

صندوق ميفك ريت  
المدار من قبل  
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
القوائم المالية للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
مع تقرير مراجعي الحسابات المستقل

صندوق ميفك ريت

المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

فهرس القوائم المالية وتقرير مراجعي الحسابات المستقل للفترة من ١ اكتوبر ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

---

صفحة	
٥-٢	تقرير مراجعي الحسابات
٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة الدخل الشامل
٨	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٩	قائمة التدفقات النقدية
٢٤-١٠	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير مراجعي الحسابات المستقل

إلى:السادة حاملي الوحدات

صندوق ميפק ريت

الرياض - المملكة العربية السعودية

### الرأي

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لصندوق ميפק ريت ("الصندوق") المدار بواسطة شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") والتي تشتمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية وصافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م ، والإيضاحات المرفقة بما فيها إيضاح السياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية تعرض بعدل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية ("المعايير الدولية") السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ("الهيئة").

### 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 وفينا أيضاً بمسؤوليات سلوك وآداب المهنة الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لإبداء رأينا.

### أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية الجوهرية عند مراجعتنا للقوائم المالية للصندوق للفترة الحالية ، وقد تم 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>الاعتراف بالإيراد</p> <p>تمثل الإيرادات الدخل التاجيري من الاستثمارات العقارية و حقوق المنافع (أصول غير ملموسة).</p> <p>اعتبرنا الاعتراف بالإيراد من الأمور الرئيسية للمراجعة لتأثير توقيت الاعتراف بالإيراد وقيمه على الاداء المالي لفترة التقرير.</p>	<p>تضمنت اجراءاتنا:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- مراجعة سياسة الاعتراف بالإيراد.</li> <li>- القيام بفحص العمليات على أساس العينة.</li> <li>- إجراء اختبارات القطع للإيراد في نهاية الفترة، والقيام بمراجعة تحليلية للإيرادات.</li> </ul>
<p>راجع الإيضاح رقم ٤ فقرة ز للسياسات المحاسبية الهامة.</p>	

### أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

أمور المراجعة الرئيسية	كيفية معالجة هذا الأمر عند مراجعتنا
<p>تقييم الاستثمارات العقارية</p> <p>تتكون محفظة الاستثمارات من خمسة عقارات استثمارية وثلاثة موجودات غير ملموسة (حقوق منافع)، تقع هذه الاستثمارات في المملكة العربية السعودية ودولة الامارات العربية المتحدة. تعرض هذه الاستثمارات بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك/الاطفاء المتراكم وخسائر الهبوط إن وجدت.</p> <p>لتقدير الهبوط في قيمة الاستثمارات العقارية. تقوم إدارة الصندوق بتقدير القيمة القابلة للتحقق للعقارات بالاستعانة بخدمات اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين لتقييم العقارات في تاريخ التقرير. تعرض القيم السوقية من المقيمين لغرض الإيضاحات فقط.</p> <p>اعتبرنا هذا الأمر من أمور المراجعة الهامة للتأثير الهام للتقييم على القوائم المالية.</p>	<p>تضمنت إجرائنا ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- التأكد من أن الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق لهذه الاستثمارات والأصول الغير ملموسة تم وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.</li> <li>- القيام باختبارات الهبوط لقياس القيمة القابلة للتحقق من هذه الاستثمارات العقارية والأصول غير الملموسة وتحديد الهبوط عند وجوده.</li> <li>- تقدير لملائمة طرق التقييم المستخدمة لقياس القيمة القابلة للتحقق من هذه الاستثمارات والتي تعرض في هذه القوائم لغرض الإفصاح فقط.</li> </ul>
<p>راجع الإفصاح رقم ٤ للسياسات المحاسبية والإيضاحات رقم ٥ و ٦ للتفاصيل الأخرى ذات العلاقة.</p>	

### المعلومات الأخرى

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 الأستنتاج، 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 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 ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، سواءً 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 تعتمد 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 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 مضلّة 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، 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.

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

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحكومة، 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: ٢١ رجب ١٤٤٠ هـ

الموافق: ٢٨ مارس ٢٠١٩ م

صندوق ميفك ريت  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	إيضاح	
		<b>الموجودات</b>
٩٧٠,٥٣١,٨٠٤	٥	استثمارات عقارية
٢٣٨,٦٦٧,٤٩١	٦	أصول غير ملموسة - حقوق منفعة
٣٨,٧١٦,٥٤٤	٧	ذمم مدينة
٤,٧٤٤,٢١٨	٨	النقد وما في حكمه
١,٠٠٩,١٠٥		مصروفات مدفوعة مقدماً
<b>١,٢٥٣,٦٦٩,١٦٢</b>		<b>إجمالي الموجودات</b>
		<b>المطلوبات</b>
٢٧٤,٩٣٨,٨٤٩	٩	قروض طويلة الأجل
١٥٨,٦٨٢,٨٧٩	١٠	ذمم دائنة
٤٦,٦٨٥,٥٥١	١١	إيرادات إيجار غير مكتسبة
١١,٩٤٦,٨٨٥	١٧	رسوم صفقات لمدير الصندوق
٤,٢٢٩,٦٧٥	٩	ذمم دائنة - تكاليف تمويل
٣,٣٤٤,٢٨٢	١٢	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
<b>٤٩٩,٨٢٨,١٢١</b>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<b>٧٥٣,٨٤١,٠٤١</b>		<b>صافي الموجودات العائده لحاملي الوحدات</b>
<b>٧٣,٢٧٦,٨٠٠</b>		<b>وحدات مصدرة (بالأرقام)</b>
<b>١٠,٢٨٧٦</b>		<b>صافي قيمة الموجودات-للوحدة</b>
	١٣	<b>الالتزامات والمطلوبات المحتملة</b>

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ وحتى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق ميفك ريت  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
قائمة الدخل الشامل  
للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(بالريال السعودي)

الفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	إيضاح	الإيرادات
٢٣,٥٣٤,١٩٤		إيرادات الأيجار
		المصروفات
(٥,٣٢٦,٣٧٨)		تكاليف التمويل
(٣,٢٨٠,٠٠٠)	١٧	رسوم ترتيب قرض لمدير الصندوق
(٤,٧٤٢,٥٠٩)	٦	إطفاء حقوق المنافع
(١,٢٠١,٥٩٧)	٥	مصروف الإهلاك
(٢,٨٥٦,٣٨٣)	١٤	مصروفات تشغيلية
(١٧,٤٠٦,٨٦٧)		إجمالي المصروفات
٦,١٢٧,٣٢٧		الربح التشغيلي للفترة
		إيرادات/خسائر غير تشغيلية أخرى
(٧,٨٩٣,٨١٧)	٥	مصروف هبوط
٢٢,٨٣٩,٥٣١	١٦	أرباح استحواذ
٢١,٠٧٣,٠٤١		صافي الربح للفترة
-		إيرادات الدخل الشامل الأخرى
٢١,٠٧٣,٠٤١		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ وحتى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق ميفك ريت  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
قائمة التغير في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات  
للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(بالريال السعودي)

للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	صافي قيمة الموجودات في بداية الفترة صافي الدخل للفترة التغيرات من معاملات الوحدات متحصلات من إصدار وحدات - نقدية متحصلات من إصدار وحدات - عينية صافي التغير من معاملات الوحدات صافي قيمة الموجودات كما في ٣١ ديسمبر
-	
٢١,٠٧٣,٠٤١	
٤٠٤,٥٦٨,٠٠٠	
٣٢٨,٢٠٠,٠٠٠	
٧٣٢,٧٦٨,٠٠٠	
٧٥٣,٨٤١,٠٤١	
-	
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	
-	
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	
-	
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	
-	
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	

صندوق ميفك ريت  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
قائمة التدفقات النقدية  
للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(بالريال السعودي)

للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٨  
وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>	
٢١,٠٧٣,٠٤١	صافي ربح الفترة
	نسويات البنود الغير نقدية:
١,٢٠١,٥٩٧	مصروف الإهلاك
٤,٧٤٢,٥٠٩	إطفاء حقوق المنافع
٧,٨٩٣,٨١٧	مصروف هبوط
<u>٣٤,٩١٠,٩٦٤</u>	
	<u>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</u>
(٣٨,٧١٦,٥٤٤)	ذمم مدينة
(١,٠٠٩,١٠٥)	مصروفات مدفوعة مقدماً
٤٧,٨٠٤,٨٧٤	ذمم دائنة
(٧,٦٥٧,٠٤٠)	إيرادات إيجار غير مكتسبة
١١,٩٤٦,٨٨٥	رسوم صفقات مدير الصندوق
٣,٣٤٤,٢٨٢	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٤,٢٢٩,٦٧٥	ذمم دائنة - تكاليف تمويل
<u>١٩,٩٤٣,٠٢٧</u>	صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية
	<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(٧٢٩,٦١٦,٦٢٢)	شراء استثمارات
<u>(٧٢٩,٦١٦,٦٢٢)</u>	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
	<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>
٤٠٤,٥٦٨,٠٠٠	متحصلات من إصدار الوحدات
٢٧٤,٩٣٨,٨٤٩	متحصلات قروض خلال الفترة
<u>٦٧٩,٥٠٦,٨٤٩</u>	صافي النقد المحصل من الأنشطة التمويلية
٤,٧٤٤,٢١٨	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه خلال الفترة
-	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
<u>٤,٧٤٤,٢١٨</u>	النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الاستحواذات على الاستثمارات العقارية والأصول الغير ملموسة (حقوق المنافع)، والتي تمت خلال ٢٠١٨ كانت على أساس نقدي وعلى أساس إصدار وحدات.

## ١. الصندوق وأنشطته

صندوق ميفك ريت ("الصندوق") وهو صندوق عقاري استثماري متداول مغلق متوافق مع الشريعة مؤسس ومدار بواسطة اتفاق بين شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") شركة مساهمة مغلقة سعودية برقم سجل تجاري ١٠١٠٢٣٧٠٣٨ وتمارس النشاط بموجب تصريح هيئة السوق المالية رقم ٦٠٢٩ - ٣٧.

الصندوق مدرج في سوق الأسهم السعودية ("تداول")، ويتم تداول وحداته بناءً على أنظمة وتشريعات السوق. يبلغ رأس مال الصندوق ٧٣٢,٧٦٨,٠٠٠ ريال سعودي مقسمة على ٧٣,٢٧٦,٨٠٠ وحدة بقيمة اسمية ١٠ ريال لكل وحدة. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتמיד وفقاً لطلب مدير الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية.

الغرض الاستثماري الأساسي للصندوق هو تزويد المستثمرين بدخل دوري عن طريق الاستثمار في عقارات مدرجة للدخل في المملكة العربية السعودية ودول الخليج العربي.

ملخص الاستثمارات العقارية وحقوق المنافع المستحوذ عليها كما يلي:

### الاستثمارات العقارية:

مول تجاري بالرياض (يشار إليه سابقاً سوق شرق): مجمع تجزئة تجاري في الرياض يحتوي على ١٨٧ محل تعمل في مجال الأثاث والمفروشات، يتكون المجمع من ٢١ مبنى ويقع على الدائري الشرقي في الرياض - حي الجزيرة.  
مبنى تجاري وإداري بجدة (يشار إليه سابقاً تهامة): يستخدم حالياً للنشاط التجاري والمكتبي ويتكون من عشر محلات تجزئة وستة ادوار مكتبية ويقع بطريق الاندلس في حي الحمراء بجدة.  
درنف أجياد: فندق أربع نجوم يتكون من عدد ٢٠٣ غرفة وعدد ١١ جناح يقع على طريق أجياد في مكة المكرمة.  
درنف كدي: فندق ثلاث نجوم يتكون من عدد ٧٥ غرفة وعدد ١١ جناح يقع على طريق الدائري الثالث في مكة المكرمة.  
ذا باد: يمتلك صندوق ميفك ريت ٣٠ شقة في برج ذا باد في مدينة دبي.

### حقوق المنافع:

بلازا ١: مبنى متعدد الاستخدامات يقع على أرض مساحتها ٩,٥٨٨ متر مربع، يمتلك العقار مساحة ١٢ ألف متر مربع قابلة للتأجير تتضمن ٥١ شقة سكنية و١٢ معرض. يقع العقار على طريق الملك عبدالعزيز، حي الربيع في مدينة الرياض وينتهي حق المنفعة لهذا العقار بتاريخ ١٧ جولي ٢٠٢٦ م.  
بلازا ٢: مبنى متعدد الاستخدامات يتضمن ٨٧ شقة سكنية وعدد ٧ معارض. يقع العقار على طريق الملك عبدالله، حي الرحمانية في مدينة الرياض وينتهي حق المنفعة لهذا العقار بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٣٦ م.  
ضيافة: مبنى تجاري يتضمن ٩ مطاعم ونادي نسائي، يقع على طريق الدائري الشمالي، حي النخيل في مدينة الرياض وينتهي حق المنفعة لهذا العقار بتاريخ ١ ابريل ٢٠٣٥ م.

## ٢. الأنظمة والتشريعات

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في ١٣ صفر ١٤٤٠ هـ (الموافق ٢٢ أكتوبر ٢٠١٨ م) والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية في المملكة العربية السعودية الصادرة بتاريخ ١٦ شعبان ١٤٣٧ هـ (الموافق ٢٣ مايو ٢٠١٦ م).

### ٣. أسس الإعداد

#### ١,٣ أسس الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية ("المعايير الدولية") والبيانات والتعليمات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ("الهيئة"). ووفقاً للمتطلبات والتعليمات الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية وشروط وأحكام الصندوق المتعلقة بإعداد وعرض القوائم المالية للصندوق.

#### ٣,٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي باستثناء معلومات التدفقات النقدية. وبافتراض مبدأ الاستمرارية.

#### ٣,٣ عملة العرض والنشاط

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي والذي يعتبر عملة النشاط والعرض الرئيسية للصندوق. جميع الأرقام 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. هذه هي القوائم المالية الأولى التي يعدها الصندوق وتشمل الفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٨ م وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، بناءً على ذلك لا يوجد بيانات مقارنة في هذه القوائم المالية.

### ٣,٥ المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية

المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية التي لم تصبح فعالة بعد ولم يتم اعتمادها مبكراً من قبل الصندوق.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) - عقود الإيجار (يبدأ تطبيق المعيار للفترة المالية التي تبدأ من أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ م) يحدد المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ (عقود الإيجار) كيفية إثبات، وقياس، وعرض، والإفصاح عن عقود الإيجار. يوفر المعيار نموذج محاسبي واحد للمستأجر يتطلب منه الاعتراف بالموجودات والالتزامات لجميع عقود الإيجار إلا إذا كانت مدة الإيجار ١٢ شهراً أو أقل أو كان الأصل ذو قيمة منخفضة. يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار باعتبارها تشغيلية أو تمويلية، حيث إن نهج المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ في المحاسبة بالنسبة للمؤجر يقيم بشكل جوهري دون تغيير عن المعيار السابق، معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧.

سيؤدي تبني المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ إلى اعتراف الصندوق بحق استخدام الأصول والالتزامات عقود الإيجار وحقوق المنافع لجميع العقود التي تكون أو تحتوي على عقد إيجار. بالنسبة لعقود الإيجار المصنفة حالياً على أنها عقود إيجار تشغيلية، وفقاً لمتطلبات المحاسبة الحالية، فإن الصندوق لا يعترف بالأصول أو الالتزامات ذات الصلة، وبدلاً من ذلك فإن مدفوعات الإيجار تكون على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار، مع الكشف عن الالتزام الكلي في القوائم المالية السنوية.

بعد تاريخ التطبيق، بدلاً من الاعتراف بمصروفات التشغيل كمدفوعات إيجار تشغيلية، فإن الصندوق سيقوم بدلاً من ذلك بالاعتراف بالفوائد على التزامات عقود الإيجار وإطفاءات على أصول حق الاستخدام. لم يتم القيام بالصندوق بعد بتقييم تأثير تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ على قوائمه المالية.

لا يتوقع الصندوق أن يكون هناك معايير أخرى صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، لها تأثير جوهري على الصندوق ولكنها غير مطبقة بعد.

#### 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 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 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.

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.

**السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****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 تكبدها.

**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 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 للأرباح 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 التغييرات 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) 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 تحويل 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 تتزايد حسب تقادم عمر الديون لزيادة احتمالية عدم تحصيلها.

**٢- المطلوبات المالية**

يصنف الصندوق مطلوباته الماليه 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.

**السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

تقوم طريقة معدل الفائدة الفعلي بحساب التكلفة المطلقة لأداة الدين و تحميل 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 المطلقة 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 إيجارات 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 الرأس مالية في أسعارها أو كليهما. بما أن الاستثمارات العقارية تم الاستحواذ عليها بمقابل نقدي وغير نقدي فقد تم الاعتراف بها مبدئياً بالقيمة العادلة والتكاليف والمصروفات المباشرة المتعلقة بعملية الاستحواذ بما في ذلك رسوم الصفقات لمدير الصندوق. يتم قياسها بشكل لاحق بالتكلفة مخصصاً منها الاستهلاك المتراكم ومصروف الهبوط إن وجد. يتم احتساب الاستهلاك بدون قيمة تخريدية بطريقة القسط الثابت كما يتم استبعاد تكلفة الأرض لأغراض احتساب الاهلاك.

**السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****ط- الأصول غير الملموسة**

يتم الاعتراف مبدئياً بالأصول غير الملموسة بالقيمة العادلة والتكاليف والمصرفيات 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 تغير في هذه الأحكام والتقديرات سيتم تطبيق أثره على الفترة التي حدث خلالها هذا التغير. فيما يلي ملخص التقديرات والافتراضات التي تنطوي على مخاطر جوهرية على نتائج القوائم المالية للفترة الحالية والفترات القادمة:

**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 تقديراً، 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 الأخر.

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

إيضاحات حول القوائم المالية للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(بالريال السعودي)

## ٥. الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية كما في تاريخ الاستحواذ مما يلي:

العقار	الأرض	المبنى	التكلفة خلال السنة		
			المجموع	إهلاك السنة	مصروف الهبوط للسنة
درنف أجياد	٦٩,٠٩٤,٤١٣	٥٨,٢١٠,٥٨٧	١٢٧,٣٠٥,٠٠٠	(٣٦٣,٨١٧)	-
درنف كدي	٢٧,٠٠٢,٦٣٨	٣١,٩٩٢,٣٦٢	٥٨,٩٩٥,٠٠٠	(١٩٩,٩٥٢)	-
برج جدة	٣٧,١٧٧,٢٣٦	٨,٢٧٢,٧٦٤	٤٥,٤٥٠,٠٠٠	(٥١,٧٠٥)	-
مجمع الرياض	٥٨٧,٨٧٠,٢٥٢	٩٣,٧٧٩,٧٤٨	٦٨١,٦٥٠,٠٠٠	(٥٨٦,١٢٣)	-
ذا باد	٩,٩٣٤,٠٨٢	٥٦,٢٩٣,١٣٦	٦٦,٢٢٧,٢١٨	-	(٧,٨٩٣,٨١٧)
	٧٣١,٠٧٨,٦٢١	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٧	٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	(١,٢٠١,٥٩٧)	(٧,٨٩٣,٨١٧)

النسبة المستخدمة لتحصيل التكلفة على المبنى وعلى الأرض تم تقديرها من قبل المقيمين المستقلين. بحكم أن العقار (ذا باد) لم يكتمل بعد فلم يتم احتساب إهلاك عنه للفترة الحالية، يوجد لهذا العقار هبوط في قيمته تم تقديره بالاعتماد على تقارير المقيمين المستقلين. تم احتساب الاهلاك لكل العقارات باستخدام طريقة القسط الثابت على فترة ٤٠ سنة.

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في تاريخ التقرير تم تحديدها عن طريق اثنين من المقيمين المستقلين (شركة أماكن للتقييم) المقيم ١ و (شركة تقدير للعقارات) المقيم ٢، كلا المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

## كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

العقار	التكلفة	المقيم ١	المقيم ٢
درنف أجياد	١٢٧,٣٠٥,٠٠٠	١٢٨,٧٠٠,٠٠٠	١٢٤,٦٢٩,٨٣٥
درنف كدي	٥٨,٩٩٥,٠٠٠	٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٦٣,٨١١,٠٠٠
برج جدة	٤٥,٤٥٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٦٠٣,٥١٥
مجمع الرياض	٦٨١,٦٥٠,٠٠٠	٦٧٣,٠٠٠,٠٠٠	٦٧٦,٦٣٠,٩٧٢
ذا باد*	٦٦,٢٢٧,٢١٨	٥٩,٥٥٦,٦٧٩	٥٧,١١٠,١٢٣
	٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	٩٧٥,٢٥٦,٦٧٩	٩٦٢,٧٨٥,٤٤٥

\*يقع عقار ذا باد في مدينة دبي وتم تحديد قيمته العادلة أعلاه عن طريق تقارير المقيمين فاليوستارت للاستشارات وكافندش ماكسويل على التوالي، كلا المقيمين معتمدين من المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).

الأرقام المعروضة أعلاه هي لأغراض إفصاحية فقط، وتستخدم أيضاً لتحديد الهبوط عند وجوده، تم تقرير وجود هبوط هذه الفترة في عقار ذا باد بمبلغ ٧,٨٩٣,٨١٧ كما هو موضح أعلاه.

ملكية هذه العقارات باسم شركة أمار للتطوير العقاري (شركة الحفظ للصندوق) بسجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ تأسست لغرض تسجيل ملكية العقارات الاستثمارية. شركة الحفظ مملوكة للصندوق ولكنها تحت سيطرة شركة البلاد المالية (أمين الحفظ).

إيضاحات حول القوائم المالية للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(بالريال السعودي)

## ٦. الأصول غير الملموسة - حقوق المنافع

حق المنفعة	التكلفة	الاطفاء للفترة	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
بلازا ١	٦٦,٦٦٠,٠٠٠	(٢,١٣٧,٢٨٩)	٦٤,٥٢٢,٧١١
بلازا ٢	٨٢,٨٢٠,٠٠٠	(١,١٨٢,٨٦٥)	٨١,٦٣٧,١٣٥
ضيافة	٩٣,٩٣٠,٠٠٠	(١,٤٢٢,٣٥٥)	٩٢,٥٠٧,٦٤٥
	٢٤٣,٤١٠,٠٠٠	(٤,٧٤٢,٥٠٩)	٢٣٨,٦٦٧,٤٩١

استحوذ الصندوق على حقوق المنافع الموضحة أعلاه ولأن العقود تغطي جزء من عمر الأصل الانتاجي فقد تم تصنيفها كأصول غير ملموسة. يتم اطفاء هذه الحقوق على الأعمار المتبقية كما هو موضح أدناه:

بلازا ١: ١٧ يوليو ٢٠٢٦.

بلازا ٢: ٢٩ مارس ٢٠٣٦.

ضيافة: ١ ابريل ٢٠٣٥.

القيمة العادلة للأصول غير الملموسة كما في تاريخ التقرير تم تحديدها عن طريق اثنين من المقيمين المستقلين (شركة أماكن للتقييم) المقيم ١ و (شركة تقدير للعقارات) المقيم ٢، كلا المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

## كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الأصول غير الملموسة	التكلفة	المقيم ١	المقيم ٢
بلازا ١	٦٦,٦٦٠,٠٠٠	٦٧,٥٠٠,٠٠٠	٦٥,٠٦١,٣١٥
بلازا ٢	٨٢,٨٢٠,٠٠٠	٨٣,٥٠٠,٠٠٠	٨٤,٢٧٣,٧٢٠
ضيافة	٩٣,٩٣٠,٠٠٠	٩٥,٣٢٠,٠٠٠	٩٥,٢٥٠,٦٠٣
	٢٤٣,٤١٠,٠٠٠	٢٤٦,٣٢٠,٠٠٠	٢٤٤,٥٨٥,٦٢٨

## ٧. الذمم المدينة

ذمم إيجارات	ذمم مدينة من صفقات الاستحواذ	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
		١٨,٠٧٨,٥٥٤
		٢٠,٦٣٧,٩٩٠
		٣٨,٧١٦,٥٤٤

## ٨. النقد وما في حكمه

نقد في البنك - حساب جاري	نقد لدى أمين الحفظ	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
		٣,٦١٥,٣٦٩
		١,١٢٨,٨٤٩
		٤,٧٤٤,٢١٨

إيضاحات حول القوائم المالية للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(بالريال السعودي)

٩. قروض طويلة الأجل

قامت شركة امار للتطوير العقاري (شركة الحفظ للصندوق) بالحصول على تسهيلات بنكية إسلامية من بنك الرياض بقيمة تصل إلى ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ لغرض تمويل الاستثمارات العقارية للصندوق، تبلغ نسبة الفائدة للصندوق معدل السايبور السائد مضافاً عليه ١٥%، بلغ معدل الفائدة الفعلي خلال الفترة ٤,٧٧% حتى ٤,٨٩%. القرض مستحق السداد بعد ٧ سنوات. بلغت رسوم ترتيب القرض لمدير الصندوق خلال الفترة مبلغ ٣,٢٨٠,٠٠٠ ريال سعودي على دفعتين وقد تم تحميلها كمصروف فترة. بلغت السحوبات من القرض خلال الفترة مبلغ ٢٧٤,٩٣ مليون وتبلغ الذمم الدائنة لتكاليف التمويل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م مبلغ ٤,٢ مليون ريال سعودي. يتم ضمان القرض برهن استثمارات عقارية تبلغ ضعف قيمة القرض.

١٠. ذمم دائنة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إيضاح	
٧٠,٨٨٢,٨٧٩	١٧	شركة جسر للتطوير العقاري
٦٠,٢٠٠,٠٠٠	١٧	صندوق التعليم العالي (حامل وحدات في صندوق شرق)
١٦,٥٠٠,٠٠٠	١٧	ناصر الدوسري (حامل وحدات في صندوق القناص)
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧	الركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)
١,١٠٠,٠٠٠	١٧	توزيعات مستحقة للركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)
١٥٨,٦٨٢,٨٧٩		

١١. إيرادات إيجارات غير مكتسبة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٥٤,٣٤٢,٥٩١	إيرادات إيجارات غير مكتسبة في بداية الفترة
(٥,٤٥٥,٦٤٠)	تسويات خلال الفترة
(٢,٢٠١,٤٠٠)	تسويات كأرباح استحواذ (دخل غير تشغيلي)
٤٦,٦٨٥,٥٥١	

١٢. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
١,٦٥٦,٩١٩	مصروفات إحالة (سعي)
٦٣٢,٥٢٨	مصروفات تشغيلية دائنة
٤٤٨,٢٤٠	رسوم صفقات دائنة
٢٤٠,٧٨١	أتعاب قانونية
١٤٥,٠٢٦	رسوم التسجيل
١٢٢,١٢٩	مصروفات التقييم
٥٠,٠٩٦	أتعاب أمين الحفظ
٤٢,٠٠٠	أتعاب المراجعة
٦,٥٦٣	أتعاب استشارات شرعية
٣,٣٤٤,٢٨٢	

صندوق ميفك ريت  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(بالريال السعودي)

### ١٣. الالتزامات والمطلوبات المحتملة

لا يوجد التزامات أو مطلوبات محتملة حتى تاريخ التقرير.

### ١٤. مصروفات أخرى

للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	إيضاح	
٧٥٣,٤١٧		مصروفات تشغيلية بلازا ١
٧١٧,٦٩٩		مصروفات تشغيلية سوق شرق
٦٨٢,٥٨٥		مصروف إيجار أرض بلازا ١
٢٤٠,٧٨١		أتعاب قانونية
٢٢٨,٥١٣		أتعاب التسجيل والتداول
١٢٢,١٢٩		مصروفات التقييم
٦٢,٦٩٦		أتعاب أمين الحفظ
٤٢,٠٠٠		أتعاب مراجعة
٦,٥٦٣		أتعاب استشارات شرعية
<u>٢,٨٥٦,٣٨٣</u>		

### ١٥. أتعاب الإدارة والأتعاب الأخرى

يتقاضى مدير الصندوق الاتعاب التالية وفقاً لأحكام وشروط الصندوق .

#### أتعاب ائكتاب

يقوم مدير الصندوق بتحصيل أتعاب اشتراك من كل مستثمر بنسبة لا تزيد عن ٢% من مبلغ الائكتتاب لتغطية التكاليف الإدارية ويتم مقاصتها من المبلغ المحصل من إصدار الوحدات.

#### أتعاب الإدارة

يقوم مدير الصندوق بتحصيل أتعاب إدارية بنسبة ٠,٣٥% سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق، لن يقوم مدير الصندوق باحتساب أتعاب إدارة عن أول سنة تداول.

#### رسوم الصفقات

يحصل مدير الصندوق على رسوم صفقات تبلغ ١% من صافي قيمة الشراء أو البيع للاستثمارات.

#### رسوم ترتيب قروض

كما يقوم مدير الصندوق بالحصول على نسبة ١% مقابل المبلغ المسحوب من القروض كرسوم ترتيب القروض.

## ١٦. الدخل الغير تشغيلي الاخر

للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٨	إيضاح	وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
٢٠,٦٣٨,١٣٠	١٧ ج، د		أرباح استحواذ من صناديق ميفك
٢,٢٠١,٤٠٠	١١		تسويات إيرادات إيجار غير مكتسبة
<u>٢٢,٨٣٩,٥٣١</u>			

## ١٧. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

في إطار الأعمال العادية للصندوق، يقوم بتعاملات مع أطراف ذات علاقة. تشمل الأطراف ذات العلاقة في الصندوق حاملي الوحدات ومدير الصندوق والصناديق الأخرى 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.

للفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٨	إيضاح	طبيعة المعاملة	الأطراف ذات العلاقة
١١,٩٤٦,٨٨٥	أ	رسوم صفقات (تمت رسملتها)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
٣,٢٨٠,٠٠٠	ب	رسوم ترتيب قرض	("مدير الصندوق")
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	د	الاستحواذ على حقوق المنفعة - بلازا ١	صندوق القناص (صندوق مدار من قبل مدير الصندوق)
٩٣,٠٠٠,٠٠٠	د	الاستحواذ على حقوق المنفعة - ضيافة	صندوق القناص ٢ (صندوق مدار من قبل مدير الصندوق)
٨٢,٠٠٠,٠٠٠	د	الاستحواذ على حقوق المنفعة - بلازا ٢	سوق شرق (صندوق مدار من قبل مدير الصندوق)
٤٥,٠٠٠,٠٠٠	د	الاستحواذ على عقار استثماري - برج جدة	سوق شرق (صندوق مدار من قبل مدير الصندوق)
<u>٢٦٥,٠٠٠,٠٠٠</u>	ج	الاستحواذ على عقار استثماري - سوق شرق	مدير الصندوق

أ- يحصل مدير الصندوق على رسوم صفقات تبلغ ١% من صافي قيمة الشراء أو البيع للاستثمارات.

ب- يقوم مدير الصندوق بالحصول على نسبة ١% مقابل المبلغ المسحوب من القروض كرسوم ترتيب القروض.

ج- تم الاستحواذ على مباني مجمع الرياض التجاري (سوق شرق) من صندوق سوق شرق للاستثمار العقاري (صندوق مدار من قبل مدير الصندوق) مقابل مبلغ ٢٦٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. خلال الفترة تم الاستحواذ على أرض المجمع مقابل مبلغ ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، بناءً على ذلك يملك الصندوق حالياً مجمع الرياض التجاري ملكية تامة. تم الاعتراف بأرباح استحواذ هذه الصفقة بمقدار ٧,٤٢٠,٠٧٠ ريال سعودي.

د- استحوذ الصندوق على حقوق المنافع بلازا ١ و ضيافة من صندوق القناص (صندوق مدار من قبل مدير الصندوق). كما استحوذ الصندوق على حق المنفعة بلازا ٢ و عقار برج جدة التجاري من صندوق القناص ٢ (صندوق مدار من قبل مدير الصندوق). كانت أرباح الاستحواذ من صناديق (القناص) و(القناص ٢)، ١٠,١٥٧,٧٤٢ ريال سعودي و ٣,٠٦٠,١٧٨ ريال سعودي على التوالي.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها(تتمة)

الأطراف ذات العلاقة	الرصيد	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")	ذمم دائنة - رسوم صفقات	١١,٩٤٦,٨٨٥
شركة جسر للتطوير العقاري	ذمم دائنة - سوق شرق	٧٠,٨٨٢,٨٧٩
صندوق التعليم العالي (حامل وحدات في صندوق سوق شرق)	حصة رأس مال غير مدفوعة	٦٠,٢٠٠,٠٠٠
ناصر الدوسري (حامل وحدات في صندوق القناص)	حصة رأس مال غير مدفوعة	١٦,٥٠٠,٠٠٠
الركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)	حصة رأس مال غير مدفوعة	١٠,٠٠٠,٠٠٠
ذمم دائنة - توزيعات للركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)	حصة رأس مال غير مدفوعة	١,١٠٠,٠٠٠

تمت معاملة جميع الصناديق الأخرى المدارة من قبل مدير الصندوق ومالكي وحداتها كأطراف ذات علاقة لأغراض إفصاحية.

١٨. 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 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 على النحو المبين في أدناه.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان تتمثل في تعثر أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يؤدي إلى تكبد طرف آخر خسارة مالية، يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة، الأرصدة النقدية لدى البنوك، يتم الاحتفاظ بالأرصدة النقدية لدى بنوك ذات سمعة جيدة ومع أمين الحفظ داخل المملكة العربية السعودية، الذمم المدينة من عملاء لديهم سجل ائتماني مرضي. يركز مدير الصندوق على تقليل مخاطر الائتمان بوضع حد ائتماني أقصى لكل طرف من الذمم المدينة ومراقبة مبالغ الذمم المدينة بشكل مستمر.

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. تتركز المخاطر الائتمانية للصندوق فيما يتعلق بالأدوات المالية في الذمم المدينة والأرصدة النقدية في البنوك المحلية.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر أن الصندوق قد يواجه صعوبة في توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماته المتعلقة بالتزاماته المالية، 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 سواءً في الأحوال الطبيعية للعمل أو في ظل الظروف الصعبة. جميع الالتزامات المالية للصندوق يجب سدادها خلال السنة. حتى تاريخ التقرير لم يوجد فروقات جوهرياً بين الموجودات المالية والالتزامات المالية قد تعرض الصندوق لمخاطر سيولة.

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 العمولة ومخاطر العملات ومخاطر الأسعار.

إدارة المخاطر المالية (تتمة)مخاطر سعر العمولة

مخاطر سعر العمولة تنشأ من احتمالية أن تؤثر التغيرات في أسعار العمولة على القيمة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية. لا يوجد أي موجودات مالية للصندوق مرتبطة بسعر عمولة، يوجد التزام مالي مرتبط بسعر العمولة كما هو موضح في الإيضاح ذات العلاقة. لم يكن هناك تغير جوهري من سعر العمولة على الالتزام المالي.

مخاطر العملات

مخاطر العملة هي مخاطر أن قيمة الأداة المالية قد تتغير نتيجة للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية، الريال السعودي هو عملة الإصدار والعرض للصندوق، توجد معاملات للصندوق بالدرهم الإماراتي والذي يتم تداوله بمعدل صرف ثابت نسبياً، بالتالي لا يتعرض الصندوق لمخاطر العملات.

مخاطر الأسعار

مخاطر الأسعار هي مخاطر تقلب قيمة التدفقات 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 من الأداة المالية نفسها أو ناتجة عن مصدرها ، أو أي عوامل تؤثر على جميع الأدوات المالية المماثلة المتداولة في السوق. الأدوات المالية للصندوق ليست معرضة لمخاطر أسعار السوق.

الموجودات والمطلوبات المالية حسب الفئةالأصول المالية بالتكلفة المطفأة:

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٧	٤١,٢٩٦,٤٧٤	الذمم المدينة
٨	٤,٧٤٤,٢١٨	النقد وما في حكمه
	<u>٤٦,٠٤٠,٦٩٢</u>	

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة:

٩	٢٧٤,٩٣٨,٨٤٩	قروض طويلة الأجل
١٠	١٥٨,٦٨٢,٨٧٩	ذمم دائنة
١٦	١١,٩٤٦,٨٨٥	رسوم صفقات مدير الصندوق
٩	٤,٢٢٩,٦٧٥	ذمم دائنة - تكاليف تمويل
	<u>٤٤٩,٧٩٨,٢٨٨</u>	مجموع المطلوبات

١٩. القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة 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 للموجودات أو المطلوبات، أو

• في غياب السوق الرئيسي ، في السوق الأكثر فائدة للموجودات أو المطلوبات.

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.

### القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

يقوم تعريف القيمة العادلة على افتراض أن الصندوق يتبع مبدأ الاستمرارية وليس هناك نية أو حاجة لتقليص حجم عملياته بشكل جوهري أو القيام بصفقات 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 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 الهامة لقياس القيمة العادلة قابلة 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.

### الموجودات والمطلوبات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقد وما في حكمه والذمم المدينة، تتكون المطلوبات المالية من الذمم الدائنة والذمم الدائنة الأخرى والقروض طويلة الأجل. القيم المعروضة للموجودات والمطلوبات المالية قريبة بشكل كبير جداً من قيمتها العادلة.

### الموجودات غير المالية

تم الإفصاح عن القيم العادلة للاستثمارات العقارية والأصول غير الملموسة في الإفصاحات ذات العلاقة، تندرج الاستثمارات العقارية والأصول غير الملموسة في المستوى الثاني من مستويات القيم العادلة المحددة في المعايير الدولية.

### التحول بين التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

يتم الاعتراف بنتائج إعادة التصنيف بين مستويات التسلسل الهرمي في الفترة المالية التي تم فيها هذا التعديل. لم يكن هناك إعادة تصنيف بين المستويات الثلاثة خلال فترة التقرير.

### ٢٠. معلومات المقارنة

لا توجد معلومات لفترة المقارنة بحكم أن هذه القوائم المالية هي القوائم المالية الأولى التي يعدها الصندوق.

### ٢١. تاريخ اخبوم للتقييم

اخبوم تقييم للفترة ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.

### ٢٢. اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢١ رجب ١٤٤٠ هـ الموافق ٢٨ مارس، ٢٠١٩ م.