

صندوق ميفك المدر للدخل العقاري

المدار من قبل

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

مع تقرير مراجعي الحسابات المستقل

صندوق ميفك المدر للدخل العقاري

المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

القوائم المالية وتقرير مراجعي الحسابات المستقل للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

صفحة	الفهرس
٥-٢	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة الدخل الشامل
٨	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٩	قائمة التدفقات النقدية
٢٢-١٠	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مراجع الحسابات المستقل

إلى: حاملي الوحدات

صندوق ميفك المدر للدخل العقاري

الرياض - المملكة العربية السعودية

الرأي

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لصندوق ميفك المدر للدخل العقاري ("الصندوق") المدار بواسطة شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وقائمة الدخل الشامل والتدفقات النقدية وصافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات من ١ الى ١٣ للقوائم المالية وتشمل ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بعدل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، 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 لمتطلبات آداب وسلوك المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية. كما وفيها أيضاً بمسؤوليات سلوك وآداب المهنة الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لإبداء رأينا.

لفت انتباه

نلفت انتباهكم للإيضاح رقم ٦ والإيضاح رقم ٨ من إيضاحات هذه القوائم المالية والتي توضح حالة رصيد ذمم مدينة من هيئة حكومية تم عرضها بالقيمة الأولية، ورصيد ذمم مدينة من حامل وحدات لإيرادات مستحقة (متنازع عليه سابقاً)، حالياً يتم التعامل مع هذا الرصيد من قبل محكمة التنفيذ. تعتقد الإدارة أن كلا الرصيدين سيتم تغطيتهما بالكامل لاحقاً بشكل كامل، لم يتم تعديل رأينا رغم هذين الأمرين.

أمر المراجعة الرئيسية

أمر المراجعة الرئيسية هي الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية الجوهرية عند مراجعتنا للقوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ، 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 (تتمة)

أمور المراجعة الرئيسية	موجودات بالقيمة الأولية
أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر عند مراجعتنا
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م، قام الصندوق بتسجيل ذمم مدينة من هيئة حكومية بقيمة أولية ٩٥,٠٠٠,٠٠٠ ر.س. المبلغ الفعلي الذي سيتم استلامه من الهيئة الحكومية و تاريخ الدفع لم يتحدد حتى الان.	تضمنت اجراءات المراجعة للخطر المرتبط بالتحريف الجوهري للقيمة الأولية لرصيد الذمم المدينة من الهيئة الحكومية ما يلي:
	- أخذ تقديرات الإدارة المرتبطة بالقدرة على تحصيل مبالغ الذمم المدينة بالاعتبار:
	- أخذ رأي المستشار القانوني للصندوق المتعلق بحالة الذمم المدينة للصندوق:
	- تقييم كفاية إيضاحات القوائم المالية.
إيضاح رقم ٣,٢ للافتراضات المحاسبية الهامة، إيضاح ٤ للسياسات المحاسبية والإيضاحين (٦ و ٨) المتعلقة بهذا الأمر.	

التحول للمعايير الدولية	أمر المراجعة الرئيسي
كيفية معالجة هذا الأمر عند مراجعتنا	كيفية معالجة هذا الأمر عند مراجعتنا
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م، رصيد ذمم مدينة - إيراد مستحق متنازع عليه بمبلغ ٢٨,٥٢٦,٨٣٦ ر.س. لم يتم تحصيله رغم استحقاقه، حالياً تتم المطالبة بالتحصيل من قبل محكمة التنفيذ.	تضمنت اجراءات المراجعة للخطر المرتبط بالتحريف الجوهري للقيمة الأولية لرصيد الذمم المدينة من الهيئة الحكومية ما يلي:
	- أخذ تقديرات الإدارة المرتبطة بالقدرة على تحصيل مبالغ الذمم المدينة بالاعتبار:
	- أخذ رأي المستشار القانوني للصندوق المتعلق بحالة الذمم المدينة للصندوق:
	- تقييم كفاية إيضاحات القوائم المالية.
إيضاح (٣,٢) للسياسات المحاسبية وإيضاح (٨) المتعلق بهذا الأمر.	

المعلومات الأخرى

الأدارة 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 مسئوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك، يتم النظر اذا 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 بالأبلاغ عن هذا الأمر. وليس لدينا ما نذكره في هذا الصدد.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية ("المعايير الدولية") والبيانات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ("الهيئة") ووفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة وشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها ضرورة لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرى، 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 ائربخلاف 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 عال 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، وتُعد جوهريّة 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 والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال المراجعة. بالإضافة إلى:

❖ تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهريّة 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 جوهريّة 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.

مسؤوليات مراجعي الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

❖ الإستنتاج حول مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك عدم تأكيد جوهرى يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول مقدرة الصندوق على الاستمرارية وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرى، فإنه يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، 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 ، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تظهر المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

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 أيضاً 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 لفعل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

التقرير عن المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

في رأينا أن هذه القوائم المالية ككل، تلتزم بمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة وشروط وأحكام الصندوق المتعلقة بإعداد وعرض هذه القوائم المالية.

عن الدكتور محمد العمري وشركاه



جهاد محمد العمري

محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٦٢



التاريخ: ١٠ رجب ١٤٤١هـ

الموافق: ٢٥ فبراير ٢٠٢٠م

صندوق ميفك المدر للدخل العقاري
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إيضاح	الموجودات
٨٨,٠٧٥	٦٢٢,٧٢٦		نقدية في البنك - حساب جاري
-	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٦	ذمم مدينة من هيئة حكومية
٩٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٦	ذمم مدينة تحت اتفاقية بيع مؤجلة
٢٨,٥٢٦,٨٣٦	٢٨,٥٢٦,٨٣٦	٧و٦	إيراد مستحق
١٢٣,٦١٤,٩١١	١٢٤,١٤٩,٥٦٢		اجمالي الموجودات
			المطلوبات
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦	مستحق لأطراف ذات علاقة
٣,٩٢٦,٩٠٦	٣,٩٢٦,٩٠٦	٦	ذمم دائنة - اتعاب إدارة
-	٦٠٩,٩٠١	٦	ذمم دائنة - ودائع
١,٦١٠,٠٠٠	١,٦١٠,٠٠٠	٦	ذمم دائنة - توزيعات أرباح
٢٩٦,١٢٣	٣٧٥,٧٤٨		ذمم دائنة - مصروفات أخرى
١١,٨٣٣,٠٢٩	١٢,٥٢٢,٥٥٥		اجمالي المطلوبات
١١١,٧٨١,٨٨٢	١١١,٦٢٧,٠٠٧		صافي الموجودات العائده لحاملي الوحدات
٩,٦٣٠,٠٠٠	٩,٦٣٠,٠٠٠		وحدات مصدرة - أرقام
١١,٦٠٧٧	١١,٥٩١٦		صافي قيمة الموجودات - للوحدة
		٨	الالتزامات والمطلوبات المحتملة

صندوق ميفك المدر للدخل العقاري
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
قائمة الدخل الشامل
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	
			الإيرادات
٩,٧٩٥,١٩٨	-	٦	إيرادات
			المصروفات
(٤٧٤,٩٥٤)		٦٥	اتعاب إدارة
(١٨٧,٣٧٢)	(١٥٤,٨٧٥)	٥	مصروفات أخرى
(٦٦٢,٣٢٦)	(١٥٤,٨٧٥)		إجمالي المصروفات
٩,١٣٢,٨٧٢	(١٥٤,٨٧٥)		(الخسارة) / الربح للسنة
-	-		إيرادات الدخل الشامل الأخرى
٩,١٣٢,٨٧٢	(١٥٤,٨٧٥)		صافي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة

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 ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

٢٠١٨	٢٠١٩	
١٠٢,٦٤٩,٠١٠	١١١,٧٨١,٨٨٢	صافي قيمة الموجودات في ١ يناير
٩,١٣٢,٨٧٢	(١٥٤,٨٧٥)	(الخسارة) / الربح و (الخسارة) / الربح الشامل للسنة
-	-	توزيعات أرباح خلال السنة
١١١,٧٨١,٨٨٢	١١١,٦٢٧,٠٠٧	صافي قيمة الموجودات في ٣١ ديسمبر

المعاملات مع حاملي الوحدات
لم تحدث معاملات مع حاملي الوحدات خلال العام الحالي أو العام السابق.

٢٠١٨	٢٠١٩	
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 ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح
٩,١٣٢,٨٧٢	(١٥٤,٨٧٥)	<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u> (الخسارة) / الربح للسنة
		<u>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</u>
(٩,٧٩٥,١٩٨)	-	إيراد مستحق
٤٧٤,٩٥٣	-	ذمم دائنة - اتعاب إدارة
-	٦٠٩,٩٠١	ذمم دائنة - ودائع
١٤٣,٦٢٣	٧٩,٦٢٥	ذمم دائنة - مصروفات أخرى
(٤٣,٧٥٠)	٥٣٤,٦٥١	صافي النقد المحصل من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٤٣,٧٥٠)	٥٣٤,٦٥١	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٣١,٨٢٥	٨٨,٠٧٥	النقد وما في حكمه في ١ يناير
٨٨,٠٧٥	٦٢٢,٧٢٦	النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر

صندوق ميفك المدر للدخل العقاري
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(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" أو "ميفك") ومستثمري الصندوق ("حامي الوحدات").

يتمثل نشاط الصندوق في شراء العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية بشرط أن تكون مستأجر مقدماً بعوائد سنوية معروفة أو شراء حقوق المنفعة 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 ٢٠١٢ م لفترة ٤ سنوات تبدأ من تاريخ الاكتتاب في ١٨ فبراير ٢٠١٢ م. تم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية لتأسيس الصندوق بخطابها رقم ٥/٤٥١٤ بتاريخ ٢٤ رمضان ١٤٣٢ هـ (الموافق ٢٤ أغسطس ٢٠١١ م). تم تمديد مدة الصندوق للسنة الرابعة حتى ١٨ مارس ٢٠٢٠. وقد تم الإعلان عن البنود والشروط المعدلة للصندوق في ١٧ يناير ٢٠٢٠. تنوي إدارة الصندوق تمديد مدة الصندوق لسنة إضافية.

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 ويتم توزيع الدخل بما يتناسب مع عدد وحداتهم في الصندوق.

٢. الأنظمة والتشريعات

يخضع الصندوق لللائحة الاستثمارات العقارية للصناديق الصادرة عن هيئة السوق المالية في ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦ م) 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 المعتمدة في المملكة العربية السعودية والبيانات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. ووفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية وشروط وأحكام الصندوق المرتبطة بإعداد هذه القوائم المالية.

٣,٢ أسس القياس وافترض الاستمرارية

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية. المدى التعاقدي للصندوق ينتهي في ١٨ مارس ٢٠٢٠، تنوي الإدارة تمديد الصندوق لسنة إضافية (إيضاح رقم ١). في رأي الإدارة، فإن أساس التصفية أو أساس الاستمرارية لن ينتج عنها فروقات في إعداد هذه القوائم المالية. وفقاً لذلك، تم إعداد هذه القوائم المالية بافتراض الاستمرارية.

لا يمتلك الصندوق دورة تشغيل قابلة للتحديد بدقة ولذلك لا تظهر بنود قائمة المركز المالي وفقاً لمتداول وغير متداول ولكن يتم عرض الموجودات والمطلوبات وفقاً لدرجة سيولتها.

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.

صندوق ميفك المدر للدخل العقاري
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

أسس الإعداد (تتمة)

٣,٤ السنة المالية

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة

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 والنقد لدى أمين الحفظ وغيرها من الاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، وهي متوفرة للصندوق 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 استدلائي) نتيجة لحدث سابق ومن المحتمل أن تتدفق موارده للخارج لتسوية هذا الالتزام ويمكن تقدير قيمة الالتزام بشكل موثوق به.

د - الزكاة وضريبة الدخل

الزكاة وضريبة الدخل هي التزام على حاملي الوحدات ولم يتم 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.

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.

صندوق ميفك المدر للدخل العقاري
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

بالنسبة للموجودات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يتم تسجيل المكاسب والخسائر في قائمة الدخل الشامل. وبالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية، سيعتمد ذلك على ما إذا كان إدارة الصندوق قد أجرت اختيار غير قابل للنقض في وقت الاعتراف المبدئي بالحساب عن أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

١,٢) القياس

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

أدوات الدين

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

أ - الموجودات المحتفظ بها ضمن نموذج أعمال الصندوق بهدف الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية، و

ب - الشروط التعاقدية التي تؤدي في تواريخ محددة بشكل تدفقات نقدية هي مدفوعات المبلغ الأساسي والعمولة على المبلغ الأساسي المعلق.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو قسط عند الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزء 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. لا توجد 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.

١,٣) إلغاء 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.

السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 رقم 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 تزايد حسب تقادم عمر الديون لزيادة احتمالية عدم تحصيلها.

٢- المطلوبات المالية

يصنف الصندوق مطلوباته المالية عند الاعتراف المبدئي 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.

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 وتحميل تكاليف العمولة على مدى فترة معدل الفائدة الفعلية. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يقوم 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 الإعفاء من الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء عمره أو عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بالتزام 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 اجراء 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 صافٍ من أجل بيع الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد. يجب أن لا يكون الالتزام القانوني مشروطاً بأحداث مستقبلية ويجب أن يكون قابل للتنفيذ في سياق العمل الاعتيادي للصندوق وفي حال التخلف عن السداد أو الإعسار أو إفلاس الصندوق أو الطرف المقابل .

ز - الاعتراف بالإيراد

يتم الاعتراف بالدخل من إجراءات الاستثمارات العقارية عندما ينشأ الحق في استلام الإيراد، يتم الاعتراف بالدخل من الأصول غير الملموسة (حقوق المنافع) على نفس الأساس.

ح- الاستثمارات العقارية

الاستثمارات العقارية هي الاستثمارات التي يتم الاحتفاظ بها للحصول على الدخل من الإيجارات أو الزيادة الرأسمالية في أسعارها أو كليهما. بما أن الاستثمارات العقارية تم الاستحواذ عليها بمقابل نقدي وغير نقدي فقد تم الاعتراف بها بمبدئياً بالقيمة العادلة والتكاليف والمصروفات المباشرة المتعلقة بعملية الاستحواذ بما في ذلك رسوم الصفقات لمدير الصندوق. يتم قياسها بشكل لاحق بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم ومصروف الهبوط إن وجد. يتم احتساب الاستهلاك بدون قيمة تخريدية بطريقة القسط الثابت كما يتم استبعاد تكلفة الأرض لأغراض احتساب الاهلاك.

ط- الأصول غير الملموسة

يتم الاعتراف بمبدئياً بالأصول غير الملموسة بالقيمة العادلة والتكاليف والمصروفات المباشرة المتعلقة بعملية الاستحواذ بما في ذلك رسوم الصفقات لمدير الصندوق. يتم قياسها بشكل لاحق بالتكلفة مخصوماً منها الاطفاء المتراكم ومصروف الهبوط إن وجد. تتم رسملة المصروفات اللاحقة عندما تؤدي إلى زيادة المنفعة أو العمر الاقتصادي للأصل، عدا ذلك يتم تحميلها كمصروف فترة خلال الفترة التي استحققت فيها.

ي- 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 نتائج 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.

فيما يلي ملخص التقديرات والافتراضات التي تنطوي على مخاطر جوهرية على نتائج القوائم المالية للفترة الحالية والفترة القادمة:

السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

اختبارات الهبوط

تتطلب المعايير الدولية للتقارير المالية من الإدارة إجراء اختبار سنوي للانخفاض في قيمة الموجودات محددة وغير محددة الأجل، وذلك لاختبار الهبوط إذا أشارت أحداث إلى وجود تغيرات أو ظروف تدل على أن القيمة الدفترية للأصل قد لا تكون قابلة للاسترداد. إختبارات الهبوط في القيمة تخضع لتقديرات الإدارة وتتطلب من بين أمور أخرى تقديرًا، لتحديد ما إذا كان يمكن استرداد القيمة الدفترية للموجودات بصافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة منها، وذلك باستخدام توقعات التدفقات النقدية بعد خصمها بمعدل خصم القيمة الحالية. عند احتساب صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية تقوم الإدارة ببعض الافتراضات فيما يتعلق بأمور غير مؤكدة بدرجة كبيرة من ضمنها ما يلي:

(أ) نمو الأرباح قبل العمولات والضرائب والاستهلاك والإطفاء (EBTIDA)، محسوبة على أنها أرباح تشغيلية معدلة قبل الاستهلاك والإطفاء؛
(ب) توقيت وحجم النفقات الرأسمالية المستقبلية؛

(ج) معدلات النمو طويلة الأجل؛ و

(د) اختيار معدلات الخصم لتعكس المخاطر التي تنطوي عليها.

إن تغيير الافتراضات التي تطبقها الإدارة، وخاصة معدل الخصم وفرضيات معدل النمو المستخدمة في توقعات التدفقات النقدية، يمكن أن يؤثر بشكل كبير على هبوط قيمة التدفقات المتوقعة وبالتالي النتائج.

تقدير العمر الإنتاجي والقيمة التخريدية

إن العمر الإنتاجي المستخدم لإطفاء أو استهلاك الموجودات غير الملموسة أو الاستثمارات العقارية يتعلق بالأداء المستقبلي المتوقع للموجودات المستحوذ عليها وتقدير الإدارة المبني على التقييم الفني للفترة التي يتوقع استمرار المنافع الاقتصادية من الأصل. يتم اشتقاق الاستهلاك فيما يتعلق بالاستهلاك الدوري بعد تقدير العمر الإنتاجي المتوقع للأصل والقيمة التخريدية المتوقعة في نهاية عمره الإنتاجي. إن القيمة التخريدية للموجودات لها تأثير مباشر على الاستهلاك المحمل على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

يتم تحديد الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية لموجودات الصندوق من قبل الإدارة استناداً إلى التقييم الفني في وقت شراء الأصل ومراجعتها سنوياً للتأكد من ملائمتها. وتستند على الخبرة التاريخية مع حياة أصول مماثلة وكذلك توقع الأحداث المستقبلية التي قد تؤثر على الأعمار الإنتاجية للموجودات.

خسائر الهبوط للذمم المدينة

تعرض الذمم المدينة بالقيمة المطفأة بعد تخفيضها بمخصص الديون التي يتوقع عدم تحصيلها. يتم تحديد المبالغ التي يتوقع عدم تحصيلها باستخدام طريقة معدل الخسارة المتوقع. ذمم الأفراد المدينة يتم شطبها عندما تعتقد الإدارة بأنه لا يمكن تحصيلها.

٥- أتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى

يتقاضى مدير الصندوق الاتعاب التالية وفقاً لأحكام وشروط الصندوق:

أتعاب اكتتاب

يقوم مدير الصندوق بتحصيل أتعاب اكتتاب من كل مستثمر بنسبة ١,٢٥% من مبلغ الاكتتاب.

أتعاب الادارة

يقوم مدير الصندوق بتحصيل أتعاب إدارة بنسبة ٢% (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ : ٢%) سنوياً تدفع بشكل ربع سنوي من صافي قيمة موجودات الصندوق عن كل يوم تقييم. لم يتم احتساب أتعاب إدارة للسنة الحالية.

مصروفات أخرى

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

صندوق ميفك المدر للدخل العقاري
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

٦- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

تشمل الأطراف ذات العلاقة في الصندوق أصحاب الوحدات ومدير الصندوق والصناديق الأخرى المدارة بواسطة مدير الصندوق. تتم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً لشروط وأحكام الصندوق. يتم تنفيذ جميع المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة على أساس الشروط المتفق عليها بشكل متبادل بموجب اتفاق رسمي. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ كما يلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	طبيعة المعاملة	الأطراف ذات العلاقة
٩,٧٩٥,١٩٨	-	إيراد	شركة عبدالله البلهد وأبناؤه القابضة (المالك)
-	٦٠٩,٩٠١	ذمم دائنة - ودائع	
٤٧٤,٩٥٤	-	ذمم دائنة - اتعاب إدارة	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (مدير الصندوق)
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	رسوم المجلس	مجلس الإدارة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	الأطراف ذات العلاقة
٩٥,٠٠٠,٠٠٠	-	ذمم مدينة تحت اتفاقية بيع مؤجلة
٢٨,٥٢٦,٨٣٦	٢٨,٥٢٦,٨٣٦	إيراد مستحق
١,٦١٠,٠٠٠	١,٦١٠,٠٠٠	ذمم دائنة - توزيعات
-	٦٠٩,٩٠١	ذمم دائنة - ودائع
٣,٩٢٦,٩٠٦	٣,٩٢٦,٩٠٦	ذمم دائنة - اتعاب إدارة
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	قروض بدون فوائد
١٧٢,٥٠٠	٢٣٢,٥٠٠	مصروفات مستحقة

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"):
- عقد شراء المجمع بمبلغ ٩٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. حصل الصندوق على السند القانوني للمجمع مبدئياً باسم العضو المنتدب لمدير الصندوق و الذي تم تحويله إلى شركة جسر للتطوير العقاري ("أمين الحفظ"). شركة تابعة لمدير الصندوق، بوظيفة أمين حفظ نيابة عن الصندوق.
 - عقد بيع المجمع مرة أخرى لشركة عبدالله البلهد وأبناؤه القابضة (المالك) بعد اكمال ٥ سنوات بمبلغ ٩٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي .
 - عقد تأجير المجمع مرة أخرى للمالك بإيجار سنوي (سنة هجرية) بمبلغ ٩,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي .

بناءً على العقود الواردة أعلاه، الأصول المشتراة ضمن اتفاق لإعادة بيعها في تاريخ مستقبلي محدد لا يعترف بها في المركز المالي، وبالنظر الى جوهر المعاملة فالصندوق لا يتعرض لمخاطر ومنافع 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 في قائمة الدخل الشامل للصندوق على أساس الاستحقاق.

صندوق ميفك المدر للدخل العقاري
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

بلغت القيمة العادلة للمجمع بناءً على تقرير اثنين من المقيمين المعتمدين: أولات للعقارات و المكعبات البيضاء للعقارات كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (تاريخ آخر تقييم) ١٣٢,١٧١,٨٦٦ ريال و ١٣٧,٢٠٠,٠٠٠ ريال على التوالي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٣٢,١٧١,٨٦٦ ريال و ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي على التوالي) ، بعد الأخذ بعين الاعتبار كل الظروف والأحداث المؤثرة على تقييم المجمع، المقيمين المذكورين أعضاء الجمعية السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

في عام ٢٠١٨ ، أطلقت حكومة المملكة العربية السعودية مشروعاً في مدينة الدرعية التاريخية حيث يقع العقار المذكور أعلاه. وبعد ذلك ، تم الاستحواذ على العقار المذكور أعلاه من قبل هيئة حكومية (بوابة الدرعية).

بناءً على ذلك ، خلال العام قام الصندوق بإلغاء الاعتراف بالمبلغ المستحق من أبناء شركة عبد الله محمد البليد ، وهي طرف ذات علاقة ، بمبلغ ٩٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتم الاعتراف بالمستحق من الجهة الحكومية بنفس المبلغ ولم يتم تحديد تاريخ التسوية ولا المبلغ النهائي للعملية بعد. كما أنه لم يتم تحصيل أي إيرادات مقابلته للمستحق خلال العام ، وبالتالي فإن رصيد الإيراد المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨ يبلغ ٢٨,٥٢٦,٨٣٦ ريال سعودي. إيضاح رقم ٧ و ٨.

تمويل الأطراف ذات علاقة

لدى الصندوق قرض بدون فوائد بقيمة ٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: 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:

الأطراف ذات العلاقة

صندوق التعليم العالي

شركة أبناء عبد الله محمد البليد

عبد العزيز عبد الرحمن عبد الله المديع

الأمانة العامة لمجلس التعاون لدول الخليج العربية

فهد ناصر فهد الدوسري

شركة جسر للتطوير العقاري

ابراهيم عبد الله راشد الحديثي

النسبة المملوكة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
%٣٦,٣٤	%٣٦,٣٤
%٢٣,٨٨	%٢٣,٨٨
%١٨,٦٩	%١٨,٦٩
%٨,٣١	%٨,٣١
%٧,٢٧	%٧,٢٧
%٠,٦٢	%٠,٦٢
%٠,١٦	%٠,١٦

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. إيراد مستحق

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
إيراد مستحق	ريال سعودي ٢٨,٥٢٦,٨٣٦	ريال سعودي ٢٨,٥٢٦,٨٣٦
٨		

٨. المطلوبات المحتملة

في السنوات السابقة، تعثرت شركة أبناء عبدالله البلهد (حامل وحدات) في دفع إيرادات بقيمة ٢٨,٥٢٦,٨٣٦ مرتبطة بالذمم المدينة القائمة بقيمة ٩٥,٠٠٠,٠٠٠، أقامت الشركة دعوى ضد مدير الصندوق مرتبطة بذلك الإيراد، لاحقاً رفع مدير الصندوق دعوى قضائية ضد أبناء شركة عبد الله البلهد تتعلق بتحصيل مبلغ ٢٨,٥٢٦,٨٣٦. صدر حكم قضائي لصالح الصندوق ويعتبر حكماً نهائياً. تم تقديم الحكم القضائي لمحكمة التنفيذ. إدارة الصندوق وبأخذ رأي المستشار القانوني في الاعتبار تعتقد بأنه سيتم تحصيل كامل المبلغ.

لا توجد مطلوبات والتزامات محتملة مهمة أخرى حتى تاريخ صدور التقرير.

٩. توزيع الأرباح

شروط وأحكام الصندوق تتضمن توزيعات نقدية بنسبة ٨% سنوياً، لم يعلن مجلس إدارة الصندوق عن أي توزيعات لسنة التقرير. (٢٠١٨: صفر 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 والذمم 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

تركز 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 ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

إدارة المخاطر المالية (تتمة)

صافي المبلغ	تحت الطلب أو أقل من ٦ أشهر	من ٦ أشهر - ١٢ شهر	أكثر من ١٢ شهر	
٦,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	المطلوبات المالية بالقيمة المطفأة
٣,٩٢٦,٩٠٦	-	-	-	مستحق لأطراف ذات علاقة
١,٦١٠,٠٠٠	-	-	-	أتعاب إدارة مستحقة
٣٧٥,٧٤٨	-	-	-	توزيعات أرباح مستحقة
١٢,٥٢٢,٥٥٥	-	-	-	مصرفوات أخرى مستحقة
				٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٦,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	المطلوبات المالية بالقيمة المطفأة
٣,٩٢٦,٩٠٦	-	-	-	مستحق لأطراف ذات علاقة
١,٦١٠,٠٠٠	-	-	-	أتعاب إدارة مستحقة
٢٧٢,٣٧٥	-	-	-	توزيعات أرباح مستحقة
١١,٨٠٩,٢٨١	-	-	-	مصرفوات أخرى مستحقة
				٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تقلب القيمة السوقية أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تشمل مخاطر السوق على ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر سعر العملة ومخاطر العملات ومخاطر الأسعار.

مخاطر معدل الربح

مخاطر معدل الربح تنشأ من احتمالية أن تؤثر التغيرات في أسعار العملة على القيمة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية. مبلغ العملة على الموجودات المالية للصندوق هو مبلغ ثابت وفقاً لاتفاقية البيع المؤجل. وبناءً على ذلك، لا يتعرض الصندوق لأي مخاطر أسعار عمولة.

مخاطر العملة

مخاطر العملة هي مخاطر أن قيمة الأداة المالية قد تتغير نتيجة للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية، الأدوات المالية المستخدمة من قبل الصندوق مثل النقد في البنوك و ذمم مدينة تحت اتفاقية بيع مؤجلة والذمم الدائنة والعمولات المستحقة تحسب بالريال السعودي وبناءً على ذلك، الصندوق غير معرض لأي مخاطر عملات أجنبية.

مخاطر الأسعار

مخاطر الأسعار هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية من أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق (بخلاف تلك الناشئة عن مخاطر أسعار الفائدة أو مخاطر العملات) سواء كانت تلك التغيرات ناتجة عن أداة مالية فردية أو من مصدرها، أو أي عوامل تؤثر على جميع الأدوات المالية المماثلة المتداولة في السوق. بما أن قيمة الأدوات المالية للصندوق ليست معرضة لأسعار السوق، فإن الصندوق لا يتعرض لمخاطر الأسعار.

صندوق ميفك المدر للدخل العقاري
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

إدارة المخاطر المالية (تتمة)

الأدوات المالية حسب الفئة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	الأصول المالية
ريال سعودي	ريال سعودي	
		الأصول المالية بالتكلفة المطفأة:
٨٨,٠٧٥	٦٢٢,٧٢٦	النقدية في البنك – الحساب الجاري
-	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	ذمم مدينة من هيئة حكومية
٩٥,٠٠٠,٠٠٠	-	ذمم مدينة لاتفاقية بيع مؤجلة
٢٨,٥٢٦,٨٣٦	٢٨,٥٢٦,٨٣٦	إيراد مستحق
١٢٣,٦١٤,٩١١	١٢٤,١٤٩,٥٦٢	إجمالي الأصول المالية بالتكلفة المطفأة
		المطلوبات المالية
		المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة:
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	مستحق لأطراف ذات علاقة
٣,٩٢٦,٩٠٦	٣,٩٢٦,٩٠٦	اتعاب إدارة مستحقة
-	٦٠٩,٩٠١	ودائع مستحقة
١,٦١٠,٠٠٠	١,٦١٠,٠٠٠	توزيعات أرباح مستحقة
٢٧٢,٣٧٥	٣٧٥,٧٤٨	مصرفوات أخرى مستحقة
١١,٨٠٩,٢٨١	١٢,٥٢٢,٥٥٥	اجمالي المطلوبات

١١. تحليل الاستحقاق للموجودات والمطلوبات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	غير محدد	١٢ شهر أو أقل	أكثر من ١٢ شهر	اجمالي
الموجودات				
النقدية في البنك – الحساب الجاري		٦٢٢,٧٢٦	-	٦٢٢,٧٢٦
ذمم مدينة من هيئة حكومية	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٩٥,٠٠٠,٠٠٠
إيراد مستحق		٢٨,٥٢٦,٨٣٦	-	٢٨,٥٢٦,٨٣٦
اجمالي الموجودات	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٩,١٤٩,٥٦٢	-	١٢٤,١٤٩,٥٦٢
المطلوبات				
مستحق لأطراف ذات علاقة	-	٦,٠٠٠,٠٠٠	-	٦,٠٠٠,٠٠٠
اتعاب إدارة مستحقة	-	٣,٩٢٦,٩٠٦	-	٣,٩٢٦,٩٠٦
ودائع مستحقة	-	٦٠٩,٩٠١	-	٦٠٩,٩٠١
توزيعات أرباح مستحقة	-	١,٦١٠,٠٠٠	-	١,٦١٠,٠٠٠
مصرفوات أخرى مستحقة	-	٣٧٥,٧٤٨	-	٣٧٥,٧٤٨
اجمالي المطلوبات	-	١٢,٥٢٢,٥٥٥	-	١٢,٥٢٢,٥٥٥

صندوق ميفك المدر للدخل العقاري
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	غير محدد	١٢ شهر أو أقل	أكثر من ١٢ شهر	اجمالي
الموجودات				
-	-	٨٨,٠٧٥	-	٨٨,٠٧٥
النقدية في البنك - الحساب الجاري				
-	-	-	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٥,٠٠٠,٠٠٠
ذمم مدينة اتفاقية بيع مؤجلة				
-	-	٢٨,٥٢٦,٨٣٦	-	٢٨,٥٢٦,٨٣٦
ايراد مستحق				
-	-	٢٨,٦١٤,٩١١	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	١٢٣,٦١٤,٩١١
اجمالي الموجودات				
المطلوبات				
-	-	٦,٠٠٠,٠٠٠	-	٦,٠٠٠,٠٠٠
مستحق لأطراف ذات علاقة				
-	-	٣,٩٢٦,٩٠٦	-	٣,٩٢٦,٩٠٦
اتعاب إدارة مستحقة				
-	-	١,٦١٠,٠٠٠	-	١,٦١٠,٠٠٠
توزيعات أرباح مستحقة				
-	-	٢٩٦,١٢٣	-	٢٩٦,١٢٣
مصرفوات أخرى مستحقة				
-	-	١١,٨٣٣,٠٢٩	-	١١,٨٣٣,٠٢٩
اجمالي المطلوبات				

١٢. 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 الاقتصادية.
- 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.

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 ومنظمة 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.

صندوق ميפק المدر للدخل العقاري
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

أعادة 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.

١٣. اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١ رجب ١٤٤١هـ الموافق ٢٥ فبراير ٢٠٢٠ م.
