

صندوق ميڤك المدر للدخل العقاري

المدار من قبل

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

مع تقرير مراجعي الحسابات المستقل

## صندوق ميفك المدر للدخل العقارى

المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمارالمالى

**القوائم المالية وتقرير مراجعي الحسابات المستقل للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م**

---

صفحة	الفهرس
٦ -٢	تقرير مراجعي الحسابات
٧	قائمة المركز المالى
٨	قائمة الدخل الشامل
٩	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
١٠	قائمة التدفقات النقدية
٢٣ -١١	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير مراجعي الحسابات المستقل

إلى:السادة حاملي الوحدات  
صندوق ميפק المدر للدخل العقاري  
الرياض - المملكة العربية السعودية

### الرأي

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لصندوق ميפק المدر للدخل العقاري ("الصندوق") المدار بواسطة شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") والتي تشتمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وقائمة الدخل الشامل والتدفقات النقدية وصافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات المرفقة بما فيها ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا ، فإن القوائم المالية تعرض بعدل ، من جميع الجوانب الجوهرية ، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

### أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة لاحقاً في هذا التقرير ضمن فقرة "مسؤوليات مراجعي الحسابات حول مراجعة القوائم المالية". ونحن مستقلون عن الصندوق ومدير الصندوق وفقاً للمتطلبات آداب وسلوك المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية ، كما وفينا أيضاً بمسؤوليات سلوك وآداب المهنة الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لإبداء رأينا.

### لفت انتباه

نود أن نلفت انتباهكم للإيضاح رقم ٨ من إيضاحات هذه القوائم المالية المرفقة والذي يوضح تعثر أحد الأطراف في صفقة عقارية عن الوفاء بالتزاماته المالية وقيامه برفع دعوى قضائية ضد الصندوق ، يعتقد مدير الصندوق بأن الحكم سيكون لصالح الصندوق وأنه سيتم استرداد حقوق الصندوق بالكامل.

لم يتم تعديل رأينا رغم هذا الأمر .

### أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي الأمور التي كانت، بحسب حكمتنا المهني، لها الأهمية الجوهرية عند مراجعتنا للقوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، وقد تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل وعند تحديد رأينا فيها، ولم نقدم رأياً منفصلاً فيها، تتضمن أمور المراجعة الرئيسية مايلي:

أمور المراجعة الرئيسية	كيفية معالجة هذا الأمر عند مراجعتنا
<p>خلال السنة السابقة، تعثر أحد أطراف صفقة عقارية في دفع العمولة، ورفعت دعوى ضد مدير الصندوق لتحصيل بعض الرسوم المتعلقة بدخل العمولات، لا تزال القضية منظورة في المحكمة لحين صدور الحكم، يرى مدير الصندوق بناء على رأي مستشاره القانوني، أن قرار القضية سيكون لصالح الصندوق، وبالتالي لا يلزم إجراء أي تعديلات جوهرية إضافية في هذه القوائم المالية.</p> <p>تستمر الإدارة في الإقرار بالإيراد من هذه المعاملة بدون احتساب خسائر إتمانية، وذلك لأن التدفقات النقدية المتعثرة مضمونه برهونات عقارية تغطي قيمتها.</p>	<p>أخذنا بعين الاعتبار تقديرات الإدارة لقدرة الضمانات التي يمتلكونها على تغطية الالتزام المطلوب. حصلنا على تقييم للعقار المضمون من قبل مقيمين عقاريين معتمدين، وتأكدنا من قيامهم بالتقييم اخذين بالاعتبار كل الظروف والاعتبارات للعقار محل التقييم.</p> <p>أقررنا تصنيف المعاملة كأداة تمويلية وفقاً للمعيار المحاسبي رقم ٩ من المعايير الدولية للتقرير المالي ("الأدوات المالية")، إلى جانب تأكيد الإدارة بعدم عمل مخصص للخسائر الإتمانية على مدى العمر المتوقع للأصل أو العمولات المستحقة.</p>
<p>كما هو موضح في الإيضاح ٣.٢ سيتم إغلاق الصندوق في ١٨ مارس، ٢٠١٩. ترى الإدارة أن المحاسبة على مبدء التصفية أو على مبدء الاستمرارية ستتج معلومات متطابقة. للقيام بهذا الافتراض يجب أن يكون الصندوق قادراً على التصفية لتوفير النقد اللازم لإعادة شراء الوحدات إذا استمر التعثر في السداد حتى تاريخه.</p> <p>نعتبر أن هذا الأمر يشكل أمراً رئيسياً في المراجعة، نظراً لوجود خطر هبوط قيمة أصول الصندوق بالإضافة إلى نقص السيولة في الصندوق بسبب التخلف عن السداد</p>	<p>حصلنا على رأي المستشار القانوني للصندوق حول الوضع القانوني للضمانات وتقديره لنتيجة الحكم في القضية. تضمنت مراجعتنا أيضاً تقييماً لقدرة الصندوق على تسهيل الضمانات وتسديد الالتزامات للتحقق من افتراض الاستمرارية</p>
<p>راجع الإيضاح رقم ٣.٢ للافتراضات المحاسبية الهامة، إيضاح ٤ للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحين (٦ و ٨) للإيضاحات الأخرى المتعلقة بهذا الأمر.</p>	

أمور المراجعة الرئيسية	كيفية معالجة هذا الأمر عند مراجعتنا
<p>بالنسبة لجميع السنوات السابقة وحتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ، أعد الصندوق بياناته المالية وفقاً للمبادئ المحاسبية المقبولة قبولاً عاماً في المملكة العربية السعودية "مبادئ المحاسبة السعودية". تبنى الصندوق تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي بتاريخ ١ يناير، ٢٠١٨م.</p> <p>تعد هذه البيانات المالية للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ لأول مرة وفقاً للمعايير الدولية للإبلاغ المالي المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والأنظمة والتشريعات الأخرى المرتبطة بهذه القوائم</p> <p>قام الصندوق بإعداد هذه القوائم المالية السنوية بما يتوافق مع المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية كما في ٣١ ديسمبر، ٢٠١٨م. وكذلك عرض بيانات فترة المقارنة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر، ٢٠١٧م وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي رقم ١ للتقرير المالي المعتمد في المملكة العربية السعودية. تم إعداد قائمة المركز المالي في تاريخ ١ يناير، ٢٠١٧م ("تاريخ التحول") وذلك بعد إدخال كافة التسويات المطلوبة لتعكس التحول من المعايير السابقة إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.</p> <p>اعتبرنا التحول من أمور المراجعة الرئيسية الهامة لأهمية الأساس المحاسبي في عرض القوائم المالية وإعدادها.</p>	<p>تضمنت إجراءاتنا ما يلي:</p> <p>النظر في إجراءات تحديد جميع التعديلات اللازمة للأرصدة الافتتاحية وأرصدة المقارنة.</p> <p>فحص انتقادي لمنهجية الإدارة في التقديرات، ومن ضمنها تقديرات الهبوط في قيمة الموجودات المالية.</p> <p>التأكد من الاستمرارية في اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية المتبعة من إدارة الصندوق، وملائمتها للظروف القائمة.</p>
<p>راجع الإيضاح رقم ٣.١ للسياسات المحاسبية والإيضاح رقم ١٢ للتفاصيل الأخرى ذات العلاقة.</p>	

#### معلومات أخرى

الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى التقرير السنوي، تقرير مدراء الصناديق لمالكي الوحدات ولكنها لا تشمل القوائم المالية وتقرير مراجعي الحسابات. لا يشمل رأينا عن القوائم المالية المعلومات الأخرى وكذلك لانعبر عن أي تأكيدات في هذا الشأن.

فيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك، يتم النظر إذا ما كانت المعلومات الأخرى غير متناسقة جوهرياً مع القوائم المالية أو المعلومات التي تم الحصول عليها خلال عملية المراجعة، أو ما يبدو على خلاف ذلك أن يكون خطأ جوهرياً. وإذا تم الاستنتاج، من خلال العمل الذي قمنا به، أن هناك أخطاء هامة ضمن هذه المعلومات الأخرى فإننا مطالبون بالإبلاغ عن هذا الأمر. وليس لدينا ما نذكره في هذا الصدد.

**مسؤوليات إدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية**

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية ("IFRS") المعتمدة في المملكة العربية السعودية والبيانات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA). ووفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية وشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقدير قدرة الصندوق على الاستمرارية، وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب مقتضى الحال، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة ما لم تعترض إدارة الصندوق تصفية أو إيقاف عملياتها التشغيلية، أو عندما لا يكون هناك خيار واقعي آخر بخلاف ذلك.

إن الأشخاص المكلفون بالحوكمة خاصة مجلس الصندوق هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقارير المالية للصندوق.

**مسؤوليات مراجعي الحسابات عن مراجعة القوائم المالية**

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من أي تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجعي الحسابات الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني والحفاظ على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال المراجعة. بالإضافة إلى:

- ❖ تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرياً في القوائم المالية، سواء كانت بسبب غش أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف أية تحريفات جوهرياً ناتجة عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، حيث أن الغش قد ينطوي على تواطؤ، تزوير، حذف متعمد، إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- ❖ الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية للصندوق.
- ❖ تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

❖ الإستنتاج حول مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول مقدرة الصندوق على الاستمرارية وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، وإذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فيتعين علينا تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.

❖ تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تظهر المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

### مسؤوليات مراجعي الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

لقد أبلغنا الإدارة والمكلفين بالحوكمة ، من بين أمور أخرى ، بنطاق عملية المراجعة والتوقيت المخطط لها وكذلك الملاحظات الهامة الناتجة عنها ، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

لقد زدنا أيضا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وتم إبلاغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا ، وبحسب مقتضى الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة.

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

عن الدكتور محمد العمري وشركاه



جهاد محمد العمري  
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٦٢



التاريخ: ١٦ جمادى الآخرة ١٤٤٠هـ

الموافق: ٢١ فبراير ٢٠١٩م

صندوق ميفك المدر للدخل العقاري

المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

(بالريال السعودي)

١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إيضاح	
مراجعة	مراجعة	مراجعة		<b>الموجودات</b>
٢٥٢,٢٠٠	١٣١,٨٢٥	٨٨,٠٧٥		النقدية في البنك - الحساب الجاري
٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٦	ذمم مدينة تحت اتفاقية بيع مؤجلة
٨,٩٣٦,٤٤١	١٨,٧٣١,٦٣٨	٢٨,٥٢٦,٨٣٦	٧ و ٦	دخل عمولات مستحق
١٠٤,١٨٨,٦٤١	١١٣,٨٦٣,٤٦٣	١٢٣,٦١٤,٩١١		مجموع الموجودات
				<b>المطلوبات</b>
-	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦	مستحق لأطراف ذات علاقة
٢,٠٤١,١٠٩	٣,٤٥١,٩٥٣	٣,٩٢٦,٩٠٦	٦	اتعاب إدارة مستحقة
-	١,٦١٠,٠٠٠	١,٦١٠,٠٠٠	٦	توزيعات أرباح مستحقة
١٥٨,٧٥٠	١٥٢,٥٠٠	٢٩٦,١٢٣		مصروفات أخرى مستحقة
٢,١٩٩,٨٥٩	١١,٢١٤,٤٥٣	١١,٨٣٣,٠٢٩		مجموع المطلوبات
١٠١,٩٨٨,٧٨٢	١٠٢,٦٤٩,٠١٠	١١١,٧٨١,٨٨٢		صافي الموجودات العائده لحاملي الوحدات
٩,٦٣٠,٠٠٠	٩,٦٣٠,٠٠٠	٩,٦٣٠,٠٠٠		وحدات مصدرة (بالأرقام)
١٠,٥٩	١٠,٦٦	١١,٦١		صافي قيمة الموجودات - بالوحدة
			٨	المطلوبات المحتملة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ - ١٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



**صندوق ميفك المدر للدخل العقاري**  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

**قائمة الدخل الشامل**

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	إيضاح	
٩,٧٩٥,١٩٧	٩,٧٩٥,١٩٨	٦	<b>الإيرادات</b>
			دخل العملات
(٢,١٦٠,٨٤٤)	(٤٧٤,٩٥٤)	٦٥	<b>المصروفات</b>
(١٥٠,٠٠٠)	-		اتعاب إدارية
(٨٣,١٢٥)	(١٨٧,٣٧٢)	٥	اتعاب قانونية
(٢,٣٩٣,٩٦٩)	(٦٦٢,٣٢٦)		مصروفات اخرى
٧,٤٠١,٢٢٨	٩,١٣٢,٨٧٢		<b>مجموع المصروفات</b>
-	-		<b>الربح التشغيلي للسنة</b>
٧,٤٠١,٢٢٨	٩,١٣٢,٨٧٢		<b>ايرادات الدخل الشامل الأخرى</b>
			<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>

صندوق ميفك المدر للدخل العقاري

المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

قائمة التغير في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
١٠١,٩٨٨,٧٨١	١٠٢,٦٤٩,٠١٠	صافي الموجودات في ١ يناير
٧,٤٠١,٢٢٨	٩,١٣٢,٨٧٢	صافي ربح السنة
(٦,٧٤١,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح خلال السنة
١٠٢,٦٤٩,٠١٠	١١١,٧٨١,٨٨٢	صافي الموجودات في ٣١ ديسمبر
		المعاملات مع حاملي الوحدات
		لم يكن هناك معاملات مع حاملي الوحدات خلال العام الحالي أو السابق.
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
		وحدات
٩,٦٣٠,٠٠٠	٩,٦٣٠,٠٠٠	الوحدات في ١ يناير/ ٣١ ديسمبر

**صندوق ميفك المدر للدخل العقاري**  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

**قائمة التدفقات النقدية**

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
٧,٤٠١,٢٢٨	٩,١٣٢,٨٧٢	صافي ربح السنة
		<b>التغيرات في الموجودات التشغيلية والمطلوبات:</b>
(٩,٧٩٥,١٩٧)	(٩,٧٩٥,١٩٨)	دخل العمولات المستحق
١,٤١٠,٨٤٤	٤٧٤,٩٥٣	اتعاب إدارة مستحقة
(٦,٢٥٠)	١٤٣,٦٢٣	مصروفات أخرى مستحقة
(٩٨٩,٣٧٥)	(٤٣,٧٥٠)	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
٦,٠٠٠,٠٠٠	-	أطراف ذات علاقة
(٥,١٣١,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح مدفوعة
٨٦٩,٠٠٠	-	<b>صافي النقد المحصل من الأنشطة التمويلية</b>
(١٢٠,٣٧٥)	(٤٣,٧٥٠)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٥٢,٢٠٠	١٣١,٨٢٥	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
١٣١,٨٢٥	٨٨,٠٧٥	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

## صندوق ميفك المدر للدخل العقاري

المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
(بالريال السعودي)

### ١. الصندوق وأنشطته

صندوق ميفك المدر للدخل العقاري ("الصندوق") وهو صندوق عقاري مغلق مؤسس ومدار بواسطة اتفاق بين شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") ومستثمري الصندوق ("حاملي الوحدات").

يتمثل نشاط الصندوق في شراء العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية بشرط أن تكون مستأجر مقدماً بعوائد سنوية معروفة أو شراء حقوق الاستفادة منها وتحقيق عوائد مستقرة للمستثمرين بحدود ٨٪ سنوياً وتوزيع جزء كبير منها على أساس سنوي على مدى فترة الصندوق. بدأ الصندوق عملياته بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٢م لفترة ٤ سنوات تبدأ من تاريخ الاكتتاب في ١٨ فبراير ٢٠١٢م. تم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية لتأسيس الصندوق بخطابها رقم ٥/٤٥١٤ بتاريخ ٢٤ رمضان ١٤٣٢هـ (الموافق ٢٤ أغسطس ٢٠١١م).

خلال هذه الفترة، تم تمديد الفترة التعاقدية للصندوق للسنة الثالثة على التوالي حتى ١٨ مارس ٢٠١٩م. وقد تم الإعلان عن البنود والشروط المعدلة للصندوق في ٢٤ أبريل ٢٠١٨م.

في التعامل مع حاملي الوحدات، يعتبر مدير الصندوق أن الصندوق وحدة محاسبية مستقلة. وبناء على ذلك، يقوم مدير الصندوق بإعداد قوائم مالية منفصلة للصندوق. إضافة إلى ذلك، حاملي الوحدات هم المالكين المستفيدين من أصول الصندوق ومن توزيع الدخل بما يناسب مع عدد وحداتهم في الصندوق.

### ٢. السلطة التنظيمية

يخضع الصندوق للوائح الاستثمارات العقارية للصناديق الصادرة عن هيئة السوق المالية في ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦م) التي تحتوي على تفاصيل متطلبات الصناديق العقارية في المملكة العربية السعودية.

### ٣. أسس الإعداد

#### ١,٣ أسس الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية ("IFRS") المعتمدة في المملكة العربية السعودية والبيانات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ("SOCPA"). ووفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية وشروط وأحكام الصندوق.

#### الانتقال إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

بالنسبة لجميع السنوات السابقة وحتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، أعد الصندوق بياناته المالية وفقاً للمبادئ المحاسبية المقبولة قبولاً عاماً في المملكة العربية السعودية "مبادئ المحاسبة السعودية". وتعد هذه البيانات المالية للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وفقاً للمعايير الدولية للإبلاغ المالي، وبالتالي فإنها تشمل بعض الإفصاحات الإضافية المطلوبة بموجب المعيار ١ "اعتماد معايير الإبلاغ العالمية لأول مره" لتمكين المستخدمين من فهم تأثير الانتقال إلى المعايير الدولية على المبالغ المفصح عنها سابقاً، تفاصيل الانتقال للمعايير الدولية موجودة في الإيضاح رقم ١٢.

## صندوق ميفك المدر للدخل العقاري

المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
(بالريال السعودي)

### أسس الإعداد (تتمة)

#### ٣,٢ أسس القياس وافترض الاستمرارية

تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية. المدى التعاقدى للصندوق ينتهي في ١٨ مارس ٢٠١٩ (انظر إيضاح رقم ١ أعلاه). ومع ذلك، في رأي الإدارة، فإن أساس التفرق أو أساس مبدأ الاستمرارية سوف ينتج نفس النتائج لهذه القوائم المالية. وفقاً لذلك، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

#### ٣,٣ عملة العرض والنشاط

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي والذي يعتبر عملة النشاط الرئيسية للصندوق. كافة المعلومات المالية المعروضة تم تقريبها لأقرب ريال سعودي.

#### ٣,٤ السنة المالية

تبدأ السنة المالية للصندوق في ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية.

#### ٤. أهم السياسات المحاسبية

تم اعتماد السياسات المحاسبية المبينة أدناه من قبل الصندوق ويتم تطبيقها على نحو مستمر في جميع القوائم المالية المعروضة:

##### أ - النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك وغيرها من الاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، وهي متوافرة في الصندوق دون أي قيود.

##### ب - رسوم إدارة الصندوق والمصاريف الأخرى

يتم قياس رسوم إدارة الصندوق والمصاريف الأخرى وإثباتها كتكاليف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

##### ج- المخصصات

يتم إثبات المخصصات إذا ما كان هناك التزام حالي (قانوني أو استدلاي) نتيجة لحدث سابق ومن المحتمل أن تتدفق موارده للخارج لتسوية هذا الالتزام و يمكن تقدير قيمة الالتزام بشكل موثوق به.

##### د - الزكاة و ضريبة الدخل

الزكاة و ضريبة الدخل هي التزام على حاملي الوحدات ولا يتم تكوين تضمينها في هذه القوائم المالية.

##### هـ - صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات للوحدة والإفصاح عنها في الميزانية العمومية عن طريق قسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية الفترة.

## صندوق ميفك المدر للدخل العقاري

المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
(بالريال السعودي)

### أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

#### و- الأدوات المالية

يتم إثبات الأدوات المالية عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه زيادة أصل مالي لمنشأة ومطلوبات مالية أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

#### ١- الموجودات المالية

يحدد الصندوق تصنيف موجوداته المالية عند الاعتراف بها. ويعتمد التصنيف على نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

#### ١.١) التصنيف

يتم تصنيف الموجودات المالية في فئات القياس التالية:

- أ - تلك التي يتم قياسها بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر، أو من خلال الربح أو الخسارة)، و  
ب - تلك التي تقاس بالتكلفة المطفأة.

بالنسبة للموجودات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يتم تسجيل المكاسب والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة أو في قائمة الدخل الشامل الآخر. وبالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية، سيعتمد ذلك على ما إذا كان إدارة الصندوق قد أجرت انتخاب في وقت التسجيل المبدئي بالحساب عن استثمارات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

#### ١.٢) القياس

عند التسجيل المبدئي، يقيس الصندوق الأصل المالي بالقيمة العادلة، بالإضافة إلى أنه في حال أن الأصل المالي غير مدرج بالقيمة العادلة يتم قياسه من خلال الربح أو الخسارة والتكاليف المتصلة باقتناء الأصل المالي مباشرةً. ويتم إدراج تكاليف المعاملات المتصلة بالموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة الدخل الشامل عند تكبدها.

#### أدوات الدين

يعتمد القياس اللاحق لأدوات الدين على نموذج العمل الخاص بالصندوق لإدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية للأصل. يصنف الصندوق أدوات الدين بالتكلفة المطفأة بناءً على ما يلي:

- أ - الموجودات المحتفظ بها ضمن نموذج عمل الصندوق بهدف جمع التدفقات النقدية التعاقدية، و  
ب - الشروط التعاقدية التي تؤدي في تواريخ محددة بشكل تدفقات نقدية هي مدفوعات رأس المال والعمولة على المبلغ الرئيسي الملحق.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو قسط عند الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلية.

#### أدوات حقوق الملكية

إذا قام الصندوق بإختيار عرض أرباح وخسائر القيمة العادلة لاستثمارات الأسهم في الدخل الشامل الآخر، فلا يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً لأرباح وخسائر القيمة العادلة. يتم تسجيل أرباح توزيعات الأسهم في قائمة الدخل الشامل الآخر كإيرادات أخرى عندما يتم تحديد أحقية الصندوق في تلقي المدفوعات.

لاتوجد متطلبات هبوط لاستثمارات حقوق الملكية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يجب إثبات التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ضمن مكاسب/ خسائر أخرى في قائمة الدخل الشامل عندما ينطبق ذلك.

## صندوق ميفك المدر للدخل العقاري

المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
(بالريال السعودي)

### أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

#### ١,٣) الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يقوم الصندوق باستبعاد الموجودات المالية عند انقضاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من هذه الموجودات، أو عند تحويل الموجودات المالية وكافة مخاطر ومزايا ملكيتها إلى طرف آخر. إذا لم يتم الصندوق بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية الجوهرية واستمر في السيطرة على الموجودات المحولة، يعترف بحصته المحتفظ بها في الموجودات المالية والمسؤولية ذات الصلة عن المبالغ التي يجب عليه دفعها. إذا احتفظ الصندوق بكافة مخاطر ومزايا ملكية الموجودات الجوهرية المحولة، يستمر في الاعتراف بالموجودات المالية كما يعترف بالتمويل المرهون للعائدات المستلمة.

#### ١,٤) هبوط قيمة الموجودات المالية

يطبق الصندوق نموذج خسارة الائتمان المتوقع للقياس والاعتراف بخسارة هبوط قيمة الموجودات المالية والتعرض لمخاطر الائتمان التي تعتبر أدوات دين وتقاس بالتكلفة المطفأة، على سبيل المثال القروض، الودائع، الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة بين الشركات.

الخسائر الائتمانية المتوقعة هي الاحتمال المرجح للخسائر الائتمانية (القيمة الحالية لجميع أوجه العجز النقدي) على العمر المتوقع للأصل المالي. والعجز النقدي هو الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق تلقيها. تتناول الخسائر الائتمانية المتوقعة مبلغ وتوقيت الدفعات، وبالتالي تنشأ خسارة الائتمان حتى إذا كان الصندوق يتوقع استلام الدفعة بالكامل لاحقاً عند موعد استحقاقها.

يتم قياس هبوط قيمة الموجودات المالية إما كخسائر ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهر أو كخسائر ائتمانية متوقعة للأبد، بناءً على ما إذا كان هناك زيادة ذات أهمية في مخاطر الائتمان بعد الاعتراف المبدئي.

"خسائر الائتمان المتوقعة خلال ١٢ شهر" تمثل خسائر الائتمان الناتجة عن الأحداث الافتراضية التي تكون ممكنة في غضون ١٢ شهر من تاريخ الإبلاغ. "خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر" تلك الخسائر الناتجة عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة على مدى العمر الافتراضي للأصل المالي.

يستخدم الصندوق الطريقة العملية في المعيار المحاسبي الدولي ٩ ("IFRS ٩") لقياس خسارة الائتمان المتوقعة للمدينين وذلك باستخدام مصفوفة تقدير أعمار المدينين، يستخدم الصندوق خبرته السابقة لتحديد نسبة الخسارة المتوقعة بناءً على نسبة الخسارة الفعلية للسنة السابقة، يتم تعديل البيانات التاريخية بالمعدل الحالي لتعكس الظروف الحالية، نسبة الخسارة تتزايد حسب تقادم عمر الديون لزيادة احتمالية عدم تحصيلها.

#### ٢- المطلوبات المالية

يصنف الصندوق مطلوباته الماليه عند الاعتراف بها.

#### ٢,١) التصنيف

يتم تصنيف المطلوبات المالية لأحد التصنيفات التالية:

- أ - تلك التي يتم قياسها كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، و
- ب - تلك التي تقاس بالتكلفة المطفأة.

### أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

#### ٢.٢) القياس

كافة المطلوبات المالية يتم تسجيلها مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم حساب المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة مثل القروض ورسوم التمويل بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها على أساس طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد خصم تكاليف المعاملة المباشرة.

تقوم طريقة معدل الفائدة الفعلي بحساب التكلفة المطفأة لأداة الدين و تحميل تكاليف العمولة على مدى فترة معدل الفائدة الفعلية. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يقوم بالضبط بتخفيض التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة والمستلمة والتي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملة والأقساط الأخرى أو الخصومات) خلال العمر المتوقع لأداة الدين أو فترة أقل، عندما يكون ذلك مناسباً، إلى صافي القيمة الدفترية عند التسجيل المبدئي. تنطبق هذه الطريقة بشكل عام على القروض والدائنين التجاريين وغيرها.

تشمل المطلوبات المالية للصندوق الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين والقروض بما في ذلك السحب على المكشوف من البنك، عقود الضمان المالي والأدوات المالية المشتقة. يصنف الصندوق كافة المطلوبات المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستثناء المطلوبات المالية التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

#### ٢.٣) استبعاد المطلوبات المالية

يتم استبعاد المطلوبات المالية عندما يتم الإغناء من الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء عمره أو عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بالالتزام آخر من نفس المقرض بشروط مختلفة، أو يتم تعديل شروط المطلوبات الحالية بشكل جوهري، يتم التعامل مع هذا التبادل أو التعديل على أنه استبعاد للالتزام الأصلي ويتم الاعتراف بالالتزام الجديد، ويتم إثبات الفرق في المبالغ المدرجة في الربح أو الخسارة.

#### ٣- مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية والمبلغ الصافي يعرض في قائمة المركز المالي، عندما يكون هناك حق ملزم قانونياً لمقابلة المبالغ المعترف بها أو تكون هناك نية للتسوية على أساس صافي من أجل بيع الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد. يجب أن لا يكون الالتزام القانوني مشروطاً بأحداث مستقبلية ويجب أن يكون قابل للتفويض في سياق العمل الاعتيادي للصندوق وفي حال التخلف عن السداد أو الإعسار أو إفلاس الصندوق أو الطرف المقابل .

#### ز - الاعتراف بالإيرادات

يتم إثبات الدخل من العمولات على الموجودات المالية باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي، وهي المبالغ المعروضة في قائمة الدخل الشامل. يتم احتساب الدخل من العمولات بتطبيق معدل الفائدة الفعلي على القيمة الإجمالية للموجودات المالية باستثناء الموجودات المالية التي يتم تخفيض قيمتها. بالنسبة للموجودات المالية التي تم تخفيض قيمتها يتم احتساب قيمتها بتطبيق معدل الفائدة الفعلي بعد حسم الخسارة المسموح بها.

عندما يكون هناك هبوط في قيمة الموجودات المالية، يقوم الصندوق بتخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل التدفق النقدي المستقبلي المقدر مخصوماً من معدل الفائدة الفعلي للأداة.



## صندوق ميفك المدر للدخل العقاري

المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
(بالريال السعودي)

### أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

#### ح - الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

عند إعداد هذه القوائم المالية، قامت الإدارة بعدد من التقديرات والافتراضات المتعلقة بقياس الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتيجة الفعلية عن هذه التقديرات. يتم مراجعة هذه الأحكام والتقديرات بشكل دوري، عند وجود أي تغيير في هذه الأحكام والتقديرات سيتم تطبيق أثره على الفترة التي حدث خلالها هذا التغيير. بعض هذه التقديرات قد تؤدي إلى هبوط الموجودات أو المطلوبات المالية وقد تم إيضاح ذلك في الإيضاحات المتعلقة بالأدوات المالية.

#### ٥- أتعاب الإدارة ومصروفات أخرى

يتقاضى مدير الصندوق الاتعاب التالية وفقاً لأحكام وشروط الصندوق .

##### أتعاب اكتاب

يقوم مدير الصندوق بتحصيل أتعاب اشتراك من كل مستثمر بنسبة ١,٢٥٪ من مبلغ الاكتتاب.

##### أتعاب الادارة

يقوم مدير الصندوق بتحصيل أتعاب إدارية بنسبة ٢٪ ( ٢٠١٧ ديسمبر ٣١ : ٢٪) سنوياً تستحق بصورة ربع سنوية من صافي قيمة موجودات الصندوق عن كل يوم تقييم.

##### مصاريف أخرى

كما يقوم مدير الصندوق بتغطية بعض المصروفات نيابة عن الصندوق وفقاً للشروط المحددة في احكام وشروط الصندوق .

#### ٦- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

تشمل الأطراف ذات العلاقة في الصندوق حاملي الوحدات ومالكي المجمع السكني ومدير الصندوق والشركات التابعة التي يديرها مدير الصندوق. تتم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً لأحكام وشروط الصندوق. جميع المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تتم وفقاً لشروط متفق عليها بموجب إتفاقية رسمية .

٣١ ديسمبر		طبيعة المعاملة	الأطراف ذات العلاقة
٢٠١٧	٢٠١٨	دخل العمولات	شركة عبدالله البليهد وأبناؤه القابضة ( المالك )
٩,٧٩٥,١٩٧	٩,٧٩٥,١٩٨	أتعاب إدارية	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (مدير الصندوق)
٢,١٦٠,٨٤٤	٤٧٤,٩٥٤	تمويل مستلم	مجلس الإدارة
٦,٠٠٠,٠٠٠	-	رسوم المجلس	
٥٢,٥٠٠	٦٠,٠٠٠		

## صندوق ميفك المدر للدخل العقاري

المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(بالريال السعودي)

### المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

نتج عن المعاملات أعلاه الأرصدة التالية مستحق من/ الى الأطراف ذات العلاقة في تاريخ قائمة المركز المالي:

٢٠١٧		٢٠١٨		الأطراف ذات العلاقة
١ يناير	٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
				ذمم مدينة تحت اتفاقية
٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٥,٠٠٠,٠٠٠		شركة عبدالله البلهد وابتاؤه
				بيع مؤجلة
٨,٩٣٦,٤٤١	١٨,٧٣١,٦٣٨	٢٨,٥٢٦,٨٣٦		دخل العمولات المستحقة
				القابضة ( المالك )
-	١,٦١٠,٠٠٠	١,٦١٠,٠٠٠		ذمم دائنة - توزيعات
٢,٠٤١,١٠٩	٣,٤٥١,٩٥٣	٣,٩٢٦,٩٠٦		شركة الشرق الاوسط للاستثمار
				المالى (مدير الصندوق)
-	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠		قروض بدون فوائد
٦٠,٠٠٠	١١٢,٥٠٠	١٧٢,٥٠٠		مصرفات مستحقة
				مجلس الإدارة

### الذمم المدينة تحت اتفاقية بيع مؤجلة

في ١٨ مارس ٢٠١٢ م أبرم الصندوق الاتفاقيات الثلاث التالية مع شركة أبناء عبدالله البلهد القابضة ( المالك ) للمجمع السكني في الرياض ("المجمع"):

- ١- عقد شراء المجمع بمبلغ ٩٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. حصل الصندوق على الاسم القانوني للمجمع مبدئياً باسم العضو المنتدب مدير الصندوق و الذي تم تحويله إلى شركة جسر للتطوير العقاري ("أمين الحفظ"), شركة تابعة لمدير الصندوق، بوظيفة أمين حفظ نيابة عن الصندوق. قام مدير الحفظ بموجب خطاب بتخصيص الاسم القانوني لمدير الصندوق.
  - ٢- عقد بيع المجمع مرة لشركة عبدالله البلهد وابتاؤه القابضة بعد اكمال ٥ سنوات بمبلغ ٩٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي . تم تمديد الاتفاقية في ٢٠١٦ م الى سنتين إضافية.
  - ٣- عقد تأجير المجمع مرة أخرى للمالك بإيجار سنوي ( سنة هجرية) بمبلغ ٩,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي .
- استناداً للعقود الواردة أعلاه، الأصول المشتراة في إطار اتفاق لإعادة بيعها في تاريخ مستقبلي محدد لا يعترف بها في المركز المالي، وبالنظر الى جوهر المعاملة فالصندوق لا يتعرض لمخاطر وامتيازات الملكية، وبالتالي فهذا الترتيب لا يتم تصنيفه كعقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي للممتلكات ويصنف على أنه ترتيب تمويلي بتاريخ تسوية مؤجل للمبلغ الأصلي.
- يتم تسجيل العائد على مثل هذه العقود كإيراد عمولات في قائمة الدخل الشامل للصندوق على أساس الاستحقاق.

بلغت القيمة السوقية للمجمع بناءً على تقرير اثنين من المقيمين المعتمدين: أولات للعقارات و المكعبات البيضاء للعقارات كما في ٣١ ديسمبر، ٢٠١٨: ١٣٢,١٧١,٨٦٦ ريال و ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال على التوالي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٢٣,٢٢٥,٦٧٤ ريال ١٢١,٩٥٥,٥٥٥ ريال على التوالي)، بعد الأخذ بعين الاعتبار كل الظروف والأحداث المؤثرة على تقييم المجمع، المقيمين المذكورين اعضاء الجمعية السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

## صندوق ميفك المدر للدخل العقاري

المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
(بالريال السعودي)

### المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

#### تمويل الأطراف ذات علاقة

لدى الصندوق قرض بدون فوائد بقيمة ٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال) من شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي. علماً بأن هذا التمويل بدون عمولة ولا يوجد شروط محددة للسداد.

#### الوحدات التي يمتلكها أطراف ذات علاقة

وتتضمن الوحدات المصدرة كما في تاريخ الميزانية وحدات لدى أطراف ذات علاقة على النحو التالي:

النسبة المملوكة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	الأطراف ذات العلاقة
%٣٦,٣٤	%٣٦,٣٤	صندوق التعليم العالي
%٢٣,٨٨	%٢٣,٨٨	شركة أبناء عبدالله محمد البليهد
%١٨,٦٩	%١٨,٦٩	عبد العزيز عبدالرحمن عبدالله المديع
%٨,٣١	%٨,٣١	الأمانة العامة لمجلس التعاون لدول الخليج العربية
%٧,٢٧	%٧,٢٧	فهد ناصر فهيد الدوسري
%٠,٦٢	%٠,٦٢	شركة جسر للتطوير العقاري
%٠,١٦	%٠,١٦	ابراهيم عبدالله راشد الحديثي

أ) عدد الوحدات المملوكة من قبل حاملي الوحدات وممتلكاتهم في الصندوق لم تتغير خلال الفترة الحالية والسابقة.  
ب) وفقاً لأنظمة صناديق الاستثمار العقاري، يتم التعامل مع جميع حاملي الوحدات الذين يمتلكون أكثر من ٥٪ والشركات التابعة لهم كأطراف ذات علاقة.

### ٧. دخل العمولات المستحق

١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	دخل عمولات مستحق
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٨,٩٣٦,٤٤١	١٨,٧٣١,٦٣٨	٢٨,٥٢٦,٨٣٦	

### ٨. المطالبات المحتملة

خلال السنة السابقة، تعثرت شركة عبدالله البليهد القابضة في دفع العمولة، ورفعت دعوى ضد مدير الصندوق لتحصيل بعض الرسوم المتعلقة بدخل العمولات، لا تزال القضية منظورة في المحكمة لحين صدور الحكم، يرى مدير الصندوق بناء على رأي مستشاره القانوني، أن قرار القضية سيكون لصالح الصندوق، وبالتالي لا يلزم إجراء أي تعديلات جوهرية إضافية في هذه القوائم المالية.

لا توجد مطالبات محتملة أخرى حتى تاريخ صدور التقرير.

#### ٩. توزيع الأرباح

يهدف غرض الصندوق لتحقيق توزيعات نقدية بنسبة ٨٪ سنوياً، لم يعلن مجلس إدارة الصندوق عن أي توزيعات لسنة التقرير. (٢٠١٧: ٦,٧٤١,٠٠٠ ريال سعودي).

#### ١٠. إدارة المخاطر المالية

يتعرض الصندوق إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية ومنها: مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العمولة ومخاطر العملات ومخاطر الأسعار). ويركز برنامج إدارة المخاطر الشامل للصندوق على القدرة على التنبؤ بالسوق المالية ويسعى إلى تقليل أثر المخاطر إلى أدنى حد ممكن من التأثير السلبي المحتمل على الأداء المالي للصندوق. وعموماً، فإن المخاطر الناشئة عن الموجودات والمطلوبات المالية للصندوق محدودة. أدار الصندوق تعرضه للمخاطر المالية في السنوات السابقة دون أي تأثير جوهري النحو المبين في أدناه.

#### مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان تتمثل في تعثر أحد الأطراف في أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يؤدي إلى تكبد طرف آخر خسارة مالية، يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على أرصده لدى البنوك، دخل العمولات المستحقة و الذمم المدينة بموجب اتفاقية بيع مؤجلة. يحتفظ الصندوق بأمواله في بنك محلي في المملكة العربية السعودية، دخل العمولات المستحقة مضمون بالوحدات المخصصة لمالك المجمع السكني على الصندوق نفسه. ويتم ضمان الذمم المدينة بموجب اتفاقية البيع المؤجلة للمجمع العقاري، القيمة العادلة للمجمع تتجاوز المبلغ المستحق، وبالتالي يعتقد مدير الصندوق أن الصندوق ليس لديه أي مخاطر إئتمان جوهريّة.

#### تركيز مخاطر الائتمان

تتركز مخاطر الائتمان عند وجود تغيرات في العوامل الاقتصادية أو في الصناعة، مما يؤثر على قدرة طرف جوهري من الأطراف المرتبطة تجارياً في الوفاء بالتزاماته المالية، يقصد بذلك الأطراف التي يكون تعاملها الائتماني هاماً بالنسبة إلى إجمالي تعاملات الصندوق الائتمانية. تتركز المخاطر الائتمانية للصندوق فيما يتعلق بالأدوات المالية في الغالب على المستحقات من حامل الوحدة، مالك المجمع.

#### مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر أن الصندوق قد يواجه صعوبة في توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماته المتعلقة بالمطلوبات المالية، والتي تتكون من الرسوم الإدارية وغيرها من النفقات المستحقة. ويقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة على أساس منتظم ويقوم بالإجراءات اللازمة ليضمن توفر الأموال الكافية لمواجهة أي التزامات عند نشوئها بدون المخاطرة بسمعة الصندوق أو تعريضه لخسائر غير متوقعة. فيما يلي تفصيل المطلوبات المالية وموعد سدادها كما في تاريخ التقرير



## صندوق ميفك المدر للدخل العقاري

المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
(بالريال السعودي)

### إدارة المخاطر المالية (تتمة)

#### الأدوات المالية حسب الفئة

تتعلق المبالغ المدرجة في بيان المركز المالي بالفئات التالية من الأصول المالية والمطلوبات المالية:

١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إيضاح	الأصول المالية
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		<b>الأصول المالية بالتكلفة المطفأة:</b>
٢٥٢,٢٠٠	١٣١,٨٢٥	٨٨,٠٧٥		النقدية في البنك - الحساب الجاري
٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٦	ذمم مدينة تحت اتفاقية بيع مؤجلة
٨,٩٣٦,٤٤١	١٨,٧٣١,٦٣٨	٢٨,٥٢٦,٨٣٦	٦	دخل العملات المستحقة
<u>١٠٤,١٨٨,٦٤١</u>	<u>١١٣,٨٦٣,٤٦٣</u>	<u>١٢٣,٦١٤,٩١١</u>		<b>إجمالي الأصول المالية بالتكلفة المطفأة</b>
				<b>المطلوبات المالية</b>
				<b>المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة:</b>
-	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦	مستحق لأطراف ذات علاقة
٢,٠٤١,١٠٩	٣,٤٥١,٩٥٣	٣,٩٢٦,٩٠٦	٦	اتعاب إدارية مستحقة
-	١,٦١٠,٠٠٠	١,٦١٠,٠٠٠	٦	توزيعات أرباح مستحقة
١٥٨,٧٥٠	١٥٢,٥٠٠	٢٧٢,٣٧٥		مصروفات أخرى مستحقة
<u>٢,١٩٩,٨٥٩</u>	<u>١١,٢١٤,٤٥٣</u>	<u>١١,٨٠٩,٢٨١</u>		<b>مجموع المطلوبات</b>

#### ١١. القيمة العادلة للأدوات المالية

لقيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه مقابل بيع أصل أو سيتم دفعه لتحويل التزام في معاملة طبيعية بين طرفين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن المعاملة لبيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

• في السوق الرئيسي للأصل أو الخصم، أو

• في غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر فائدة للأصول أو الخصوم.

يجب أن يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة متاحاً للصندوق. يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجودات أو المطلوبات، بافتراض أن كل أطراف العملية التجارية يعملون وفقاً لمصلحتهم الإقتصادية.

يقوم تعريف القيمة العادلة على افتراض أن الصندوق يتبع مبدأ الاستمرارية وليس هناك نية أو حاجة لتقليص حجم عملياته بشكل جوهري أو القيام بمعاملة مجحفة.

### القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

تعتبر الأداة المالية على أنها مدرجة في سوق نشط إذا كانت الأسعار متاحة بسهولة وبشكل مستمر من تاجر أو سمسار أو مجموعة صناعية أو خدمة تسعير أو وكالة تنظيمية ، وتمثل تلك الأسعار معاملات سوقية فعلية ومنتظمة على أساس تجاري. يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في البيانات المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ، كما هو موضح أدناه ، بناءً على أدنى مستوى دخل مهم بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل ، وذلك مستوياتها المختلفة على النحو التالي:

- المستوى الأول - أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى الثاني - طرق التقييم التي تكون مدخلاتها المهمة لقياس القيمة العادلة قابلاً للرصد بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى الثالث - طرق التقييم التي تكون أدنى مدخلاتها المهمة لقياس القيمة العادلة غير قابل للرصد بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

حالياً ، لا توجد موجودات مالية بالقيمة العادلة. القيم الدفترية لكافة الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى التي تظهر في هذه القوائم المالية تقارب قيمتها العادلة. لم يكن هناك أي أدوات مالية أخرى من المستوى الأول أو الثاني أو الثالث من الموجودات أو المطلوبات خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

جميع القيم المعروضة في هذه القوائم المالية تمثل القيمة العادلة للأصول والمطلوبات المالية بنسبة كبيرة جداً.

### إعادة التصنيف بين المستويات الثلاثة للقيمة العادلة

يتم إدراج نتائج إعادة التصنيف بين مستويات القيمة العادلة المذكورة أعلاه في نهاية فترة إعداد التقارير التي حدثت خلالها تلك التغييرات. ومع ذلك ، لم تكن هناك عمليات إعادة تصنيف بين مستويات القيمة العادلة خلال الفترة الحالية أو أي من السنوات السابقة.

### ١٢. اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى

لم يؤثر التحول إلى المعايير الدولية للتقارير المالية على المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للصندوق في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ أو ١ يناير ٢٠١٧ أو السنة المنتهية في عام ٢٠١٧. وبالتالي ، لا يوجد إيضاح تحول للبيانات السابقة المبلغ عنها في إطار المبادئ المحاسبية السعودية المقبولة عموماً والبيانات التي تم الإبلاغ عنها في إطار المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، حيث أن البيانات المبلغ عنها متطابقة في كلا الإطارين. ومع ذلك ، نظراً لعدم احتواء القوائم المالية للسنوات السابقة وحتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ على بيان صريح لتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي ، قامت الإدارة بتطبيق التوجيهات الواردة في "المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ ("تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة")".

### تطبيق إعفاءات التبنى لأول مرة

عند تبني المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة ، يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية ١ بإعفاءات معينة في التطبيق بأثر رجعي ، بعض هذه الإعفاءات إلزامية وبعضها اختيارية ، الإعفاءات التي طبقها الصندوق موضحة كما يلي:

### الإعفاءات الإلزامية التي اعتمدها الصندوق

**التقديرات -** تتوافق التقديرات في ١ يناير ٢٠١٧ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مع التقديرات الخاصة بنفس التواريخ وفقاً للمبادئ المحاسبية المقبولة عموماً في المملكة العربية السعودية. تعكس التقديرات المستخدمة من قبل الصندوق لغرض هذه المبالغ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الظروف في ١ يناير ٢٠١٧ ، وتاريخ الانتقال إلى المعايير الدولية للتقارير المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

### الإعفاءات الاختيارية التي اعتمدها الصندوق

لم يعتمد الصندوق أي إعفاءات اختيارية لتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي بأثر رجعي.

## صندوق ميفك المدر للدخل العقاري

المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م  
(بالريال السعودي)

---

### ١٣. اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٦ جمادى الآخرة ١٤٤٠هـ الموافق ٢١ فبراير ٢٠١٩م.