(صندوق استثمار عقاري متداول مقل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة)

## التقرير عن مراجعة القوائم المالية

## الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق ملكية - عقارات الخليج ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة ملكية للاستثمار ("مدير الصندوق")، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وكل من قوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في صافي الموجودات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

## أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية". نحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا لهذه القوائم المالية، كما وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد، وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

## الأمر الرئيسية للمراجعة

إن الأمر الرئيسية للمراجعة وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية البالغة في أعمال المراجعة التي قمنا بها للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأينا عنها وإننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
العقارات الاستثمارية	قمنا بالإجراءات التالية فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية:
بلغت صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية بالصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مبلغ ٩٤٩,٠٩ مليون ريال سعودي (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مبلغ ٩٦١,٥١ مليون ريال سعودي) تمثل نسبة جوهرية من إجمالي موجودات الصندوق. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة (إن وجدت).	<ul style="list-style-type: none"> <li>قمنا بتقييم مدى كفاءة وأهلية المقيمين المستقلين المستخدمين في التقييم واستقلاليتهم عن الصندوق.</li> <li>تقييم مدى دقة المدخلات التي استخدمها المقيمين المستقلين في التقييم.</li> <li>قمنا بالتحقق من تقارير التقييم النهائية ومطابقة متوسط القيمة العادلة للمقيمين مع السجلات المالية للصندوق.</li> <li>أجرينا تقييماً لمدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للصندوق في الإيضاح رقم (١٤) من الإفصاحات حول القوائم المالية.</li> </ul>
يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة مع تأثيرها على صافي قيمة الموجودات للوحدة وللاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة إن وجد، يتم إجراء التقييمات من قبل عدد اثنين من المقيمين المستقلين المرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين على أساس نصف سنوي.	
تم اعتبار هذا الأمر كأمر مراجعة رئيسي حيث أن التقييم يتطلب حكماً جوهرياً بخصوص مدى مناسبة المنهجية المستخدمة، وأي مدخلات غير دقيقة في هذا الحكم قد تؤدي إلى تحريفات جوهرية في إفصاحات القوائم المالية.	
يرجى الرجوع للإيضاح رقم (٥) ملخص لأهم السياسات المحاسبية الهامة والإيضاح رقم (١٤,٧) للإيضاحات ذات الصلة حول القوائم المالية.	

تقرير المراجع المستقل (تتمة)  
الى السادة/ مالكي الوحدات في صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت  
(صندوق استثمار عقاري متداول مقل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة)

### التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

#### المعلومات الأخرى

إن مدير الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقرير مراجعتنا حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ هذا التقرير. لا يغطي رأينا حول القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد حولها. وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة هذه المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند قيامنا بذلك فإننا نأخذ بالاعتبار فيما إذا كانت تلك المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع معرفتنا التي تم اكتسابها خلال المراجعة أو يظهر عليها بخلاف ذلك أنها تحتوي على أخطاء جوهرية. وعندما نقرأ التقرير السنوي، وتبين لنا أن هناك أخطاء جوهرية في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة للمسؤولين عن الحوكمة.

#### مسؤولية مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وشروط وأحكام الصندوق، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي يراها ضرورية لتمكنه من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، 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. إن المسؤولين عن الحوكمة أي مجلس إدارة الصندوق هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

#### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع والذي يتضمن رأينا حولها. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن إن إجراءات المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد 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.

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، كما أننا نقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة لغايات تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية في الصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة المعدة من قبل مدير الصندوق.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)  
الى السادة/ مالكي الوحدات في صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت  
(صندوق استثمار عقاري متداول مقل - يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة)

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)  
مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

• التوصل لإستنتاج عن مدى مناسبة إستخدام مدير الصندوق لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام وهيكلي ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

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

كما اننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد نعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تُعد الأمور الرئيسية للمراجعة ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تفوق التبعات السلبية لفعّل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

شركة المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية



محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية  
٢٥ شعبان ١٤٤٣ هـ (٢٨ مارس ٢٠٢٢ م)

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

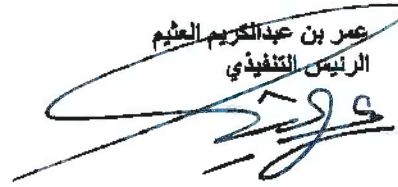
قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	الموجودات
ريال سعودي	ريال سعودي		
٢٧٠,٨٥٤,٠٩٦	١٦,٨٣٥,٧١٠	٦	النقد وما في حكمه
٩٦١,٥٠٩,١١٣	٩٤٩,٠٨٦,٣٨١	٧	عقارات استثمارية، صافي
٣١,٢٨٢,١٢٨	٣٣,٠٨٢,٥٣٢	٨	ذمم مدينة عن عقود إيجارات، صافي
٧,٤٤٦,٣٩٤	٩,٨٥٠,٥٦٢		إيرادات مستحقة
٩٢٦,٩٨٨	٨٤٤,٤١٩		مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١,٢٧٢,٠١٨,٧١٩	١,٠٠٩,٦٩٩,٦٠٤		مجموع الموجودات
			المطلوبات
٦٠١,٥٩٤,٦٦٨	٣٤٢,٠٠٩,٢١٠	٩	تمويلات بنكية طويلة الأجل
١٦,٢٦١,٠٣١	١٧,٦٣٣,٠١٠	١٠	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
٦,٠٢٠,٢٠٨	٥,٩٣٠,١٦٦	١١	مستحق إلى طرف ذو علاقة
٦,٤٤٧,٨٨٣	٣,١٥٢,٧٤٠	١٢	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
-	٢,١٢٣,٨٥٩	١٣	مخصص الزكاة
٦٣٠,٣٢٣,٧٩٠	٣٧٠,٨٤٨,٩٨٥		مجموع المطلوبات
			أموال مالكي الوحدات
٦٤١,٦٩٤,٩٢٩	٦٣٨,٨٥٠,٦١٩		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
			الوحدات المصدرة (بالعدد)
٦٨,١٠٨,٦٥٢	٦٨,١٠٨,٦٥٢		
٩,٤٢	٩,٣٨		القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة
٩,٧٤	٩,٩١	١٤	القيمة العادلة للموجودات العائدة للوحدة

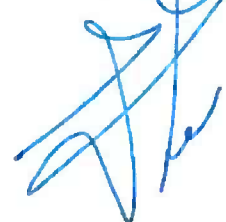
سلطان بن محمد الحديثي  
رئيس مجلس إدارة الصندوق



عمر بن عبد الكريم العثيم  
الرئيس التنفيذي



محمد عبداللطيف نواس  
رئيس إدارة العمليات



تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

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

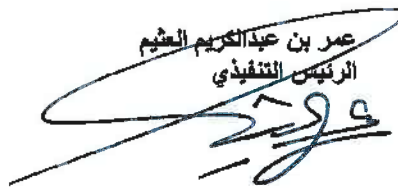
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	ايضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٦٩,٤١٧,٥٥٨	٧٦,٥١٨,٥٢٨	١٥	الإيرادات
٦٠٦,٨٤٦	٥,٣٧٦	١٦	إيرادات تأجير عقارات استثمارية، صافي
٧٠,٠٢٤,٤٠٤	٧٦,٥٢٣,٩٠٤		إيرادات أخرى
			اجمالي الإيرادات
(٩,٨٢٤,١٧٩)	(١٠,١٥١,٣٦٠)	١١	المصروفات
(٢٣٩,٢٨٩)	(٢٤٥,٤٨٣)		أتعاب إدارة الصندوق
(٦,٤٢٦,٨٠٩)	(٩,٣٥٦,٦٤٤)	٨	أتعاب الحفظ
(١١,٧٦٢,٥٧٩)	(١٢,٢٢٠,٥٠٢)	٧	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(١٤,٩٤٤,٧٥٩)	(٩,٣٦١,٠٣٤)	١٧	استهلاك عقارات استثمارية
(٢,٠١٥,٠٠٠)	-	١١	أعباء تمويلية
(٨٠٦,٠٠٠)	-	١١	أتعاب تعامل
(٨٣٠,٠٠٠)	-	١١	أتعاب هيكل رأس مال
(١,٦٦٨,٢٠١)	(٢,٢٩٨,٨٩٤)	١٨	أتعاب هيكل تمويل
(٤٨,٥١٦,٨١٦)	(٤٣,٦٣٣,٩١٧)		مصروفات ادارية أخرى
٢١,٥٠٧,٥٨٨	٣٢,٨٨٩,٩٨٧		إجمالي المصاريف
(٣,٢٦٩,١١١)	(٩٣٥,٥٥٩)	٧	صافي ربح العمليات للسنة
١٨,٢٣٨,٤٧٧	٣١,٩٥٤,٤٢٨		الإنخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
-	(١,٤٢٥,٤٩٩)	١٣	صافي ربح السنة قبل الزكاة
١٨,٢٣٨,٤٧٧	٣٠,٥٢٨,٩٢٩		الزكاة
-	-		صافي ربح السنة
١٨,٢٣٨,٤٧٧	٣٠,٥٢٨,٩٢٩		الدخل الشامل الآخر
			اجمالي الدخل الشامل للسنة

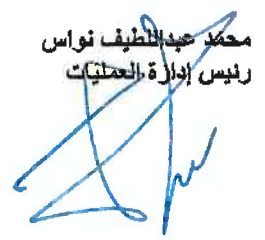
سلطان بن محمد الحديثي  
رئيس مجلس إدارة الصندوق



عمر بن عبد الكريم العثيم  
الرئيس التنفيذي



محمد عبد الطيف نواس  
رئيس إدارة العمليات



تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.



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

قائمة التغيرات في صافي الموجودات  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		صافي قيمة الموجودات في بداية السنة
٥٧٣,٨٧٨,١٨٢	٦٤١,٦٩٤,٩٢٩		صافي ربح السنة
١٨,٢٣٨,٤٧٧	٣٠,٥٢٨,٩٢٩		متحصلات من إصدار وحدات خلال السنة
٨٠,٦٠٠,٠٠٠	-	١	توزيعات أرباح خلال السنة
(٣١,٠٢١,٧٣٠)	(٣٣,٣٧٣,٢٣٩)	٢١	صافي قيمة الموجودات في نهاية السنة
٦٤١,٦٩٤,٩٢٩	٦٣٨,٨٥٠,٦١٩		

معاملات الوحدات

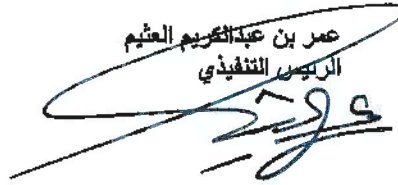
فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات للسنة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
وحدات	وحدات	الوحدات في بداية السنة
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٨,١٠٨,٦٥٢	الوحدات المصدرة خلال السنة
٨,١٠٨,٦٥٢	-	الوحدات في نهاية السنة
٦٨,١٠٨,٦٥٢	٦٨,١٠٨,٦٥٢	

سلطان بن محمد الحديثي  
رئيس مجلس إدارة الصندوق



عمر بن عبد الكريم العثيم  
الرئيس التنفيذي



محمد عبداللطيف نواس  
رئيس إدارة العمليات



تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

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

قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	
١٨,٢٣٨,٤٧٧	٣١,٩٥٤,٤٢٨	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		صافي ربح السنة قبل الزكاة
١١,٧٦٢,٥٧٩	١٢,٢٢٠,٥٠٢	تعديلات لتسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة:
١٤,٩٤٤,٧٥٩	٩,٣٦١,٠٣٤	استهلاك عقارات استثمارية
٦,٤٢٦,٨٠٩	٩,٣٥٦,٦٤٤	أعباء تمويلية
٣,٢٦٩,١١١	٩٣٥,٥٥٩	المكون من مخصص خسائر التمامية متوقعة
-	٦٩٨,٣٦٠	الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٣٥,٤١٧)	(٥,٣٧٦)	زكاة أعوام سابقة
٥٤,٦٠٦,٣١٨	٦٤,٥٢١,١٥١	عوائد ودائع مباحات
(١٣,٠١٨,٧٠٢)	(١١,١٥٧,٠٤٨)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٢,٤٠٤,١٦٨)	(٢,٤٠٤,١٦٨)	نم مدينة عن عقود اجارات
١,٧٠٦,٧٢٤	٨٢,٥٦٩	إيرادات مستحقة
(٢,٠٤٨,٤٥٢)	١,٣٧١,٩٧٩	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(٨,٥٤٠,٩٦٣)	(٩٠,٠٤٢)	إيرادات اجارات غير مكتسبة
١,١٦٣,٣٥٩	(١,٣١٤,٣٤٧)	مستحق الى طرف ذو علاقة
٣١,٤٦٤,١١٦	٥١,٠١٠,٠٩٤	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(١٤,٨٦٨,٨٧٠)	(١١,١٦١,٢٨٣)	الناتج من العمليات
١٦,٥٩٥,٢٤٦	٣٩,٨٤٨,٨١١	أعباء تمويلية مسددة
		صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(٢٠٦,٥٣٧,٥٠٠)	(٧٣٣,٣٢٩)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٣٢,٧٥٠	٥,٣٧٦	المدفوع لتطوير عقارات استثمارية
(٢٠٦,٥٠٤,٧٥٠)	(٧٢٧,٩٥٣)	عوائد ودائع مباحات محصلة
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
٣٤٢,٦٠٠,٠٠٠	٨٣,٠٠٠,٠٠٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	(٣٤٢,٦٠٠,٠٠٥)	المتحصل من التمويل طويل الأجل
(٣١,٠٢١,٧٣٠)	(٣٣,٣٧٣,٢٣٩)	المسدد من التمويل طويل الأجل
٨٠,٦٠٠,٠٠٠	-	توزيعات ارباح
(١,١٠٠,٢٠٠)	(١٦٦,٠٠٠)	المحصل من اصدار وحدات
٣٩١,٠٧٨,٠٧٠	(٢٩٣,١٣٩,٢٤٤)	سداد تكاليف تمويل مؤجلة
٢٠١,١٦٨,٥٦٦	(٢٥٤,٠١٨,٣٨٦)	صافي النقد (المستخدم في)/ المتوفر من الأنشطة التمويلية
٦٩,٦٨٥,٥٣٠	٢٧٠,٨٥٤,٠٩٦	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٧٠,٨٥٤,٠٩٦	١٦,٨٣٥,٧١٠	النقد وما في حكمه في بداية السنة
		النقد وما في حكمه في نهاية السنة

سلطان بن محمد الحديثي  
رئيس مجلس إدارة الصندوق

عمر بن عبد الكريم العثيم  
الرئيس التنفيذي

محمد عبد التكليف نواس  
رئيس إدارة العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

#### ١- الصندوق وأنشطته

إن صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت ("الصندوق") صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية يهدف إلى الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً انشائياً قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، أو قيد الأنشاء بما لا يتجاوز نسبة ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وتوزيع ما نسبته ٩٠% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق وبعده أدنى مرة واحدة سنوياً خلال ٩٠ يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر.

وقد بدأ الصندوق عملياته بتاريخ ١٦ صفر ١٤٣٩ هـ (الموافق ٥ نوفمبر ٢٠١٧ م).

خلال عام ٢٠٢٠ م تم إصدار وحدات إضافية مقابل اشتراكات عينية حيث بلغ عدد الوحدات المصدرة عدد ٨,١٠٨,٦٥٢ وحدة وكان سعر الطرح للوحدة مبلغ ٩,٩٤ ريال سعودي حيث بلغ إجمالي المتحصلات من إصدار الوحدات مبلغ ٨٠,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

خلال عام ٢٠٢١ م صدر موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية على تغيير غير أساسي في الصندوق هو (اكتمال إجراءات تحويل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت الي صندوق استثمار عقاري متداول مقفل يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة).

خلال عام ٢٠٢١ م أقرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك التسجيل الاختياري لصناديق الإستثمار العقارية المتداولة واشترطت الهيئة وجود شخصية اعتبارية (منشأة ذات أغراض خاصة) لصناديق الإستثمار الراغبة في التسجيل لديها لتقديم إقراراتها وتوريد الزكاة. أعلنت هيئة السوق المالية عن اعتماد تعديل كل من لائحة صناديق الإستثمار ولائحة صناديق الإستثمار العقاري بحيث يمكن لمدرء الصناديق الراغبين في الحصول علي ترخيص منشأة ذات أغراض خاصة التقدم للهيئة من تاريخ العمل بهذة اللوائح ١ مايو ٢٠٢١ م.

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

ان عنوان ادارة الصندوق كما يلي:

شركة ملكية للاستثمار - طريق الأمير محمد بن عبد العزيز - حي العليا، ص.ب ٥٢٧٧٥ - الرياض ١١٥٧٣ المملكة العربية السعودية.

#### ٢- اللوائح النظامية

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الإستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ وتاريخ ١٩ جمادي الآخرة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦ م) والمعدلة بموجب قرار مجلس إدارة هيئة سوق المال رقم ٢-٢٢-٢٠٢١ بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١ م) كما يخضع الصندوق للوائح صناديق الإستثمار الصادرة عن هيئة سوق المالية ونظام السوق المالية ولوائح التنفيذية والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية.

#### ٣- إعداد القوائم المالية

##### ٣-١ بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

وفقاً لمتطلبات هيئة السوق المالية من خلال تعميمها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦ م، يتعين على الصناديق تطبيق نموذج التكلفة لقياس الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة عند تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لفترة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

قامت هيئة السوق المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م بالتحقق من مدى مناسبة الاستمرار في استخدام نموذج التكلفة أو السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة أو خيار إعادة التقييم واتخذت القرارات التالية:

- إلزام الشركات المدرجة بالاستمرار في استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (معيان المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (معيان المحاسبة الدولي ٤٠) في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية، والتي تبدأ قبل السنة الميلادية ٢٠٢٢ م.
- السماح للشركات المدرجة باختبار سياسية استخدام نموذج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بعد القياس الأولى أو اختيار سياسية استخدام نموذج إعادة التقييم للعقارات (معيان المحاسبة الدولي ١٦) بعد الإثبات الأولى في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية التي تبدأ خلال السنة الميلادية ٢٠٢٢ م أو بعد ذلك.

##### ٣-٢ أسس إعداد القوائم المالية

أعدت القوائم المالية المرفقة على أساس التكلفة التاريخية، ويتم استخدام أساس آخر إذا تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي استخدام أساس قياس آخر، كما هو مبين في السياسات المحاسبية المطبقة (إيضاح رقم ٥) ووفقاً لمبدأ الاستحقاق ومفهوم الاستمرارية.

تظهر البنود في القوائم المالية بالريال السعودي وهو عملة التشغيل والإفصاح للصندوق.

#### ٤ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

##### ٤-١ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات:

اعتمد الصندوق المعايير الجديدة والتعديلات التالية لأول مره اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١م.

٤-١-١-١ تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ تصحيح قياس سعر الفائدة - المرحلة الثانية  
تعالج تعديلات المرحلة الثانية المشكلات التي تنشأ عن تنفيذ الإصلاحات، بما في ذلك استبدال الأسعار القياسية بأسعار بديلة. توفر تعديلات  
المرحلة الثانية إعفاءات مؤقتة إضافية من تطبيق متطلبات محاسبة التحوط الخاصة بمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير  
المالي رقم ٩ على علاقات التحوط المتأثرة بشكل مباشر بإصلاح مؤشر سعر الفائدة.

٤-١-١-٢ تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦، " عقود الإيجار - امتيازات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد-١٩  
نتيجة لجائحة فيروس كورونا (كوفيد - ١٩)، تم منح امتيازات إيجار للمستأجرين في مايو ٢٠٢٠م، نشر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلاً  
على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ يوفر وسيلة عملية اختيارية للمستأجرين لتقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المتعلق بفيروس كوفيد -  
١٩ يعد تعديلاً لعقد الإيجار، في ٣١ مارس ٢٠٢١م، نشر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلاً إضافياً لتمديد التاريخ من ٣٠ يونيو ٢٠٢١م  
إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م. يمكن للمستأجرين اختيار المحاسبة عن امتيازات الإيجار بنفس الطريقة التي يقومون بها إذا لم تكن هناك تعديلات على  
الإيجار. في كثير من الحالات، ينتج عن ذلك المحاسبة عن الامتياز كمدفوعات إيجار متغيرة في الفترة (الفترات) التي وقع فيها الحدث أو  
الطرف الذي أدى إلى حدوث الدفعة المخفضة.  
إن تطبيق هذه التعديلات ليس له أي تأثير جوهري على القوائم المالية خلال السنة.

##### ٤-٢ المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢م مع السماح بالتطبيق المبكر  
ولكن لم يتم الصندوق بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية.

##### ٤-٢-١ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١، " عرض القوائم المالية"، على تصنيف المطلوبات.

توضح هذه التعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١، " عرض القوائم المالية"، على أن المطلوبات يتم تصنيفها على أنها  
متداولة أو غير متداولة، اعتماداً على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. لا يئاتر التصنيف بتوقعات المنشأة أو بالأحداث بعد تاريخ  
التقرير (على سبيل المثال، استلام تنازل أو إخلال بتعهد). يوضح التعديل أيضاً ما يعنيه معيار المحاسبة الدولي رقم ١ عندما يشير إلى "تسوية  
التزام".

##### ٤-٢-٢ تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ و معايير المحاسبة الدولية رقم ١٦ و ٣٧

- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣، "اندماج الأعمال" تحديث لإشارة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ للإطار المفاهيمي للتقارير  
المالية دون تغيير المتطلبات المحاسبية لاندماج الأعمال.

- يحظر معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦، "الممتلكات والآلات والمعدات" على الصندوق أن تخصم من تكلفة الممتلكات والآلات والمعدات  
المبالغ المستلمة من بيع العناصر المنتجة أثناء تحضير الصندوق للأصل للاستخدام المقصود منه. بدلاً من ذلك، سوف يعترف الصندوق  
بعائدات المبيعات هذه والتكاليف ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة.

- يحدد المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧، "المخصصات والمطلوبات والموجودات المحتملة" التكاليف التي تتضمنها الصندوق عند تقييم ما  
إذا كان العقد سيتسبب في خسارة.

##### ٤-٢-٣ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨

تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية  
والتغيرات في السياسات المحاسبية.

##### ٤-٢-٤ تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة

تتطلب هذه التعديلات من المنشآت أن تثبت الضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي، عند الإثبات المبدئي، إلى مبالغ متساوية من الفروقات  
المؤقتة القابلة للتخصم والخاضعة للضريبة.

#### ٥ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الصندوق:

##### استخدام الأحكام والتقديرات

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعمول بها في المملكة العربية السعودية يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام  
وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تركز هذه  
التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة والعديد من العوامل الأخرى التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، والتي  
تشكل نتائجها أساساً لوضع الأحكام المتعلقة بالقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بسهولة من مصادرها. قد تختلف النتائج  
الفعلية عن تلك التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها بصورة مستمرة. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية  
بأثر مستقبلي.



٥- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

استخدام الأحكام التقديرات (تتمة)

فيما يلي معلومات حول الافتراضات والتقديرات التي لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية:

- تقدير الأعمار الإنتاجية للعقارات الإستثمارية

تقوم الإدارة بتقدير الأعمار الإنتاجية للعقارات الإستثمارية 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.

- انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تنخفض قيمة الأصل غير المالي عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل أو تلك الوحدة المنتجة للنقد والتي تمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر، تقدر القيمة العادلة للأصل من خلال عمليات البيع التي تتم على أساس تجاري بحت لأصول متطابقة أو أسعار سوق أصول مماثلة يمكن ملاحظتها ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل، أما القيمة الاستخدامية تحسب بناء على القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة للأصل خلال السنوات الخمس المقبلة ولا تشمل تلك التدفقات النقدية المتوقعة أنشطة إعادة الهيكلة التي يكون الصندوق غير ملتزم بها بعد، أو استثمارات كبيرة في المستقبل من شأنها أن تعزز أداء الأصول للوحدة المنتجة للنقد محل الاختبار. إن القيمة القابلة للاسترداد هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم لحساب التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقدير للقيمة محل الاستخدام.

- الانخفاض في قيمة الأصول المالية غير المشتقة

يعترف الصندوق ببدايات الخسارة حسب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، مثل الذمم التجارية المدينة. يقوم الصندوق بتقييم الخسائر المستقبلية للائتمان حسب نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة لحسابات الذمم التجارية المدينة، يطبق الصندوق النهج المبسط، الذي يتطلب الاعتراف بخسائر العمر المتوقع للذمم التجارية المدينة من تاريخ الاعتراف المبدئي للذمم التجارية المدينة. ولقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع الذمم المدينة على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وأعمار الديون المستحقة. تم احتساب معدلات الخسارة المتوقعة من المعلومات التاريخية للصندوق وتم تعديلها لتعكس النتيجة المستقبلية المتوقعة والتي تتضمن أيضاً معلومات مستقبلية لعوامل الاقتصاد الكلي مثل التضخم ومعدل نمو الناتج المحلي الإجمالي. الأصول المالية الأخرى مثل ذمم الموظفين المدينة والأرصدة البنكية لها مخاطر ائتمانية منخفضة وتطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة يعتبر غير هام.

- قياس القيمة العادلة للأدوات المالية بما في ذلك الأدوات المالية المشتقة

عندما لا يمكن قياس القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المدرجة في السوق النشطة وحيثما تتطلب المعايير الدولية تقييم تلك الأصول أو الالتزامات بقيمتها العادلة فإنه يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم بما في ذلك استخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة من تلك الأصول أو باستخدام طرق أخرى كما نص عليها المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٣) "قياس القيمة العادلة" وتؤخذ مدخلات هذه الطرق من الأسواق النشطة حيثما كان ذلك ممكناً، ولكن إذا لم يكن ذلك ممكناً فإن هناك حاجة إلى درجة من التقدير لتحديد القيمة العادلة وتأخذ هذه التقديرات في الاعتبار مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. إن التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المدرجة للأدوات المالية.

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.

العقارات الإستثمارية

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

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

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

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

البيان

السنوات

مباني

٤٠ سنة

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

#### ٥- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

##### مشاريع تحت التنفيذ

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

##### الانخفاض في قيمة الأصول

يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في قيمة الأصول الملموسة، إن وجدت بقائمة الربح أو الخسارة، وذلك للمبلغ الزائد للقيمة الدفترية للأصل عن صافي قيمته القابلة للتحقق. وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد لهذا الأصل، على ألا تزيد القيمة الدفترية بعد الزيادة عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في قيمة الأصل كإيرادات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

##### الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالأصول والخصوم المالية عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات. يتم قياس الأصول والخصوم المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. ويتم إضافة تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الأصول والخصوم المالية أو إصدارها (بخلاف الأصول والخصوم المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة) إلى القيمة العادلة للأصول المالية والخصوم المالية أو خصم منها، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف الأولي. وأن تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الأصول والخصوم المالية والتي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

##### أولاً: الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. يعتمد التصنيف على طبيعة وهدف الأصول المالية ويتم تحديده في وقت الاعتراف الأولي. تم الاعتراف بكل عمليات بيع وشراء الموجودات المالية بالطرق الاعتيادية على أساس تاريخ التعامل. حيث إن عمليات الشراء أو البيع بالطرق المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الأصول ضمن الإطار الزمني المحدد بموجب اللوائح أو العرف في السوق.

##### (أ) الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة

يتم تصنيف الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة عندما تكون مقنناه لغرض المتاجرة أو اختيرت لكي تصنف كذلك.

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

- تم اقتنائها بشكل أساسي بهدف بيعها في المستقبل القريب.
- تمثل جزء من محفظة أدوات مالية معلومة يديرها الصندوق وتشتمل على نمط فعلي لأداة مالية تحقق أرباح على المدى القصير.
- تمثل مشتقة مالية لكنها غير مصنفة أو فعالة كأداة تحوط.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة ويتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إعادة التقييم في قائمة الربح أو الخسارة.

يتضمن صافي الربح أو الخسارة أي توزيعات للأرباح أو فائدة مستحقة من الأصل المالي ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة.

##### (ب) الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الآخر والتي يتم إضافتها إلى بند التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الانخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن قائمة الربح أو الخسارة. في حال استبعاد الاستثمار أو وجود انخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن احتياطي إعادة تقييم استثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل الشامل الآخر.

يتم الاعتراف بأي إيرادات توزيعات أرباح استثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند نشوء حق للمجموعة باستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الاستثمارات وتثبت كإيرادات ضمن الأرباح والخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم إثبات الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها أبداً إلى قائمة الربح أو الخسارة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

#### ٥- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

##### أولاً: الموجودات المالية (تتمة)

(ج) الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفاة

يتم قياس الذمم المدينة بما في ذلك الذمم التجارية المدينة وغيرها والأرصدة البنكية والنقد بالتكلفة المطفاة وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعلية دون أية خسارة انخفاض في القيمة والتي يتم تحديدها في قائمة الربح أو الخسارة.  
يتم تحديد إيرادات الفوائد بتطبيق معدل الفائدة الفعلي، باستثناء الذمم المدينة قصيرة الأجل حينما يكون تأثير الخصم غير جوهري.

كما يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

##### ثانياً: المطلوبات المالية

يتم قياس المطلوبات المالية (بما في ذلك القروض والذمم الدائنة) أولاً ولاحقاً بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.  
يقوم الصندوق بالتوقف عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغائه أو انتهاء صلاحيته. يتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبلغ المدفوع في قائمة الربح أو الخسارة.

##### - طريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لحساب التكلفة المطفاة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة ذات العلاقة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المبالغ النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة، التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، وتكاليف المعاملة، والأقساط أو الخصومات الأخرى)، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو فترة أقصر - عند الاقتضاء - إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف الأولي.

##### القروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بسعر المعاملة (أي القيمة الحالية لمبالغ النقدية المستحقة لجهات التمويل، بما في ذلك تكاليف المعاملة). يتم قياس القروض بالتكلفة المطفاة.

##### الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

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

##### الزكاة وضريبة الدخل

خلال عام ٢٠٢١م أقرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك التسجيل الاختياري لصناديق الإستثمار العقارية المتداولة واشترطت الهيئة وجود شخصية اعتبارية (منشأة ذات أغراض خاصة) لصناديق الإستثمار الراغبة في التسجيل لديها لتقديم إقراراتها وتوريد الزكاة. أعلنت هيئة السوق المالية عن اعتماد تعديل كل من لائحة صناديق الإستثمار ولائحة صناديق الإستثمار العقاري بحيث يمكن لمدراء الصناديق الراغبين في الحصول علي ترخيص منشأة ذات أغراض خاصة التقدم للهيئة من تاريخ العمل بهذه اللوائح ١ مايو ٢٠٢١م.

##### المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة ان لدى الصندوق التزام حالي قانوني او تقاعدي يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق ومن المحتمل ان يتطلب تدفقات خارجة لمنافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام.

##### صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة كما تم الإفصاح عنها في قائمة صافي الموجودات من خلال قسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة.

٥- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس بغض النظر عما إذا كان هذا السعر يمكن ملاحظته مباشرة أو تقديرية باستخدام أسلوب تقييم آخر. عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات تأخذ بعين الاعتبار الافتراضات التي قد يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام لتحقيق أفضل فائدة اقتصادية لديهم. أن قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي يأخذ في عين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من أفضل استخدام أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق للاستخدام الأمثل. يستخدم الصندوق أساليب التقييم المناسبة في الظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

أثبات الإيرادات

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

ويتم إثبات إيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلي للعقارات الإستثمارية، بالصفافي 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.

كما يتم إثبات الأيرادات الأخرى عند تحققها.

المصاريف

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

تكاليف الاقتراض

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

العملات الأجنبية

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

٦- النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
ريال سعودي	ريال سعودي	أرصدة لدى البنك
٢٦٧,٨٥٤,٠٩٦	١٦,٨٣٥,٧١٠	ودائع مربحات*
٣,٠٠٠,٠٠٠	-	
٢٧٠,٨٥٤,٠٩٦	١٦,٨٣٥,٧١٠	

\* يتمثل المبلغ في وديعة مربحات لدى مصرف البلاد، وفيما يلي بيان بتلك الوديعة وتاريخ استحقاقها:

المبلغ	فترة الوديعة			
	من	إلى	عدد الأيام	العائد السنوي
ريال سعودي	٢٩/١٠/٢٠٢٠	٢٦/٠١/٢٠٢١	٩٠	٠,٥٠%
٣,٠٠٠,٠٠٠				

بالإضافة إلى الوديعة الإستثمارية المرفقة والتي نتج عنها عوائد بقيمة ١,٠٨٣ ريال سعودي، قام الصندوق خلال السنة بربط عدد من الودائع البنكية في بنك ذو تصنيف ائتماني جيد والتي تم إسترداد أصل تلك الودائع البالغ قيمتها ١٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ونتج عنها عوائد بقيمة ٤,٢٩٣ ريال سعودي ليصبح إجمالي عوائد الودائع البنكية مبلغ ٥,٣٧٦ ريال سعودي (إيضاح ١٦).



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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٧- العقارات الإستثمارية، صافي

التكلفة	أراضي ريال سعودي	مباني ريال سعودي	مشاريع تحت التنفيذ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١م	٥٠٤,١٧٩,٩٠٠	٤٨٨,٥٥٠,٥٨٨	١٥,٥٦٢,٥٠٠	١,٠٠٨,٢٩٢,٩٨٨
إضافات خلال السنة	-	٧٢٣,٣٢٩	١٠,٠٠٠	٧٣٣,٣٢٩
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٥٠٤,١٧٩,٩٠٠	٤٨٩,٢٧٣,٩١٧	١٥,٥٧٢,٥٠٠	١,٠٠٩,٠٢٦,٣١٧
الاستهلاكات المتراكمة	-	٢٨,٥٩٢,٩٧٤	-	٢٨,٥٩٢,٩٧٤
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١م	-	١٢,٢٢٠,٥٠٢	-	١٢,٢٢٠,٥٠٢
المحمل على السنة	-	٤٠,٨١٣,٤٧٦	-	٤٠,٨١٣,٤٧٦
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	-	(٢٨,٥٩٢,٩٧٤)	(١٠٤,٢٧٤)	(١٨,١٩٠,٩٠١)
الانخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية	(١٢,٣٨٣,٢٦٨)	(٥,٧٠٣,٣٥٩)	(٣,٧٣٥,٣٨٦)	(١٩,٨٢١,٠١٣)
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١م	٧٠٤,٤٩٩	٢,٠٩٥,٣٢٨	(٣,٨٣٩,٦٦٠)	(١٩,٨٢١,٠١٣)
التغير خلال السنة	(١١,٦٧٨,٧٦٩)	(٣,٦٠٨,٠٣١)	(٣,٨٣٩,٦٦٠)	(١٩,١٢٦,٤٦٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٤٩٢,٥٠١,١٣١	٤٤٤,٨٥٢,٤١٠	١١,٧٣٢,٨٤٠	٩٤٩,٠٨٦,٣٨١

الانخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية  
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١م  
التغير خلال السنة  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

صافي القيمة الدفترية  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

التكلفة	أراضي ريال سعودي	مباني ريال سعودي	مشاريع تحت التنفيذ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠م	٤٠٧,٥٤٣,٦٠٦	٣٧٨,٦٤٩,٣٨٢	١٥,٥٦٢,٥٠٠	٨٠١,٧٥٥,٤٨٨
إضافات خلال السنة	٩٦,٦٣٦,٢٩٤	١٠٩,٩٠١,٢٠٦	-	٢٠٦,٥٣٧,٥٠٠
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٥٠٤,١٧٩,٩٠٠	٤٨٨,٥٥٠,٥٨٨	١٥,٥٦٢,٥٠٠	١,٠٠٨,٢٩٢,٩٨٨
الاستهلاكات المتراكمة	-	١٦,٨٣٠,٣٩٥	-	١٦,٨٣٠,٣٩٥
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠م	-	١١,٧٦٢,٥٧٩	-	١١,٧٦٢,٥٧٩
المحمل على السنة	-	٢٨,٥٩٢,٩٧٤	-	٢٨,٥٩٢,٩٧٤
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	-	(٢٨,٥٩٢,٩٧٤)	(٥٧٩,٢٧٣)	(١٤,٩٢١,٧٩٠)
الانخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية	(١٠,٣٨٥,١٨٩)	(٣,٩٥٧,٣٢٨)	(٥٧٩,٢٧٣)	(١٤,٩٢١,٧٩٠)
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠م	(١,٩٩٨,٠٧٩)	(١,٧٤٦,٠٣١)	٤٧٤,٩٩٩	(٣,٢٦٩,١١١)
التغير خلال السنة	(١٢,٣٨٣,٢٦٨)	(٥,٧٠٣,٣٥٩)	(١٠٤,٢٧٤)	(١٨,١٩٠,٩٠١)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٤٩١,٧٩٦,٦٣٢	٤٥٤,٢٥٤,٢٥٥	١٥,٤٥٨,٢٢٦	٩٦١,٥٠٩,١١٣

الانخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية  
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠م  
التغير خلال السنة  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

صافي القيمة الدفترية  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

تقيد العقارات الإستثمارية بالتكلفة التاريخية. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية على أساس متوسط عمليتي ترميم للقيمة السوقية تم اجراؤها من قبل خبراء ترميم مستقلين (إيضاح ١٤). تخضع هذه القيم المبينة على تقديرات خبراء الترميم المستقلين لعدم التأكد من التقديرات.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٧- العقارات الإستثمارية، صافي (تتمة)

تتمثل العقارات الإستثمارية فيما يلي:

- مبنى ويست أفينيو: هو عبارة عن مجمع تجاري (مول) يقع في حي الفيصلية بمدينة الدمام.
- ذا إيليت "إيليت مول": هو عبارة عن مجمع مطاعم وكافيهات ومكاتب على شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي بحي السليمانية بمدينة الرياض.
- مجمع فيفندا: هو عبارة عن مجمع فلل فندقية على طريق الأمير فيصل بن عبد العزيز بحي الهدا بمدينة الرياض.
- مبنى دينار التجاري: هو عبارة عن مبنى تجاري مكتبي على طريق الأمير سلطان بحي الزهراء بمدينة جدة.
- مجمع التقنية التجاري الصناعي: هو عبارة عن مجمع صناعي تجاري يتكون من خمسة مراكز صيانة سيارات وعدد ٢ معرض سيارات ومركز بيع قطع غيار يقع جنوب شرق مدينة الرياض.
- مبنى الشقق المفروشة بحي النموذجية: هو عبارة عن مبنى مرخص كمرفق للإيواء "٣ نجوم" مفروش ومؤثث بحي النموذجية بمدينة الرياض.
- مبنى الياسمين: هو عبارة عن مبنى سكني على شارع القادسية بحي الياسمين بشمال مدينة الرياض.
- مشروع حي الشراع: هو عبارة عن مشروع مبنين مخصصة للمطاعم والمقاهي بحي الشراع بمدينة جدة والمدرج ضمن بند المشاريع تحت التنفيذ ولازال جاري العمل على توصيل المنافع العامة للعقار والانتهاء من التصاريح اللازمة.
- مبنى خميس مشيط: هو عبارة عن مبنين مخصصة للمطاعم والمقاهي بمدينة خميس مشيط.
- مبنى أبحر: هو عبارة عن مبنى مطعم في مدينة جدة بحي أبحر الشمالية.

إن صكوك ملكية العقارات مسجلة باسم شركة تمدين الاولى العقارية وهي شركة تم تأسيسها بغرض حفظ وتسجيل أصول الصندوق بناءً على قرار هيئة السوق المالية رقم ١٧/٤٩٠٢/٦١ بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م، حيث ان صكوك جميع العقارات المستثمرة في الصندوق قد تم رهنها لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة (شركة تابعة لمصرف الراجحي) وبنسبة تغطية لا تقل عن ٢٠٠% من إجمالي التسهيلات كضمان للتمويل الممنوح للصندوق على أن يتم فك رهن تلك الصكوك بعد سداد كامل قيمة القرض الخاص بمصرف الراجحي (إيضاح ٩).

٨- ذم مدينة عن عقود إيجارات، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٨,٠٩٠,٨٧٥	٤٩,٢٤٧,٩٢٣
(٦,٨٠٨,٧٤٧)	(١٦,١٦٥,٣٩١)
٣١,٢٨٢,١٢٨	٣٣,٠٨٢,٥٣٢

ذم مدينة عن عقود إيجارات  
يخصم:

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٨١,٩٣٨	٦,٨٠٨,٧٤٧
٦,٤٢٦,٨٠٩	٩,٣٥٦,٦٤٤
٦,٨٠٨,٧٤٧	١٦,١٦٥,٣٩١

الرصيد بداية السنة

المكون خلال السنة

الرصيد نهاية السنة

إن تقرير أعمار الديون للذم المدينة من عقود الإيجارات في تاريخ إعداد التقرير كما يلي:

السنة	من ١ - ٦٠ يوم	من ٩٠ - ١٢٠ يوم	من ١٢١ - ١٨٠ يوم	من ١٨١ - ٢٧٠ يوم	من ٢٧١ - الأجمالي
٢٠٢١	١٤,٠٢٣,٣٧٥	٥,٧٢٥,٦٤٣	٥٢٦,١٢٥	٧٠٠,٠٠٠	٤٩,٢٤٧,٩٢٣
٢٠٢٠	٢,٧٣٤,٣٧٥	١٧,٥٨٦,٢٦٧	٣٢٠,٢٥٠	٥,٢٢٧,٧٦١	٣٨,٠٩٠,٨٧٥

تم تخفيض الذم المدينة عن عقود الإيجارات بمبلغ ١٦,١٦٥,٣٩١ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (٢٠٢٠م: ٦,٨٠٨,٧٤٧ ريال سعودي)، تتضمن الذم المدينة عن عقود الإيجار ذم مدينة متجاوزة الاستحقاق ولكنها غير منخفضة القيمة. بناءً على الخبرة السابقة من المتوقع أن يتم تحصيل جميع الذم المدينة عن عقود الإيجارات التي لم تنخفض قيمتها بالكامل. بالإضافة الى وجود ضمانات أخرى في شكل سندات لأمر.

٩- تمويلات بنكية طويلة الأجل

تم الحصول على تسهيل ائتماني من بنك البلاد بمبلغ ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي خلال عام ٢٠١٨م، وذلك لتمويل أنشطة الصندوق وذلك بضمان رهن صكوك العقارات المستثمرة في الصندوق محل التمويل بإسم شركة البلاد العقارية وبنسبة تغطية لا تقل عن ١٧٥% من قيمة التسهيل، وبتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٩م تم تغطية حد التسهيل الائتماني من بنك البلاد ليصبح إجمالي التمويل بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتم سداد التسهيل بالكامل خلال العام.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

#### ٩- تمويلات بنكية طويلة الأجل (تتمة)

كما تم الحصول على تسهيل ائتماني من مصرف الراجحي بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٠م وذلك لتمويل أنشطة الصندوق وسداد رصيد القرض القائم على الصندوق لدى بنك البلاد وذلك بضمن رهن صكوك العقارات المستثمرة في الصندوق ونسبة تغطية لا تقل عن ٢٠٠% من قيمة اجمالي التسهيلات (إيضاح ٧)، حيث بلغ المستخدم من التسهيل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مبلغ ٣٤٢,٥٩٩,٩٩٥ ريال سعودي، على ان يسدد جميع المبالغ المستحقة بعد سبع سنوات من تاريخ اول سحب. وتتمثل الحركة على التمويلات البنكية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٥٩,٦٠٠,٠٠٠	٦٠٢,٢٠٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
٣٤٢,٦٠٠,٠٠٠	٨٣,٠٠٠,٠٠٠	المحصل خلال السنة
٦٠٢,٢٠٠,٠٠٠	٦٨٥,٢٠٠,٠٠٠	إجمالي المحصل من التمويلات
-	(٣٤٢,٦٠٠,٠٠٥)	المسدد خلال السنة
٦٠٢,٢٠٠,٠٠٠	٣٤٢,٥٩٩,٩٩٥	
		يخصم:
(٦٠٥,٣٣٢)	(٥٩٠,٧٨٥)	تكاليف تمويل مؤجلة
٦٠١,٥٩٤,٦٦٨	٣٤٢,٠٠٩,٢١٠	

#### ١٠- إيرادات إيجارات غير مكتسبة

تتمثل إيرادات الإيجارات الغير مكتسبة في مبالغ مفوترة عن عقود تأجير العقارات الإستثمارية ولا تخص السنة التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، حيث بلغ رصيد إيرادات الإيجارات الغير مكتسبة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مبلغ ١٧,٦٣٣,٠١٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١٦,٢٦١,٠٣١ ريال سعودي).

#### ١١- المعاملات مع طرف ذو العلاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة بالصندوق مالكي الوحدات ومدير الصندوق وأعضاء مجلس الإدارة، والصناديق الأخرى التي يديرها مدير الصندوق. في دورة النشاط الاعتيادية، يتعامل الصندوق مع جهات ذات علاقة. تخضع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة للحدود الموضوعه في اللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية. تتم الموافقة على جميع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس ادارة الصندوق، يدفع الصندوق لمدير الصندوق اتعاب إدارة بواقع ١% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات تحتسب وتدفع كل سنة أشهر، ولأغراض احتساب اتعاب الإدارة تم تحديد قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية (إيضاح رقم ١٤)، كما يدفع الصندوق الاتعاب التالية:

- اتعاب هيكله رأس المال: يدفع الصندوق اتعاب لمدير الصندوق أو أي طرف آخر يقوم بعملية ترتيب هيكله رأس المال بحد أعلى ١ % من إجمالي أي مبالغ اشترك يتم جمعها خلال فترات الطرح المستقبلية أو عند جمع أي مبالغ اشترك أخرى سواء نقدية (عن طريق إصدار حقوق أولوية) أو عينية. وتدفع اتعاب هيكله رأس المال فوراً مره واحده بعد اقفال اي عملية جمع رأس مال.

- اتعاب هيكله التمويل: يدفع الصندوق لمدير الصندوق أو طرف آخر اتعاب هيكله تمويل بحد أعلى ١ % من إجمالي المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية.

- اتعاب تعامل: يدفع الصندوق لمدير الصندوق ١ % بحد أعلى من قيمة بيع أو استحواذ على أي أصل عقاري طوال عمر الصندوق.

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

حجم المعاملات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠٢٠م	٢٠٢١م	طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
ريال سعودي	ريال سعودي		
٩,٨٢٤,١٧٩	١٠,١٥١,٣٦٠	اتعاب إدارة الصندوق	
٢,٠١٥,٠٠٠	-	اتعاب تعامل	
٨٠٦,٠٠٠	-	اتعاب هيكله رأس مال	شركة ملكية للاستثمار
٨٣٠,٠٠٠	-	اتعاب هيكله تمويل	
٢٢٧,٨٨٥	١,٢١٥,٣٢١	سداد مصاريف بالإئابة	
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	بدل حضور	أعضاء مجلس الإدارة

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

#### ١١ - المعاملات مع طرف ذو العلاقة (تتمة)

(ب) فيما يلي الارصدة المستحقة الى الطرف ذو العلاقة كما في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
٥,٨١٩,٢٥٩	٥,٨٥٢,٥٣٣	أتعاب إدارة	شركة ملكية للاستثمار
٢٠٠,٩٤٩	٧٧,٦٣٣	سداد مصاريف بالإئابة	
٦,٠٢٠,٢٠٨	٥,٩٣٠,١٦٦		

ان حملة الوحدات الذين يمتلكون أكثر من ٥% من وحدات الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م هم:

- شركة عقارات الخليج
- شركه مجموعه عبداللطيف العيسى المحدوده.
- السيد/ خالد عبدالعزيز محمد بن نفجان.

#### ١٢ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	
٤,٩٤٠,١٢٤	٢,٩٥٩,٣٢٨	أعباء تمويلية مستحقة
٦١,٩٣٨	٧١,٠٦٧	أتعاب مستحقة
١٥,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	مصروفات مستحقة
١,٣٨٠,٨٢١	-	دفعات مقدمة من عملاء
٥٠,٠٠٠	٩٢,٣٤٥	أخرى
٦,٤٤٧,٨٨٣	٣,١٥٢,٧٤٠	

#### ١٣ - مخصص الزكاة

خلال عام ٢٠٢١م أقرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك التسجيل الاختياري لصناديق الإستثمار العقارية المتداولة واشترطت الهيئة وجود شخصية اعتبارية (منشأة ذات أغراض خاصة) لصناديق الإستثمار الراغبة في التسجيل لديها لتقديم إقراراتها وتوريد الزكاة. أعلنت هيئة السوق المالية عن اعتماد تعديل كل من لائحة صناديق الإستثمار ولائحة صناديق الإستثمار العقاري بحيث يمكن لمدراء الصناديق الراغبين في الحصول علي ترخيص منشأة ذات أغراض خاصة التقدم للهيئة من تاريخ العمل بهذه اللوائح ١ مايو ٢٠٢١م.  
(أ) إن العناصر الرئيسية المحددة لوعاء الزكاة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	
-	٦٤١,٦٩٤,٩٢٩	حقوق
-	٣٥٥,٠٩٢,٧٩٩	مطلوبات غير متداولة
-	(٩٨٢,٤٥٩,٦٢٠)	موجودات غير متداولة
-	٤٢,٢٤٦,٦٣١	ربح السنة

(ب) إن حركة مخصص الزكاة كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	
-	-	الرصيد في بداية السنة
-	١,٤٢٥,٤٩٩	المكون خلال السنة
-	٦٩٨,٣٦٠	زكاة أعوام سابقة
-	٢,١٢٣,٨٥٩	الرصيد في نهاية السنة



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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٤- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة طبقاً للائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يجب ان يقوم مدير الصندوق بتثمين موجودات الصندوق بناءً على متوسط عمليتي تثمين يتم اعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين. كما هو مبين في أحكام وشروط الصندوق، تم احتساب صافي قيمة الموجودات المعلنة واتعاب الإدارة على أساس القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، تفيد العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة (إن وجدت).

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مئمين اثنين هما شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠١١١٤ ومكتب استناد للتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٣٧، حيث بلغ تقييم المقيمين للعقارات الاستثمارية مبلغ ٩٨١,٠٥٩,٤٧٢، ٩٨٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي علي التوالي وبلغ متوسط تقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مبلغ ٩٨٥,٠٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٩٨٣,٢٠ مليون ريال سعودي).

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٨٣,١٩٥,٧٥٨	٩٨٥,٠٢٩,٧٣٦	القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(٩٦١,٥٠٩,١١٣)	(٩٤٩,٠٨٦,٣٨١)	صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح رقم ٧)
٢١,٦٨٦,٦٤٥	٣٥,٩٤٣,٣٥٥	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات
٦٨,١٠٨,٦٥٢	٦٨,١٠٨,٦٥٢	الوحدات المصدرة
٠,٣٢	٠,٥٣	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٤١,٦٩٤,٩٢٩	٦٣٨,٨٥٠,٦١٩	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
٢١,٦٨٦,٦٤٥	٣٥,٩٤٣,٣٥٥	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات (إيضاح ١٤-١)
٦٦٣,٣٨١,٥٧٤	٦٧٤,٧٩٣,٩٧٤	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩,٤٢	٩,٣٨	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
٠,٣٢	٠,٥٣	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة بسبب الأرباح غير المحققة التي تم تحديدها على أساس عمليات تثمين العقارات (إيضاح ١٤-١)
٩,٧٤	٩,٩١	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

١٥ - إيرادات تأجير العقارات الإستثمارية، صافي

٢٠٢٠ م ريال سعودي	٢٠٢١ م ريال سعودي	
٧٦,٧٨٤,٨٤٥	٧٦,٥١٨,٥٢٨	إيرادات تأجير عقارات إستثمارية
(٧,٣٦٧,٢٨٧)	-	(يخصم):
٦٩,٤١٧,٥٥٨	٧٦,٥١٨,٥٢٨	خصومات ممنوحة للعملاء

١٦ - الإيرادات الأخرى

٢٠٢٠ م ريال سعودي	٢٠٢١ م ريال سعودي	
٥٧١,٤٢٩	-	تعويضات
٣٥,٤١٧	٥,٣٧٦	عوائد ودائع مرابحات (إيضاح ٦)
٦٠٦,٨٤٦	٥,٣٧٦	

١٧ - أعباء تمويلية

٢٠٢٠ م ريال سعودي	٢٠٢١ م ريال سعودي	
١٢,٨٨٨,٥٥٧	٩,١٨٠,٤٨٧	فوائد على تمويلات بنكية طويلة الاجل
٢,٠٥٦,٢٠٢	١٨٠,٥٤٧	استهلاك مصروفات تمويل مؤجلة
١٤,٩٤٤,٧٥٩	٩,٣٦١,٠٣٤	

١٨ - المصروفات الادارية الأخرى

٢٠٢٠ م ريال سعودي	٢٠٢١ م ريال سعودي	
-	٦٩٨,٣٦٠	زكاة أعوام سابقة*
٤٠١,٠٠٠	٤٠٨,٠٠٠	رسوم مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع)
٢٠٩,٦٣١	٢٠١,٧٣٩	مصروفات تأمين
٣٩٨,١٢٨	١٩٤,٨٧٥	اتعاب مهنية
١٨٧,٧١٠	١٩١,٢٤٦	رسوم شركة تداول
٢١٨,٠٠٠	١٦٦,٥٠٠	مصروفات تقييم العقارات الإستثمارية
٢٥٣,٧٣٢	٤٣٨,١٧٤	أخرى
١,٦٦٨,٢٠١	٢,٢٩٨,٨٩٤	

\* خلال عام ٢٠٢٠ م أعلن مدير الصندوق عن موافقة مجلس الادارة في البدء بإجراءات تسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وأن يتحمل الصندوق قيمة الالتزامات الزكوية لعام ٢٠٢٠ م واي مصروفات تابعة لذلك وبلغت تلك الالتزامات مبلغ ٦٩٨,٣٦٠ ريال سعودي وتم إكمال إجراءات تسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض توريد وسداد الزكاة نيابةً عن مالكي وحدات الصندوق.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

#### ١٩ - القيم العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي يمكن بموجبها تبادل أصل أو تسوية التزام ما بين أطراف لديها معرفة ورغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة. تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

يستخدم الصندوق التسلسل الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية والإفصاح عنها:

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

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

المستوى ٣: أساليب تقييم حيث أن المدخلات الهامة ليست على أساس معلومات سوقية قابلة للملاحظة.

إن تقييم القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية ضمن المستوى ٣.

وكما هو موضح بالجدول التالي تقييم القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الأجمالي
العقارات الإستثمارية	-	-	٩٨٥,٠٢٩,٧٣٦	٩٨٥,٠٢٩,٧٣٦
الأجمالي	-	-	٩٨٥,٠٢٩,٧٣٦	٩٨٥,٠٢٩,٧٣٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الأجمالي
العقارات الإستثمارية	-	-	٩٨٣,١٩٥,٧٥٨	٩٨٣,١٩٥,٧٥٨
الأجمالي	-	-	٩٨٣,١٩٥,٧٥٨	٩٨٣,١٩٥,٧٥٨

#### ٢٠ - إدارة المخاطر

##### مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الصندوق لخسائر مالية، يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على أرضه كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٨,٠٩٠,٨٧٥	٤٩,٢٤٧,٩٢٣	ذمم مدينة عن عقود إيجارات
٢٧٠,٨٥٤,٠٩٦	١٦,٨٣٥,٧١٠	النقد وما في حكمه
٣٠٨,٩٤٤,٩٧١	٦٦,٠٨٣,٦٣٣	

##### مخاطر أسعار العملات

تمثل المخاطر الناجمة عن تدبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التقلبات في أسعار العملات السائدة في السوق. تراقب إدارة الصندوق التغيرات في أسعار العملات.

##### مخاطر العملات

هي مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. يراقب مدير الصندوق تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية ويعتقد أن الصندوق ليس عرضة لمخاطر العملات بدرجة جوهرية نظراً لأن المعاملات الأساسية للصندوق هي بالريال السعودي.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٢٠- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة

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

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

فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

الإجمالي ريال سعودي	أكثر من ٥ سنوات ريال سعودي	من سنة إلى ٥ سنوات ريال سعودي	أقل من سنة ريال سعودي
٤٩,٢٤٧,٩٢٣	-	-	٤٩,٢٤٧,٩٢٣
٩,٨٥٠,٥٦٢	٩,٨٥٠,٥٦٢	-	-
٨٤٤,٤١٩	-	-	٨٤٤,٤١٩
٥٩,٩٤٢,٩٠٤	٩,٨٥٠,٥٦٢	-	٥٠,٠٩٢,٣٤٢
٣٤٢,٠٠٩,٢١٠	٣٤٢,٠٠٩,٢١٠	-	-
١٧,٦٣٣,٠١٠	-	-	١٧,٦٣٣,٠١٠
٥,٩٣٠,١٦٦	-	-	٥,٩٣٠,١٦٦
٣,١٥٢,٧٤٠	-	-	٣,١٥٢,٧٤٠
٢,١٢٣,٨٥٩	-	-	٢,١٢٣,٨٥٩
٣٧٠,٨٤٨,٩٨٥	٣٤٢,٠٠٩,٢١٠	-	٢٨,٨٣٩,٧٧٥

الموجودات

ذمم مدينة عن عقود إيجارات

إيرادات مستحقة

مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

الإجمالي

المطلوبات

تمويلات بنكية طويلة الأجل

إيرادات إيجارات غير مكتسبة

مستحق إلى طرف ذو علاقة

مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

مخصص الزكاة

الإجمالي

فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

الإجمالي ريال سعودي	أكثر من ٥ سنوات ريال سعودي	من سنة إلى ٥ سنوات ريال سعودي	أقل من سنة ريال سعودي
٣٨,٠٩٠,٨٧٥	-	-	٣٨,٠٩٠,٨٧٥
٧,٤٤٦,٣٩٤	٧,٤٤٦,٣٩٤	-	-
٩٢٦,٩٨٨	-	-	٩٢٦,٩٨٨
٤٦,٤٦٤,٢٥٧	٧,٤٤٦,٣٩٤	-	٣٩,٠١٧,٨٦٣
٦٠١,٥٩٤,٦٦٨	٢٥٩,٠٨٠,٨٠٠	-	٣٤٢,٥١٣,٨٦٨
١٦,٢٦١,٠٣١	-	-	١٦,٢٦١,٠٣١
٦,٠٢٠,٢٠٨	-	-	٦,٠٢٠,٢٠٨
٦,٤٤٧,٨٨٣	-	-	٦,٤٤٧,٨٨٣
٦٣٠,٣٢٣,٧٩٠	٢٥٩,٠٨٠,٨٠٠	-	٣٧١,٢٤٢,٩٩٠

الموجودات

ذمم مدينة عن عقود إيجارات

إيرادات مستحقة

مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

الإجمالي

المطلوبات

تمويلات بنكية طويلة الأجل

إيرادات إيجارات غير مكتسبة

مستحق إلى طرف ذو علاقة

مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

الإجمالي

٢١- توزيعات أرباح

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م قرر مدير الصندوق توزيع أرباح بلغ إجمالي تلك التوزيعات مبلغ ٣٣,٣٧٣,٢٣٩ ريال سعودي (٢٠٢٠ مبلغ ٣١,٠٢١,٧٣٠ ريال سعودي).

٢٢- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م).

٢٣- عام

تم تقريب الأرقام الواردة بالقوائم المالية المرفقة إلى أقرب ريال سعودي.

٢٤- أمور هامة خلال السنة

نظراً لما يمر به العالم والمنطقة من أحداث تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩) في مختلف أرجاء العالم والذي يعتبر جائحة عالمية قد ينتج عنها اضطرابات في الأنشطة التجارية والاقتصادية على المستويين العالمي والداخلي للمملكة، فإن إدارة الصندوق لم تتمكن من تحديد الأثر المستقبلي على القوائم المالية للصندوق ونتائج أعمالها بخصوص تلك الأحداث لارتباطها بقرارات الدولة ولتعذر تحديد مدى انتهاء هذه الإزمة، ان الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة سيستمرون في مراقبة الوضع وتزويد أصحاب المصالح بالتطورات وفقاً لما تتطلبه الأنظمة واللوائح.

٢٥- الأحداث اللاحقة

- في تاريخ ٣٠ يناير ٢٠٢٢م أعلن مدير الصندوق عن توقيع اتفاقية للإستحواذ على عقار جديد لصالح الصندوق (عقار الجادة التجاري الفندقي) الواقع بحي قرطبة بمدينة الرياض علي مرحلتين، المرحلة الأولى نقداً من خلال التمويل الممنوح للصندوق للإستحواذ على ما نسبته ٦٣,٦١% من العقار والمرحلة الثانية من الإستحواذ على النسبة المتبقية من العقار ستتم عن طريق زيادة رأس مال الصندوق من خلال الاشتراك العيني من قبل مالكي العقار بقيمة ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال وجمع المبلغ المتبقي من خلال الطرح النقدي وذلك بعد الحصول على الموافقات اللازمة حسب المتطلبات النظامية حيث بلغ إجمالي قيمة الإستحواذ ٣٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي غير شامل لمبلغ ضريبة القيمة المضافة والسعي.

- وفي تاريخ ١٧ يناير ٢٠٢٢م أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢١م وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بمبلغ ١٢,٢٥٩,٥٥٧ ريال سعودي.

وفي ما عداه أعلاه، في رأي الإدارة لم تكن هناك أحداث لاحقة هامة أخرى بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية يمكن ان يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

٢٦- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٥ شعبان ١٤٤٣هـ (٢٨ مارس ٢٠٢٢م).



## نبقى على تواصل

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 محمد بن عبد  
العزیز (شارع التحلية) – مركز أكناز التجاري –  
مبنى رقم 184 – مكتب رقم 3 – الدور الأول،  
ص.ب. 52775 الرمز البريدي 11573

**8001199992**

فاكس: +966 (11) 293 2799

بريد إلكتروني

[info@mulkia.com.sa](mailto:info@mulkia.com.sa)

[www.mulkia.com.sa](http://www.mulkia.com.sa)

الإدارة	تحويلة	بريد إلكتروني
مركز خدمات العملاء	610	<a href="mailto:crm@mulkia.com.sa">crm@mulkia.com.sa</a>
الشكاوي والملاحظات	511	<a href="mailto:complaints@mulkia.com.sa">complaints@mulkia.com.sa</a>



# شكراً لكم



MULKIA  
INVESTMENT



MULKIA  
Gulf Real Estate REIT



Mulkiya\_SA