



RSM المحاسبون المتحدون
شركة الدكتور عبد القادر بانقا وشركاه

صندوق مُلكية – عقارات الخليج ريت
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل
(مدار من قبل شركة مُلكية للاستثمار)
القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م
مع تقرير مراجعي الحسابات عن الفحص المحدود

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
القوائم المالية الأولية وتقرير مراجعي الحسابات عن الفحص المحدود (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م

صفحة	فهرس
-	تقرير مراجعي الحسابات عن الفحص المحدود
٢	قائمة المركز المالي الأولية
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر الأولية
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية
٦ - ١٠	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية

**تقرير مراجعي الحسابات عن الفحص المحدود
للقوائم المالية الأولية****الى السادة / مالكي الوحدات في صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت****مقدمة**

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية لصندوق ملكية - عقارات الخليج ريت (الصندوق) كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ وقوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر الأولية والتغير في صافي الموجودات الأولية والتدفقات النقدية الأولية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات المتعلقة جزئياً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية. إن الإدارة هي المسؤولة عن اعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، وتقتصر مسؤولياتنا في إبداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناء على فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص رقم ٢٤١٠ "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص المعلومات المالية الأولية من توجيه استفسارات بشكل أساس للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لن تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها من خلال عملية المراجعة، وعليه لن نبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المرفقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ غير معدة من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

المحاسبون المتحدون
شركة الدكتور عبد القادر بانقا وشركاه**محمد بن فرحان بن نادر**
ترخيص رقم ٤٣٥**الرياض، المملكة العربية السعودية**
١٨ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ (٣١ يوليو ٢٠١٨ م)

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت

قائمة المركز المالي الأولية (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
١٨,٢٩٩,١٣٧	٩٥,٠٠٣,٢٩٤		النقد لدى البنك
٥٩٨,١٣٣,٢٦٧	٦٧٣,٨٩٢,١٤٥	٧	استثمارات عقارية، صافي
١,٦١٤,٢١٥	٣,٦٥٧,٢٦٦		نم مدينة عن عقود ايجارات
٥٤,٨٨٨	٥٢١,٧٨٤		مصروفات مدفوعة مقدما
٦١٨,١٠١,٥٠٧	٧٧٣,٠٧٤,٤٨٩		مجموع الموجودات
			المطلوبات
-	١٥١,٠٠٠,٠٠٠	٨	قرض طويل الاجل
١١,٢٢٧,٢٩٢	١١,٦١١,٩٥٠	٩	ايرادات مقبوضة مقدماً
٩٧٥,٣٦٦	٣,٧٤٦,٠٧٠		أتعاب مستحقة
٣٦٣,٠٨٩	٣,٣٠٧,٤٤٤		مصاري ف مستحقة
١٢,٥٦٥,٧٤٧	١٦٩,٦٦٥,٤٦٤		مجموع المطلوبات
٦٠٥,٥٣٥,٧٦٠	٦٠٣,٤٠٩,٠٢٥		صافي الموجودات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
١٠,٠٩	١٠,٠٦		قيمة الوحدة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٤) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	
		الإيرادات
٢٦,٣١٦,٥٦٦		إيرادات تأجير
٣٠,٠٠٠		إيرادات أخرى
٢٦,٣٤٦,٥٦٦		
		المصروفات
(٣,٤٣٥,٠٩٢)	١١	أتعاب إدارة
(١٣٢,٥٩٤)		أتعاب الحفظ
(٣,٦١٦,١٢٢)	٧	استهلاك استثمارات عقارية
(٣,٣٢٦,٢٦٧)		أعباء تمويلية
(٩٥٠,٠٠٠)	١١	أتعاب استحواذ
(٥١٣,٢٢٦)		مصروفات ادارية أخرى
(١١,٩٧٣,٣٠١)		إجمالي المصاريف
١٤,٣٧٣,٢٦٥		صافي ربح العمليات
-		بنود الدخل الشامل الآخر
١٤,٣٧٣,٢٦٥		اجمالي الدخل الشامل للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٤) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية.

صندوق مُلكية - عقارات الخليج ريت

قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٦٠٥,٥٣٥,٧٦٠	صافي قيمة الموجودات في بداية الفترة
١٤,٣٧٣,٢٦٥ (١٦,٥٠٠,٠٠٠)	صافي ربح العمليات توزيعات أرباح خلال الفترة التغيرات من معاملات الوحدات متحصلات من إصدار الوحدات
-	صافي التغير من معاملات الوحدات
-	
٦٠٣,٤٠٩,٠٢٥	صافي الموجودات في نهاية الفترة
	معاملات الوحدات
	فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات للفترة:
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ وحدات	
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية الفترة
-	وحدات مبيعة
-	صافي الزيادة في الوحدات
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٤) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت

قائمة التدفقات النقدية الأولية (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجعة) ريال سعودي	
	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١٤,٣٧٣,٢٦٥	صافي ربح العمليات للفترة
	تعديلات لتسوية صافي ربح العمليات إلى النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
٣,٦١٦,١٢٢	استهلاك استثمارات عقارية
١٧,٩٨٩,٣٨٧	
	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(٧٩,٣٧٥,٠٠٠)	استثمارات عقارية
(٢,٠٤٣,٠٥١)	ذمم مدينة عن عقود اجارات
(٤٦٦,٨٩٦)	مصرفات مدفوعة مقدما
٣٨٤,٦٥٨	إيرادات مقبوضة مقدماً
٢,٧٧٠,٧٠٤	أتعاب مستحقة
٢,٩٤٤,٣٥٥	مصاريف مستحقة
(٥٧,٧٩٥,٨٤٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	متحصلات من إصدار وحدات
١٥١,٠٠٠,٠٠٠	قرض طويل الاجل
(١٦,٥٠٠,٠٠٠)	توزيعات ارباح
١٣٤,٥٠٠,٠٠٠	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
٧٦,٧٠٤,١٥٧	صافي الزيادة في النقد لدى البنك
١٨,٢٩٩,١٣٧	النقد لدى البنك في بداية الفترة
٩٥,٠٠٣,٢٩٤	النقد لدى البنك في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٤) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م

١- الصندوق وأنشطته

إن صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت ("الصندوق") صندوق استثمار عقاري عام متداول مقفل متوافق 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 من كل عام.

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

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

٢- اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداول المنشورة من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادى 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- المعايير المحاسبية المطبقة

أعدت هذه القوائم المالية الأولية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" والمعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٤- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

إن هذه القوائم المالية الأولية هي أول قوائم مالية يتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وذلك عن فترة الستة أشهر وتدرج تحت أول قوائم مالية سنوية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والمعيار رقم (١) من هذه المعايير "تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى" كما هو معتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

بالنسبة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م، فقد قام الصندوق بإعداد قوائمه المالية وفقاً للمعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

وعليه قد قام الصندوق بإعداد القوائم المالية الأولية لتتفق مع المعايير الدولية للتقارير المالية كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م، مع قائمة المركز المالي المقارنة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م.

ولم ينتج أي أثر مالي على القوائم المالية نتيجة تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وذلك للقوائم المالية التي تم إصدارها سابقاً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م.

٥- المعايير الجديدة والتعديلات الصادرة التي لم تصبح سارية المفعول

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) - عقود الأيجار (يسري من ٢٠١٩/١/١)

إن هذا المعيار يسري مفعوله للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ م مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم يتم الصندوق بتطبيقه عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية.

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) كيف يقوم معد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بالاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الأيجار. يوفر المعيار نموذج محاسبة واحد للمستأجر والذي يتطلب من المستأجرين الاعتراف بموجودات ومطلوبات جميع عقود الأيجار إلا إذا كانت مدة الأيجار ١٢ شهراً أو أقل أو إذا كان الأصل ذو قيمة منخفضة.

بينما يواصل المؤجرون في تصنيف عقود الأيجار كعقود إيجار تشغيلية أو تمويلية، حيث إن نهج المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) بشأن محاسبة المؤجرين لم يتغير بشكل جوهري عن سابقه وهو معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧).

ومن غير المتوقع أن تطبيق هذا المعيار خلال الفترات اللاحقة يكون له أثر مالي جوهري على القوائم المالية للصندوق.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (تتمة)

٦- السياسات المحاسبية الهامة

نورد فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعة:

العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية الأولية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ومبدأ الاستحقاق المحاسبي، وعليه ليس هناك تعديلات بالقيمة العادلة في هذه القوائم المالية الأولية.

اثبات الإيرادات

يتم اثبات الإيرادات الناتجة عن بيع عقارات تحت التطوير والاستثمارات 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.

كما يتم اثبات إيرادات التأجير وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

يتضمن النقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك، الودائع لأجل والاستثمارات ذات السيولة العالية ذات استحقاق لثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الإقضاء.

العقارات تحت التطوير

يتم تصنيف العقارات المقتناة أو المبنية أو قيد البناء والتطوير كعقارات تحت التطوير، تتضمن تكلفة العقارات تحت التطوير تكلفة الأرض وتكاليف التطوير الأخرى، يعتبر العقار جاهزاً عند اكتمال وتسليم كافة الأنشطة المتعلقة بالعقار بما فيها البنية التحتية والمرافق للمشروع بأكمله. تقوم إدارة الصندوق بمراجعة القيم الدفترية للعقارات تحت التطوير في تاريخ كل قائمة مركز مالي.

الاستثمارات العقارية

يتم اثبات الاستثمارات العقارية والمتمثلة في المباني والأراضي التي يتم الانتفاع منها بالتأجير بالتكلفة مخصوم منها الاستهلاكات المترتبة واية 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 الاعمار التالية:

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

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

الانخفاض في القيمة

يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، وذلك للمبلغ الزائد للقيمة الدفترية للأصل عن صافي قيمته القابلة للتحقق.

الذمم الدائنة

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجبة الدفع مستقبلاً عن البضاعة أو الخدمة المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين

الزكاة وضريبة الدخل

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

العملات الأجنبية

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

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨م (تتمة)

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المصاريف

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

صافي قيمة الموجودات

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

٧- الاستثمارات العقارية، صافي

فيما يلي مكونات الاستثمارات العقارية بالتكلفة التاريخية:

الإجمالي ريال سعودي	المباني ريال سعودي	أراضي مقام عليها مباني ريال سعودي	التكلفة
٥٩٩,٠٦٤,٤٧٢	٢٢٩,٣٢٩,٠٣٥	٣٦٩,٧٣٥,٤٣٧	الرصيد في بداية الفترة
٧٩,٣٧٥,٠٠٠	٦٠,٠٨٦,٨٧٥	١٩,٢٨٨,١٢٥	إضافات خلال الفترة
٦٧٨,٤٣٩,٤٧٢	٢٨٩,٤١٥,٩١٠	٣٨٩,٠٢٣,٥٦٢	الرصيد في نهاية الفترة
			الاستهلاكات
٩٣١,٢٠٥	٩٣١,٢٠٥	-	الرصيد في بداية الفترة
٣,٦١٦,١٢٢	٣,٦١٦,١٢٢	-	استهلاك الفترة
٤,٥٤٧,٣٢٧	٤,٥٤٧,٣٢٧	-	الرصيد في نهاية الفترة
٦٧٣,٨٩٢,١٤٥	٢٨٤,٨٦٨,٥٨٣	٣٨٩,٠٢٣,٥٦٢	صافي القيمة الدفترية
٥٩٨,١٣٣,٢٦٧	٢٢٨,٣٩٧,٨٣٠	٣٦٩,٧٣٥,٤٣٧	كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة التاريخية. تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية على أساس متوسط عمليتي تقيمين للقيمة السوقية تم اجراؤها من قبل خبراء تقيمين مستقلين. تخضع هذه القيم المبينة على تقديرات خبراء التقيمين المستقلين لعدم التأكد من التقديرات. تتمثل الاستثمارات العقارية فيما يلي:

- مبنى الياسمين: هو عبارة عن مبنى 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.
- مبنى دينار التجاري: هو عبارة عن مبنى تجاري بحي الزهراء بمدينة جدة.
- مبنى ويست أفينيو: هو عبارة عن مبنى تجاري بحي الفيصلية بمدينة الدمام.
- مجمع فيفندا: هو عبارة عن مشاركة بنسبة ٧٦% في مجمع فلل فندقية على طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز بحي الهدا بمدينة الرياض.

إن صكوك ملكية العقارات مسجلة باسم شركة تمدين الاولى العقارية وهي شركة تم تأسيسها بغرض حفظ وتسجيل أصول الصندوق بناءً على قرار هيئة السوق المالية رقم ١٧/٤٩٠٢/٦/١ بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م.

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (تمة)

٨- قرض طويل الأجل

تم الحصول على تسهيل ائتماني من بنك البلاد بمبلغ ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي خلال عام ٢٠١٨، وذلك لتمويل أنشطة الصندوق وذلك بضمن رهن صكوك العقارات المستثمرة في الصندوق محل التمويل بأسم شركة البلاد العقارية وبنسبة تغطية لا تقل عن ١٧٥% من قيمة التسهيل بلغ رصيد المستخدم من التسهيل كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ مبلغ ١٥١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، على ان يسدد قيمة التمويل دفعة واحدة بعد خمس سنوات من تاريخ اول سحب، ويتحمل الصندوق اتعاب تمويلية بصورة نصف سنوية.

٩- إيرادات مقبوضة مقدماً

تتمثل الإيرادات المقبوضة مقدماً في إيرادات عن عقود تأجير الاستثمارات العقارية ولا تخص الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨.

١٠- الأثر على صافي قيمة الموجودات في حالة تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

طبقاً للمادة ٢٢ من لائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يجب ان يقوم مدير الصندوق بتأمين موجودات الصندوق بناءً على متوسط عمليتي تقييم يتم اعدادها من قبل خبراء تقييم مستقلين. كما هو مبين في أحكام وشروط الصندوق، تم احتساب صافي قيمة الموجودات المعلنة واتعاب الإدارة على أساس القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة في هذه القوائم المالية الأولية.

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

٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مراجعة) ريال سعودي	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية اجمالي تكلفة الاستثمارات العقارية (إيضاح رقم ٧) الخسائر غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات الوحدات المصدرة حصة الوحدة في الخسائر غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات
٦٥٨,٩٧٢,٣٥٠	٥٨٧,٢٧٦,٣٨٤	
(٦٧٣,٨٩٢,١٤٥)	(٥٩٨,١٣٣,٢٦٧)	
(١٤,٩١٩,٧٩٥)	(١٠,٨٥٦,٨٨٣)	
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	
(٠,٢٥)	(٠,١٨)	

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

٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مراجعة) ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الخسائر غير المحققة على أساس عمليات تقييم العقارات (إيضاح ١٠-١) صافي قيمة الموجودات بالقيمة العادلة
٦٠٣,٤٠٩,٠٢٥	٦٠٥,٥٣٥,٧٦٠	
(١٤,٩١٩,٧٩٥)	(١٠,٨٥٦,٨٨٣)	
٥٨٨,٤٨٩,٢٣٠	٥٩٤,٦٧٨,٨٧٧	

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

٣٠ يونيو ٢٠١٨ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مراجعة) ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات للوحدة بالتكلفة الظاهرة في هذه القوائم المالية الأثر على صافي قيمة الموجودات للوحدة بسبب الخسائر غير المحققة التي تم تحديدها على أساس عمليات تقييم العقارات (إيضاح ١٠-١) صافي قيمة الموجودات للوحدة بالقيمة العادلة
١٠,٠٦	١٠,٠٩	
(٠,٢٥)	(٠,١٨)	
٩,٨١	٩,٩١	

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (تتمة)

١١- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يدفع الصندوق لمدير الصندوق اتعاب إدارة بواقع ١% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق تحتسب وتدفع كل ستة أشهر، ولأغراض احتساب اتعاب الإدارة تم تحديد قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (إيضاح رقم ١٠).

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

الرصيد المستحق المنتهي في ٣٠ يونيو ٢٠١٨	الرصيد المستحق كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨	الرصيد المستحق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	(مراجعة) ريال سعودي		
٣,٤٣٥,٠٩٢	٣,٦٠٦,٨٤٦	٩٣٠,١٢٩	اتعاب إدارة	شركة ملكية للاستثمار
٩٥٠,٠٠٠	٩٥٠,٠٠٠	-	اتعاب استحواذ	
٤٥٣,٠٠٠	٤٥٣,٠٠٠	-	اتعاب هيكل تمويل	

يشتمل حساب مالكي الوحدات كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ على ١,٥٠٠,٠٠٠ وحدة مملوكة من قبل مدير الصندوق (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١,٥٠٠,٠٠٠ وحدة).

١٢- القيم العادلة للأدوات المالية

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

يستخدم الصندوق التسلسل الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والإفصاح عنها:

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

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

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

إن تقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣.

١٣- آخر يوم تقييم

كان آخر يوم تقييم في الفترة بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٣١ ديسمبر ٢٠١٧).

١٤- عام

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