

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
صندوق ميفك ريت
التقرير السنوي | ديسمبر 2023

الأصول التي يستثمر بها الصندوق

إسم العقار
مول تجاري بالرياض
درنف أجياد بمكة
درنف كدي بمكة
برج تجاري بجدة
ذا باد (دبي)
بلازا I بالرياض
ضيافة بالرياض

قيمة العقارات المؤجرة وقيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة

تصنيف العقار	إسم العقار	قيمة العقار	النسبة	حالة التأجير *
عقارات استثمارية	مول تجاري بالرياض	544,292,500	61%	يدار من قبل مشغل
	درنف أجياد بمكة	110,566,000	12%	غير مؤجر
	درنف كدي بمكة	54,796,003	6%	غير مؤجر
	برج تجاري بجدة	37,018,000	4%	يدار من قبل مشغل
	ذا باد (دبي)	60,256,238	7%	مؤجر
حقوق منفعة	بلازا I بالرياض	24,857,199	3%	يدار من قبل مشغل
	ضيافة بالرياض	65,708,892	7%	يدار من قبل مشغل
الإجمالي		897,494,832		

82%	قيمة العقارات المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة
18%	قيمة العقارات الغير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة

بعض العقارات المؤجرة يوجد بها بعض الصالات أو المكاتب أو الشقق الشاغرة *

نسبة الإيجارات لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق

النسبة	الإيجار	إسم العقار	تصنيف العقار
44%	26,593,419	مول تجاري بالرياض	عقارات استثمارية
0%	-	درنف أجياد بمكة	
0%	-	درنف كدي بمكة	
5%	3,312,173	برج تجاري بجدة	
7%	4,013,009	ذا باد (دبي)	
19%	11,386,348	بلازا 1 بالرياض	حقوق منفعة
25%	15,218,688	ضيافة بالرياض	
	60,523,637		الإجمالي

نسبة الإيرادات الغير محصلة والمصروفات غير النقدية

37%	نسبة الإيرادات الغير محصلة من اجمالي الإيرادات
378%	نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي ارباح الصندوق

معدلات الإشغال ونسبة المؤجر وغير المؤجر خلال عام 2023

حالة التأجير	معدلات الإشغال	إسم العقار	تصنيف العقار
يدار من قبل مشغل	84%	مول تجاري بالرياض	عقارات استثمارية
غير مؤجر	0%	درنف أجياد بمكة	
غير مؤجر	0%	درنف كدي بمكة	
يدار من قبل مشغل	81%	برج تجاري بجدة	
مؤجر	87%	ذا باد (ديبي)	حقوق منفعة
يدار من قبل مشغل	98%	بلازا 1 بالرياض	
يدار من قبل مشغل	100%	ضيافة بالرياض	

نسب التأجير لجميع الأصول

نسبة المؤجر	71%
نسبة الغير مؤجر	29%

2019	2020	2021	2022	2023	صافي قيمة أصول الصندوق / الوحدة
754,253,329	669,689,865	521,932,190	524,630,693	513,157,547	صافي قيمة أصول الصندوق (ريال)
73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	عدد الوحدات المصدرة
10.2932	9.1392	7.1227	7.1596	7.0030	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (ريال/وحدة)
10.29 / 10.41	9.1392 / 9.7896	7.1227 / 9.1056	7.1596 / 7.2285	7.0030 / 7.3367	أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (ريال/وحدة)
0.38	(0.90)	(1.82)	0.19	(0.16)	توزيع الدخل صافي الربح (الخسارة) للوحدة (ريال/وحدة)
*0.3762	0.25	0.20	0.15	-	توزيع الدخل (التوزيع النقدي) لكل وحدة (ريال/وحدة)
3.76%	2.50%	2.00%	1.50%	0.00%	عائد التوزيع السنوي على السعر الأولي للوحدة
3.76%	6.26%	8.26%	9.76%	9.76%	عائد التوزيع السنوي التراكمي على السعر الأولي للوحدة منذ بداية الصندوق
4.71%	5.72%	6.45%	3.89%	6.05%	نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول
22.36%	29.65%	33.86%	34.56%	35.29%	نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول
					مدة انكشافها وتاريخ استحقاقها
					تاريخ استحقاق التمويل 28 يونيو 2026
					* عن الفترة منذ تشغيل الصندوق حتى 31 ديسمبر 2019

أداء الصندوق مقارنة بالمؤشر الاسترشادي					
2019	2020	2021	2022	2023	
7.85	7.21	7.22	4.77	4.94	سعر وحدة صندوق ميفك ريت (ريال / وحدة)
-3.68%	-8.15%	0.14%	-33.93%	3.56%	التغير
4,197.60	4,285.34	4,611.65	3,975.44	3,667.66	المؤشر الاسترشادي (مؤشر صناديق الريت بالمملكة)
15.85%	2.09%	7.61%	-13.80%	-7.74%	التغير
8,389.23	8,689.53	11,281.71	10,478.46	11,967.39	مؤشر السوق الرئيسية (تاسي)
7.19%	3.58%	29.83%	-7.12%	14.21%	التغير

سعر الوحدة وقيمة المؤشرات كما في 31 ديسمبر من نهاية كل عام

المؤشر الاسترشادي لأداء وحدات الصندوق هو مؤشر الصناديق العقارية المتداولة بالمملكة العربية السعودية ويتم الحصول على معلوماته من موقع www.saudiexchange.sa

2019	2020	2021	2022	2023	صافي أرباح صندوق
27,979,887	(66,244,264)	(133,121,167)	13,689,377	(11,473,146)	صافي الربح (الخسارة) (ريال)
73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	عدد الوحدات المصدرة (وحدة)
0.38	(0.90)	(1.82)	0.19	(0.16)	صافي الدخل (الخسارة) لكل وحدة (ريال/سهم)

الإداء التشغيلي والعوائد

عام 2019	عام 2020	عام 2021	عام 2022	عام 2023	مقياس الأداء
27,979,887	(66,244,264)	(133,121,167)	13,689,377	(11,473,146)	صافي الربح (الخسارة)
32,112,432	(1,062,790)	(11,067,224)	23,363,697	(96,373)	إجمالي الدخل التشغيلي (الخسارة) بعد خصم كافة الفوائد والإهلاكات
86,828,657	47,060,860	42,342,673	49,781,662	43,282,859	صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد والإهلاكات EBITDA
52,270,372	16,073,179	11,744,453	27,573,856	3,585,228	صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد EBIT
3.71%	-9.89%	-26.00%	2.61%	-2.24%	صافي العائد (صافي الربح / حقوق المساهمين)
6.42%	4.02%	4.07%	4.86%	4.32%	صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد والإهلاكات EBITDA / إجمالي الأصول
11.51%	7.03%	8.11%	9.49%	8.43%	صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد والإهلاكات EBITDA / حقوق المساهمين
3.71%	-8.78%	-19.88%	2.62%	-2.19%	العائد الإجمالي (صافي الربح / صافي قيمة الأصول بداية الفترة)
3.82%	-9.04%	-17.66%	1.81%	-1.71%	العائد الإجمالي (صافي الربح / صافي قيمة الأصول بداية الفترة) لثلاث سنوات
		-1.57%			العائد الإجمالي (صافي الربح / صافي قيمة الأصول بداية الفترة) (منذ التأسيس)

إداء إيرادات التأجير					
عام 2019	عام 2020	عام 2021	عام 2022	عام 2023	إيرادات التأجير (ريال سعودي)
95,753,865	65,874,499	56,067,679	63,208,848	60,523,637	إيرادات التأجير السنوية
95,753,865	65,874,499	56,067,679	63,208,848	60,523,637	واحد إجمالي الإيرادات لعام
119,288,059	185,162,558	217,696,043	185,151,026	179,800,164	لثلاثة أعوام إجمالي الإيرادات
119,288,059	185,162,558	241,230,237	304,439,085	364,962,722	الإيرادات منذ بداية الصندوق إجمالي

2019	2020	2021	2022	2023	نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق
(8,925,207)	(14,248,214)	(13,725,006)	(13,427,186)	(17,240,778)	إجمالي مصروفات التشغيل ومصروفات ميفك ريت
95,753,865	65,874,499	56,067,679	63,208,848	60,523,637	إجمالي إيرادات التأجير لميفك ريت
9.32%	21.63%	24.48%	21.24%	28.49%	نسبة مصروفات التشغيل ومصروفات الريت إلى إجمالي الإيرادات

2019	2020	2021	2022	2023	مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية
7,032,345	9,311,925	10,544,612	10,438,440	14,085,971	إجمالي مصاريف التشغيل للعقارات
7.34%	14.14%	18.81%	16.51%	23.27%	إجمالي مصاريف التشغيل إلى إجمالي إيرادات تأجير الصندوق

مصاريف الصندوق					
360,810	2,409,228	1,833,179	1,843,571	1,803,310	أتعاب إدارة الصندوق
206,192	172,088	158,023	216,830	250,493	أتعاب أمين الحفظ
161,135	1,554,605	353,780	-	224,113	أتعاب أخرى
207,150	183,845	184,286	167,622	169,323	رسوم إدارج
420,000	420,000	411,500	400,000	400,000	رسوم تسجيل
210,000	19,469	-	-	-	أتعاب قانونية
230,450	81,504	158,126	297,723	242,443	أتعاب تقييم
13,125	25,000	25,000	8,000	10,125	أتعاب المراجعة الشرعية
84,000	70,550	56,500	55,000	55,000	أتعاب المحاسب القانوني
1,892,862	4,936,289	3,180,394	2,988,746	3,154,807	إجمالي مصاريف الصندوق
1.98%	7.49%	5.67%	4.73%	5.21%	نسبة مصاريف الصندوق إلى إجمالي إيرادات تأجير الصندوق
17,095,974	16,426,164	16,842,480	21,197,405	18,794,317	إجمالي تكلفة التمويل

لا يوجد أي ظروف قرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها، ولم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خلال الفترة غير ما تم ذكره لمالكي الوحدات في الشروط والأحكام كما هو موضح أدناه:

2019	2020	2021	2022	2023	العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق
360,810	2,409,228	1,833,179	1,843,571	1,803,310	أتعاب ادارة صندوق
-	214,387	-	-	-	رسوم ترتيب قرض
-	815,153	-	-	-	رسوم صفقات

التغييرات الأساسية والغير أساسية والتطورات خلال الفترة:

- تغيير في عضوية مجلس إدارة الصندوق
- توقيع عقد ادارة وتشغيل مع "مجموعة بودل للفنادق والمنتجعات" لإدارة وتشغيل فندقى درنف اجياد ودرنف كدي
- بدأ التشغيل التجريبي لفندق درنف اجياد

تقرير مجلس الادارة:

قرر مجلس إدارة الصندوق الموافقة على مايلي

- الموافقة على القوائم المالية السنوية كما في 2022/12/31 لصندوق ميفك ريت
- الموافقة على القوائم المالية السنوية كما في 2023/06/30 لصندوق ميفك ريت
- الموافقة على اعادة تعيين المراجع الخارجي "شركة ابراهيم احمد البسام وشركاه – محاسبون قانونيون"
- الموافقة على تعيين "مجموعة بودل للفنادق والمنتجعات" لإدارة وتشغيل فندقى درنف اجياد ودرنف كدي
- الموافقة على تحديث شروط وأحكام الصندوق

تقرير تقييم المخاطر الخاصة بصندوق ميفك ريت | ديسمبر 2023

- بناء على تعليمات هيئة السوق المالية فيما يتعلق بالصناديق العقارية المتداولة، فقد تم تقييم المخاطر الأساسية المتعلقة بصندوق ميفك ريت العقاري بناء على التقييم الموضوعي لجميع المخاطر المتعلقة بالصندوق والتي من الممكن ان يكون لها اثر.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
1.	مخاطر عدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار	فيما يتعلق بقيام مدير الصندوق بالتبرع بالملزم بفروق التوزيعات حال الانخفاض عن المستهدف، فإنه ليس هناك ضمان بأن الصندوق سوف ينجح في تحقيق عوائد للمستثمرين، أو أن العوائد ستكون مناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات الموصوفة في هذه الشروط والأحكام. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون بعض أو جميع رأس المال المستثمر	✓		لا يقدم مدير الصندوق أي ضمانات بنجاح الصندوق في تحقيق عوائد للمستثمرين. عدا ماتم ذكره في الشروط والأحكام ويسعى مدير الصندوق لتحقيق أفضل أداء لعقارات الصندوق حفاظاً على حقوق المساهمين
2.	مخاطر التاريخ التشغيلي المحدود	لا يمتلك الصندوق تاريخاً تشغيلياً يمكن للمستثمرين المحتملين من خلاله الحكم على أداء الصندوق ونجاحاته. وعلى الرغم من أن مدير الصندوق يمتلك خبرة واسعة في إدارة الصناديق العقارية، يمتلك مدير الصندوق خبرة محدودة في إدارة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة لحداثة تشريعها في المملكة. كما أن طبيعة الاستثمارات المستقبلية في الصندوق وكذلك طبيعة المخاطر المرتبطة بها قد تختلف بشكل جوهري عن الاستثمارات والاستراتيجيات التي اضطلع بها مدير الصندوق في السابق. كما أنه ليس بالضرورة أن تكون النتائج السابقة التي حققها مدير الصندوق دالة على الأداء المستقبلي. لذا تعد حداثة المنتج من المخاطر حيث يصعب التنبؤ بمدى التغيير في قيمة الوحدات أو في العائدات التي من المفترض توزيعها.	✓		قام مدير الصندوق بإدارة صندوق عقاري مدر للدخل، وحيث تقارب طبيعة الصندوق العقاري المدر للدخل إلى طبيعة منتج صندوق ميفك ريت إلا أنه متاح للتداول، فإن مدير الصندوق يبذل قصارى جهده وذلك من خلال الاعتماد على كوادر مؤهلة وذات خبرة لإدارة الصندوق وذلك من خلال الالمام التام بالعوامل المؤثرة على الصندوق واطلاع السوق المتداول فيها.
3.	مخاطر عدم الامتثال للأنظمة ذات العلاقة	قد يصبح الصندوق غير مؤهل ليكون صندوق استثمار عقاري متداول بموجب التعليمات المنظمة لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة، وهو الأمر الذي يترتب عليه آثار سلبية على سيولة تداول وحداتهم بما قد يؤثر سلباً على قيمة استثمارهم. ولم يتم اختبار متطلبات الاحتفاظ بوضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول. وبالإضافة إلى ذلك، قد يتم إجراء تغييرات لاحقة على متطلبات الاحتفاظ بوضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول. وينبغي على المستثمرين المحتملين ملاحظة أنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق، عقب اختياره ليكون صندوق استثمار عقاري متداول، سوف يظل صندوق استثمار عقاري متداول أو سوف يستمر في الاحتفاظ بهذا الوضع (سواء بسبب عدم الوفاء بالمتطلبات التنظيمية أو خلافه). وفي حال تخلف الصندوق عن الوفاء بأي من المتطلبات التنظيمية اللازمة للاحتفاظ بوضعه، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق. ويمكن أن يؤدي عدم القدرة على إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية "تداول" إلى نتائج سلبية على إمكانية تسويق الوحدات وعلى سيولتها وقيمتها مما قد يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.		✓	

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
4.	مخاطر عدم توافر سيولة في السوق	يعتزم الصندوق التقدم بطلب لكي يتم قبول الوحدات للتداول في السوق المالية السعودية "تداول". ولا ينبغي النظر إلى قبول هذا الطلب كإشارة إلى أنه سوف تكون هناك سوق سائلة للوحدات أو أنها سوف تتطور، أو أنها في حال تطورت سوف تستمر إلى أجل غير مسمى عقب القبول. وفي حال عدم تطوير سوق تداول ذي سيولة أو المحافظة عليها، قد تتأثر سيولة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، في حال عدم تطوير هذه السوق، قد يكون للتعاملات الصغيرة نسبياً أو التعاملات المقررة على الوحدات تأثير سلبي كبير على القيمة السوقية للوحدات، وقد يكون من الصعب تنفيذ التعاملات الفعلية أو التعاملات المقررة المتعلقة بعدد كبير من الوحدات بسعر ثابت. وقد يشير العدد المحدود من الوحدات و/أو مالكي الوحدات إلى وجود سيولة محدودة في هذه الوحدات وهو الأمر الذي قد يؤثر سلباً على ما يلي: (1) قدرة المستثمر على تحقيق مردود من بعض أو كل استثماره و/أو (2) السعر الذي من خلاله يستطيع هذا المستثمر تحقيق المردود و/أو (3) السعر الذي من خلاله يتم تداول الوحدات في السوق الثانوية. وبالإضافة إلى ذلك، قد يتم إصدار نسبة كبيرة من الوحدات إلى عدد محدود من المستثمرين، وهو الأمر الذي قد يؤثر سلباً على تطوير سوق ذات سيولة نشطة للوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، وعلى الرغم من أن الوحدات سوف تكون قابلة للتداول، قد تكون سيولة السوق بالنسبة لوحدات صناديق الاستثمار العقاري القابلة للتداول أقل من سيولة سوق أسهم الشركات المدرجة. مما قد يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.	✓		لا توجد حالياً مخاطر ناتجة من عدم تداول الوحدات في السوق الرئيسي، وتجدر الإشارة ان هناك احتمالية وجود مخاطر عدم توفر سيولة في السوق وذلك في حال تم تداول وحدات الصندوق في السوق الموازي.
5.	مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات و التغيرات في الأسعار	قد تؤدي عمليات بيع عدد كبير من الوحدات من قبل مالكي الوحدات إلى انخفاض سعر تداول الوحدة، وقد تؤدي أي إشاعات حول أداء الصندوق إلى قيام مالكي الوحدات ببيع وحداتهم مما سوف يؤثر على سعر الوحدة. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤثر سلباً على السعر السوقي للوحدات ومن بينها الحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية والأسواق العقارية والظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل وتوجهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة. وقد تتعرض سوق الوحدات للتقلبات، وقد يؤدي عدم وجود السيولة إلى حدوث تأثير سلبي على القيمة السوقية للوحدات. وبناء عليه، فإن شراء هذه الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات مما قد يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.	✓		يتم ذلك من خلال تأسيس صندوق صانع للسوق بحيث يكون هدفة العمل على استقرار السعر وقت بداية الطرح ومن الممكن في حالة توفر مزيد من النقدية العمل على شراء وحدات خزينة. والجدير بالذكر أيضا ان مدير الصندوق لديه فريق من المتخصصين يعملون على التواكب بشكل إيجابي مع كافة المتغيرات بأسواق المال لتحسين الأداء التشغيلي للصندوق الأمر الذي ينعكس إيجاباً على سعر الوحدات بسوق الأسهم
6.	مخاطر التغير في نسب الفائدة والظروف الاقتصادية العامة	إن التغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك نسب الفائدة ومعدلات التضخم، وظروف العمل والمنافسة، والتطورات التكنولوجية، والأحداث السياسية والدبلوماسية، والقوانين الضريبية من شأنها أن تؤثر بشكل جوهري وسلبي على الأعمال وفرص الصندوق. وعلى وجه الخصوص، قد تتسبب الزيادة في نسب الفائدة بمطالبات من المستثمرين لعائد أعلى وذلك لتعويض عن الزيادة في تكلفة النقدية وتكلفة الفرصة البديلة. وكتيجة لذلك، قد تنخفض جاذبية الوحدات كفرصة استثمارية فيقل الطلب عليها مما يؤثر سلباً على القيمة السوقية للوحدات. وحيث أنه يجوز للصندوق اللجوء إلى التمويل، فإن أي زيادة في نسب الفائدة في أسواق الدين من شأنها أن تؤثر على شروط التمويل للصندوق. وإن التغيرات في أسعار الفائدة قد تؤثر أيضاً على التقييمات في القطاع العقاري بشكل عام مما قد يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.	✓		قام الصندوق بإبرام اتفاقية من تمويل "Profit Rate Cap" حيث ان نسبة الربحية على التمويل محدودة بسقف اعلى، وتم الاتفاق على ان لا تبلغ نسبة الربحية اعلى مستوى من مستوى السقف الاعلى في جميع الحالات.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
7.	مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية سعر الطرح الأولي	قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من سعر الطرح الأولي في وقت الإشتراك، وقد لا يستطيع مالكو الوحدات استرداد كامل قيمة استثمارهم. وقد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من قيمتها لعدة أسباب من بينها ظروف السوق غير المواتية وضعف توقعات المستثمرين حول جدوى الاستراتيجية والسياسة الاستثمارية للصندوق وزيادة العرض على الطلب من الوحدات. مما قد يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.	✓		يعد متوسط سعر التداول لوحدات الصندوق أقل من سعر الإدراج اسوة بمعظم صناديق الريت المدرجة بالسوق، حيث تقوم الشركة بإعداد دراسات جدوى بالإضافة الى دراسات استراتيجية وذلك للمحافظة على سعر الوحدات و عدم زيادة العرض على الطلب والذي يساهم بنزول اسعار الوحدات.
8.	مخاطر التقلب في التوزيعات	على الرغم من أنه يتوجب على الصندوق بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة توزيع ما نسبته 90% على الأقل من صافي دخلها لمالكي الوحدات بشكل سنوي باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول، إلا أنه لا يوجد ضمانات بشأن مبالغ التوزيعات المستقبلية، وقد يكون الصندوق غير قادر على القيام بأي توزيع بسبب أحداث غير متوقعة تؤدي إلى زيادة في التكاليف (بما في ذلك النفقات الرأسمالية في حال القيام بأعمال تجديد واسعة النطاق ومكلفة بشكل عاجل) أو انخفاض في الإيرادات (كما في حال تدني مستويات تحصيل إيرادات الإيجار). وإن عدم قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات سنوية لمالكي الوحدات قد يعرض الصندوق لالتزامات معينة من شأنها أن تضعف الأداء المالي للصندوق، ويمكن أيضاً أن يمتنع الصندوق من القيام بأي توزيعات من قبل مموليه، وفقاً لوثائق التمويل ذات العلاقة، والذين يكون لهم الحق بحالات معينة (مثل بعد وقوع حالة إخلال بموجب وثائق التمويل) الحق في السيطرة على والتحكم بالتدفقات النقدية للصندوق بحيث يستخدم لسداد المبالغ المستحقة بموجب وثائق التمويل. ويشار إلى أن أي انقطاع أو انخفاض في مبالغ التوزيعات لمالكي الوحدات.	✓		فيما يتعلق بالتبرع الملزم بفروق التوزيعات حال الانخفاض عن التوزيعات المستهدفة وفقاً للشروط المحددة الا ان الصندوق يضمن الحد الأدنى من العوائد بحد اقصى 2% كما تم ذكره في النقطة رقم 1، والخاصة بمخاطر عدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار وذلك للمكتسبين المحتفظين بوحداتهم فقط دون بيعها.
9.	مخاطر زيادة نسبة أتعاب الإدارة إلى دخل الصندوق	يدفع الصندوق ما نسبته 0.35% من صافي قيمة أصول الصندوق كأتعاب إدارة في نفس الوقت الذي يكون دخل الصندوق من الإيجارات ثابتاً لمدة زمنية طويلة. من المتوقع أن تتغير قيمة أصول الصندوق من وقت لآخر مما قد يؤدي إلى النقص أو الزيادة في أتعاب الإدارة المدفوعة لمدير الصندوق. وفي حالة الزيادة، ستزيد نسبة أتعاب الإدارة كنسبة من الدخل الثابت السنوي مما قد يؤثر سلباً على العوائد الدورية لوحدات الصندوق.	✓		لا يمكن زيادة الأتعاب الا بموافقة ملاك الوحدات وهذا لن يتم الا في حالة رضا المستثمر عن اداء مدير الصندوق.
10.	مخاطر انعكاس القيمة الأساسية	قد لا يعكس سعر السوق المتداول للوحدات قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق. وقد تتعرض أسواق المال لتقلبات كبيرة في الأسعار وحجم التعاملات من وقت لآخر، ويؤدي هذا الأمر، بالإضافة إلى الظروف الاقتصادية والسياسية وغيرها، إلى التأثير السلبي على قيمة وسعر تداول الوحدات. ويصفته صندوق عقاري تداول عام مقفل، قد يتأثر سعر الوحدة الواحدة بعدد من العوامل، والتي يقع العديد منها خارج سيطرة الصندوق وبعضها يتعلق بالصندوق وعملياته بحيث يؤثر بعضها على الاستثمار العقاري أو أسواق الأسهم بصفة عامة.	✓		مدير الصندوق لديه فريق من المتخصصين يعملون على التواكب بشكل إيجابي مع كافة المتغيرات بأسواق المال لتحسين الأداء التشغيلي للصندوق الأمر الذي ينعكس إيجاباً على سعر الوحدات بسوق الأسهم
11.	مخاطر تقييم صافي أصول الصندوق	تحدد قيمة صافي أصول الصندوق على الأقل مرة واحدة كل ستة أشهر، إلا أنه قد تتغير قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق في الفترة ما بين التقييمات. ولذلك، يمكن تحديد سعر السوق للوحدات بناءً على معلومات تاريخية والتي قد لا تعكس القيمة الحالية للاستثمارات الأساسية للصندوق. وعلاوة على ذلك، فإن الرسوم المستحقة لمدير الصندوق لا تعدل إلا من تقييم لأخر. وبهذا يكون مالك الوحدات على غير دراية بقيمة أصول الصندوق المحدثة في خلال هذه الفترة وقد يتصرف بوحدة الصندوق بطريقة قد تؤثر بشكل سلبي على عوائده قيمة استثماره.	✓		في حال وجود اي تباين واضح سيقوم مدير الصندوق بإعلام حاملي الوحدات فوراً، ويقوم مدير الصندوق بدراسة شركات تقييم الأصول واختيارها بعنايه على ان تكون موافية لجميع متطلبات الجهات التنفيذية وذلك كي لا يتم الإضرار بقيمة الأصول وذلك من خلال اعطاء قيمة غير عادلة للأصول المدارة.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
12.	مخاطر القيود المتعلقة بجمع الأموال لعمليات استحواذ مستقبلية	قد تؤدي متطلبات التوزيع وقيود التمويل بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة إلى الحد من مرونة الصندوق وقدرته على النمو من خلال الاستحواذ. ويعتزم الصندوق توزيع 90% على الأقل من صافي أرباحه على مالكي الوحدات باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية وغيرها من الاستثمارات، والتي قد يتم إعادة استثمارها في أصول إضافية أو صيانة وتجديد أصول الصندوق القائمة. وبالإضافة إلى ذلك ومن أجل الحفاظ على وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول، فيجب ألا تتجاوز نسب التمويل للصندوق نسبة 50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق. وكنيجة لذلك، يمتلك الصندوق قدرة محدودة على تحسين ممتلكاته أو تحقيق النمو من خلال الاستحواذ على أصول إضافية، وبالتالي قد تؤثر على ربحية الصندوق، مع العلم بأن الصندوق يستطيع القيام بزيادة رأسماله من خلال طرح حقوق أولوية بما يتماشى مع أنظمة هيئة السوق المالية ونظام الشركات ذات العلاقة.	✓		في حال رغب مدير الصندوق بالقيام باستحواذات مستقبلية سيقوم الصندوق بزيادة رأس ماله من خلال طرح حقوق أولوية بما يتماشى مع لوائح الهيئة. أو استخدام خيارات أخرى تتوافق مع شروط ولوائح صناديق الريت
13.	التقييدات الشرعية	يجب أن تتم استثمارات الصندوق وفقاً لضوابط الشريعة الإسلامية حسبما تحددها الهيئة الشرعية. وهذه الضوابط تنطبق على هيكل الاستثمارات وإلى حد ما على نشاطات الصندوق وتنوع استثماراته. وللالتزام بتلك الضوابط قد يضطر الصندوق إلى التخلي عن الاستثمار أو جزء منه، أو جزء من دخله إذا كان الاستثمار أو هيكل الاستثمار مخالفاً لضوابط الشريعة الإسلامية. وبالإضافة إلى ذلك، عند الالتزام بالضوابط الشرعية قد يخسر الصندوق فرصاً استثمارية إذا قررت الهيئة الشرعية وجود أي استثمار مقترح غير ملتزم بضوابط الشريعة الإسلامية وبالتالي لا يمكن للصندوق النظر فيه. وقد يكون لهذه العوامل، في ظل ظروف معينة، أثر سلبي على الأداء المالي للصندوق أو استثماراته، مقارنة مع النتائج التي يمكن الحصول عليها لو لم تكن ضوابط الاستثمار الشرعية للصندوق منطبقة.	✓		يخضع الصندوق لمراقبة الهيئة الشرعية، وتجدر الإشارة إلى أن جميع العمليات الخاصة بالصندوق تتم مراجعتها من قبل الهيئة الشرعية.
14.	مخاطر توقعات غير صحيحة والتغيرات في أوضاع السوق	يعتمد أداء الصندوق المستقبلي بشكل كبير على التغييرات في مستويات العرض والطلب في القطاع العقاري ذات العلاقة، والتي قد تتأثر بالأوضاع الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلية، وزيادة التنافس الذي ينتج عنه انخفاض قيمة العقارات واحتمال محدودة توفر القروض السكنية أو زيادة أسعار الرهن العقاري، والتغيرات في مستويات العرض والطلب. لذا، يمكن أن يكون للتوقعات غير الصحيحة المستخدمة من قبل مدير الصندوق لغايات اتخاذ القرار الاستثماري أثر سلبي على الصندوق.	✓		
15.	عدم المشاركة في الإدارة	باستثناء ما هو مذكور في الشروط والأحكام، لا يكون للمستثمرين الحق أو صلاحية المشاركة في إدارة الصندوق أو التأثير على أي من قرارات استثمارات الصندوق. وتُسنَد جميع مسؤوليات الإدارة لمدير الصندوق. حيث تؤثر هذه القرارات على أنشطة الصندوق وبالتالي مالكي الوحدات.	✓		
16.	الاعتماد على كبار الموظفين	يعتمد نجاح الصندوق بشكل رئيسي على نجاح فريق إدارته. وقد تؤثر خسارة خدمات أي من أعضاء فريق إدارة الصندوق بشكل عام (سواء كان ذلك بسبب الاستقالة أو خلافه) أو عدم إمكانية جذب وتعيين موظفين إضافيين على عمل الصندوق ومنظومته، إن عدم وجود فريق ناجح لإدارة الصندوق قد ينعكس سلباً على القدرة على تنمية عقارات وأصول الصندوق والقدرة على التفاوض لما فيه من مصلحة الصندوق مما قد ينعكس على عائدات الصندوق وقيمة وحداته الاستثمارية.	✓		تقوم الشركة بوضع سياسات و إجراءات متبعة والتي تنص على ان يتم التدريب الفريق للقيام بمهام مدير الصندوق على اكمل وجه بالإضافة الى وجود فريق بديل مؤهل لإدارة الصندوق مخططة بديلة تحسباً لأي طارئ.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
17.	مخاطر طبيعة الاستثمار	الاستثمار في الصندوق يتطلب التزاماً كما هو موضح في الشروط والأحكام، مع عدم وجود ضمانات لتحقيق عوائد على رأس المال المستثمر. لن يكون هناك أي ضمان بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو أي وقت على الإطلاق (بخلاف ما تم ذكره في هذه المسودة عن تبرع ملزم بفروق التوزيعات حال الانخفاض عن المستهدف). وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصوله أو التصرف فيها، وإذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع قد لا تكون هناك إمكانية لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها في الإطار الزمني الذي يطلبه الصندوق. وبناء على ماسبق، فإن الصندوق قد لا يتمكن أبداً من تحقيق أي عائد على أصوله.	✓		لا يقدم مدير الصندوق ضمانات ماعدا التي تم ذكرها في الشروط والأحكام.
18.	مخاطر تضارب محتمل في المصالح	يخضع الصندوق لحالات مختلفة لتضارب المصالح نظراً لأن مدير الصندوق والشركات التابعة له، ومدراء كل منهما والمدراء والمنتسبين قد يكونون مشاركين في أنشطة عقارية وغيرها من الأنشطة التجارية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة. وبهذا الخصوص، يجوز للصندوق من وقت لآخر التعامل مع أشخاص أو شركات أو مؤسسات أو الشركات التي ترتبط مع الشركات التابعة لمدير الصندوق لتسهيل الفرص الاستثمارية. ولا يتطلب من الجهات التي فوض مجلس إدارة الصندوق مسؤوليات معينة لها (بما في ذلك مدير الصندوق) أن يكرسوا كل مواردهم للصندوق. وفي حال قامت أي من الجهات المذكورة بتكريس مسؤولياتها أو مصادرها لمصالح جهات أخرى، قد يحد ذلك من قدرتها على تكريس مصادرها ومسؤولياتها لمصالح الصندوق مما قد يؤثر على قدرة الصندوق بتحقيق أهدافه من حيث النمو في العائدات والقدرة على تحقيق قيمة سوقية أفضل للوحدات.	✓		في حال وجود تضارب في المصالح سيقوم مدير المحفظة بإبلاغ مجلس إدارة الصندوق عن احتمالية وجود تضارب للمصالح، ومن ثم سيتخذ مجلس الإدارة القرارات اللازمة لمنع حدوث التضاربات التي من شأنها الاضرار بالمستثمرين.
19.	مخاطر عدم المساواة في الحصول على معلومات	سيصدر الصندوق ما نسبته 28.5% من وحداته لملاك العقار مقابل مساهمتهم العينية في رأس مال الصندوق. وتمثل هذه المجموعة أيضاً الملاك الحقيقيين للشركات البائعة وشركات إدارة الأملاك وبالتالي تنشأ مخاطر حول حصول مجموعة مالكي العقارات أو مدراء العقارات على معلومات جوهرية والتي قد لا يكون مدير الصندوق علم بها أو قد لا يدرك أنها جوهرية بالإضافة إلى ذلك، قد يكون لديهم القدرة على تفسير المعلومات في الوقت المناسب والتي قد لا يكون للمستثمرين الآخرين القدرة على ذلك.		✓	
20.	مخاطر الاستثمار خارج المملكة	ينطوي الاستثمار الدولي - خارج المملكة - على العديد من المخاطر مثل سعر صرف العملة والتقلبات السياسية والاقتصادية وارتفاع التكاليف على المستثمر ومخاطر أمن المعلومات. وسيسعى مدير الصندوق للدخول في استثمارات تابعة لمتطلبات تنظيمية ورقابية وإشراقية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها المملكة العربية السعودية. ولكن في حال حدوث أي مما ذكر أعلاه، فإنه قد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلباً على سعر وحداته.	✓		قام الصندوق بالاستثمار خارج المملكة العربية السعودية، وتجدر الإشارة إلى أن العقد لأصول الصندوق خارج المملكة تم إبرامه مع مستأجر واحد فقط، حيث أن العقد يلزم المستأجر بدفع الإيجارات الخاصة بالعقار مما يقلل من المخاطر المذكورة.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
21.	مخاطر سعر صرف العملة	عملة الصندوق الرئيسية هي الريال السعودي، ولكن قد يقوم الصندوق بالاستحواذ على عقارات أو الدخول في استثمارات أو دفع أي رسوم أو تكاليف بعملة غير الريال السعودي. وبالتالي فإن أي تغيير سعر صرف هذه العملات قد يزيد من التكاليف التي يتحملها الصندوق مما قد يؤثر سلباً على سعر وحدات الصندوق. كما أن مالكي الوحدات الذين لا يعد الريال السعودي العملة الأساسية لهم معرضون لمخاطر تقلبات أسعار الصرف.	✓		لا يوجد مخاطر سعر صرف العملة بسبب قيام الصندوق بالاستثمار بدولة الامارات العربية المتحدة، حيث تنخفض مخاطر اسعار صرف العملات لتقارب سعر صرف العملة المحلية مع الدرهم الاماراتي.
22.	المخاطر التقنية	يعتمد مدير الصندوق على استخدام التقنية في إدارة الصندوق إلا أن أنظمة المعلومات لديه قد تتعرض لعمليات اختراق أو فيروسات أو تعطل جزئي أو كلي، والتي تحد من قدرة مدير الصندوق على إدارة استثمارات الصندوق بشكل فاعل، مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق وبالتالي على مالكي وحدات الصندوق.	✓		يقوم مدير الصندوق باتباع سياسات و إجراءات متعلقة بأنظمة أمن المعلومات بحيث يتم الكشف المبكر عن أي محاولة اختراق و منع الفايروسات، بالإضافة الى سياسات و إجراءات والخاصة بخطة استمرارية الاعمال.
23.	مخاطر تعثر مدير الصندوق	حيث ان مدير الصندوق التزام عبر إرادته المحضة، في حالة انخفاض عائد الصندوق عن 5%، بالتبرع بدفع ما لا يزيد عن عائد قدره 2% من أصول ميفك الخاصة لحاملي الوحدات المستثمرين بالطرح وذلك للوحدات غير المباعة منذ بداية الطرح. وبالتالي أنه في حالة تعثر مدير الصندوق فإن لن يتمكن من التبرع الملزم بفروق العائد حال الانخفاض عن المستهدف. يشمل ذلك تعثر مدير الصندوق عن الوفاء بالتزاماته لسنة من السنوات أو لأكثر من سنة كما يشمل مخاطر إشهار إفلاس مدير الصندوق. كما أن هناك مخاطر تتمثل في إنهاء الصندوق قبل مدته وبالتالي عدم تمتع المستثمرين بميزة التبرع بفروق العائد.	✓		يوجد لدى مدير الصندوق الملائة المالية الكافية التي تمكنه من الوفاء بالتزاماته تجاه عملاء الصندوق.



صندوق ميفك ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

مع تقرير مراجع الحسابات المستقل لحاملي الوحدات

صندوق ميڤك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
القوائم المالية مع تقرير مراجع الحسابات المستقل لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

صفحة

فهرس

-	تقرير مراجع الحسابات المستقل لحاملي الوحدات
١	قائمة المركز المالي
٢	قائمة (الخسارة) / الدخل الشامل
٣	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
٤	قائمة التدفقات النقدية
٣٨-٥	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ مالكي وحدات صندوق ميفك ريت
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/١)

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي لصندوق ميفك ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي ("مدير الصندوق") والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وقائمة (الخسارة) / الدخل الشامل، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية والتي تشمل ما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م،
- قائمة (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية والمعلومات التوضيحية الأخرى.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

تعتبر الأمور المتعلقة بمراجعة الحسابات في رأينا المهني، ذات أهمية قصوى في مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم معالجة هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وفي تكوين رأينا بشأنها، ولا نقدم رأياً منفصلاً بشأنها.

الخير

هاتف | +966 13 893 3378
فاكس | +966 13 893 3349
ص.ب 4636
الخير 31952

جدة

هاتف | +966 12 652 5333
فاكس | +966 12 652 2894
ص.ب 15651
جدة 21454

الرياض

هاتف | +966 11 206 5333
فاكس | +966 11 206 5444
ص.ب 69658
الرياض 1557

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ مالكي وحدات صندوق ميك ريت
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/٢)

الأمر الرئيسي للمراجعة (تتمة)

الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة	الأمر الرئيسي للمراجعة
<p>تقييم الاستثمار العقارية</p> <p>حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من "تقييم" لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وأكدنا أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير؛</p> <p>تقويم كفاءة وقدرات وموضوعية خبراء التقييم. التوصل إلى فهم لأعمال خبراء التقييم.</p> <p>تقويم مدى مناسبة عمل الخبراء كدليل مراجعة للإقرارات ذات الصلة.</p> <p>- قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيوداً على نطاق عملهم؛</p> <p>إشراك متخصص في تقييم الافتراضات والتقديرات الرئيسية، مثل معدل الخصم ومعدل الرسملة ودخل الإيجار السنوي ونفقات التشغيل والإشغال، التي يستخدمها خبراء التقييم العقاري في تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية.</p> <p>تقييم المبلغ القابل للاسترداد، أي أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة في العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه؛ و قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً لإيضاح رقم ٩ مع تقارير المقيمين الخارجيين.</p> <p>تقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية.</p>	<p>يملك صندوق ميك ريت محفظة من الاستثمارات العقارية التي تتألف من المباني التجارية التي تقع في المملكة العربية السعودية ودبي.</p> <p>يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بغرض كسب إيرادات تأجيرية أو لإنماء رأس المال أو للسبيين معاً، ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة المتراكمة</p> <p>يتم إعادة قياس الاستثمارات العقارية لخسائر الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي يزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد.</p> <p>لتقييم الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الاستعانة بمقيمين عقاريين معتمدين مستقلين لإجراء تقييم معتمد للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>لقد اعتبرنا ذلك من أمور المراجعة الرئيسية حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب حكماً هاماً من قبل مدير الصندوق ويمكن أن يكون التأثير المحتمل لانخفاض القيمة إن وجد جوهرياً على القوائم المالية.</p> <p>يرجى الرجوع إلى ملخص المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية في إيضاح رقم ٥ المتعلق بالانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، وإيضاح رقم ٤ التي يحتوي على الأحكام المحاسبية الجوهرية والتقديرات والافتراضات المتعلقة بالانخفاض في القيمة، وإيضاح رقم ٧ المتعلق بالاستثمارات العقارية.</p>

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ مالكي وحدات صندوق ميفك ريت
الرياض – المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/٣)

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٣م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو مُحرفة بشكلٍ جوهري بأية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري،

في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل "وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي" المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرياً إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، وتُعد التحريفات جوهرياً إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي قامت بها الإدارة.

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ مالكي وحدات صنوق ميك ريت
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/٤)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، وما إذا كان هناك عدم نأكد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خلتنا إلى وجود عدم نأكد جوهرى، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. ونسند استنتاجنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفناً مسبقياً قد تسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقديم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة ونوفيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية تقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

كما نقدم للمسؤولين عن الحوكمة بياناً بأننا قد امتثلنا للمطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يتعلق بالاستقلال، والتواصل معهم بجميع العلاقات والمسائل الأخرى التي قد يعنفد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلاليتنا، وعند الإفضاء، مع الضمانات ذات الصلة.

ومن الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد الأمور التي كانت ذات أهمية قصوى في مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، وبالتالي فهي تعتبر أمور مراجعة رئيسية. نحن نصف هذه الأمور في تقرير مراجع الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العام عن هذا الأمر أو عندما نقرر، في ظروف نادرة للغاية، أنه لا ينبغي الإبلاغ عن أمر ما في تقريرنا بسبب العواقب السلبية للقيام بذلك من المتوقع بشكل معقول أن تفوق فوائد المصلحة العامة تمثل هذا الاتصال.

عن البسام وشركاؤه



أحمد عبد المجيد مهندس
محاسب قانوني
ترخيص رقم: ٤٧٧
الرياض: ١٧ رمضان ١٤٤٥ هـ
الموافق: ٢٧ مارس ٢٠٢٤

صندوق ميפק ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	ايضاح	
			الموجودات
٨.٩,٠٥٢,٠٨٦	٨.٦,٩٢٨,٧٤١	٧	عقارات استثمارية، صافي
١٠٠,٠٧٦,٠٤٤	٩٠,٥٦٦,٠٩١	٨	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي
٨٠,٠٨٥,٠٤٦	٧٧,٢٧٤,٢٧٤	١٠	حق استخدام موجودات، صافي
٣١,٧٨٩,٤٦٠	١٨,٨٩٢,٠٢٩	١١	ذمم ايجارات مدينة، صافي
٣,٢٢٠,٦٩١	٨,٣١٠,٨٩٤	١٢	النقد وما في حكمه
١,٠٢٤,٢٢٣,٣٢٧	١,٠٠١,٩٧٢,٠٢٩		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٣٥٣,٩٨٩,٦٠٥	٣٥٣,٥٦٦,٣٠٨	١٣	قروض
١٠٤,٧٨٥,٤٩١	٩٣,٦٩٠,٦٧٠	١٠	مطلوبات عقود الايجار بموجب حق استخدام موجودات
٢٣,٢٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٤	ذمم دائنة تجارية
٥,٨١٢,٤٠٠	١٤,٩٠٩,١٩٨	١٥	ايرادات ايجار غير مكتسبة
١١,٨٠٥,١٣٨	٨,٦٤٨,٣٠٦	١٦	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٤٩٩,٥٩٢,٦٣٤	٤٨٨,٨١٤,٤٨٢		إجمالي المطلوبات
٥٢٤,٦٣٠,٦٩٣	٥١٣,١٥٧,٥٤٧		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
			الوحدات المصدرة (بالعدد)
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠		
٧.١٥٩٦	٧.٠٠٣٠		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة - بالقيمة الدفترية
٨.٠٠٥٨	٧.٧٤٣٨	٩	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة - بالقيمة العادلة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
قائمة (الخسارة) / الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	ايضاح	
			إيرادات
٦٣,٢٠٨,٨٤٨	٦٠,٥٢٣,٦٣٧	١٧	إيرادات التأجير
٦٣,٢٠٨,٨٤٨	٦٠,٥٢٣,٦٣٧		إجمالي الإيرادات
			المصروفات التشغيلية
(٦,٢١٣,٧١٥)	(٦,٢١٣,٧١٥)	٧	استهلاك عقارات استثمارية
١٦,٠٦٠,٣٣٣	٤,٠٩٠,٣٧٠	٧	عكس هبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
(١٤,٢٣٨,٥٧٨)	(٩,٥٠٩,٩٥٣)	٨	إطفاء موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع
٨,٩٤٥,٢٤٠	-	٨	عكس في قيمة موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع
(٩,٤٤٧,٤٤٨)	(٧,٦٩٣,٣٧٢)	١٠	استهلاك حق استخدام موجودات
(٤,٢١٠,١٥٩)	(٣,٦٨١,٦٠١)	١٠	تكاليف تمويل مطلوبات عقود الايجار بموجب حق استخدام موجودات
(١٧,٣١٣,٦٣٨)	(٢٠,٣٧٠,٩٦١)	١١	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١١,٣٦٦,٧٨٥)	(١٥,١٨٦,٩٧٥)	١٨	مصروفات أخرى
(١,٨٤٣,٥٧١)	(١,٨٠٣,٣١٠)	٢٠	أنعاب إدارة الصندوق
(٢١٦,٨٣٠)	(٢٥٠,٤٩٣)		أنعاب أمين الحفظ
(٣٩,٨٤٥,١٥١)	(٦٠,٦٢٠,٠١٠)		إجمالي المصروفات التشغيلية
٢٣,٣٦٣,٦٩٧	(٩٦,٣٧٣)		(الخسارة) / الدخل التشغيلي
(٢١,١٩٧,٤٠٥)	(١٨,٧٩٤,٣١٧)	١٣	تكاليف التمويل
١١,٥٢٣,٠٨٥	٧,٤١٧,٥٤٤	١٩	إيرادات أخرى
١٣,٦٨٩,٣٧٧	(١١,٤٧٣,١٤٦)		صافي (الخسارة) / الدخل للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
١٣,٦٨٩,٣٧٧	(١١,٤٧٣,١٤٦)		إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	إيضاح	
٥٢١,٩٣٢,١٩٠	٥٢٤,٦٣٠,٦٩٣		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
١٣,٦٨٩,٣٧٧	(١١,٤٧٣,١٤٦)		إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
(١٠,٩٩٠,٨٧٤)	-	٢٢	توزيعات أرباح
<u>٥٢٤,٦٣٠,٦٩٣</u>	<u>٥١٣,١٥٧,٥٤٧</u>		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	إيضاح
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١٣,٦٨٩,٣٧٧	(١١,٤٧٣,١٤٦)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
		تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
٦,٢١٣,٧١٥	٦,٢١٣,٧١٥	٧ استهلاك عقارات استثمارية
(١٦,٠٦٠,٣٣٣)	(٤,٠٩٠,٣٧٠)	٧ (عكس) هبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
١٤,٢٣٨,٥٧٨	٩,٥٠٩,٩٥٣	٨ إطفاء موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع
(٨,٩٤٥,٢٤٠)	-	٨ (عكس) في قيمة موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع
٩,٤٤٧,٤٤٨	٧,٦٩٣,٣٧٢	١٠ استهلاك حق استخدام موجودات
٤,٢١٠,١٥٩	٣,٦٨١,٦٠١	١٠ تكاليف تمويل مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات
١٧,٣١٣,٦٣٨	٢٠,٣٧٠,٩٦١	١١ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢١,١٩٧,٤٠٥	١٨,٧٩٤,٣١٧	١٣ تكاليف التمويل
-	(٧,٤٠٩,٠٢٢)	١٩/١٠ إعادة قياس عقود الإيجار
٦١,٣٠٤,٧٤٧	٤٣,٢٩١,٣٨١	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٣,٤٩٦,٠٤١)	(٧,٤٧٣,٥٣٠)	ذمم إيجارات مدينة
(١٥,١٠٠,٠٠٠)	(٥,٢٠٠,٠٠٠)	ذمم دائنة تجارية
٨٠٤,٦٦٥	٩,٠٩٦,٧٩٨	إيرادات إيجار غير مكتسبة
١,٨٢٩,٥٢٨	(٣,١٥٦,٨٣٢)	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(٢,٦٣٠,٦٦٦)	-	رسوم تعامل
٤٢,٧١٢,٢٣٣	٣٦,٥٥٧,٨١٧	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(٧,٢٩٩,٩٩١)	(١٢,٢٥٠,٠٠٠)	١٠ مطلوبات عقود الإيجار المدفوعة
(٥,٢٠٠,٠٠٠)	-	١٣ مسدد إلى قروض
(١٧,٢٣٠,٣٢٦)	(١٩,٢١٧,٦١٤)	١٣ تكاليف التمويل المدفوعة
(١٠,٩٩٠,٨٧٤)	-	٢٢ توزيعات الأرباح المدفوعة
(٤٠,٧٢١,١٩١)	(٣١,٤٦٧,٦١٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١,٩٩١,٠٤٢	٥,٠٩٠,٢٠٣	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١,٢٢٩,٦٤٩	٣,٢٢٠,٦٩١	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٣,٢٢٠,٦٩١	٨,٣١٠,٨٩٤	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١- التنظيم والنشاط

صندوق ميفك ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع الشريعة وأحكام الشريعة الإسلامية، مؤسس في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

الصندوق مدرج في سوق الأسهم السعودية ("تداول")، ويحمل الرمز (٤٣٤٦)، ويتم تداول وحداته بناء على أنظمة وتشريعات هيئة السوق المالية يبلغ رأس مال الصندوق ٧٣٢,٧٦٨,٠٠٠ ريال سعودي مقسمة على ٧٣,٢٧٦,٨٠٠ وحدة بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي لكل وحدة. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتמיד وفقاً لطلب مدير الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية.

بدأ التداول في وحدات الصندوق في سوق الأسهم السعودية بتاريخ ٥ ربيع الأول ١٤٤٠ هـ الموافق ١٣ نوفمبر ٢٠١٨ م بعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدرة للدخل متواجدة في المملكة العربية السعودية ودول الخليج العربي.

يسعى الصندوق بشكل عام للاستحواذ على أو الاستثمار في الأصول العقارية الفندقية و/أو التجارية و/أو الإدارية "أبراج مكتبية" و/أو اللوجستية و/أو السكنية و/أو ذات الاستخدام المتعدد المدرة للدخل.

يدار الصندوق من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٧٠٣٨، ومرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٢٩-٣٧-٦٠.

تبدأ السنة المالية للصندوق في ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

٢- اللوائح النظامية

يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، والتي تنص على المتطلبات التي يتعين على صناديق الاستثمار العقاري وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة العاملة في المملكة العربية السعودية اتباعها.

وافق وزير المالية بموجب القرار الوزاري رقم (٢٩٧٩١) بتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤ هـ الموافق ٣ ديسمبر ٢٠٢٢ م، على قواعد الزكاة لصناديق الاستثمار المسموح بها من قبل هيئة السوق المالية.

تسري القواعد اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ م وتتطلب من صناديق الاستثمار التسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (الهيئة).

كما تشترط القواعد على صناديق الاستثمار تقديم إقرار المعلومات الزكوية إلى الهيئة خلال ١٢٠ يوماً من نهاية سنتها المالية، بما في ذلك القوائم المالية المدققة وسجلات المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأي بيانات أخرى تطلبها الهيئة. وبموجب القواعد، لا تخضع صناديق الاستثمار للزكاة بشرط ألا تمارس أنشطة اقتصادية أو استثمارية غير مشروطة وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة من هيئة السوق المالية.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ولتتماشى مع اللائحة التنفيذية ذات الصلة الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق.

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي. قامت هيئة السوق المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م بالتحقق من مدى مناسبة الاستمرار في استخدام نموذج التكلفة أو السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة واتخذت القرارات التالية:

- إلزام الصناديق المدرجة بالاستمرار في استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (بموجب معيار المحاسبة الدولي ٤٠ (في القوائم المالية المعدة للفترة المالية قبل السنة الميلادية المنتهية في ٢٠٢٢ م).
- السماح للصناديق المدرجة بالاختيار بين نموذج التكلفة أو نموذج القيمة العادلة لقياس العقارات الاستثمارية (بموجب معيار المحاسبة الدولي ٤٠) للفترة المالية التي تبدأ من السنة الميلادية ٢٠٢٢ م أو بعد ذلك، كما أنه

استمر الصندوق في استخدام نموذج التكلفة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية باستخدام العملة الرئيسية التي يعمل فيها الصندوق ("العملة الوظيفية"). يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق، يتم تقريب الأرقام لأقرب ريال سعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك.

٤- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الجوهرية

خلال دورة الأعمال العادية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقدير والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المصرح عنها للموجودات، والمطلوبات، والإيرادات، والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات أو أي فترات مستقبلية تتأثر بذلك. وفيما يلي بياناً بالأحكام والتقدير المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية:

١-٤ الأحكام

معلومات حول الأحكام الصادرة عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها التأثير الأكثر أهمية على المبالغ المعترف بها في القوائم المالية. تم تطبيق الأحكام في حالات تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار وتصنيف لعقود الإيجار.

١-١-٤ الاستمرارية

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهو على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية للاستمرار العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى مدير الصندوق علم بأي حالات عدم تأكد جوهري قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. عليه، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

٤- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢-٤ الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات

٤-٢-٤-١ الأعمار الانتاجية والقيم المتبقية للعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة

يقوم مدير الصندوق بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية لحساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للموجودات أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، وتعديل التغير في قسط الاستهلاك و/ أو نفقات الاطفاء، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. وتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة (إيضاح ٨/٧).

٤-٢-٤-٢ الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة

يقوم مدير الصندوق بتقييم ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على هبوط في القيمة لجميع العقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة في تاريخ كل تقرير. ويتم إجراء اختبار للتأكد من وجود هبوط في قيمة الموجودات عند وجود دليل على أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار سنوي للتأكد من وجود الهبوط في القيمة، يقوم الصندوق بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصول أو القيمة العادلة للوحدة المدرة للنقدية ناقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة الحالية، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة لاسترداد الأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

وعند تقدير القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الملائم والذي يعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقويم ملائمة.

يتم إجراء تقييم في كل تاريخ تقرير لمعرفة ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الهبوط في القيمة المعترف بها سابقاً ربما لم تعد موجودة أو ربما تكون قد انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يقوم مدير الصندوق بتقدير القيمة القابلة لاسترداد الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية. يتم عكس خسارة الهبوط في القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة لاسترداد الأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة هبوط في القيمة. يكون العكس محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد، ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة الهبوط في قيمة الأصل في السنوات السابقة. ويتم الاعتراف بهذا العكس في قائمة الدخل الشامل.

٤-٢-٤-٣ معدل خصم عقود الإيجار

يقوم الصندوق باستخدام التقديرات في تحديد معدل الاقتراض الإضافي في احتساب القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار. وكذلك المدة المتوقعة في حال وجود خيارات تمديد.

٤-٢-٤-٤ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن قياس مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضاً في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، مثل:

- اختيار النماذج المناسبة والافتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات / الأسواق وما يرتبط بها من خسائر ائتمانية متوقعة.
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية

١-٥ الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي لذمم الايجارات المدينة المُصدرة عند نشوئها. يتم الإثبات الأولي لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولي للأصل المالي (ما لم يكن ذمة ايجارات مدينة دون مكون تمويل مهم) أو للالتزام المالي بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتنائه أو إصداره، للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي لذمم الايجارات المدينة دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الأصل المالي على أنه مقاس: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:

- (١) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- (٢) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطين التاليين:

- (١) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية؛ و
- (٢) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

القياس اللاحق

تنطبق السياسة المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

تقاس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المستنفذة باستعمال طريقة الفائدة الفعلية. تنخفض القيمة المستنفذة بخسائر هبوط القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر الصرف الأجنبي والهبوط في القيمة في قائمة الدخل الشامل. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة من إلغاء إثبات الاستثمار في قائمة الدخل الشامل.	الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
---	------------------------------------

إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية لاحقاً لإثباتها الأولي، إلا في الفترة التي يقوم فيها الصندوق بتغيير نموذج أعماله بهدف إدارة الموجودات المالية.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

-٥ المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)
١-٥ الأدوات المالية (تتمة)

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بالدفع الكامل للتدفقات النقدية التي تم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما:
(١) قيام الصندوق بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو
(٢) عدم قيام الصندوق بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

الهبوط في قيمة الموجودات المالية

إن إثبات الخسائر الائتمانية لم يعد يعتمد على تحديد الصندوق لحدث الخسارة الائتمانية لأول مرة. وبدلاً من ذلك، يأخذ الصندوق بالاعتبار نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم المخاطر الائتمانية وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث السابقة والتنبؤات المعقولة والقابلة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة:

يطبق الصندوق المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. وتطبق هذه الطريقة بهدف تقييم مخصص ما مقابل:

- الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة:

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد ذمم الايجارات المدينة وذلك على مدى ١٢ شهراً قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. وتُعدّل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية ذمم الايجارات المدينة. قرر الصندوق أن الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية (الدولة التي يقدم خدماته فيها) ومعدل التضخم لتكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي يُعدّل معدلات الخسارة التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يُقسّم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بافتراض التعثر في السداد، والتعرضات عند التعثر في السداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:

الخسارة بافتراض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادةً التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

احتمالية التعثر في السداد: تمثل احتمالية التعثر في السداد على مدى أفق زمني محدد.

التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير التعرض في تاريخ تعثر مستقبل في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

١-٥ الأدوات المالية (تتمة)

النموذج وإطار العمل

يستخدم الصندوق نموذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس الهبوط في قيمة الموجودات المالية. تتضمن نماذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة معلومات من دورة الائتمان الحالية وتقييم المخاطر في مرحلة زمنية معينة. إن الهيكل الخاص باحتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة يمكن استخدامها لقياس التدهور الائتماني والبدء في احتمالية التعثر في السداد عند القيام بعمليات احتساب المخصص. كذلك، عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، وبعد تحويل المدخلات بشكل صحيح، يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية والقيمة الدفترية الإجمالية، ومخصص الخسارة، والتكلفة المطفأة للأداة المالية ومن ثم احتسابها.

نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

يقوم الصندوق بإدراج عامل الاقتصاد الكلي من الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لوضع نماذج متعددة بغرض تحقق نتائج أكثر احتمالية باستخدام النماذج الأفضل والأسوأ. إن التحليل الذي يستند إلى السيناريو يتضمن معلومات مستقبلية ضمن تقدير الهبوط في القيمة باستخدام نماذج متعددة للاقتصاد الكلي المستقبلي. ويعكس تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة قيمة غير متحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة.

وبعد أن يتم تعديل مدخلات النموذج لنماذج الاقتصاد الكلي المذكورة أعلاه، يتم احتساب احتمالية التعثر في السداد لكل سيناريو وعندئذٍ يتم احتساب المتوسط المرجح لاحتمالية التعثر في السداد الذي يستند إلى احتمالية النماذج. وفي الخطوة الأخيرة، يتم تحديد المتوسط المرجح للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والذي يستند إلى احتمالية النماذج.

تقسيم المحفظة

يقوم الصندوق بتقييم موجوداته المالية استناداً إلى خصائص المخاطر الائتمانية باستخدام عمليات تقسيم مثل المنطقة الجغرافية، ونوع العميل، وتصنيف العميل وغير ذلك. وتعكس التقسيمات المختلفة فروقات في أحداث احتمالية التعثر في السداد وفي معدلات الاسترداد في حدث "التعثر في السداد".

تعريف التعثر في السداد

في السياق السابق، يعتبر الصندوق أن التعثر في السداد يحدث عندما:

- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للصندوق بالكامل دون قيام الصندوق باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (إذا كان الصندوق يحتفظ به)، أو
 - عندما يكون العميل متأخر السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للصندوق. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة سيناريو التعثر في السداد للصندوق، فإن ذلك يدحض افتراض الـ ٩٠ يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩).
- يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الدخل الشامل. يتم شطب ذمم الإجراءات المدينة مع المخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال حقيقي باستردادها مستقبلاً وتم تحقق كافة الضمانات أو تم تحويلها إلى الصندوق. في حال زيادة أو نقصان مبلغ خسائر الهبوط في القيمة المقدرة في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الهبوط في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الهبوط في القيمة المثبتة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الدخل الشامل.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

-٥ المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)
١-٥ الأدوات المالية (تتمة)

المخصص المحدد

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عميل لعميل آخر في تاريخ كل تقرير. يقوم الصندوق بإثبات مخصص محدد مقابل ذمم الايجارات المدينة من بعض العملاء. ويتم عكس المخصصات فقط عندما يتم استرداد المبالغ القائمة من العملاء.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (سواء جزئياً أو كلياً) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما يقرر الصندوق أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

المطلوبات المالية

يتم الإثبات الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، مخصصاً منها تكاليف المعاملات المباشرة. تشمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق بشكل رئيسي على قروض ومطلوبات عقود الايجار بموجب حق استخدام موجودات وذمم دائنة تجارية وإيرادات ايجار غير مكتسبة ومصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى بعد الإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس القروض بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

التوقف عن الإثبات

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد المطلوبات التعاقدية أو إلغائها أو انتهاءها.

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، يجري الصندوق تقييماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذٍ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذٍ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، يقوم الصندوق بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الدخل الشامل.

المطلوبات المالية

يتوقف الصندوق عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي يتم تمييزها والمطلوبات المالية الجديدة بالشروط المعدلة يتم إثباته في قائمة الدخل الشامل.

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)**١-٥ الأدوات المالية (تتمة)****مقاصة الأدوات المالية**

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة وعند وجود النية للتسوية على أساس الصافي وذلك لبيع الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

يتم عرض الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع بصورة منفصلة وتقاس بقيمتها الدفترية قبل تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. ومع ذلك، يتم الاستمرار في قياس بعض الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع وفقاً للسياسة المحاسبية الملائمة للمجموعة لهذه الموجودات. وبمجرد تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع، لا تخضع الموجودات للاستهلاك أو الاطفاء.

تم عرض أي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع عملية غير مستمرة أو إعادة قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، كجزء من البند الرئيسي الواحد والربح أو الخسارة من العمليات غير المستمرة.

٢-٥ قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية مثل أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو

- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالح اقتصادية لهم.

يستخدم الصندوق طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى لقياس القيمة العادلة ككل.

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.

- المستوى ٢: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة القابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

- المستوى ٣: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة غير القابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يقوم الصندوق بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية. يقوم الصندوق بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر وقياس القيمة العادلة غير المتكرر.

وبتاريخ كل تقرير، يقوم الصندوق بتحليل التغيرات في قيمة الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقويمها طبقاً للسياسات المحاسبية للصندوق. ولأغراض هذا التحليل، يقوم الصندوق بالتحقق من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى. كما يقوم الصندوق أيضاً بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات مع المصادر الخارجية ذات العلاقة لتحديد ما إذا كان التغير معقولاً. ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها (إيضاح ٨/٧).

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)**٥-٣ الهبوط في قيمة الموجودات غير المالية**

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد من وجود هبوط في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. يتم الاعتراف بخسارة الهبوط في القيمة بالمبلغ الذي يزيد به القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف للبيع والقيمة الحالية. وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد الهبوط في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الهبوط في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الهبوط في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

٥-٤ العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة محتفظ بها إما للحصول على دخل من الإيجارات أو رفع قيمة رأس المال أو كليهما، ولكن ليس بغرض بيعها خلال السياق الاعتيادي للأعمال، وهي تُستخدم في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية وفقاً لنموذج التكلفة عند الإثبات الأولي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الهبوط في القيمة، إن وجدت، تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح رقم ٧ حول هذه القوائم المالية.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند بيعها أو عندما تكون مشغولة من قبل المالك أو في حالة عدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها.

تم إثبات أي ربح أو خسارة عند استبعاد العقارات الاستثمارية (التي تحتسب بالفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في قائمة الدخل الشامل.

تتضمن التكلفة النفقات المباشرة لاقتناء العقار الاستثماري. تتضمن تكلفة العقار الاستثماري المنشأ ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة، بالإضافة إلى أي تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بالوصول بالعقار الاستثماري إلى الحالة التشغيلية للاستخدام المحدد له وتكاليف الاقتراض المرسمة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للصندوق في كل تاريخ تقرير للتأكد من وجود أي مؤشرات على حدوث هبوط في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

يحدث الهبوط في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبر. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حدة إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ معاملات السوق الحديثة، إن وجدت في الاعتبار. وإذا تعذر تحديد مثل هذه المعاملات حينئذ يتم استخدام نموذج تقييم مناسب.

تستند القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، الذي بموجبه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل خصم لما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملائمة للأصل. ويتم إثبات خسائر الهبوط في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الهبوط في القيمة التي تم إثباتها سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. وفي حالة وجود هذا المؤشر، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات أو وحدات إنتاج النقد. يتم عكس خسائر الهبوط في القيمة التي تم الاعتراف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة هبوط في القيمة. إن مبلغ العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، فيما لو لم يتم تسجيل خسارة الهبوط في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إثبات مبلغ العكس في قائمة الدخل الشامل.

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)**٥-٥ الموجودات غير الملموسة**

يتم الاعتراف مبدئياً بالموجودات غير الملموسة بالقيمة العادلة والتكاليف والمصرفوات المباشرة المتعلقة بعملية الاستحواذ بما في ذلك رسوم الصفقات لمدير الصندوق. يتم قياسها بشكل لاحق بالتكلفة مخصصاً منها الإطفاء المتراكم ومصروف الهبوط إن وجد. تتم رسملة المصرفوات اللاحقة عندما تؤدي إلى زيادة المنفعة أو العمر الاقتصادي للأصل، عدا ذلك يتم تحميلها كمصرفوف فترة خلال الفترة التي استحققت فيها، تم الإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات غير الملموسة في إيضاح رقم ٨ حول هذه القوائم المالية.

٦-٥ الأعمار الإنتاجية المقدرة

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة:

السنوات

المباني	٤٠ سنة
موجودات غير ملموسة	٤٠ سنة أو فترة الإيجار أيهما أقل

٧-٥ هبوط قيمة الموجودات غير المتداولة

تتم مراجعة العقارات للتأكد من هبوط قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة هبوط القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده والذي يكون أعلى للقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة المستخدمة. عندما تنعكس خسارة هبوط القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار إلى التقديرات للمبلغ القابل للاسترداد، ولكن لا يجب أن تزيد القيمة الدفترية المتزايدة عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها. يتم إثبات عكس خسارة الهبوط في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

٨-٥ حق استخدام موجودات

يعترف الصندوق بحق استخدام الموجودات في تاريخ بدء الإيجار (أي تاريخ توفر الأصل للاستخدام). يتم قياس حق الاستخدام للموجودات بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر هبوط في القيمة، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس لمطلوبات الإيجار. تتضمن تكلفة حق الاستخدام للموجودات مبلغ مطلوبات الإيجار المعترف بها والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ومدفوعات الإيجار التي تم دفعها في تاريخ البدء أو قبله ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. ما لم يكن الصندوق على يقين معقول من حصوله على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة الإيجار، يتم استهلاك حق الاستخدام للموجودات المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر ومدة الإيجار، أيهما أقصر. يخضع حق استخدام الموجودات لهبوط القيمة.

٩-٥ مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات

يعترف الصندوق عند بدء عقد الإيجار، بمطلوبات عقود الإيجار التي تُقاس بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي تُدفع على مدى فترة عقد الإيجار. وتشتمل مدفوعات الإيجار على المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة الفعلية) ناقصاً أي حوافز إيجار مُستحقة القبض ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو مُعدّل والمبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. وتتضمن أيضاً مدفوعات الإيجار سعر ممارسة خيار الشراء المؤكّد بصورة معقولة أن يمارسه الصندوق ومدفوعات غرامات إنهاء عقد الإيجار إذا كان عقد الإيجار يعكس ممارسة الصندوق خيار الإنهاء. ويُعترف بمدفوعات الإيجار المتغيرة، التي لا تعتمد على مؤشر أو مُعدّل معيّن، كمصرفوف في السنة التي يتسبب خلالها الحدث أو الظرف في إجراء السداد. وعند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، يستخدم الصندوق مُعدّل الاقتراض الافتراضي عند بدء عقد الإيجار إذا كان مُعدّل الفائدة المنصوص عليها ضمنياً في عقد الإيجار بتعدّل تحديده بيسر. وبعد تاريخ بدء عقد الإيجار، يضاف مبلغ مطلوبات عقد الإيجار ليعكس تزايد الفائدة ويُخفّض حسب دُفعت الإيجار المُسَددة. فضلاً عن ذلك، يُعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مُدة عقد الإيجار؛ سواء كان تعديراً في دفعات الإيجار الثابتة الفعلية أو تعديراً في تقييم شراء الأصل محل العقد.

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

١٠-٥ ذمم الايجارات المدينة

يتم قياس ذمم الايجارات المدينة مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات المباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عادة قياس مخصص الهبوط في ذمم الايجارات المدينة بمبلغ يساوي الخسارة المتوقعة مدى العمر.

١١-٥ النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الحسابات الجارية لدى البنوك وودائع المراجعة قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي لثلاثة أشهر أو أقل (ان وجدت) والمتاحة للصندوق دون أي قيود. يتم قياس النقدية وشبه النقدية بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي.

١٢-٥ قروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة (كمتحصلات مستلمة). بالصافي بعد خصم تكاليف المعاملة، إن وجدت. في وقت لاحق على الاعتراف المبدئي يتم قياس القروض طويلة الاجل بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. يتم الاعتراف بأي فرق بين المتحصلات (بالصافي بعد خصم تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في قائمة الدخل الشامل على مدى فترة القرض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة على تسهيلات القروض ضمن تكاليف معاملات القرض بالقدر الذي يكون فيه من المحتمل سحب بعض أو كل التسهيلات. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم حتى يتم سحب التسهيلات، ويتم رسملة الرسوم ضمن المدفوعات مقدماً لخدمات السيولة بالقدر الذي لا يكون هناك دليل على احتمالية سحب جزء أو كل التسهيلات، ويتم إطفائها على مدى فترة التسهيل ذو العلاقة.

يتم التوقف عن الاعتراف بالقروض في قائمة المركز المالي عندما يتم تسوية الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء مدته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إطفائها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المادي المدفوع، بما في ذلك الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات المفترضة، في قائمة الدخل الشامل ضمن الإيرادات الأخرى أو تكاليف التمويل.

١٣-٥ تكلفة الاقتراض

يتم رسملة القروض العامة والمحددة المرتبطة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة للرسملة خلال الفترة الزمنية المطلوبة لإتمام وإعداد الأصل للاستخدام أو البيع المخصص له، كما هو مناسب. إن الأصول المؤهلة هي الأصول التي تستغرق بالضرورة فترة طويلة من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع المخصصة له. يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة لحين إنفاقها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم إثبات تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف في السنة التي يتم تكبدها فيها في قائمة الدخل الشامل.

١٤-٥ موجودات العقود

تدرج الإيرادات المثبتة بالزيادة عن قيمة الفواتير، إن وجدت، ضمن الموجودات المتداولة كإيرادات إيجار غير مكتسبة ويتم تسويتها في الفترة اللاحقة عند إصدار الفواتير.

١٥-٥ مطلوبات العقود

تدرج المطلوبات المقدمة التي تزيد عن قيمة الإيرادات المثبتة، إن وجدت، ضمن المطلوبات المتداولة كإيرادات إيجار مؤجلة، ويتم إثباتها كإيرادات في الفترة اللاحقة عند تقديم خدمة الإيجار ذات الصلة.

١٦-٥ المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

يتم الاعتراف مبدئياً بالمصاريف المستحقة الدفع والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

١٧-٥ صافي قيمة الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة والمفصح عنها في القوائم المالية وذلك بقسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية السنة.

١٨-٥ الزكاة

وفقاً لقواعد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك الخاصة بصناديق الاستثمار، لا يخضع الصندوق للزكاة بشرط ألا يشارك في أنشطة اقتصادية أو استثمارية غير منصوص عليها وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة من هيئة السوق المالية.

يتعين على الصندوق تقديم إقرار معلومات الزكاة السنوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة"). قام مدير الصندوق بتسجيل الصندوق وسيقوم بتقديم إقرار معلومات الزكاة السنوية إلى الهيئة.

١٩-٥ ضريبة القيمة المضافة

يتم إثبات المصاريف والأصول بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، فيما عدا:

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة بشأن شراء الأصول أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من السلطات الضريبية، وفي هذه الحالة يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصول أو كجزء من مصروف البند، عندما ينطبق ذلك، و/أو
- عند إظهار ذمم الإيجارات المدينة والذمم الدائنة التجارية شاملة مبلغ ضريبة القيمة المضافة

إن صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابل للاسترداد من / أو المستحق إلى السلطات الضريبية يتم إدراجه إما كجزء من المصروفات المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى أو المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى في قائمة المركز المالي.

٢٠-٥ الاعتراف بالإيرادات

تتكون إيرادات الصندوق بشكل رئيسي من إيرادات عقود الإيجار التشغيلية.

إيرادات الإيجار من تأجير العقارات الاستثمارية كمؤجر

عندما يعمل الصندوق كمؤجر، فإنه يحدد عند بداية عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار هو عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي.

لتصنيف كل عقد إيجار، يقوم الصندوق بإجراء تقييم شامل لما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت العرضية للملكية الأصل الأساسي. إذا كان الأمر كذلك، فإن عقد الإيجار هو عقد إيجار تمويلي، وإذا لم يكن الأمر كذلك، فهو عقد إيجار تشغيلي. وكجزء من هذا التقييم، يأخذ الصندوق في الاعتبار بعض المؤشرات مثل ما إذا كان عقد الإيجار يشمل الجزء الأكبر من الحياة الاقتصادية للأصل. لقد قدر الصندوق أن جميع عقود الإيجار الخاصة به هي عقود إيجار تشغيلية.

يتم إدراج العقارات المؤجرة بموجب عقود الإيجار التشغيلي ضمن العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي. يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. عندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين، يتم إثبات تكلفة الحوافز على مدى فترة الإيجار، على أساس القسط الثابت، كتخفيض في إيرادات الإيجار.

دخل الإيجار

يتم إثبات دخل الإيجار من عقد الإيجار التشغيلي للعقارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار التشغيلي.

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٥-٢١ المصروفات الأخرى

تتضمن المصاريف الأتعاب القانونية والمحاسبية وأتعاب المراجعة والأتعاب الأخرى، ويتم إثباتها في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي يتم تكبدها فيها على أساس الاستحقاق.

٥-٢٢ توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح على مالكي الوحدات في الصندوق كمطلوبات في القوائم المالية للصندوق في الفترة التي يتم فيها الموافقة على توزيعات الأرباح. لدى الصندوق سياسة توزيع أرباح على أساس نصف سنوي بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه، ولا يشمل الربح الناتج عن بيع الأصول العقارية الأساسية.

٥-٢٣ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون للصندوق التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة للأحداث السابقة، ومن المحتمل أن تدفق الموارد المطلوب لتسوية الالتزام ويمكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام.

٥-٢٤ المطلوبات المحتملة

جميع المطلوبات المحتملة الناجمة عن أحداث سابقة والتي سوف يتأكد وجودها فقط من خلال وقوع أو عدم وقوع حدث واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة والتي لا تخضع لسيطرة كاملة من قبل الصندوق، أو جميع المطلوبات الحالية الناجمة عن أحداث سابقة، ولكنها غير مثبتة للأسباب التالية:

(١) عدم الالتزام، أو

(٢) عدم إمكانية قياس مبلغ الالتزام بموثوقية كافية؛ فإنه يجب تقييمها جميعاً بتاريخ كل قائمة مركز مالي والإفصاح عنها في القوائم المالية للصندوق ضمن المطلوبات المحتملة.

٥-٢٥ التقارير القطاعية

القطاع التشغيلي

القطاع التشغيلي هو أحد مكونات الصندوق والذي يقوم بأنشطة قد يحقق منها إيرادات ويتحمل عنها مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بمعاملات مع أي من قطاعات الصندوق الأخرى. يتم تقييم جميع نتائج القطاعات بشكل دوري من قبل متخذي القرارات التشغيلية لاتخاذ القرار حتى يتم اتخاذ قرارات وتقييم أداء الموارد المخصصة للقطاع والمعلومات المالية المتاحة بشكل منفصل.

تتضمن نتائج القطاع التي يتم رفعها إلى متخذي القرارات التشغيلية بنوداً عائدة مباشرة إلى القطاع بالإضافة إلى تلك التي يمكن تخصيصها على أساس مناسب. مصروفات المركز الرئيسي وتكاليف البحث والتطوير والموجودات / المطلوبات ذات العلاقة وموجودات ومطلوبات الزكاة. لدى الصندوق في المملكة العربية السعودية قطاع تشغيلي واحد (التأجير).

القطاع الجغرافي

القطاع الجغرافي هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت التي تعمل في أنشطة مربحة في بيئة اقتصادية معينة خاضعة لمخاطر وعوائد مختلفة عن تلك التي تعمل في بيئات اقتصادية أخرى.

يوجد قطاعات جغرافية لدى الصندوق في (المملكة العربية السعودية – الامارات العربية المتحدة).

٥-٢٦ المعاملات والأرصدة بالعملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات. يتم إثبات أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة في قائمة الدخل الشامل.

لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

-٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٢٧-٥ المعايير الجديدة الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ م مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم يتم الصندوق بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية:

ملخص التعديلات	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	الوصف	التعديلات على المعايير
يغير التعديل تاريخ انتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت في المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ عقود التأمين من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ الأداة المالية، بحيث تكون الكيانات ملزمة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.	١ يناير ٢٠٢٣ م	تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ (تعديلات المعيار الدولي للتقرير المالي ٤)	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩)
هذا معيار محاسبي جديد وشامل لعقود التأمين يغطي الإعراف والقياس والعرض والإفصاح. عند سريانه، سيحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ (جنبًا إلى جنب مع تعديلاته اللاحقة) محل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ عقود التأمين الصادر في عام ٢٠٠٥.	١ يناير ٢٠٢٣ م	عقود التأمين وتعديلاتها	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧
يتناول هذا التعديل مساعدة المنشآت على تحديد السياسات المحاسبية التي يجب الإفصاح عنها في قوائمها المالية.	١ يناير ٢٠٢٣ م	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٢
إن هذه التعديلات المتعلقة بتعريف التقديرات المحاسبية تساعد المنشآت على التمييز بين السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية.	١ يناير ٢٠٢٣ م	تعديل على تعريف التقدير المحاسبي	معيار المحاسبة الدولي رقم ٨
تتطلب هذه التعديلات من الشركات الاعتراف بالضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي، عند الاعتراف الأولي، إلى مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم.	١ يناير ٢٠٢٣ م	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة	معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢
تمنح هذه التعديلات الشركات إعفاءً مؤقتًا من محاسبة الضرائب المؤجلة الناشئة عن إصلاح الضرائب الدولية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD). كما تقدم التعديلات متطلبات إفصاح محددة للشركات المتأثرة.	١ يناير ٢٠٢٣ م	إصلاح الضريبة الدولية (قواعد نموذج الركيزة الثانية)	معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢

-٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٢٨-٥ المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد

لم يتم الصندوق بتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعايير المعدلة التالية الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد:

التعديلات على المعايير	الوصف	التي تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات
معياري المحاسبة الدولي رقم ١	تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٤ م	ساري المفعول من الفترة المحاسبية
معياري المحاسبة الدولي رقم ١	تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٤ م	أوضح التعديل المقصود بالحق في تأجيل التسوية، وأن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل الخاص بها، وذلك فقط إذا كان إن المشتقة الضمنية في التزام قابل للتحويل هي في حد ذاتها أداة حقوق ملكية، ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.
معياري الدولي للتقرير المالي رقم ١٦	عقود الإيجار للبيع وإعادة الاستئجار	١ يناير ٢٠٢٤ م	تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لشرح كيفية قيام المنشأة بمحاسبة البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة الاستئجار حيث تكون بعض أو كل دفعات الإيجار عبارة عن دفعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو سعر.
معياري المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعياري الدولي للتقرير المالي رقم ٧	ترتيبات تمويل الموردين	١ يناير ٢٠٢٤ م	تتطلب هذه التعديلات إضافة متطلبات إفصاح لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين، و"إشارات توجيهية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، تطلب من الكيانات تقديم معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل الموردين.
معياري المحاسبة الدولي رقم ٢١	صعوبة التحويل	١ يناير ٢٠٢٤ م	تحتوي التعديلات على إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك.

تتوقع الإدارة أنه سيتم تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية للصندوق عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لاعتماد هذه التفسيرات والتعديلات أي أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق في فترة التطبيق الأولى.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٦- أتعاب الإدارة والأتعاب الأخرى

يتقاضى مدير الصندوق الأتعاب التالية وفقاً لأحكام وشروط الصندوق.

١-٦ رسوم الاشتراك

تحتسب رسوم الاشتراك وقدرها ٢٪ من مبلغ الاشتراك تدفع مقدماً مرة واحدة ولن يتم احتساب الرسوم إلا بعد التخصيص. يتم استقطاع هذه الرسوم وتدفع لمدير الصندوق.

٢-٦ أتعاب الإدارة

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة تعادل ما نسبته ٠.٣٥٪ من صافي قيمة موجودات الصندوق، وتدفع كل نصف سنة.

٣-٦ أتعاب هيكلية التمويل

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلية تمويل بما يعادل نسبة ١٪ مقن المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية لصالح الصندوق.

٤-٦ رسوم الحفظ

يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسوم حفظ تعادل ما نسبته ٠.٢٥٪ سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق.

٥-٦ رسوم الصفقات

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم صفقات بمقدار ١٪ من سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو بيعه من الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط البيع والشراء وإتمام العملية وتكون الأتعاب مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري وتطبق على الأصول المبدئية للصندوق.

٦-٦ رسوم أداء

يستحق مدير الصندوق أتعاب أداء بنسبة ٥٪ وذلك من قيمة الفرق الإيجابي بين سعر بيع أي عقار مملوك للصندوق وسعر شرائه. في حال قرر مدير الصندوق توزيع متحصلات بيع أي أصل من أصول الصندوق فسيتم حساب وخصم أتعاب الأداء كمخصص قبل توزيع متحصلات البيع وفي حال تم إعادة استثمار الأموال في الصندوق لن يدفع لمدير الصندوق أتعاب أداء ولن يكون هناك أتعاب أداء في حال تم بيع أي أصل بقيمة شرائه أو أقل منها.

٧- عقارات استثمارية، صافي

يملك الصندوق العقارات الاستثمارية التالية:

صافي القيمة الدفترية كما في		طبيعة العقار	العقار
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		
٥٦٣,٣١٦,٢٧٥	٥٤٤,٢٩٢,٥٠٠	مركز تجاري	مجمع تجاري بالرياض
١٠٢,٠٦٤,٥٠٠	١١٠,٥٦٦,٠٠٠	فندق	درنف أجياد *
٥٣,٥٣٢,٨١١	٦٠,٢٥٦,٢٣٨	سكني	ذا باد
٥٣,٩٦٥,٠٠٠	٥٤,٧٩٦,٠٠٣	فندق	درنف كدي *
٣٦,١٧٣,٥٠٠	٣٧,٠١٨,٠٠٠	مركز تجاري - مكاتب	مبنى تجاري وإداري بجدة
٨٠٩,٠٥٢,٠٨٦	٨٠٦,٩٢٨,٧٤١		

* خلال العام الحالي، تم توقيع عقد إدارة وتشغيل فندق درنف أجياد ودرنف كدي، ويتوقع مدير الصندوق أن ينتج عن ذلك تدفقات مستقبلية خلال العام القادم.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

-٧- عقارات استثمارية، صافي (تتمة)

مجمع تجاري بالرياض (يشار إليه سابقاً سوق شرق): مجمع تجزئة تجاري في الرياض يحتوي على ١٨٧ محل، ويتكون المجمع من ٢١ مبنى تعمل في مجال الأثاث والمفروشات ومقهى وغيرها، ويقع على الدائري الشرقي في الرياض - حي الجزيرة. تم رهن العقار الاستثماري لبنك الرياض مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح ١٣).

درنف أجياد: فندق أربع نجوم يتكون من عدد ٢٠٣ غرفة وعدد ١١ جناح يقع على طريق أجياد في مكة المكرمة. تم رهن العقار الاستثماري لبنك الرياض مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح ١٣).

ذا باد: يمتلك صندوق ميفك ريت ٣٠ شقة في برج ذا باد في مدينة دبي.

درنف كدي: فندق ٣ نجوم يتكون من ٧٥ غرفة وعدد ١١ جناح يقع في منطقة كدي على طريق الدائري الثالث في مكة المكرمة. تم رهن العقار الاستثماري لبنك الرياض مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح ١٣).

مبنى تجاري وإداري بجدة (يشار إليه سابقاً تهامة): يستخدم حالياً للنشاط التجاري والمكتبي ويتكون من ١٠ محلات تجزئة و٦ أذوار مكتبية ويقع بطريق الأندلس في حي الحمراء بجدة. تم رهن العقار الاستثماري لبنك الرياض مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح ١٣).

- لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني على ٤٠ سنة. ويُحْمَل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك، أي التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية.
- يتم الاحتفاظ بكافة عقارات صندوق ميفك ريت باسم شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري ("شركة ذات غرض خاص"). وتحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات لصالح الملكية الانتفاعية للصندوق ولا تمتلك أي حقوق ملكية مسيطرة أو أي حصة في هذه العقارات.
- يقوم مدير الصندوق بمراجعة العقارات الاستثمارية لدى الصندوق للتحقق من هبوط القيمة. يتم أخذ خسارة الهبوط في القيمة في الاعتبار بالمبلغ الذي تزيد قيمته الدفترية عن المبلغ القابل للاسترداد في العقارات الاستثمارية، والذي يمثل أعلى قيمة للقيمة العادلة للموجودات ناقصاً تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ووفقاً لتقارير التقييم الدوري المقدمة من المقيمين المستقلين للصندوق، كان هناك عكس مخصص هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية خلال السنة بقيمة ٤,٠٩٠,٣٧٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١٦,٠٦٠,٣٣٣ ريال سعودي).

صندوق مفلك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

-٧ عقارات استثمارية، صافي (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م			
الإجمالي	المباني	الأراضي	
			التكلفة:
٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٦	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	الرصيد في بداية السنة
٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٦	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	الرصيد في نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم في القيمة:
(٢٤,٦٤٩,١٢٨)	(٢٤,٦٤٩,١٢٨)	-	الرصيد في بداية السنة
(٦,٢١٣,٧١٥)	(٦,٢١٣,٧١٥)	-	المحمل خلال السنة
(٣٠,٨٦٢,٨٤٣)	(٣٠,٨٦٢,٨٤٣)	-	الرصيد في نهاية السنة
			عكس / (خسارة) الهبوط المتراكمة في القيمة:
(١٤٥,٩٢٦,٠٠٤)	(١٤٥,٩٢٦,٠٠٤)	-	الرصيد في بداية السنة
٤,٠٩٠,٣٧٠	٤,٠٩٠,٣٧٠	-	عكس الهبوط في القيمة خلال السنة
(١٤١,٨٣٥,٦٣٤)	(١٤١,٨٣٥,٦٣٤)	-	الرصيد في نهاية السنة
٨٠٦,٩٢٨,٧٤١	٧٥,٨٥٠,١١٩	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	صافي القيمة الدفترية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م			
الإجمالي	المباني	الأراضي	
			التكلفة:
٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٦	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	الرصيد في بداية السنة
٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٦	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	الرصيد في نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم في القيمة:
(١٨,٤٣٥,٤١٣)	(١٨,٤٣٥,٤١٣)	-	الرصيد في بداية السنة
(٦,٢١٣,٧١٥)	(٦,٢١٣,٧١٥)	-	المحمل خلال السنة
(٢٤,٦٤٩,١٢٨)	(٢٤,٦٤٩,١٢٨)	-	الرصيد في نهاية السنة
			عكس / (خسارة) الهبوط المتراكمة في القيمة:
(١٦١,٩٨٦,٣٣٧)	(١٦١,٩٨٦,٣٣٧)	-	الرصيد في بداية السنة
١٦,٠٦٠,٣٣٣	١٦,٠٦٠,٣٣٣	-	عكس الهبوط في القيمة خلال السنة
(١٤٥,٩٢٦,٠٠٤)	(١٤٥,٩٢٦,٠٠٤)	-	الرصيد في نهاية السنة
٨٠٩,٠٥٢,٠٨٦	٧٧,٩٧٣,٤٦٤	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	صافي القيمة الدفترية

-٧-

عقارات استثمارية، صافي (تتمة)

تبلغ قيمة العقارات الاستثمارية المرهونة والغير مرهونة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٧٥٥,٥١٩,٢٧٥	٧٤٦,٦٧٢,٥٠٣	العقارات الاستثمارية المرهونة (إيضاح ١٣)
٥٣,٥٣٢,٨١١	٦٠,٢٥٦,٢٣٨	العقارات الاستثمارية غير المرهونة
٨٠٩,٠٥٢,٠٨٦	٨٠٦,٩٢٨,٧٤١	

القيم السوقية:

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في تاريخ التقرير تم تحديدها عن طريق اثنين من المقيمين المستقلين ("شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية") و("الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية") كلا المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

القيمة السوقية		المقيم الأول		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	معدل الخصم	أسلوب التقييم	العقار
٥٧٨,٤٠٠,٠٠٠	٥٦٩,٦٢٩,٠٠٠	٪٧	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة	مجمع تجاري بالرياض
١١١,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٦٠٠,٠٠٠	٪٨	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة	درنف أجياد
٥٧,٢٤٤,٥٤١	٦٢,٢٥٥,٤٧٥	-	أسلوب السوق – طريقة المقارنات السوقية	ذا باد
٦٢,٠٠٠,٠٠٠	٦٣,٥٠٠,٠٠٠	٪٨	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة	درنف كدي
٣٦,١٠٠,٠٠٠	٣٧,٨٠٠,٠٠٠	٪١٠	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة	مبنى تجاري وإداري بجدة
٨٤٤,٧٤٤,٥٤١	٨٥٣,٧٨٤,٤٧٥			

القيمة السوقية		المقيم الثاني		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	معدل الخصم	أسلوب التقييم	العقار
٥٤٨,٢٣٢,٥٥٠	٥١٨,٩٥٦,٠٠٠	٪٩	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة	مجمع تجاري بالرياض
٩٣,١٢٩,٠٠٠	١٠٠,٥٣٢,٠٠٠	-	أسلوب الدخل (القيمة المتبقية)	درنف أجياد
٤٩,٨٢١,٠٨٠	٥٨,٢٥٧,٠٠٠	-	أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	ذا باد
٤٥,٩٣٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٥,٠٠٠	-	أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	درنف كدي
٣٦,٢٤٧,٠٠٠	٣٦,٢٣٦,٠٠٠	٪١١	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة	مبنى تجاري وإداري بجدة
٧٧٣,٣٥٩,٦٣٠	٧٦٣,٩٨٦,٠٠٠			

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٨- موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
		التكلفة:
١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	الرصيد في نهاية السنة
		الإطفاء المتراكم في القيمة:
(٤٦,٢٧٥,٣٧٨)	(٦٠,٥١٣,٩٥٦)	الرصيد في بداية السنة
(١٤,٢٣٨,٥٧٨)	(٩,٥٠٩,٩٥٣)	المحمل خلال السنة
(٦٠,٥١٣,٩٥٦)	(٧٠,٠٢٣,٩٠٩)	الرصيد في نهاية السنة
		عكس / (خسارة) الهبوط في القيمة:
(٨,٩٤٥,٢٤٠)	-	الرصيد في بداية السنة
٨,٩٤٥,٢٤٠	-	عكس / (خسارة) الهبوط في القيمة خلال السنة
-	-	الرصيد في نهاية السنة
١٠٠,٠٧٦,٠٤٤	٩٠,٥٦٦,٠٩١	صافي القيمة الدفترية

استحوذ الصندوق على حقوق الانتفاع للعقارات الموضحة أدناه:

ضيافة: مبنى تجاري يتضمن ٩ مطاعم ونادي نسائي. يقع على طريق الدائري الشمالي، حي النخيل في مدينة الرياض وينتهي حق المنفعة لهذا العقار بتاريخ ١٨ ربيع الأول ١٤٦٢ هـ الموافق ٣١ مارس ٢٠٤٠ م.

بلازا ١: مبنى متعدد الاستخدامات يقع على أرض مساحتها ٩,٥٨٨ متر مربع، يمتلك العقار مساحة ١٢,٠٠٠ متر مربع قابلة للتأجير تتضمن ٥١ شقة سكنية و١٢ معرض يقع العقار على طريق الملك عبد العزيز، حي الربيع في مدينة الرياض وينتهي حق المنفعة لهذا العقار بتاريخ ٢٤ صفر ١٤٥٠ هـ الموافق ١٦ يوليو ٢٠٢٨ م.

حيث إن حقوق الانتفاع لا تمثل جزء كبير من العمر التشغيلي للعقارات فقد تم إثباتها كموجودات غير ملموسة. يتم إطفاء هذه الحقوق على الأعمار المتبقية.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٨- موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي (تنمة)

القيم السوقية:

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في تاريخ التقرير تم تحديدها عن طريق اثنين من المقيمين المستقلين ("شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية") و ("الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية") كلا المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

القيم السوقية		المقيم الأول		العقار	أسلوب التقييم	معدل الخصم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م					
١٢٩,٦٠٠,٠٠٠	١٢٨,٣٩٠,٠٠٠	%٨		ضيافة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصصة	
٣٣,٦٥٠,٠٠٠	٣٠,٦٦٠,٠٠٠	%٨		بلازا ١	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصصة	
١٦٣,٢٥٠,٠٠٠	١٥٩,٠٥٠,٠٠٠					

القيم السوقية		المقيم الثاني		العقار	أسلوب التقييم	معدل الخصم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م					
١٢٧,٢٠٧,٠٠٠	١٠٧,١٧٢,٠٠٠	%٨.٥		ضيافة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصصة	
٣٣,٧٠٨,٠٠٠	١٩,٥٦٣,٠٠٠	%٨.٥		بلازا ١	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصصة	
١٦٠,٩١٥,٠٠٠	١٢٦,٧٣٥,٠٠٠					

٩- أثر صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في حال تم قياس العقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة بالقيمة العادلة

وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية. إلا أنه وفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق يتم إدراج العقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقص الإستهلاك والإطفاء المتراكم والهبوط إن وجد في هذه القوائم المالية.

فيما يلي تقييم العقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة:

المتوسط	التقييم الثاني	التقييم الأول	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٨٠٨,٨٨٥,٢٣٨	٧٦٣,٩٨٦,٠٠٠	٨٥٣,٧٨٤,٤٧٥	عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٧)
١٤٢,٨٩٢,٥٠٠	١٢٦,٧٣٥,٠٠٠	١٥٩,٠٥٠,٠٠٠	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٨)
٩٥١,٧٧٧,٧٣٨	٨٩٠,٧٢١,٠٠٠	١,٠١٢,٨٣٤,٤٧٥	الإجمالي
المتوسط	التقييم الثاني	التقييم الأول	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٨٠٩,٠٥٢,٠٨٦	٧٧٣,٣٥٩,٦٣٠	٨٤٤,٧٤٤,٥٤١	عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٧)
١٦٢,٠٨٢,٥٠٠	١٦٠,٩١٥,٠٠٠	١٦٣,٢٥٠,٠٠٠	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٨)
٩٧١,١٣٤,٥٨٦	٩٣٤,٢٧٤,٦٣٠	١,٠٠٧,٩٩٤,٥٤١	الإجمالي

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٩- أثر صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في حال تم قياس العقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة بالقيمة العادلة (تتمة)

استخدمت الإدارة متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة.

فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٩٧١,١٣٤,٥٨٦	٩٥١,٧٧٧,٧٣٨	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية والموجودات غير الملموسة بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
(٨.٩,٠٥٢,٠٨٦)	(٨.٦,٩٢٨,٧٤١)	يخصم: القيمة الدفترية
(١.٠,٠٧٦,٠٤٤)	(٩.٠,٥٦٦,٠٩١)	عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٧)
٦٢,٠٠٦,٤٥٦	٥٤,٢٨٢,٩٠٦	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٨)
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٠.٨٤٦٢	٠.٧٤٠٨	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٥٢٤,٦٣٠,٦٩٣	٥١٣,١٥٧,٥٤٧	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٦٢,٠٠٦,٤٥٦	٥٤,٢٨٢,٩٠٦	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٥٨٦,٦٣٧,١٤٩	٥٦٧,٤٤٠,٤٥٣	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والموجودات غير الملموسة

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٧.١٥٩٦	٧.٠٠٣.	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠.٨٤٦٢	٠.٧٤٠٨	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٨.٠٠٥٨	٧.٧٤٣٨	القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١٠- حق استخدام موجودات ومطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات

حق استخدام موجودات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
		التكلفة:
١١٨,٠٩٣,٩٦٥	١١٨,٠٩٣,٩٦٥	الرصيد في بداية السنة
-	(٣,٥٩٧,٦٠٨)	إعادة قياس عقود الإيجار (إيضاح ١٩)*
١١٨,٠٩٣,٩٦٥	١١٤,٤٩٦,٣٥٧	الرصيد في نهاية السنة
		الإطفاء المتراكم:
(٢٨,٥٦١,٤٧١)	(٣٨,٠٠٨,٩١٩)	الرصيد في بداية السنة
-	٨,٤٨٠,٢٠٨	إعادة قياس عقود الإيجار (إيضاح ١٩)*
(٩,٤٤٧,٤٤٨)	(٧,٦٩٣,٣٧٢)	المحمل خلال السنة
(٣٨,٠٠٨,٩١٩)	(٣٧,٢٢٢,٠٨٣)	الرصيد في نهاية السنة
٨٠,٠٨٥,٠٤٦	٧٧,٢٧٤,٢٧٤	صافي القيمة الدفترية

مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١٠٧,٨٧٥,٣٢٣	١٠٤,٧٨٥,٤٩١	الرصيد في بداية السنة
-	(٢,٥٢٦,٤٢٢)	إعادة قياس عقود الإيجار (إيضاح ١٩)*
٤,٢١٠,١٥٩	٣,٦٨١,٦٠١	تكاليف تمويل
(٧,٢٩٩,٩٩١)	(١٢,٢٥٠,٠٠٠)	المسدد خلال السنة
١٠٤,٧٨٥,٤٩١	٩٣,٦٩٠,٦٧٠	صافي القيمة الدفترية

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، قامت إدارة الصندوق بإعادة قياس الدفعات المتغيرة لموجودات ومطلوبات إحدى عقود الإيجار لديها والتي تتعلق بشكل مباشر في تغييرات للحقائق والظروف ذات الصلة الناتجة نظير التغيير في مؤشرات أو المعدلات المستخدمة مسبقاً لتقديرات الأجرة السوقية. والتي ينشأ من خلالها حافز اقتصادي للمستأجر في ممارسة خيار التمديد من عدمه.

استحقاق مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٥,٥٢٧,٦٨١	٩,٥٠٠,٠٠٠	أقل من سنة - الجزء المتداول
٩٩,٢٥٧,٨١٠	٨٤,١٩٠,٦٧٠	من سنة إلى خمس سنوات - الجزء غير المتداول
١٠٤,٧٨٥,٤٩١	٩٣,٦٩٠,٦٧٠	

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١١- ذمم ايجارات مدينة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	ذمم ايجارات مدينة
٩٠,٧٠٢,٣٠٣	٩٨,١٧٥,٨٣٣	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٥٨,٩١٢,٨٤٣)	(٧٩,٢٨٣,٨٠٤)	
٣١,٧٨٩,٤٦٠	١٨,٨٩٢,٠٢٩	

فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الرصيد في بداية السنة
٤١,٥٩٩,٢٠٥	٥٨,٩١٢,٨٤٣	محمل خلال السنة
١٧,٣١٣,٦٣٨	٢٠,٣٧٠,٩٦١	الرصيد في نهاية السنة
٥٨,٩١٢,٨٤٣	٧٩,٢٨٣,٨٠٤	

يقيس الصندوق مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم ايجارات المدينة، لتحديد خسارة الائتمان المتوقعة يتم استخدام مصفوفة أعمار الديون ومقارنتها بالخبرة التحصيلية للديون السابقة، ويتم تعديل هذه التوقعات بناءً على حالة المدين وحالة السوق والأحوال الاقتصادية العامة. يأخذ بعين الاعتبار الحالة الحالية للمدين والتوقعات المستقبلية على ذلك.

جدول الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

ذمم ايجارات المدينة				٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
أيام تجاوز الاستحقاق				
الإجمالي	أكثر من سنة	أكثر من ٦ شهور و أقل من سنة	أقل من ٦ شهور	معدل الخسائر الائتمانية المتوقعة
٪٨١	٪٨٩	٪٦٩	٪٤٥	ذمم ايجارات المدينة
٩٨,١٧٥,٨٣٣	٧٥,٧٥٣,٩٧٢	٨,٠٨٣,٨٧٨	١٤,٣٣٧,٩٨٣	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٧٩,٢٨٣,٨٠٤)	(٦٧,٢٥٧,٦٢١)	(٥,٥٤٧,٤٢٨)	(٦,٤٧٨,٧٥٥)	صافي القيمة الدفترية
١٨,٨٩٢,٠٢٩	٨,٤٩٦,٣٥١	٢,٥٣٦,٤٥٠	٧,٨٥٩,٢٢٨	

ذمم ايجارات المدينة				٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
أيام تجاوز الاستحقاق				
الإجمالي	أكثر من سنة	أكثر من ٦ شهور و أقل من سنة	أقل من ٦ شهور	معدل الخسائر الائتمانية المتوقعة
٪٦٥	٪٩٤	٪١٩	٪٢٤	ذمم ايجارات المدينة
٩٠,٧٠٢,٣٠٣	٥٣,٨٦١,٣١٣	١٣,٢٤٣,٣٩٦	٢٣,٥٩٧,٥٩٤	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٥٨,٩١٢,٨٤٣)	(٥٠,٦٩٧,١٠١)	(٢,٤٦٠,٩٢٧)	(٥,٧٥٤,٨١٥)	صافي القيمة الدفترية
٣١,٧٨٩,٤٦٠	٣,١٦٤,٢١٢	١٠,٧٨٢,٤٦٩	١٧,٨٤٢,٧٧٩	

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١٢- النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
-	٦,٥٠٨,٥٢٢	مرايحة
٣,٢٢٠,٦٩١	١,٨٠٢,٣٧٢	النقد لدى البنك
٣,٢٢٠,٦٩١	٨,٣١٠,٨٩٤	

١٣- قروض

قامت شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري (شركة ذات غرض خاص) بالحصول على تسهيلات بنكية إسلامية من بنك الرياض بقيمة تصل إلى ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لغرض تمويل الاستثمارات العقارية للصندوق. تبلغ نسبة الفائدة للصندوق معدل السايبور السائد مضافاً عليه ١٥٪. القرض مستحق السداد في تاريخ ١٣ محرم ١٤٤٨هـ الموافق ٢٨ يونيو ٢٠٢٦ م.

بلغ رصيد القروض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦ ريال سعودي)، وتبلغ قيمة تكاليف التمويل المستحقة لهذا القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ٦,٣٤٣,٨٢٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٦,٧٦٧,١١٩ ريال سعودي).

يتم ضمان القروض بسند أمر تبلغ قيمته ٦٩٣,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وأيضاً برهن بعض العقارات الاستثمارية تبلغ قيمتها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ٧٤٦,٦٧٢,٥٠٣ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٧٥٥,٥١٩,٢٧٥ ريال سعودي)، (إيضاح ٧).

فيما يلي بيان الحركة على رصيد القروض خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٣٥٥,٢٢٢,٥٢٦	٣٥٣,٩٨٩,٦٠٥	الرصيد في بداية السنة
٢١,١٩٧,٤٠٥	١٨,٧٩٤,٣١٧	تكاليف التمويل خلال السنة
(٢٢,٤٣٠,٣٢٦)	(١٩,٢١٧,٦١٤)	مسدد خلال السنة
٣٥٣,٩٨٩,٦٠٥	٣٥٣,٥٦٦,٣٠٨	الرصيد في نهاية السنة

١٤- ذمم دائنة تجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٢٠,٢٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") (إيضاح ٢٠)
٣,٠٠٠,٠٠٠	-	فهد إبراهيم سعد الموسى
٢٣,٢٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	

١٥- إيرادات ايجارات غير مكتسبة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٢,٤٨٣,١٨٨	٦,٣٦٩,٥٤٥	مجمع تجاري بالرياض
١,٤٠٠,٣٢٢	٣,٥٩١,٩٢٠	ضيافة
٧٠٨,٥٤٣	١,٨١٧,٤٦١	بلازا ١ - تجاري
٤٣٥,٧١٣	١,١١٧,٦٣٢	مبنى تجاري وإداري بجدة
٤٠٢,٦٠٢	١,٠٣٢,٧٠١	ذا باد
٣٨٢,٠٣٢	٩٧٩,٩٣٩	بلازا ١ - سكني
٥,٨١٢,٤٠٠	١٤,٩٠٩,١٩٨	

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١٦- مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٥,٤٧٦,٤٨١	٣,٧٤٠,٦٧٩	المصرفات التشغيلية المستحقة
٣,٣٢٦,٢٦٩	٣,١٧١,٧٦٥	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة (إيضاح ٢٠)
١,٥٦٢,٨٧٣	١,٢٤٩,٣٨٦	العملاء الدائنين
٢٧٩,٧٥٣	٢٦٥,٤٦٦	أتعاب أمين الحفظ المستحقة
٤٩١,٦٧١	١٨٦,٩٣٧	الأتعاب المهنية المستحقة
٤٠٤,٧٦٨	٣٤,٠٧٣	ضريبة القيمة المضافة المستحقة
٢٦٣,٣٢٣	-	أخرى
١١,٨٠٥,١٣٨	٨,٦٤٨,٣٠٦	

١٧- إيرادات التأجير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٢٩,٨٠٣,٧١١	٢٦,٥٩٣,٤١٩	مجمع تجاري بالرياض
١٤,٤٠٥,٢٣٦	١٥,٢١٨,٦٨٨	ضيافة
٥,٦١٨,٣٥٤	٦,٥٧١,٣٨٩	بلازا ١ - تجاري
٤,٨٠٦,٩٩٣	٤,٨١٤,٩٥٩	بلازا ١ - سكني
٤,٩٩٥,١٨٣	٤,٠١٣,٠٠٩	ذا باد
٣,٥٧٩,٣٧١	٣,٣١٢,١٧٣	مبنى تجاري وإداري بجدة
٦٣,٢٠٨,٨٤٨	٦٠,٥٢٣,٦٣٧	

١٨- مصرفات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٣,٤٥١,٢٠٠	٣,٢٣٤,٢٢٠	عمولة التحصيل
٣,١١٤,٠٠٠	٣,١١٤,٠٠٠	أتعاب إدارة العقارات
-	٢,٧٧٣,٢٧١	أتعاب تجهيز تشغيل فنادق مكة
٥٩٥,٩١٦	٩٥١,٧٣١	مصروف كهرباء
٨٧٦,٥٠٠	٩١٦,٨٠٠	حراسة وأمن
٦٧١,٦٨٥	٩٠٣,٥٢٦	مصروف مياه
٦٠٩,٠٣٤	٦٠٧,٣٤٥	صيانة واصلاح
٥٦٧,٦٢٢	٥٦٩,٣٢٣	أتعاب التسجيل والتداول
٣٦٠,٧٢٣	٥٣١,٦٨١	أتعاب مهنية
٥٨٤,٠٨٢	٤١٩,٠٥٧	عمولة توقيع عقد
٢٨٩,٨٠٠	٣٢٠,٦٠٠	مصرفات نظافة
٢٤٦,٢٢٣	٨٤٥,٤٢١	أخرى
١١,٣٦٦,٧٨٥	١٥,١٨٦,٩٧٥	

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١٩- إيرادات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
-	٧,٤٠٩,٠٢٢	إعادة قياس عقود الإيجار (إيضاح ١٠)
-	٨,٥٢٢	إيراد مرابحة
١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	الركن المتين (حامل وحدات في صندوق القنص)
١,١٠٠,٠٠٠	-	توزيعات مستحقة للركن المتين (حامل وحدات في صندوق القنص)
٤٢٣,٠٨٥	-	أخرى
١١,٥٢٣,٠٨٥	٧,٤١٧,٥٤٤	

٢٠- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

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

التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
مدین / (دائن)	مدین / (دائن)	أتعاب إدارة الصندوق	مدير الصندوق	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")
(٢,١٢٠,١٠٧)	(٢,٠٧٣,٨٠٦)			

الأرصدة الناتجة مع الأطراف ذات العلاقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
مدین / (دائن)	مدین / (دائن)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") (إيضاح ١٤)
(٢٠,٢٠٠,٠٠٠)	(١٨,٠٠٠,٠٠٠)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") (إيضاح ١٦)
(٣,٣٢٦,٢٦٩)	(٣,١٧١,٧٦٥)	

٢١- المطلوبات المحتملة والارتباطات

لا يوجد لدى الصندوق في تاريخ المركز المالي أي مطلوبات محتملة أو ارتباطات كما في تاريخ التقرير.

٢٢- توزيعات الأرباح

- بتاريخ ٢٩ ربيع الأول ١٤٤٤هـ الموافق ٢٩ سبتمبر ٢٠٢٢ م وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح بمبلغ ٠٠٥ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٣,٧ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات، وتم التوزيع بتاريخ ٢٢ ربيع الثاني ١٤٤٤هـ الموافق ١٦ نوفمبر ٢٠٢٢ م.

- بتاريخ ٢٨ شعبان ١٤٤٣هـ الموافق ٣١ مارس ٢٠٢٢ م وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح بمبلغ ٠٠١٠ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٧,٣ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات، وتم التوزيع بتاريخ ٧ شوال ١٤٤٣هـ الموافق ٨ مايو ٢٠٢٢ م.

٢٣ - إدارة المخاطر المالية

تعرض أنشطة الصندوق إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر السعر ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر معدل الفائدة والمخاطر التشغيلية. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر في الصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي على ذمم الإيجارات المدينة والنقد وما في حكمه والقروض ومطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام الموجودات والذمم الدائنة التجارية وإيرادات الإيجار غير المكتسبة ومصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى. يتم الإفصاح عن طرق الاعتراف التي تم اعتمادها في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم التعويض عن الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في البيانات المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها وينوي إما التسوية على أساس الصافي، أو لتحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

مخاطر السوق

يخضع الصندوق للأحكام العامة لقطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية والذي يتأثر بدوره بعدد من العوامل على سبيل المثال لا الحصر مخاطر النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية ومخاطر معدلات الفوائد ومخاطر العرض والطلب ومخاطر وفرة التمويل ومخاطر رأي المستثمر ومخاطر السيولة والمخاطر النظامية والمخاطر التنظيمية. تراقب إدارة الصندوق على أساس منتظم التقلبات والتغيرات الاقتصادية العامة وتعتقد أن تأثير هذه التغيرات ليس كبيراً بالنسبة للصندوق.

مخاطر السعر

مخاطر السعر هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق نتيجة للتغيرات في أسعار السوق الناتجة عن عوامل أخرى غير العملات الأجنبية وتحركات أسعار العملات. تنشأ مخاطر الأسعار بشكل أساسي من عدم اليقين بشأن الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يحتفظ بها الصندوق. يقوم مدير الصندوق بتنوع المحفظة الاستثمارية ويراقب عن كثب حركة أسعار استثماراته في الأدوات المالية. كما في تاريخ قائمة المركز المالي، يمتلك الصندوق استثمارات في حقوق الملكية. لا يخضع الصندوق لمخاطر السعر.

مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية، تنشأ مخاطر العملات الأجنبية عندما تكون المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات معترف بها بعملة أخرى غير الريال السعودي، تعتقد إدارة الصندوق بأنها غير معرضة لمخاطر العملات الأجنبية نظراً لأن الجانب الأكبر من تعاملات الصندوق بالريال السعودي. تراقب الإدارة مخاطر التقلبات في أسعار الصرف عن كثب وبشكل مستمر، وبناءً على خبرتها وردود فعل السوق لا تعتقد الإدارة أنه من الضروري التغطية ضد مخاطر العملات الأجنبية حيث إن معظم مخاطر العملات الأجنبية محدودة نسبياً في المدى المتوسط.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٢٣ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان والتي تتمثل في تسبب طرف ما بخسائر مالية للطرف الثاني ويكون ذلك بسبب عدم مقدرة الوفاء بالتزاماته. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في ذمم الإيجارات المدينة والنقد وما في حكمه. إن من سياسة الصندوق عند الدخول في عقود الأدوات المالية بأن تكون مع أطراف ذات سمعة طيبة. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة معينة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة باستمرار. يوضح الجدول التالي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان لمحتوى قائمة المركز المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٣١,٧٨٩,٤٦٠	١٨,٨٩٢,٠٢٩	ذمم إيجارات مدينة، صافي (إيضاح ١١)
٣,٢٢٠,٦٩١	٨,٣١٠,٨٩٤	النقد وما في حكمه (إيضاح ١٢)
٣٥,٠١٠,١٥١	٢٧,٢٠٢,٩٢٣	

ويتم الاحتفاظ بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة ويكون كافياً حسب تقدير الإدارة لتغطية الخسائر المحتملة للمبالغ المستحقة القبض المتأخرة. في تاريخ كل تقرير مالي، يتم تقييم الأرصدة البنكية فيما إذا كانت تتضمن مخاطر ائتمان منخفضة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى مؤسسات مالية مرموقة وذات تصنيف ائتماني مصرفي محلي مرتفع، ولا يوجد تاريخ تعثر لأي من الأرصدة البنكية. ولذلك، فإن احتمالية التعثر تستند إلى العوامل المستقبلية وأي خسائر تنتج عن التعثر لا تكاد تذكر. كما في تاريخ التقرير، لا توجد مواعيد دفع مضي موعدها.

عند احتساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم الإيجارات المدينة، يتم استخدام مصفوفة المخصصات على أساس معدلات الخسارة التاريخية على مدى العمر المتوقع لذمم الإيجارات المدينة المعدل للتقديرات المستقبلية.

بالنسبة للعملاء من الشركات والأفراد، يقوم الصندوق بتقييم مراقبة المخاطر والجودة الائتمانية للعميل من خلال مراعاة مركزه المالي وخبراته السابقة وعوامل أخرى. ويتم وضع حدود مخاطر فردية بناءً على درجات التصنيف الداخلية أو الخارجية وفقاً للحدود المقررة من قبل مجلس إدارة الصندوق. ويتم مراقبة الامتثال بحدود الائتمان من قبل العملاء بشكل منتظم من قبل الإدارة المباشرة.

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الصندوق لصعوبات في الحصول على المبالغ اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بمطلوبات مالية. يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال التأكد من توفر أموال كافية للوفاء بأي التزامات عند نشوئها، إما من خلال الاشتراكات الجديدة أو تصفية محفظة الاستثمار أو عن طريق أخذ قروض قصيرة الأجل من مدير الصندوق.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	القيمة الدفترية	أقل من سنة	أكثر من سنة
قروض (إيضاح ١٣)	٣٥٣,٥٦٦,٣٠٨	٦,٣٤٣,٨٢٢	٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦
مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات (إيضاح ١٠)	٩٣,٦٩٠,٦٧٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	٨٤,١٩٠,٦٧٠
ذمم دائنة تجارية (إيضاح ١٤)	١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	-
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى (إيضاح ١٦)	٨,٦٤٨,٣٠٦	٨,٦٤٨,٣٠٦	-
	٤٧٣,٩٠٥,٢٨٤	٤٢,٤٩٢,١٢٨	٤٣١,٤١٣,١٥٦

* تمثلت الذمم الدائنة التجارية في التزام تجاه مدير الصندوق، إن تلك المبالغ مستحقة السداد عند الطلب من قبل مدير الصندوق.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٢٣- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

أكثر من سنة	أقل من سنة	القيمة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	٦,٧٦٧,١١٩	٣٥٣,٩٨٩,٦٠٥	قروض (إيضاح ١٣)
٩٩,٢٥٧,٨١٠	٥,٥٢٧,٦٨١	١٠٤,٧٨٥,٤٩١	مطلوبات عقود الأيجار بموجب حق استخدام موجودات (إيضاح ١٠)
-	٢٣,٢٠٠,٠٠٠	٢٣,٢٠٠,٠٠٠	ذمم دائنة تجارية (إيضاح ١٤)
-	١١,٨٠٥,١٣٨	١١,٨٠٥,١٣٨	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى (إيضاح ١٦)
٤٤٦,٤٨٠,٢٩٦	٤٧,٢٩٩,٩٣٨	٤٩٣,٧٨٠,٢٣٤	

مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض للمخاطر المختلفة المرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي للصندوق وتدفقاته النقدية. يتعرض الصندوق لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداته ومطلوباته التي تحمل بفائدة والتي تتمثل بشكل رئيسي في تسهيلات بنكية وقروض. تقوم الإدارة بالحد من مخاطر أسعار الفائدة من خلال مراقبة تغيرات أسعار الفائدة. تقوم الإدارة بمراقبة التغيرات في أسعار الفائدة وتعتقد أن مخاطر التدفقات النقدية ومخاطر أسعار الفائدة على القيمة العادلة للصندوق غير جوهرية. إن ذمم الأيجارات المدينة والذمم الدائنة التجارية للصندوق والمدرجة بالتكلفة المطفأة لا تخضع لمخاطر أسعار الفائدة كما تم تعريفها في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٧) حيث لا تتغير القيمة الدفترية أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغير في أسعار الفائدة في السوق. وبالتالي، فإن الصندوق غير معرض لمخاطر أسعار الفائدة على القيمة العادلة. إن تعرض الصندوق لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	قروض بمعدلات فائدة متغيرة (إيضاح ١٣)
٣٥٣,٩٨٩,٦٠٥	٣٥٣,٥٦٦,٣٠٨	

تحليل الحساسية

يوضح الجدول التالي حساسية الدخل للتغيرات المحتملة المعقولة في أسعار الفائدة مع ثبات المتغيرات الأخرى، لا يوجد تأثير مباشر على قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات للصندوق:

قائمة الدخل		قائمة المركز المالي		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
ريال سعودي	نقطة ١٠٠-	ريال سعودي	نقطة ١٠٠+	
٣,٥٣٥,٦٦٣	(٣,٥٣٥,٦٦٣)	٣,٥٣٥,٦٦٣	(٣,٥٣٥,٦٦٣)	تكلفة تسهيلات التمويل الإسلامي
٣,٥٣٥,٦٦٣	(٣,٥٣٥,٦٦٣)	٣,٥٣٥,٦٦٣	(٣,٥٣٥,٦٦٣)	حساسية التدفق النقدي (صافي)
قائمة الدخل		قائمة المركز المالي		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
ريال سعودي	نقطة ١٠٠-	ريال سعودي	نقطة ١٠٠+	
٣,٥٣٩,٨٩٦	(٣,٥٣٩,٨٩٦)	٣,٥٣٩,٨٩٦	(٣,٥٣٩,٨٩٦)	تكلفة تسهيلات التمويل الإسلامي
٣,٥٣٩,٨٩٦	(٣,٥٣٩,٨٩٦)	٣,٥٣٩,٨٩٦	(٣,٥٣٩,٨٩٦)	حساسية التدفق النقدي (صافي)

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٢٣- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

إدارة مخاطر رأس المال

إن سياسة مجلس الإدارة هي الحفاظ على قاعدة رأس مال كافية وقوية للمحافظة على ثقة حاملي الوحدات والدائنين والسوق والمحافظة على التطور المستقبلي للأعمال. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال المستخدم ومستوى توزيعات الأرباح للمساهمين العاديين وتقوم بمراقبة قاعدة رأس المال الخاصة بها بإستخدام نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية. يتم احتساب صافي الدين كقروض ناقصا النقد وما في حكمه.

فيما يلي نسبة صافي الدين إلى قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات للصندوق:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٣٥٣,٩٨٩,٦٠٥	٣٥٣,٥٦٦,٣٠٨	قروض (إيضاح ١٣)
		يطرح:
(٣,٢٢٠,٦٩١)	(٨,٣١٠,٨٩٤)	النقد وما في حكمه (إيضاح ١٢)
٣٥٠,٧٦٨,٩١٤	٣٤٥,٢٥٥,٤١٤	صافي الدين
٥٢٤,٦٣٠,٦٩٣	٥١٣,١٥٧,٥٤٧	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
٪٦٧	٪٦٧	نسبة صافي الدين إلى صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات

المخاطر التشغيلية

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناتجة عن مجموعة متنوعة من الأسباب المرتبطة بالعمليات والتقنية والبنية التحتية التي تدعم أنشطة الصندوق سواء داخلياً أو خارجياً لدى مقدم خدمة الصندوق ومن العوامل الخارجية الأخرى غير الائتمان والسيولة والعملات والسوق والمخاطر مثل تلك الناشئة عن المتطلبات القانونية والتنظيمية.

يتمثل هدف الصندوق في إدارة المخاطر التشغيلية من أجل تحقيق التوازن بين الحد من الخسائر المالية والأضرار التي لحقت بسمعته في تحقيق هدفه الاستثماري المتمثل في توليد عوائد لحاملي الوحدات.

٢٤- قياس القيمة العادلة

تقدير القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية والعقارات الاستثمارية المفصّل عنها:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٧)	٨٠٦,٩٢٨,٧٤١	-	-	٨٠٦,٩٢٨,٧٤١
موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٨)	٩٠,٥٦٦,٠٩١	-	-	٩٠,٥٦٦,٠٩١
	٨٩٧,٤٩٤,٨٣٢	-	-	٨٩٧,٤٩٤,٨٣٢

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٢٤ - قياس القيمة العادلة (تتمة)

المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	القيمة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٨٠٩,٠٥٢,٠٨٦	-	-	٨٠٩,٠٥٢,٠٨٦	عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٧)
١٠٠,٠٧٦,٠٤٤	-	-	١٠٠,٠٧٦,٠٤٤	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٨)
٩٠٩,١٢٨,١٣٠	-	-	٩٠٩,١٢٨,١٣٠	

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط باستخدام طرق التقييم. وتزيد طرق التقييم هذه من استخدام بيانات السوق القابلة للملاحظة وتعتمد بأقل قدر ممكن على التقديرات الخاصة بالمنشأة. وإذا كانت جميع المدخلات الهامة المطلوبة لقياس القيمة العادلة لأداة ما قابلة للملاحظة، فإنه يتم إدراج الأداة ضمن المستوى ٢. في حالة عدم استناد واحد أو أكثر من المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة، يتم إدراج الأداة ضمن المستوى ٣. إن التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه المدخلات يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبند في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة.

لم يكن هناك تحويلات بين المستويات المختلفة للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة الحالية أو السنة السابقة. بالنسبة للموجودات غير المدرجة بالقيمة العادلة، ولكن تم الإفصاح عن قيمتها العادلة، تم إجراء تقييم الاستثمارات العقارية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة رسملة الدخل بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل المدخلات الرئيسية ما يلي:

معدلات الخصم: التي تعكس تقييمات السوق الحالية بشأن عدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٧٪ - ١١٪).

معدلات الرسملة: بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٥٪ - ٨.٥٪).

التدفقات النقدية الإيجابية المستقبلية: بناءً على الموقع الفعلي للعقارات ونوعها ومدى جودتها والمدعومة بالشروط الواردة في أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو دليل خارجي مثل إيجارات السوق الحالية لعقارات مماثلة.

معدلات الشواغر المقدرة: بناءً على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي.

تكاليف الصيانة: بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعقار على مدى العمر الإنتاجي المقدر له.

القيمة النهائية: في ضوء الافتراضات المتعلقة بتكاليف الصيانة ومعدلات الشواغر وإيجارات السوق.

لم تطرأ أي تغييرات على طرق التقييم خلال السنة

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٢٥- تحليل الاستحقاق للموجودات والمطلوبات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	أكثر من سنة	أقل من سنة	إيضاح	الموجودات
٨٠٦,٩٢٨,٧٤١	٨٠٦,٩٢٨,٧٤١	-	٧	عقارات استثمارية، صافي
٩٠,٥٦٦,٠٩١	٩٠,٥٦٦,٠٩١	-	٨	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي
٧٧,٢٧٤,٢٧٤	٧٧,٢٧٤,٢٧٤	-	١٠	حق استخدام موجودات، صافي
١٨,٨٩٢,٠٢٩	-	١٨,٨٩٢,٠٢٩	١١	ذمم إيجارات مدينة، صافي
٨,٣١٠,٨٩٤	-	٨,٣١٠,٨٩٤	١٢	النقد وما في حكمه
١,٠٠١,٩٧٢,٠٢٩	٩٧٤,٧٦٩,١٠٦	٢٧,٢٠٢,٩٢٣		إجمالي الموجودات
				المطلوبات
٣٥٣,٥٦٦,٣٠٨	٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	٦,٣٤٣,٨٢٢	١٣	قروض
٩٣,٦٩٠,٦٧٠	٨٤,١٩٠,٦٧٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	١٠	مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات
١٨,٠٠٠,٠٠٠	-	١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٤	ذمم دائنة تجارية
١٤,٩٠٩,١٩٨	-	١٤,٩٠٩,١٩٨	١٥	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٨,٦٤٨,٣٠٦	-	٨,٦٤٨,٣٠٦	١٦	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٤٨٨,٨١٤,٤٨٢	٤٣١,٤١٣,١٥٦	٥٧,٤٠١,٣٢٦		إجمالي المطلوبات
				إيضاح
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	أكثر من سنة	أقل من سنة	إيضاح	الموجودات
٨٠٩,٠٥٢,٠٨٦	٨٠٩,٠٥٢,٠٨٦	-	٧	عقارات استثمارية، صافي
١٠٠,٠٧٦,٠٤٤	١٠٠,٠٧٦,٠٤٤	-	٨	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي
٨٠,٠٨٥,٠٤٦	٨٠,٠٨٥,٠٤٦	-	١٠	حق استخدام موجودات، صافي
٣١,٧٨٩,٤٦٠	-	٣١,٧٨٩,٤٦٠	١١	ذمم إيجارات مدينة، صافي
٣,٢٢٠,٦٩١	-	٣,٢٢٠,٦٩١	١٢	النقد وما في حكمه
١,٠٢٤,٢٢٣,٣٢٧	٩٨٩,٢١٣,١٧٦	٣٥,٠١٠,١٥١		إجمالي الموجودات
				المطلوبات
٣٥٣,٩٨٩,٦٠٥	٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	٦,٧٦٧,١١٩	١٣	قروض
١٠٤,٧٨٥,٤٩١	٩٩,٢٥٧,٨١٠	٥,٥٢٧,٦٨١	١٠	مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات
٢٣,٢٠٠,٠٠٠	-	٢٣,٢٠٠,٠٠٠	١٤	ذمم دائنة تجارية
٥,٨١٢,٤٠٠	-	٥,٨١٢,٤٠٠	١٥	إيرادات إيجار غير مكتسبة
١١,٨٠٥,١٣٨	-	١١,٨٠٥,١٣٨	١٦	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٤٩٩,٥٩٢,٦٣٤	٤٤٦,٤٨٠,٢٩٦	٥٣,١١٢,٣٣٨		إجمالي المطلوبات

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٢٥- تحليل الاستحقاق للموجودات والمطلوبات (تمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م تجاوزت المطلوبات المتداولة للصندوق الموجودات المتداولة بقيمة ٣٠,١٩٨,٤٠٣ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١٨,١٠٢,١٨٧ ريال سعودي)، والتي تعود بشكل رئيسي إلى الذمم الدائنة التجارية وإيرادات ايجار غير مكتسبة البالغة ٣٢,٩٠٩,١٩٨ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٢٩,٠١٢,٤٠٠ ريال سعودي)، وعلى الرغم من العجز في رأس المال العامل للصندوق فإن الصندوق لديه تدفق نقدي تشغيلي بقيمة ٣٦,٥٥٧,٨١٧ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٤٢,٧١٢,٢٣٣ ريال سعودي)، مما يعد مؤشراً على قدرة الصندوق على مقابلة التزاماته عند استحقاقها، كما أن مدير الصندوق يقوم بمراقبة إدارة النقد وتحليل مخاطر السيولة بشكل مكثف وهو واثق من قدرته على إقفال الفجوة، وعليه، تم إعداد القوائم المالية المرفقة على أساس مبدأ الاستمرارية.

٢٦- المعلومات القطاعية

مدير الصندوق مسؤول عن محفظة الصندوق بالكامل ويعتبر أن الأعمال التجارية لديها قطاع تشغيلي واحد. وتستند قرارات توزيع الموجودات إلى استراتيجية استثمار واحدة متكاملة، ويقيم أداء الصندوق على أساس شامل.

٢٧- إعادة تبويب سنة المقارنة

فيما يلي إعادة التبويب على أرصدة السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م وذلك على النحو التالي:

اسم البند	إيضاح	الرصيد قبل التعديل مدين / (دائن)	إعادة التبويب مدين / (دائن)	الرصيد بعد التعديل مدين / (دائن)
(١) قائمة المركز المالي				
ذمم ايجارات مدينة، صافي	١١	٢٦,٤٦٥,٥٧٨	٥,٣٢٣,٨٨٢	٣١,٧٨٩,٤٦٠
مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى، صافي		٥,٣٢٣,٨٨٢	(٥,٣٢٣,٨٨٢)	-
قروض	١٣	(٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦)	(٦,٧٦٧,١١٩)	(٣٥٣,٩٨٩,٦٠٥)
تكاليف تمويل مستحقة		(٦,٧٦٧,١١٩)	٦,٧٦٧,١١٩	-
(٢) قائمة الدخل الشامل				
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	١١	٢٦,٥٧٥,١١٤	(٩,٢٦١,٤٧٦)	١٧,٣١٣,٦٣٨
عكس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة		(٩,٢٦١,٤٧٦)	٩,٢٦١,٤٧٦	-
مصروفات أخرى	١٨	١٣,٤٢٧,١٨٦	(٢,٠٦٠,٤٠١)	١١,٣٦٦,٧٨٥
أنعاب إدارة الصندوق	٢٠	-	١,٨٤٣,٥٧١	١,٨٤٣,٥٧١
أنعاب أمين الحفظ	-	-	٢١٦,٨٣٠	٢١٦,٨٣٠

٢٨- تاريخ آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم تقييم في السنة هو بتاريخ ١٨ جمادى الآخر ١٤٤٥ هـ الموافق ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

٢٩- أحداث لاحقة

بتاريخ ٢٠ رجب ١٤٤٥ هـ الموافق ١ فبراير ٢٠٢٤ م وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح بمبلغ ٠.٨ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٥,٩ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات، وتم التوزيع بتاريخ ٢٦ شعبان ١٤٤٥ هـ الموافق ٧ مارس ٢٠٢٤ م.

٣٠- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٧ رمضان ١٤٤٥ هـ الموافق ٢٧ مارس ٢٠٢٤ م.