

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

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت التقرير السنوي لمالكي الوحدات لعام 2024م

تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل

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

إشعار...

- هذا العرض تم إعداده بناءً على بيانات من مصادر تعتبر موثوقة لدى الشركة. تم بناء الافتراضات والتقديرات المالية وغير المالية بناءً على أفضل التقديرات المتاحة لدى الشركة في وقت إعداد هذه الوثيقة وقد تتغير تلك الافتراضات والتقديرات المالية وغير المالية سلباً أو إيجاباً عند نشوء حدث غير متوقع بعد إعداد هذه الوثيقة.
- لا يقصد بهذا العرض أن يكون حصرياً أو أن يحتوي على كافة المعلومات التي يود المتلقي الحصول عليها لتقييم أداء الورقة المالية أو/و مخاطر الاستثمار. ويتوجب على المتلقي أن يعتمد في قراره على مراجعته الخاصة وتقييمه للفرصة الاستثمارية بما في ذلك المزايا والمخاطر المحتملة. ولا يحق لأي طرف تفسير محتويات هذا العرض على أنها نصيحة بأي شكل من الأشكال بل يتوجب على كل طرف متلقي لهذا العرض الرجوع إلى مستشاريه فيما يتعلق بأية مسائل ذات صلة بقراره المحتمل. وسوف تقوم الشركة بإتاحة الفرصة لطرح الأسئلة على مسؤولي الشركة بخصوص أي من جوانب متعلقة بالعرض وكذلك فرصة الحصول على معلومات إضافية تمتلكها الشركة أو يمكنها الحصول عليها دون مجهود أو تكاليف غير معقولة.
- هذا العرض يحتوي على معلومات مختصرة عن صندوق مُلكية عقارات الخليج ريت وليس بديلاً لقراءة الشروط والأحكام والتي تتوفر على موقع مدير الصندوق : www.mulkia.com.sa أو على موقع تداول: www.tadawul.com.sa
- يتوجب على المستثمر قبل الاستثمار في الصندوق قراءة الشروط والأحكام بعناية والتعرف على خصائص الصندوق ومخاطر الاستثمار.
- تحتفظ مُلكية بجميع الحقوق (بما في ذلك حق النسخ، والعلامات التجارية، وبراءات الاختراع، وأي حقوق مُلكية أو 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 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 2024 م، والذي يلقي الضوء على أداء الصندوق وأعماله خلال عام 2024.

الاقتصاد العالمي عام 2024م:

شهد الاقتصاد العالمي في عام 2024 أداءً أفضل من التوقعات السابقة، مدفوعًا بنمو قوي في الولايات المتحدة وانتعاش نسبي في الصين، رغم تباطؤ واضح في أوروبا وبعض التحديات في الأسواق الناشئة. لا تزال معدلات التضخم تتراجع تدريجيًا، ما يخفف الضغوط عن البنوك المركزية، بينما تستمر أسعار الفائدة المرتفعة في التأثير على وتيرة الاستثمار والتمويل. يبقى المشهد العالمي متوازنًا بين مؤشرات تحسن وثقة في الأسواق من جهة، وتحديات جيوسياسية وتقلبات في سلاسل الإمداد من جهة أخرى. ورغم التفاوت الإقليمي، فإن الاقتصاد العالمي يُظهر مرونة ملحوظة ويواصل التعافي بوتيرة معتدلة ومستقرة.

الاقتصاد السعودي عام 2024م:

وفقًا لتقديرات الهيئة العامة للإحصاء، الاقتصاد السعودي نموًا بنسبة تقديرية 1.3% وذلك بفضل استمرار التوسع في القطاع الغير نفطي ، نما القطاع الغير نفطي بنسبة 4.3% وهو ما يعكس نجاح خطط التنوع ، انخفضت الأنشطة النفطية بنسبة 4.5% نتيجة لتقلبات اسعار النفط وسياسات الإنتاج.

المصادر:

- تقارير صندوق النقد الدولي.
- الهيئة العامة للإحصاء.



كلمة مدير الصندوق

القطاع العقاري:

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

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

وكذلك قطاع الفنادق فقد شهد قطاع الفنادق والضيافة في الرياض ارتفاع معدلات الاشغال ومتوسط اسعار الغرفة اليومي مع توقعات بمزيد من التوسع في عدد الغرف الفندقية خلال عام 2025 لتلبية الطلب المتزايد.

قطاع الصناديق العقارية المتداولة "REIT":

فيما يخص الصناديق العقارية المتداولة لا تزال تأثيرات أسعار الفائدة وبقائها في مستويات مرتفعة نسبياً مما أثر على زيادة نفقات التمويل، وفي المقابل استفادت العقارات الواقعة في مدينة الرياض عموماً من التطورات الإيجابية حيث شهدنا تحسن في أداء الفنادق والقطاع المكنتبي والسكني، ولا يزال القطاع التجاري يشهد بعض التحديات الناتجة عن ظروف السوق وزيادة في العرض.

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 وبعده مرة واحدة سنوياً خلال 90 يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر.

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

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

وقد بلغت إجمالي التوزيعات النقدية المدفوعة خلال عام 2024 مبلغ 35,280,438 ريال سعودي، كما أعلن مدير الصندوق عن توزيع 8 هللة لكل وحدة عن الربع الرابع من عام 2024 وتم استحقاقها ودفعها للملكي الوحدات خلال الربع الأول من العام 2025.

بلغ صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة 892,810,137 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 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 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 وبحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال 90 يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر.

شركة مُلكية للاستثمار

عام مقفل

99 سنة

600,000,000 ريال سعودي

1,037,659,950 ريال سعودي

2017/11/5 م

PKF

البلاد المالية
Albilad Capital

كاز
المراجعة
الشرعية

باركود
BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصول
Assets Valuation

قيم للتقييم
GIAM VALUATION

مدير الصندوق

نوع الصندوق

عمر الصندوق

رأس مال الصندوق عند الطرح

رأس مال الصندوق الحالي

تاريخ بدء أعمال الصندوق

مراجع الحسابات

شركة ابراهيم احمد البسام
وشركاؤه محاسبون قانونيون

أمين الحفظ

شركة البلاد المالية

الهيئة الشرعية

دارالمراجعة الشرعية

المقيمين العقاريين للصندوق

شركة باركود للتقييم

قيم للتقييم العقاري



مُكَيَّة

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	373,494,500	21,670	26,889,717	%24.11	%100
2	ويست أفنيو مول	تجاري	الدمام، الفيصلية	309,000,000	283,666,000	57,215	17,164,264	%15.39	100%
3	ذا إيليت	تجاري	الرياض، السليمانية	201,500,000	193,831,500	9,600	16,000,000	%14.34	100%
4	مجمع فلل فيفيندا	ضيافة وفندقة	الرياض، الهدا	125,000,000	143,885,000	10,000	11,703,124	%10.49	100%
5	مبنى دينار التجاري	تجاري مكتبي	جدة ، الزهراء	124,470,490	118,393,000	4,761	4,573,840.00	%4.10	100%
6	مجمع التقنية التجاري الصناعي	تجاري صناعي	الرياض، الفيصلية	121,500,000	137,875,000	45,749	9,155,525	%8.21	100%
7	مبنى الغرفة الأولى للشقق الفندقية	ضيافة وفندقة	الرياض، النموجية	50,000,000	55,063,000	3,062	3,800,000	%3.41	100%
8	مبنى المعذر السكني	سكني	الرياض، المعذر	200,000,000	223,721,000	9,286	20,000,000	%17.93	100%
9	مبنى الشارع	مطعم	جدة ، الشارع	15,562,500	12,924,815	1,995	450,000	%0.40	100%
10	مبنى الياسمين السكني	سكني	الرياض، الياسمين	18,677,220	20,643,500	2,309	1,300,000	%1.17	100%
11	مبنى خميس مشيط	مطعم	خميس مشيط، الزهراء	13,058,889	7,133,000	1,500	0	0.00%	100%
12	مطعم برجر كنتج	مطعم	جدة، أبحر	7,338,235	7,210,000	552	502,500	0.45%	100%

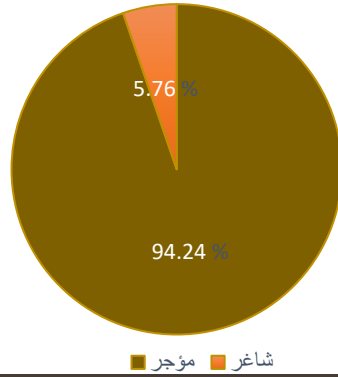
- البيانات أعلاه كما في 31 ديسمبر 2024.
- تم الاستحواذ على عقار المعذر التجاري / السكني خلال عام 2024م.
- تم بيع عقار الياسمين في تاريخ 2025/01/30م وتم استخدام متحصلات البيع في سداد جزء من القروض والالتزامات.
- نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات خلال العام 24.40%
- تم تأجير مبنى (أ) من عقار الشارع بتاريخ 2025/3/6م

الأصول التي يستهدف الصندوق الاستحواذ عليها: بهدف الصندوق إلى الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، أو قيد الإنشاء، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري.



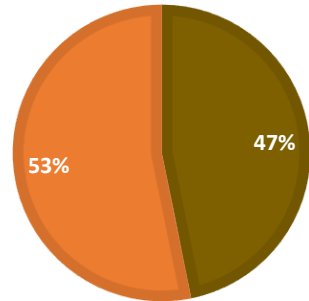
أنشطة الاستثمار - أصول الصندوق والأداء

نسبة العقارات الشاغلة والشاغرة



مدة عقود الإيجار

■ أقل من 3 سنوات ■ أكثر من 3 سنوات



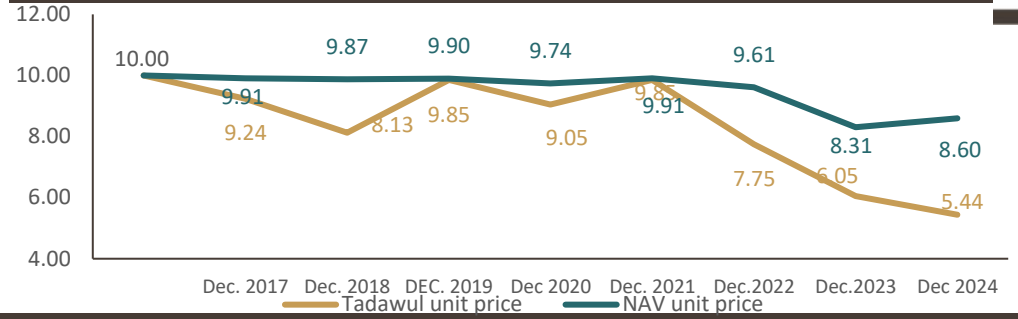
(*) تم احتساب التوزيعات التي تم سدادها لمالكي الوحدات خلال العام المالي بغض النظر عن الفترة التي يغطيها التوزيع، وبناء على عدد الوحدات القائمة بنهاية الفترة.

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

(***) تبلغ نسبة الأصول المقترضة من إجمالي الأصول مانسبته 36.39% ومدة الانكشاف 3 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
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
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
صافي قيمة الأصول للوحدة (ر.س)	9.91	9.87	9.90	9.74	9.91	9.61	8.31	8.60
أعلى صافي قيمة أصول للوحدة	10.06	9.96	9.94	9.89	9.91	9.91	8.34	8.60
أقل صافي قيمة أصول للوحدة	9.91	9.77	9.70	9.70	9.78	9.35	8.31	8.31
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
نسبة العائد الإجمالي لإجمالي قيمة أصول الصندوق	1.33%	7.31%	6.63%	5.41%	7.31%	7.14%	8.76%	7.87%
نسبة المصروفات إلى إجمالي الأصول	0.39%	5.1%	3.4%	4.0%	4.40%	7.06%	9.63%	6.86%
توزيع الدخل لكل وحدة (ر.س) *	0.105	0.680	0.680	0.460	0.490	0.57	0.46	0.320
العائد على سعر الوحدة **	-0.89%	-0.39%	0.34%	-1.67%	1.72%	0.29%	-13.56%	3.60%
العائد على سعر الوحدة منذ التأسيس **					-13.96%			
العائد على سعر الوحدة 3 سنوات **					-13.16%			

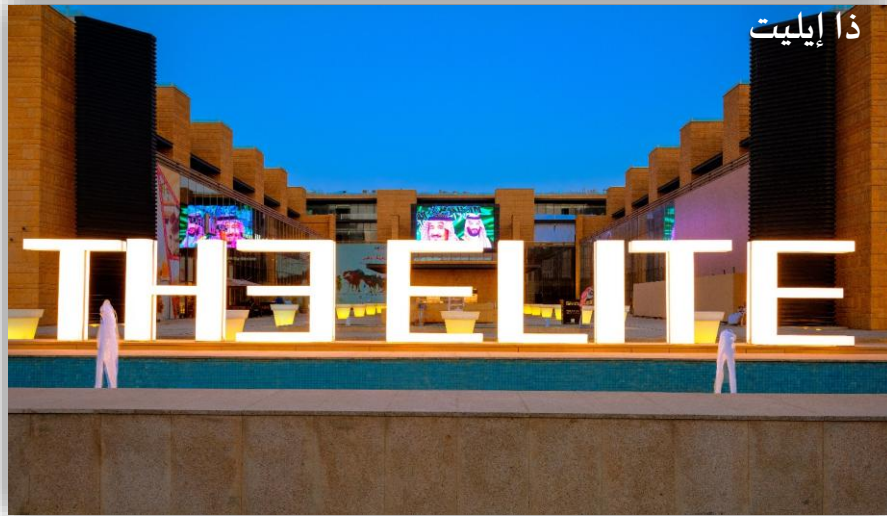
مكبة

عقارات الصندوق الرئيسية





عقارات الصندوق الرئيسية



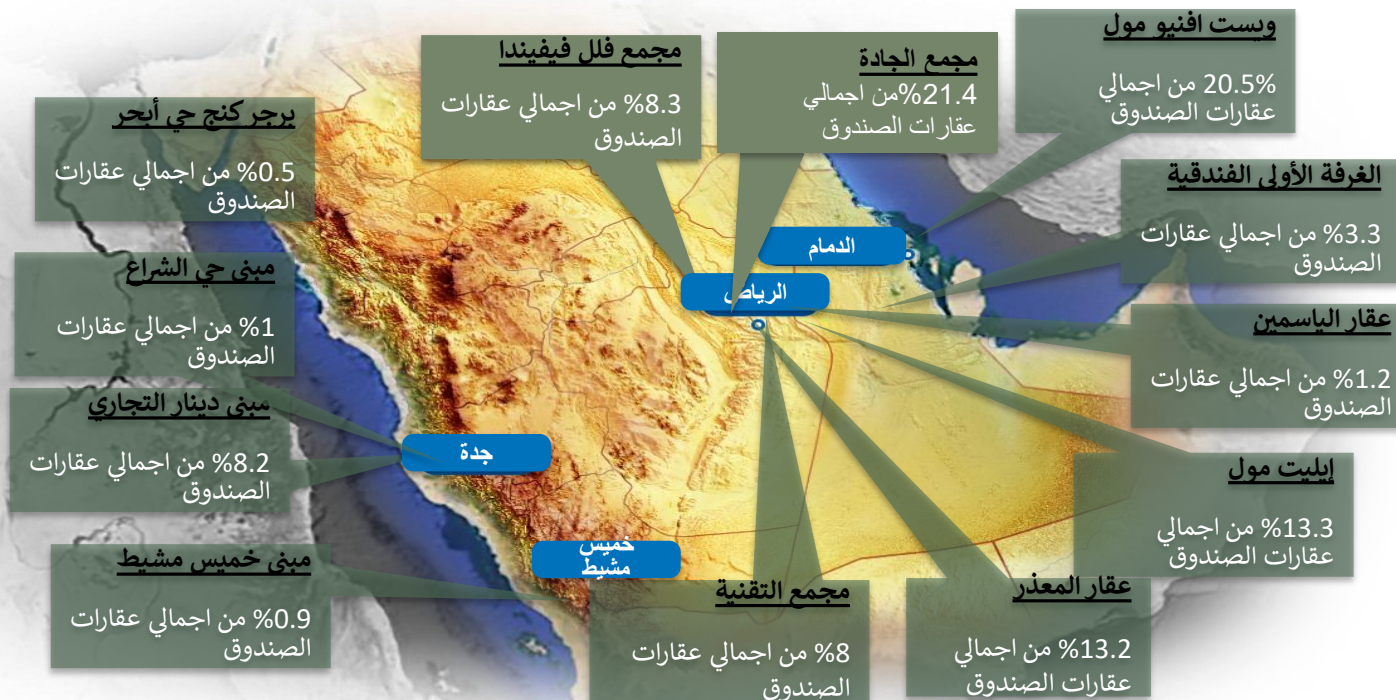
عقارات الصندوق الرئيسية





التوزيع الجغرافي لأصول الصندوق...

MULKIA Gulf Real Estate REIT



توزيع الاستثمار بالمناطق من حجم الصندوق

68.9%	المنطقة الوسطى
20.5%	المنطقة الشرقية
9.7%	المنطقة الغربية
0.9%	المنطقة الجنوبية



ملكية

التغيرات الجوهرية والغير جوهريّة

التغييرات الجوهرية وغير الجوهرية

- بتاريخ 2024/01/08 قام مدير الصندوق بالاعلان عن تعيين "شركة عقارات التجزئة" كمدير أملاك لعقار ويست افنيو مول.
- بتاريخ 2024/01/15 قام مدير الصندوق بالاعلان عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بسبب إستقالة عضو مجلس الإدارة الاستاذ / ناصر بن محمد السعدون.
- بتاريخ 2024/01/31 قام مدير الصندوق بالاعلان عن تحديث شروط وأحكام صندوق ملكية عقارات الخليج فيما يخص :-
 - تحديث بيانات المقيمين العقاريين بعد تعيين شركة باركود للتقييم.
 - تحديث بيانات مدير أملاك عقار ويست أفنيو بعد تعيين شركة عقارات التجزئة.
- بتاريخ 2024/03/19 م قام مدير الصندوق بالاعلان عن تطور جوهري بتوقيع إتفاقية تسهيلات جديدة:-
 - رفع حد التسهيلات البنكية الى 750 مليون ريال سعودي بدلا من 600 مليون ريال سعودي.
 - تخفيض الجزء الثابت من تكلفة التمويل بنسبة 22.22%
- بتاريخ 2024/03/25 قام مدير الصندوق بالإعلان عن توقيع اتفاقية للاستحواذ على عقار جديد لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت وهو ("برج ملاذك السكني 2") الواقع في حي المعذر بمدينة الرياض.
- بتاريخ 2024/07/24 م قام مدير الصندوق بالإعلان عن أنه تم الانتهاء من إجراءات نقل الملكية والاستحواذ على عقار برج المعذر السكني التجاري " برج ملاذك 2".
- بتاريخ 2024/08/14 م قام مدير الصندوق بالاعلان عن تحديث شروط وأحكام صندوق ملكية عقارات الخليج فيما يخص :-
 - تحديث بيانات أصول الصندوق بعد الاستحواذ على عقار المعذر السكني التجاري



ملكية

ملخص الإفصاح المالي

ملخص الإفصاح المالي

النسبة **	القيمة الفعلية *	مقابل الخدمات والعمولات
0.31%	328,384	رسوم حفظ
0.06%	60,000	أتعاب مراقب الحسابات
0.01%	15,000	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
0.03%	31,177	أتعاب الهيئة الشرعية
0.01%	7,500	رسوم رقابية
0.19%	194,611	رسوم تداول
0.38%	402,000	رسوم إيداع
14.03%	14,665,525	أتعاب الإدارة
0.21%	220,200	أتعاب المثمن العقاري
0.12%	124,285	مصاريف التأمين
39.47%	41,252,118	مصاريف التمويل
19.78%	20,673,344	تكاليف الإهلاك
-13.65%	(14,267,154)	رد الانخفاض بقيمة الاستثمارات العقارية
6.12%	6,391,958	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
2.33%	2,432,188	أتعاب هيكل تمويل
2.16%	2,262,500	أتعاب تعامل
0.30%	316,478	زكاه العام 2024
18.40%	19,228,936	مصروفات وتكاليف التشغيل الفندقية
4.33%	4,528,614	تكاليف تشغيل العقارات
5.40%	5,647,928	مصاريف اخرى
100%	***104,515,592	إجمالي المصاريف

(***) نسبة المصروفات الغير نقدية إلى صافي الربح تشكل ما نسبته 84.54%، علماً بأن نسبة المصروفات الغير نقدية تشكل ما نسبته 12.25% من إجمالي المصاريف.



مكبة

تقرير مجلس الإدارة

تقرير مجلس إدارة الصندوق

المواضيع التي تم مناقشتها:

- ✓ الاطلاع على أداء الصندوق وأصوله .
- ✓ الاطلاع على إيجارات الصندوق ومخاطر التحصيل.
- ✓ اخر مستجدات العقارات .
- ✓ الموافقة على المصروفات التي تم اعتمادها من مدير الصندوق .
- ✓ تقارير القضايا على الصندوق.
- ✓ رفع حد التسهيلات البنكية وتخفيض هامش ربح البنك
- ✓ دراسة الاستحواذ على برج المعذر السكني التجاري
- ✓ دراسة فرصة الاستحواذ على أرض الدمام .
- ✓ التدفقات النقدية المتوقعة لعام 2025م
- ✓ ما يستجد من أعمال.

أهم القرارات والتوصيات الصادرة من المجلس خلال السنة:

- ✓ العمل على تحديث الاجراء الخاص بسياسة تحصيل المتأخرات لتسريع عملية التحصيل
- ✓ العمل على دراسة إمكانية تأجير معارض شهرية في عقار ويست افنيو .
- ✓ وضع استراتيجية للسنوات القادمة على العقارات الحالية وكذلك استراتيجية للتوسع مع بيان المناطق والقطاعات التي يرى مدير الصندوق انها ستكون مفيدة للصندوق في حال الاستحواذ.



مكبة

تقرير تقييم المخاطر

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

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

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

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



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



مكتبة

المعلومات والبيانات الأخرى

المعلومات والبيانات الأخرى

- يمتلك مدير الصندوق ما نسبته 3.51% من وحدات الصندوق كما في 31 ديسمبر 2024م.
- 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 2024 موضحة في الجدول التالي:

البيان	الربح الموزع للسهم*	تاريخ التوزيع	مبلغ التوزيع	نسبة التوزيع إلى السعر الأولي للوحدة %
الربع الرابع 2023	0.10	2024-03-03	10,376,599	1.00%
الربع الأول 2024	0.08	2024-05-30	8,301,279.60	0.80%
الربع الثاني 2024	0.08	2024-09-05	8,301,279.60	0.80%
الربع الثالث 2024	0.08	2024-11-21	8,301,279.60	0.80%
الربع الرابع 2024	0.08	2025-02-27	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 – تحسب 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
8 يناير 2024 م	إعلان من شركة مُلكية للاستثمار بخصوص وقوع حدث معين لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت
15 يناير 2024 م	إعلان شركة ملكية للاستثمار عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
31 يناير 2024 م	إعلان شركة ملكية للاستثمار عن تحديث شروط وأحكام صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
19 مارس 2024 م	إعلان شركة ملكية للاستثمار عن تطور جوهري على صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
24 يوليو 2024 م	إعلان إلحاق من شركة مُلكية للاستثمار بخصوص وقوع حدث معين لصندوق مُلكية عقارات الخليج ريت
14 اغسطس 2024 م	اعلان شركة ملكية للاستثمار عن تحديث شروط وأحكام صندوق ملكية عقارات الخليج ريت



مكبة

القوائم المالية

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

مرفق القوائم المدققة كما في 2024-12-31 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 ٢٠٢٤ 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 ٢٠٢٤م

الفهرس

صفحة

٤-١	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	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٤٠ - ١٠	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل

(١/٤)

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

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل ، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد لصندوق ملكية - عقارات الخليج ريت ("الصندوق") والمنشآت التابعة لها (يشار إليها معاً بلفظ "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م 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 ٢٠٢٤م ،
- 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،
- الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة والتي تتضمن سياسات محاسبية جوهرية / معلومات 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 وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

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

الأمر الرئيسية للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسية للمراجعة
انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية	انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية
يملك صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت محفظة من العقارات الاستثمارية تقع في المملكة العربية السعودية.	فيما يتعلق بانخفاض قيمة الاستثمارات العقارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:
يتم إدراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لتنمية رأس المال أو لكسب الإيجار بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.	حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين لجميع العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وقمنا بتأكيد أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم العادلة كما في تاريخ التقرير؛
يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لخسائر انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات قيمته القابلة للاسترداد.	قمنا بتقييم استقلالية وكفاءة المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعية المقيم أو قد تفرض قيوداً على نطاق عملهم؛

الخير

هاتف: ٩٦٦ ١٣ ٩٩٣ ٣٥٧٢
فاكس: ٩٦٦ ١٣ ٩٩٣ ٣٥٧٢

جدة

هاتف: ٩٦٦ ١٢ ٥٤٢ ٣٣٣٣
فاكس: ٩٦٦ ١٢ ٥٤٢ ٣٣٣٤

الرياض

هاتف: ٩٦٦ ١١ ٢٥٦ ٤٣٣٣
فاكس: ٩٦٦ ١١ ٢٥٦ ٤٣٣٣

تقرير المراجع المستقل

(٢ / ٤)

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

الأمر الرئيسية للمراجعة (تمة)

انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية (تمة)	
<p>اشتملت إجراءات مراجعتنا على ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> إشراك المختص لدينا من أجل تقييم الافتراضات والتقديرات الأساسية، مثل معدل الخصم ومعدل الرسملة ومعدل الإشغال ومعدل النمو، والمستخدم بواسطة خبراء التقييم العقاري عند تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية. تقييم المبلغ القابل للاسترداد، وهو أعلى من القيمة العادلة أو قيمة استخدام العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير المقيمين المذكورة أعلاه. لقد قررنا أن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية أعلى من القيمة الدفترية لنفس العقار باستثناء بعض العقارات والتي كان لها أثر انخفاض جوهري في القيمة، وبالتالي تم تسجيلها من قبل إدارة الصندوق. و قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما هو مبين في الإيضاح رقم ٢٠ إلى تقرير المقيمين الخارجيين. 	<p>لتقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، يراقب مدير الصندوق تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال التعاقد مع مقيمين للعقارات مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، وذلك لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب افتراضات هامة من قبل مدير الصندوق والتأثير المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية.</p> <p>يرجى الرجوع إلى ملخص المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية في إيضاح رقم ٥ المتعلق بالانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية والأحكام المحاسبية الجوهرية والتقديرات والافتراضيات المتعلقة بالانخفاض في القيمة، وإيضاح رقم ١٠ المتعلق بالاستثمارات العقارية.</p>

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٤م، 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 نبيد أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل "وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي" المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً للأحكام المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط احكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

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

والمكلفون بالحوكمة، أي (مجلس إدارة الصندوق)، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.



تقرير المراجع المستقل

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

(٤ / ٤)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)
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 تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية 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

أحمد عبدالمجيد مهندس
محاسب قانوني
ترخيص رقم: ٤٧٧
الرياض: ٢٧ رمضان ١٤٤٦ هـ
الموافق: ٢٧ مارس ٢٠٢٥ م



الخير

هاتف: 966 138933378 - ص ب 4636
فاكس: 966 138933349 - الخبر 3962

جدة

هاتف: 966 12622323 - ص ب 5451
فاكس: 966 12622354 - جدة 2164

الرياض

هاتف: 966 112041332 - ص ب 6985
فاكس: 966 112045444 - الرياض 1987

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
			الأصول
١٤,٦٤٩,٢١٣	١٦,٣٨٠,٢٦١	٦	النقد وما في حكمه
٣٦,٢٨٤,٥٤٢	٢٧,١٠٣,٠٨٥	٧	إيجارات مدينة، صافي إيرادات مستحقة ودائع مرابحة المخزون
٨,٠٧٧,٣٩١	٩,٨٠٠,٧٤٩	٨	مصرفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى
-	٧,٨٨٣,٢٦٠		أدوات مالية مشنقة
٢٦٣,٦٢٦	٢٥٤,٢٨٣		استثمارات عقارية، صافي
١,٣٢٣,٧٢٧	١,٥٣٧,٧٠٤		مجموع الأصول
٣,٩١٤,٨٨٦	٤,٦١٧,٩٣٢	٩	
١,٢٤٦,٠٦٤,٢٦٣	١,٤٥٦,٣٤٦,٢٩٤	١٠	
١,٣١٠,٥٧٧,٦٤٨	١,٥٢٣,٩٢٣,٥٦٨		
			الالتزامات
١٣,٢٥٠,٣٠٥	١٧,٢٠١,٨٢٦	١١	إيرادات ايجارات غير مكتسبة
١٨,٨٥١,٠٦٧	٢٨,٢١١,٤٠٦	١٢	مستحق إلى طرف ذو علاقة ذمم دائنة
٢,٤٧٩,١٣٥	١,٧٣٧,٢٧٠		مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦,٥٤٠,١١٠	٥,٠٤٦,٤٩٢	١٣	التزامات المنافع المحددة للموظفين
١٥٣,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠		مخصص تجديد اصول الفندق
١,١٤١,٥١٨	١,٩٥٥,٦٦١		مخصص الزكاة
٣٥٣,٥٧٣	٢٦١,٤٨٩	١٤	تمويلات بنكية طويلة الأجل
٤٧٦,٩٦٨,٢٥٠	٦٩٧,٩٢٩,٣٠٨	١٥	مجموع الالتزامات
٥١٩,٧٣٦,٩٥٨	٧٥٢,٦٠٧,٤٥٢		
			صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات
٧٩٠,٨٤٠,٦٩٠	٧٧١,٣١٦,١١٦		
			الوحدات المصدرة (بالعدد)
١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥		
٧,٦٢١	٧,٤٣٣		قيمة الأصول العائدة للوحدة - القيمة الدفترية
٨,٣٠٥	٨,٦٠٤		قيمة الأصول العائدة للوحدة - القيمة العادلة

سلطان بن محمد الحديثي
رئيس مجلس إدارة الصندوق

عمر بن عبدالكريم العثيم
الرئيس التنفيذي

محمد عبداللطيف نواس
رئيس إدارة العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ 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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح
		الإيرادات
١١٣,٤٦٩,٩٨٧	١١٩,٣٤٢,٢٠٨	١٦ إيرادات تأجير وتشغيل
١,٢٢٣,٣١٦	٥٢٠,٧١١	إيرادات عمولة مرابحات
٧٠,٥١٠	١٠٧,٦٥١	إيرادات أخرى
<u>١١٤,٧٦٣,٨١٣</u>	<u>١١٩,٩٧٠,٥٧٠</u>	إجمالي الإيرادات
		المصروفات
(٣٧,٤٩٨,٧٥٦)	(٤١,٢٥٢,١١٨)	١٧ أعباء تمويلية
(١٨,٦٩٨,٣١٧)	(٢٠,٦٧٣,٣٤٤)	١٠ استهلاك استثمارات عقارية
(١٨,٨٠١,٢٩٥)	(١٩,٢٢٨,٩٣٦)	١٩ تكاليف التشغيل الفندقي
(١٣,٨٩٢,٣٥٣)	(١٤,٦٦٥,٥٢٦)	١٢ أتعاب إدارة الصندوق
(١٥,٣١٨,٨١٩)	(٦,٣٩١,٩٥٨)	٧ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٩,١٣٥,٣٣١)	١٤,٢٦٧,١٥٤	١٠ عكس / (الإخفاض) في الاستثمارات العقارية
(٦,٧٦٧,٠٣٣)	(٧,٠١٩,١٧٨)	١٨ مصروفات أخرى
(٥,٧٢١,١٦٦)	(٤,٥٢٨,٦١٤)	تكاليف تشغيل العقارات
-	(٢,٤٣٢,١٨٨)	أتعاب هيكل التمويل
-	(٢,٢٦٢,٥٠٠)	أتعاب تعامل
(٣٢٨,٧٨٧)	(٣٢٨,٣٨٤)	أتعاب الحفظ
<u>(١٢٦,١٦١,٨٥٧)</u>	<u>(١٠٤,٥١٥,٥٩٢)</u>	إجمالي المصروفات
(١١,٣٩٨,٠٤٤)	١٥,٤٥٤,٩٧٨	صافي ربح / (خسارة) السنة قبل الزكاة
(٤٠٨,٥٦٢)	(٣١٦,٤٧٨)	١٤ مصروف الزكاة
<u>(١١,٨٠٦,٦٠٦)</u>	<u>١٥,١٣٨,٥٠٠</u>	صافي ربح / (خسارة) السنة
		الدخل الشامل الآخر
٢,٦٨٨,٣٣٦	٦٥١,٩١٨	٩ بنود يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة الجزء الفعال من التغييرات في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي
-	(٣٤,٥٥٤)	بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة (خسائر) / أرباح إعادة التقييم الاكتواري لمنافع الموظفين
<u>٢,٦٨٨,٣٣٦</u>	<u>٦١٧,٣٦٤</u>	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
<u>(٩,١١٨,٢٧٠)</u>	<u>١٥,٧٥٥,٨٦٤</u>	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة

سلطان بن محمد الحديثي
رئيس مجلس إدارة الصندوق

عمر بن عبدالكريم العثيم
الرئيس التنفيذي

محمد عبداللطيف نواس
رئيس إدارة العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ 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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
٦٠٠,٢٢٩,٣٥٨	٧٩٠,٨٤٠,٦٩٠		صافي قيمة الأصول في بداية السنة
(١١,٨٠٦,٦٠٦)	١٥,١٣٨,٥٠٠		صافي الربح / (الخسارة) للسنة
٢,٦٨٨,٣٣٦	٦٥١,٩١٨	٩	أرباح عقود مشتقات (خسائر) / أرباح إعادة التقييم الاكتواري لمنافع الموظفين
-	(٣٤,٥٥٤)		
(٩,١١٨,٢٧٠)	١٥,٧٥٥,٨٦٤		إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة
(٣٨,٤٦١,٤٤٩)	(٣٥,٢٨٠,٤٣٨)	٢١	توزيعات أرباح خلال السنة
٢٣٨,١٩١,٠٥١	-		متحصلات من إصدار الوحدات خلال السنة
٧٩٠,٨٤٠,٦٩٠	٧٧١,٣١٦,١١٦		صافي قيمة الأصول في نهاية السنة

معاملات الوحدات
فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات للسنة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
وحدات	وحدات	
٦٨,١٠٨,٦٥٢	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	الوحدات في بداية السنة
٣٥,٦٥٧,٣٤٣	-	الوحدات المصدرة خلال السنة
١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	الوحدات في نهاية السنة

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 ٣٠ 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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح
(١١,٣٩٨,٠٤٤)	١٥,٤٥٤,٩٧٨	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي ربح / (خسارة) السنة قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة:
١٨,٦٩٨,٣١٧	٢٠,٦٧٣,٣٤٤	١٠ استهلاك استثمارات عقارية
٣٧,٢٥٤,٧٥٥	٤٠,٩٠٤,١٧٦	١٧ أعباء تمويلية
١٥,٣١٨,٨١٩	٦,٣٩١,٩٥٨	٧ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٣,٣٨٧,٨٣١)	-	٧ شطب الذمم الإيجارية المستحقة
٩,١٣٥,٣٣١	(١٤,٢٦٧,١٥٤)	١٠ (رد)/ الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
(١,٢٢٣,٣١٦)	(٥٢٠,٧١١)	عوائد عمولة مبيعات
(٩١٩,٨٣٦)	(٥١,١٢٩)	أرباح عقود المشتقات
٦٥,٦٩١	١٦٢,٠٠٠	مخصص التزامات منافع الموظفين
٢٤٤,٠٠١	٣٤٧,٩٤٢	١٧ إطفاء تكاليف التمويل
٧٢٥,٨٦٢	٨١٤,١٤٣	مخصص تجديد أصول الفندق
٦٤,٥١٣,٧٤٩	٦٩,٩٠٩,٥٤٧	
		التغيرات في الأصول والالتزامات التشغيلية:
(٢٣,٩١٥)	٩,٣٤٣	المخزون
(١٣,٨٨٢,٤٢٣)	٢,٧٨٩,٤٩٩	٧ إيجارات مدينة
٤,٠٨٨,٦١٠	(١,٧٢٣,٣٥٨)	إيرادات مستحقة
٣,٧٣٨,٥٧٦	(٢١٣,٩٧٧)	مصرفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى
(٢,٢٩١,٣٦٣)	٣,٩٥١,٥٢١	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
٨,٢١٨,٢٨١	٩,٣٦٠,٣٣٩	مستحق إلى طرف ذو علاقة
(٩٦,٥٣٤,٨٠٨)	(٧٤١,٨٦٥)	ذمم دائنة
(٨٩,٣٧٦)	(١,٤٩٣,٦١٨)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٣٢,٢٦٢,٦٦٩)	٨١,٨٤٧,٤٣١	التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
(١,٠٩٦,٥٢٨)	(٤٠٨,٥٦٢)	١٤ المسدد من الزكاة
(١٠٠,٨٤١)	(٨٥,٥٥٣)	المسدد من منافع الموظفين
(٣٣,٤٦٠,٠٣٨)	٨١,٣٥٣,٣١٦	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٦٠٣,٧٧٥)	-	١٠ تسويات الإستثمارات العقارية
-	(٢١٦,٦٨٨,٢٢١)	١٠ مدفوع شراء/ تطوير الإستثمارات العقارية
-	(٧,٧٠٠,٠٠٠)	إيداعات مراوحة
١,١٩٢,٥٣٣	٢٩٩,٨٧٤	عوائد عمولة مبيعات محصلة
٣٠,٧٨٣	٣٧,٥٧٧	عوائد عمولة مبيعات مستحقة
٦١٩,٥٤١	(٢٢٤,٠٥٠,٧٧٠)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ 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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح
-	٢١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥
(١٤٨,٥١٠,٤٥٧)	(٣٤,٥٣٨,٥٦٠)	١٥
-	(٧٥٢,٥٠٠)	
(٣٨,٤٦١,٤٤٩)	(٣٥,٢٨٠,٤٣٨)	٢١
٢١٤,٤٣٠,٨٨٦	-	
٢٧,٤٥٨,٩٨٠	١٤٤,٤٢٨,٥٠٢	
(٥,٣٨١,٥١٧)	١,٧٣١,٠٤٨	
٢٠,٠٣٠,٧٣٠	١٤,٦٤٩,٢١٣	٦
١٤,٦٤٩,٢١٣	١٦,٣٨٠,٢٦١	٦
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٦٨٨,٣٣٦	٦٥١,٩١٨	٩
-	(٣٤,٥٥٤)	
٢٣,٧٦٠,١٦٥	-	

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
المتحصلات من التمويل طويل الأجل
المسدد من التمويل طويل الأجل
تكلفة التمويل المدفوعة
توزيعات الأرباح
متحصلات من إصدار وحدات
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
صافي التغير في النقد وما في حكمه

النقد وما في حكمه في بداية السنة
النقد وما في حكمه في نهاية السنة

المعاملات غير النقدية
أرباح عقود المشتقات
خسائر إعادة التقييم الاكتواري لمنافع الموظفين
الاشترك العيني من خلال العقارات الاستثمارية

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 ٣٠ 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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

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 انشائياً قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، أو قيد الإنشاء بما لا يتجاوز نسبة ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وتوزيع ما نسبته ٩٠% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق على حاملي الوحدات 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 إلى صندوق استثمار عقاري متداول مغلق يتخذ شكل منشأة ذات غرض خاص).

خلال عام ٢٠٢٣ م تم إصدار وحدات إضافية مقابل اشتراكات عينية ونقدية حيث بلغ عدد الوحدات المصدرة ٣٥,٦٥٧,٣٤٣ وحدة وكان سعر الطرح للوحدة مبلغ ٦,٦٨ ريال سعودي حيث بلغ إجمالي المتحصلات من إصدار الوحدات مبلغ ٢٣٨,١٩١,٠٥١ ريال سعودي.

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

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 والشركة التابعة لها مجتمعة (المجموعة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

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

خلال شهر فبراير عام ٢٠٢٢ م استحوذ الصندوق على شركة الجادة الفندقية (وهي 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.

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") 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 للمحاسبين القانونيين (يشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

يتم عرض الأصول والالتزامات في قائمة المركز المالي حسب ترتيب السبيلة.

٢,٣ أساس القياس والعملية الوظيفية وعملة العرض

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

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣,٣ الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

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

إن عدم التأكد من الإفتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير ، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهرية 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 التغييرات نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق. مثل هذه التغييرات تنعكس على الإفتراضات عندما تحدث.

الأحكام

الإستمرارية

أجرت إدارة الصندوق تقييماً لقدرة المجموعة علي الإستمرار في القيام بأعماله وفق مبدأ الاستمرارية. إدارة الصندوق على قناعة بأنها تملك الموارد اللازمة للإستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور. كما أنه، ليس لدى إدارة الصندوق أي شكوك جوهرية قد تؤثر على قدرة الصندوق في مواصلة أعماله. وعليه فقد تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفق مبدأ الاستمرارية.

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 تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يحصل الصندوق على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما يفقد الصندوق السيطرة على الشركة التابعة. يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ انتقال السيطرة إلى الصندوق ويتم إلغاء توحيدها من تاريخ توقف تلك السيطرة.

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣,٣ الأحكام والتقدير والتفويضات 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 سنتشأ من الفرق بين المبلغ المدفوع وحقوق الملكية المستحوذ عليها، يتم إظهارها مباشرة في حقوق الملكية.
- إن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للمنشآت المجمعّة تُظهر نتائج السنة الكاملة بغض النظر عن تاريخ حدوث التجميع.

المعاملات المستبعدة عند التوحيد

يتم استبعاد المعاملات والأرصدة والأرباح أو الخسائر غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. يتم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة عند الضرورة لضمان توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

التقديرات

تقييم الاستثمارات العقارية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل 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 يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

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 لأصل 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 للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة أو، إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة للملاحظة، أو الأسعار المقدرة للأصول المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للأصول المماثلة متاحة، فيعتمد ذلك على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

الأعمار الإنتاجية والمتبقية للإستثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق الأعمار الإنتاجية المقدرة للإستثمارات 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 الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مصروفات الاستهلاك السنوية عندما ترى الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣,٣ الأحكام والتقدير والإفتراضات المحاسبية الهامة (تتمه)

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 للالتزام أيضا 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

التزامات خطة منافع الموظفين المحددة

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

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 ٢٠٢٤م
(المبالغ بالريال السعودي)

٤. المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة

١,٤ يرد أدناه عدد من التعديلات الجديدة على المعايير والتي تكون سارية المفعول من ١ يناير ٢٠٢٤م. ولكنها ليس لها أي أثر جوهري على القوائم المالية:

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

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٤. المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة (تتمه)

٢,٤ لم تقم الشركة بتطبيق التعديلات التالية على المعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد:

ملخص التعديلات	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	الوصف	التعديلات على المعايير
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.	يناير ٢٠٢٥ م	صعوبة التحويل	معياري المحاسبة الدولي رقم ٢١
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. كما تقدم هذه التعديلات إرشادات لتقييم خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية، والتي تنطبق على جميع التدفقات النقدية المحتملة، بما في ذلك تلك الناتجة عن الأهداف المرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة. بالإضافة إلى أن هذه التحديثات سوف تتطلب إفصاحات جديدة وتحديثات أخرى.	يناير ٢٠٢٦ م	تصنيف وقياس الأدوات المالية	المعياري الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و ٧
يحل المعياري 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. 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، وبلغى خيارات التصنيف للفوائد والأرباح في قائمة التدفقات النقدية.	يناير ٢٠٢٧ م	العرض والإفصاح في القوائم المالية	المعياري الدولي للتقرير المالي رقم ١٨
يسمح المعياري الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ بتقديم إفصاحات مخفضة للشركات التابعة المؤهلة عند تطبيق المعياري الدولي للتقارير المالي. تكون الشركة التابعة مؤهلة عندما تقوم الشركة الأم النهائية بإعداد قوائم مالية موحدة معدة للاستخدام العام وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.	يناير ٢٠٢٧ م	المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة	المعياري الدولي للتقرير المالي رقم ١٩

تتوقع الإدارة أنه سيتم تطبيق هذه التعديلات في القوائم المالية للصندوق عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لاعتماد هذه التعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق في فترة التطبيق الأولى.

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٥. السياسات المحاسبية الجوهرية/ معلومات السياسة

النقد وما في حكمه

يتمثل النقد وما في حكمه في النقد لدى البنوك، الودائع لأجل والاستثمارات ذات السيولة العالية ذات استحقاق لثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الاقتناء.

مشاريع تحت التنفيذ

تُدرج المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة التي تمثل أعمال الإنشاء على أراضي الصندوق بما في ذلك الإستثمارات 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.

الاستثمارات العقارية

الاستثمارات العقارية 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 الاستثمارات العقارية وفقاً لنموذج التكلفة عند الإثبات الأولي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتركم وخسائر الانخفاض في القيمة، أن وجدت.

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

يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة عن استبعاد الاستثمارات العقارية (يتم احتسابه على أنه الفرق بين صافي عائدات البيع والقيمة الدفترية للبند) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة. عند بيع استثمارات عقارية تم تصنيفها سابقاً كمتلكات ومعدات ، يتم تحويل أي مبلغ ذي صلة مدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المبقاه. تشمل التكلفة المصروفات المنسوبة مباشرة إلى شراء الاستثمارات العقارية. تتضمن تكلفة الاستثمار العقارى الذي يتم إنشاؤه ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى لجعل الاستثمار العقارى جاهزاً للاستخدام المقصود وتكاليف الاقتراض المرسمة.

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.

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 وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتوقف تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف الأولي لها على خصائص التدفقات النقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الصندوق 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 "الختبار 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 بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال. يشير نموذج أعمال الصندوق 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 للصندوق على النقدية وما في حكمها والذمم المدينة.

الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

تُقيّد الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة. تشمل هذه الفئة أدوات حقوق الملكية.

٥. السياسات المحاسبية الجوهرية/ معلومات السياسة (تتمه)

الأدوات المالية (تتمه)

الأصول المالية (تتمه)

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 للصندوق) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوقه في استلام تدفقات نقدية من أصل أو تحمل التزام بدفع التدفقات نقدية مستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب اتفاقية "ترتيب تمريري" أو (أ) قام الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) قيام الصندوق بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصل ولكن قام بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما يقوم الصندوق بتحويل حقوقه لاستلام التدفقات النقدية من أصل ما أو الدخول في ترتيبات تمرير، فإنه يقوم بتقييم إذا ما، وإلى أي مدى، احتفظت بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية ولم يتم تحويل أو الاحتفاظ بصورة جوهرية بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم يحوّل سيطرتها على الأصل، ويستمر الصندوق في الاعتراف بالأصل المحوّل إلى المدى الذي تستمر علاقة الصندوق به. وفي تلك الحالة يستمر الصندوق بالاعتراف أيضا بالالتزامات المرتبطة بالأصل. ويقاس الالتزام المرتبط والأصل المحوّل على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظ بها الصندوق.

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.

تقييم خسائر الائتمان المتوقعة:

يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم 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. وتُعدّل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم خدماتها فيها) ومعدل التضخم لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يُعدّل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغييرات 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 التغييرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

النموذج وإطار العمل

يستخدم الصندوق نموذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس الانخفاض في قيمة 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.

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٥. السياسات المحاسبية الجوهرية/ معلومات السياسة (تتمه)

الأدوات المالية (تتمه)

الأصول المالية (تتمه)

نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

يقوم الصندوق بإدراج عامل الاقتصاد الكلي من الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لوضع نماذج متعددة بغرض تحقق نتائج أكثر احتمالية باستخدام النماذج الأفضل والأسوأ. إن التحليل الذي يستند إلى السيناريو يتضمن معلومات مستقبلية ضمن تقدير الانخفاض في القيمة باستخدام نماذج متعددة للاقتصاد الكلي المستقبلي. ويعكس تقدير خسائر الائتمان المتوقعة قيمة غير متحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة.

وبعد أن يتم تعديل مدخلات النموذج للاقتصاد 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

يقوم الصندوق بتقييم أصوله المالية استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان باستخدام عمليات تقسيم مثل المنطقة الجغرافية، ونوع العمل، وتصنيف العمل 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 السداد لأكثر من ٣٦٠ 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.

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 المقدر 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 الموحدة.

الادوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

يستخدم الصندوق الادوات المالية المشتقة، مثل مقايضات أسعار الفائدة، للتحوط من مخاطر أسعار الفائدة. يتم إثبات هذه الأدوات المالية المشتقة ميدنياً بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام أيرم 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 الأخر ضمن احتياطي تحوط مخاطر التدفقات النقدية، في حين يتم الاعتراف بأي جزء غير فعال مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة. يتم تعديل احتياطي تحوط التدفقات النقدية إلى اقل 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 بالصندوق على المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والمصاريف مستحقة الدفع والالتزامات الأخرى. يتم قياس الالتزامات المالية بالتكلفة المطفأة.

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٥. السياسات المحاسبية الجوهرية/ معلومات السياسة (تتمه)

الأدوات المالية (تتمه)

الأصول المالية (تتمه)

القياس اللاحق

الالتزامات المالية بالتكلفة المطفأة

تتعلق هذه الفئة كثيرًا بالصندوق. بعد الاعتراف الأولي لها، تقاس الالتزامات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة 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. ويدرج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية عند سداد الالتزام المحدد في الأبرم أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل الالتزامات المالية بأخرى من نفس الجهة المفرضة 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.

(٣) مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الأصول والالتزامات المالية ويدرّج الصافي في قائمة المركز المالي 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 ما لم يتعثر أحد أطراف الاتفاقية، ويتم عرض الأصول والالتزامات ذات العلاقة بالإجمالي في قائمة المركز المالي.

التمويلات

يتم الاعتراف بالتمويلات بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملات المتكبدة. تُدرّج القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة، ويتم إثبات أي فروقات بين المتحصلات (صافي تكاليف المعاملات) وقيمة الاسترداد كتكلفة تمويل على مدى فترة القروض باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

يتم الاعتراف بالأتعاب المدفوعة للحصول على تسهيلات القروض كتكاليف معاملات للقروض إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل سحب جزء من التسهيل أو سحبه بالكامل. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الأتعاب حتى حدوث عملية السحب.

يتم حذف القروض من قائمة المركز المالي عند سداد الالتزام المحدد في الأبرم أو إلغائه أو انتهاء مدته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزامات المالية التي تم إلغائها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك الأصول غير النقدية المحولة أو الالتزامات التي تم التعهد بها، يتم تسجيلها في الربح أو الخسارة كإيرادات أو تكاليف تمويل أخرى.

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

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

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

الزكاة

الزكاة هي التزام على مالكي الوحدات، وبالتالي لم يتم عمل أي مخصص لهذا الالتزام في هذه القوائم المالية، باستثناء الشركة التابعة "شركة الجادة الفندقية". بالنسبة للقوائم المالية للشركة التابعة "شركة الجدة للفنادق"، 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 الصندوق التزام حالي (قانوني أو ضمني) نتيجة حدث سابق، ومن المحتمل أن يُطلب من الصندوق 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 الصندوق 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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٥. السياسات المحاسبية الجوهرية/ معلومات السياسة (تتمه)

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 تُوجره 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.

قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية مثل أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع 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.

يستخدم الصندوق طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

يتم تصنيف كافة 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 المستوى 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، يقوم الصندوق بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية. يقوم الصندوق بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر وقياس القيمة العادلة غير المتكرر.

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

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٥. السياسات المحاسبية الجوهرية/ معلومات السياسة (تتمه)

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 للبيع 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 للندبية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كدخل مباشر في قائمة الدخل الشامل.

الإعتراف بالإيرادات - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦

إيرادات الإيجار من تأجير العقارات الاستثمارية "كمؤجر"

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

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

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

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، فإنه يتم إثبات الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء. عند قيام الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء من خلال تقديم الخدمات المتعهد بها، فإنه ينشئ أصلاً قائماً على الأبرم بقيمة العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة المبلغ المفوتر إلى العميل عن مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإنه ينشأ عن ذلك التزامات عقود

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

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

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، فإنه يتم إثبات الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء. عند قيام الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء من خلال تقديم الخدمات المتعهد بها، فإنه ينشئ أصلاً قائماً على الأبرم بقيمة العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة المبلغ المفوتر إلى العميل عن مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإنه ينشأ عن ذلك التزامات عقود. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو مستحق القبض بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المحددة المتعاقد عليها .

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

- بيع الاستثمارات العقارية

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

- دخل الإيجار

ويتم إثبات إيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلي 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.

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٥. السياسات المحاسبية الجوهرية/ معلومات السياسة (تتمه)

الإعتراف بالإيرادات - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥

يقوم الصندوق 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 يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
- الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقود التي تشمل على أكثر من التزام أداء واحد، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة ٥: الإعتراف بالإيرادات عند (أو حال) الوفاء بالتزام الأداء.

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

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

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، فإنه يتم إثبات الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء. عند قيام الصندوق بالوفاء بالتزام الأداء من خلال تقديم الخدمات المتعهد بها، فإنه ينشئ أصلاً قائماً على العقد بقيمة العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة المبلغ المفوتر إلى العميل عن مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإنه ينشأ عن ذلك مطلوبات عقود. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو مستحق القبض بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المحددة المتعاقد عليها.

كما يجب الوفاء بضوابط الإثبات المبينة أدناه قبل القيام بالإعتراف 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 بالإيرادات 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 للاستخدام 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 الصرف السائدة وقت حدوث المعاملات. ويعد تحويل أرصدة الأصول والالتزامات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات التسوية والتحويل في قائمة الربح أو الخسارة.

٦. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٦,٨١٨,٤٣٠	٣,٤٤٢,٦٨٤	نقدية لدى البنك
٧,٨٣٠,٧٨٣	١٢,٩٣٧,٥٧٧	ودائع مرباحة ذات تاريخ استحقاق أصلي ٣ أشهر أو أقل (إيضاح ٨)
١٤,٦٤٩,٢١٣	١٦,٣٨٠,٢٦١	

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

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٧. إيجارات مدينة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٦٤,٨٠٩,٨٨٦	٦٢,٠٢٠,٣٨٧
(٢٨,٥٢٥,٣٤٤)	(٣٤,٩١٧,٣٠٢)
٣٦,٢٨٤,٥٤٢	٢٧,١٠٣,٠٨٥

إيجارات مدينة
يخصم:
مخصص خسائر ائتمان متوقعة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
١٦,٥٩٤,٣٥٦	٢٨,٥٢٥,٣٤٤
١٥,٣١٨,٨١٩	٦,٣٩١,٩٥٨
(٣,٣٨٧,٨٣١)	-
٢٨,٥٢٥,٣٤٤	٣٤,٩١٧,٣٠٢

الرصيد بداية السنة
المكون خلال السنة
ديون معدومة خلال السنة
الرصيد نهاية السنة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٤,٧٢٤,٣٩٥	٨,١٦٥,١٤٥
١٢,٣٠٩,٣٢٧	٥,٨٣٤,٢٨٥
١٢,٦٧٤,٨٠٨	١٠,٨٤٧,٠٤٠
٧,٢٥٠,٦٦٩	١,٣٨٢,٨٥٤
٢,٠٩٨,٠٩١	٤,١٨٨,١٧٧
٢٥,٧٥٢,٥٩٦	٣١,٦٠٢,٨٨٦
٦٤,٨٠٩,٨٨٦	٦٢,٠٢٠,٣٨٧

لم يحن تاريخ استحقاقها
من ١ - ٩٠ يوم
من ٩١ - ١٨٠ يوم
من ١٨١ - ٢٧٠ يوم
من ٢٧١ - ٣٦٠ يوم
أكثر من ٣٦٠ يوم
الأجمالي

٨. ودائع مرابحة

لدي الصندوق ودايع مرابحة تودع في بنوك محلية لديهما تصنيفات ائتمان جيدة كما أصدرتها وكالات التصنيف يتراوح معدل العائد الفعلي على هذه الودائع بين ٥% و ٥,٦٠%. بلغ الدخل المستحق من ودايع المرابحة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م مبلغ ٢٢٠,٨٣٧ ريال سعودي.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٧,٨٣٠,٧٨٣	١٢,٩٣٧,٥٧٧
-	٧,٨٨٣,٢٦٠
٧,٨٣٠,٧٨٣	٢٠,٨٢٠,٨٣٧

ودائع مرابحة ذات تاريخ أستحقاق أصلي ٣ أشهر أو أقل (إيضاح ٦)
ودائع مرابحة ذات تاريخ أستحقاق أصلي أكثر من ٣ أشهر

المدة المتبقية لودائع المرابحة هذه كما يلي:

أكثر من ٣ أشهر

في ١ أغسطس ٢٠٢٤ م، أبرم الصندوق اتفاق مرابحة 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، أبرم الصندوق اتفاق مرابحة 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.

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٨. ودائع مرباحة (تتمه)

٣ أشهر أو أقل

في ١٣ نوفمبر ٢٠٢٤ م، أبرم الصندوق اتفاق مرباحة قصير الأجل مع بنك الراجحي بمبلغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بمعدل ربح قدره ٥,١٠% يستحق في ٦ فبراير ٢٠٢٥ م، مع ربح مستحق قدره ٦٠,٩١٧ ريال سعودي بنهاية فترة الإيداع. بلغ الربح المستحق حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م مبلغ ٢٩,٦٥٥ ريال سعودي.

في ١٧ ديسمبر ٢٠٢٤ م، أبرم الصندوق اتفاق مرباحة قصير الأجل مع بنك الراجحي بمبلغ ٢,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بمعدل ربح قدره ٥,٠٠% يستحق في ٦ فبراير ٢٠٢٥ م، مع ربح مستحق قدره ١٩,٥٠٠ ريال سعودي بنهاية فترة الإيداع. بلغ الربح المستحق حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م مبلغ ٥,٦٢٥ ريال سعودي.

في ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٤ م، أبرم الصندوق اتفاق مرباحة قصير الأجل مع بنك الراجحي بمبلغ ٥,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بمعدل ربح قدره ٥,٣٠% يستحق في ٢٠ فبراير ٢٠٢٥ م، مع ربح مستحق قدره ٤١,٣٤٠ ريال سعودي بنهاية فترة الإيداع. بلغ الربح المستحق حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م مبلغ ٢,٢٩٧ ريال سعودي.

في ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٣ م، أبرم الصندوق اتفاق مرباحة قصير الأجل مع بنك الراجحي بمبلغ ٣,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بمعدل ربح قدره ٥,٥٠% يستحق في ٥ فبراير ٢٠٢٤ م، مع ربح مستحق قدره ٣٧,٣٠٨ ريال سعودي بنهاية فترة الإيداع. بلغ الربح المستحق حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ١٤,١٠٥ ريال سعودي.

في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣ م، أبرم الصندوق اتفاق مرباحة قصير الأجل مع بنك الراجحي بمبلغ ٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بمعدل ربح قدره ٥,٤٠% يستحق في ٥ فبراير ٢٠٢٤ م، مع ربح مستحق قدره ٢٥,١٢٥ ريال سعودي بنهاية فترة الإيداع. بلغ الربح المستحق حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ١١,٦٢٥ ريال سعودي.

في ١٤ ديسمبر ٢٠٢٣ م، أبرم الصندوق اتفاق مرباحة قصير الأجل مع بنك الراجحي بمبلغ ٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بمعدل ربح قدره ٥,٣٥% يستحق في ٥ فبراير ٢٠٢٤ م، مع ربح مستحق قدره ١٥,٧٥٣ ريال سعودي بنهاية فترة الإيداع. بلغ الربح المستحق حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ٥,٠٥٣ ريال سعودي.

٩. أدوات مالية مشتقة

في ٥ ابريل ٢٠٢٢ م، أبرمت المجموعة اتفاقية سقف معدل نسبة العمولة (متوافقة مع الضوابط الشرعية) مع مصرف الراجحي على تمويلها البالغ (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي)، تتطلب اتفاقية سقف معدل نسبة العمولة دفع معدل ربح متغير وسايبور حتى يصل ٣,٧١%، وبعد ذلك ستدفع 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، تُحدّد القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة باستخدام طرق التقييم الفنية بناءً على المعلومات المستمدة من بيانات السوق القابلة للملاحظة، وفيما يلي القيم العادلة للأدوات المالية المشتقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	عقود المشتقات ذات معدل العمولة - أصول
٣,٩١٤,٨٨٦	٤,٦١٧,٩٣٢	

تم تقييم التحوط ليكون ساري المفعول، وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، كان صافي الربح غير المحقق ٢,٦٨٨,٣٣٦ ريال سعودي وتم ادراجة في قائمة الدخل الشامل الاخر (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م : ٢,٦٨٨,٣٣٦ ريال سعودي).

ومن المتوقع ان يوتر مبلغ ٣,٦٤٦,٩٦٧ ريال سعودي الموضح كاحتياطي تحوط للتدفق النقدي في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م علي الربح أو الخسارة في السنوات القادمة.

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٠. الإستثمارات العقارية ، صافي

الإجمالي	مشاريع تحت التنفيذ	مباني	أراضي	التكلفة
١,٣٥٨,٩٨٥,١٤٦	١٧,٢٥٧,٧٠٢	٧٤٧,٠٩٦,٧٩٤	٥٩٤,٦٣٠,٦٥٠	كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م
٢١٦,٦٨٨,٢٢١	٩٥,٣١٠	١٥٩,٤٢١,١٥٣	٥٧,١٧١,٧٥٨	إضافات خلال السنة
١,٥٧٥,٦٧٣,٣٦٧	١٧,٣٥٣,٠١٢	٩٠٦,٥١٧,٩٤٧	٦٥١,٨٠٢,٤٠٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(٧٧,٤٨٥,٤٢٢)	-	(٧٧,٤٨٥,٤٢٢)	-	الاستهلاكات المتراكمة
(٢٠,٦٧٣,٣٤٤)	-	(٢٠,٦٧٣,٣٤٤)	-	كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م
(٩٨,١٥٨,٧٦٦)	-	(٩٨,١٥٨,٧٦٦)	-	المحمل على السنة
				كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(٣٥,٤٣٥,٤٦١)	(٥,٥٠٣,٧٠٢)	(١١,٥٧١,٤٣١)	(١٨,٣٦٠,٣٢٨)	الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
١٤,٢٦٧,١٥٤	١,٠٧٥,٥٠٥	٥,٣٠١,١٠٣	٧,٨٩٠,٥٤٦	كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م
(٢١,١٦٨,٣٠٧)	(٤,٤٢٨,١٩٧)	(٦,٢٧٠,٣٢٨)	(١٠,٤٦٩,٧٨٢)	التغير خلال السنة
١,٤٥٦,٣٤٦,٢٩٤	١٢,٩٢٤,٨١٥	٨٠٢,٠٨٨,٨٥٣	٦٤١,٣٣٢,٦٢٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
				صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

الإجمالي	مشاريع تحت التنفيذ	مباني	أراضي	التكلفة
١,٣٥٨,٣٨١,٣٧١	١٥,٨٥٧,١٢٣	٧٤٧,٨٩٣,٥٩٨	٥٩٤,٦٣٠,٦٥٠	كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
١١,٨٤٣,٦١٠	١,٤٠٠,٥٧٩	١٠,٤٤٣,٠٣١	-	إضافات خلال السنة
(١١,٢٣٩,٨٣٥)	-	(١١,٢٣٩,٨٣٥)	-	تسويات خلال السنة (أيضاح ١٣)
١,٣٥٨,٩٨٥,١٤٦	١٧,٢٥٧,٧٠٢	٧٤٧,٠٩٦,٧٩٤	٥٩٤,٦٣٠,٦٥٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(٥٨,٧٨٧,١٠٥)	-	(٥٨,٧٨٧,١٠٥)	-	الاستهلاكات المتراكمة
(١٨,٦٩٨,٣١٧)	-	(١٨,٦٩٨,٣١٧)	-	كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
(٧٧,٤٨٥,٤٢٢)	-	(٧٧,٤٨٥,٤٢٢)	-	المحمل على السنة
				كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(٢٦,٣٠٠,١٣٠)	(٣,٩٣٤,١٢٦)	(٨,٤٩١,٨٥٢)	(١٣,٨٧٤,١٥٢)	الانخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية
(٩,١٣٥,٣٣١)	(١,٥٦٩,٥٧٦)	(٣,٠٧٩,٥٧٩)	(٤,٤٨٦,١٧٦)	كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
(٣٥,٤٣٥,٤٦١)	(٥,٥٠٣,٧٠٢)	(١١,٥٧١,٤٣١)	(١٨,٣٦٠,٣٢٨)	التغير خلال السنة
١,٢٤٦,٠٦٤,٢٦٣	١١,٧٥٤,٠٠٠	٦٥٨,٠٣٩,٩٤١	٥٧٦,٢٧٠,٣٢٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
				صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٠. الإستثمارات العقارية، صافي (تتمه)

تتمثل الاستثمارات العقارية فيما يلي:

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

جميع الاستثمارات العقارية هي عقارات مملوكة بهدف تحقيق دخل إيجاري وليس من أجل التطوير العقاري.

صكوك ملكية العقارات الخاصة بشركة ملكية للعقارات مسجلة باسم شركة تمدين الأولى للتجارة العقارية، وهي شركة تم تأسيسها بهدف الحفاظ على وتسجيل أصول الصندوق وفقاً لقرار هيئة السوق المالية رقم ١٧/٤٩٠٢/٦/١ بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ م، حيث تم رهن جميع صكوك الاستثمارات العقارية في الصندوق لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة (إحدى شركات مجموعة الراجحي)، باستثناء بعض الصكوك المتعلقة بمجمع الجادة، التي هي الصكوك أرقام ٧٨١٩١٢٠٠٠١١٢ و٣٨١٩١٢٠٠٠١١١، بالإضافة إلى - صكوك مبنى الياسمين رقم ٤٦٠٠٠٢٩٩٥٥٣٣، مع معدل تغطية لا يقل عن ٢٠٠% من إجمالي التسهيلات كضمان للتمويل الممنوح للصندوق، على أن يتم الإفراج عن الرهن على هذه الأدوات بعد سداد كامل قيمة القرض من بنك الراجحي. (إيضاح ١٥).

الاستثمارات البيعارية تُسجل بتكلفتها التاريخية. تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية استناداً إلى متوسط قيمتين سوقيتين تم تقديرهما من قبل مقيمين مستقلين (إيضاح ٢٠).

يتم تصنيف قياس القيمة العادلة ككل ضمن المستوى الثالث استناداً إلى أساليب التقييم المستخدمة في تقدير القيمة العادلة والمدخلات ذات العلاقة. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات المكتملة الانشاء استناداً إلى طريقة التدفقات النقدية وطريقة الرسملة المباشرة - أسلوب الدخل، حيث يتم تقدير إيجارات السوق للعقارات في ضوء إيجارات العقارات المماثلة في السوق، ويتم تقدير المصاريف التشغيلية استناداً إلى متوسطات السوق ودراية المقيم ويتم تطبيق معدل الرسملة المستخدم بالرجوع إلى معدلات العائد المستخدمة عادة للعقارات والمواقع المماثلة، ويتم تعديلها على أساس دراية المقيم بالعوامل الخاصة بالعقارات ذات العلاقة (إيضاح ٢٣).

*خلال العام، تم التوصل إلى اتفاق للاستحواذ على برج المائر السكني والتجاري في الرياض، بقيمة ٢٠٠ مليون ريال سعودي، باستثناء جميع المصاريف المتعلقة بنقل ملكية العقار، على أن يتم دفع المبلغ عن طريق شيك للبايع "المالك"، بشرط أن يتحمل المشتري "الصندوق" جميع المصاريف المتعلقة بنقل ملكية العقار. تم تحرير الصكوك ٣٨١٩٦٨٠٠٠٢٦٧ و ٩٨١٩٦٨٠٠٠٢٦٨ لصالح المشتري "الصندوق"، وتم نقل السيطرة لصالح المشتري "الصندوق" 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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١١. إيرادات إيجارات غير مكتسبة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١٥,٥٤١,٦٦٨	١٣,٢٥٠,٣٠٥	الرصيد الافتتاحي
٦٠,٧٨٥,٣٨٣	٧٣,٦٢٤,٢٣٤	المحصل خلال السنة.
(٦٣,٠٧٦,٧٤٦)	(٦٩,٦٧٢,٧١٣)	الإيرادات المكتسبة خلال السنة.
١٣,٢٥٠,٣٠٥	١٧,٢٠١,٨٢٦	إيرادات الإيجارات الغير مكتسبة للسنة.

١٢. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة بالصندوق مالكي الوحدات ومدير الصندوق وأعضاء مجلس الإدارة، والصناديق الأخرى التي يديرها مدير الصندوق. في دورة النشاطات الاعتيادية، يتعامل الصندوق مع جهات ذات علاقة. تخضع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة للحدود الموضوعية في اللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية. تتم الموافقة على جميع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس ادارة الصندوق، يدفع الصندوق لمدير الصندوق 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 ١٥)، كما يدفع الصندوق الاتعاب التالية:

- أتعاب هيكل رأس المال: يدفع الصندوق أتعاب لمدير الصندوق أو أي طرف آخر يقوم بعملية ترتيب هيكل رأس المال بحد أعلى ١ % من إجمالي أي مبالغ اشترك يتم جمعها خلال فترات الطرح المستقبلية أو عند جمع أي مبالغ اشترك أخرى سواء نقدية (عن طريق إصدار حقوق أولوية) أو عينية. وتدفع أتعاب هيكل رأس المال فوراً مره واحدة بعد اقفال اي عملية جمع رأس مال.
 - أتعاب هيكل التمويل: يدفع الصندوق لمدير الصندوق أو طرف آخر أتعاب هيكل تمويل بحد أعلى ١ % من إجمالي المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية.
 - أتعاب تعامل: يدفع الصندوق لمدير الصندوق ١ % بحد أعلى من قيمة بيع أو استحواذ على أي أصل عقاري طوال عمر الصندوق.
- (أ) أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

حجم المعاملات خلال السنة المنتهية في		طبيعة المعاملات	العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			
(١٣,٨٩٢,٣٥٣)	(١٤,٦٦٥,٥٢٦)	أتعاب الإدارة	مدير الصندوق	شركة ملكية للاستثمار
(٧٤٨,٩٦٢)	(٦٧٦,٦١١)	أتعاب الخدمات المقدمة		
٩٤,٢٧٩	(٤١,٨٣٨)	مصاريف مسددة بالإئابة		
(٩٨٠,٣٩٨)	(١,٢٤٠,٠١٠)	توزيعات أرباح		
-	(٢,٣٠٠,٠٠٠)	أتعاب تعامل		
-	(٢,٤٧٢,٥٠٠)	أتعاب هيكل التمويل		
٣٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠	بدل حضور	مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	العلاقة	الطرف ذو العلاقة
١٨,٨٥١,٠٦٧	٢٨,٢١١,٤٠٦	مدير الصندوق	شركة ملكية للاستثمار
١٨,٨٥١,٠٦٧	٢٨,٢١١,٤٠٦		

حاملو الوحدات الذين يمتلكون أكثر من ٥% من وحدات الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ هم:
شركة عقارات الخليج
السيد. خالد عبدالعزيز محمد بن نفعان

حساب حاملو الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م يتضمن ٣,٦٤٧,٠٨٧ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٣,٦٤٧,٠٨٧ وحدة) مملوكة لشركة ملكية للاستثمار (مدير 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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٣. مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٢,١٦٧,٦٥٣	١,٤٦٠,١٥٤	ضريبة القيمة المضافة المستحقة
١,٠٢٨,٨٠٧	١,١٣٢,١٩٤	منافع الموظفين المستحقة والتوظيف الخارجي
٢,٩٣٢,٢١٣	٢,١٢٩,٥٧٠	مصروفات مستحقة
١٥٧,٥٠٠	١١٠,١٠٠	أتعاب مهنية واستشارات مستحقة
٢٥٣,٩٣٧	٢١٤,٤٧٤	أرصدة دائنة أخرى
٦,٥٤٠,١١٠	٥,٠٤٦,٤٩٢	

١٤. مخصص الزكاة

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

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

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

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

(ب) إن حركة مخصص الزكاة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١,٠٤١,٥٣٩	٣٥٣,٥٧٣	الرصيد في بداية السنة
٤٠٨,٥٦٢	٣١٦,٤٧٨	المكون خلال السنة
(١,٠٩٦,٥٢٨)	(٤٠٨,٥٦٢)	المسدد خلال السنة
٣٥٣,٥٧٣	٢٦١,٤٨٩	الرصيد في نهاية السنة

(ج) الوضع الزكوي:

قدمت الشركة التابعة "شركة الجادة الفندقية" إقراراتها المستحقة إلى هيئة الزكاة والضريبة وحصلت على شهادة التسجيل، صالحة حتى ٣٠ ابريل ٢٠٢٥ م. وكما في تاريخ القوائم المالية، لم يتلقى الصندوق أي ربط زكوي خلال العام.

١٥. تمويلات بنكية طويلة الأجل

بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠٢١ م، تم الحصول على تسهيل ائتماني (متوافق مع الضوابط الشرعية) من مصرف الراجحي بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لتمويل أنشطة الصندوق وذلك بضمان رهن معظم صكوك العقارات المستثمرة في الصندوق وبنسبة تغطية لا تقل عن ٢٠٠% من قيمة إجمالي التسهيلات (إيضاح ١٠)، على أن يسدد جميع المبالغ المستحقة بعد سبع سنوات من تاريخ أول سحب.

في ٥ ابريل ٢٠٢٢ م، أبرم الصندوق اتفاقية سقف معدل نسبة العمولة (متوافقة مع الضوابط الشرعية) مع مصرف الراجحي (إيضاح ٨).

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٥. تمويلات بنكية طويلة الأجل (تتمه)

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

* وتتمثل الحركة على التمويلات البنكية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٥٨٩,١٦٩,٠٥٢	٤٧٧,٩١٣,٣٥٠	الرصيد في بداية السنة
-	٢١٥,٠٠٠,٠٠٠	المسحوبات خلال السنة
(١٤٨,٥١٠,٤٥٧)	(٣٤,٥٣٨,٥٦٠)	المسدد خلال السنة (أصل المبلغ + الفائدة عليه)
٣٧,٢٥٤,٧٥٥	٤٠,٩٠٤,١٧٦	أعباء تمويلية للسنة* (إيضاح ١٧)
٤٧٧,٩١٣,٣٥٠	٦٩٩,٢٧٨,٩٦٦	
(٩٤٥,١٠٠)	(١,٣٤٩,٦٥٨)	يخصم:
٤٧٦,٩٦٨,٢٥٠	٦٩٧,٩٢٩,٣٠٨	تكاليف تمويل مؤجلة

* وتتمثل الأعباء التمويلية المستحقة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١١,٧٧٨,٩٧٨	١٣,٥٦٠,١٢٧	الرصيد في بداية السنة
٣٧,٢٥٤,٧٥٥	٤٠,٩٠٤,١٧٦	المحمل خلال السنة (إيضاح ١٧)
(٣٥,٤٧٣,٦٠٦)	(٣٤,٥٣٨,٥٦٠)	المسدد خلال السنة
١٣,٥٦٠,١٢٧	١٩,٩٢٥,٧٤٣	الرصيد في نهاية السنة

١٦. إيرادات تأجير وتشغيل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٧٧,١٧٧,٢٦٦	٧٨,٦٣٥,٠٥٣	إيرادات تأجير استثمارات عقارية
٣٦,٢٩٢,٧٢١	٤٠,٧٠٧,١٥٥	إيرادات من التشغيل الفندقي
١١٣,٤٦٩,٩٨٧	١١٩,٣٤٢,٢٠٨	
٣٦,٢٩٢,٧٢١	٤٠,٧٠٧,١٥٥	يتم اثبات الإيراد:
٧٧,١٧٧,٢٦٦	٧٨,٦٣٥,٠٥٣	في نقطة زمنية
١١٣,٤٦٩,٩٨٧	١١٩,٣٤٢,٢٠٨	على أساس زمني مناسب

١٧. تكاليف تمويلية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٣٧,٢٥٤,٧٥٥	٤٠,٩٠٤,١٧٦	عمولات تمويلات بنكية طويلة الأجل (إيضاح ١٥)
٢٤٤,٠٠١	٣٤٧,٩٤٢	إطفاء مصروفات تمويل مؤجلة
٣٧,٤٩٨,٧٥٦	٤١,٢٥٢,١١٨	

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٨. مصروفات أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٢,٠٠٠	رسوم مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع)
١٥٠,٧٠٠	١٢٧,١٢٨	أتعاب مهنية
١٩٢,٠٠٠	٢٢٠,٢٠٠	مصروفات تقييم الاستثمارات العقارية
٣٦٦,٣٥٥	٤٠٥,٢٢٩	مصروفات تأمين
١٩٩,٣٤٤	١٩٤,٦١١	رسوم شركة تداول
٧٢٥,٨٦٢	٨١٤,١٤٣	مخصص تجديد أصول الفندق
٩٦٦,٤٤٩	١,١٧٣,٢٧٦	مصروفات التسويق
١,٤٦٥,٣٢٤	-	مصروفات زيادة رأس المال
٢,٣٠٠,٩٩٩	٣,٦٨٢,٥٩١	أخرى
٦,٧٦٧,٠٣٣	٧,٠١٩,١٧٨	

١٩. تكاليف التشغيل الفندقية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٤,٢٣٢,٠٢٥	٤,٦٨٧,٦٩٩	رواتب وما في حكمها
٨٦٦,١٩٧	٨٨١,٤٥٥	بدلات وحوافز
٣,٨٠٤,٧٣٧	٤,٤٤٣,٩٠٩	عمولات
٢,٧٠٦,٤٤٦	٢,٤٠٨,٤٨٦	تكاليف أغذية ومشروبات
٨٠٧,٦٩١	٧٢٤,٣٤١	كهرباء ومياه
١,٥٢٣,٨٧٣	٦٣٨,٢٥٦	مهام ومستهلكات
٦٣٩,٤٩٥	٧٥٣,٥٦٨	تكاليف نظافة ورواتب خري
٤١١,٥٤١	٣٨٤,٠٦٩	إيجارات تشغيلية
١,٦٠٦,٩٠٥	١,٣٥٩,٩٨٤	تكاليف عقود الصيانة
١٤٣,٢٢٩	٢٣٦,٤٣٩	تامين طبي
١,٢٤٣,٧٤٨	١,٠٨٠,٤٣٤	عمالة مؤقتة
٥١٢,٨٨٥	٦١٩,٣٩٧	مصاريف حكومية
٣٠٢,٥٢٣	١,٠١٠,٨٩٩	تكاليف أخرى
١٨,٨٠١,٢٩٥	١٩,٢٢٨,٩٣٦	

٢٠. الأثر على صافي قيمة الأصول في حالة تقييم العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة

طبقاً للأنحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يجب أن يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق 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 الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة (إن وجدت).

في عام ٢٠٢٤ م، يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية 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 ١٢١٠٠٠٠٠٠٥٢.

في عام ٢٠٢٣ م، تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية من قبل مقيمين اثنين هما شركة باركود لتقييم الأصول (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٠٠١ وشركة فالي للتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) حامل ترخيص رقم ١١٠٠٠١٩١.

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٠. الأثر على صافي قيمة الأصول في حالة تقييم العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة (تتمه)

و بلغ تقييم المقيمين للعقارات الإستثمارية كما يلي:

المتوسط	المقيم الثاني	المقيم الأول	
١,٥٧٧,٨٤٠,٣١٥	١,٥٨١,٠٦٣,٦٣٠	١,٥٧٤,٦١٧,٠٠٠	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
١,٣١٧,٠٢٩,١٥٨	١,٣٣٣,٢٣٥,٠٠٠	١,٣٠٠,٨٢٣,٣١٦	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١,٣١٧,٠٢٩,١٥٨	١,٥٧٧,٨٤٠,٣١٥	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(١,٢٤٦,٠٦٤,٢٦٣)	(١,٤٥٦,٣٤٦,٢٩٤)	صافي القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية (إيضاح رقم ١٠)
٧٠,٩٦٤,٨٩٥	١٢١,٤٩٤,٠٢١	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات
١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	الوحدات المصدرة
٠,٦٨٤	١,١٧١	حصة الوحدة في الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٧٩٠,٨٤٠,٦٩٠	٧٧١,٣١٦,١١٦	صافي قيمة الأصول بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الموحدة
٧٠,٩٦٤,٨٩٥	١٢١,٤٩٤,٠٢١	الأرباح غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات (إيضاح ٢٠-١)
٨٦١,٨٠٥,٥٨٥	٨٩٢,٨١٠,١٣٧	صافي قيمة الأصول بالقيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٧,٦٢١	٧,٤٣٣	صافي قيمة الأصول للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الموحدة
٠,٦٨٤	١,١٧١	الأثر على صافي قيمة الأصول للوحدة نتيجة للأرباح غير المحققة التي تم تحديدها على أساس عمليات تقييم العقارات (إيضاح ٢٠-١)
٨,٣٠٥	٨,٦٠٤	صافي قيمة الأصول للوحدة بالقيمة العادلة

٢١. توزيعات الأرباح

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 ٢١ ابريل ٢٠٢٤ م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على حاملي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ 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.

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢١. توزيعات الأرباح (تتمه)

في تاريخ ١٨ يناير ٢٠٢٣ م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، بمبلغ ٨,٨٥٤,١٢٥ ريال سعودي.

في تاريخ ١١ ابريل ٢٠٢٣ م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ م، بمبلغ ٨,٨٥٤,١٢٥ ريال سعودي.

في تاريخ ١٧ يوليو ٢٠٢٣ م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م، بمبلغ ١٠,٣٧٦,٥٩٩ ريال سعودي.

في تاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٢٣ م، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م، بمبلغ ١٠,٣٧٦,٦٠٠ ريال سعودي.

٢٢. الأصول والالتزامات المالية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
		الأصول المالية بالتكلفة المطفأة
١٤,٦٤٩,٢١٣	١٦,٣٨٠,٢٦١	النقد وما في حكمه
٣٦,٢٨٤,٥٤٢	٢٧,١٠٣,٠٨٥	إيجارات مدينة، صافي
٨,٠٧٧,٣٩١	٩,٨٠٠,٧٤٩	إيرادات مستحقة
١,٣٢٣,٧٢٧	١,٥٣٧,٧٠٤	مصرفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى
-	٧,٨٨٣,٢٦٠	إيداعات مرابحة
		الأصول المالية بالقيمة العادلة
٣,٩١٤,٨٨٦	٤,٦١٧,٩٣٢	أصول عقود المشتقات
٦٤,٢٤٩,٧٥٩	٦٧,٣٢٢,٩٩١	
		الالتزامات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة
١٨,٨٥١,٠٦٧	٢٨,٢١١,٤٠٦	مستحق إلى طرف ذو علاقة
٢,٤٧٩,١٣٥	١,٧٣٧,٢٧٠	ذمم دائنة
٦,٥٤٠,١١٠	٥,٠٤٦,٤٩٢	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٥٣,٥٧٣	٢٦١,٤٨٩	مخصص الزكاة
٤٧٦,٩٦٨,٢٥٠	٦٩٧,٩٢٩,٣٠٨	تمويلات بنكية طويلة الأجل
٥٠٥,١٩٢,١٣٥	٧٣٣,١٨٥,٩٦٥	

يملك الصندوق أصولاً مالية مقاسة بالقيمة العادلة (إيضاح ٢٣).

٢٣. القيمة العادلة للأدوات المالية والاستثمارات العقارية

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. تتكون الأدوات المالية من الأصول المالية والالتزامات المالية.

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

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

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

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

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٣. القيمة العادلة للأدوات المالية والاستثمارات العقارية (تتمه)

إن تقييم القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية ضمن المستوى الثالث.

يعرض الجدول أدناه القيم الدفترية والقيم العادلة للأصول المالية بما في ذلك مستوياتهم في النظام المدرج 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 العادلة			القيمة الدفترية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول		
١,٥٧٧,٨٤٠,٣١٥	-	-	١,٤٥٦,٣٤٦,٢٩٤	استثمارات عقارية
-	٤,٦١٧,٩٣٢	-	٤,٦١٧,٩٣٢	أصول عقود المشتقات
١,٥٧٧,٨٤٠,٣١٥	٤,٦١٧,٩٣٢	-	١,٤٦٠,٩٦٤,٢٢٦	

القيمة العادلة			القيمة الدفترية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول		
١,٣١٧,٠٢٩,١٥٨	-	-	١,٢٤٦,٠٦٤,٢٦٣	استثمارات عقارية
-	٣,٩١٤,٨٨٦	-	٣,٩١٤,٨٨٦	أصول عقود المشتقات
١,٣١٧,٠٢٩,١٥٨	٣,٩١٤,٨٨٦	-	١,٢٤٩,٩٧٩,١٤٩	

تم إجراء تقييم العقارات الاستثمارية 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 ٨,٤٤٪ - ١٠,٨٦٪).

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٪ - ٨٪).

تم تقييم الأدوات المالية المشتقة باستخدام أسلوب القيمة الحالية بموجب نهج الدخل وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣. تم حساب القيمة العادلة لأداة التحوط على أنها القيمة الحالية للقيمة الجوهرية التي تم التعامل معها على أساس الفرق بين منحى سايبور الضمني ومعدل الحد الأقصى كما في ٣١ ديسمبر من أجل عكس ظروف السوق في التاريخ.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، 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 ٢٠٢٣: لا شيء).

٢٤. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر

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

تشتمل الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية الموحدة بشكل أساسي على النقد وما في حكمه ودخل إيجارات مدينة وأتعاب الإدارة المستحقة والمصروفات المستحقة والقروض. ويتم الإفصاح عن طرق الإثبات الخاصة المتبعة في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل بند.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق طرف في الوفاء بالتزام ما والتسبب في تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. الصندوق معرض لمخاطر الخسائر. الصندوق 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.

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٤. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمه)

مخاطر الائتمان (تتمه)

ويتم الاحتفاظ بمخصص لخسائر الائتمان ويكون كافياً حسب تقدير الإدارة لتغطية الخسائر المحتملة للمبالغ مستحقة القبض المتأخرة. في تاريخ كل تقرير مالي، يتم تقييم الأرصدة البنكية فيما إذا كانت تتضمن مخاطر ائتمان منخفضة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى مؤسسات مالية مرموقة وذات تصنيف ائتماني مصرفي محلي مرتفع، ولا يوجد تاريخ تعثر لأي من الأرصدة البنكية. ولذلك، فإن احتمالية التعثر تستند إلى العوامل المستقبلية وأي خسائر تنتج عن التعثر لا تكاد تذكر. كما في تاريخ التقرير، لا توجد تواريخ استحقاق متأخرة.

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١٤,٦٤٩,٢١٣	١٦,٣٨٠,٢٦١	النقد وما في حكمه
٦٤,٨٠٩,٨٨٦	٦٢,٠٢٠,٣٨٧	إيجارات مدينة، المبلغ الإجمالي
٨,٠٧٧,٣٩١	٩,٨٠٠,٧٤٩	إيرادات مستحقة
-	٧,٨٨٣,٢٦٠	ودائع مرابحة

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

مخصص انخفاض القيمة	التعرض لمخاطر التعثر في السداد	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
-	٨,١٦٥,١٤٥	٠,٠%	لم يحن تاريخ استحقاقها
٤٨٣,٦٠٥	٥,٨٣٤,٢٨٥	٨,٢٩%	من ١ إلى ٩٠ يوم
١,٦٦٥,٢٧٥	١٠,٨٤٧,٠٤٠	١٥,٣٥%	من ٩١ إلى ١٨٠ يوم
٤١٢,٠٩٤	١,٣٨٢,٨٥٤	٢٩,٨٠%	من ١٨١ إلى ٢٧٠ يوم
٣,٢٨٨,٤٨٧	٤,١٨٨,١٧٧	٧٨,٥٢%	من ٢٧١ إلى ٣٦٠ يوم
٢٩,٠٦٧,٨٤١	٣١,٦٠٢,٨٨٦	٩٢,٠٣%	أكثر من ٣٦٠ يوم
٣٤,٩١٧,٣٠٢	٦٢,٠٢٠,٣٨٧		الإجمالي
مخصص انخفاض القيمة	التعرض لمخاطر التعثر في السداد	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة (%)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
-	٤,٧٢٤,٣٩٥	٠,٠%	لم يحن تاريخ استحقاقها
٦١٦,٤٩٧	١٢,٣٠٩,٣٢٧	٥,٠%	من ١ إلى ٩٠ يوم
١,٤٢٦,٥٧٢	١٢,٦٧٤,٨٠٨	١١,٣%	من ٩١ إلى ١٨٠ يوم
١,٩٢٣,٣١٨	٧,٢٥٠,٦٦٩	٢٦,٥%	من ١٨١ إلى ٢٧٠ يوم
١,٥١٧,٢٧٩	٢,٠٩٨,٠٩١	٧٢,٣%	من ٢٧١ إلى ٣٦٠ يوم
٢٣,٠٤١,٦٧٨	٢٥,٧٥٢,٥٩٦	٨٩,٥%	أكثر من ٣٦٠ يوم
٢٨,٥٢٥,٣٤٤	٦٤,٨٠٩,٨٨٦		الإجمالي

فيما يتعلق بالنقد وما في حكمه وودائع المرابحة فإن مخاطر الائتمان منخفضة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني جيد ولا يوجد تاريخ تعثر لأي من تلك الأرصدة.

تتمثل الإيرادات المستحقة في الفرق بين اثبات الإيرادات بطريقة القسط الثابت والمبالغ التي تم إصدار فواتير لها وفقاً لعقود الإيجار، وبعد النظر في طبيعة هذه الأرصدة التي لم يحن تاريخ استحقاقها بعد وبالتالي لا يوجد تعثر في السداد لتلك الأرصدة.

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٤. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمه)

مخاطر السيولة

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

للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال الرئيسية للصندوق، يحتفظ الصندوق حيثما أمكن بما يكفي من الأصول المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. ويبتعد الصندوق عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصيرة الأجل والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة. ولدى الصندوق أيضا 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 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
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٥,٠٤٦,٤٩٢	-	-	٥,٠٤٦,٤٩٢
مخصص منافع نهاية الخدمة لموظفين الفندق	-	-	٢٦٤,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠
مخصص تجديد أصول الفندق	-	-	١,٩٥٥,٦٦١	١,٩٥٥,٦٦١

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

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

مخاطر العملات

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

مخاطر أسعار العملات

مخاطر أسعار العملة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار العملات السائدة على المراكز المالية للصندوق والتدفقات النقدية. تنشأ مخاطر أسعار العملة للصندوق بشكل رئيسي من القروض الخاصة به، والتي تكون بأسعار فائدة متغيرة ولا تخضع لإعادة التسعير على أساس منتظم.

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٤. الأدوات المالية وسياسات إدارة المخاطر (تتمه)

مخاطر أسعار العملات (تتمه)

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق 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	
٦,٩٧٩,٢٩٣	(٦,٩٧٩,٢٩٣)	٦,٩٧٩,٢٩٣	(٦,٩٧٩,٢٩٣)	تكلفة التسهيلات التمويلية
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)
(٢٠٨,٢٠٨)	٢٠٨,٢٠٨	(٢٠٨,٢٠٨)	٢٠٨,٢٠٨	ودائع مربحة
(٢٠٨,٢٠٨)	٢٠٨,٢٠٨	(٢٠٨,٢٠٨)	٢٠٨,٢٠٨	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	
٤,٧٦٩,٦٨٣	(٤,٧٦٩,٦٨٣)	٤,٧٦٩,٦٨٣	(٤,٧٦٩,٦٨٣)	تكلفة تسهيلات التمويل الإسلامي
٤,٧٦٩,٦٨٣	(٤,٧٦٩,٦٨٣)	٤,٧٦٩,٦٨٣	(٤,٧٦٩,٦٨٣)	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)
(٧٨,٣٠٨)	٧٨,٣٠٨	(٧٨,٣٠٨)	٧٨,٣٠٨	ودائع مربحة
(٧٨,٣٠٨)	٧٨,٣٠٨	(٧٨,٣٠٨)	٧٨,٣٠٨	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 علي المركز المالي والتدفقات النقدية للصندوق وقد تم تنفيذ "اتفاقية تحوط" مع مصرف الراجحي، وذلك لنتيبت هامش ربح التسهيلات الائتمانية وقدرها ١٠٠ مليون ريال سعودي بنسبة ثابتة وقدرها ٣,٧١%، وذلك لحماية الصندوق من تقلبات هامش الربح خلال فترة استحقاق هذه التسهيلات التي تبدأ في ٧ أغسطس ٢٠٢٢ م وتنتهي في ٩ يناير ٢٠٢٨ م.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الربح وأسعار الأسهم التي ستؤثر على دخل الصندوق أو قيمة أدواته المالية. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن معايير مقبولة، مع تحسين العائد.

٢٥. 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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٦. آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م).

٢٧. المعلومات القطاعية

تجري الأعمال الأساسية للصندوق في المملكة العربية السعودية. تتم المعاملات بين قطاعات التشغيل وفقاً للشروط والأحكام التجارية العادية. فيما يلي إجمالي أصول والتزامات الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م و ٢٠٢٣ م، وإجمالي دخله ومصروفاته التشغيلية، ونتائج السنوات المنتهية بذلك التاريخ، حسب قطاع التشغيل:

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			الدخل الشامل الموحدة
الإجمالي	الفندق	الإيجار	
			الإيرادات
١١٩,٣٤٢,٢٠٨	٤٠,٧٠٧,١٥٥	٧٨,٦٣٥,٠٥٣	إيرادات تأجير وتشغيل
٥٢٠,٧١١	-	٥٢٠,٧١١	إيرادات فوائد المرابحة
١٠٧,٦٥١	٦٣,٢٥٩	٤٤,٣٩٢	إيرادات أخرى
١١٩,٩٧٠,٥٧٠	٤٠,٧٧٠,٤١٤	٧٩,٢٠٠,١٥٦	إجمالي الإيرادات
			المصروفات
(١٤,٦٦٥,٥٢٦)	-	(١٤,٦٦٥,٥٢٦)	أتعاب إدارة الصندوق
(١٩,٢٢٨,٩٣٦)	(١٩,٢٢٨,٩٣٦)	-	تكاليف التشغيل الفندقية
(٣٢٨,٣٨٤)	-	(٣٢٨,٣٨٤)	أتعاب الحفظ
(٦,٣٩١,٩٥٨)	٨١,٤٤٩	(٦,٤٧٣,٤٠٧)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٢٠,٦٧٣,٣٤٤)	-	(٢٠,٦٧٣,٣٤٤)	استهلاك استثمارات عقارية
(٤١,٢٥٢,١١٨)	-	(٤١,٢٥٢,١١٨)	تكاليف تمويلية
(٢,٢٦٢,٥٠٠)	-	(٢,٢٦٢,٥٠٠)	أتعاب تعامل
(٢,٤٣٢,١٨٨)	-	(٢,٤٣٢,١٨٨)	أتعاب هيكل التمويل
(٧,٠١٩,١٧٨)	(٣,٨٧٤,٠٥٦)	(٣,١٤٥,١٢٢)	مصروفات أخرى
(٤,٥٢٨,٦١٤)	-	(٤,٥٢٨,٦١٤)	تكاليف تشغيل العقارات
١٤,٢٦٧,١٥٤	-	١٤,٢٦٧,١٥٤	انخفاض / عكس الاستثمارات العقارية
(١٠٤,٥١٥,٥٩٢)	(٢٣,٠٢١,٥٤٣)	(٨١,٤٩٤,٠٤٩)	إجمالي المصروفات
١٥,٤٥٤,٩٧٨	١٧,٧٤٨,٨٧١	(٢,٢٩٣,٨٩٣)	صافي ربح السنة قبل الزكاة
(٣١٦,٤٧٨)	(٣١٦,٤٧٨)	-	مصروف الزكاة
١٥,١٣٨,٥٠٠	١٧,٤٣٢,٣٩٣	(٢,٢٩٣,٨٩٣)	صافي الربح / (الخسارة) للسنة
			الدخل الشامل الآخر
٦٥١,٩١٨	-	٦٥١,٩١٨	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 الربح / (الخسارة) عن إعادة التقييم الاكتواري لمزايا الموظفين
٦١٧,٣٦٤	(٣٤,٥٥٤)	٦٥١,٩١٨	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
١٥,٧٥٥,٨٦٤	١٧,٣٩٧,٨٣٩	(١,٦٤١,٩٧٥)	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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٧. المعلومات القطاعية (تتمه)

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

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
يتخذ شكل منشأة ذات أغراض خاصة
(المُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٧. المعلومات القطاعية (تتمه)

المركز المالي الموحدة		
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		
الإجمالي	الفندق	الايجار
الأصول		
		النقد وما في حكمه
١٦,٣٨٠,٢٦١	٢,١٢١,٦٦٣	١٤,٢٥٨,٥٩٨
٢٥٤,٢٨٣	٢٥٤,٢٨٣	-
١,٤٥٦,٣٤٦,٢٩٤	-	١,٤٥٦,٣٤٦,٢٩٤
٢٧,١٠٣,٠٨٥	٦,٣٨٨,٢٨٧	٢٠,٧١٤,٧٩٨
٩,٨٠٠,٧٤٩	-	٩,٨٠٠,٧٤٩
٧,٨٨٣,٢٦٠	-	٧,٨٨٣,٢٦٠
٤,٦١٧,٩٣٢	-	٤,٦١٧,٩٣٢
١,٥٣٧,٧٠٤	١,٣٥٢,٣٧٣	١٨٥,٣٣١
١,٥٢٣,٩٢٣,٥٦٨	١٠,١١٦,٦٠٦	١,٥١٣,٨٠٦,٩٦٢
إجمالي الأصول		
الالتزامات		
		إيرادات ايجارات غير مكتسبة
١٧,٢٠١,٨٢٦	-	١٧,٢٠١,٨٢٦
٢٨,٢١١,٤٠٦	-	٢٨,٢١١,٤٠٦
١,٧٣٧,٢٧٠	١,٧٣٧,٢٧٠	-
٥,٠٤٦,٤٩٢	٣,١٨٦,٦٨٤	١,٨٥٩,٨٠٨
٢٦٤,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠	-
١,٩٥٥,٦٦١	١,٩٥٥,٦٦١	-
٢٦١,٤٨٩	٢٦١,٤٨٩	-
٦٩٧,٩٢٩,٣٠٨	-	٦٩٧,٩٢٩,٣٠٨
٧٥٢,٦٠٧,٤٥٢	٧,٤٠٥,١٠٤	٧٤٥,٢٠٢,٣٤٨
٧٧١,٣١٦,١١٦	٢,٧١١,٥٠٢	٧٦٨,٦٠٤,٦١٤
صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات		
المركز المالي الموحدة		
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		
الإجمالي	الفندق	الايجار
الأصول		
		النقد وما في حكمه
١٤,٦٤٩,٢١٣	١,٩٤٥,٤٠٥	١٢,٧٠٣,٨٠٨
٢٦٣,٦٢٦	٢٦٣,٦٢٦	-
١,٢٤٦,٠٦٤,٢٦٣	-	١,٢٤٦,٠٦٤,٢٦٣
٣٦,٢٨٤,٥٤٢	٣,٦٣٥,٠١١	٣٢,٦٤٩,٥٣١
٨,٠٧٧,٣٩١	-	٨,٠٧٧,٣٩١
٣,٩١٤,٨٨٦	-	٣,٩١٤,٨٨٦
١,٣٢٣,٧٢٧	٩٩٣,٢٨٧	٣٣٠,٤٤٠
١,٣١٠,٥٧٧,٦٤٨	٦,٨٣٧,٣٢٩	١,٣٠٣,٧٤٠,٣١٩
إجمالي الأصول		
الالتزامات		
		إيرادات ايجارات غير مكتسبة
١٣,٢٥٠,٣٠٥	-	١٣,٢٥٠,٣٠٥
١٨,٨٥١,٠٦٧	-	١٨,٨٥١,٠٦٧
٢,٤٧٩,١٣٥	٢,٤٧٩,١٣٥	-
٦,٥٤٠,١١٠	٣,٩٩٦,٤٤١	٢,٥٤٣,٦٦٩
١٥٣,٠٠٠	١٥٣,٠٠٠	-
١,١٤١,٥١٨	١,١٤١,٥١٨	-
٣٥٣,٥٧٣	٣٥٣,٥٧٣	-
٤٧٦,٩٦٨,٢٥٠	-	٤٧٦,٩٦٨,٢٥٠
٥١٩,٧٣٦,٩٥٨	٨,١٢٣,٦٦٧	٥١١,٦١٣,٢٩١
٧٩٠,٨٤٠,٦٩٠	(١,٢٨٦,٣٣٨)	٧٩٢,١٢٧,٠٢٨
صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات		

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٨. الأحداث اللاحقة

في ١٥ يناير ٢٠٢٥ م أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٤ م وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، بمبلغ ٨,٣٠١,٢٩٨ ريال سعودي.

وفي ما عداه أعلاه، في رأي الإدارة لم تكن هناك أحداث لاحقة هامة أخرى بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الموحدة يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

٢٩. أرقام المقارنة

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

المركز المالي الموحدة		في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
	الرصيد النهائي	إعادة التصنيف	قبل
المركز المالي الأصول			
إيجارات مدينة، صافي إيرادات مستحقة	٣٦,٢٨٤,٥٤٢ ٨,٠٧٧,٣٩١	(٦٧٤,٣٣٣) ٦٧٤,٣٣٣	٣٦,٩٥٨,٨٧٥ ٧,٤٠٣,٠٥٨
التدفقات النقدية			
إيجارات مدينة إيرادات مستحقة	(١٣,٨٨٢,٤٢٣) ٤,٠٨٨,٦١٠	٦٧٤,٣٣٣ (٦٧٤,٣٣٣)	(١٤,٥٥٦,٧٥٦) ٤,٧٦٢,٩٤٣

٣٠. اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٥ رمضان ١٤٤٦ هـ (٢٥ مارس ٢٠٢٥ م).

ملكية

الوعاء الزكوي والتقرير الشرعي

الوعاء الزكوي والتقير الشري

- رابط تقرير التدقيق الشري:

<https://www.mulkia.com.sa/wp-content/uploads/2025/03/Mulkia-Gulf-REIT-2024-Shariah-Audit-Report.pdf>

- رابط تقرير احتساب الوعاء الزكوي:

<https://www.mulkia.com.sa/wp-content/uploads/2025/03/ZakatFund-GRE-Approved.pdf>

* مبلغ الزكاة لكل وحدة 0.003762302 ريال سعودي.



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

المملكة العربية السعودية

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

مجمع ذا ايليت - مبنى رقم 8565 - الدور الأول،

ص.ب. 52775 الرمز البريدي 12234

8001199992

فاكس: +966 (11) 293 2799

بريد إلكتروني

info@mulkia.com.sa

www.mulkia.com.sa

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



شكراً لكم



MULKIA
INVESTMENT



MULKIA
Gulf Real Estate REIT



Mulkiya_SA