

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
صندوق ميفك ريت
التقرير السنوي | ديسمبر 2021

الأصول التي يستثمر بها الصندوق

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

قيمة العقارات المؤجرة وقيمة العقارات غير المؤجرة إلي إجمالي قيمة العقارات المملوكة

تصنيف العقار	إسم العقار	قيمة العقار	النسبة	حالة التأجير *
عقارات استثمارية	مول تجاري بالرياض	564,395,000	62.4%	يدار من قبل مشغل
	درنف أجياد بمكة	98,780,000	10.9%	غير مؤجر
	درنف كدي بمكة	49,210,000	5.4%	غير مؤجر
	برج تجاي بجدة	37,100,000	4.1%	يدار من قبل مشغل
	ذا باد (دبي)	49,720,470	5.5%	مؤجر بالكامل لمستأجر واحد
حقوق منفعة	بلازا I بالرياض	29,930,000	3.3%	يدار من قبل مشغل
	ضيافة بالرياض	75,439,382	8.3%	يدار من قبل مشغل
الإجمالي		904,574,852	100.0%	

قيمة العقارات المؤجرة إلي إجمالي قيمة العقارات المملوكة 83.6%

قيمة العقارات الغير المؤجرة إلي إجمالي قيمة العقارات المملوكة 16.4%

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%	24,847,335	مول تجاري بالرياض	عقارات استثمارية
0%	0	درنف أجياد بمكة	
0%	0	درنف كدي بمكة	
7%	3,964,095	برج تجاي بجدة	
6%	3,480,152	ذا باد (دبي)	
18%	10,175,927	بلازا 1 بالرياض	حقوق منفعة
24%	13,600,170	ضيافة بالرياض	
100%	56,067,678		الإجمالي

نسبة الإيرادات الغير محصلة والمصروفات غير النقدية

نسبة الإيرادات الغير محصلة من اجمالي الإيرادات	54%
نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي ارباح الصندوق	125%

معدلات الإشغال ونسبة المؤجر وغير المؤجر خلال عام 2021

حالة التأجير	معدلات الإشغال	إسم العقار	تصنيف العقار
يدار من قبل مشغل	88%	مول تجاري بالرياض	عقارات استثمارية
غير مؤجر	0%	درنف أجياد بمكة	
غير مؤجر	0%	درنف كدي بمكة	
يدار من قبل مشغل	82%	برج تجاي بجدة	
مؤجر بالكامل لمستأجر واحد	100%	ذا باد (دبي)	
يدار من قبل مشغل	70%	بلازا 1 بالرياض	حقوق منفعة
يدار من قبل مشغل	88%	ضيافة بالرياض	

نسب التأجير لجميع الأصول

نسبة المؤجر	67%
نسبة الغير مؤجر	33%

..

2019	2020	2021	صافي قيمة أصول الصندوق / الوحدة
754,253,329	669,689,865	521,932,190	صافي قيمة اصول الصندوق (ريال)
73,276,800	73,276,800	73,276,800	عدد الوحدات المصدرة
10.2932	9.1392	7.1227	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (ريال/وحدة)
10.41/ 10.29	9.1392 / 9.7896	7.1227 / 9.1056	أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (ريال/وحدة)
0.3818	-0.904	-1.82	توزيع الدخل صافي الربح (الخسارة) للوحدة (ريال/وحدة)
*0.626	0.15	0.15	توزيع الدخل (التوزيع النقدي) لكل وحدة (ريال/وحدة)
6.26%*	1.50%	1.50%	عائد التوزيع السنوي على السعر الأولي للوحدة
6.26%*	7.76%	9.26%	عائد التوزيع السنوي التراكمي على السعر الأولي للوحدة منذ بداية الصندوق
4.71%	5.72%	6.45%	نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول
22.36%	29.65%	33.86%	نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول
تاريخ استحقاق التمويل 28 يونيو 2026			مدة انكشافها وتاريخ استحقاقها
			* عن الفترة منذ تشغيل الصندوق حتى 31 ديسمبر 2019

أداء الصندوق مقارنة بالمؤشر الاسترشادي			
2018	2019	2020	2021
8.15	7.85	7.21	7.22
	-3.7%	-8.2%	0.1%
3623.33	4197.6	4285.34	4611.647
	15.8%	2.1%	7.6%
7826.73	8389.23	8689.53	11281.71
	7.2%	3.6%	29.8%

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

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

2019	2020	2021	صافي أرباح صندوق
27,979,887	-66,244,264	-133,121,167	صافي الربح (الخسارة) (ريال)
73,276,800	73,276,800	73,276,800	عدد الوحدات المصدرة (وحدة)
0.3818	-0.904	-1.817	صافي الدخل (الخسارة) لكل وحدة (ريال/سهم)

الإداء التشغيلي والعوائد

عام 2019	عام 2020	عام 2021	مقياس الأداء
27,979,888	-66,244,264	-133,121,167	صافي الربح (الخسارة)
32,112,432	-1,062,790	-11,067,224	إجمالي الدخل التشغيلي (الخسارة) بعد خصم كافة الفوائد والإهلاكات
86,828,657	47,060,860	42,342,673	صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد والإهلاكات EBITDA
52,270,372	16,073,179	11,744,452.87	صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد EBIT
3.71%	-9.89%	-26%	صافي العائد (صافي الربح / حقوق المساهمين)
6.42%	4.02%	4.07%	صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد والإهلاكات EBITDA / إجمالي الأصول
11.51%	7.03%	8.11%	صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد والإهلاكات EBITDA / حقوق المساهمين
3.71%	-8.78%	-19.88%	العائد الإجمالي (صافي الربح / صافي قيمة الأصول بداية الفترة)
	-22.73%		العائد الإجمالي (صافي الربح / صافي قيمة الأصول بداية الفترة) لثلاث سنوات
	-20.51%		العائد الإجمالي (صافي الربح / صافي قيمة الأصول بداية الفترة) (منذ التأسيس)

إداء إيرادات التأجير			
عام 2018	عام 2019	عام 2020	2021
23,534,194	95,753,865	65,874,499	56,067,679
إيرادات التأجير (ريال سعودي)			
أيرادات التأجير السنوية			
واحد إجمالي الإيرادات لعام			
لثلاثة أعوام إجمالي الإيرادات			
الإيرادات منذ بداية الصندوق إجمالي			

نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق			
2019	2020	2021	
8,925,208	13,218,668	-13,725,005	إجمالي مصروفات التشغيل ومصروفات ميفك ريت
95,753,865	65,874,499	56,067,678	إجمالي إيرادات التأجير لميفك ريت
9%	20.07%	24.48%	نسبة مصروفات التشغيل ومصروفات اليرت إلى إجمالي الإيرادات

مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية			
2019	2020	2021	
7,180,713	9,311,920	10,877,161	إجمالي مصاريف التشغيل للعقارات
7%	14.14%	19.4%	إجمالي مصاريف التشغيل إلى إجمالي إيرادات تأجير الصندوق

مصاريف الصندوق			
360,810	2,409,228	1833178.806	أتعاب إدارة الصندوق
206,192	172,088	158022.94	أتعاب أمين الحفظ
12,767	525,063	20231	أتعاب أخرى
207,150	183,845	185285.68	رسوم إدارج
420,000	420,000	411500	رسوم تسجيل
210,000	19,469	0	أتعاب قانونية
230,450	81,504	158125.6	أتعاب تقييم
13,125	25,000	25000	أتعاب المراجعة الشرعية
84,000	70,550	56500	أتعاب المحاسب القانوني
1,744,495	3,906,748	2,847,844	إجمالي مصاريف الصندوق
2%	5.93%	5.08%	نسبة مصاريف الصندوق إلى إجمالي إيرادات تأجير الصندوق
17,095,974	16,426,164	16,842,480	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	العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق
360,810	2,409,228	1,833,179	أتعاب ادارة صندوق
0	214,390		رسوم ترتيب قرض
0	815,156		رسوم صفقات

التغييرات الأساسية والغير أساسية والتطورات خلال الفترة:

- تعيين شركة إدارة للتشغيل والصيانة كمشغل ومدير لبمنى بلازا 1 وضيافة
- تغيير المراجع الخارجي للصندوق
- توزيع 15 هللة عن النصف الثاني من 2020 وتوزيع 5 هللة عن النصف الأول من عام 2021

تقرير مجلس الإدارة:

قرر مجلس إدارة الصندوق الموافقة على مايلي

- الموافقة على القوائم المالية السنوية كما في 2020/12/31 لصندوق ميفك ريت
- الموافقة على القوائم المالية السنوية كما في 2021/06/30 لصندوق ميفك ريت
- الموافقة على تعيين المراجع الخارجي من خلال تعيين "مكتب طلال أبوغزالة وشركاه – محاسبون قانونيون"
- الموافقة على توزيع 15 هللة للوحدة عن النصف الثاني لعام 2020
- الموافقة على توزيع 5 هللة للوحدة عن النصف الأول لعام 2021
- الموافقة على تعيين شركة إدارة للتشغيل والصيانة لإدارة وتشغيل مبنى بلازا 1 والضيافة
- الموافقة على تحديث شروط وأحكام الصندوق

التقرير السنوي لصندوق ميفك ريت | ديسمبر 2021

- الموافقة على تغيير أحد أو كل المقيمين المستقلين داخل المملكة
- الموافقة على مناقشة عروض الإيجار أو التشغيل لفنادق مكة أو عروض استبدالها بعقارات اخرى
- اعتماد التقارير الخاصة بمزودي الخدمة لعقارات ميفك ريت وسجل الشكاوي ضد الصندوق ومخاطر الصندوق وسياسة التعامل معها.

تقرير تقييم المخاطر الخاصة بصندوق ميفك ريت / ديسمبر 2021 م

- 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 و الاحكام ويسعى مدير الصندوق لتحقيق أفضل أداء لعقارات الصندوق حفاظا 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 لحدثة 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 حدثة 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 الى طبيعة منتج صندوق ميفك ريت الا انه متاح للتداول، فان 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 و اوضاع السوق المتداول فيها.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
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 اختيار 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 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	✓		يتم ذلك من خلال تأسيس صندوق صانع للسوق بحيث يكون هدفه 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

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
		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.			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 التغيير في نسب الفائدة والظروف الاقتصادية العامة	إن التغييرات 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 وسلباً 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. وكنتيجه 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 التغييرات 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.
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 اقل من سعر الادراج 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 بوحدهاتهم فقط دون بيعها.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
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. ويصفتها 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 لآخر. وبهذا يكون مالك الوحدات على غير دراية بقيمة أصول الصندوق المحدثة في خلال هذه الفترة وقد يتصرف بوحداث الصندوق بطريقة قد تؤثر بشكل سلبي على عوائده قيمة استثماره.	✓		في حال وجود اي تباين واضح سيقوم مدير الصندوق بإعلام حاملي الوحدات فوراً، و يقوم 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 استحواد 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. 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. وللتزام 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	✓		يخضع الصندوق لمراقبة الهيئة الشرعية، وتجدر الإشارة الى ان جميع العمليات الخاصة بالصندوق تتم مراجعتها من قبل الهيئة الشرعية.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
		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.			
14.	مخاطر توقعات غير صحيحة والتغيرات في أوضاع السوق	يعتمد أداء الصندوق المستقبلي بشكل كبير على التغيرات 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 بفرق 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	✓		في حال وجود تضارب في المصالح سيقوم مدير المحفظة بإبلاغ مجلس ادارة الصندوق عن احتمالية وجود تضارب للمصالح، ومن ثم سيتخذ مجلس الإدارة القرارات اللازمة لمنع حدوث التضاربات التي من شأنها الاضرار بالمستثمرين.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	لا ينطبق	آلية تقويم المخاطر
		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.			
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 أيضا الملاك الحقيقيين للشركات البانعة 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 وإشرافيه 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 الى ان العقد لأصول الصندوق خارج المملكة تم ابرامه مع مستأجر واحد فقط، حيث ان العقد يلزم المستأجر بدفع الاجارات 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 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 سلبا 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 محاوله 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 المحضه، 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 المباعه منذ بداية الطرح.	✓		يوجد لدى مدير الصندوق الملائة المالية الكافية التي تمكنه من الوفاء بالتزاماته تجاه عملاء الصندوق.

آلية تقويم المخاطر	لا ينطبق	ينطبق	وصف المخاطر	نوع المخاطر	الرقم
			<p>وبالتالي أنه في حالة تعثر مدير الصندوق فإن لن يتمكن من التبرع الملزم بفروق العائد حال الانخفاض عن المستهدف.</p> <p>يشمل ذلك تعثر مدير الصندوق عن الوفاء بالتزاماته لسنة من السنوات أو لأكثر من سنة كما يشمل مخاطر إشهار إفلاس مدير الصندوق.</p> <p>كما أن هناك مخاطر تتمثل في إنهاء الصندوق قبل مدته وبالتالي عدم تمتع المستثمرين بميزة التبرع بفروق العائد.</p>		

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
وتقرير المراجع المستقل

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية

فهرس

قائمة	الصفحة	
-	٣-١	تقرير المراجع المستقل
أ	٤	قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
ب	٥	قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
ج	٦	قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
د	٧	قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
-	٣٣-٨	إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

تقرير المراجع المستقل

السادة حاملو الوحدات المحترمين

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

المملكة العربية السعودية

تقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي:

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق ميفك ريت (الصندوق) - صندوق استثمار عقاري مغلّق - طرح خاص (المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وقائمة الدخل الشامل، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وأدائها المالي وتدفقاتها 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.

أساس الرأي:

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الواردة في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة:

الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م 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	
الأموال الرئيسية للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة
تمثل الإيرادات الدخل من التأجير للعقارات الاستثمارية	تضمنت إجراءاتنا بما يلي:
اعتبرنا إثبات الإيرادات من الأمور الرئيسية للمراجعة حيث أن توقيت وقيمة الإيرادات المثبتة لها تأثير كبير على الأداء المالي	<ul style="list-style-type: none"> مراجعة سياسة إثبات الإيرادات. الفحص المستندي لعينة من المعاملات. إختيار إجراءات الحد الفاصل للإيراد في نهاية السنة، والقيام بإجراءات تحليلية للإيرادات.
راجع الإيضاح رقم (٣) للسياسات المحاسبية الهامة.	
تقييم العقارات الاستثمارية	
الأموال الرئيسية للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة
تتكون محفظة العقارات الاستثمارية من خمسة عقارات استثمارية وإثنين موجودات غير ملموسة، بالمملكة العربية السعودية ودولة الإمارات العربية المتحدة تعرض هذه الاستثمارات بالتكلفة مخصوماً منها للإستهلاك/ الإطفاء المتراكم وخسائر الهبوط في القيمة إن وجدت.	تضمنت إجراءاتنا بما يلي:
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.	<ul style="list-style-type: none"> التأكد من الإثبات الأولى والقياس اللاحق للعقارات الاستثمارية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي. إجراء إختيار الهبوط في القيمة لتقدير القيمة القابلة للإسترداد 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 (٣) للسياسات المحاسبية والإيضاح رقم ٥ و ٦ للإفصاحات ذات العلاقة.	

تقرير المراجع المستقل إلى حاملي الوحدات في صندوق ميفك ريت (الصندوق) - صندوق استثمار عقاري مغلق - طرح خاص (المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (تتمة) :

المعلومات الأخرى :

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي لمدير الصندوق لحاملي الوحدات، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها.

الإدارة هي المسؤولة من المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الإشتتاج 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 المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو محرفة بشكل جوهري بأية صورة أخرى، وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، إستناداً 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 العادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية وتعليمات صناديق الاستثمارات العقارية المتداولة وشروط وأحكام الصندوق وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة 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 (مجلس إدارة الصندوق) هم المسؤولون عن الإشراف على إعداد التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية :

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيدات معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ، وفي إصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكد 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 كل تحريف جوهري متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرياً إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أن تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

و كجزء من المراجعة 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 التحريفات الجوهرياً في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم إكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد 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 للصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية و الإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى إشتتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة إستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية ، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. و تستند إستنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك ، فإن أحداثاً أو ظروفناً مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها ، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

تقرير المراجع المستقل إلى حاملي الوحدات في صندوق ميفك ريت (الصندوق) - صندوق إستثمار عقاري مغلّق - طرح خاص (المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (تتمة) :

و نحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أية أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم بإكتشافها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد إلتزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا. ونبلغهم 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 تعد هذه 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.

أمر آخر:

تمت مراجعة القوائم المالية لصندوق ميفك ريت (الصندوق) - صندوق إستثمار عقاري مغلّق - طرح خاص (المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م من قبل مراجع آخر والذي أبدى رأياً غير معدل في تلك القوائم المالية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢١ م.

عن طلال أبوغزاله وشركاه



التوقيع:

عبدالقادر عبدالله الوهيب

محاسب قانوني - ترخيص (٤٨)

التاريخ: ٢٧ شعبان ١٤٤٣ هـ

الموافق: ٣٠ مارس ٢٠٢٢ م

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

قائمة " أ "

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		الأصول
٩١٨,٨٤٧,٠٢٩	٧٩٩,٢٠٥,٤٦٧	(٧)	عقارات إستثمارية
١٢٨,٥٥٣,٢٠٠	١٠٥,٣٦٩,٣٨٢	(٨)	أصول غير ملموسة - حقوق إنتفاع
٨٠,٦٤١,٩٠٤	٨٩,٥٣٢,٤٩٤	(٩)	حق إستخدام الأصول
٣١,٢٣٧,٥٥٨	٣٨,٣٧٦,٤٥٤	(١٠)	ذمم مدينة
٦,٥١٣,٥٦٠	٧,٢٣٠,٦٠٤	(١١)	مصاريف مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
٥,٣٠٥,٥٩٣	١,٢٢٩,٦٤٩	(١٢)	النقد والنقد المعادل
١,١٧١,٠٩٨,٨٤٤	١,٠٤٠,٩٤٤,٠٥٠		مجموع الأصول
			الإلتزامات
٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	٣٥٢,٤٢٢,٤٨٦	(١٣)	تمويلات طويلة الأجل متوافقة مع الضوابط الشرعية
٤٧,٣٠٠,٠٠٠	٣٨,٣٠٠,٠٠٠	(١٤)	ذمم دائنة
٩٢,٤١٥,٢٥٦	١٠٧,٨٧٥,٣٢٣	(١٥)	إلتزامات إيجار
٥,٨٢١,٣٠٨	٥,٠٠٧,٧٣٥	(١٦)	إلتزامات عقود
٢,٦٣٠,٦٦٦	٢,٦٣٠,٦٦٦	(٦)	رسوم صفقات لمدير الصندوق
٣,٥٢٣,٥٤٨	٩,٩٧٥,٦١٠	(١٧)	مصاريف مستحقة وإلتزامات أخرى
٢,٤٩٥,٧١٥	٢,٨٠٠,٠٤٠	(١٣)	تكاليف تمويل مستحقة
٥٠١,٤٠٨,٩٧٩	٥١٩,٠١١,٨٦٠		مجموع الإلتزامات
٦٦٩,٦٨٩,٨٦٥	٥٢١,٩٣٢,١٩٠		صافي الأصول (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠		الوحدات المصدرة (عدد)
٩,١٣٩٢	٧,١٢٢٧		صافي قيمة الأصول العائدة للوحدة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق ميפק ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

قائمة "ب"

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		<u>الإيرادات</u>
٦٥,٨٧٤,٤٩٩	٥٦,٠٦٧,٦٧٩		إيرادات التأجير
٦٥,٨٧٤,٤٩٩	٥٦,٠٦٧,٦٧٩		إجمالي الإيرادات
			<u>المصروفات</u>
(١٦,٤٢٦,١٦٤)	(١٦,٨٤٢,٤٨٠)		تكاليف التمويل
(١٥,٢٢٤,٢٩٩)	(١٤,٢٣٨,٥٧٨)	(١/٨)	إطفاء أصول غير ملموسة - حقوق الانتفاع
(٦,٢١٣,٧١٥)	(٦,٢١٣,٧١٥)	(٧)	إستهلاك عقارات استثمارية
(٩,٥٤٩,٦٦٧)	(١٠,١٤٥,٩٢٧)	(٩)	إستهلاك حق استخدام الأصول
(٥,٢٧٥,٢٣٠)	(٥,٩٦٩,١٩٧)	(١٥)	تكاليف تمويل التزامات الإيجار
(١٤,٢٤٨,٢١٤)	(١٣,٧٢٥,٠٠٦)	(١٨)	مصروفات تشغيلية
(٦٦,٩٣٧,٢٨٩)	(٦٧,١٣٤,٩٠٣)		إجمالي المصروفات
(١,٠٦٢,٧٩٠)	(١١,٠٦٧,٢٢٤)		(الخسارة) التشغيلية
			إيرادات / خسائر غير تشغيلية أخرى
(٢٧,٢٥٠,٨٠٣)	(٩,٨٩١,٢٠٦)	(ج/١٠)	خسائر إئتمانية متوقعة للذمم المدينة
-	٣,٤١٢,٠٠٦		إستعادة خسائر الهبوط في الذمم المدينة
(٦٦٠,٢٧٣)	(١,٢٩٣,٧٨٨)	(١١)	خسائر الهبوط في قيمة المصاريف المدفوعة مقدماً والذمم المدينة الأخرى
(٣٧,٥٥٠,٨٢٩)	(١١٦,٠٨٨,٤٥٨)	(٧)	خسائر هبوط في قيمة عقارات إستشارية
-	٢,٦٦٠,٦١١	(٧)	إستعادة خسائر الهبوط في قيمة عقارات إستثمارية
-	(٨,٩٤٥,٢٤٠)	(١/٨)	خسائر الهبوط في قيمة أصول غير ملموسة - حقوق إنتفاع
٢٨٠,٤٣١	٨,٠٩٢,١٣٢	(١٩)	إيرادات أخرى - صافي
(٦٦,٢٤٤,٢٦٤)	(١٣٣,١٢١,١٦٧)		صافي (الخسارة) للسنة
-	-		الدخل الشامل الأخر
(٦٦,٢٤٤,٢٦٤)	(١٣٣,١٢١,١٦٧)		صافي (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق ميפק ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

قائمة " ج "

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٥٤,٢٥٣,٣٢٩	٦٦٩,٦٨٩,٨٦٥	صافي قيمة الأصول (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
(٦٦,٢٤٤,٢٦٤)	(١٣٣,١٢١,١٦٧)	إجمالي (الخسارة) الشاملة للسنة
(١٨,٣١٩,٢٠٠)	(١٤,٦٣٦,٥٠٨)	توزيعات أرباح - إيضاح (٢٢)
٦٦٩,٦٨٩,٨٦٥	٥٢١,٩٣٢,١٩٠	صافي قيمة الأصول (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات كما في ٣١ ديسمبر - قائمة أ
		التغيرات في الوحدات :
		عدد الوحدات في ٣١ ديسمبر
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠	

• لا يوجد إصدار وحدات إضافية من قبل الصندوق

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

قائمة "د"

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي (٦٦,٢٤٤,٢٦٤)	ريال سعودي (١٣٣,١٢١,١٦٧)	التدفقات من الأنشطة التشغيلية (خسارة) السنة
٦,٢١٣,٧١٥	٦,٢١٣,٧١٥	تعديلات لنبود الدخل والمصاريف غير النقدية
١٥,٢٢٤,٢٩٩	١٤,٢٣٨,٥٧٨	إستهلاك عقارات إستثمارية
٩,٥٤٩,٦٦٧	١٠,١٤٥,٩٢٧	إطفاء أصول غير ملموسة - حقوق الإنتفاع
١٦,٤٢٦,١٦٤	١٦,٨٤٢,٤٨٠	إستهلاك حق استخدام الأصول
٥,٢٧٥,٢٣٠	٥,٩٦٩,١٩٧	تكاليف التمويل
٢٧,٢٥٠,٨٠٣	٩,٨٩١,٢٠٦	تكاليف التمويل على التزامات الإيجار
٦٦٠,٢٧٣	١,٢٩٣,٧٨٨	الخسائر الإئتمانية المتوقعة للذمم المدينة
-	(٣,٤١٢,٠٠٦)	خسائر الهبوط في قيمة المصاريف المدفوعة مقدماً والذمم المدينة الأخرى
٣٧,٥٥٠,٨٢٩	١١٦,٠٨٨,٤٥٨	إستعادة خسائر الهبوط في قيمة الذمم المدينة
-	(٢,٦٦٠,٦١١)	خسائر الهبوط في قيمة العقارات الإستثمارية
-	٨,٩٤٥,٢٤٠	إستعادة خسائر الهبوط في قيمة العقارات الإستثمارية
٤,٥٦٥,٤٣١	-	خسائر الهبوط في قيمة الأصول غير الملموسة - حقوق إنتفاع
٥٦,٤٧٢,١٤٧	٥٠,٤٣٤,٨٠٥	خسائر ناتجة عن تحويل عقار
(١٠,٥٧٦,٨٤٩)	(١٥,٨٩٨,٦٤٢)	التغيرات في الأصول والالتزامات التشغيلية
(٥,٣٥٩,٥٥٣)	(٧١٧,٠٤٤)	ذمم مدينة
(١٠,٥٠٠,٠٠٠)	(٩,٠٠٠,٠٠٠)	مصاريف مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
(٢١,٨٣٨,٧١٠)	(٨١٣,٥٧٣)	ذمم دائنة
(٩,٣١٦,٢١٩)	-	إلتزامات عقود
٤٣٨,٥٧٠	٩,٠٢٦,٨٨٣	رسوم صفقات لمدير الصندوق
(٦٨٠,٦١٤)	٣٣,٠٣٢,٤٢٩	مصروفات مستحقة وإلتزامات أخرى
(١٦,٧٥٩,٣٥٠)	(١٧,٣٨١,٦٥٢)	صافي النقد من / (المستخدم في) العمليات
(١٧,٤٣٩,٩٦٤)	١٥,٦٥٠,٧٧٧	تكاليف التمويل المدفوعة
(٢٢٣,٧٢٧)	-	صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٢٢٣,٧٢٧)	-	التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
(١٨,٣١٩,٢٠٠)	(١٤,٦٣٦,٥٠٨)	تسويات مرتبطة بتحويل إيجار
(٥,٩٠٠,٠٠٠)	(١٠,٢٩٠,٢١٣)	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
٤٤,٩٠٠,٠٠٠	٥,٢٠٠,٠٠٠	صافي النقد (النقص) / الزيادة في النقد والنقد المعادل
٢٠,٦٨٠,٨٠٠	(١٩,٧٢٦,٧٢١)	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
٣,٠١٧,١٠٩	(٤,٠٧٥,٩٤٤)	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة - قائمة أ
٢,٢٨٨,٤٨٤	٥,٣٠٥,٥٩٣	معلومات إضافية عن أنشطة غير نقدية :
٥,٣٠٥,٥٩٣	١,٢٢٩,٦٤٩	زيادة إلتزامات الإيجار نتيجة تعديل مدة عقد الإيجار
-	١٩,٧٨١,٠٨٣	

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

١- التأسيس وطبيعة النشاط :

تأسس صندوق ميفك ريت (الصندوق) - وهو صندوق عقاري إستثماري متداول مغلق متوافق مع الشريعة مؤسس ومدار بواسطة اتفاق بين شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي (مدير الصندوق) شركة مساهمة سعودية مقفلة برقم سجل تجاري ١٠١٠٢٣٧٠٣٨ وتمارس النشاط بموجب تصريح هيئة السوق المالية رقم ٣٧-٠٦٠٢٩. 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 سعودي لكل وحدة تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتמיד وفقاً لطلب مدير الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية. الغرض الإستثماري الأساسي للصندوق هو تزويد المستثمرين بدخل دوري من طريق الإستثمار في عقارات مدررة للدخل في المملكة العربية السعودية ودول الخليج العربي.

ملخص العقارات الإستثمارية وحقوق المنافع المستحوز عليها كما يلي:

العقارات الإستثمارية :

مول 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.

مبنى تجاري وإداري بجدة (يشار إليه سابقاً تهامة): يستخدم حالياً للنشاط التجاري والمكتبي ويتكون من ١٠ محلات تجزئة و ٦ أوار مكتبية ويقع بطريق الأندلس في حي الحمراء بجدة. درنفا أجياد : فندق أربع نجوم يتكون من عدد ٢٠٣ غرفة وعدد ١١ جناح يقع على طريق أجياد في مكة المكرمة. درنفت كدي: فندق ثلاث نجوم يتكون من ٧٥ غرفة وعدد ١١ جناح يقع على طريق أجياد في مكة المكرمة. ذا ياد : يمتلك صندوق ميفك ريت ٣٠ شقة في برج ذا ياد في مدينة دبي.

حقوق الإنتفاع :

بلازا ١ : مبنى متعدد الإستخدامات يقع على أرض مساحتها ٩,٥٨٨ متر مربع ، يمتلك العقار مساحة ١٢ ألف متر مربع قابلة للتأجير تتضمن ٥١ شقة سكنية و ١٢ معرض يقع العقار على طريق الملك عبدالعزيز ، حي الربيع في مدينة الرياض وينتهي حق المنفعة لهذا العقار بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠٢٦م. ضيافة : مبنى تجاري يتضمن ٩ مطاعم و نادي نسائي. يقع على طريق الدائري الشمالي ، حي النخيل في مدينة الرياض وينتهي حق المنفعة لهذا العقار بتاريخ ١ ابريل ٢٠٣٥م.

الأنظمة والتشريعات :

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

٢- أسس الإعداد :

١/٢ بيان الإلتزام :

تم إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين في المملكة العربية السعودية ووفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الإستثمار العقارية الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية وشروط وأحكام الصندوق التي تتعلق بعرض وإعداد القوائم المالية للصندوق.

٢/٢ أساس القياس والعملية الوظيفية وعملة العرض :

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية. وذلك باستخدام أساس الإستحقاق المحاسبي. ولا يمتلك للصندوق دورة تشغيل قابلة للتجديد بدقة. وبالتالي لا تظهر بنود قائمة المركز المالي وفقاً لمتداول وغير متداول ولكن يتم عرض الأصول والإلتزامات حسب ترتيب السيولة. حيث يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق.

٣/٢ الأحكام والتقدير والإفتراضات المحاسبية الهامة :

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وإفتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والأصول والإلتزامات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الإفتراضات والتقدير إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للأصول أو الإلتزامات التي تؤثر في الفترات المستقبلية. أن عدم التأكد من الإفتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل جوهرية للقيمة الدفترية للأصول والإلتزامات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في افتراضاته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية. كما أن الحالات والإفتراضات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً حيث أنها قد تطرأ نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق مثل هذه التغيرات تنعكس على الإفتراضات عندما تحدث.

الإنخفاض قيمة في الأصول غير المالية :

تم مراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل دوري لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر لإنخفاض قيمة الأصول، في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن إسترداداه للأصل.

يتم إثبات خسارة إنخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد المبلغ القابل للإسترداد. وتتمثل القيمة القابلة للإسترداد أو الوحدة المولدة للنقد بأنها القيمة الأكبر من قيمة استخدامه أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع. ولتقييم قيمة الإستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. ان القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع تعتمد على اسعار السوق القابلة للملاحظة أما إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة للملاحظة فيتم الإعتماد على أسعار المقدره للأصول المماثلة، أما إذا لم تكن هناك أسعار تقديرية للأصول المماثلة متاحة، فيتم الإعتماد على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية المخصوصة.

القيمة المتبقية والعمر الانتاجي للعقارات الإستثمارية :

تحدد إدارة الصندوق القيمة المتبقية المقدرة والأعمار الإنتاجية للعقارات الإستثمارية لحساب الإستهلاك إن وجد. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في عين الإعتبار الإستخدام المتوقع للأصول أو التقدّم الفعلي. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً وسيتم تعديل مصروف الإستهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

الإستثمارية :

قامت إدارة الصندوق بإجراء تقييم لقدرة الصندوق على الإستمرار كمنشأة عاملة وهي مقتنعة بأن الصندوق لديه الموارد اللازمة لإستمرار العمل في المستقبل. وعلاوة على ذلك، لا تدرك الإدارة وجود أي شكوك جوهرية قد تلقي بظلال من الشك على قدرة الصندوق على الإستمرار كمنشأة عاملة. لذلك ، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الإستثمارية.

الخسائر الإنتمانية المتوقعة :

إن قياس مخصص الخسائر الإنتمانية المتوقعة للأصول المالية والمقاسة بالتكلفة المطفأة يتطلب استخدام نماذج معقدة وإفتراضات هامة حول الظروف الإقتصادية المستقبلية والسلوك الإنتماني. هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضاً في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس الخسائر الإنتمانية المتوقعة ، مثل :

- تحديد معايير الزيادة الكبيرة في مخاطر الإنتمان.
- اختيار النماذج المناسبة والإفتراضات لقياس الخسائر الإنتمانية المتوقعة.
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات / الأسواق وما يرتبط بها من خسائر إنتمانية متوقعة و
- إنشاء مجموعة من الأصول المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الإنتمانية المتوقعة.

السياسات المحاسبية الهامة : -٣

الأدوات المالية :

- الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه موجوداً مالياً لأحد الكيانات والتزام مالي أو أداء حقوق ملكية لجهة أخرى .
- الموجودات المالية :
- تتضمن الموجودات المالية :
- النقد .
 - حق تعاقدية لتلقي النقد أو موجود مالي من كيان آخر .
 - حق تعاقدية لإستبدال الأدوات المالية مع كيان آخر في الظروف الملائمة للكيان .
 - عقد غير مشتق حيث يكون الكيان ملزماً أو قد يكون ملزماً بتلقي رقم متغير من أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة .

التصنيف والاعتراف الأولي :

- تصنف المنشأة موجوداتها المالية في فئات القياس التالية :
- الموجودات المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال بيان الدخل ، أو من خلال الدخل الشامل الأخر).
 - الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة .
- يعتمد التصنيف على نموذج الأعمال المستخدم في المنشأة لإدارة الموجودات المالية وعلى الشروط التعاقدية للتدفقات النقدية .

بالنسبة للموجودات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة ، يتم تسجيل المكاسب والخسائر إما في بيان الدخل أو الدخل الشامل الأخر . وبالنسبة للإستثمار في أدوات الدين ، فإنه يعتمد على نموذج الأعمال الخاص بهذا الإستثمار . إما بالنسبة للإستثمار في أدوات حقوق الملكية فيعتمد ذلك على ما إذا كانت المنشأة قد قامت بإجراء اختيار لا رجعة فيه في وقت الاعتراف الأولي للمحاسبة عن أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر . تقوم المنشأة بإعادة تصنيف أدوات الدين فقط عندما يتغير نموذج أعمالها لإدارة تلك الموجودات .

عند الاعتراف الأولي بقيس المنشأة موجوداتها المالية (غير المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال بيان الدخل) بالقيمة العادلة مضافاً لها تكاليف المعاملات ذات العلاقة المباشرة للإستحواذ على الموجودات المالية. إما في حالة الموجودات المالية المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال بيان الدخل فيتم تسجيل تكاليف المعاملات في بيان الدخل.

الدخل من الفوائد

يتم إثبات الدخل بالنسبة لجميع الأدوات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة بإستخدام معدل الفائدة الفعلي، وهو المعدل الذي يقوم بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة على عمر الأدوات المالية أو لفترات أقصر، أو إلى قيمتها الفعلية عندما يكون ذلك ملائماً.

عند انخفاض قيمة القرض والذمم المدينة، تقوم المجموعة بتخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة القابلة للإسترداد، والتي تمثل التدفق النقدي المستقبلي المقدر مخصوماً بسعر الفائدة الفعلي الأصلي للأداة، وتستمر في إطفاء الخصم كإيراد فوائد يتم إثبات إيرادات الفوائد على الأصول المالية التي انخفضت قيمتها بإستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي.

الدخل من توزيعات الأرباح

يتم إثبات الدخل من توزيعات الأدوات المالية في قائمة الربح أو الخسارة عندما تستحق المجموعة هذا التوزيع ويتوقع أن تسيطر المجموعة على الفوائد المرتبطة بهذا التوزيع ويمكن قياسه بشكل موثوق فيه.

القياس في الفترة اللاحقة :

أدوات حقوق الملكية :

- ◇ يتم قياس جميع الإستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة وفي حال قررت إدارة المنشأة إختيار عرض أرباح أو خسائر القيمة العادلة في إستثمارات حقوق الملكية ضمن الدخل الشامل الأخر ، فلا يمكن لاحقاً إعادة تصنيف أرباح أو خسائر القيمة العادلة ضمن قائمة الدخل ، ويستمر الاعتراف بتوزيعات الأرباح من هذه الإستثمارات في قائمة الدخل على أنها دخل عندما يثبت حق المنشأة في استلام الدفعات .
- ◇ إن خسائر إنخفاض القيمة وعكس خسائر إنخفاض القيمة على الإستثمارات في حقوق الملكية التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر لا يتم معالجتها بشكل منفصل عن التغييرات الأخرى في القيمة العادلة .
- ◇ يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل في الأرباح / (الخسائر) الأخرى في قائمة الدخل حسب مقتضى الحال .

أدوات الدين :

يعتمد القياس في الفترة اللاحقة لأدوات الدين على نموذج أعمال المنشأة لإدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية للموجودات ، وهناك ثلاث فئات للقياس وتقوم المنشأة بتصنيف أدوات الدين من خلال :

◇ التكلفة المطفأة :

الموجودات المالية المحتفظ بها للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية تتمثل في أصل الاستثمار والفوائد العائدة عليه ويتم قياسها بالتكلفة المطفأة . يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر من أدوات الدين بالتكلفة المطفأة والتي لا تكون جزءاً من علاقة تحوط من ضمن الربح أو الخسارة عندما يتم إلغاء الاعتراف أو في حال وجود تدني عليها .

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد من الموجودات المالية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال .

◇ القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (FVOCI) :

الموجودات المالية المحتفظ بها للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية وليبيعها ، حيث تتمثل التدفقات النقدية بموجود الاستثمار والفوائد العائدة عليها ويتم قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر .

التغيرات في القيمة العادلة يتم الاعتراف بها من خلال الدخل الشامل الأخر باستثناء الاعتراف بالأرباح أو الخسائر التي تتعلق بانخفاض القيمة وإيرادات الفوائد وأرباح / خسائر عمليات الصرف الأجنبي في قائمة الدخل. وعندما يتم استبعاد الموجودات المالية يتم تحويل الأرباح أو الخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الأخر من حقوق الملكية إلى قائمة الدخل ، ويتم الاعتراف بها كأرباح أو خسائر أخرى وإيرادات الفوائد من الموجودات المالية يتم معالجتها كفوائد مالية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال .

◇ القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل :

الموجودات التي لا تستوفي معايير التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل . ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن قياس الاستثمار في أدوات الدين بالفترة اللاحقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل والتي لا تعد جزءاً من علاقة تحوط ضمن قائمة الدخل ويتم الاعتراف بها بالاصافي كأرباح أو خسائر في الفترة التي تنشأ بها . كما يتم الاعتراف بدخل الفوائد من هذه الموجودات المالية كفوائد مالية.

طريقة الفائدة الفعالة :

طريقة الفائدة الفعالة هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص دخل الفوائد خلال الفترة ذات العلاقة. ويعتبر معدل الفائدة الفعال هو المعدل الذي يخصم الدفعات النقدية المستقبلية المستلمة من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو إذا كان مناسباً في الفترة الأقصر زمنياً إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف الأولي .

انخفاض القيمة :

- تقوم المنشأة بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة على أساس مستقبلي وذلك للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر . تعتمد منهجية انخفاض القيمة المطبق على ما إذا كان هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان .
- بالنسبة للذمم المدينة التجارية فقط ، تطبق المنشأة النهج المبسط الذي يسمح به المعايير الدولية للتقرير المالي رقم (٩) والتي تتطلب إثبات الخسائر المتوقعة على مدى العمر من التحقق المبني للمستحقات .

المطلوبات المالية :

تصنف المطلوبات المالية :

- التزام تعاقدي لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأة أخرى .
- التزام تعاقدي لتبادل الأدوات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون غير إيجابية للمنشأة .
- عقد غير مشتق تكون المنشأة ملتزمة بتقديم عدد متغير من أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة .

الاعتراف المبني :

يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية بشكل أولي بالقيمة العادلة . تتضمن المطلوبات المالية للمنشأة الذمم الدائنة التجارية وغيرها من الذمم الدائنة وقروض طويلة الأجل من الحكومة بسعر فائدة أقل من السوق .

القياس في الفترة اللاحقة :

تقوم المنشأة بتصنيف جميع المطلوبات المالية بعد الاعتراف المبني بالتكلفة المطفأة .

تفاصيل الأدوات المالية :

يتم إجراء التقاص بين الموجودات والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت .

استبعاد الموجودات والمطلوبات المالية :

- تقوم المنشأة باستبعاد الموجود المالي فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجود أو عندما يقوم بتحويل الموجود المالي وكافة مخاطر ومزايا ملكية الموجود إلى طرف آخر . إذا لم تقم المنشأة بنقل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية واستمرت في السيطرة على الموجودات تعترف المنشأة بحصتها المحتفظ بها في الموجود والالتزام المتعلق بالمبالغ التي قد تدفعها . إذا قامت المنشأة بالاحتفاظ بجميع مخاطر ومزايا ملكية الموجودات المالية بشكل جوهري تستمر المنشأة بالاعتراف بالموجودات المالي والاعتراف بالالتزامات المصاحبة للنقد المستلم .
- عند إلغاء الاعتراف بالموجود المالي المقاس بالتكلفة المطفأة ، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للموجود ومبلغ المقابل المستلم والمستحق في قائمة الدخل . بالإضافة إلى ذلك عند إلغاء الاعتراف بالإستثمار في أداة دين مصنفة كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (FVOCI) فإن الأرباح أو الخسائر المتراكمة التي سبق الاعتراف بها ضمن احتياطي إعادة التقييم يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة . عند إلغاء الاعتراف بالإستثمار في أدوات حقوق الملكية التي تقوم المجموعة باختيار الاعتراف الأولي لها من خلال قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (FVOCI) ، فإن الأرباح أو الخسائر المتراكمة التي تم الاعتراف بها في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات لا يتم تصنيفها إلى ربح أو خسارة ، ولكن يتم تحويلها إلى الأرباح المبقة.
- يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية فقط عندما يتم الاعفاء من المطلوبات أو إلغاؤها أو انتهاء استحقاقها وصلاحياتها. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبالغ المدفوعة والمطلوبة ، بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متكبدة في قائمة الدخل .

النقد والنقد المعادل :

يمثل النقد في المجموعة ولدى البنوك والودائع النقدية والإستثمارات عالية السيولة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل.

الذمم المدينة التجارية والأرصدة المدينة الأخرى :

معظم الإيرادات تتم على أساس شروط الإنتمان الإعتيادية ولا تحمل فائدة. وإذا إمتد الإنتمان زيادة عن الشروط الإعتيادية فيتم قياس الذمم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. في نهاية كل فترة تجري مراجعة القيمة المسجلة للذمم المدينة التجارية والأخرى لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن المبالغ غير قابلة للإسترداد. وفي تلك الحالة يتم الاعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة فوراً في الأرباح والخسائر.

الذمم التجارية الدائنة وأرصدة دائنة أخرى :

الذمم التجارية الدائنة تمثل إلتزامات على أساس شروط الإنتمان الإعتيادية ولا تحمل فائدة . الإلتزامات التي تحمل فائدة يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.

ترجمة العملات الأجنبية :

تتم ترجمة المعاملات بالعمله الأجنبية إلى العمله الوظيفية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات. ويتم ترجمة البنود النقدية بالعملات الأجنبية في نهاية الفترة باستخدام سعر الصرف في ذلك التاريخ. ويتم تثبيت أرباح أو خسائر الصرف الناشئة عن تسوية المعاملات وعن إعادة ترجمة البنود النقدية في نهاية الفترة ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي نشأت فيها.

العقارات الإستثمارية :

العقارات المحتفظ بها لتنمية رأس المال و/ أو للإستفادة من إيجاراتها. تدرج العقارات الإستثمارية بالتكلفة مخصوماً منها الإستهلاك المترام إن وجد وأي خسائر إنخفاض في القيمة إن وجد. يتم إحتساب الإستهلاك بإستخدام طريقة القسط الثابت إن وجد. يتم إستهلاك التكلفة مخصوماً منها القيمة المتبقية للإستثمار العقاري على مدى العمر الإنتاجي أو مدة الصندوق إن وجد.

تخضع القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للمراجعة والتعديل عند الضرورة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للإسترداد. وفي هذه الحالة يجب تسجيله مباشرة بقيمته القابلة للإسترداد. تدرج عائدات رأس المال الناتجة عن الإستبعاد بالصافي في قائمة الخسارة الشاملة إذا نشأت نتيجة لتجاوز قيمة بيع الأصل قيمته الدفترية. ويتم تسجيلها بالصافي في قائمة الخسارة الشاملة.

الإعتراف بالإيرادات :

يتم الإعتراف بالإيرادات من إيجارات العقارات الإستثمارية عندما ينشأ الحق في إستلام الإيراد. يتم إثبات الدخل من الأصول غير الملموسة (حقوق الإنتفاع) على نفس الأساس.

الأصول غير الملموسة - حقوق الإنتفاع :

يتم الإعتراف مبدائياً بالأصول غير الملموسة - حقوق الإنتفاع بالقيمة العادلة والتكاليف والمصروفات المباشرة المتعلقة بعملية الاستحواذ بما في ذلك رسوم الصفقات لمدير الصندوق يتم قياسها بشكل لاحق بالتكلفة مخصوماً منها الإطفاء المترام ومصروف الهبوط إن وجد تتم رسملة المصروفات اللاحقة عندما تؤدي إلى زيادة المنفعة أو العمر الإقتصادي 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.

موجودات حق إستخدام الأصل :

تتضمن موجودات حق إستخدام الأصل على القياس المبني لمطلوبات الإيجار المقابلة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في يوم البدء أو قبله، مطروحاً منه أي حوافز إيجار مستلمة وأي تكاليف مباشرة أولية يتم قياسها لاحقاً ناقصاً الإستهلاك المترام وخسارة تدني القيمة.

عندما تتكبد المنشأة التزاماً بتكاليف تفكيك وإزالة أصل مستأجر، أو إستعادة الموقع الذي توجد عليه أو إستعادة الأصل إلى الحالة المطلوبة بموجب شروط عقد الإيجار، يتم الإعتراف بالمخصص وقياسه بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) ويقتصر ما يتعلق التكاليف بموجودات حق الإستخدام، يتم إدراج التكاليف في موجودات حق الإستخدام ذات الصلة، ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإنتاج مخزونات.

يتم إستهلاك الموجودات حق الإستخدام على مدى الفترة الأقصر بين كل من مدة العقد والعمر الإنتاجي للأصل المحدد. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل الأساسي أو تكلفة حق الاستخدام تعكس أن المنشأة تتوقع ممارسة خيار الشراء، فإنه يتم إستهلاك قيمة الإستخدام ذات الصلة على مدى العمر الإنتاجي للأصل الأساسي. يبدأ الإستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

يتم عرض موجودات حق إستخدام الأصل كعنصر منفصل في قائمة المركز المالي. تقوم المنشأة بتطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٦) لتحديد ما إذا كانت قيمة حق الإستخدام قد تدنت وتحسب أي خسارة تدني في القيمة محددة كما هو موضح في سياسة "الممتلكات والمعدات".

كوسيلة عملية، يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) للمستأجر بعدم فصل المكونات غير المؤجرة، وبدلاً من ذلك يتم حساب أي عقد إيجار ومكونات غير إيجار مرتبطة به كترتيب واحد. لم تستخدم المنشأة هذه الطريقة العملية. بالنسبة للعقود التي تحتوي على عنصر التأجير ومكون واحد أو أكثر من مكونات التأجير أو غير التأجير، تخصص المنشأة العوض في العقد لكل عنصر تأجير على أساس السعر المستقل النسبي لمكون التأجير والمجموع الكلي للسعر المفرد للمكونات الغير تأجيرية.

التزامات عقود الإيجار :

تعترف الشركة عند بدء عقد الإيجار ، بالتزامات الإيجار التي تقاس بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي تدفع على مدى فترة عقد الإيجار وتشتمل مدفوعات الإيجار على المدفوعات الثابتة (بما في تلك المدفوعات الثابتة الفعلية) ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة القبض ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية وتتضمن أيضاً مدفوعات الإيجار سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد بصورة معقولة أن تمارسه الشركة ومدفوعات غرامات إنهاء عقد الإيجار إذا كان عقد الإيجار يعكس ممارسة الشركة خيار الإنهاء ويعترف بمدفوعات الإيجار المتغيرة ، التي لا تعتمد على مؤشرة أو معدل معين كمصروف في الفترة التي يتسبب خلالها الحدث أو الظروف في إجراء السداد.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

وعند حساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، تستخدم الشركة معدل الإقتراض الإضافي عند بدء الإيجار إذا كان معدل الفائدة المنصوص عليها ضمناً في عقد الإيجار يتعذر تحديده بيسر. وبعد تاريخ بدء عقد الإيجار، يضاف مبلغ التزامات عقد الإيجار ليعكس تزايد الفائدة ويخفض حسب نفقات الإيجار المسددة. فضلاً عن ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لالتزامات عقد الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغير في مدة عقد الإيجار سواء كان تغير في دفعات الإيجار الثابتة الفعلية أو تغير في تقييم شراء الأصل دخل العقد.

يتم توزيع مدفوعات عقد الإيجار بين أصل المبلغ وتكلفة التمويل يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدى فترة الإيجار وذلك لإيجاد معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الإلتزام في كل عام.

المجموعة كمؤجر

تصنف عقود التأجير كعقود تأجير تمويلية عندما تحول بنود العقد جميع المخاطر ومنافع الملكية إلى المستأجر. أما الأنواع الأخرى من العقود التأجيرية فتصنف على أنها عقود تشغيلية. ويتم تصنيف العقود عند بدء العمل بالعقد التأجيري.

عقود تأجير تشغيلي

يتم الاعتراف بالدخل التأجيري من عقد التأجير التشغيلي بشكل ثابت ومتساوي خلال مدة العقد نو العلاقة. وتضاف التكاليف المباشرة المبدئية التي تكبدتها المنشأة عند التفاوض وإعداد العقد إلى القيمة التي يظهر بها الموجود المؤجر في قائمة المركز المالي ويتم الاعتراف بها كمصاريف خلال مدة العقد بنفس الطريقة التي تعتمد للدخل التأجيري.

عقود تأجير تمويلي

تسجل المبالغ مستحقة السداد من المستأجرين بموجب عقد تأجير تمويلي كذمم مدينة بقيمة صافي إستثمار المنشأة في عقد التأجير التمويلي. ويتم الاعتراف بدخل عقد التأجير التمويلي بالإستناد إلى نمط يعكس معدلات دورية ثابتة للعائد من صافي إستثمار المنشأة القائمة ذات العلاقة بالتأجير.

وتدخل التكاليف المباشرة المبدئية التي تكبدتها المنشأة والمتعلقة بمفاوضات وإعداد العقد في احتساب المبالغ المستحقة القبض من عقود التأجير التمويلي وتقل من مبلغ الدخل المعترف به بشكل ثابت ومحدد خلال مدة العقد.

الإنخفاض في قيمة الأصول غير المتداولة :

تتم مراجعة العقارات للتأكد من إنخفاض قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للإسترداد. يتم إثبات خسارة إنخفاض القيمة للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكن إسترداده والذي يكون الأعلى من القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة المستخدمة. عندما تنعكس خسارة إنخفاض القيمة لاحقاً ، يتم زيادة القيمة الدفترية للعقار إلى التقديرات للمبلغ القابل للإسترداد، ولكن لا يجب أن تزيد القيمة الدفترية المتزايدة عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها. لم يتم الاعتراف بأي خسارة إنخفاض في قيمة الأصول أو وحدة توليد النقد في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الإنخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الخسارة الشاملة.

المعاملات الإستثمارية :

يتم الاعتراف بالمعاملات الإستثمارية على أساس تاريخ المعاملة.

أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى :

يتم تحميل رسوم الإدارة والنفقات الأخرى بمعدلات ضمن المحدود المذكورة في شروط وأحكام الصندوق. يتم احتساب رسوم الإدارة بشكل يومي وسدادها على أساس شهري.

الزكاة التقديرية :

الزكاة هي إلتزام على حاملي الوحدات وبالتالي لا يتم إدراج أي مخصص لهذا الإلتزام في هذه القوائم المالية.

صافي قيمة الأصول :

يتم احتساب صافي الأصول لكل وحدة تم الإفصاح عنها في القوائم المالية بتقسيم صافي أصولها على عدد الوحدات في نهاية الفترة.

توزيع المتحصلات :

توزيع المتحصلات من بيع الإستثمار سيتم وفقاً للهيكل الإستثمار والصندوق وشروط واحكام الصندوق.

الأطراف ذات العلاقة :

يقوم الصندوق بتحديد الأطراف ذات العلاقة وفقاً للتعريف الوارد في المعيار الدولي رقم ٢٤ " الإفصاحات عن الطرف ذي العلاقة " . وتضم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تحويل موارد أو خدمات أو إلتزامات بين الصندوق والأطراف ذات العلاقة بغض النظر عما إذا تم تقاضي سعر . ويتم إعتداد أسس و شروط هذه التعاملات من قبل الإدارة.

٤- المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة سارية المفعول :

تم إتباع معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التالية والتي أصبحت سارية المفعول للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١ أو بعد ذلك التاريخ في اعداد القوائم المالية للصندوق ولم يكن لها تأثير جوهري على المبالغ والافصاحات الواردة في القوائم المالية في السنة الحالية كما يلي :

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) كوفيد-١٩ - المتعلق بامتيازات الإيجار.	نتيجة لوباء كوفيد-١٩، تم منح امتيازات إيجار للمستأجرين. ومثل هذه الامتيازات قد تتخذ عدة اشكال مثل تأجيل مواعيد السداد وتأجيل دفعات الإيجار. وفي مايو ٢٠٢٠، قام مجلس معايير المحاسبة الدولي بالتعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) بحيث يتيح للمستأجرين خيار معاملة امتيازات الإيجار المؤهلة بنفس الطريقة التي يعاملون بها إذا لم تكن تعديلات إيجار. وفي حالات كثيرة، سيؤدي ذلك إلى احتساب الامتيازات كمدفوعات إيجار متغيرة في الفترة التي تمنح فيها. التعديلات الرئيسية: - السماح للمستأجر بتطبيق الوسيلة العملية فيما يتعلق بامتيازات الإيجار ذات الصلة بكوفيد-١٩ على إمتيازات الإيجار التي يؤثر اي تخفيض في مدفوعات الإيجار فيها فقط على المدفوعات المستحقة اصلا في او قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (بدلا من المدفوعات المستحقة اصلا في او قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢١)؛ - مطالبة المستأجر بتطبيق التعديل بأثر رجعي، مع الاعتراف بالأثر التراكمي لتطبيق التعديل مبدئياً كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة (أو أي مكون آخر من حقوق الملكية ، اذا كان ذلك ممكن) في بداية فترة التقرير السنوي الذي يطبق فيه المستأجر التعديل أولاً.	١ يونيو ٢٠٢٠ ١ إبريل ٢٠٢١.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١ يناير ٢٠٢١.	<p>في أغسطس ٢٠٢٠، أدخل مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلات على المعايير الدولية للتقرير المالي أرقام (٤)، (٧)، (٩) و(١٦)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) لمعالجة المسائل التي تنشأ أثناء إصلاح سعر الفائدة المرجعي، بما في ذلك استبدال سعر مرجعي بسعر بديل.</p> <p>وتوفر تعديلات المرحلة الثانية الإعفاءات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • عند تغيير أساس تحديد التدفقات النقدية التعاقدية للأصول والخصوم المالية (بما في ذلك التزامات الإيجار)، فإن الإعفاءات لها أثر أن التغييرات التي هي ضرورية كنتيجة مباشرة لنسبة الفائدة المعروض بين البنوك والتي تعتبر مكافئ اقتصادياً، والتي لن ينتج عنها أي ربح أو خسارة في قائمة الدخل. • ستسمح إعفاءات محاسبة التحوط في معظم معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) أو المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) باستمرار معظم علاقات التحوط التي تتأثر مباشرة بإصلاح نسبة الفائدة المعروض بين البنوك ومع ذلك، قد يلزم تسجيل عدم فعالية إضافية. 	إصلاح سعر الفائدة المرجعي- المرحلة الثانية على كل من المعايير الدولية للتقرير المالي أرقام (٤)، (٧)، (٩) و(١٦)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩
---------------	---	---

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة الصادرة وغير سارية المفعول بعد :
لم تقم الشركة بتطبيق أي من المعايير الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول التالية:

تاريخ النفاذ	البيان	رقم المعيار أو التفسير
١ يناير ٢٠٢٣ (تأجل من ١ يناير ٢٠٢١).	<p>تم إصدار المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٧) بشهر مايو ٢٠١٧ ليحل محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٤) عقود التأمين.</p> <p>يتطلب نموذج القياس الحالي عند وجود تقديرات أن يتم إعادة قياسها في كل فترة يصدر عنها تقرير.</p> <p>يتم قياس العقود باستخدام الأسس التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • التدفقات النقدية المخصومة ذات احتمالية مرجحة • تعديل صريح للمخاطر، و • هامش الخدمة التعاقدية يمثل الربح غير المكتسب من العقد الذي يتم الاعتراف به كإيرادات خلال فترة التغطية. <p>يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) أن يتم قياس مطلوبات التأمين بالقيمة الحالية للوفاء ويوفر منهج قياس وعرض موحد لجميع عقود التأمين. تم تصميم هذه المتطلبات لتحقيق هدف المحاسبة المتسقة القائمة على المبادئ لعقود التأمين.</p>	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٧) عقود التأمين.
١ يناير ٢٠٢٢.	<p>التعديل بخصوص منع الشركة من تخفيض كلفة الممتلكات والألات والمعدات بالمبالغ المستلمة من بيع البنود المنتجة خلال قيام الشركة بتجهيز الأصل للإستخدام المقصود. بحيث تعترف المنشأة بعائدات بيع تلك البنود وتكاليف إنتاج تلك البنود في قائمة الدخل.</p>	تعديلات على المعيار المحاسبي رقم (١٦). الممتلكات والألات والمعدات.
١ يناير ٢٠٢٢.	<p>تعديل بسيط على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٣) والمتعلق بتحديث مراجع الإطار المفاهيمي للتقارير المالية بإضافة استثناء للاعتراف بالالتزامات والالتزامات الطارئة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧)- المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة.</p> <p>التعديل أكد على أن الأصول المحتملة يجب أن لا يتم الاعتراف بها بتاريخ الاستحواذ.</p>	إشارة إلى الإطار المفاهيمي تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٣). دمج الأعمال.
١ يناير ٢٠٢٢.	<p>تحدد التعديلات أن "تكلفة تنفيذ" العقد تشمل "التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد". يمكن أن تكون التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد إما تكاليف إضافية للوفاء بهذا العقد (من الأمثلة على ذلك العمالة المباشرة والمواد) أو تخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود (من الأمثلة على ذلك تخصيص مصروف الإستهلاك لبند من الممتلكات والألات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).</p>	العقود المنقولة - تكلفة تنفيذ العقد تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة.
١ يناير ٢٠٢٢.	<p>التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي التالية (٩)، (١٦) و(١)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٤١).</p>	التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي للسنوات من ٢٠١٨ إلى ٢٠٢٠.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١).	التعديلات على عرض القوائم المالية توضح بان الالتزامات تم تصنيفها كالالتزامات إما متداولة أو غير متداولة، اعتماداً على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. و لا يتأثر هذا التصنيف بتوقعات المنشأة أو الأحداث اللاحقة لتاريخ التقرير المالي. التعديلات في تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١) تؤثر فقط على عرض الالتزامات في بيان المركز المالي - وليس مبلغ أو توقيت الاعتراف بأي أصل أو التزام أو إيراد أو مصروفات أو على المعلومات التي تفصح عنها المنشآت حول تلك البنود.	١ يناير ٢٠٢٣ (تأجل من ١ يناير ٢٠٢٢).
الإفصاح عن السياسات المحاسبية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) وبيان ممارسة رقم (٢).	يشترط التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) من المنشآت الإفصاح عن السياسات المحاسبية المادية بدلاً من سياساتهم المحاسبية الهامة مزيد من التعديلات تشرح كيف يمكن للمنشأة تحديد سياسة محاسبية جوهرية. يتم إضافة أمثلة عند احتمالية أن تكون السياسة المحاسبية جوهرية. لدعم التعديل، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) أيضاً بتطوير إرشادات وأمثلة لشرح وإثبات تطبيق "عملية الأهمية النسبية المكونة من أربع خطوات" الموضحة في بيان ممارسة المعايير الدولية للتقرير المالي ٢. وبمجرد تطبيق المنشأة للتعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١)، يُسمح أيضاً بتطبيق التعديلات على بيان ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي (٢). سيتم تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي.	١ يناير ٢٠٢٣.
تعريف التقديرات المحاسبية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨).	التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨) السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والاختفاء. تستبدل التعديلات تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية بتعريف التقديرات المحاسبية. بموجب التعريف الجديد، فإن التقديرات المحاسبية هي "المبالغ النقدية في البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس". تقوم المنشآت بتطوير تقديرات محاسبية إذا كانت السياسات المحاسبية تتطلب أن يتم قياس بنود في البيانات المالية بطريقة تنطوي على عدم التأكد من القياس. توضح التعديلات أن التغيير في التقدير المحاسبي الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة لا يعد تصحيحاً لخطأ.	١ يناير ٢٠٢٣.
الضرائب المؤجلة المتعلقة بالأصول والخصوم الناشئة عن معاملة واحدة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) ضرائب الدخل.	تتطلب التعديلات من الشركات الاعتراف بالضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي، عند الاعتراف الأولي، إلى نشوء مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم. ستطبق عادة على المعاملات مثل عقود إيجار المستأجرين والتزامات إنهاء الخدمة وستتطلب الشركات المتأثرة الاعتراف بوجودات ومطلوبات ضريبية مؤجلة إضافية. وهذا يعني أن الإعفاء من الاعتراف الأولي لا ينطبق على المعاملات التي تنشأ فيها مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة عند الاعتراف الأولي.	١ يناير ٢٠٢٣.
التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ و المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ - أرقام المقارنة (تعديل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧)	يسمح التعديل للمنشآت التي تطبق لأول مرة المعيار ١٧ و المعيار ٩ معاً في نفس الوقت أن تعرض أرقام المقارنة عن الموجودات المالية كما لو أن متطلبات التصنيف والقياس في المعيار ٩ قد تم تطبيقها على تلك الأصول المالية سابقاً.	١ يناير ٢٠٢٣
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٠) و معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) - البيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشرك	تعالج التعديلات عدم الإتساق بين (١٠) IFRS و (٢٨) IAS في التعامل عند فقدان السيطرة على شركة تابعة تم بيعها أو المساهمة في شركة زميلة أو مشروع مشترك.	تأجيل تاريخ السريان إلى أجل غير مسمى، مع إمكانية التطبيق المبكر

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

لا تتوقع إدارة الشركة ان يكون لهذه المعايير تأثير جوهري على القوائم المالية عند تطبيقها في الفترات المستقبلية.

٦- أتعاب الإدارة والأتعاب الأخرى :

يتقاضى مدير الصندوق الأتعاب التالية وفقاً لأحكام وشروط الصندوق:

رسوم الإشتراك :

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

أتعاب الإدارة :

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

رسوم الصفقات :

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

رسوم ترتيب القرض :

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

صندوق موفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٧- عقارات استثمارية - صافي:

إن تفاصيل التكلفة والإستهلاك المتراكم على النحو التالي :

القيمة القائمة	استعادة الهبوط خلال السنة	التكلفة بعد طرح الهبوط السابق				الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
		هبوط السنة	الإستهلاك المتراكم	المجموع	الأرض	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٩٨,٧٧٩,٩٩٨	-	(١١,٤٥٦,٣٢٨)	(٤,٧٢٩,٦١١)	١١٤,٩٦٥,٩٣٧	٤٥,٨٧١,٥٢٤	٦٩,٠٩٤,٤١٣
٤٩,٢١٠,٠٠٠	-	(٢,٦٥٧,٢٤٦)	(٢,٥٩٩,٣٧٩)	٥٤,٤٦٦,٦٢٥	٢٧,٤٦٣,٩٨٧	٢٧,٠٠٢,٦٣٨
٣٧,٠٩٩,٩٩٩	-	(٥,٥٣٨,١١٩)	(٦٧٢,١٦٢)	٤٣,٣١٠,٢٨٠	٦,١٣٣,٠٤٤	٣٧,١٧٧,٢٣٦
٥٦٤,٣٩٤,٩٩٩	-	(٩٦,٤٣٦,٧٦٣)	(٧,٦١٩,٦٠٥)	٦٦٨,٤٥١,٣٦٧	٨٠,٥٨١,١١٥	٥٨٧,٨٧٠,٢٥٢
٤٩,٧٢٠,٤٧١	٢,٦٦٠,٦١١	-	(٢,٨١٤,٦٥٦)	٤٩,٨٧٤,٥١٦	٣٩,٩٤٠,٤٣٤	٩,٩٣٤,٠٨٢
٧٩٩,٢٠٥,٤٦٧	٢,٦٦٠,٦١١	(١١٦,٠٨٨,٤٥٦)	(١٨,٤٣٥,٤١٣)	٩٣١,٠٦٨,٧٢٥	١٩٩,٩٩٠,١٠٤	٧٣١,٠٧٨,٦٢١
١١١,٦٩١,٥٩١	-	(١٢,٣٣٩,٠٦٢)	(٣,٢٧٤,٣٤٧)	١٢٧,٣٠٥,٠٠٠	٥٨,٢١٠,٥٨٧	٦٩,٠٩٤,٤١٣
٥٢,٦٦٧,٠٥٥	-	(٤,٥٢٨,٣٧٥)	(١,٧٩٩,٥٧٠)	٥٨,٩٩٥,٠٠٠	٣١,٩٩٢,٣٦٢	٢٧,٠٠٢,٦٣٨
٤٢,٨٤٤,٩٣٨	-	(٢,١٣٩,٧١٩)	(٤٦٥,٣٤٣)	٤٥,٤٥٠,٠٠٠	٨,٢٧٢,٧٦٤	٣٧,١٧٧,٢٣٦
٦٦٣,١٧٦,٢٥٧	-	(١٣,١٩٨,٦٣٣)	(٥,٢٧٥,١١٠)	٦٨١,٦٥٠,٠٠٠	٩٣,٧٧٩,٧٤٨	٥٨٧,٨٧٠,٢٥٢
٤٨,٤٦٧,١٨٨	-	(٥,٣٤٥,٠٤٠)	(١,٤٠٧,٣٢٩)	٥٥,٢١٩,٥٥٧	٤٥,٢٨٥,٤٧٥	٩,٩٣٤,٠٨٢
٩١٨,٨٤٧,٠٢٩	-	(٣٧,٥٥٠,٨٢٩)	(١٢,٢٢١,٦٩٩)	٩٦٨,٦١٩,٥٥٧	٢٣٧,٥٤٠,٩٣٦	٧٣١,٠٧٨,٦٢١

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية:

القيم العادلة للعقارات الإستثمارية تم قياسها من قبل إثنين من المقيمين المستقلين (شركة أماكن التقييم) المقيمة (١) وشركة تقدير العقارات) المقيمة (٢) كما في تاريخ التقرير موضحة أنه كل من هؤلاء المقيمين أعضاء في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

العقارات	صافي القيمة الدفترية	المقيم (١)	المقيم (٢)
درنف أجياد	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
	٩٨,٧٧٩,٩٩٨	١٠٣,٨٠٠,٠٠٠	٩٣,٧٦٠,٠٠٠
درنف كدي	٤٩,٢١٠,٠٠٠	٥١,٩٠٠,٠٠٠	٤٦,٥٢٠,٠٠٠
تهامة	٣٧,٠٩٩,٩٩٩	٣٨,٢٠٠,٠٠٠	٣٦,٠٠٠,٠٠٠
سوق شرق	٥٦٤,٣٩٤,٩٩٩	٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٤٨,٧٩٠,٠٠٠
ذا باد *	٤٩,٧٢٠,٤٧١	٤٦,١٣٩,٢٠٦	٥٣,٣٠١,٧٣٤
الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١	٧٩٩,٢٠٥,٤٦٧	٨٢٠,٣٩٢,٢٠٦	٧٧٨,٣٧١,٧٣٤

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

العقارات	صافي القيمة الدفترية	المقيم (١)	المقيم (٢)
درنف أجياد	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
	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
الرصيد كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١	٩١٨,٨٤٧,٠٢٩	٩٣٤,٨٦٢,٣٥٠	٩١٥,٢٥٩,١٤٠

* يقع عقار ذا باد في مدينة دبي وتم تحديد قيمته العادلة أعلاه عن طريق تقارير المقيمين فاليوسترات للإستثمارات المقيم رقم (١) وأمالك المدينة المقيم رقم (٢) على التوالي. كلا المقيمين معتمدين من المعهد الملكي للمساحين القارنيين (RICS).
الأرقام المعروضة أعلاه هي لأغراض إحصائية فقط. وتستخدم أيضاً لتحديد الهبوط عند وجوده. كما هو موضح أعلاه.

صندوق مفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٨- أصول غير ملموسة - حقوق الإنتفاع :

أ- فيما يلي تفاصيل التكلفة ومجمع الإطفاء :

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	الهبوط	الإطفاء المتراكم	التكلفة	حقوق المنفعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٩,٩٣٠,٠٠٠	(٨,٩٤٥,٢٤٠)	(٢٧,٧٨٤,٧٦٠)	٦٦,٦٦٠,٠٠٠	بلازا ١
٧٥,٤٣٩,٣٨٢	-	(١٨,٤٩٠,٦١٨)	٩٣,٩٣٠,٠٠٠	ضيافة
١٠٥,٣٦٩,٣٨٢	(٨,٩٤٥,٢٤٠)	(٤٦,٢٧٥,٣٧٨)	١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٢١/٦/٣٠

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	الإطفاء المتراكم	التكلفة	حقوق المنفعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٧,٤٢٤,٣٩٧	(١٩,٢٣٥,٦٠٣)	٦٦,٦٦٠,٠٠٠	بلازا ١
٨١,١٢٨,٨٠٣	(١٢,٨٠١,١٩٧)	٩٣,٩٣٠,٠٠٠	ضيافة
١٢٨,٥٥٣,٢٠٠	(٣٢,٠٣٦,٨٠٠)	١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١

ب- استحوذ الصندوق على حقوق الإيجار للعقارات الموضحة أعلاه (حقوق الإنتفاع) حيث إن الحقوق المستحوذ عليها لا تمثل جزء كبير من العمر التشغيلي للعقارات فقد تم إثباتها بها كموجودات غير ملموسة. يتم إطفاء هذه الحقوق على الأعمار المتبقية. وفيما يلي تواريخ إنتهاء حقوق المنافع:

بلازا ١ : ١٧ يوليو ٢٠٢٦م

ضيافة : ١ إبريل ٢٠٣٥م

القيمة العادلة للأصول غير الملموسة :

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

الأصول غير الملموسة:	صافي القيمة الدفترية	المقيم ١	المقيم ٢
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
بلازا ١	٢٩,٩٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٩,٨٦٠,٠٠٠
ضيافة	٧٥,٤٣٩,٣٨٢	٨٧,٥٦٠,٠٠٠	٧٢,٧٧٤,٠٠٠
المجموع	١٠٥,٣٦٩,٣٨٢	١١٧,٥٦٠,٠٠٠	١٠٢,٦٣٤,٠٠٠

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

الأصول غير الملموسة:	صافي القيمة الدفترية	المقيم ١	المقيم ٢
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
بلازا ١	٤٧,٤٢٤,٣٩٧	٥٣,٤٠٠,٠٠٠	٤٥,١٧٠,٥٦٠
ضيافة	٨١,١٢٨,٨٠٣	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٣,٥٢٨,٤٤٠
المجموع	١٢٨,٥٥٣,٢٠٠	١٤٣,٤٠٠,٠٠٠	١٣٨,٦٩٩,٠٠٠

صندوق مفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٩- حقوق استخدام الأصول :

تتمثل حقوق استخدام الأصول في مجمع تجاري ومبنى تجاري سكني وتفاصيل التكلفة ومجمع الإستهلاك كما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	التكلفة
ريال سعودي	ريال سعودي	الرصيد في بداية السنة
١٢٨,٤٩١,٧٢٩	٩٩,٠٥٧,٤٤٨	تعديل مدة عقد الإيجار
-	١٩,٠٣٦,٥١٧	إنخفاض في حق استخدام أصل نتيجة لإعادة تقييم عقد الإيجار
(٢,٤٧٨,٣٧٣)	-	المحول إلى مدير الصندوق - إيضاح (١٣)
(٢٦,٩٥٥,٩٠٨)	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٩٩,٠٥٧,٤٤٨	١١٨,٠٩٣,٩٦٥	يطرح : الإطفاء المتراكم
١٠,٧٨١,٨٦٠	١٨,٤١٥,٥٤٤	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
٩,٥٤١,٦٦٧	١٠,١٤٥,٩٢٧	إستهلاك السنة
(١,٩١٥,٩٨٣)	-	المحول إلى مدير الصندوق - إيضاح (١٣)
١٨,٤٠٧,٥٤٤	٢٨,٥٦١,٤٧١	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٨٠,٦٤٩,٩٠٤	٨٩,٥٣٢,٤٩٤	حقوق استخدام الأصول - صافي - قائمة "أ"

١٠- ذمم مدينة :

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	ذمم مستأجرين
٥١,٥١٣,٣٧٨	٦٨,٥٤٣,٤٨٠	ذمم أخرى - ب
٤,٢٣٠,٠١٠	٤,٢٣٠,٠١٠	ذمم مدينة من صفقات الاستحواذ
٥,٩٠٨,٣٨١	٥,٩٠٨,٣٨١	يخصم : مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة
(٣٠,٤١٤,٢١١)	(٤٠,٣٠٥,٤١٧)	المجموع - قائمة أ
٣١,٢٣٧,٥٥٨	٣٨,٣٧٦,٤٥٤	

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

ج- كانت الحركة في مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة هي كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	الرصيد في بداية السنة
٣,١٦٣,٤٠٨	٣٠,٤١٤,٢١١	الزيادة في الخسائر الإئتمانية المتوقعة خلال السنة
٢٧,٢٥٠,٨٠٣	٩,٨٩١,٢٠٦	الرصيد في نهاية السنة - إيضاح (١٠/أ)
٣٠,٤١٤,٢١١	٤٠,٣٠٥,٤١٧	

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

الذمم التجارية			
أيام تجاوز الاستحقاق			
المجموع	أكثر من ١٢ شهر	٦ - ١٢ شهر	٦ - ٠ أشهر
	%٥٨,٦٧	%٦١,٠٧	%٢٣,٤٥
٧٨,٦٨١,٨٧١	٤٨,١٠٩,٦٥٠	١٣,١٨٥,٧٨٣	١٧,٣٨٦,٤٣٨
(٤٠,٣٠٥,٤١٧)	(٢٨,١٧٦,٩٩٥)	(٨,٠٥١,٩٤٢)	(٤,٠٧٦,٤٨٠)
٣٨,٣٧٦,٤٥٤	١٩,٩٣٢,٦٥٥	٥,١٣٣,٨٤١	١٣,٣٠٩,٩٥٨
			٣١ ديسمبر ٢٠٢١
			معدل الخسائر الإئتمانية المتوقعة
			إجمالي الحسابات المستحقة
			الخسائر الإئتمانية المتوقعة
			القيمة الدفترية للذمم المدينة

الذمم التجارية			
أيام تجاوز الاستحقاق			
المجموع	أكثر من ١٢ شهر	٦ - ١٢ شهر	٦ - ٠ أشهر
	%٧٣,٦٨	%٣٨,٨٤	%١٧,٧٩
٦١,٦٥١,٧٦٩	٢٨,٥٧٢,٤٢٦	١٦,٥١٤,١٧٥	١٦,٥٦٥,١٦٨
(٣٠,٤١٤,٢١١)	(٢١,٠٥٢,٢٥٩)	(٦,٤١٤,٨٣٨)	(٢,٩٤٧,١١٤)
٣١,٢٣٧,٥٥٨	٧,٥٢٠,١٦٧	١٠,٠٩٩,٣٣٧	١٣,٦١٨,٠٥٤
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
			معدل الخسائر الإئتمانية المتوقعة
			إجمالي الحسابات المستحقة
			الخسائر الإئتمانية المتوقعة
			القيمة الدفترية للذمم المدينة

١١- مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	يتألف هذا البند مما يلي :
٦,٩١٣,٣٦٠	٨,٥٢٤,٣٩٢	أمانات ضريبة القيمة المضافة
٢٦٠,٤٧٣	-	ذمم مدينة أخرى
(٦٦٠,٢٧٣)	(١,٢٩٣,٧٨٨)	يخصم : مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة
٦,٥١٣,٥٦٠	٧,٢٣٠,٦٠٤	المجموع - قائمة أ

١٢- النقد والنقد المعادل :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	يتألف هذا البند مما يلي :
٥٠,٩٨٦	٥٠,٩٨٦	النقد لدى أمين الحفظ
٥,٢٥٤,٦٠٧	١,١٧٨,٦٦٣	النقد لدى الشركة ذات الغرض الخاص
٥,٣٠٥,٥٩٣	١,٢٢٩,٦٤٩	المجموع - قائمة أ

صندوق ميפק ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٣- تمويلات طويلة الأجل متوافقة مع الضوابط الشرعية :

قدمت 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 الإستثمارية 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.

في ١٦ فبراير ٢٠٢٠م، تم إستلام الدفعة الثانية من القرض بمبلغ ٤٤,٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. بلغت رسوم ترتيب القرض في عام ٢٠٢١ م صفر ريال سعودي (عام ٢٠٢٠ م ٤٧١,٤٥٠ ريال سعودي) وتم تحميلها خلال عام ٢٠٢٠ م كمصروف فترة.

خلال عام ٢٠٢١م، حصل الصندوق على قرض مؤقت بمبلغ ٥,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بدون فوائد من محفظة خاصة مداره من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي لغرض إستخدام القرض في تمويل سداد مستحقات البنك لحين تحصيل جزء من الإيجارات وتستحق سداد القرض خلال سنة واحدة.

بلغ رصيد القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ٣٥٢,٤٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م ٣٤٧,٢٢ مليون ريال سعودي) وتبلغ الذمم الدائنة تكاليف التمويل المحققة لهذا القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ٢,٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م مبلغ ٢,٥ مليون ريال سعودي). يتم ضمان القرض برهن عقارات إستثمارية تبلغ ضعف قيمة القرض.

١٤- ذمم دائنة :

يتألف هذا البند مما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٦,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	(٢١) مستحق لفهد إبراهيم سعد الموسى *
٢٠,٢٠٠,٠٠٠	٢٠,٢٠٠,٠٠٠	(٢١) صندوق التعليم العالي (محفظة خاصة تدار من قبل مدير الصندوق)
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢١) الركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)
١,١٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠	(٢١) توزيعات مستحقة للركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)
٤٧,٣٠٠,٠٠٠	٣٨,٣٠٠,٠٠٠	المجموع - قائمة "١"

* خلال العام السابق، قدم فهد إبراهيم سعد الموسى، المستأجر الرئيسي للعقارات الإستثمارية درنف اجياد ودرنف كدي إلغاء عقد الإيجار الرئيسي مع الصندوق في ١ مارس ٢٠٢٠م 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 إستلامها 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 الأولى للعقارات في عام ٢٠١٨ م. وتم دفع مبلغ ٥ مليون ريال خلال العام الماضي وتم دفع مبلغ ٩ مليون ريال سعودي خلال السنة الحالية.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٥ - التزامات إيجار :	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
ريال سعودي	ريال سعودي
١٢١,٢٥٣,٦٩٥	٩٢,٤١٥,٢٥٦
٥,٢٧٥,٢٣٠	٥,٩٦٩,١٩٧
(٥,٩٠٠,٠٠٠)	(١٠,٢٩٠,٢١٣)
-	١٩,٧٨١,٠٨٣
(٢,٤٧٨,٣٧٣)	-
(٢٥,٥١١,٥٦٩)	-
(٢٢٣,٧٢٧)	-
٩٢,٤١٥,٢٥٦	١٠٧,٨٧٥,٣٢٣

يتألف هذا البند مما يلي :

الرصيد في بداية السنة
تكلفة تمويل التزامات الإيجار
المسدد خلال السنة
زيادة في التزامات الإيجار نتيجة تعديل عقد الإيجار
هبوط في التزامات الإيجار نتيجة لإعادة تقييم عقد الإيجار
المحول إلى مدير الصندوق - إيضاح (١٢)
تعديل تحويل عقد إيجار
الرصيد في نهاية السنة - قائمة أ

١٦ - التزامات عقود :	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
ريال سعودي	ريال سعودي
٢٧,٦٦٠,٠١٨	٥,٨٣١,٣٠٨
(٢٨,٨٢٥,٩١٥)	(١٦,٨٢٥,٦٦٢)
١٨,٩٨٧,٢٠٥	١٦,٠٠٢,٠٨٩
(١٢,٠٠٠,٠٠٠)	-
٥,٨٢١,٣٠٨	٥,٠٠٧,٧٣٥

يتألف هذا البند مما يلي :

الرصيد في بداية السنة
إيرادات إيجار مكتبة خلال السنة
المقبوض مقدماً خلال العام
المحول إلى المصاريف المستحقة
الرصيد في نهاية السنة - قائمة أ

- تمثل التزامات العقود الدفعات المستلمة مقدماً من العملاء.

١٧ - مصاريف مستحقة والتزامات أخرى :	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
ريال سعودي	ريال سعودي
١,٧٥٣,٨٩٦	٤,٣٣٦,٢٨٩
٢٠٣,٦٣٣	١,٢٣٧,٩٤١
٤٤,٩٢٠	٣٧,٣٦٠
٢٣,٨٨٨	٦٧,٠١٣
٥١,٠٠٠	٢٣,٨٦٣
١,٠٩٨,٠٠٨	٣,٢٠٦,١٦٣
٤٤,٦٨٨	٧٣,٤٣٨
٤٠,١٩٢	٧٣٠,٢٢٠
٢٦٣,٣٢٣	٢٦٣,٣٢٣
٣,٥٢٣,٥٤٨	٩,٩٧٥,٦١٠

يتألف هذا البند مما يلي :

مصروفات تشغيلية دائنة
أتعاب قانونية
مصروفات التقييم
أتعاب أمين الحفظ
أتعاب المراجعة
نم دائنة - أتعاب إدارة
أتعاب إستشارات شرعية
ضريبة قيمة مضافة مستحقة
أخرى
المجموع - قائمة أ

صندوق ميפק ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٨ - مصروفات تشغيلية :		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,١٤٥,٩٥٤	٢,٢٣٧,٧٠٥	مصروفات تشغيلية بلازا ١
٤,٤١٨,٤٦٢	٥,٢٤٥,٧٥٠	مصروفات تشغيلية سوق شرق
٦٧٧,٣٠٧	١,٨٥٢,٩٣٣	مصروفات تشغيلية ضيافة
٦٧٥,٠٠٠	٣٥٨,٣١٩	مصروفات تشغيلية درنف
٣٩٥,٢٠٢	٧٣٧,٦٠٣	مصروفات تشغيلية تهامة
-	١١٢,٣٠٢	مصروفات تشغيلية ذا باد
٢,٤٠٩,٢٢٨	١,٨٣٣,١٧٩	أتعاب الإدارة
٨١٥,١٥٣	١٥٨,٠٢٣	أتعاب التحويل
٦٠٣,٨٤٥	٥٩٥,٧٨٦	أتعاب التسجيل والتداول
٢١٤,٣٨٧	-	رسوم ترتيب التسهيلات الإئتمانية
١٧٢,٠٨٨	-	أتعاب أمين الحفظ
٨١,٥٠٤	١٥٨,١٢٦	مصروفات التقييم
٧٠,٥٥٠	٥٦,٥٠٠	أتعاب مراجعة
١٩,٤٦٩	-	أتعاب قانونية
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	أتعاب إستشارات شرعية
٥٢٥,٠٦٥	٣٥٣,٧٨٠	أخرى
١٤,٢٤٨,٢١٤	١٣,٧٢٥,٠٠٦	المجموع - قائمة ب

١٩ - إيرادات أخرى - صافي :		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
(٤,٥٦٥,٤٣١)	-	خسارة ناتجة عن تحويل عقار إستثماري
٣,٣٧٩,٠٣٠	٨,٠٣٥,٧٦٧	مبالغ محصلة من ديون مشطوبة سابقاً
١,٤٥٠,٨٣٥	-	مكاسب الصفقة من إنهاء عقود الإيجار
١٥,٩٩٧	٥٦,٣٦٥	أخرى
٢٨٠,٤٣١	٨,٠٩٢,١٣٢	المجموع - قائمة ب

٢٠ - الإلتزامات والإلتزامات المحتملة :
في السنوات السابقة رفعت شركة الركن المتين التجارية دعوى ضد مدير الصندوق ، فيما يخص الأضرار والرسوم المرتبطة بالغاء عقد مشروع ١ (الإلتزامات محل نزاع) القضية لا تزال منظورة في المحكمة. وفقاً لرأي المستشار القانوني الخارجي فان الحكم سيكون لصالح مدير الصندوق.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢١- المعاملات الجوهرية والأرصدة مع الاطراف ذات العلاقة :

في سياق الأعمال العادية للصندوق، يوقم الصندوق بتعاملات مع اطراف ذات العلاقة في الصندوق حاملي الوحدات ومدير الصندوق والصناديق الاخرى التي يديرها مدير الصندوق. تتم المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة وفقاً لأحكام وشروط الصندوق جميع المعاملات مع الظروف ذات العلاقة تتم وفقاً لشروط متفق عليها بموجب إتفاقية رسمية.

أ- المعاملات الجوهرية للأطراف ذات العلاقة :

الجهة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
		ريال سعودي	ريال سعودي
صندوق شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي ٢ (صندوق مدار من قبل مدير الصندوق) - ب	شراء وحدات	-	(٨٠,٨٠٠)
	بيع وحدات	-	٣,٢٢٣,٦٢٩
صندوق التعليم العالي (حامل وحدات في صندوق سوق شرق)	دفع حصة من رأس المال	-	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)
ناصر الدوسري - صندوق القناص (محفظة خاصة مدارة من قبل مدير الصندوق)	دفع حصة من رأس المال	-	(١٦,٥٠٠,٠٠٠)
	رسوم الإدارة	-	(٢,٤٠٩,٢٢٨)
صندوق شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي ٢ (صندوق مدار من قبل مدير الصندوق)	رسوم ترتيب تسهيلات	-	(٢١٤,٣٨٧)
مستحق لفهد إبراهيم سعد الموسى	تسديدات	(٩,٠٠٠,٠٠٠)	(٥,٠٠٠,٠٠٠)
شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	رسوم إدارة	٢,١٠٨,٠٧٥	١,٠٩٨,٠٠٨

ب- قام صندوق شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي ٢ (صندوق من قبل مدير الصندوق) بشراء وبيع وحدات في صندوق ميفك ريت من سوق الأسهم السعودي (تداول) وفي ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م 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 ٧,٢١ ريال سعودي.

فيما يلي بيان بالأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة :

الجهة	طبيعة الرصيد	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
		ريال سعودي	ريال سعودي
شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي (مدير الصندوق)	رسوم صفقات	٢,٦٣٠,٦٦٦	٢,٦٣٠,٦٦٦
	رسوم الإدارة	٣,٢٠٦,١٦٣	١,٠٩٨,٠٠٨
فهد إبراهيم سعد الموسى	سداد دفعات إجارية	٧,٠٠٠,٠٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠
صندوق التعليم العالي (حامل وحدات في صندوق سوق شرق)	حصة رأس مال غير مدفوعة	٢٠,٢٠٠,٠٠٠	٢٠,٢٠٠,٠٠٠
الركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)	حصة رأس مال غير مدفوعة	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
توزيعات الركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)	حصة رأس مال غير مدفوعة	١,١٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠

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

٢٢- توزيعات الأرباح :

- أ- كما في ٢٢ إبريل ٢٠٢١م أعلن الصندوق عن توزيعات أرباح قدرها ٠,١٥ ريال سعودي لكل وحدة وتم إثبات بإجمالي الإلتزام في هذا الصدد بمبلغ ١٠,٩٧ مليون ريال سعودي، وتم التوزيع بتاريخ ٥ يونيو ٢٠٢١م.
- ب- كما في ١٨ أكتوبر ٢٠٢١م أعلن الصندوق عن توزيعات أرباح قدرها ٠,٠٥ ريال سعودي لكل وحدة وتم إثبات بإجمالي الإلتزام في هذا الصدد بمبلغ ٣,٦٧ مليون ريال سعودي ، وتم التوزيع بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢١م.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 الأصول والالتزامات المالية للصندوق محدودة. أدار الصندوق تعرضه للمخاطر المالية على النحو المبين 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 إنتماني مرضي، يركز مدير الصندوق على تقليل مخاطر الائتمان بوضع حد إنتماني أقصى لكل طرف من الذمم المدينة ومراقبة مبالغ الذمم المدينة بشكل مستمر.

تركيز مخاطر الائتمان :

تتركز مخاطر الائتمان عند وجود تغيرات في العوامل الاقتصادية أو في الصناعة ، مما يؤثر على قدرة طرف جوهري من الأطراف المرتبطة تجارياً في الوفاء بالتزامات ه 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 التزامات المتعلقة بالالتزامات المالية. ويقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة على أساس منظم ويقوم بالإجراءات اللازمة ليضمن توفر الأموال الكافية أي التزامات عند نشونها بدون المخاطرة بسمعة الصندوق سواء في الأحوال الطبيعية للعمل أو في ظل الظروف الصعبة. جميع الالتزامات المالية للصندوق يجب سدادها خلال السنة . حتى تاريخ التقرير لم يوجد فروقات جوهريّة بين الأصول المالية والالتزامات المالية قد تعرض الصندوق لمخاطر سيولة.

يلخص الجدول التالي بيان إستحقاق الإلتزامات المالية للصندوق على أساس المدفوعات التعاقدية :

الإلتزامات المالية المقاسة بالتكلفة المضافة		تحت الطلب أو أقل		القيمة الدفترية	
أكثر من سنة	٦.٣ شهور	من ٦ أشهر	من ٦ أشهر	القيمة الدفترية	ريال سعودي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	٥,٢٠٠,٠٠٠	-	-	٣٥٢,٤٢٢,٤٨٦	٣٥٢,٤٢٢,٤٨٦
-	-	٣٨,٣٠٠,٠٠٠	٣٨,٣٠٠,٠٠٠	٣٨,٣٠٠,٠٠٠	٣٨,٣٠٠,٠٠٠
-	-	٢,٦٣٠,٦٦٦	٢,٦٣٠,٦٦٦	٢,٦٣٠,٦٦٦	٢,٦٣٠,٦٦٦
-	-	٣,٢٠٦,١٦٣	٣,٢٠٦,١٦٣	٣,٢٠٦,١٦٣	٣,٢٠٦,١٦٣
-	-	٢,٨٠٠,٠٤٠	٢,٨٠٠,٠٤٠	٢,٨٠٠,٠٤٠	٢,٨٠٠,٠٤٠
٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	٥,٢٠٠,٠٠٠	٤٦,٩٣٦,٨٦٩	٤٦,٩٣٦,٨٦٩	٣٩٩,٣٥٩,٣٥٥	٣٩٩,٣٥٩,٣٥٥
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١					
الإلتزامات المالية المقاسة بالتكلفة المضافة		تحت الطلب أو أقل		القيمة الدفترية	
أكثر من سنة	٦.٣ شهور	من ٦ أشهر	من ٦ أشهر	القيمة الدفترية	ريال سعودي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٣٣٠,٢٤٣,٣٠٦	٨,٤٨٩,٥٩٠	٨,٤٨٩,٥٩٠	٨,٤٨٩,٥٩٠	٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦
-	-	٤٧,٣٠٠,٠٠٠	٤٧,٣٠٠,٠٠٠	٤٧,٣٠٠,٠٠٠	٤٧,٣٠٠,٠٠٠
-	-	٢,٦٣٠,٦٦٦	٢,٦٣٠,٦٦٦	٢,٦٣٠,٦٦٦	٢,٦٣٠,٦٦٦
-	-	١,٠٩٨,٠٠٨	١,٠٩٨,٠٠٨	١,٠٩٨,٠٠٨	١,٠٩٨,٠٠٨
-	-	٢,٤٩٥,٧١٥	٢,٤٩٥,٧١٥	٢,٤٩٥,٧١٥	٢,٤٩٥,٧١٥
٣٣٠,٢٤٣,٣٠٦	٨,٤٨٩,٥٩٠	٦٢,٠١٣,٩٧٩	٦٢,٠١٣,٩٧٩	٤٠٠,٧٤٦,٨٧٥	٤٠٠,٧٤٦,٨٧٥
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠					

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

مخاطر السوق :

تمثل مخاطر السوق في مخاطر تقلب القيمة السوقية أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في اسعار 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 إلتزام مالي مرتبط بسعر العمولة كما هو موضح في الإيضاح ذات العلاقة. لم يكن هناك تغير جوهري من سعر العمولة على الإلتزام 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.

الأصول والإلتزامات المالية حسب الفئة :

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	الأصول المالية مقاسة بالتكلفة المطفأة:
٣١,٢٣٧,٥٥٨	٣٨,٣٧٦,٤٥٤	نم مدينة
٥,٣٠٥,٥٩٣	١,٢٢٩,٦٤٩	النقد والنقد المعادل
٣٦,٥٤٣,١٥١	٣٩,٦٠٦,١٠٣	المجموع

الإلتزامات المالية مقاسة بالتكلفة المطفأة:

٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	٣٥٢,٤٢٢,٤٨٦	تمويلات طويلة الأجل متوافقة مع الضوابط الشرعية
٤٧,٣٠٠,٠٠٠	٣٨,٣٠٠,٠٠٠	نم دائنة
٩٢,٤١٥,٢٥٦	١٠٧,٨٧٥,٣٢٣	إلتزامات إيجار
٢,٦٣٠,٦٦٦	٢,٦٣٠,٦٦٦	رسوم صفقات لمدير الصندوق
٣,٥٢٣,٥٤٨	٩,٩٧٥,٦١٠	مصاريف مستحقة وإلتزامات أخرى
٢,٤٩٥,٧١٥	٢,٨٠٠,٠٤٠	تكاليف تمويل مستحقة
٤٩٥,٥٨٧,٦٧١	٥١٤,٠٠٤,١٢٥	المجموع

صندوق مفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٤ - تحليل الاستحقاق للأصول والالتزامات :

إجمالي	بعد ١٢ شهر	خلال ١٢ شهر	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	الأصول
٧٩٩,٢٠٥,٤٦٧	٧٩٩,٢٠٥,٤٦٧	-	عقارات إستثمارية
١٠٥,٣٦٩,٣٨٢	١٠٥,٣٦٩,٣٨٢	-	أصول غير ملموسة - حقوق إنتفاع
٨٩,٥٣٢,٤٩٤	٨٩,٥٣٢,٤٩٤	-	حق إستخدام أصول
٣٨,٣٧٦,٤٥٤	-	٣٨,٣٧٦,٤٥٤	نم مدينة
٧,٢٣٠,٦٠٤	-	٧,٢٣٠,٦٠٤	مصاريف مدفوعة مقدماً وارصدة مدينة أخرى
١,٢٢٩,٦٤٩	-	١,٢٢٩,٦٤٩	النقد والنقد المعادل
١,٠٤٠,٩٤٤,٠٥٠	٩٤٤,١٠٧,٣٤٣	٤٦,٨٣٦,٧٠٧	إجمالي الأصول
			الالتزامات
٣٥٢,٤٢٢,٤٨٦	٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	٥,٢٠٠,٠٠٠	تمويلات طويلة الأجل متوافقة مع الضوابط الشرعية
٣٨,٣٠٠,٠٠٠	-	٣٨,٣٠٠,٠٠٠	نم دائنة
١٠٧,٨٧٥,٣٢٣	١٠٣,٠٤٩,٩٣٤	٤,٨٢٥,٣٨٩	إلتزامات إيجار
٥,٠٠٧,٧٣٥	-	٥,٠٠٧,٧٣٥	إلتزامات عقود
٢,٦٣٠,٦٦٦	-	٢,٦٣٠,٦٦٦	رسوم صفقات لمدير الصندوق
٩,٩٧٥,٦١٠	-	٩,٩٧٥,٦١٠	مصاريف مستحقة وإلتزامات أخرى
٢,٨٠٠,٠٤٠	-	٢,٨٠٠,٠٤٠	تكاليف تمويل مستحقة
٥١٩,٠١١,٨٦٠	٤٥٠,٢٧٢,٤٢٠	٦٨,٧٣٩,٤٤٠	إجمالي الإلتزامات
إجمالي	بعد ١٢ شهر	خلال ١٢ شهر	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	الأصول
٩١٨,٨٤٧,٠٢٩	٩١٨,٨٤٧,٠٢٩	-	عقارات إستثمارية
١٢٨,٥٥٣,٢٠٠	١٢٨,٥٥٣,٢٠٠	-	أصول غير ملموسة - حقوق إنتفاع
٨٠,٦٤١,٩٠٤	٨٠,٦٤١,٩٠٤	-	حق إستخدام أصول
٣١,٢٣٧,٥٥٨	-	٣١,٢٣٧,٥٥٨	نم مدينة
٦,٥١٣,٥٦٠	-	٦,٥١٣,٥٦٠	مصاريف مدفوعة مقدماً وارصدة مدينة أخرى
٥,٣٠٥,٥٩٣	-	٥,٣٠٥,٥٩٣	النقد والنقد المعادل
١,١٧١,٠٩٨,٨٤٤	١,١٢٨,٠٤٢,١٣٣	٤٣,٠٥٦,٧١١	إجمالي الأصول
			الالتزامات
٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	-	تمويلات طويلة الأجل متوافقة مع الضوابط الشرعية
٤٧,٣٠٠,٠٠٠	-	٤٧,٣٠٠,٠٠٠	نم دائنة
٩٢,٤١٥,٢٥٦	٨٧,١٦٧,٠٠٦	٥,٢٤٨,٢٥٠	إلتزامات إيجار
٥,٨٢١,٣٠٨	-	٥,٨٢١,٣٠٨	إلتزامات عقود
٢,٦٣٠,٦٦٦	-	٢,٦٣٠,٦٦٦	رسوم صفقات لمدير الصندوق
٣,٥٢٣,٥٤٨	-	٣,٥٢٣,٥٤٨	مصاريف مستحقة وإلتزامات أخرى
٢,٤٩٥,٧١٥	-	٢,٤٩٥,٧١٥	تكاليف تمويل مستحقة
٥٠١,٤٠٨,٩٧٩	٤٣٤,٣٨٩,٤٩٢	٦٧,٠١٩,٤٨٧	إجمالي الإلتزامات

على الرغم أن الإلتزامات المتداولة تجاوزت الأصول المتداولة بمبلغ ٢١,٩٠٢,٧٢٣ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (٢٠٢٠م: ٢٣,٩٦٢,٧٧٦ ريال سعودي) إلا أن الصندوق سيكون قادراً على توليد تدفقات نقدية إضافية من العقارات في مكة المكرمة التي لم تكن تعمل لمعظم عام ٢٠٢١م وتم إعادة فتحه خلال عام ٢٠٢٢م. الصندوق في وضع يسمح له وفقاً لتقديره الخاص بتأجيل سداد الأرصدة المستحقة لأطراف ذات علاقة حتى عام ٢٠٢٢م ومن المتوقع تسوية المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة فقط بعد تسوية الإلتزامات تجاه الأطراف الثالثة.

٢٥- القيمة العادلة للأدوات المالية :

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه مقابل بيع أصل أو سيتم دفعه لتحويل إلتزام في معاملة طبيعية بين طرفين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على إفتراض أن المعاملة ليبيع الاصل أو تحويل الإلتزام تتم إما :

- ◊ في السوق الرئيسي للوجودات أو الإلتزامات ، أو
 - ◊ في غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر فائدة للوجودات أو المطلوبات.
- يجب أن يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة متاحاً للصندوق. يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام باستخدام الإفتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصول أو المطلوبات، بإفتراض أن لكل أطراف العملية التجارية يعملون وفقاً لمصلحتهم الإقتصادية.
- يقوم تعريف القيمة العادلة على إفتراض أن الصندوق يتبع مبدأ الإستمرارية 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 يتم تصنيف جميع الأصول والإلتزامات التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في القوائم 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 إلتزامات 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 مدخلات المهمة لقياس القيمة العادلة غير قابل للرصد بصورة مباشرة أو غير مباشرة

الأصول والإلتزامات المالية

تتكون الأصول المالية من النقد وما في حكمه والذمم المدينة، تتكون الإلتزامات المالية من الذمم الدائنة والذمم الدائنة الأخرى والقروض طويلة الأجل. القيم المعروضة للأصول والإلتزامات المالية قريبة بشكل كبير جداً من قيمتها العادلة.

الأصول غير المالية

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية والأصول غير الملموسة في الإفصاحات ذات العلاقة، تندرج العقارات الإستثمارية والأصول غير الملموسة في المستوى الثاني من مستويات القيم العادلة المحددة في المعايير الدولية.

التحويل بين التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

يتم الإعتراف 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.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

- ٢٦- حدث هام :
لم تكن هناك أحداث لاحقة مهمة أخرى، منذ السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م والتي سيكون لها تأثير جوهري على المركز المالي للصندوق كما هو مبين في هذه القوائم المالية.
- ٢٧- تأثير جائحة كورونا – كوفيد ١٩ :
تم تحديد سلالة جديدة من فيروس كورونا (كوفيد - ١٩) لأول مرة في نهاية ديسمبر ٢٠١٩م ثم تم إعلانها لاحقاً على أنها جائحة في مارس ٢٠٢٠م من قبل منظمة الصحة العالمية. يواصل 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 التقشي، والإجراءات الوقائية التي قد تتخذها السلطات الحكومية للحد من انتشار الوباء وتأثير تلك الإجراءات على الأنشطة الاقتصادية.
كما في تاريخ إصدار القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، لا تعتقد الإدارة ان جائحة كوفيد - ١٩ تؤثر بشكل كبير على عمليات الصندوق. سيستمر مدير الصندوق في تقييم طبيعة ومدى التأثير على أعماله ونتائج المالية.
- ٢٨- تاريخ آخر يوم للتقييم :
آخر يوم تقييم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.
- ٢٩- إعتماد القوائم المالية للإصدار :
تم اعتماد القوائم المالية للإصدار من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٧ شعبان ١٤٤٣هـ الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٢م.
- ٣٠- عام :
تم تقريب الأرقام الواردة في القوائم المالية إلى أقرب ريال سعودي.