

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
صندوق ميفك ريت
التقرير السنوي | ديسمبر 2019

معدلات الإشغال ونسبة المؤجر وغير المؤجر خلال عام 2019

تصنيف العقار	إسم العقار	معدلات الإشغال	حالة التأجير
عقارات استثمارية	مول تجاري بالرياض	78%	يدار من قبل مشغل
	درنف أجياد بمكة	100%	مؤجر بالكامل لمستأجر واحد
	درنف كدي بمكة	100%	مؤجر بالكامل لمستأجر واحد
	برج تجاي بجدة	100%	مؤجر بالكامل لمستأجر واحد
	ذا باد (دبي)	100%	مؤجر بالكامل لمستأجر واحد
حقوق منفعة	بلازا 1 بالرياض	86%	يدار من قبل مشغل
	بلازا 2 بالرياض	100%	مؤجر بالكامل لمستأجر واحد
	ضيافة بالرياض	100%	مؤجر بالكامل لمستأجر واحد

نسب التأجير لجميع الأصول

91%

نسبة المؤجر

9%

نسبة الغير مؤجر

صافي قيمة أصول الصندوق / الوحدة في 31 ديسمبر 2019

754,253,329	صافي قيمة أصول الصندوق (ريال)
73,276,800	عدد الوحدات المصدرة
10.2932	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (ريال/وحدة)

صافي أرباح صندوق خلال عام 2019

27,979,887	صافي الربح خلال عام 2019 (ريال)
73,276,800	عدد الوحدات المصدرة (وحدة)
0.3818	صافي الدخل لكل وحدة (ريال/سهم)

الاداء التشغيلي والعوائد خلال عام 2019

مقياس الأداء	عام 2019
صافي الربح	27,979,888
إجمالي الدخل التشغيلي بعد خصم كافة الفوائد والإهلاكات	32,112,432
صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد والإهلاكات EBITDA	86,828,657
صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد EBIT	52,270,372
صافي العائد (صافي الربح / حقوق المساهمين)	3.71%
إجمالي الدخل التشغيلي / إجمالي الأصول	3.87%
إجمالي الدخل التشغيلي / حقوق المساهمين	6.93%

نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق خلال عام 2019

8,925,208	إجمالي مصروفات التشغيل ومصروفات ميفك ريت
95,753,865	إجمالي إيرادات التأجير لميفك ريت
9%	نسبة مصروفات التشغيل ومصروفات اليرت إلى إجمالي الإيرادات

مقابل الخدمات والعمولات والآتعب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية لعام 2019

7,180,713	إجمالي مصاريف التشغيل للعقارات
7%	إجمالي مصاريف التشغيل إلى إجمالي إيرادات تأجير الصندوق
	مصاريف الصندوق
360,810	أتعاب إدارة الصندوق
206,192	أتعاب أمين الحفظ
12,767	أتعاب أخرى
207,150	رسوم إدارج
420,000	رسوم تسجيل
210,000	أتعاب قانونية
230,450	أتعاب تقييم
13,125	أتعاب المراجعة الشرعية
84,000	أتعاب المحاسب القانوني
1,744,495	إجمالي مصاريف الصندوق
2%	مصاريف الصندوق إلى إجمالي إيرادات تأجير الصندوق
17,095,974	إجمالي تكلفة التمويل

العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال عام 2019

360,810	أتعاب إدارة صندوق
---------	-------------------

التغيرات الجوهرية:

- عزل عضو مجلس الإدارة الأستاذ/ امريث موكامالا بابانا ساستري صفة العضوية: غير مستقل بسبب انتهاء العلاقة التعاقدية مع شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي وذلك اعتباراً من تاريخ 12/08/1440 هـ الموافق 17/04/2019م وتعيين الاستاذة/ خلود بنت حسان الغاطي كعضو غير مستقل في صندوق ميفك ريت

مجلس الادارة:

- الموافقة على القوائم المالية السنوية كما في 2018/12/31م لصندوق ميفك ريت
- المصادقة على قرار موافقة مجلس الادارة بالتمرير في 2019/01/31م على عقود المثلثين العقاريين لصندوق ميفك ريت وهم كالتالي:
 - ❖ مجموعة أماكن الدولية
 - ❖ شركة تقدير للتأمين
 - ❖ كفنشد ماكسويل "عقار دبي"
 - ❖ فاليوسترات "عقار دبي"
- المصادقة على قرار موافقة مجلس الادارة بالتمرير في 2019/01/31م على تعيين مكتب نايف بن محمد السالم للمحاماة كمستشار قانوني للصندوق.
- المصادقة على قرار موافقة مجلس الادارة بالتمرير في 2019/01/31م بتحديث شروط وأحكام صندوق ميفك ريت.
- الموافقة على تفويض سعادة رئيس مجلس إدارة الصندوق لاتخاذ قرار التوزيعات ومن ثم تزويد بالمجلس بالقرار للموافقة عليه.
- المصادقة على قرار موافقة مجلس الادارة بالتمرير في 2019/04/18م الموافقة على تعديل شروط وأحكام الصندوق بعد تعيين الاستاذة خلود الغاطي عضو غير مستقل في مجلس إدارة صندوق ميفك ريت.
- المصادقة على قرار موافقة مجلس الادارة بالتمرير في 2019/06/12م الموافقة على إعادة تعيين مكتب العمري BDO كمراجع خارجي لحسابات صندوق ميفك ريت للسنة المالية الحالية 2019م وذلك مقابل 80,000 ريال سعودي غير شاملة ضريبة القيمة المضافة، وتحديث شروط وأحكام الصندوق.

- وافق مجلس الادارة على توقيع الاتفاقية المبرمة بين صندوق ميفك ريت ومجموعة كيان لتقديم الخدمات الاستشارية والتسويقية والدراسات اللازمة من أجل تجديد وتطوير المجمع.
- وافق مجلس الادارة على مقترح إنهاء العلاقة التعاقدية مع شركة تهامة وفوض مدير الصندوق لتوقيع اتفاقية إنهاء العلاقة التعاقدية لمبنى تهامة في جدة.
- المصادقة على قرار موافقة مجلس الادارة بالتمرير في 2019/07/18م الموافقة على توزيعات صندوق ميفك ريت وتوصيتهم بتوزيع إجمالي أرباح 27,566,732 ريال سعودي ويكون الربح الموزع يبلغ 0.3762 ريال لكل وحدة، ونسبتها إلى السعر الأولي للوحدة هو 3.76%

تقرير تقييم المخاطر الخاصة بصندوق ميفك ريت | ديسمبر 2019م

- بناء على تعليمات هيئة السوق المالية فيما يتعلق بالصناديق العقارية المتداولة، فقد تم تقييم المخاطر الاساسية 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 تقييم المخاطر
1.	مخاطر عدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار	فيما يتعلق بقيام مدير الصندوق بالتبرع الملزم 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 وحيث قام مدير الصندوق بتوقيع اتفاقيات ملزمة وذلك من خلال تأجير 75% من الأصول العقارية في الصندوق وذلك للحصول على العوائد الإيجارية. وهو ما يضمن سقف النسبة الممنوحة لعملاء الصندوق المكتتبين فقط.
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 لحدثة تشريعها في المملكة. كما أن طبيعة الاستثمارات	✓		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

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
		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 أحداث المنتج من المخاطر حيث يصعب التنبؤ بمدى التغيير في قيمة الوحدات أو في العائدات التي من المفترض توزيعها.			جهد ذلك من خلال الاعتماد على كوادز مؤهلة وذات خبرة لإدارة الصندوق وذلك من خلال الإلمام التام بالعوامل المؤثرة على الصندوق وأوضاع 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.	✓		
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 ملكي 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 أن هناك احتمالية وجود مخاطر عدم توفر سيولة في السوق وذلك في حال تم تداول وحدات الصندوق في السوق الموازي.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
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. و هناك 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.	✓		لم تتأثر سعر الوحدات تأثيراً جوهرياً عند قيام المستثمرين ببيع الوحدات الخاصة بهم، وحتى تاريخ التقرير فإن سعر التداول مقارب لسعر الإدراج، حيث يعمل مدير الصندوق على إطلاق منتجات تساعد في الحفاظ على استقراره سعر الوحدات وذلك دون الإخلال بالمتطلبات النظامية.
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 وسليبي على الأعمال وفرص الصندوق. وعلى وجه الخصوص، قد تتسبب الزيادة في نسب الفائدة بمطالبات من المستثمرين لعائد أعلى وذلك للتعويض عن الزيادة في تكلفة النقدية وتكلفة الفرصة البديلة. وكنيجة لذلك، قد تتخفض 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 أن نسبة الربحية على التمويل محدودة بسقف أعلى، وتم الاتفاق على أن لا تبلغ نسبة الربحية أعلى مستوى من مستوى السقف الأعلى في جميع الحالات.
7.	مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية سعر الطرح الأولي	قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من سعر الطرح الأولي في وقت الاشتراك، 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 إلى دراسات استراتيجية وذلك للمحافظة على سعر الوحدات وعدم زيادة العرض على الطلب والذي يساهم بنزول أسعار 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،	✓		فيما يتعلق بالتبرع الملزم بفروق التوزيعات حال الانخفاض عن التوزيعات المستهدفة وفقاً للشروط المحددة إلا أن الصندوق يضمن الحد الأدنى من العوائد بحد أقصى 2% كما تم ذكره في النقطه رقم 1، والخاصة بمخاطر عدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
		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.			
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 ينوي مدير الصندوق حالياً بالقيام بزيادة أتعابه وذلك للمحافظة على مصالح المستثمرين.
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. وبصفته 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.	✓		
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 لآخر. 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 أي تباين واضح سيقوم مدير الصندوق بإعلام حاملي الوحدات فوراً، ويقوم مدير الصندوق بدراسة شركات تقييم الأصول و اختيارها بعناية على ان تكون موافية لجميع متطلبات الجهات التنفيذية وذلك كي لا يتم الإضرار بقيمة الأصول وذلك من خلال اعطاء قيمة غير عادلة للأصول المدارة.
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. وكنتيجة 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.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
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. وتُسند 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.
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.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
18.	مخاطر تضارب محتمل في المصالح	يخضع الصندوق لحالات مختلفة لتضارب المصالح نظرا 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 لصالح جهات أخرى، قد يحد ذلك من قدرتها على تكريس مصادرها ومسؤولياتها لصالح 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 الإضرار بالمستثمرين.
19.	مخاطر عدم المساواة في الحصول على معلومات	سيصدر الصندوق ما نسبته 28.5% من وحداته لملك العقار مقابل مساهمتهم العينية في رأس مال الصندوق. وتمثل هذه المجموعة أيضا 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 وإشرافية 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 سلبا 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.
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 سلبا 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 الإمارات العربية المتحدة، حيث تنخفض مخاطر أسعار صرف العملات لتقارب سعر صرف العملة المحلية مع الدرهم الإماراتي.
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	✓		يقوم مدير الصندوق بإتباع سياسات و إجراءات متعلقة بأنظمة أمن المعلومات بحيث يتم الكشف

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
		من قدرة مدير الصندوق على إدارة استثمارات الصندوق بشكل فاعل، مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق وبالتالي على مالكي وحدات الصندوق.			المبكر عن أي محاوله اختراق و منع الفايروسات، بالإضافة الى سياسات و اجراءات والخاصة بخطة استثمارية 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 الملائمة المالية الكافية التي تمكنه من الوفاء بالتزاماته تجاه عملاء الصندوق.

القوائم المالية

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
قائمة المركز المالي
كما في 31 ديسمبر 2019م
(بالريال السعودي)

31 ديسمبر 2018م	31 ديسمبر 2019م	إيضاح	الموجودات
970,531,804	962,611,573	5	استثمارات عقارية
238,667,491	219,697,453	6	أصول غير ملموسة - حقوق منفعة
-	117,709,869	7	حق استخدام أصل
38,716,544	47,911,512	8	ذمم مدينة
1,009,105	1,814,280		مصروفات مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
4,744,218	2,288,484	9	النقد وما في حكمه
1,253,669,162	1,352,033,171		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
274,938,849	302,322,486	10	قروض طويلة الأجل

158,682,879	128,682,879	11	ذمم دائنة
-	121,253,695	12	التزامات إيجار
46,685,551	27,660,018	13	التزامات عقود
11,946,885	11,946,885	19	رسوم صفقات لمدير الصندوق
3,344,282	3,084,978	14	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
4,229,675	2,828,901	10	ذمم دائنة - تكاليف تمويل
499,828,121	597,779,842		إجمالي المطلوبات
753,841,041	754,253,329		صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
73,276,800	73,276,800		وحدات مصدرة (بالأرقام)
10.2876	10.2932		صافي قيمة الموجودات-للوحدة
		16	الالتزامات والمطلوبات المحتملة

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بالريال السعودي)

للفترة من 1 أكتوبر 2018 وحتى 31 ديسمبر	2018	2019	إيضاح	
				الإيرادات
	23,534,194	95,753,865		إيرادات الإيجار
	23,534,194	95,753,865		اجمالي الإيرادات
				المصروفات
	(5,326,378)	(17,095,974)	10	تكاليف التمويل
	(3,280,000)	-		تكاليف تمويل - رسوم ترتيب قرض لمدير الصندوق
	(4,742,509)	(18,970,038)	6	إطفاء حقوق المنافع
	(1,201,597)	(4,806,387)	5	إهلاك العقارات الاستثمارية
	-	(10,781,860)	7	إهلاك حق استخدام أصول
	-	(3,061,966)	12	تكاليف تمويل التزامات التأجير
	(2,856,383)	(8,925,208)	15	مصروفات تشغيلية
	(17,406,867)	(63,641,433)		إجمالي المصروفات
	6,127,327	32,112,432		الربح التشغيلي
				إيرادات/خسائر غير تشغيلية أخرى
	-	(3,163,408)	8	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

(7,893,817)	(3,113,844)	5	مصروف هبوط عقارات استثمارية
22,839,531	2,144,707	18	إيرادات أخرى
21,073,041	27,979,887		صافي الربح للسنة/الفترة
-	-		إيرادات الدخل الشامل الأخرى
21,073,041	27,979,887		إجمالي الدخل الشامل

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
قائمة التغير في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بالريال السعودي)

للفترة من 1 أكتوبر 2018 وحتى 31 ديسمبر 2018	2019	
-	753,841,041	صافي قيمة الموجودات في بداية الفترة
21,073,041	27,979,887	صافي الدخل للفترة
		التغيرات من معاملات الوحدات
404,568,000	-	متحصلات من إصدار وحدات - نقدية
328,200,000	-	متحصلات من إصدار وحدات - عينية
	(27,567,599)	ناقصاً: التوزيعات
753,841,041	754,253,329	صافي قيمة الموجودات كما في 31 ديسمبر
للفترة من 1 أكتوبر 2018 وحتى 31 ديسمبر 2018	2019	
-	73,276,800	تعاملات الوحدات
		الوحدات في بداية الفترة
		التغير من معاملات الوحدات
73,276,800	-	وحدات مصدرة خلال السنة
-	-	وحدات مستردة خلال السنة
73,276,800	73,276,800	الوحدات في نهاية السنة

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
(بالريال السعودي)

للفترة من 1 أكتوبر 2018 وحتى 31 ديسمبر 2018	2019	إيضاح	
			● <u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
21,073,041	27,979,887		صافي ربح الفترة
			● <u>تسويات البنود الغير نقدية:</u>
1,201,597	4,806,387	5	مصرف إهلاك عقارات استثمارية
4,742,509	18,970,038	6	إطفاء حقوق المنافع
-	10,781,860	12	إهلاك حق استخدام أصول
-	3,061,966	8	تكاليف تمويل التزامات تأجيرية
-	3,163,408	5	مصرف هبوط ذمم مدينة
7,893,817	3,113,844		مصرف هبوط عقارات استثمارية
34,910,964	71,877,390		
			● <u>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</u>
(38,716,544)	(12,358,376)		ذمم مدينة
(1,009,105)	(805,175)		مصرفات مدفوعة مقدماً
47,804,874	(30,000,000)		ذمم دائنة
(7,657,040)	(19,025,533)		التزامات تعاقدية
11,946,885	-		رسوم صفقات لمدير الصندوق
3,344,282	(259,304)		مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى

4,229,675	(1,400,774)	ذمم دائنة – تكاليف تمويل
54,853,991	8,028,228	صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية
		• التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(729,616,622)	-	• شراء استثمارات - نقدية
(729,616,622)	-	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		• التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
404,568,000	-	• متحصلات من إصدار الوحدات
-	(27,567,599)	توزيعات خلال السنة
-	(10,300,000)	• إعادة دفع التزامات إيجار
274,938,849	27,383,637	• متحصلات قروض خلال الفترة
679,506,849	(10,483,962)	صافي النقد المتولد من الأنشطة التمويلية
4,744,218	(2,455,734)	صافي التغير في النقد وما في حكمه خلال الفترة
-	4,744,218	• النقد وما في حكمه في بداية الفترة
4,744,218	2,288,484	• النقد وما في حكمه في 31 ديسمبر

• للاطلاع على تفاصيل القوائم المالية، الرجاء مراجعة موقع شركة ميفك كابيتال

<http://mefic.com.sa/ar/realestate/reit>