



RSM المحاسبون المتعددون  
شركة الدكتور عبد اللطيف بن عبد الله وشركاه

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت  
(مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار)  
القواعد المالية

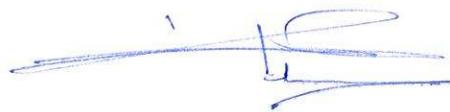
الفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
مع تقرير مراجعي الحسابات

**صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت  
القواعد المالية وتقرير مراجعي الحسابات  
للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧**

صفحة

فهرس

-	تقرير مراجعي الحسابات
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الدخل
٥	قائمة التدفقات النقدية
٦	قائمة التغيرات في صافي الموجودات
١٠ - ٧	إيضاحات حول القواعد المالية



### تقرير مراجع الحسابات

## إلى السادة / حملة الوحدات في صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت

### الرأي

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لصندوق ملكية - عقارات الخليج ريت (الصندوق) المدار من قبل شركة ملكية للاستثمار (مدير الصندوق) والتي تكون من قائمة المركز المالي كمافي ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وكل من قوائم الدخل والتدفقات النقبية والتغيرات في صافي الموجودات للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لصندوق ملكية - عقارات الخليج ريت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وأدائه المالي وتدققاته النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ في ضوء العرض والإفصاح للمعلومات التي تحتوي عليها القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها بالمملكة العربية السعودية والملازمة لظروف الصندوق.

### أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا وفقاً لذلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية مراجع الحسابات حول مراجعة القوائم المالية. نحن مستقلين عن الصندوق وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولي للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بمراجعةنا لهذه القوائم المالية، وأوفينا بمسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك المتطلبات.

نعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول المراجعة.

### مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحكومة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها بالمملكة العربية السعودية، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكنها من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية تقييم قدرة الصندوق على الاستمرارية، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة باستمرارية الصندوق واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة ما لم تتوافق الإدارة تصفية الصندوق أو وقف عملياته، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحكومة هم المسؤولون عن الإشراف على إعداد التقارير المالية.

### مسؤولية مراجع الحسابات

إن هدفنا الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المراجعة والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو على مستوى عال من التأكيد، ولكن إجراءات المراجعة التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة لا تضمن دائماً اكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الاحتيال أو عن طريق الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعة قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمي القوائم المالية.

جزء من عملية المراجعة وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي المراجعة، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن احتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لأن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ والتزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال المراجعة لغايات تصميم إجراءات مراجعة مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الصندوق.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- التوصل لاستنتاج عن مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ذات صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهري، فنحن مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مراجعتنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. استنتاجاتنا تعتمد على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مراجعتنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقيف الصندوق عن الاستمرار كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام وبنية ومحفوظ القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تواصلنا مع المسؤولين عن الحكومة بما يتعلق بنطاق وتوقيت المراجعة المخطط له وملحوظات المراجعة الهامة، بما في ذلك أيّة أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال مراجعتنا. كما أنها قمنا بتزويد المكلفين بالحكومة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقدم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

**تقرير حول المتطلبات القانونية**  
بحتفظ الصندوق بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية متقدمة معها ونوصي بالمصادقة عليها.



المحاسبون المتحدون  
شركة الدكتور عبد القادر بانقا وشركاه

محمد بن فرحان بن نادر  
٤٣٥ رقم ترخيص

الرياض، المملكة العربية السعودية  
٢٩ جمادى الأولى ١٤٣٩هـ (١٥ فبراير ٢٠١٨م)

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت  
 قائمة المركز المالي  
 كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٧	٢٠١٧	
ريال سعودي		إيضاح
		<b>الموجودات</b>
١٨,٢٩٩,١٣٧		النقد لدى البنك
٥٩٨,١٣٣,٢٦٧	٥	استثمارات عقارية، صافي
١,٦١٤,٢١٥		ذمم مدينة عن عقود ايجارات
٥٤,٨٨٨		مصروفات مدفوعة مقدماً
<b>٦١٨,١٠١,٥٠٧</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
		<b>المطلوبات</b>
١١,٢٢٧,٢٩٢	٦	إيرادات مقبوسة مقدماً
٩٧٥,٣٦٦		أتعاب مستحقة
٣٦٣,٠٨٩		مصاريف مستحقة
<b>١٢,٥٦٥,٧٤٧</b>		<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>٦٠٥,٥٣٥,٧٦٠</b>		<b>صافي الموجودات</b>
<b>٦٠,٠٠٠,٠٠٠</b>		<b>الوحدات المصدرة</b>
<b>١٠,٠٩</b>		<b>قيمة الوحدة</b>



تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

**صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت**  
**قائمة الدخل**  
**لل فترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧**

للفترة من ٥ نوفمبر  
(٢٠١٧) (بدء الاعمال)  
ولغاية ٣١ ديسمبر  
٢٠١٧

ريال سعودي      إيضاح

**الإيرادات**

٧,٨٨٠,٦٧٤

إيرادات تأجير

٧,٨٨٠,٦٧٤

**المصروفات**

(٩٣٠,١٢٩)      ٩

أتعاب إدارة

(٧٠,٢٣٦)

أتعاب الحفظ

(٩٣١,٢٠٥)      ٥

استهلاك استشارات عقارية

(٤١٢,٣٤٤)

مصاروفات ادارية أخرى

(٢,٣٤٤,٩١٤)

إجمالي المصاريف

٥,٥٣٥,٧٦٠

صافي ربح العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

**صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت**  
**قائمة التدفقات النقدية**  
**لل فترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧**

للفترة من ٥ نوفمبر  
 ٢٠١٧ (بدء الاعمال)  
 ولغاية ٣١ ديسمبر  
 ٢٠١٧

ريال سعودي

٥,٥٣٥,٧٦٠

**التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية**

صافي ربح العمليات للفترة

تعديلات لتسوية صافي ربح العمليات إلى النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

استهلاك استثمارات عقارية

٩٣١,٢٠٥  
٦,٤٦٦,٩٦٥

**التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية**

استثمارات عقارية

ذمم مدينة عن عقود ايجارات

مصاروفات مدفوعة مقدماً

إيرادات مقبوسة مقدماً

أتعاب مستحقة

مصاريف مستحقة

(٥٩٩,٠٦٤,٤٧٢)  
 (١,٦١٤,٢١٥)  
 (٥٤,٨٨٨)  
 ١١,٢٢٧,٢٩٢  
 ٩٧٥,٣٦٦  
 ٣٦٣,٠٨٩  
(٥٨١,٧٠٠,٨٦٣)

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

**التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية**

متحصلات من إصدار وحدات

صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية

٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠  
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠

صافي الزيادة في النقد لدى البنك

النقد لدى البنك في بداية الفترة

النقد لدى البنك في نهاية الفترة

١٨,٢٩٩,١٣٧  
 -  
١٨,٢٩٩,١٣٧

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

**صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت**  
**قائمة التغيرات في صافي الموجودات**  
**الفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧**

الفترة من ٥ نوفمبر  
 ٢٠١٧ (بدء الاعمال)  
 ولغاية ٣١ ديسمبر  
 ٢٠١٧

ريال سعودي

-  
٥,٥٣٥,٧٦٠

صافي قيمة الموجودات في بداية الفترة

صافي ربح العمليات

٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠  
 -  
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠  
٦٠٥,٥٣٥,٧٦٠

التغيرات من معاملات الوحدات

متحصلات من إصدار الوحدات

استرداد وحدات

صافي التغير من معاملات الوحدات

صافي الموجودات في نهاية الفترة

معاملات الوحدات

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات للفترة:

الفترة من ٥ نوفمبر  
 ٢٠١٧ (بدء الاعمال)  
 ولغاية ٣١ ديسمبر  
 ٢٠١٧  
وحدات

-  
٦٠,٠٠٠,٠٠٠  
 -  
٦٠,٠٠٠,٠٠٠  
٦٠,٠٠٠,٠٠٠

الوحدات في بداية الفترة

وحدات مباعة

وحدات مستردة

صافي الزيادة في الوحدات

الوحدات في نهاية الفترة

  
 تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

**صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت**  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
**للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧**

**١- الصندوق وأنشطته**

إن صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت ("الصندوق") صندوق استثمار عقاري عام متداول مقبل متواافق مع الضوابط الشرعية يهدف إلى الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً انشائياً قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري وتوزيع ما نسبته ٩٠% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق على مالكي الوحدات نقداً وبحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال ٩٠ يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر.

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

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

**٢- اللوائح النظامية**

يخضع الصندوق للأنظمة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول المنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادي الثاني ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) وتاريخ ٢٣ محرم ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦ م) على التوالي والتي تنص على الأمور التي يتعين على جميع صناديق الاستثمار العقاري العاملة بالمملكة العربية السعودية اتباعها.

**٣- أسس الإعداد**

**المعايير المحاسبية المطبقة**

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المعترف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

**أسس القياس**

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام مبدأ الاستحقاق ومفهوم الاستمرارية.

**استخدام الحكم والتقديرات**

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الحكم والتقديرات والافتراضات التي قد تؤثر في تطبيق السياسات وعلى المبالغ المبنية للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وبالرغم من أن هذه التقديرات مبنية على المعلومات والأحداث الحالية المتوفرة لدى الإدارة، فإنه من الممكن أن تختلف النتائج الفعلية النهائية عن هذه التقديرات.

**٤- السياسات المحاسبية الهامة**

ونورد فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعه.

**الاستثمارات العقارية**

يتم ثبات الاستثمارات العقارية والمتمثلة في المباني والأراضي التي يتم الانتفاع منها بالتأجير بالتكلفة مخصوص منها الاستهلاكات المترادفة وآية خسائر ناتجة عن الانخفاض في القيمة إن وجد. حيث لا يتم احتساب أي استهلاك للأراضي. يتم احتساب استهلاك المباني وفقاً لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي لها باعتماد الأعمار التالية:

<u>السنوات</u>	<u>البيان</u>
٤٠ سنة	مباني

يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في الإيضاحات حول القوائم المالية.

**تحقق الإيرادات**  
 يتم ثبات إيرادات التأجير وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

**الزكاة وضريبة الدخل**

الزكاة وضريبة الدخل من مسؤولية مالكي الوحدات، وبالتالي لا يجنب لهما أي مخصص في هذه القوائم المالية المرفقة.

**صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت  
إيضاًحات حول القوائم المالية (تتم)  
لل فترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧**

**٥- الاستثمارات العقارية، صافي  
فيما يلي مكونات الاستثمارات العقارية بالتكلفة التاريخية:**

النهاية	أراضي مقام عليها	مباني	المباني	الإجمالي
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد في بداية الفترة	-	٣٦٩,٧٣٥,٤٣٧	٢٢٩,٣٢٩,٠٣٥	٥٩٩,٠٦٤,٤٧٢
إضافات خلال الفترة	-	-	-	٥٩٩,٠٦٤,٤٧٢
الرصيد في نهاية الفترة	-	٣٦٩,٧٣٥,٤٣٧	٢٢٩,٣٢٩,٠٣٥	٥٩٩,٠٦٤,٤٧٢
الاستهلاكات	-	-	-	-
الرصيد في بداية الفترة	-	-	-	٩٣١,٢٠٥
استهلاك الفترة	-	-	-	٩٣١,٢٠٥
الرصيد في نهاية الفترة	-	-	-	٩٣١,٢٠٥
صافي القيمة الدفترية	-	-	-	-
كم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٦٩,٧٣٥,٤٣٧	٢٢٨,٣٩٧,٨٣٠	٢٢٩,٣٢٩,٠٣٥	٥٩٨,١٣٣,٢٦٧

تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة التاريخية. تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية على أساس متوسط عمليتي تقييم القيمة السوقية تم اجراؤها من قبل خبراء تثمين مستقلين. تخضع هذه القيم المبنية على تقديرات خبراء التثمين المستقلين لعدم التأكيد من التقديرات.

تتمثل الاستثمارات العقارية فيما يلي:

- **مبني الياسمين:** هو عبارة عن مبني سكني بحي الياسمين بشمال مدينة الرياض.
- **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.
- **مبني دينار التجاري:** هو عبارة عن مبني تجاري بحي الهراء بمدينة جدة.
- **مبني ويست أفينيو:** هو عبارة عن مبني تجاري بحي الفيصلية بمدينة الدمام.
- **مجمع فيفند:** هو عبارة عن مشاركة بنسبة ٤٤% في مجمع فلل فندقية على طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز بحي الهاuda بمدينة الرياض.

إن صكوك ملكية العقارات مسجلة باسم شركة تدرين الأولى العقارية وهي شركة تم تأسيسها بغرض حفظ وتسجيل أصول الصندوق بناءً على قرار هيئة السوق المالية رقم ٢٦/١٤٩٠/٢٦١٧ بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧.

**٦- إيرادات مقبوضة مقدماً**

تتمثل الإيرادات المقبوضة مقدماً في إيرادات عن عقود تأجير الاستثمارات العقارية ولا تخص السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

**٧- إدارة المخاطر**

**مخاطر الائتمان**

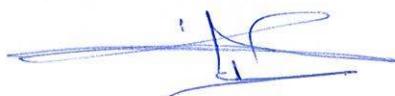
تتمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة طرف على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبّد الطرف الآخر خسائر مالية، ويتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان بخصوص أرصدته لدى البنوك والذمم المدينة، يحتفظ الصندوق بالنقد لدى بنوك محلية ذات سمعة طيبة كما يسعى الصندوق لتقليل مخاطر الائتمان من خلال المتابعة الدورية لأية ذمم معلقة.

**مخاطر السيولة**

هي مخاطر عدم قدرة منشأة ما على تأمين السيولة اللازمة لمقابلة الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية، قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة قيمتها العادلة. ويدبر الصندوق مخاطر السيولة من خلال التأكيد من توفر التمويل اللازم بالصندوق عند الحاجة لذلك.

**مخاطر العملات**

هي مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف للعملات الأجنبية، إن معاملات الصندوق الأساسية هي بالريال السعودي، وتعتقد الإدارة إن مخاطر العملات غير جوهريّة.



صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)  
لل فترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الاعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٧- إدارة المخاطر (تتمه)

**مخاطر السوق**

يتعرض الصندوق للظروف العامة في قطاع العقارات بالمملكة العربية السعودية والتي تتأثر بمجموعة من العوامل، على سبيل المثال وليس الحصر، النمو الاقتصادي الكلي الشامل للمملكة ومعدلات الفائدة والعرض والطلب على الأراضي وتوفّر التمويل واتجاهات المستثمرين والسيولة والقوانين وأسعار الصرف الأجنبي والبيئة التنظيمية.

**٨- الآثار على صافي قيمة الموجودات في حالة تقدير الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة**

طبقاً لل المادة ٢٢ من لائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يجب أن يقوم مدير الصندوق بتنشين موجودات الصندوق بناءً على متوسط عمليتي تثمين يتم اعدادها من قبل خبراء تثمين مستقلين، كما هو مبين في أحكام وشروط الصندوق، تم احتساب صافي قيمة الموجودات المعلنة واتخاب الإدارة على أساس القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. طبقاً للمعايير المحاسبية المعترف عليها في المملكة العربية السعودية، تقييد الاستثمارات العقارية بالتكلفة في هذه القوائم المالية.

١- فيما يلي بيان بالخسائر غير المحققة عن العقارات والتي تم تحديدها على أساس عمليات تثمين العقارات (القيمة العادلة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

٢٠١٧	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
<u>ريال سعودي</u>	اجمالي تكلفة الاستثمارات العقارية (إيضاح رقم ٥)
٥٨٧,٢٧٦,٣٨٤	الخسائر غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات
(٥٩٨,١٣٣,٢٦٧)	الوحدات المصدرة
(١٠,٨٥٦,٨٨٣)	حصة الوحدة في الخسائر غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	
(٠,١٨)	

٢- فيما يلي تحليلاً بصافي قيمة الموجودات باستخدام القيمة العادلة للعقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

٢٠١٧	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
<u>ريال سعودي</u>	الخسائر غير المحققة على أساس عمليات تثمين العقارات (إيضاح ١-٨)
٦٠٥,٥٣٥,٧٦٠	صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة
(١٠,٨٥٦,٨٨٣)	
٥٩٤,٦٧٨,٨٧٧	

٣- فيما يلي بيان بصافي قيمة الموجودات للوحدة باستخدام القيمة العادلة للعقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

٢٠١٧	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية
<u>ريال سعودي</u>	الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة بسبب الخسائر غير المحققة التي تم تحديدها على أساس عمليات تثمين العقارات (إيضاح ١-٨)
١٠,٠٩	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة
(٠,١٨)	
٩,٩١	

**صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت**  
**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)**  
**للفترة من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الأعمال) ولغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧**

٩- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة بواقع ٦٪ سنويًا من صافي قيمة أصول الصندوق تحتسب وتدفع كل ستة أشهر، ولأغراض احتساب أتعاب الإدارة تم تحديد قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (ايضاح رقم ٨).

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

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملات	ريل سعودي	ريل سعودي	مبلغ المعاملة للفترة
شركة ملكية للاستثمار	أتعاب إدارة	٩٣٠,١٢٩	٩٣٠,١٢٩	من ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (بدء الأعمال) الرصيد المستحق كما
	مصاريف مسدة بالنيابة	٢٨٢,٤٤٨	٢٨٢,٤٤٨	ولغاية ٣١ ديسمبر في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

يشتمل حساب ملكي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ على ١,٥٠٠,٠٠٠ وحدة مملوكة من قبل مدير الصندوق.

١٠-آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم في الفترة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

١١-عام

تم ترقيم الأرقام الواردة بالقوائم المالية المرفقة إلى أقرب ريل سعودي.