

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

تقرير المراجع المستقل

٤-١

قائمة المركز المالي الموحدة

٥

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

٦

قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات الموحدة

٧

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

٨

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

١٠ - ٤٠

(1/2)

الرأي

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

- قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ،
- 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.

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

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

المراجعة الرئيسية للمراجعة	الكمية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة
انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية	المراجعة الرئيسية للمراجعة
يتملك 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؛

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

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجعة الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحكومة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.



تقرير المراجع المستقل

(٤ / 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

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 الرئيسة للمراجعة. ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بشكل معقول أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن شركة بي كي إف البسام محاسبون ومراجعون قانونيون

أحمد عبدالمجيد مهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧

الرياض: ٢٧ رمضان ١٤٤٦ هـ

الموافق: ٢٧ مارس ٢٠٢٥ م



الخير

هاتف: ٩٦٦ ١١ ٨٩١ ١٣٧٨ - ص ب ٤٦٣٦
فاكس: ٩٦٦ ١١ ٨٩١ ١٣٧٩ - الخبر ٣٩٦٤٢

جدة

هاتف: ٩٦٦ ١٢ ٥٤٢ ٢٣٢٣ - ص ب ١٥٤٥١
فاكس: ٩٦٦ ١٢ ٥٤٢ ٢٣٥٤ - جدة ٢١٤٥٤

الرياض

هاتف: ٩٦٦ ١١ ٢٥٤ ١٣٣٢ - ص ب ٥٩٥٥٨
فاكس: ٩٦٦ ١١ ٢٥٤ ١٤٤٤ - الرياض ١١٥٩٧

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
٨,٠٧٧,٣٩١	٩,٨٠٠,٧٤٩		إيرادات مستحقة
-	٧,٨٨٣,٢٦٠	٨	ودائع مرابحة
٢٦٣,٦٢٦	٢٥٤,٢٨٣		المخزون
١,٣٢٣,٧٢٧	١,٥٣٧,٧٠٤		مصرفات مدفوعة مقدما وأصول أخرى
٣,٩١٤,٨٨٦	٤,٦١٧,٩٣٢	٩	أدوات مالية مشتقة
١,٢٤٦,٠٦٤,٢٦٣	١,٤٥٦,٣٤٦,٢٩٤	١٠	استثمارات عقارية، صافي
١,٣١٠,٥٧٧,٦٤٨	١,٥٢٣,٩٢٣,٥٦٨		مجموع الأصول
			الالتزامات
١٣,٢٥٠,٣٠٥	١٧,٢٠١,٨٢٦	١١	إيرادات إيجارات غير مكتسبة
١٨,٨٥١,٠٦٧	٢٨,٢١١,٤٠٦	١٢	مستحق إلى طرف ذو علاقة
٢,٤٧٩,١٣٥	١,٧٣٧,٢٧٠		ذمم دائنة
٦,٥٤٠,١١٠	٥,٠٤٦,٤٩٢	١٣	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٥٣,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠		التزامات المنافع المحددة للموظفين
١,١٤١,٥١٨	١,٩٥٥,٦٦١		مخصص تجديد أصول الفندق
٣٥٣,٥٧٣	٢٦١,٤٨٩	١٤	مخصص الزكاة
٤٧٦,٩٦٨,٢٥٠	٦٩٧,٩٢٩,٣٠٨	١٥	تمويلات بنكية طويلة الأجل
٥١٩,٧٣٦,٩٥٨	٧٥٢,٦٠٧,٤٥٢		مجموع الالتزامات
٧٩٠,٨٤٠,٦٩٠	٧٧١,٣١٦,١١٦		صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات
١٠٣,٧٦٥,٩٩٥	١٠٣,٧٦٥,٩٩٥		الوحدات المصدرة (بالعدد)
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 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 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
١١٤,٧٦٣,٨١٣	١١٩,٩٧٠,٥٧٠		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 / (الإنخفاض) 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
(١٢٦,١٦١,٨٥٧)	(١٠٤,٥١٥,٥٩٢)		إجمالي المصروفات
(١١,٣٩٨,٠٤٤)	١٥,٤٥٤,٩٧٨		صافي ربح / (خسارة) السنة قبل الزكاة
(٤٠٨,٥٦٢)	(٣١٦,٤٧٨)	١٤	مصروف الزكاة
(١١,٨٠٦,٦٠٦)	١٥,١٣٨,٥٠٠		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 التغيرات 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
٢,٦٨٨,٣٣٦	٦١٧,٣٦٤		إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
(٩,١١٨,٢٧٠)	١٥,٧٥٥,٨٦٤		إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة

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 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
-	(٣٤,٥٥٤)		(خسائر) / أرباح إعادة التقييم الاكتواري لمنافع الموظفين
(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 عبد اللطيف 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
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
(١١,٣٩٨,٠٤٤)	١٥,٤٥٤,٩٧٨	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 (د) / 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)	مصروفات 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)	مصروفات 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 مريحة
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)

إيضاح	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
المتحصلات من التمويل طويل الأجل	١٥	-
المسدد من التمويل طويل الأجل	١٥	(١٤٨,٥١٠,٤٥٧)
تكلفة التمويل المدفوعة		-
توزيعات الأرباح	٢١	(٣٨,٤٦١,٤٤٩)
متحصلات من إصدار وحدات	-	٢١٤,٤٣٠,٨٨٦
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية	١٤٤,٤٢٨,٥٠٢	٢٧,٤٥٨,٩٨٠
صافي التغير في النقد وما في حكمه	١,٧٣١,٠٤٨	(٥,٣٨١,٥١٧)
النقد وما في حكمه في بداية السنة	١٤,٦٤٩,٢١٣	٢٠,٠٣٠,٧٣٠
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	١٦,٣٨٠,٢٦١	١٤,٦٤٩,٢١٣
المعاملات غير النقدية		
أرباح عقود المشتقات	٩	٢,٦٨٨,٣٣٦
خسائر إعادة التقييم الاكتواري لمنافع الموظفين	(٣٤,٥٥٤)	-
الاشتراك العيني من خلال العقارات الاستثمارية	-	٢٣,٧٦٠,١٦٥

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.

١. الصندوق وأنشطته

إن صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت ("الصندوق") صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية بهدف إلى الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً أنشائياً قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجير، أو قيد الإنشاء بما لا يتجاوز نسبة ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وتوزيع ما نسبته ٩٠% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق على حاملي الوحدات وبعد 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 المدي.

٢. اللوائح النظامية

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

٣. أسس الإعداد

١,٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية 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 السيولة.

٢,٣ أساس القياس والعملة الوظيفية وعملة العرض

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

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣,٣ الأحكام والتقدير والتأثيرات الافتراضات المحاسبية الهامة

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

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

الأحكام

الإستمرارية

أجرت إدارة الصندوق تقييماً لقدرة المجموعة على الإستمرار في القيام بأعماله وفق مبدأ الإستمرارية. 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 الإستمرارية.

أساس التوحيد

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي جميع المنشآت التي يسيطر عليها الصندوق. بالرغم من أن الصندوق منشأة استثمارية إلا أنه تم توحيد القوائم المالية مع الشركات التابعة حيث أن الغرض الرئيسي من إنشاء هذه الشركات هو توفير الخدمات التي تتعلق بالأنشطة الإستثمارية للصندوق. تتحقق السيطرة عندما يكون للصندوق حقوق في العوائد من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، يسيطر الصندوق على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى الصندوق جميع ما يلي:

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة على توجيه أنشطة الشركة المستثمر فيها)؛
- التعرض أو يكون لديها الحقوق في العوائد المتغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض بأن أحقية أغلبية التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى الصندوق أقل من أغلبية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، يأخذ الصندوق في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لها سيطرة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى. و
- حقوق تصويت الصندوق وحقوق التصويت المحتملة.

يقوم الصندوق بإعادة تقييم السيطرة على الشركة المستثمر فيها في حال كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود 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 ٢٠٢٤م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد (تتمه)

٣,٣ الأحكام والتقديرات والإفترضات المحاسبية الهامة (تتمه)

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

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

- تظهر أصول والتزامات المنشآت المجمعة بقيمتها الدفترية (وليس بقيمتها العادلة).
- لا يتم إثبات أي شهرة جديدة نتيجة التجميع. وإذا كانت هناك شهرة ستنشأ من الفرق بين المبلغ المدفوع وحقوق الملكية المستحوذ عليها، يتم إظهارها مباشرة في حقوق الملكية.
- إن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للمنشآت المجمعة 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 للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة أو، إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة للملاحظة، أو الأسعار المقدرة للأصول المماثلة أو إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للأصول المماثلة متاحة، فيعتمد ذلك على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

الأعمار الانتاجية والمتبقية للإستثمارات العقارية

تحدد إدارة الصندوق الأعمار الانتاجية 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 الانتاجية سنوياً ويتم تعديل مصروفات الاستهلاك السنوية عندما ترى الإدارة أن الأعمار الانتاجية 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 والتفويضات 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 التقديرات 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 التقرير المالي الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد:

التعديلات على المعايير	الوصف	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات
معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١	صعوبة التحويل	١ يناير ٢٠٢٥ م	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.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و ٧	تصنيف وقياس الأدوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦ م	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.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨	العرض والإفصاح في القوائم المالية	١ يناير ٢٠٢٧ م	يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ بدلا من معيار المحاسبة الدولي رقم ١، الذي يحدد متطلبات العرض والإفصاح الأساسية للقوائم المالية. تشمل التغييرات، التي تؤثر في الغالب على قائمة الدخل، المتطلبات الخاصة بتصنيف الإيرادات والمصروفات إلى ثلاث فئات جديدة - التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية - وعرض المجموعات الفرعية للربح أو الخسارة التشغيلية والربح أو الخسارة قبل التمويل والضرائب. 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.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩	المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة	١ يناير ٢٠٢٧ م	يسمح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ بتقديم إفصاحات مخفضة للشركات التابعة المؤهلة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالي. تكون الشركة التابعة مؤهلة عندما تقوم الشركة الأم النهائية بإعداد قوائم مالية موحدة معدة للاستخدام العام وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي.

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.

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 المتراكم 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 للبنود) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. عند بيع استثمارات عقارية تم تصنيفها سابقاً كممتلكات ومعدات ، يتم تحويل أي مبلغ ذي صلة مدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المبقاة. تشمل التكلفة المصروفات المنسوبة مباشرة إلى شراء الاستثمارات العقارية. تتضمن تكلفة الاستثمار العقاري الذي يتم إنشاؤه ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى لجعل الاستثمار العقاري جاهزاً للاستخدام المقصود وتكاليف الاقتراض المرسلة.

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

السنوات

البيان

٤٠ سنة

مباني

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 الإعراف 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 "اختبار الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والعمولة"، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية. يتم تصنيف وقياس الأصول المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة 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. تشتمل 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 بتحويل أو الاحتفاظ بصورة جوهريّة 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. وتُعدل 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 يُعدل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يُقسّم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بافتراض التعثر في السداد، والتعرضات عند التعثر في السداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:

الخسارة بافتراض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادةً التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

احتمالية التعثر في السداد: تمثل احتمالية التعثر في السداد على مدى أفق زمني محدد.

التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

النموذج وإطار العمل

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.

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.

ويعد أن يتم تعديل مدخلات النموذج لنماذج الاقتصاد الكلي المذكورة أعلاه، يتم احتساب احتمالية التعثر في السداد لكل سيناريو وعندئذ يتم احتساب المتوسط المرجح لاحتمالية التعثر في السداد الذي يستند إلى احتمالية النماذج. وفي الخطوة الأخيرة، يتم تحديد المتوسط المرجح لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر والذي يستند إلى احتمالية النماذج.

تقسيم المحفظة

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 يحض 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 مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام أبرم المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. تدرج المشتقات كأصول مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة وكالتزامات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

تصنف مقايضات أسعار الفائدة كتحوط للتدفقات النقدية. يتم إثبات الجزء الفعال من الربح أو الخسارة على أداة التحوط في الدخل الشامل الآخر 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 أقل قيمة بين الربح أو الخسارة المتراكمة على أداة التحوط والتغير المتراكم في القيمة العادلة للبند المتحوط له.

المخصص المحدد

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عميل لعميل آخر في تاريخ كل تقرير. تقوم المجموعة بإثبات مخصص محدد مقابل الذمم المدينة من بعض العملاء. ويتم عكس المخصصات فقط عندما يتم استرداد المبالغ القائمة من العملاء.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للأصول المالية (سواء جزئياً أو كلياً) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما تقرر المجموعة أن المدين ليس لديه أصول أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

(٢) الالتزامات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

تشتمل الالتزامات المالية الخاصة 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 ٢٠٢٤م
(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 كثيراً 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. ويُدْرَج 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 إلغاؤه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل الالتزامات المالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط الالتزامات الحالية بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات الالتزامات الأصلية وإثبات التزامات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة.

(٣) مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الأصول والالتزامات المالية ويُدْرَج 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. تُدرَج 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 إلغاؤه أو انتهاء مدته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزامات المالية التي تم إلغاؤها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك الأصول غير النقدية المحولة أو الالتزامات التي تم التعهد بها، يتم تسجيلها في الربح أو الخسارة كإيرادات أو تكاليف تمويل أخرى.

تُصنّف 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.

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
لاتطبق الرسوم	أقل من ٢٠ %
٤ % من إجمالي الربح التشغيلي	أكبر من ٢٠ % وحتى ٣٠ %
٥ % من إجمالي الربح التشغيلي	أكبر من ٣٠ % وحتى ٤٠ %
٦ % من إجمالي الربح التشغيلي	أكبر من ٤٠ % وحتى ٥٠ %
٨ % من إجمالي الربح التشغيلي	أكبر من ٥٠ %

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.

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 البيع والقيمة الحالية. وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية 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 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 بالاعتراف بالإيرادات:

- بيع الاستثمارات العقارية

يتم إثبات إيرادات 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 لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقود التي تشتمل 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 لالتزامات 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 الاعتراف بالإيرادات:

- إيرادات تشغيل الفنادق

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

- الإيرادات الأخرى

يتم الاعتراف بالإيراد عند الوفاء بالتزامات الأداء.

المصاريف

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

تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بإنشاء أصل مؤهل حتى يصل إلى المرحلة التي يكون فيها جميع الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل المؤهل 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	نقدية لدى البنك
٦,٨١٨,٤٣٠	٣,٤٤٢,٦٨٤	ودائع مريحة ذات تاريخ استحقاق أصلي ٣ أشهر أو أقل (إيضاح ٨)
٧,٨٣٠,٧٨٣	١٢,٩٣٧,٥٧٧	
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	إيجارات مدينة يخصم: مخصص خسائر ائتمان متوقعة
٦٤,٨٠٩,٨٨٦	٦٢,٠٢٠,٣٨٧	
(٢٨,٥٢٥,٣٤٤)	(٣٤,٩١٧,٣٠٢)	
٣٦,٢٨٤,٥٤٢	٢٧,١٠٣,٠٨٥	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	الرصيد بداية السنة المكون خلال السنة ديون معدومة خلال السنة الرصيد نهاية السنة
١٦,٥٩٤,٣٥٦	٢٨,٥٢٥,٣٤٤	
١٥,٣١٨,٨١٩	٦,٣٩١,٩٥٨	
(٣,٣٨٧,٨٣١)	-	
٢٨,٥٢٥,٣٤٤	٣٤,٩١٧,٣٠٢	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	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
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	

٨. ودائع مرباحة

لدي الصندوق وداائع مرباحة 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 وداائع المرباحة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م مبلغ ٢٢٠,٨٣٧ ريال سعودي.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	ودائع مرباحة ذات تاريخ أستحقاق أصلي ٣ أشهر أو أقل (ايضاح ٦) ودائع مرباحة ذات تاريخ أستحقاق أصلي أكثر من ٣ أشهر
٧,٨٣٠,٧٨٣	١٢,٩٣٧,٥٧٧	
-	٧,٨٨٣,٢٦٠	
٧,٨٣٠,٧٨٣	٢٠,٨٢٠,٨٣٧	

المدة المتبقية لودائع المرباحة هذه كما يلي:

أكثر من ٣ أشهر
في ١ أغسطس ٢٠٢٤ م، أبرم الصندوق اتفاق مرباحة قصير الأجل مع بنك الراجحي بمبلغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بمعدل ربح قدره ٥,٦٠% يستحق في ١٢ يناير ٢٠٢٥ م، مع ربح مستحق قدره ١٢٨,٣٣٣ ريال سعودي بنهاية فترة الإيداع.
بلغ الربح المستحق حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م مبلغ ١١٩,٠٠٠ ريال سعودي.

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

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 ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٤,٦١٧,٩٣٢	٣,٩١٤,٨٨٦

عقود المشتقات ذات معدل العمولة - أصول

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 يؤثر 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

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

التكلفة
كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م
إضافات خلال السنة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
الاستهلاكات المتراكمة
كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م
المحمل على السنة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م
التغير خلال السنة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

أراضي	مباني	مشاريع تحت التنفيذ	الإجمالي
٥٩٤,٦٣٠,٦٥٠	٧٤٧,٨٩٣,٥٩٨	١٥,٨٥٧,١٢٣	١,٣٥٨,٣٨١,٣٧١
-	١٠,٤٤٣,٠٣١	١,٤٠٠,٥٧٩	١١,٨٤٣,٦١٠
-	(١١,٢٣٩,٨٣٥)	-	(١١,٢٣٩,٨٣٥)
٥٩٤,٦٣٠,٦٥٠	٧٤٧,٠٩٦,٧٩٤	١٧,٢٥٧,٧٠٢	١,٣٥٨,٩٨٥,١٤٦
-	(٥٨,٧٨٧,١٠٥)	-	(٥٨,٧٨٧,١٠٥)
-	(١٨,٦٩٨,٣١٧)	-	(١٨,٦٩٨,٣١٧)
-	(٧٧,٤٨٥,٤٢٢)	-	(٧٧,٤٨٥,٤٢٢)
(١٣,٨٧٤,١٥٢)	(٨,٤٩١,٨٥٢)	(٣,٩٣٤,١٢٦)	(٢٦,٣٠٠,١٣٠)
(٤,٤٨٦,١٧٦)	(٣,٠٧٩,٥٧٩)	(١,٥٦٩,٥٧٦)	(٩,١٣٥,٣٣١)
(١٨,٣٦٠,٣٢٨)	(١١,٥٧١,٤٣١)	(٥,٥٠٣,٧٠٢)	(٣٥,٤٣٥,٤٦١)
٥٧٦,٢٧٠,٣٢٢	٦٥٨,٠٣٩,٩٤١	١١,٧٥٤,٠٠٠	١,٢٤٦,٠٦٤,٢٦٣

التكلفة
كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
إضافات خلال السنة
تسويات خلال السنة (أيضاح ١٣)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
الاستهلاكات المتراكمة
كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
المحمل على السنة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

الانخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية
كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
التغير خلال السنة
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 وكافيات ومكاتب على شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي بحي السليمانية بمدينة الرياض.
- مجمع فيفندا: هو عبارة عن مجمع فلل فندقية على طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز بحي الهدا بمدينة الرياض.
- مبنى دينار التجاري: هو عبارة عن مبنى تجاري مكتبي على طريق الأمير سلطان بحي الزهراء بمدينة جدة.
- مجمع التقنية التجاري الصناعي: هو عبارة عن مجمع صناعي تجاري يتكون من خمسة مراكز صيانة سيارات وعدد ٢ معرض سيارات ومركز بيع قطع غيار يقع جنوب شرق مدينة الرياض.
- مبنى الشقق المفروشة بحي النموذجية: هو عبارة عن مبنى مرخص كمرفق للإيواء "٣ نجوم" مفروش ومؤثث بحي النموذجية بمدينة الرياض.
- 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 والمدرج 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 أبجر: هو عبارة عن مبنى مطعم في مدينة جدة بحي أبجر الشمالية.
- مجمع الجادة: هو عبارة عن عقار تجاري فندقي يضم فندقاً يتم تشغيله من قبل شركة (RHG) تحت العلامة التجارية راديسون بلو فئة خمسة نجوم مكون من ١٠٤ غرفة، و ١٦ فيلا فندقية و ٢٤ معرض تجاري و ٥ مكاتب بمساحة بناء اجمالية قدرها ٣٣,١٠٥,٨٩ متراً مربعاً.
- برج المعذر السكني والتجاري: هو مبنى سكني وتجاري في الرياض، حي السليمانية، طريق المعثر. تبلغ مساحة المبنى ٥٥,٣٢٠,١٧ متر مربع. يتكون العقار من ١١ طابقاً بالإضافة إلى ملحقات علوية تضم ٢٠٥ وحدات سكنية قابلة للتأجير و ٨ محلات تجارية.

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 ٢٠١٧م، 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 ٧٨١٩١٢٠٠٠١١١ و ٣٨١٩١٢٠٠٠١١١، بالإضافة إلى - صكوك مبنى الياسمين رقم ٤٦٠٠٠٢٩٩٥٥٣٣، مع معدل تغطية لا يقل عن ٢٠٠% من إجمالي التسهيلات كضمان للتحويل الممنوح للصندوق، على أن يتم الإفراج عن الرهن على هذه الأدوات بعد سداد كامل قيمة القرض من بنك الراجحي. (إيضاح ١٥).

الاستثمارات العقارية 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 والمداخل 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 للبائع "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 ٢٠٢٤م
(المبالغ بالريال السعودي)

١١. إيرادات إيجارات غير مكتسبة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
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 الموضوعة 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 اشتراك يتم جمعها خلال فترات الطرح المستقبلية أو عند جمع أي مبالغ اشتراك أخرى سواء نقدية (عن طريق إصدار حقوق أولوية) أو عينية. وتدفع أتعاب هيكل رأس المال فوراً مرة واحدة بعد 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:

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

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

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

حاملي الوحدات الذين يمتلكون أكثر من ٥% من وحدات الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ هم:

شركة عقارات الخليج

السيد. خالد عبدالعزيز محمد بن نفجان

حساب حاملي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م يتضمن ٣,٦٤٧,٠٨٧ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: 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 ٢٠٢٤م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٥. تمويلات بنكية طويلة الأجل (تتمه)

في ١٩ مارس ٢٠٢٤م، 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 ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
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 ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
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 ٢٠٢٣م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
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 ٢٠٢٣م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
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	تأمين 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 إبريل 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.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	القيمة الدفترية	المستوى الأول	المستوى الثاني	القيمة العادلة
استثمارات عقارية	١,٤٥٦,٣٤٦,٢٩٤	-	-	١,٥٧٧,٨٤٠,٣١٥
أصول عقود المشتقات	٤,٦١٧,٩٣٢	-	٤,٦١٧,٩٣٢	-
	١,٤٦٠,٩٦٤,٢٢٦	-	٤,٦١٧,٩٣٢	١,٥٧٧,٨٤٠,٣١٥

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

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 منحني 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 كافيا 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 مضمون للصندوق لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي وخسائر الائتمان المتوقعة المعنية هو كما يلي:

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

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

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

فيما يتعلق بالنقد وما في حكمه و ودائع المربحة 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 اللازمة 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 مشنقة
(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 مشنقة
(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 على المركز المالي والتدفقات النقدية للصندوق وقد تم تنفيذ "اتفاقية تحوط" مع مصرف الراجحي، وذلك لتثبيت هامش ربح التسهيلات الائتمانية وقدرها ١٠٠ مليون ريال سعودي بنسبة ثابتة وقدرها ٣,٧١%، وذلك لحماية 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
الإيجار	الفندق	الاجمالي	
			الإيرادات
٧٨,٦٣٥,٠٥٣	٤٠,٧٠٧,١٥٥	١١٩,٣٤٢,٢٠٨	إيرادات تأجير وتشغيل
٥٢٠,٧١١	-	٥٢٠,٧١١	إيرادات فوائد المرباحة
٤٤,٣٩٢	٦٣,٢٥٩	١٠٧,٦٥١	إيرادات أخرى
٧٩,٢٠٠,١٥٦	٤٠,٧٧٠,٤١٤	١١٩,٩٧٠,٥٧٠	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
(٦,٤٧٣,٤٠٧)	٨١,٤٤٩	(٦,٣٩١,٩٥٨)	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
(٣,١٤٥,١٢٢)	(٣,٨٧٤,٠٥٦)	(٧,٠١٩,١٧٨)	مصروفات أخرى
(٤,٥٢٨,٦١٤)	-	(٤,٥٢٨,٦١٤)	تكاليف تشغيل العقارات
١٤,٢٦٧,١٥٤	-	١٤,٢٦٧,١٥٤	انخفاض / عكس الاستثمارات العقارية
(٨١,٤٩٤,٠٤٩)	(٢٣,٠٢١,٥٤٣)	(١٠٤,٥١٥,٥٩٢)	إجمالي المصروفات
(٢,٢٩٣,٨٩٣)	١٧,٧٤٨,٨٧١	١٥,٤٥٤,٩٧٨	صافي ربح السنة قبل الزكاة
-	(٣١٦,٤٧٨)	(٣١٦,٤٧٨)	مصروف الزكاة
(٢,٢٩٣,٨٩٣)	١٧,٤٣٢,٣٩٣	١٥,١٣٨,٥٠٠	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
٦٥١,٩١٨	(٣٤,٥٥٤)	٦١٧,٣٦٤	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
(١,٦٤١,٩٧٥)	١٧,٣٩٧,٨٣٩	١٥,٧٥٥,٨٦٤	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)

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

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

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

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).