

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
وتقرير المراجع المستقل

صفحة	
٥-٢	- تقرير المراجع المستقل
٦	- قائمة المركز المالي
٧	- قائمة الدخل الشامل
٨	- قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٩	- قائمة التدفقات النقدية
٣١-١٠	- إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

إلى:السادة حاملي الوحدات
صندوق ميفك ريت
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق ميفك ريت ("الصندوق") المدار بواسطة شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و قائمة الدخل الشامل وقائمة صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين

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 ومدير الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية. وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمور الرئيسة للمراجعة

الأمور الرئيسة للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً عن هذه الأمور .

إثبات الإيرادات	الأمور الرئيسة للمراجعة
تمثل الإيرادات الدخل من التأجير للعقارات الاستثمارية.	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسة للمراجعة
اعتبرنا إثبات الإيرادات من الأمور الرئيسة للمراجعة حيث أن توقيت وقيمة الإيرادات المثبتة لها تأثير كبير على الأداء المالي.	تضمنت إجراءاتنا: - مراجعة سياسة اثبات الإيرادات. - الفحص المستندي لعينة من المعاملات. - اختبار إجراءات الحد الفاصل للإيراد في نهاية السنة، والقيام بإجراءات تحليلية للإيرادات.
راجع الإيضاح رقم (٥ ز) للسياسات المحاسبية الهامة.	

الأمر الرئيسي للمراجعة (تمة)

تقييم العقارات الاستثمارية	
الأمور الرئيسية للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة
تتكون محفظة العقارات الاستثمارية من خمسة عقارات استثمارية واثنتين موجودات غير ملموسة، بالملكة العربية السعودية ودولة الإمارات العربية المتحدة. تعرض هذه الاستثمارات بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك / الإطفاء المتراكم وخسائر الهبوط في القيمة إن وجدت.	تضمنت إجرائنا ما يلي: - التأكد من الإثبات الأولي والقياس اللاحق للعقارات الاستثمارية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.
لتقدير الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية، تقوم إدارة الصندوق بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات بالاستعانة بمقيمين مستقلين ومعتمدين للقيام بالتقييم للعقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير.	- إجراء اختبار للهبوط في القيمة لتقدير القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية وتحديد خسائر الهبوط في القيمة إن وجدت.
اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة نظراً للتأثير الجوهري للتقييم على القوائم المالية.	- تقييم ملاءمة نهج التقييم المستخدم لتقييم العقارات الاستثمارية.
راجع الإيضاح رقم (ح) للسياسات المحاسبية والإيضاح رقم ٦ و٧ للإفصاحات ذات العلاقة.	

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي لمدير الصندوق لحاملي الوحدات، 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 مسئوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو مُحَرَفَةً بشكل 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 بالحكومة 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 والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة وشروط وأحكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرى، سواءً بسبب غش أو خطأ.

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

والمكلفون بالحكومة، أي مجلس إدارة الصندوق هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرى، سواءً 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 الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أن تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم المالية، سواءً 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 الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر أو إفادات مضللة 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.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى إستنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكيد 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. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفناً مستقبلياً قد تسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام والهيكل والمحتوى للقوائم المالية بما في ذلك 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 وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة. بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال. ونبغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، ونبغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية. ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بشكل معقول أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن الدكتور محمد العمري وشركاه

جهد محمد العمري

محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٦٢



التاريخ: ١٨ شعبان ١٤٤٢ هـ

الموافق: ٣١ مارس ٢٠٢١ م

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	إيضاح	
			الموجودات
٩٦٢,٦١١,٥٧٣	٩١٨,٨٤٧,٠٢٩	٦	عقارات استثمارية
٢١٩,٦٩٧,٤٥٣	١٢٨,٥٥٣,٢٠٠	٧	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع
١١٧,٧٠٩,٨٦٩	٨٠,٦٤١,٩٠٤	٨	حق استخدام الموجودات
٤٧,٩١١,٥١٢	٣١,٢٣٧,٥٥٨	٩	ذمم مدينة
١,٨١٤,٢٨٠	٦,٥١٣,٥٦٠	١٠	مصروفات مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
٢,٢٨٨,٤٨٤	٥,٣٠٥,٥٩٣	١١	النقد وما في حكمه
<u>١,٣٥٢,٠٣٣,١٧١</u>	<u>١,١٧١,٠٩٨,٨٤٤</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٣٠٢,٣٢٢,٤٨٦	٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	١٢	قروض طويلة الأجل
١٢٨,٦٨٢,٨٧٩	٤٧,٣٠٠,٠٠٠	١٣	ذمم دائنة
١٢١,٢٥٣,٦٩٥	٩٢,٤١٥,٢٥٦	١٤	مطلوبات إيجار
٢٧,٦٦٠,٠١٨	٥,٨٢١,٣٠٨	١٥	مطلوبات عقود
١١,٩٤٦,٨٨٥	٢,٦٣٠,٦٦٦	٢١	رسوم صفقات لمدير الصندوق
٣,٠٨٤,٩٧٨	٣,٥٢٣,٥٤٨	١٦	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٨٢٨,٩٠١	٢,٤٩٥,٧١٥	١٢	تكاليف تمويل مستحقة
<u>٥٩٧,٧٧٩,٨٤٢</u>	<u>٥٠١,٤٠٨,٩٧٩</u>		إجمالي المطلوبات
<u>٧٥٤,٢٥٣,٣٢٩</u>	<u>٦٦٩,٦٨٩,٨٦٥</u>		صافي الموجودات العائده لحاملي الوحدات
<u>٧٣,٢٧٦,٨٠٠</u>	<u>٧٣,٢٧٦,٨٠٠</u>		وحدات مصدرة (عدد)
<u>١٠,٢٩٣٢</u>	<u>٩,١٣٩٢</u>		صافي قيمة الموجودات-للوحدة
		١٨	التعهدات والمطلوبات المحتملة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ وحتى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق ميפק ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	إيضاح	
			الإيرادات
٩٥,٧٥٣,٨٦٥	٦٥,٨٧٤,٤٩٩		إيرادات التأجير
٩٥,٧٥٣,٨٦٥	٦٥,٨٧٤,٤٩٩		اجمالي الإيرادات
			المصروفات
(١٧,٠٩٥,٩٧٤)	(١٦,٤٢٦,١٦٤)		تكاليف التمويل
(١٨,٩٧٠,٠٣٨)	(١٥,٢٢٤,٢٩٩)		إطفاء حقوق الانتفاع
(٤,٨٠٦,٣٨٧)	(٦,٢١٣,٧١٥)		إستهلاك العقارات الاستثمارية
(١٠,٧٨١,٨٦٠)	(٩,٥٤٩,٦٦٧)	٨	إستهلاك حق استخدام أصول
(٣,٠٦١,٩٦٦)	(٥,٢٧٥,٢٣٠)	١٤	تكاليف تمويل التزامات التأجير
(٨,٩٢٥,٢٠٨)	(١٤,٢٤٨,٢١٤)	١٧	مصروفات تشغيلية
(٦٣,٦٤١,٤٣٣)	(٦٦,٩٣٧,٢٨٩)		إجمالي المصروفات
٣٢,١١٢,٤٣٢	(١,٠٦٢,٧٩٠)		(الخسارة)/ الربح التشغيلي
			إيرادات/ خسائر غير تشغيلية أخرى
(٣,١٦٣,٤٠٨)	(٢٧,٢٥٠,٨٠٣)	٩	الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة خسائر هبوط في قيمة المصاريف المدفوعة مقدماً والذمم
-	(٦٦٠,٢٧٣)	١٠	المدينة الأخرى
(٣,١١٣,٨٤٤)	(٣٧,٥٥٠,٨٢٩)	٦	خسائر هبوط في قيمة عقارات استثمارية
٢,١٤٤,٧٠٧	٢٨٠,٤٣١	٢٠	إيرادات أخرى، صافي
٢٧,٩٧٩,٨٨٧	(٦٦,٢٤٤,٢٦٤)		صافي (الخسارة) الربح للسنة
-	-		الدخل الشامل الأخر
٢٧,٩٧٩,٨٨٧	(٦٦,٢٤٤,٢٦٤)		إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ وحتى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
قائمة التغير في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بالريال السعودي)

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
٧٥٣,٨٤١,٠٤١	٧٥٤,٢٥٣,٣٢٩	صافي قيمة الموجودات في ١ يناير
٢٧,٩٧٩,٨٨٧	(٦٦,٢٤٤,٢٦٤)	(الخسارة)/ الدخل و اجمالي (الخسارة)/ الدخل الشامل للسنة
(٢٧,٥٦٧,٥٩٩)	(١٨,٣١٩,٢٠٠)	ناقصاً: التوزيعات
٧٥٤,٢٥٣,٣٢٩	٦٦٩,٦٨٩,٨٦٥	صافي قيمة الموجودات كما في ٣١ ديسمبر

تعاملات الوحدات
لم تكن هناك معاملات مع مالكي الوحدات خلال العام الحالي والسابق.

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠	الوحدات في ١ يناير / ٣١ ديسمبر

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	ايضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			صافي ربح الفترة
٢٧,٩٧٩,٨٨٧	(٦٦,٢٤٤,٢٦٤)		<i>نسويات البنود الغير نقدية:</i>
٤,٨٠٦,٣٨٧	٦,٢١٣,٧١٥		مصروف إستهلاك عقارات استثمارية
١٨,٩٧٠,٠٣٨	١٥,٢٢٤,٢٩٩		إطفاء حقوق الانتفاع
١٠,٧٨١,٨٦٠	٩,٥٤٩,٦٦٧	٨	إطفاء حق استخدام أصول
-	١٦,٤٢٦,١٦٤		تكلفة تمويل
٣,٠٦١,٩٦٦	٥,٢٧٥,٢٣٠	١٤	تكاليف تمويل إلتزامات تأجيلية
٣,١٦٣,٤٠٨	٢٧,٢٥٠,٨٠٣	٩	الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم مدينة
			خسائر الهبوط في قيمة المصاريف المدفوعة مقدماً والذمم المدينة الأخرى
-	٦٦٠,٢٧٣	١٠	
٣,١١٣,٨٤٤	٣٧,٥٥٠,٨٢٩	٦	خسائر الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
-	٤,٥٦٥,٤٣١	١٣	خسارة ناتجة عن تحويل عقار
٧١,٨٧٧,٣٩٠	٥٦,٤٧٢,١٤٧		
			<i>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</i>
(١٢,٣٥٨,٣٧٦)	(١٠,٥٧٦,٨٤٩)		ذمم مدينة
(٨٠٥,١٧٥)	(٥,٣٥٩,٥٥٣)		مصروفات مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٠,٥٠٠,٠٠٠)		ذمم دائنة
(١٩,٠٢٥,٥٣٣)	(٢١,٨٣٨,٧١٠)		التزامات تعاقدية
-	(٩,٣١٦,٢١٩)		رسوم صفقات لمدير الصندوق
(٢٥٩,٣٠٤)	٤٣٨,٥٧٠		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(١,٤٠٠,٧٧٤)	(١٦,٧٥٩,٣٥٠)		تكاليف التمويل المدفوعة
٨,٠٢٨,٢٢٨	(١٧,٤٣٩,٩٦٤)		صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	(٢٢٣,٧٢٧)	١٤	تسويات مرتبطة بتحويل إيجار
-	(٢٢٣,٧٢٧)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٢٧,٥٦٧,٥٩٩)	(١٨,٣١٩,٢٠٠)	٢٢	توزيعات أرباح مدفوعة
(١٠,٣٠٠,٠٠٠)	(٥,٩٠٠,٠٠٠)	١٤	سداد التزامات إيجار
٢٧,٣٨٣,٦٣٧	٤٤,٩٠٠,٠٠٠	١٢	المحصل من قروض طويلة الأجل خلال السنة
(١٠,٤٨٣,٩٦٢)	٢٠,٦٨٠,٨٠٠		صافي النقد المتولد من الأنشطة التمويلية
(٢,٤٥٥,٧٣٤)	٣,٠١٧,١٠٩		صافي التغير في النقد وما في حكمه خلال الفترة
٤,٧٤٤,٢١٨	٢,٢٨٨,٤٨٤		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٢,٢٨٨,٤٨٤	٥,٣٠٥,٥٩٣	١١	النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ وحتى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

١. الصندوق وأنشطته

صندوق ميفك ريت ("الصندوق") وهو صندوق عقاري استثماري متداول مغلق متوافق مع الشريعة مؤسس ومدار بواسطة اتفاق بين شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") شركة مساهمة مغلقة سعودية برقم سجل تجاري ١٠١٠٢٣٧٠٣٨ وتمارس النشاط بموجب تصريح هيئة السوق المالية رقم ٠٦٠٢٩ - ٣٧.

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

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

في مارس ٢٠٢٠م، أعلنت منظمة الصحة العالمية عن ظهور سلالة جديدة من فيروس كورونا (كوفيد-١٩) لأول مرة في نهاية ديسمبر ٢٠١٩م كجائحة. ويواصل كوفيد-١٩ انتشاره في بعض المناطق حول العالم بما في ذلك المملكة العربية السعودية، وأدى إلى فرض قيود على السفر، وحظر التجول في المدن، وبالتالي تباطؤ الأنشطة الاقتصادية وإغلاق العديد من القطاعات على المستويين العالمي والمحلي.

إن مدى تأثير جائحة فيروس كورونا على أعمال الصندوق وعملياته ونتائجه المالية غير مؤكد، ويعتمد على العديد من العوامل والتطورات المستقبلية، والتي قد لا يتمكن الصندوق من تقديرها بشكل موثوق خلال الفترة الحالية. وتشمل هذه العوامل معدل انتقال الفيروس، ومدة التفشي، والإجراءات الوقائية التي قد تتخذها الهيئات الحكومية للحد من انتشار الوباء وتأثير تلك الإجراءات على الأنشطة الاقتصادية.

اعتباراً من تاريخ إصدار القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، لا تعتقد الإدارة أن جائحة كوفيد-١٩ تؤثر بشكل كبير على عمليات الصندوق. وسيستمر مدير الصندوق في تقييم طبيعة ومدى التأثير على أعماله ونتائجه المالية.

٢. الأنظمة والتشريعات

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في ١٣ صفر ١٤٤٠هـ (الموافق ٢٢ أكتوبر ٢٠١٨م) والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية في المملكة العربية السعودية الصادرة بتاريخ ١٦ شعبان ١٤٢٧هـ (الموافق ٢٣ مايو ٢٠١٦).

٣. أسس الإعداد

١,٣ أسس الالتزام

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

٣,٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي باستثناء معلومات التدفقات النقدية. لا يمتلك الصندوق دورة تشغيل قابلة للتحديد بدقة ولذلك لا تظهر بنود قائمة المركز المالي وفقاً لمتداول وغير متداول ولكن يتم عرض الموجودات والمطلوبات وفقاً لدرجة سيولتها.

٣,٣ عملة العرض والنشاط

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

٣,٤ السنة المالية

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

٤. المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة على المعايير الحالية

١,٤ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة السارية في السنة الحالية:

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة على المعايير السارية في السنة الحالية.

المعيار	العنوان	تاريخ السريان
المعيار الدولي للمحاسبة ١	عرض القوائم المالية - تعديلات بشأن تعريف الأهمية النسبية	١ يناير ٢٠٢٠م
المعيار الدولي للمحاسبة ٨	السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء	١ يناير ٢٠٢٠م
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، والمعيار الدولي للمحاسبة ٣٩، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧	تصحيح قياس سعر الفائدة	١ يناير ٢٠٢٠م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	التعديل - منح المستأجرين إعفاء من تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المرتبط بفيروس (كوفيد-١٩) يعد تعديلاً لعقد الإيجار	١ يونيو ٢٠٢٠م
	الإطار المفاهيمي المعدل للتقارير المالية	١ يناير ٢٠٢٠م

المعيار الدولي للمحاسبة ١ - عرض القوائم المالية

تعديلات على تعريف الأهمية النسبية للمواد لتسهيل إصدار الأحكام النسبية على الشركات، وتعتمد الأهمية النسبية على طبيعة المعلومات، أو حجمها، أو كليهما. وتقييم المنشأة ما إذا كانت المعلومات، سواء فردية أو بالاقتران بمعلومات أخرى جوهرية، في سياق قوائمها المالية ككل.

المعيار المحاسبي الدولي ٨ - السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء

تهدف التعديلات إلى تسهيل فهم تعريف الجوهرية ولا تهدف إلى تغيير المفهوم الأساسي للأهمية النسبية في المعايير الدولية للتقرير المالي. بالإضافة إلى ذلك، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضاً إرشادات حول كيفية إصدار أحكام جوهرية عند إعداد القوائم المالية للأغراض العامة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٧، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩، والمعيار الدولي للمحاسبة ٣٩ - تصحيح قياس سعر الفائدة توفر التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ والمعيار الدولي للمحاسبة ٣٩ الأدوات المالية: الإثبات والقياس عدداً من الإعفاءات، والتي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بتصحيح قياس سعر الفائدة. وتتأثر علاقة التحوط إذا أدى الإصلاح إلى حالة من عدم التأكد بشأن توقيت و/ أو مبلغ التدفقات النقدية على أساس المعيار للبند المغطى أو أداة التحوط.

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - تحفظات الأجرة المتعلقة بفيروس (كوفيد-١٩)

في ٢٨ مايو ٢٠٢٠م، أصدر مجلس المعايير الدولية للمحاسبة تحفظات الأجرة المتعلقة بفيروس (كوفيد-١٩) - تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "عقود الإيجار". توفر التعديلات إعفاءً للمستأجرين من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ بشأن محاسبة تعديل عقد الإيجار لتحفظات الأجرة الناشئة كنتيجة مباشرة لفيروس (كوفيد-١٩) كوسيلة عملية، قد لا يختار المستأجر تقييم ما إذا كان لتحفظات الأجرة المرتبطة بفيروس (كوفيد-١٩) من المؤجر يعد تعديلاً لعقد الإيجار. ويحسب المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار بالحسابات لأي تغيير في مدفوعات الإيجار ناتج عن امتياز الإيجار المرتبط بفيروس (كوفيد-١٩) بنفس الطريقة التي يفسرها التغيير بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦، إذا لم يكن التغيير تعديلاً لعقد الإيجار. ينطبق التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في ١ يونيو ٢٠٢٠م أو بعده. ويُسمح بالتطبيق المبكر.

الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في ٢٩ مارس ٢٠١٨م

الإطار المفاهيمي ليس معياراً، ولا تتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات في أي معيار. والغرض من الإطار المفاهيمي هو مساعدة مجلس المعايير الدولية للمحاسبة في وضع المعايير، ومساعدة المدين على وضع سياسات محاسبية متسقة في حالة عدم وجود معيار قابل للتطبيق، ومساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها. وسيؤثر ذلك على المنشآت التي طورت سياساتها المحاسبية بناءً على الإطار المفاهيمي. ويتضمن الإطار المفاهيمي المعدل بعض المفاهيم الجديدة، والتعاريف المحدثة، ومعايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات، ويوضح بعض المفاهيم المهمة. ليس للصندوق تأثير جوهري على قوائمه المالية مما ورد أعلاه.

٢,٤ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة غير السارية حتى الآن:

هناك عدد من المعايير، والتفسيرات، والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي أصدرها مجلس المعايير الدولية للمحاسبة والتي تعتبر سارية المفعول في الفترات المحاسبية المستقبلية التي قرر الصندوق عدم اعتمادها في وقت مبكر. وأهمها كما يلي:

المعيار	العنوان	تاريخ السريان
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، والمعيار الدولي للمحاسبة ٣٩، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٤، ١٦.٧	تصحيح قياس سعر الفائدة - المرحلة الثانية	١ يناير ٢٠٢١م
المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	تجميع الأعمال- تعديلات تحديث المرجع إلى الإطار المفاهيمي	١ يناير ٢٠٢٢م
المعيار الدولي للمحاسبة ٣٧	المخصصات والالتزامات المحتملة والموجودات المحتملة - التعديلات المتعلقة بالتكاليف المتضمنة عند تقييم ما إذا كان العقد ملزم	١ يناير ٢٠٢٢م
المعيار الدولي للمحاسبة ١٦	الممتلكات والآلات والمعدات - تعديلات تمنع الشركة من خصم مبالغ من تكلفة الممتلكات والآلات والمعدات المستلمة من بيع المواد المنتجة أثناء إعداد الشركة الأصل للاستخدام المقصود منه	١ يناير ٢٠٢٢م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١	التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	١ يناير ٢٠٢٢م
المعيار الدولي للتقرير المالي ٤	عقود التأمين - التعديلات بشأن تأجيل تاريخ انتهاء التعديل.	١ يناير ٢٠٢٣م
المعيار الدولي للمحاسبة ١	عرض القوائم المالية - التعديلات بشأن تصنيف المطلوبات.	١ يناير ٢٠٢٣م
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩	التعديلات بشأن التداخل بين المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩	١ يناير ٢٠٢٣م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	عقود التأمين - تعديلات لمعالجة المخاوف والتحديات المتعلقة بالتنفيذ المحددة بعد المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	١ يناير ٢٠٢٣م

٥. السياسات المحاسبية الهامة

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

أ - النقد وما في حكمه

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

ب - رسوم إدارة الصندوق والمصاريف الأخرى

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

ج - المخصصات

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

د - الزكاة و ضريبة الدخل

الزكاة و ضريبة الدخل هي التزام على حاملي الوحدات لذلك لم يتم احتسابها في هذه القوائم المالية.

هـ - صافي قيمة الموجودات

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

و - الأدوات المالية

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

١- الموجودات المالية

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

١,١) التصنيف

يتم تصنيف الموجودات المالية في فئات القياس التالية:

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

ب - تلك التي تقاس بالتكلفة المطفأة.

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

السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**١,٢) القياس**

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

أدوات الدين

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

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

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

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

أدوات حقوق الملكية

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

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

١,٣) الغاء اثبات الموجودات المالية

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

١,٤) هبوط قيمة الموجودات المالية

يطبق الصندوق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة للقياس واثبات خسارة هبوط قيمة الموجودات المالية والتعرض لمخاطر الائتمان التي تعتبر أدوات دين وتقاس بالتكلفة المطفأة، على سبيل المثال القروض، الودائع، الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة بين الشركات. الخسائر الائتمانية المتوقعة هي الاحتمال المرجح للخسائر الائتمانية (القيمة الحالية لجميع أوجه العجز النقدي) على العمر المتوقع للأصل المالي. والعجز النقدي هو الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق تلقيها. تتناول الخسائر الائتمانية المتوقعة مبلغ وتوقيت الدفعات، وبالتالي تنشأ خسارة الائتمان حتى إذا كان الصندوق يتوقع استلام الدفعة بالكامل لاحقاً عند موعد استحقاقها. تتطلب طريقة الخسارة الائتمانية المدفوعة تقييم مخاطر الائتمان والتعثر عن السداد وتوقيت تحصيلها منذ الاعتراف المبدئي. يتطلب ذلك الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر حتى بالنسبة للذمم المدينة التي تم إنشاؤها أو الحصول عليها حديثاً.

السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

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

يستخدم الصندوق الطريقة العملية في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٩ لقياس خسارة الائتمان المتوقعة للمدينين وذلك باستخدام مصفوفة تقدير أعمار المدينين، يستخدم الصندوق خبرته السابقة لتحديد نسبة الخسارة المتوقعة بناءً على نسبة الخسارة الفعلية للسنة السابقة، يتم تعديل البيانات التاريخية بالمعدل الحالي لتعكس الظروف الحالية والتوقعات المعقولة والداعمة للأوضاع الاقتصادية في المستقبل. وتختلف معدلات الخسارة على أساس اعمار المبالغ التي فات موعد استحقاقها وهي عادة أعلى بالنسبة لتحليل اعمار الديون.

٢- المطلوبات المالية

يصنف الصندوق مطلوباته الماليه عند الاعتراف الأولي بها.

٢.١) التصنيف

يتم تصنيف المطلوبات المالية لأحد التصنيفات التالية:

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

٢.٢) القياس

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

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

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

٢.٣) استبعاد المطلوبات المالية

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

السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-مقاصة الأدوات المالية

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

ز- اثبات الإيرادات

يتم اثبات الدخل من إيجارات العقارات الاستثمارية عندما ينشأ الحق في استلام الإيراد، يتم اثبات الدخل من الأصول غير الملموسة (حقوق المنافع) على نفس الأساس.

ح- العقارات الاستثمارية

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

ط- الأصول غير الملموسة

يتم الاعتراف مبدئياً بالأصول غير الملموسة بالقيمة العادلة والتكاليف والمصروفات 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 رسمة المصروفات اللاحقة عندما تؤدي إلى زيادة المنفعة أو العمر الاقتصادي للأصل، عدا ذلك يتم تحميلها كمصروف فترة خلال الفترة التي استحققت فيها.

يتم تحميل الإطفاء على قائمة الدخل الشامل بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لكل بند على حدة.

ي- الأحكام والتقدير المحاسبية الهامة

عند إعداد هذه القوائم المالية، قامت الإدارة بعدد من التقديرات والافتراضات المتعلقة بقياس الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتيجة الفعلية عن نتائج التقديرات. يتم مراجعة هذه الأحكام والتقدير بشكل دوري، عند وجود أي تغير في هذه الأحكام والتقدير سيتم تطبيق أثره على الفترة التي حدث خلالها هذا التغير.

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

اختبارات الهبوط في القيمة

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

(أ) نمو الأرباح قبل العمولات والضرائب والاستهلاك والإطفاء (EBTIDA)، محسوبة على أنها أرباح تشغيلية معدلة قبل الاستهلاك والإطفاء؛

(ب) توقيت وحجم النفقات الرأسمالية المستقبلية؛

(ج) معدلات النمو طويلة الأجل؛ و

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

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

تقدير العمر الإنتاجي والقيمة التخريدية

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

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

خسائر الهبوط في القيمة للذمم المدينة

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

حق استخدام الموجودات

يعترف الصندوق ب حق الاستخدام للأصول في تاريخ بدء الإيجار (أي تاريخ توفر الأصل للاستخدام). يتم قياس أصول حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض في القيمة ، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس لمطلوبات الإيجار. تتضمن تكلفة أصول حق الاستخدام 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 أصول حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر ومدة الإيجار ، أيهما أقصر. تخضع أصول حق الاستخدام لانخفاض القيمة.

مطلوبات الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار ، يعترف الصندوق بمطلوبات الإيجار محسوبة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي يتعين دفعها على مدى فترة الإيجار. تشمل مدفوعات الإيجار على مدفوعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة الضمنية) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ، ومدفوعات إيجار متغيرة تعتمد على مؤشر أو سعر ، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تشمل مدفوعات الإيجار أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد بشكل معقول أن يمارسه الصندوق ودفع غرامات إنهاء عقد الإيجار ، إذا كانت مدة الإيجار تعكس أن الصندوق يمارس خيار الإنهاء. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الحالة التي تؤدي إلى الدفع. عند حساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار ، يستخدم الصندوق معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ البدء ، يتم زيادة مبلغ مطلوبات الإيجار لتعكس تراكم الفائدة وتخفيض لمدفوعات الإيجار التي تم دفعها. بالإضافة إلى ذلك ، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في مدفوعات الإيجار الثابت المضمون أو تغيير في التقييم لشراء الموجودات الأساسية.

صندوق ميפק ريت

المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

(بالريال السعودي)

٦. العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية كما في تاريخ التقرير كما يلي:

		التكلفة				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	مصروف الهبوط للسنة	الإهلاك المتراكم	المجموع	المبنى	الأرض	العقار
						درنف
١١١,٦٩١,٥٩١	(١٢,٣٣٩,٠٦٢)	(٣,٢٧٤,٣٤٧)	١٢٧,٣٠٥,٠٠٠	٥٨,٢١٠,٥٨٧	٦٩,٠٩٤,٤١٣	أجساد
٥٢,٦٦٧,٠٥٥	(٤,٥٢٨,٣٧٥)	(١,٧٩٩,٥٧٠)	٥٨,٩٩٥,٠٠٠	٣١,٩٩٢,٣٦٢	٢٧,٠٠٢,٦٣٨	درنف كدي
٤٢,٨٤٤,٩٣٨	(٢,١٣٩,٧١٩)	(٤٦٥,٣٤٣)	٤٥,٤٥٠,٠٠٠	٨,٢٧٢,٧٦٤	٣٧,١٧٧,٢٣٦	تهامة
٦٦٣,١٧٦,٢٥٧	(١٣,١٩٨,٦٣٣)	(٥,٢٧٥,١١٠)	٦٨١,٦٥٠,٠٠٠	٩٣,٧٧٩,٧٤٨	٥٨٧,٨٧٠,٢٥٢	سوق شرق
٤٨,٤٦٧,١٨٨	(٥,٣٤٥,٠٤٠)	(١,٤٠٧,٣٢٩)	٥٥,٢١٩,٥٥٧	٤٥,٢٨٥,٤٧٥	٩,٩٣٤,٠٨٢	ذا باد
٩١٨,٨٤٧,٠٢٩	(٣٧,٥٥٠,٨٢٩)	(١٢,٢٢١,٦٩٩)	٩٦٨,٦١٩,٥٥٧	٢٣٧,٥٤٠,٩٣٦	٧٣١,٠٧٨,٦٢١	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

		التكلفة				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	مصروف الهبوط للسنة	الإهلاك المتراكم	المجموع	المبنى	الأرض	العقار
						درنف
١٢٥,٤٨٥,٩١٨	-	(١,٨١٩,٠٨٢)	١٢٧,٣٠٥,٠٠٠	٥٨,٢١٠,٥٨٧	٦٩,٠٩٤,٤١٣	أجساد
٥٧,٩٩٥,٢٣٩	-	(٩٩٩,٧٦١)	٥٨,٩٩٥,٠٠٠	٣١,٩٩٢,٣٦٢	٢٧,٠٠٢,٦٣٨	درنف كدي
٤٥,١٩١,٤٧٦	-	(٢٥٨,٥٢٤)	٤٥,٤٥٠,٠٠٠	٨,٢٧٢,٧٦٤	٣٧,١٧٧,٢٣٦	تهامة
٦٧٨,٧١٩,٣٨٣	-	(٢,٩٣٠,٦١٧)	٦٨١,٦٥٠,٠٠٠	٩٣,٧٧٩,٧٤٨	٥٨٧,٨٧٠,٢٥٢	سوق شرق
٥٥,٢١٩,٥٥٧	(٣,١١٣,٨٤٤)	-	٥٨,٣٣٣,٤٠١	٤٨,٣٩٩,٣١٩	٩,٩٣٤,٠٨٢	ذا باد
٩٦٢,٦١١,٥٧٣	(٣,١١٣,٨٤٤)	(٦,٠٠٧,٩٨٤)	٩٧١,٧٣٣,٤٠١	٢٤٠,٦٥٤,٧٨٠	٧٣١,٠٧٨,٦٢١	

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

العقارات الاستثمارية (تتمة)

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

العقار	التكلفة	المقيم ١	المقيم ٢
درنف أجياد	١١١,٦٩١,٥٩١	١١٤,٠٠٠,٠٠٠	١١٢,٢٩٣,٧١٥
درنف كدي	٥٢,٦٦٧,٠٥٥	٥٤,١٨٦,٣٠٠	٥٢,٧٤٧,٤٢٨
تهامة	٤٢,٨٤٤,٩٣٨	٤٠,٦٠٣,٥١٥	٤٥,٥٠٠,٠٠٠
سوق شرق	٦٦٣,١٧٦,٢٥٧	٦٧٤,٠٠٠,٠٠٠	٦٥٧,٠٤١,٥٠٠
ذا باد*	٤٨,٤٦٧,١٨٨	٥٢,٠٧٢,٥٣٥	٤٧,٦٧٦,٤٩٧
	٩١٨,٨٤٧,٠٢٩	٩٣٤,٨٦٢,٣٥٠	٩١٥,٢٥٩,١٤٠

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

العقار	التكلفة	المقيم ١	المقيم ٢
درنف أجياد	١٢٥,٤٨٥,٩١٨	١٣٠,٥٩٦,٤٢٨	١٢٤,٦٢٩,٨٣٥
درنف كدي	٥٧,٩٩٥,٢٣٩	٦٢,٧٤٧,٨٧٥	٦٣,٨٢٥,٠٠٠
تهامة	٤٥,١٩١,٤٧٦	٥١,٢٥٠,٠٠٠	٤٠,٦٠٣,٥١٥
سوق شرق	٦٧٨,٧١٩,٣٨٣	٦٧٩,٠٠٠,٠٠٠	٦٧٦,٦٣٠,٩٧٢
ذا باد*	٥٥,٢١٩,٥٥٧	٥٥,١٣٩,٤٠٠	٥٥,٢٩٩,٧١٣
	٩٦٢,٦١١,٥٧٣	٩٧٨,٧٣٣,٧٠٣	٩٦٠,٩٨٩,٠٣٥

*يقع عقار ذا باد في مدينة دبي وتم تحديد قيمته العادلة أعلاه عن طريق تقارير المقيمين فاليوستارت للاستشارات وعقارات المدينة على

التوالي، كلا المقيمين معتمدين من المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).

الأرقام المعروضة أعلاه هي لأغراض إفصاحية فقط، وتستخدم أيضاً لتحديد الهبوط عند وجوده، كما هو موضح أعلاه.

٧. الأصول غير الملموسة - حقوق الانتفاع

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

حق المنفعة	التكلفة	الاطفاء للفترة	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
بلازا ١	٦٦,٦٦٠,٠٠٠	(١٩,٢٣٥,٦٠٣)	٤٧,٤٢٤,٣٩٧
ضيافة	٩٣,٩٣٠,٠٠٠	(١٢,٨٠١,١٩٧)	٨١,١٢٨,٨٠٣
	١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	(٣٢,٠٣٦,٨٠٠)	١٢٨,٥٥٣,٢٠٠

الأصول غير الملموسة – حقوق المنافع (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

حق المنفعة	التكلفة	الاطفاء للفترة	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
بلازا ١	٦٦,٦٦٠,٠٠٠	(١٠,٦٨٦,٤٤٦)	٥٥,٩٧٣,٥٥٤
بلازا ٢	٨٢,٨٢٠,٠٠٠	(٥,٩١٤,٣٢٥)	٧٦,٩٠٥,٦٧٥
ضيافة	٩٣,٩٣٠,٠٠٠	(٧,١١١,٧٧٦)	٨٦,٨١٨,٢٢٤
	٢٤٣,٤١٠,٠٠٠	(٢٣,٧١٢,٥٤٧)	٢١٩,٦٩٧,٤٥٣

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

بلازا ١: ١٧ يوليو ٢٠٢٦.

بلازا ٢: ٢٩ مارس ٢٠٣٦.

ضيافة: ١ ابريل ٢٠٣٥.

القيمة العادلة للأصول غير الملموسة

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

٢٠٢٠ م

الأصول غير الملموسة	التكلفة	المقيم ١	المقيم ٢
بلازا ١	٤٧,٤٢٤,٣٩٧	٥٣,٤٠٠,٠٠٠	٤٥,١٧٠,٥٦٠
ضيافة	٨١,١٢٨,٨٠٣	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٣,٥٢٨,٤٤٠
	١٢٨,٥٥٣,٢٠٠	١٤٣,٤٠٠,٠٠٠	١٣٨,٦٩٩,٠٠٠

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

٢٠١٩ م

الأصول غير الملموسة	التكلفة	المقيم ١	المقيم ٢
بلازا ١	٥٥,٩٧٣,٥٥٤	٦٧,٥٠٠,٠٠٠	٦٥,٠٦١,٣١٥
بلازا ٢	٧٦,٩٠٥,٦٧٥	٨٢,٢٣٧,٧٤٠	٨٤,٢٧٣,٧١٠
ضيافة	٨٦,٨١٨,٢٢٤	٩٢,٥٠٠,٠٠٠	٩٥,٢٥٠,٦٠٣
	٢١٩,٦٩٧,٤٥٣	٢٤٢,٢٣٧,٧٤٠	٢٤٤,٥٨٥,٦٢٨

٨. حق الاستخدام الأصل	
التكلفة	
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠م	١٢٨,٤٩١,٧٢٩
انخفاض في أصل حق الاستخدام نتيجة لإعادة تقييم عقد الإيجار المحول الى مدير الصندوق (إيضاح ١٣)	(٢,٤٧٨,٣٧٣)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	(٢٦,٩٥٥,٩٠٨)
	٩٩,٠٥٧,٤٤٨
الإستهلاك المتراكم	
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠م	(١٠,٧٨١,٨٦٠)
مصروف السنة	(٩,٥٤٩,٦٦٧)
المحول الى مدير الصندوق (إيضاح ١٣)	١,٩١٥,٩٨٣
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	(١٨,٤١٥,٥٤٤)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٨٠,٦٤١,٩٠٤
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١١٧,٧٠٩,٨٦٩

٩. الذمم المدينة

تشمل الذمم المدينة من ذمم إيجارات مدينة وذمم مدينة من صفقات الاستحواذ كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٤٥,١٦٦,٥٣٩	٥١,٥١٣,٣٧٨	ذمم إيجارات
-	٤,٢٣٠,٠١٠	ذمم أخرى*
٥,٩٠٨,٣٨١	٥,٩٠٨,٣٨١	ذمم مدينة من صفقات الاستحواذ
(٣,١٦٣,٤٠٨)	(٣٠,٤١٤,٢١١)	خصم: الخسائر الائتمانية المتوقعة
٤٧,٩١١,٥١٢	٣١,٢٣٧,٥٥٨	

خلال العام ، قدمت شركة التصميم والبناء، المستأجر الرئيسي للعقار (الضيافة) إلغاء عقد الإيجار الرئيسي مع الصندوق في ١٤ مارس ٢٠٢٠م. وافق الصندوق على إلغاء عقد الإيجار الرئيسي ونتيجة لذلك، تم استلام الإيجارات مقدماً من التصميم والبناء من المستأجرين قبل إلغاء عقد الإيجار الرئيسي حيث يتم التعامل معها على أنها مستحقات أخرى من شركة التصميم والبناء.

الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
-	٣,١٦٣,٤٠٨	الرصيد في بداية الفترة
٣,١٦٣,٤٠٨	٢٧,٢٥٠,٨٠٣	إضافة خسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة
٣,١٦٣,٤٠٨	٣٠,٤١٤,٢١١	الرصيد في نهاية السنة

يقيس الصندوق مخصص الخسارة للذمم المدينة التجارية بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة بنسبة من أعمار الذمم المدينة. يتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة التجارية باستخدام مصفوفة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بالرجوع إلى نسب عدم السداد السابقة للمدينين وتحليل الوضع المالي الحالي و الظروف الاقتصادية العامة للصناعة التي يعمل فيها المدينون وتقييم كل من الاتجاه الحالي و كذلك المتوقع للظروف للمدينين، وتعديلها بالظروف الخاصة بالمدينين في تاريخ التقرير.

الذمم التجارية

الذمم التجارية				٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
ايام تجاوز الاستحقاق				
المجموع	أكثر من ١٢ شهر	٦ - ١٢ شهر	٠ - ٦ أشهر	
	٧٣,٦٨%	٣٨,٨٤%	١٧,٧٩%	معدل الخسائر الائتمانية المتوقعة
٦١,٦٥١,٧٦٩	٢٨,٥٧٢,٤٢٦	١٦,٥١٤,١٧٥	١٦,٥٦٥,١٦٨	اجمالي الحسابات المستحقة
(٣٠,٤١٤,٢١١)	(٢١,٠٥٢,٢٥٩)	(٦,٤١٤,٨٣٨)	(٢,٩٤٧,١١٤)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٣١,٢٣٧,٥٥٨	٧,٥٢٠,١٦٦	١٠,٠٩٩,٣٣٧	١٣,٦١٨,٠٥٤	القيمة الدفترية

الذمم التجارية

الذمم التجارية				٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
ايام تجاوز الاستحقاق				
المجموع	أكثر من ١٢ شهر	٦ - ١٢ شهر	٠ - ٦ أشهر	
	%٧	%٤	%٠	معدل الخسائر الائتمانية المتوقعة
٥١,٠٧٤,٩٢٠	٣٠,٥٣٩,٤٩٣	١٤,٣٧٩,٠٠٧	٦,١٥٦,٤٢٠	اجمالي الحسابات المستحقة
(٢,٦٢١,٥٣١)	(٢,٦٢١,٥٣١)	-	-	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٤٨,٤٥٣,٣٨٩	٢٧,٩١٧,٩٦٢	١٤,٣٧٩,٠٠٧	٦,١٥٦,٤٢٠	القيمة الدفترية

١٠. المصروفات المدفوعة مقدماً والذمم المدينة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
١,٨١٤,٢٨٠	٦,٩١٣,٣٦٠	ذمم مدينة - ضريبة القيمة المضافة
-	٢٦٠,٤٧٣	ذمم مدينة أخرى
-	(٦٦٠,٢٧٣)	خصم: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١,٨١٤,٢٨٠	٦,٥١٣,٥٦٠	

١١. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
٩٢,٤٧٩	٥٠,٩٨٦	نقد لدى أمين الحفظ
٢,١٩٦,٠٠٥	٥,٢٥٤,٦٠٧	نقد لدى الشركة ذات الغرض الخاص
٢,٢٨٨,٤٨٤	٥,٣٠٥,٥٩٣	

١٢. قروض طويلة الأجل

قامت شركة امار للتطوير العقاري (الشركة ذات الغرض الخاص) بالحصول على تسهيلات بنكية إسلامية من بنك الرياض بقيمة تصل إلى ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ لغرض تمويل العقارات الاستثمارية للصندوق، تبلغ نسبة الفائدة للصندوق معدل السايبور السائد مضافاً عليه ٢,١٥%، بلغ معدل الفائدة الفعلي خلال الفترة ٤,٧٧% حتى ٤,٨٩%. القرض مستحق السداد بعد ٧ سنوات. بلغت رسوم ترتيب القرض لمدير الصندوق خلال الفترة مبلغ ٣,٢٨٠,٠٠٠ ريال سعودي على دفعتين وقد تم تحميلها كمصرف فترة.

في ١٦ فبراير ٢٠٢٠ م، تم استلام الدفعة الثانية من القرض بمبلغ ٤٤,٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. بلغت رسوم ترتيب القرض في عام ٢٠٢٠ م ٤٧١,٤٥٠ ريال سعودي وتم تحميلها خلال عام ٢٠٢٠ م كتكلفة فترة.

بلغ رصيد القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م ٣٤٧,٢٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م ٢٠٣,٣٢ مليون ريال سعودي) وتبلغ الذمم الدائنة لتكاليف التمويل لهذا القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م ٢,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م مبلغ ٢,٨٣ مليون ريال سعودي). يتم ضمان القرض برهن استثمارات عقارية تبلغ ضعف قيمة القرض.

١٣. ذمم دائنة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
-	١٦,٠٠٠,٠٠٠	مستحق لفهد إبراهيم سعد الموسى*
٧٠,٨٨٢,٨٧٩	-	شركة جسر للتطوير العقاري**
٣٠,٢٠٠,٠٠٠	٢٠,٢٠٠,٠٠٠	صندوق التعليم العالي – محفظة خاصة تدار من قبل مدير الصندوق
١٦,٥٠٠,٠٠٠	-	ناصر الدوسري – صندوق القناص- محفظة خاصة تدار من قبل مدير الصندوق
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	الركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)
١,١٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠	توزيعات مستحقة للركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)
١٢٨,٦٨٢,٨٧٩	٤٧,٣٠٠,٠٠٠	

* خلال العام ، قدم فهد إبراهيم سعد الموسى ، المستأجر الرئيسي للعقارات الاستثمارية درنف أجياد ودرنف كدي إلغاء عقد الإيجار الرئيسي مع الصندوق في ١ مارس ٢٠٢٠ م والموافقة على دفع غرامة قدرها ٨,٩ مليون. وافق الصندوق على إلغاء عقد الإيجار الرئيسي ونتيجة لذلك ، يلتزم الصندوق بسداد السلفة غير المستخدمة التي تم استلامها في العام السابق والبالغة ١٢ مليون ريال سعودي. كما وافق الصندوق على سداد مبلغ ضريبة القيمة المضافة البالغ ٩ مليون ريال سعودي الذي دفعه المستأجر الرئيسي للهيئة فيما يتعلق بالبيع الأولي للعقارات في عام ٢٠١٨ م. وتم دفع ٥ ملايين ريال سعودي خلال العام.

** خلال العام ، قام الصندوق بتحويل عقار (بلازا ٢) إلى شركة جسر للتطوير العقاري (شركة تابعة لمدير الصندوق) والأرض المؤجرة كتسوية للمبلغ المستحق. بلغت القيمة الدفترية للممتلكات والأرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م مبلغ ٧٦,٩ مليون ريال سعودي و ٢٥,٣٧ مليون ريال سعودي على التوالي. نتج عن تحويل بلازا ٢ خسارة ٤,٥٦٥ مليون ريال سعودي. تم الانتهاء من تحويل صافي الأصول في ٢٩ أبريل ٢٠٢٠ م. يوضح الجدول التالي تفاصيل إلغاء الاعتراف بالأرصدة نتيجة للتحويل:

صندوق ميفك ريت

المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	ايضاحات	
		إلغاء اثبات الأصول
٨٢,٨٢٠,٠٠٠	٧	الأصول الغير ملموسة- حق الانتفاع - تكلفة بلازا ٢ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(٥,٩١٤,٣٢٥)	٧	الأصول الغير ملموسة- حق الانتفاع - الاطفاء المتراكم بلازا ٢ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(٩٨٥,٧٢١)	٧	الأصول الغير ملموسة- حق الانتفاع - بلازا ٢ اطفاء السنة
٢٦,٩٥٥,٩٠٨	٨	أصل حق الاستخدام - تكلفة أرض بلازا ٢ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(١,٥٨٥,٦٤١)	٨	أصل حق الاستخدام - أرض بلازا ٢ - الاستهلاك المتراكم بداية الفترة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(٣٣٠,٣٤٢)	٨	أصل حق الاستخدام - أرض بلازا ٢ - الاستهلاك خلال السنة.
١٠٠,٩٥٩,٨٧٩		
		إلغاء اثبات الالتزامات
٢٥,٥١١,٥٦٩	١٤	التزامات الإيجار المتعلقة بأرض بلازا ٢ في ٢٩ أبريل ٢٠٢٠ م
٧٠,٨٨٢,٨٧٩	١٣	مستحق لشركة جسر للتطوير العقاري بتاريخ ٢٩ أبريل ٢٠٢٠ م
٩٦,٣٩٤,٤٤٨		
٤,٥٦٥,٤٣١		خسارة ناتجة عن تحويل عقار

١٤. مطلوبات الإيجار

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
١٢٨,٤٩١,٧٢٩	١٢١,٢٥٣,٦٩٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
-	(٢,٤٧٨,٣٧٣)	هبوط في التزامات الإيجار نتيجة لإعادة تقييم عقد الإيجار
٣,٠٦١,٩٦٦	٥,٢٧٥,٢٣٠	تكاليف تمويل
-	(٢٥,٥١١,٥٦٩)	المحول الى مدير الصندوق (إيضاح ١٣)
-	(٢٢٣,٧٢٧)	تعديل تحويل الإيجار
(١٠,٣٠٠,٠٠٠)	(٥,٩٠٠,٠٠٠)	مدفوع
١٢١,٢٥٣,٦٩٥	٩٢,٤١٥,٢٥٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٥. مطلوبات العقود

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
٤٦,٦٨٥,٥٥١	٢٧,٦٦٠,٠١٨	مطلوبات العقود في ١ يناير
(١٩,٠٢٥,٥٣٣)	(٢٨,٨٢٥,٩١٥)	ايراد ايجار مثبتة خلال السنة
-	١٨,٩٨٧,٢٠٥	مستلم مقدما خلال العام
-	(١٢,٠٠٠,٠٠٠)	المحول الى المستحقة
٢٧,٦٦٠,٠١٨	٥,٨٢١,٣٠٨	التزامات عقود في ٣١ ديسمبر

تمثل مطلوبات العقود الدفعات المستلمة مقدماً من العملاء.

١٦. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
١,٦٠٣,٧٤٧	١,٧٥٣,٨٩٦	مصروفات تشغيلية دائنة
٤٤٨,٢٤٠	-	رسوم صفقات دائنة
٢١٠,٠٠٠	٢٠٣,٦٣٣	أتعاب قانونية
١٠٨,٢٠٣	٤٤,٩٢٠	مصروفات التقييم
٢٥٠,٢٩٠	٢٣,٨٨٨	أتعاب أمين الحفظ
٨٤,٠٠٠	٥١,٠٠٠	أتعاب المراجعة
٣٦٠,٨١٠	١,٠٩٨,٠٠٨	ذمم دائنة - أتعاب إدارة
١٩,٦٨٩	٤٤,٦٨٨	أتعاب استشارات شرعية
-	٤٠,١٩٢	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
-	٢٦٣,٣٢٣	أخرى
٣,٠٨٤,٩٧٨	٣,٥٢٣,٥٤٨	

١٧. مصروفات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
٣,٤٩٩,٢٢٢	٣,١٤٥,٩٥٤	مصروفات تشغيلية بلازا ١
٣,٥٣٣,١٢٣	٤,٤١٨,٤٦٢	مصروفات تشغيلية سوق شرق
-	٦٧٧,٣٠٧	مصروفات تشغيلية ضيافة
-	٦٧٥,٠٠٠	مصروفات تشغيلية درنف
-	٣٩٥,٢٠٢	مصروفات تشغيلية تهامة
٣٦٠,٨١٠	٢,٤٠٩,٢٢٨	أتعاب إدارة
-	٨١٥,١٥٣	أتعاب التحويل
٦٢٧,١٥٠	٦٠٣,٨٤٥	أتعاب التسجيل والتداول
-	٢١٤,٣٨٧	رسوم ترتيب التسهيلات الائتمانية
٢٠٦,١٩٢	١٧٢,٠٨٨	أتعاب أمين الحفظ
٢٣٠,٤٥٠	٨١,٥٠٤	مصروفات التقييم
٨٤,٠٠٠	٧٠,٥٥٠	أتعاب مراجعة
٢١٠,٠٠٠	١٩,٤٦٩	أتعاب قانونية
١٣,١٢٥	٢٥,٠٠٠	أتعاب استشارات شرعية
١٦١,١٣٦	٥٢٥,٠٦٥	أخرى
٨,٩٢٥,٢٠٨	١٤,٢٤٨,٢١٤	

١٨. الالتزامات والمطلوبات المحتملة

في السنوات السابقة، رفعت شركة الركن المتين التجارية دعوى ضد مدير الصندوق، فيما يخص الأضرار والرسوم المرتبطة بإلغاء عقد مشروع ١ (الالتزامات محل نزاع)، القضية لا تزال منظورة في المحكمة، وفقاً لرأي المستشار القانوني الخارجي فإن الحكم سيكون لصالح مدير الصندوق.

١٩. أتعاب الإدارة والأتعاب الأخرى

يتقاضى مدير الصندوق الأتعاب التالية وفقاً لأحكام وشروط الصندوق .

أتعاب اكتتاب

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

أتعاب الإدارة

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

رسوم الصفقات

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

رسوم ترتيب قروض

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

٢٠. الدخل الغير تشغيلي الأخر

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
-	(٤,٥٦٥,٤٣١)	خسارة ناتجة عن تحويل عقار (إيضاح ١٣)
٢,٠٢١,٨٥٦	٣,٣٧٩,٠٣٠	مبالغ محصلة من ديون مشطوبة سابقاً
١٢٢,٨٥١	-	فروقات ذمم دائنة
-	١,٤٥٠,٨٣٥	مكاسب الصفقة من إنهاء عقود الإيجار
-	١٥,٩٩٧	
٢,١٤٤,٧٠٧	٢٨٠,٤٣١	

٢١. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

في إطار الأعمال العادية للصندوق، يقوم بتعاملات مع أطراف ذات علاقة. تشمل الأطراف ذات العلاقة في الصندوق حاملي الوحدات ومدير الصندوق والصناديق الأخرى التي يديرها مدير الصندوق. تتم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً لأحكام وشروط الصندوق. جميع المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تتم وفقاً لشروط متفق عليها بموجب إتفاقية رسمية .

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	إيضاح	طبيعة المعاملة	الأطراف ذات العلاقة
(٤,١٨٦,٣٨٧)	(٨٠,٨٠٠)	أ	شراء وحدات	صندوق شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ٢ (صندوق مدار من قبل مدير الصندوق)
-	٣,٢٢٣,٦٢٩	أ	بيع وحدات	صندوق التعليم العالي (حامل وحدات في صندوق سوق شرق)
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)		دفع حصة من رأس المال	ناصر الدوسري - صندوق القناص - محفظة خاصة مدارة من قبل مدير الصندوق
-	(١٦,٥٠٠,٠٠٠)		دفع حصة من رأس المال	صندوق شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
(٣٦٠,٨١٠)	(٢,٤٠٩,٢٢٨)		رسوم الإدارة	٢ (صندوق مدار من قبل مدير الصندوق)
-	(٢١٤,٣٨٧)		رسوم ترتيب تسهيلات	

صندوق ميفك ريت

المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

(بالريال السعودي)

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (تمة)

أ- قام صندوق شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ٢ ("صندوق مدار من قبل مدير الصندوق") بشراء وحدات في صندوق ميفك ريت من سوق الأسهم السعودي (تداول). في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ يمتلك الصندوق ٤٧١,٤٤٠ وحدة من وحدات صندوق ميفك ريت مما يشكل ٠,٦٤% من عدد الوحدات الإجمالي لصندوق ميفك ريت. القيمة السوقية لوحدات ميفك ريت في تاريخ التقرير ٦,٢١ ريال سعودي.

الأطراف ذات العلاقة	الرصيد	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")	ذمم دائنة - رسوم صفقات	٢,٦٣٠,٦٦٦	١١,٩٤٦,٨٨٥
شركة جسر للتطوير العقاري	رسوم الادارة	١,٠٩٨,٠٠٨	٣٦٠,٨١٠
صندوق التعليم العالي (حامل وحدات في صندوق سوق شرق)	ذمم دائنة - سوق شرق	-	٧٠,٨٨٢,٨٧٩
ناصر الدوسري (حامل وحدات في صندوق القناص)	حصة رأس مال غير مدفوعة	٢٠,٢٠٠,٠٠٠	٣٠,٢٠٠,٠٠٠
الركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)	حصة رأس مال غير مدفوعة	-	١٦,٥٠٠,٠٠٠
الركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)	حصة رأس مال غير مدفوعة	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
ذمم دائنة - توزيعات للركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)	حصة رأس مال غير مدفوعة	١,١٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠
صندوق شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ٢ (صندوق يدار من مدير الصندوق)	وحدات	-	٤,١٨٦,٣٨٧

يتم التعامل مع جميع الصناديق التي يديرها مدير الصندوق ومالكي الوحدات السابقين كأطراف ذات علاقة لغرض الإفصاح.

٢٢. توزيعات الأرباح

في ٣١ مارس ٢٠٢٠ م ، أعلن الصندوق عن توزيعات أرباح قدرها ٠,٢٥ لكل وحدة وتم الاعتراف بإجمالي الالتزام في هذا الصدد بمبلغ ١٨,٣٢ مليون ريال سعودي.

٢٣. إدارة المخاطر المالية

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

مخاطر الائتمان

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

تركيز مخاطر الائتمان

تركز مخاطر الائتمان عند وجود تغيرات في العوامل الاقتصادية أو في الصناعة، مما يؤثر على قدرة طرف جوهري من الأطراف المرتبطة تجارياً في الوفاء بالتزاماته المالية. تتركز المخاطر الائتمانية للصندوق فيما يتعلق بالأدوات المالية في الذمم المدينة والأرصدة النقدية في البنوك المحلية.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر أن الصندوق قد يواجه صعوبة في توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماته المتعلقة بالتزاماته المالية، ويقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة على أساس منتظم ويقوم بالإجراءات اللازمة ليضمن توفر الأموال الكافية لمواجهة أي التزامات عند نشوئها بدون المخاطرة بسمعة الصندوق سواءً في الأحوال الطبيعية للعمل أو في ظل الظروف الصعبة. جميع الالتزامات المالية للصندوق يجب سدادها خلال السنة. حتى تاريخ التقرير لم يوجد فروقات جوهرية بين الموجودات المالية والالتزامات المالية قد تعرض الصندوق لمخاطر سيولة.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة:	القيمة الدفترية	تحت الطلب أو أقل من ٦ أشهر	٦ - ١٢ شهر	أكثر من سنة
قروض طويلة الأجل	٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	٨,٤٨٩,٥٩٠	٨,٤٨٩,٥٩٠	٤١٥,١٣٩,٢٠٤
ذمم دائنة	٤٧,٣٠٠,٠٠٠	٤٧,٣٠٠,٠٠٠	-	-
رسوم صفقات لمدير الصندوق	٢,٦٣٠,٦٦٦	٢,٦٣٠,٦٦٦	-	-
ذمم دائنة - تكاليف تمويل	٢,٤٩٥,٧١٥	٢,٤٩٥,٧١٥	-	-
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣٩٩,٦٤٨,٨٦٧	٦٠,٩١٥,٩٧١	٨,٤٨٩,٥٩٠	٤١٥,١٣٩,٢٠٤

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة:	القيمة الدفترية	تحت الطلب أو أقل من ٦ أشهر	٦ - ١٢ شهر	أكثر من سنة
قروض طويلة الأجل	٣٠٢,٣٢٢,٤٨٦	٨,٢٨١,٢٥٦	٨,٢٨١,٢٥٦	٤٠١,٦٩٧,٥٦١
ذمم دائنة	١٢٨,٦٨٢,٨٧٩	١٢٨,٦٨٢,٨٧٩	-	-
رسوم صفقات لمدير الصندوق	١١,٩٤٦,٨٨٥	١١,٩٤٦,٨٨٥	-	-
ذمم دائنة - تكاليف تمويل	٢,٨٢٨,٩٠١	٢,٨٢٨,٩٠١	-	-
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٤٤٥,٧٨١,١٥١	١٥١,٧٣٩,٩٢١	٨,٢٨١,٢٥٦	٤٠١,٦٩٧,٥٦١

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تقلب القيمة السوقية أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق.

تشتمل مخاطر السوق على ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر سعر العمولة ومخاطر العملات ومخاطر الأسعار.

مخاطر سعر العمولة

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

مخاطر العملات

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

مخاطر الأسعار

مخاطر الأسعار هي مخاطر تقلب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية من أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق (بخلاف تلك الناشئة عن مخاطر أسعار الفائدة أو مخاطر العملات) سواء كانت تلك التغيرات ناتجة من الأداة المالية نفسها أو ناتجة عن مصدرها ، أو أي عوامل تؤثر على جميع الأدوات المالية المماثلة المتداولة في السوق. الأدوات المالية للصندوق ليست معرضة لمخاطر أسعار السوق.

الموجودات والمطلوبات المالية حسب الفئة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	إيضاح	الأصول المالية بالتكلفة المطفأة:
٤٧,٩١١,٥١٢	٣١,٢٣٧,٥٥٨	٩	الذمم المدينة
٢,٢٨٨,٤٨٤	٥,٣٠٥,٥٩٣	١١	النقد وما في حكمه
٥٠,١٩٩,٩٩٦	٣٦,٥٤٣,١٥١		
			المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة:
٣٠٢,٣٢٢,٤٨٦	٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	١٢	قروض طويلة الأجل
١٢٨,٦٨٢,٨٧٩	٤٧,٣٠٠,٠٠٠	١٣	ذمم دائنة
١٢١,٢٥٣,٦٩٥	٩٢,٤١٥,٢٥٦	١٤	مطلوبات تأجير
١١,٩٤٦,٨٨٥	٢,٦٣٠,٦٦٦	٢١	رسوم صفقات لمدير الصندوق
٣,٠٨٤,٩٧٨	٣,٥٢٣,٥٤٨	١٦	مطلوبات أخرى
٢,٤٢٩,٠٧٧	٢,٤٩٥,٧١٥	١٢	ذمم دائنة - تكاليف تمويل
٥٦٩,٧٢٠,٠٠٠	٤٩٥,٥٨٧,٦٧١		مجموع المطلوبات

٢٤. تحليل الاستحقاق للموجودات والمطلوبات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

اجمالي	بعد ١٢ شهر	خلال ١٢ شهر	الموجودات
٩١٨,٨٤٧,٠٢٩	٩١٨,٨٤٧,٠٢٩	-	عقارات استثمارية
١٢٨,٥٥٣,٢٠٠	١٢٨,٥٥٣,٢٠٠	-	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع
٨٠,٦٤١,٩٠٤	٨٠,٦٤١,٩٠٤	-	حق استخدام الموجودات
٣١,٢٣٧,٥٥٨	-	٣١,٢٣٧,٥٥٨	ذمم مدينة
٦,٥١٣,٥٦٠	-	٦,٥١٣,٥٦٠	مصرفات مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
٥,٣٠٥,٥٩٣	-	٥,٣٠٥,٥٩٣	النقد وما في حكمه
١,١٧١,٠٩٨,٨٤٤	١,١٢٨,٠٤٢,١٣٣	٤٣,٠٥٦,٧١١	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	-	قروض طويلة الأجل
٤٧,٣٠٠,٠٠٠	-	٤٧,٣٠٠,٠٠٠	ذمم دائنة
٩٢,٤١٥,٢٥٦	٨٧,١٦٧,٠٠٦	٥,٢٤٨,٢٥٠	مطلوبات إيجار
٥,٨٢١,٣٠٨	-	٥,٨٢١,٣٠٨	مطلوبات عقود
٢,٦٣٠,٦٦٦	-	٢,٦٣٠,٦٦٦	رسوم صفقات لمدير الصندوق
٣,٥٢٣,٥٤٨	-	٣,٥٢٣,٥٤٨	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٤٩٥,٧١٥	-	٢,٤٩٥,٧١٥	تكاليف تمويل مستحقة
٥٠١,٤٠٨,٩٧٩	٤٣٤,٣٨٩,٤٩٢	٦٧,٠١٩,٤٨٧	إجمالي المطلوبات

تحليل الاستحقاق للموجودات والمطلوبات (تتمة)

على الرغم من أن المطلوبات المتداولة تجاوزت الأصول المتداولة بمبلغ ٢٣,٩٦ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م ، إلا أن الصندوق سيكون قادرًا على توليد تدفقات نقدية إضافية من العقارات في مكة التي لم تكن تعمل لمعظم عام ٢٠٢٠ م حيث سيتم إعادة فتحها في عام ٢٠٢١ م. الصندوق في وضع يسمح له ، وفقًا لتقديره الخاص ، بتأجيل سداد الأرصدة المستحقة لأطراف ذات علاقة حتى عام ٢٠٢٢ م. ومن المتوقع تسوية المبالغ المستحقة لأطراف ذات صلة فقط بعد تسوية الالتزامات تجاه الأطراف الثالثة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	خلال ١٢ شهر	بعد ١٢ شهر	اجمالي
الموجودات			
-	٩٦٢,٦١١,٥٧٣	٩٦٢,٦١١,٥٧٣	٩٦٢,٦١١,٥٧٣
-	٢١٩,٦٩٧,٤٥٣	٢١٩,٦٩٧,٤٥٣	٢١٩,٦٩٧,٤٥٣
-	١١٧,٧٠٩,٨٦٩	١١٧,٧٠٩,٨٦٩	١١٧,٧٠٩,٨٦٩
٤٧,٩١١,٥١٢	-	-	٤٧,٩١١,٥١٢
١,٨١٤,٢٨٠	-	-	١,٨١٤,٢٨٠
٢,٢٨٨,٤٨٤	-	-	٢,٢٨٨,٤٨٤
٥٢,٠١٤,٢٧٦	١,٣٠٠,٠١٨,٨٩٥	١,٣٠٠,٠١٨,٨٩٥	١,٣٥٢,٠٣٣,١٧١
المطلوبات			
-	٣٠٢,٣٢٢,٤٨٦	٣٠٢,٣٢٢,٤٨٦	٣٠٢,٣٢٢,٤٨٦
١٢٨,٦٨٢,٨٧٩	-	-	١٢٨,٦٨٢,٨٧٩
٥,٩٥٦,٥٧٨	١١٥,٢٩٧,١١٧	١١٥,٢٩٧,١١٧	١٢١,٢٥٣,٦٩٥
٢٧,٦٦٠,٠١٨	-	-	٢٧,٦٦٠,٠١٨
١١,٩٤٦,٨٨٥	-	-	١١,٩٤٦,٨٨٥
٣,٠٨٤,٩٧٨	-	-	٣,٠٨٤,٩٧٨
٢,٨٢٨,٩٠١	-	-	٢,٨٢٨,٩٠١
١٨٠,١٦٠,٢٣٩	٤١٧,٦١٩,٦٠٣	٤١٧,٦١٩,٦٠٣	٥٩٧,٧٧٩,٨٤٢

٢٥. القيمة العادلة للأدوات المالية

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

• في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو

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

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

القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

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

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

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

الموجودات والمطلوبات المالية

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

الموجودات غير المالية

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

التحول بين التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

٢٦. الأحداث اللاحقة

لم تكن هناك أحداث لاحقة مهمة أخرى، باستثناء ما ورد أعلاه منذ السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م والتي سيكون لها تأثير جوهري على المركز المالي للصندوق كما هو مبين في هذه القوائم المالية.

٢٧. تاريخ آخر يوم للتقييم

آخر يوم تقييم ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

٢٨. اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ١٨ شعبان ١٤٤٢ هـ الموافق ٣١ مارس ٢٠٢٠ م.