

Middle East Financial Investment Company

MEFIC REIT FUND

MEFIC REIT Annual Report | December 2022

Asset in which the fund is investing in

Property Classification	Property Name
Investment Properties	Commercial mall in Riyadh
	Drnef Ajyad In Makkah
	Drnef Kudai In Makkah
	Commercial tower in Jeddah
Leasehold rights	The Pad in Dubai
	Plaza 1 in Riyadh
	Dhiyafa in Riyadh

Percentage of the value of leased real estate & percentage of unleased real estate to the total value of the owned real estate

Classification Property	Property Name	Book Value	Percentage%	* Rent Status
Investment properties	Commercial mall in Riyadh	563,316,275	62%	Managed by an Operator
	Drnef Ajyad In Makkah	102,064,500	11%	Non-rented
	Drnef Kudai In Makkah	53,965,000	6%	Non-rented
	Commercial tower in Jeddah	36,173,500	4%	Managed by an Operator
	The Pad in Dubai	53,532,811	6%	Leased to Master tenant
leasehold properties	Plaza 1 in Riyadh	30,326,083	3%	Managed by an Operator
	Dhiyafa in Riyadh	69,749,961	8%	Managed by an Operator
Total		909,128,130		

value of the leased real estate	The percentage of the	82.84%
value of the unleased real estate	The percentage of the	17.16%

* there are some vacant showrooms, office and apartments in the occupied building

Percentage of rent amount for each asset in the total rent of the fund's asset

Classification Property	Property Name	Rent (SAR)	Percentage%
Investment properties	Commercial mall in Riyadh	29,803,711	-
	Drnef Ajyad In Makkah	0	-
	Drnef Kudai In Makkah	0	-
	Commercial tower in Jeddah	3,579,371.00	-
	The Pad in Dubai	4,995,183.00	-
leasehold properties	Plaza 1 in Riyadh	10,425,347.00	-
	Dhiyafa in Riyadh	14,405,236.00	-
Total		63,208,848	

The percentage of uncollected revenues from total revenues and the ratio of non-cash expenditure from the fund's net profits - 2022

The percentage of uncollected revenues from total revenues	46%
The ratio of non-cash expenditure from the fund's net profits	193%

Occupancy rates and the percentage of rented and non-rented units during 2022

Property Classification	Property Name	Occupancy Rate	Rent Status *
Investment properties	Commercial mall in Riyadh	83%	Managed by an Operator
	Drnef Ajyad In Makkah	0%	Non-rented
	Drnef Kudai In Makkah	0%	Non-rented
	Commercial tower in Jeddah	75%	Managed by an Operator
	The Pad in Dubai	100%	Leased to Master tenant
leasehold properties	Plaza 1 in Riyadh	82%	Managed by an Operator
	Dhiyafa in Riyadh	97%	Managed by an Operator
Total occupancy rate		69%	
Total vacancy rate		31%	

The net asset value of the fund / unit

	2022	2021	2020	2019
Net asset value "NAV" (SAR)	524,630,693	521,932,190	669,689,865	754,253,329
Number of units	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800
NAV per unit (SAR / unit)	7.1595	7.1227	9.1392	10.2932
Highest and lowest NAV per unit (SAR / unit)	7.1595/7.2285	7.1227 / 9.1056	9.1392 / 9.7896	10.41/ 10.29
Earnings per share "EPS" Profit (Loss) per Unit (SAR / Unit)	0.187	-1.82	-0.904	0.3818
Dividend per share "DPS" (SAR / unit)	0.15	0.15	0.15	*0.626
Dividend Yield on the initial unit price	1.50%	1.50%	1.50%	6.26%*
The cumulative dividend yield since the fund's inception	10.76%	9.26%	7.76%	6.26%*
The percentage of the fund costs to the fund's total assets value	6.71%	6.45%	5.72%	4.71%
percentage of borrowed assets in the total assets value	33.90%	33.86%	29.65%	22.36%
loan fulfilment and due date	borrowing due date 28 June 2026			

* FOR THE PERIOD SINCE THE FUND WAS OPERATIONAL UNTIL DECEMBER 31, 2019

MEFIC REIT Performance vs. benchmark performance					
	2022	2021	2020	2019	2018
MEFIC REIT performance (SAR/unit)	4.77	7.22	7.21	7.85	8.15
change %	-33.93%	0.1%	-8.2%	-3.7%	
REIT sector index (benchmark)	3975.44	4611.647	4285.34	4197.6	3623.33
Change %	-16%	7.6%	2.1%	15.8%	
TASI (Main Market Index)	10,478.46	11281.71	8689.53	8389.23	7826.73
Change %	-7.12%	29.8%	3.6%	7.2%	

as of 31 Dec of each year

Fund benchmark is the REIT sector index mentioned on Tadawul website -www.saudiexchange.sa

Net profit of the fund	2022	2021	2020	2019
Net profit (loss) (SAR)	13,689,377	-133,121,167	-66,244,264	27,979,887
Number of issued units (unit)	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800
Net income (loss) per unit (SAR / share) "EPS"	0.187	-1.817	-0.904	0.3818

Operating performance and returns

Performance Indicators and Return	2022	2021	2020	2019
Net profit (loss)	13,689,377	-133,121,167	-66,244,264	27,979,888
Total operating income (loss) after deducting all interest and depreciations	-5,525,643	-11,067,224	-1,062,790	32,112,432
EBITDA	49,781,662	42,342,673	47,060,860	86,828,657
EBIT	19,881,921	11,744,452.87	16,073,179	52,270,372
Return on Equity (net profit / equity)	2.61%	-26%	-9.89%	3.71%
EBITDA / total assets	4.86%	4.07%	4.02%	6.42%
EBITDA / equity	9.49%	8.11%	7.03%	11.51%
Gross return (net profit / NAV at the beginning of the period)	2.62%	-19.88%	-8.78%	3.71%
Gross return (net income / beginning NAV) for the last three years	2.6%	-25.5%	-9.9%	4%
Gross return (net income / beginning NAV) since fund inception		-24.6%		

Revenues performance

Revenues (SAR)	2022	2021	2020	2019
Annual revenues (Rental Income)	63,208,848	56,067,679	65,874,499	95,753,865
Total revenues for 1 year	63,208,848	56,067,679		
Total revenues for 3 years	185,151,026	217,696,043		
Total revenues since inception	304,439,085	241,230,237		

Percentage of Expenses incurred by the fund

	2022	2021	2020	2019
Total OPEX and Fund expenses	-13,427,186	-13,725,005	13,218,668	8,925,208
Total rental income	63,208,848	56,067,678	65,874,499	95,753,865
“OPEX and Fund Expenses” to total rental income	21.24%	24.48%	20.07%	9%

Service , commissions and fees paid by the fund to external parties	2022	2021	2020	2019
Total operating expenses of the properties (OPEX)	10,192,217	10,877,161	9,311,920	7,180,713
Total operating expenses to the total rental income	16.1%	19.4%	14.14%	7%
Fund expenses	1,843,571	1833178.80	2,409,228	360,810
Fund management fees		6		
Custodian's fees	216,830	158022.94	172,088	206,192
Other fees	246,223	20231	525,063	12,767
Listing Fees	167,622	185285.68	183,845	207,150
Registration fees	400,000	411500	420,000	420,000
Legal fees	-	0	19,469	210,000
Valuation Fees	297,723	158125.6	81,504	230,450
Sharia audit fees	12,500	25000	25,000	13,125
Audit Fees	50,500	56500	70,550	84,000
Total fund expenses	3,234,969	2,847,844	3,906,748	1,744,495
The ratio of fund expenses to the total rental income	5.11%	5.08%	5.93%	2%
Total financing cost	21,197,405	16,842,480	16,426,164	17,095,974

There are no circumstances in which the fund manager decided to exempt or reduce any fees, and the fund manager did not receive any commissions during the period other than what was mentioned to the unit holders in the T&C as shown below:

Special commissions earned by the fund manager	2022	2021	2020	2019
Fund management fee	1,843,571	1,833,179	2,409,228	360,810
Facility arrangement fee	-	-	214,390	0
Transaction fees	-	-	815,156	0

Fundamental and non-fundamental changes

- The appointment of Sustainable property Company as the property & Facility manager of Plaza 1 building.
- The appointment of the external auditor “PKF – Al Bassam & Co.”
- Distributing of cash dividend of SAR 0.10 per unit for the second half of 2021 and distributing cash dividend of SAR 0.05 per unit for the first half of 2022

Board of Directors Reports:

- Approval of the annual financial statements as of 31/12/2021 for MEFIC REIT Fund
- Approval of the semi-annual financial statements as of 30/06/2022 for MEFIC REIT Fund
- Approval of the appointment of the external auditor “PKF – Al Bassam & Co.”
- Approval of the distribution of cash dividend of SAR 0.10 per unit for the second half of 2021
- Approval of the distribution of cash dividend of SAR 0.05 per unit for the first half of 2022
- Approval of the appointment of Sustainable property Company as the property & Facility manager of Plaza 1 building
- Approval of updating the fund's T&C

MEFIC REIT Risk Assessment Report / December 2022

- Based on the instructions of the Capital Market Authority in relation to real estate traded funds, the basic risks related to the MEFIC REIT Fund have been evaluated based on an objective assessment of all risks related to the fund that may have an impact.

Number	Type of risk	Risk Description	Applies	do not apply	Risk evaluation mechanism
1	The risk of not having a guarantee of a return on investment	With regard to the fund manager's making the obligatory donation of the difference in dividends if it falls below the target, There is no guarantee that the fund will succeed in achieving returns for investors, or that the returns will be appropriate with the risks of investing in the fund and the nature of the transactions described in these terms and conditions. It is possible for the value of the units to decrease or for investors to lose some or all of their invested capital	✓		The fund manager does not provide any guarantees that the fund will succeed in achieving returns to investors, except for what has been mentioned in the terms and conditions The fund manager seeks to achieve the best performance for the fund's real estate in order to protect shareholders' rights.
2	Limited operating history risks	The fund does not have an operating history by which potential investors can judge the fund's performance and successes. Although the fund manager has extensive experience in managing real estate funds, the fund manager has limited experience in managing real estate investment funds due to the recentness of their legislation in the Kingdom. In addition, the nature of future investments in the fund as well as the nature of the risks associated with them may differ materially from the investments and strategies that the fund manager undertook in the past. Also, past results achieved by the fund manager are not necessarily indicative of future performance. Therefore, the novelty of the product is a risk as it is difficult to predict the extent of a change in the value of units or in the returns that are supposed to be distributed.	✓		The fund manager has managed an income-generating real estate fund, and as the nature of the income-generating real estate fund is close to the nature of the MEFIC REIT fund, except it is available for trading, the fund manager is making every effort by relying on qualified and experienced people to manage the fund through complete familiarity with the factors that are Affecting the fund and the market conditions in which it is traded.
3	Risks of non-compliance with related regulations	The fund may become ineligible to be a real estate investment traded fund according to the regulatory instructions of real estate investment traded funds, which would have negative effects on the liquidity of their units' trading, which may negatively affect the value of their investment. The requirements to maintain the fund's status as a real estate investment traded fund have not been tested. In addition, subsequent changes may be made to the requirements to maintain the fund's status as a REIT. Prospective investors should note that there is no guarantee that the fund, after being selected to be a real estate investment traded fund, will remain a real estate investment traded fund. Or, it will continue to maintain this status (whether due to non-fulfillment of regulatory requirements or otherwise). In the event that the fund fails to fulfill any of the regulatory requirements necessary to maintain its status, the Capital		✓	

Number	Type of risk	Risk Description	Applies	do not apply	Risk evaluation mechanism
		Market Authority may suspend trading of units or cancel the listing of the fund. The inability to list the fund in the Saudi Stock Exchange "Tadawul" could lead to negative consequences for the possibility of marketing the units and their liquidity and value, which may negatively affect the unit's trading price or return on investment.			
4	The risk of not having liquidity in the market	The fund intends to apply for the units to be accepted for trading on the Saudi Stock Exchange "Tadawul". The acceptance of this application should not be seen as an indication that there will be a liquid market for units or that they will develop, or that if they develop they will continue indefinitely after acceptance. In the event that a liquid trading market is not developed or maintained, the liquidity of the units and their trading prices may be adversely affected. In addition, in the event that this market is not developed, relatively small transactions or decided dealings on units may have a significant negative impact on the market value of units, and it may be difficult to implement actual transactions or decided dealings related to a large number of units at a fixed price. The limited number of units and / or unit owners may indicate the existence of limited liquidity in these units, which may negatively affect the following: (1) the investor's ability to achieve a return on some or all of his investment and / or (2) the price that is from During which this investor can achieve the return and / or (3) the price at which units are traded in the secondary market. In addition, a large percentage of units may be issued to a limited number of investors, which may adversely affect the development of an active liquid market for units. In addition, although the units will be tradable, the market liquidity in regards of units may be less than the market for the shares of listed companies. This may negatively affect the unit's trading price or return on investment.	✓		There are currently no risks arising from not trading the units in the main market, and it should be noted that there is a possibility of a risk of not having liquidity in the market if the fund units are traded in the parallel market.
5	Risks of increased sales of units and changes in prices	The sale of a large number of units by unit owners may lead to a decrease in the unit's trading price, and any rumors about the fund's performance may lead to unit owners selling their units, which will affect the unit price. There are many factors that may negatively affect the market price of units, including the general movement in the local and international stock markets, real estate markets, prevailing and expected economic conditions, interest rates, financing costs, investor trends, and general economic conditions. The unit market may be exposed to fluctuations, and the lack of liquidity may have a negative impact on the market value of units. Accordingly, purchasing these units is suitable only for investors who can bear the risks associated with these investments, which may negatively affect the unit's trading price or return on investment.	✓		After listing there was a market maker portfolio to reduce unit's volatility in the market. Moreover, the fund manager has a qualified team that target to operate the fund in a efficient way
6	Risks of changes in interest rates and general economic conditions	Changes in economic conditions, including interest rates and inflation rates, business conditions, competition, technological developments, political and diplomatic events, and tax laws would materially and negatively affect the business and opportunities of the fund. In particular, an increase in interest rates may cause investors to claim a higher return to compensate for the increase in cash and opportunity costs. As a result, the attractiveness of the units as an investment opportunity may	✓		The fund entered into a financing agreement "Profit Rate Cap", as the rate of profitability on financing is limited to a higher ceiling, and it was agreed that the profit rate does not reach a higher level than the higher ceiling level in all cases.

Number	Type of risk	Risk Description	Applies	do not apply	Risk evaluation mechanism
		decrease and the demand for them may decrease, which negatively affects the market value of the units. Whereas the fund may resort to financing, any increase in interest rates in the debt market would affect the financing terms of the fund. Changes in interest rates may also affect valuations in the real estate sector in general, which may negatively affect the unit's trading price or return on investment.			
7	The risk of trading at a price below the market value of the IPO price	Units may be traded at a price lower than the initial offering price at the time of subscription, and unit owners may not be able to fully recover the value of their investment. Units may be traded at a lower price than their value for several reasons, including unfavorable market conditions, weak investor expectations about the feasibility of the strategy and investment policy for the fund, and an increase in supply over demand for units. This may negatively affect the unit's trading price or return on investment.	✓		The average trading price of the fund's units is less than the listing price, similar to most REIT funds listed in the market, as the company prepares feasibility studies in addition to strategic studies in order to maintain the unit price and not to increase the supply over demand, which contributes to the drop in unit prices.
8	Distributions Volatility Risks	Although the fund, according to the instructions for real estate investment traded funds, is required to distribute at least 90% of its net income to unit owners annually, excluding capital gains resulting from the sale of assets, there are no guarantees regarding future distributions amounts, and the fund may not be able to make any distribution due to unforeseen events that lead to an increase in costs (including capital expenditures in the event of a large-scale and costly renovation work carried out urgently) or a decrease in revenues (such as in the event of low levels of rental income collection). The fund's inability to make annual distributions to unit owners may expose the fund to certain obligations that would weaken the financial performance of the fund, and the fund may also refrain from making any distributions by its financiers, according to the relevant financing documents, and those who have the right in certain cases (such as After the occurrence of a breach under the financing documents) the right to control and control the cash flows of the fund so that it is used to repay the amounts due under the financing documents. It is indicated that any interruption or decrease in the amounts of distributions to unit owners.	✓		Regarding the obligatory donation of distributions differences in the event of a decrease in the targeted distributions in accordance with the specified conditions, however, the fund guarantees a minimum level of returns with a maximum of 2% as mentioned in point No. 1, and regarding the risks of not having a guarantee of achieving returns on investment for subscribers who keep their units only without selling them.
9	The risk of increasing the ratio of management fees to fund income	The fund pays 0.35% of the fund's net asset value as management fees at the same time that the fund's rental income is fixed for a long period of time. It is expected that the value of the fund's assets will change from time to time, which may lead to a decrease or increase in the management fees paid to the fund manager. In the event of an increase, the percentage of management fees will increase as a percentage of the annual fixed income, which may adversely affect the periodic returns of the fund units.	✓		The fees increase needs unit holders approval
10	Risks of fundamental value reversal	The quoted market price of the units may not reflect the value of the fund's underlying investments. The money markets may be exposed to large fluctuations in prices and the volume of transactions from time to time, and this matter, in addition to economic, political and other conditions, leads to a negative impact on the value and price of trading units. As a closed public real estate fund, the price of a single unit may		✓	the fund manager has a qualified team that target to operate the fund in a efficient way

Number	Type of risk	Risk Description	Applies	do not apply	Risk evaluation mechanism
		be affected by a number of factors, many of which are outside the control of the fund and some of them are related to the fund and its operations, some of which affect real estate investment or stock markets in general.			
11	Risks of valuing the fund's net assets	The value of the fund's net assets is determined at least once every six months. However, the value of the fund's primary investments may change in the period between valuations. Therefore, the market price of the units can be determined based on historical information that may not reflect the current value of the fund's underlying investments. Moreover, the fees payable to the fund manager are only modified from one evaluation to another. Thus, the owner of the units is not aware of the value of the fund's assets updated during this period, and he may dispose of the units of the fund in a manner that may negatively affect his returns on the value of his investment.	✓		In the event that there is any clear discrepancy, the fund manager will inform the unit holders immediately, and the fund manager studies and carefully selects the asset valuation companies that meet all the requirements of the executive authorities so as not to harm the value of the assets by giving an unfair value to the assets managed.
12	Risks of constraints related to raising funds for future acquisitions	Distribution requirements and financing restrictions under the directives of REITs may limit the fund's flexibility and ability to grow through acquisitions. The fund intends to distribute at least 90% of its net profits to the unitholders, with the exception of profits resulting from the sale of basic real estate assets and other investments, which may be reinvested in additional assets or the maintenance and renewal of the fund's existing assets. In addition, in order to maintain the fund's status as a traded real estate investment fund, the financing ratios of the fund must not exceed 50% of the fund's total assets value. As a result, the fund has a limited ability to improve its assets or achieve growth through the acquisition of additional assets, and thus may affect the profitability of the fund, knowing that the fund can increase its capital by offering priority rights in line with the Capital Market Authority regulations and the Companies Law. Relationship.	✓		In the event that the fund manager wishes to make future acquisitions, the fund will increase its capital by offering priority rights in line with the Authority's regulations. Or the use of other options that are compatible with the terms and regulations of the REIT funds
13	Legal restrictions	The fund's investments must be made in accordance with the rules of Islamic Sharia as determined by the Sharia Board. These controls apply to the investment structure and to some extent the fund's activities and the diversification of its investments. In order to adhere to these controls, the fund may be forced to abandon the investment or part of it, or part of its income if the investment or investment structure is in violation of the Islamic Sharia regulations. In addition, when adhering to the Sharia controls, the fund may lose investment opportunities if the Shariah Board decides the existence of any proposed investment that is not committed to the Islamic Sharia regulations and therefore the fund cannot consider it. These factors may, under certain circumstances, have a negative impact on the financial performance of the fund or its investments, compared to the results that would be obtained if the Sharia investment controls of the fund were not applied.	✓		The fund is subject to the supervision of the Sharia Board. It should be noted that all the operations of the Fund are reviewed by the Sharia Board.
14	Risks of incorrect expectations and changes in market conditions	The future performance of the Fund depends largely on changes in the levels of supply and demand in the related real estate sector, which may be affected by regional and local economic and political conditions, increased competition that results in lower real estate values, the possibility of limited availability of housing loans or an increase in mortgage rates, and changes in supply levels and demand. Therefore,		✓	

Number	Type of risk	Risk Description	Applies	do not apply	Risk evaluation mechanism
		incorrect expectations used by a fund manager for the purposes of making an investment decision can have a negative impact on the fund.			
15	Not to participate in the administration	With the exception of what is mentioned in the terms and conditions, investors have no right or power to participate in managing the fund or influence any of the fund's investment decisions. All management responsibilities are assigned to the fund manager. As these decisions affect the activities of the fund and thus the unit owners.		✓	
16	Relying on senior staff	The success of the fund depends mainly on the success of its management team. The loss of the services of any member of the fund management team in general (whether due to resignation or otherwise) or the inability to attract and appoint additional employees may affect the fund's work and its system. The lack of a successful team to manage the fund may negatively affect the ability to develop real estate and fund assets And the ability to negotiate because of the interest of the fund, which may be reflected in the returns of the fund and the value of its investment units	✓		The company sets policies and procedures followed, which stipulate that the team is trained to carry out the duties of the fund manager to the fullest, in addition to having a qualified alternative team to manage the fund. An alternative plan in anticipation of any emergency.
17	Nature of investment risks	Investing in the fund requires commitment as indicated in the terms and conditions, with no guarantees to achieve returns on the invested capital. There will be no guarantee that the fund will be able to achieve positive returns on its investments in a timely manner or at any time at all (other than what was mentioned in this draft of a binding donation of the difference in distributions in the event of a reduction from the target). There may be no possibility to sell or dispose of its assets, and if it is decided to dispose of it by sale, there may be no possibility to sell it at a price that the fund manager believes represents its fair value or that it be sold within the time frame requested by the fund. Based on the foregoing, the fund may never be able to achieve any return on its assets.	✓		The fund manager does not provide guarantees, except for those mentioned in the terms and conditions.
18	Risks of potential conflicts of interest	The fund is subject to different situations of conflict of interest because the fund manager and its subsidiaries, their respective managers, managers and associates may be involved in real estate activities and other commercial activities, directly or indirectly. In this regard, the fund may from time to time deal with persons, companies, institutions or companies that are associated with the subsidiary companies of the fund manager to facilitate investment opportunities. It does not require the bodies to whom the fund's board of directors has delegated specific responsibilities (including the fund manager) to devote all of their resources to the fund. In the event that any of the aforementioned bodies dedicate its responsibilities or resources to the benefit of others, this may limit its ability to devote its resources and responsibilities to the benefit of the fund, which may affect the Fund's ability to achieve its objectives in	✓		In the event of a conflict of interest, the portfolio manager will inform the fund's board of directors of the potential for a conflict of interest, and then the board of directors will take the necessary decisions to prevent the occurrence of conflicts that could harm investors.

Number	Type of risk	Risk Description	Applies	do not apply	Risk evaluation mechanism
		terms of growth in returns and the ability to achieve a better market value for units.			
19	Risks of unequal access to information	The fund will issue 28.5% of its units to property owners in exchange for their in-kind contribution to the fund's capital. This group also represents the real owners of the selling companies and property management companies and thus risks arise about the group of real estate owners or real estate managers obtaining essential information which the fund manager may not be aware of or may not realize that it is material. In addition, they may have the ability to interpret the information in due course, other investors may not have the capacity to do so.		✓	
20	Risks of investing outside the Kingdom	International investment - outside the Kingdom - involves many risks such as the currency exchange rate, political and economic fluctuations, high costs to the investor and information security risks. The fund manager will seek to enter into investments related to regulatory, supervisory and supervisory requirements at least similar to those applied by the Kingdom of Saudi Arabia. However, in the event that any of the above occurs, this may affect the fund's profits and / or the valuation of its assets, which may negatively affect the price of its units.	✓		The fund invested outside the Kingdom of Saudi Arabia, and it should be noted that the contract for the fund's assets outside the Kingdom was concluded with only one tenant, as the contract obliges the tenant to pay the rents for the property, which reduces the aforementioned risks.
21	Currency exchange rate risk	The fund's main currency is the Saudi riyal, but the fund may acquire real estate, enter into investments, or pay any fees or costs in a currency other than the Saudi riyal. Consequently, any change in the exchange rate of these currencies may increase the costs incurred by the fund, which may negatively affect the fund's unit price. Also, unit holders for whom the Saudi riyal is not the base currency are exposed to exchange rate fluctuations.	✓		There is no currency exchange rate risk due to the fund investing in the United Arab Emirates, where the risk of currency exchange rates decreases due to the convergence of the local currency exchange rate with the UAE Dirham.
22	Technical risks	The fund manager relies on the use of technology in managing the fund, but its information systems may be exposed to hacks, viruses, or partial or complete disruption, which limits the fund manager's ability to effectively manage the fund's investments, which may negatively affect the fund's performance and consequently the unit holders of the fund.	✓		The fund manager follows policies and procedures related to information security systems so that any attempt to penetrate and prevent viruses is detected early, in addition to the policies and procedures of the business continuity plan.
23	The risk of default of the fund manager	Whereas, the fund manager is obligated by his pure will, in the event that the fund's return is less than 5%, to donate to pay no more than a return of 2% of the MEFIC's own assets for the investor unit holders by offering, for the unsold units since the beginning of the offering. Consequently, in the event of default, the fund manager will not be able to make the obligatory donation of the difference in return if it falls below the target.	✓		The fund manager has sufficient financial solvency to enable him to fulfill his obligations towards the fund's clients.

Number	Type of risk	Risk Description	Applies	do not apply	Risk evaluation mechanism
		<p>This includes the fund manager's failure to fulfill its obligations for one year or more than one year, as well as the risk of bankruptcy of the fund manager.</p> <p>There is also a risk that the fund will be terminated prematurely, and thus investors will not enjoy the privilege of donating the differences in return.</p>			

صندوق ميفك ريت
صندوق استثمار عقاري متداول
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
مع تقرير مراجع الحسابات المستقل

صندوق ميڤك ريت
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
فهرس القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١	تقرير فحص المراجع المستقل لحاملي الوحدات
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة)
٦	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
٧	قائمة التدفقات النقدية
٣٢-٨	الإيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ مالكي وحدات صندوق ميفك ريت التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

في رأينا، أن القوائم المالية تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي لصندوق ميفك ريت ("الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للصندوق والتي تشمل ما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢،
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية،
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

أساس الرأي

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

الأمر الرئيسية للمراجعة

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

أمور المراجعة الرئيسية

كيف تقوم مراجعتنا بمعالجة الأمور الرئيسية

- | | |
|---|---|
| يملك صندوق ميفك ريت محفظة من الاستثمارات العقارية التي تتألف من المباني التجارية التي تقع في المملكة العربية السعودية ودبي. | بالنسبة لانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية، قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية: |
| يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لغرض زيادة قيمتها الرأسمالية و / أو عوائد الإيجار، ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة المتراكمة. | - حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقارين مستقلين معتمدين من "تقييم" لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وأكدنا أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير؛ |

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ مالكي وحدات صندوق ميفك ريت

الأمر الرئيسية للمراجعة (تممه)

كيف تقوم مراجعتنا بمعالجة الأمور الرئيسية

- قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيودا على نطاق عملهم؛ إشراك متخصصنا في تقييم الافتراضات والتقديرات الرئيسية، مثل معدل الخصم ومعدل الرسملة ودخل الإيجار السنوي ونفقات التشغيل والإشغال، التي يستخدمها خبراء التقييم العقاري في تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية. تقييم المبلغ القابل للاسترداد، أي أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة في العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقا لتقارير التقييم المذكورة أعلاه؛ و قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقا لإيضاح رقم ٩ مع تقارير المقيمين الخارجيين. تقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية.

أمور المراجعة الرئيسية

يتم إعادة قياس الاستثمارات العقارية لخسائر الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد. لتقييم الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الاستعانة بمقيمين عقاريين معتمدين مستقلين لإجراء تقييم معتمد للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي. لقد اعتبرنا ذلك من أمور المراجعة الرئيسية حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب حكما هاما من قبل مدير الصندوق ويمكن أن يكون التأثير المحتمل لانخفاض القيمة إن وجد جوهريا على القوائم المالية.

يرجى الرجوع إلى ملخص السياسات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم ٥ المتعلق بالانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، وإيضاح رقم ٤ التي يحتوي على الأحكام المحاسبية الهامة والتقديرات والافتراضات المتعلقة بالانخفاض في القيمة، وإيضاح رقم ٧ المتعلق بالاستثمارات العقارية.

المعلومات الأخرى

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢م، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات بشأنها. الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق.

رأينا في القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى ونحن لا ولن نعبر عن أي شكل من أشكال التأكيد على ذلك.

فيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، النظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض جوهريا مع القوائم المالية أو مع معرفتنا التي حصلنا عليها في مراجعة الحسابات، أو يبدو أنه تم تحريفه بشكل جوهرى.

عندما نقرأ المعلومات الأخرى، إذا استنتجنا أن هناك خطأ جوهريا فيها، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

أمر آخر

تم مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من قبل مراجع حسابات آخر، وقد أبدى رأيا غير معدل بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٢م (الموافق ٢٧ شعبان ١٤٤٣هـ)

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ مالي وحدات صندوق ميفك ريت

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل "وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي" المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً للأحكام المعمول بها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط احكام الصندوق، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهرى، سواءً 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 لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرى، سواءً بسبب غش أو خطأ، و إصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية. وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمه)

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم المالية، سواءً بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر 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.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والافصاحات المتعلقة بها التي أعدها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرى، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الافصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الافصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الافصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونظّل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ مالكي وحدات
صندوق ميفك ريت

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمه)

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

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد 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 تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة، ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.



عن البسام وشركاؤه

أحمد عبدالمجيد مهندس
محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧
الرياض: ٨ رمضان ١٤٤٤ هـ
الموافق: ٣٠ مارس ٢٠٢٣ م

صندوق ميפק ريت
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	إيضاح	
الموجودات			
٧٩٩,٢٠٥,٤٦٧	٨٠٩,٠٥٢,٠٨٦	٧	عقارات استثمارية. صافي
١٠٥,٣٦٩,٣٨٢	١٠٠,٠٧٦,٠٤٤	٨	أصول غير ملموسة - حقوق انتفاع. صافي
٨٩,٥٣٢,٤٩٤	٨٠,٠٨٥,٠٤٦	١٠	أصول حق استخدام
٣٨,٣٧٦,٤٥٤	٢٦,٤٦٥,٥٧٨	١١	ذمم إيجارات مدينة صافي
٧,٢٣٠,٦٠٤	٥,٣٢٣,٨٨٢	١٢	مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١,٢٢٩,٦٤٩	٣,٢٢٠,٦٩١	١٣	النقد ومافي حكمه
<u>١,٠٤٠,٩٤٤,٠٥٠</u>	<u>١,٠٢٤,٢٢٣,٣٢٧</u>		إجمالي الموجودات
المطلوبات			
٣٥٢,٤٢٢,٤٨٦	٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	١٤	قروض طويلة الأجل
٣٨,٣٠٠,٠٠٠	٢٣,٢٠٠,٠٠٠	١٥	ذمم دائنة
١٠٧,٨٧٥,٣٢٣	١٠٤,٧٨٥,٤٩١	١٠	التزامات إيجار
٥,٠٠٧,٧٣٥	٥,٨١٢,٤٠٠	١٦	إيرادات إيجار غير مستحقة
٢,٦٣٠,٦٦٦	-		رسوم تعامل
٩,٩٧٥,٦١٠	١١,٨٠٥,١٣٨	١٧	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٨٠٠,٠٤٠	٦,٧٦٧,١١٩	١٨	تكاليف تمويل مستحقة
<u>٥١٩,٠١١,٨٦٠</u>	<u>٤٩٩,٥٩٢,٦٣٤</u>		إجمالي المطلوبات
٥٢١,٩٣٢,١٩٠	٥٢٤,٦٣٠,٦٩٣		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
<u>٧٣,٢٧٦,٨٠٠</u>	<u>٧٣,٢٧٦,٨٠٠</u>		الوحدات مصدره (بالعدد)
٧,١٢٢٧	٧,١٥٩٥		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة - بالقيمة الدفترية
٧,١٨٧٢	٨,٠٠٥	٩	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائد للوحدة - بالقيمة العادلة

صندوق ميפק ريت
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	إيضاح	
			إيرادات
٥٦,٠٦٧,٦٧٩	٦٣,٢٠٨,٨٤٨		إيرادات التأجير
٥٦,٠٦٧,٦٧٩	٦٣,٢٠٨,٨٤٨		إجمالي الإيرادات
			المصروفات التشغيلية
(١٤,٢٣٨,٥٧٨)	(١٤,٢٣٨,٥٧٨)	٨	إطفاء أصول غير ملموسة - حقوق انتفاع
(٦,٢١٣,٧١٥)	(٦,٢١٣,٧١٥)	٧	استهلاك عقارات استثمارية
(١٠,١٤٥,٩٢٧)	(٩,٤٤٧,٤٤٨)	١٠	استهلاك أصول حق استخدام
(٥,٩٦٩,١٩٧)	(٤,٢١٠,١٥٩)	١٠	تكاليف تمويل التزامات الإيجار
(١٣,٧٢٥,٠٠٦)	(١٣,٤٢٧,١٨٦)	١٩	مصروفات تشغيلية
(١١,١٨٤,٩٩٤)	(٢٦,٥٧٥,١١٤)	١١	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٣,٤١٢,٠٠٦	٩,٢٦١,٤٧٦		عكس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١١٣,٤٢٧,٨٤٧)	١٦,٠٦٠,٣٣٣	٧	عكس / (خسارة) هبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
(٨,٩٤٥,٢٤٠)	٨,٩٤٥,٢٤٠	٨	عكس / (خسارة) هبوط في الأصول غير ملموسة - حقوق انتفاع
(١٨٠,٤٣٨,٤٩٨)	(٣٩,٨٤٥,١٥١)		إجمالي المصروفات التشغيلية
(١٢٤,٣٧٠,٨١٩)	٢٣,٣٦٣,٦٩٧		الربح / الخسارة التشغيلية
(١٦,٨٤٢,٤٨٠)	(٢١,١٩٧,٤٠٥)	١٨	تكاليف تمويل
٨,٠٩٢,١٣٢	١١,٥٢٣,٠٨٥		إيرادات أخرى
(١٣٣,١٢١,١٦٧)	١٣,٦٨٩,٣٧٧		صافي الدخل / (الخسارة) للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(١٣٣,١٢١,١٦٧)	١٣,٦٨٩,٣٧٧		إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للسنة

صندوق ميפק ريت
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	ايضاح
٦٦٩,٦٨٩,٨٦٥	٥٢١,٩٣٢,١٩٠	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
(١٣٣,١٢١,١٦٧)	١٣,٦٨٩,٣٧٧	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة
(١٤,٦٣٦,٥٠٨)	(١٠,٩٩٠,٨٧٤)	٢٤ توزيعات أرباح مدفوعة خلال السنة
٥٢١,٩٣٢,١٩٠	٥٢٤,٦٣٠,٦٩٣	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائد للوحدة

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		صافي الدخل (الخسارة)
(١٣٣,١٢١,١٦٧)	١٣,٦٨٩,٣٧٧	تعديلات لتسوية صافي الدخل / (الخسارة) مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
١٤,٢٣٨,٥٧٨	١٤,٢٣٨,٥٧٨	إطفاء أصول غير ملموسة - حقوق انتفاع
٨,٩٤٥,٢٤٠	(٨,٩٤٥,٢٤٠)	(عكس) / خسائر هبوط في أصول غير ملموسة - حقوق انتفاع
٧,٧٧٢,٩٨٨	١٧,٣١٣,٦٣٨	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٠,١٤٥,٩٢٧	٩,٤٤٧,٤٤٨	إستهلاك أصول حق استخدام
١٦,٨٤٢,٤٨٠	٢١,١٩٧,٤٠٥	تكاليف التمويل
٥,٩٦٩,١٩٧	٤,٢١٠,١٥٩	تكاليف التمويل على التزامات الإيجار
١١٣,٤٢٧,٨٤٧	(١٦,٠٦٠,٣٣٣)	(عكس) / خسارة هبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
٦,٢١٣,٧١٥	٦,٢١٣,٧١٥	إستهلاك العقارات الاستثمارية
٥٠,٤٣٤,٨٠٥	٦١,٣٠٤,٧٤٧	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١٥,٨٩٨,٦٤٢)	(٥,٤٠٢,٧٦٢)	ذمم مدينة
(٧١٧,٠٤٤)	١,٩٠٦,٧٢٢	مصرفات مدفوعة مقدما أرصدة مدينة أخرى
(٩,٠٠٠,٠٠٠)	(١٥,١٠٠,٠٠٠)	ذمم دائنة
(٨١٣,٥٧٣)	٨٠٤,٦٦٥	التزامات عقود إيجار
-	(٢,٦٣٠,٦٦٦)	رسوم تعامل
٩,٠٢٦,٨٨٣	١,٨٢٩,٥٢٨	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(١٧,٣٨١,٦٥٢)	(١٧,٢٣٠,٣٢٦)	تكاليف التمويل المدفوعة
٣٣,٠٣٢,٤٢٩	٤٢,٧١٢,٢٣٤	النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٤,٦٣٦,٥٠٨)	(١٠,٩٩٠,٨٧٤)	توزيعات أرباح مدفوعة
(١٠,٢٩٠,٢١٣)	(٧,٢٩٩,٩٩١)	سداد التزامات إيجار غير مستحقة خلال السنة
٥,٢٠٠,٠٠٠	(٥,٢٠٠,٠٠٠)	مدفوعات مقابل قروض خلال السنة
(١٩,٧٢٦,٧٢١)	(٢٣,٤٩٠,٨٦٥)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٤,٠٧٥,٩٤٤)	١,٩٩١,٠٤٢	صافي التغير في النقد ومعادلات النقد
٥,٣٠٥,٥٩٣	١,٢٢٩,٦٤٩	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١,٢٢٩,٦٤٩	٣,٢٢٠,٦٩١	النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر
		معاملات غير نقدية
١٩,٧٨١,٠٨٣	-	زيادة التزامات الإيجار نتيجة تعديل مدة عقد الإيجار

١. الصندوق وأنشطته

صندوق ميفك ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع الشريعة مع أحكام الشريعة الإسلامية مؤسس في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري. الصندوق مدرج في سوق الأسهم السعودية ("تداول")، ويتم تداول وحداته بناء 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. إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدرة للدخل متواجدة في المملكة العربية السعودية و دول الخليج العربي. يدار الصندوق من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٧٠٣٨، ومرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٦٠٢٩-٠ يسعى الصندوق بشكل عام للاستحواذ على أو الاستثمار في الأصول العقارية الفندقية و/أو التجارية و/أو الإدارية "أبراج مكتبية" و/أو اللوجستية و/أو السكنية و/أو ذات الاستخدام المتعدد المُدرة للدخل.

٢. اللوائح النظامية

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

٣. أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين والمراجعين.

٢-٣ أسس القياس

القوائم المالية تم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي. يعرض الصندوق قائمة المركز المالي بحسب السبولة. قامت هيئة السوق المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بالتحقق من مدى مناسبة الاستمرار في استخدام نموذج التكلفة أو السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة واتخذت القرارات التالية: إلزام الصناديق المدرجة بالاستمرار في استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (بموجب معيار المحاسبة الدولي ٤٠ (في القوائم المالية المعدة للفترة المالية قبل السنة الميلادية ٢٠٢٣م)). السماح للصناديق المدرجة بالاختيار بين نموذج القيمة العادلة ونموذج إعادة التقييم لقياس العقارات الاستثمارية (بموجب معيار المحاسبة الدولي ٤٠) للفترة المالية التي تبدأ من السنة الميلادية ٢٠٢٣م أو بعد ذلك.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية باستخدام العملة الرئيسية التي يعمل فيها الصندوق ("العملة الوظيفية"). يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق. المعاملات والأرصدة يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام أسعار الصرف.

٤. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

٤-١ الأحكام

٤-١-١ الاستمرارية

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

٤-٢ التقديرات والافتراضات غير المؤكدة

٤-٢-١ الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية لحساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للموجودات أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، وتعديل التغير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. وتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية في الأيضاح ٨-١.

٤-٢-٢ الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية

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

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

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

٤. الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمه)

خسائر إنتمانية متوقعة

إن قياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة هو مجال يتطلب استخدام نماذج معقدة وافتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني. هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضا في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير للزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان
- اختيار النماذج المناسبة والافتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة
- إنشاء عدد ووزن نسبي للسياريوهات المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات/ الأسواق وما يرتبط بها من خسائر إنتمانية متوقعة.
- إنشاء مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.
- فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة، و تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع السنوات ما لم ينص على خلاف ذلك.

٥. السياسات المحاسبية الهامة

الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي للذمم المدينة التجارية المُصدرة عند نشوئها. يتم الإثبات الأولي لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم القياس الأولي للأصل المالي (ما لم يكن ذمة مدينة دون مكون تمويل مهم) أو للالتزام المالي بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتنائه أو إصداره، للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي للذمم المدينة التجارية دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

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

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

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

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

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

٥. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الموجودات المالية (تتمه)

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة ، أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، أو الأصول المالية المطلوب قياسها بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الأصول المالية على أنها محتفظ بها للمتاجرة إذا تم حيازتها لغرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب. يتم أيضًا تصنيف المشتقات ، بما في ذلك المشتقات الضمنية المنفصلة ، على أنها محتفظ بها للمتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة. يتم تصنيف الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفوائد وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، بغض النظر عن نموذج الأعمال. بصرف النظر عن معايير أدوات الدين التي سيتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ، كما هو موضح أعلاه ، يمكن تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

يتم إدراج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق

تنطبق السياسة المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	تقاس هذه الموجودات لاحقًا بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة	تقاس هذه الموجودات لاحقًا بالتكلفة المستنفذة باستعمال طريقة الفائدة الفعلية. تنخفض القيمة المستنفذة بخسائر إنخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر الصرف الأجنبي والإنخفاض في القيمة في قائمة الدخل . يتم إثبات أي مكسب أو خسارة من إلغاء إثبات الاستثمار في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة .

إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية لاحقاً لإثباتها الأولي، إلا في الفترة التي تقوم فيها المجموعة بتغيير نموذج أعمالها بهدف إدارة الموجودات المالية.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزامًا بالدفع الكامل للتدفقات النقدية التي تم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما:

(أ) قيام المجموعة بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو
(ب) عدم قيام المجموعة بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

الإنخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

٥. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الموجودات المالية (تتمه)

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة:

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

- الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة؛

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

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

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

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

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

النموذج وإطار العمل

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

نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

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

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

٥. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الموجودات المالية (تتمه)

تقسيم المحفظة

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

تعريف التعثر في السداد

في السياق السابق، تعتبر المجموعة أن التعثر في السداد يحدث عندما:

- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للمجموعة بالكامل دون قيام المجموعة باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (إذا كانت المجموعة تحتفظ به)، أو
- عندما يكون العميل متأخر السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للمجموعة. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة سيناريو التعثر في السداد للمجموعة، فإن ذلك يدحض افتراض الـ ٩٠ يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم شطب الذمم المدينة مع المخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال حقيقي باستردادها مستقبلاً وتم تحقق كافة الضمانات أو تم تحويلها إلى المجموعة. في حال زيادة أو نقصان مبلغ خسائر الإنخفاض في القيمة المقدر في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الإنخفاض في القيمة المثبتة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

المخصص المحدد

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

الشطب

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

المطلوبات المالية

يتم الإثبات الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، مخصصاً منها تكاليف المعاملات المباشرة. تشمل المطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية والأخرى والطرف ذو العلاقة والقروض بعد الإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

التوقف عن الإثبات

تتوقف المجموعة عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد المطلوبات التعاقدية أو إلغائها أو انتهائها.

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

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

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

٥. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

المطلوبات المالية

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

مقاصة الأدوات المالية

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

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

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

النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية وشبه النقدية من النقد لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة من النقد في الحسابات الجارية لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي لثلاثة أشهر أو أقل (إن وجدت) والمتاحة للصندوق دون أي قيود. يتم قياس النقدية وشبه النقدية بالتكلفة المطفأة في قائمة المركز المالي الموحدة.

الذمم المدينة

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

القروض

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملات المتكبدة. تُدرج القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة، ويتم إثبات أي فروقات بين المتحصلات (صافي تكاليف المعاملات) وقيمة الاسترداد كتكلفة تمويل على مدى فترة القروض باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم الاعتراف بالأتعاب المدفوعة للحصول على تسهيلات القروض كتكاليف معاملات للقروض إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل سحب جزء من التسهيل أو سحبه بالكامل. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الأتعاب حتى حدوث عملية السحب. يتم حذف القروض من قائمة المركز المالي عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إلغائها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات التي تم التعهد بها، يتم تسجيلها في الربح أو الخسارة كإيرادات أو تكاليف تمويل أخرى. تصنف القروض ضمن المطلوبات المتداولة ما لم يكن لدى الصندوق حق غير مشروط في تأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي.

٥-٢ قياس القيمة العادلة

يقوم الصندوق بقياس الأدوات المالية مثل أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي. القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
 - في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.
- تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالح اقتصادية لهم.
- يستخدم الصندوق طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

٥. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

٥-٢ قياس القيمة العادلة (تتمه)

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

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
 - المستوى ٢: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة القابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
 - المستوى ٣: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة غير القابلة للملاحظة.
- بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يقوم الصندوق بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية. يقوم الصندوق بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر وقياس القيمة العادلة غير المتكرر. وبتاريخ كل تقرير، يقوم الصندوق بتحليل التغيرات في قيمة الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقويمها طبقاً للسياسات المحاسبية للصندوق. ولأغراض هذا التحليل، يقوم الصندوق بالتحقق من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى. كما يقوم الصندوق أيضاً بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات مع المصادر الخارجية ذات العلاقة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً. ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها، تمت مناقشتها في إيضاح (٧).

٥-٣ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

٥-٤ الاستثمارات العقارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة محتفظ بها إما للحصول على دخل من الإيجارات أو رفع قيمة رأس المال أو كليهما، ولكن ليس بغرض بيعها خلال السياق الاعتيادي للأعمال، وهي تُستخدم في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية وفقاً لنموذج التكلفة عند الإثبات الأولي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند بيعها أو عندما تكون مشغولة من قبل المالك أو في حالة عدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها تم إثبات أي ربح أو خسارة عند استبعاد العقارات الاستثمارية (التي تحتسب بالفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في الربح أو الخسارة. عندما يتم بيع العقارات الاستثمارية التي تم تصنيفها في السابق كمتلكات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ متعلق بها ومدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المبقاة.

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

العمر الإنتاجي للمكونات المختلفة للعقارات الاستثمارية هي كما يلي:

العمر الإنتاجي

المكونات

٤٠ سنة

المباني

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

٥. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

٥-٤ الاستثمارات العقارية (تتمه)

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبر. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حدة إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد لوحدته توليد النقد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ معاملات السوق الحديثة، إن وجدت في الاعتبار. وإذا تعذر تحديد مثل هذه المعاملات حينئذ يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة، الذي بموجبه يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية باستخدام معدل خصم لما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. ويتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

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

انخفاض قيمة الأصول غير المتداولة

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

٥-٥ الأصول غير الملموسة

يتم الاعتراف مبدئياً بالأصول غير الملموسة بالقيمة العادلة والتكاليف والمصروفات المباشرة المتعلقة بعملية الاستحواذ بما في ذلك رسوم الصفقات لمدير الصندوق. يتم قياسها بشكل لاحق بالتكلفة مخصوماً منها الإطفاء المترام ومصروف الهبوط إن وجد. تتم رسمة المصروفات اللاحقة عندما تؤدي إلى زيادة المنفعة أو العمر الاقتصادي للأصل، عدا ذلك يتم تحميلها كمصروف فترة خلال الفترة التي استحققت فيها.

٦-٥ المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

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

٧-٥ موجودات العقود

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

٨-٥ مطلوبات العقود

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

٩-٥ المخصصات

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

١٠-٥ الزكاة

الزكاة هي التزام علي مالكي الوحدات، ولا يتم عرضها في القوائم المالية للصندوق.

٥. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

٥-١١ اصل حق استخدام

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

٥-١٢ الاعتراف بالإيرادات

يقوم الصندوق بالاعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق طريقة مكونة من خمس خطوات:
الخطوة ١: تحديد العقد المبرم مع العميل. يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ وينص على الشروط التي يجب الوفاء بها.
الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء عبارة عن تعهد في عقد مبرم مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة إلى العميل.
الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقود التي تشمل على أكثر من التزام أداء واحد، سيقوم الصندوق بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عند (أو حال) الوفاء بالتزام الأداء.

دخول الإيجار

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

٥-١٣ أتعاب الإدارة

يقوم مدير الصندوق، على أساس يومي، بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بمعدل ٠,٣٥% تحسب بشكل يومي وتدفع بشكل نصف سنوي من إجمالي قيمة موجودات الصندوق بناءً على التقييم الأخير بعد خصم مصاريف الصندوق.

٥-١٤ أتعاب الحفظ

يقوم الصندوق بدفع أتعاب حفظ سنوياً وتُستحق على أساس يومي وتُدفع على أساس نصف سنوي لأمين حفظ الصندوق.

٥-١٥ توزيعات الأرباح

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

٥-١٦ صافي قيمة الموجودات

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

٥-١٧ رسوم الصفقات

يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب معاملات لمرة واحدة بمعدل ١% على سعر الشراء أو البيع للأصول العقارية.

٥-١٨ تكلفة التمويل

يتم إثبات كافة تكاليف التمويل في الربح أو الخسارة للفترة التي يتم تكبدها فيها.

٥-١٩ المصروفات الأخرى

تتضمن المصاريف الأتعاب القانونية والمحاسبية وأتعاب المراجعة والأتعاب الأخرى، ويتم إثباتها في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها فيها على أساس الاستحقاق.

٥. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

٥-٢٠ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة والسارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢ م

تتماشى السياسات المحاسبية المطبقة وطرق الاحتساب المتبعة مع تلك المستخدمة للسنة المالية السابقة، فيما عدا البنود المبينة أدناه:

التعديلات على المعايير	الوصف	سارية للفترات السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	ملخص للتعديلات
معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧	العقود المتوقع خسارتها تكاليف الوفاء بالعقود	١ يناير ٢٠٢٢ م	تحدد التعديلات أن "تكلفة تنفيذ" العقد تشمل التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد. وتطبق هذه التعديلات على العقود التي لم تف بها الشركة بجميع التزاماتها بداية من أول فترة تطبق فيها الشركة ذلك التعديل.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١	التعديلات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨م- ٢٠٢٠م	١ يناير ٢٠٢٢ م	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦: يزيل التعديل توضيح إعادة التعويض لسداد تحسينات العقارات المستأجرة. المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩: يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "١٠ في المائة" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي، لا تشمل المنشأة سوى الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض. يجب تطبيق التعديل بأثر مستقبلي على التعديلات والتبادلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل لأول مرة. معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١: يلغي التعديل مطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦	الممتلكات والألات والمعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود	١ يناير ٢٠٢٢ م	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١: يتيح التعديل إعفاءً إضافياً للشركة التابعة أن تصبح مطبق لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بمحاسبة فروق الترجمة التراكمية.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣	إطار مفاهيم التقرير المالي	١ يناير ٢٠٢٢ م	تحظر التعديلات خصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والألات والمعدات أي عائدات من بيع البنود المنتجة قبل أن يصبح هذا الأصل متاحاً للاستخدام. بالإضافة إلى ذلك، توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان أحد الأصول يعمل بشكل صحيح". تم تحديث التعديل ككل للمعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ٣ بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام ٢٠١٨م بدلاً من إطار عام ١٩٨٩م.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

٥. السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

٥-٢١ المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣م ولم يتم تطبيقها مبكراً
لم تطبق الشركة المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة والتعديلات التالية على المعايير الدولية للتقرير المالي والتي تم إصدارها ولكن
لم تصبح سارية المفعول بعد.

التعديلات على المعايير	الوصف	سارية للفترة السنوية ابتداءً من بعد تاريخ	ملخص للتعديلات
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧	عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣م	يعتبر هذا المعيار المحاسبي الجديد الشامل لعقود التأمين التي تغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. بمجرد دخوله حيز التنفيذ، سيحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ (إلى جانب تعديلاته اللاحقة) محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ (عقود التأمين (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤) الذي تم إصداره في عام ٢٠٠٥م.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١	تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداو	١ يناير ٢٠٢٣م	أوضح التعديل ما هو المقصود بالحق في تأجيل التسوية، وأن الحق في التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لاحقاً في التأجيل وذلك فقط إذا كان متضمناً المشتقات في التزام قابل للتحويل هي نفسها أدا حقوق ملكية ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣م	يتعامل هذا التعديل مع مساعدة المنشآت في تحديد السياسات المحاسبية التي يجب الإفصاح عنها في القوائم المالية.
معيار المحاسبة الدولي رقم ٨	تعديل تعريف التقدير المحاسبي	١ يناير ٢٠٢٣م	هذه التعديلات بخصوص تعريف التقديرات المحاسبية لمساعدة المنشآت على التمييز بين السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية يتناول هذا التعديل توضيحاً بخصوص محاسبة الضرائب المؤجلة على المعاملات مثل عقود الإيجار والتزامات وقف التشغيل.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	ضرائب الدخل	١ يناير ٢٠٢٣م	تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهم في الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.
تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨	بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك	لا ينطبق	

تتوقع الإدارة أن يتم اعتماد تفسيرات وتعديلات المعايير الجديدة هذه في القوائم المالية للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لتطبيق هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة في فترة التطبيق الأولى.

٦. أتعاب الإدارة والأتعاب الأخرى

يتقاضى مدير الصندوق الأتعاب التالية وفقاً لأحكام وشروط الصندوق .

أتعاب اكتتاب

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

أتعاب الإدارة

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

رسوم الصفقات

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

أتعاب هيكلية التمويل

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

صندوق ميפק ريت
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٧. عقارات استثمارية، صافي

يملك الصندوق العقارات الاستثمارية التالية:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

التكلفة	طبيعة العقار	اسم العقار
٦٨١,٦٥٠,٠٠٠	مركز تجاري	مجمع تجاري بالرياض (إيضاح ٧-١)
٤٥,٤٥٠,٠٠٠	مركز تجاري - مكاتب	مبنى تجاري وإداري بجدة (إيضاح ٧-٢)
١٢٧,٣٠٥,٠٠٠	فندق	درنف أجياد (إيضاح ٧-٣)
٥٨,٩٩٥,٠٠٠	فندق	درنف كدي (إيضاح ٧-٤)
٦٦,٢٢٧,٢١٨	سكني	ذا باد (إيضاح ٧-٥)
٩٧٩,٦٢٧,٢١٨		الإجمالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الاجمالي	المباني	الأرض	التكلفة
٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٦	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	في بداية السنة
-	-	-	إضافات خلال السنة
٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٦	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	في نهاية السنة

الإستهلاك المتراكم

(١٨,٤٣٥,٤١٣)	(١٨,٤٣٥,٤١٣)	-	الرصيد في بداية السنة
(٦,٢١٣,٧١٥)	(٦,٢١٣,٧١٥)	-	الإستهلاك المحمل للسنة
(٢٤,٦٤٩,١٢٨)	(٢٤,٦٤٩,١٢٨)	-	في نهاية السنة

عكس خسارة الهبوط في القيمة:

(١٦١,٩٨٦,٣٣٧)	(١٦١,٩٨٦,٣٣٧)	-	الرصيد في بداية السنة
١٦,٠٦٠,٣٣٣	١٦,٠٦٠,٣٣٣	-	عكس هبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
(١٤٥,٩٢٦,٠٠٤)	(١٤٥,٩٢٦,٠٠٤)	-	الرصيد في نهاية السنة

القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الاجمالي	المباني	الأرض	التكلفة
٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٦	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	في بداية السنة
-	-	-	إضافات خلال السنة
٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٦	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	في نهاية السنة

الإستهلاك المتراكم

(١٢,٢٢١,٦٩٩)	(١٢,٢٢١,٦٩٩)	-	الرصيد في بداية السنة
(٦,٢١٣,٧١٤)	(٦,٢١٣,٧١٤)	-	الإستهلاك المحمل للسنة
(١٨,٤٣٥,٤١٣)	(١٨,٤٣٥,٤١٣)	-	في نهاية السنة

خسارة الهبوط في القيمة:

(٤٨,٥٥٨,٤٩٢)	(٤٨,٥٥٨,٤٩٢)	-	الرصيد في بداية السنة
(١١٣,٤٢٧,٨٤٧)	(١١٣,٤٢٧,٨٤٧)	-	خسارة هبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
(١٦١,٩٨٦,٣٣٧)	(١٦١,٩٨٦,٣٣٧)	-	الرصيد في نهاية السنة

القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

الاجمالي	المباني	الأرض	التكلفة
٧٩٩,٢٠٥,٤٦٧	٦٨,١٢٦,٨٤٦	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	

٧. عقارات استثمارية، صافي (تتمه)

٧-١ 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. تم رهن العقار الاستثماري باسم بنك محلي مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح رقم ١٤).

٧-٢ مبنى تجاري وإداري بجدة (يشار إليه سابقاً تهامة): يستخدم حالياً للنشاط التجاري والمكتبي ويتكون من ١٠ محلات تجزئة و ٦ أدوار مكتبية ويقع بطريق الأندلس في حي الحمراء بجدة. تم رهن العقار الاستثماري باسم بنك محلي مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح رقم ١٤).

٧-٣ درنف أجياد: فندق أربع نجوم يتكون. عدد ٢٠٣ غرفة وعدد ١١ جناح يقع على طريق أجياد في مكة المكرمة. تم رهن العقار الاستثماري باسم بنك محلي مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح رقم ١٤).

٧-٤ درنف كدي: فندق ٣ نجوم يتكون من ٧٥ غرفة وعدد ١١ جناح يقع في منطقة كدي على طريق الدائري الثالث في مكة المكرمة. تم رهن العقار الاستثماري باسم بنك محلي مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح رقم ١٤).

٧-٥ يمتلك صندوق ميفك ريت ٣٠ شقة في برج ذا باد في مدينة دبي.

٧-٦ بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في تاريخ التقرير تم تحديدها عن طريق اثنين من المقيمين المستقلين ("شركة أماكن للتقييم") و ("شركة تقدير للعقارات") كلا المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). ما عدا عقار ذا باد في مدينة دبي حيث تم تحديد القيمة العادلة عن طريق تقارير المقيمين ("فالويستارت للاستشارات") المقيم (١) و ("أملاك المدينة") المقيم (٢) على التوالي. كلا المقيمين معتمدين من المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).

٧-٧ لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني التي يزيد عمرها عن ٤٠ سنة. ويُحْمَل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك، أي التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية.

٧-٨ يتم الاحتفاظ بكافة عقارات صندوق ميفك ريت باسم شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري ("شركة ذات غرض خاص"). وتحفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات لصالح الملكية الانتفاعية للصندوق ولا تمتلك أي حقوق ملكية مسيطرة أو أي حصة في هذه العقارات.

٧-٩ يقوم مدير الصندوق بمراجعة عقاراته الاستثمارية للتحقق من انخفاض القيمة. يتم أخذ خسارة الانخفاض في القيمة في الاعتبار بالمبلغ الذي تزيد قيمته الدفترية عن المبلغ القابل للاسترداد في العقارات الاستثمارية، والذي يمثل أعلى قيمة للقيمة العادلة للموجودات ناقصاً تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ووفقاً لتقارير التقييم الدوري المقدمة من المقيمين المستقلين للصندوق، كان هناك عكس مخصص هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية تم الإقرار بها بقيمة ١٧,٥ مليون ريال سعودي.

صندوق ميّك ريت
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٨. أصول غير ملموسة – حقوق انتفاع. صافي :

أ - تشمل الأصول غير الملموسة في والتي لها منفعة مستقبلية وتفاصيل التكلفة ومجمع الإطفاء كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	التكلفة
١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة كما في ٣١ ديسمبر
(٢٧,٧٨٤,٧٦٠)	(٤٦,٢٧٥,٣٧٨)	الإطفاء المتراكم
(١٨,٤٩٠,٦١٨)	(١٤,٢٣٨,٥٧٨)	الرصيد في بداية السنة
(٤٦,٢٧٥,٣٧٨)	(٦٠,٥١٣,٩٥٦)	المحمل على السنة كما في ٣١ ديسمبر
(٨,٩٤٥,٢٤٠)	(٨,٩٤٥,٢٤٠)	الهبوط / عكس خسارة هبوط في الأصول غير ملموسة
-	٨,٩٤٥,٢٤٠	الرصيد في بداية السنة
(٨,٩٤٥,٢٤٠)	-	عكس خلال السنة كما في ٣١ ديسمبر
١٠٥,٣٦٩,٣٨٢	١٠٠,٠٧٦,٠٤٤	صافي القيمة الدفترية : كما في ٣١ ديسمبر

ب - استحوذ الصندوق على حقوق الانتفاع للعقارات الموضحة أدناه:

بلازا ١ : وهو مبنى متعدد الاستخدامات 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 ٢٠٢٦ م

ضيافة : وهو مبنى تجاري يتضمن ٩ مطاعم و نادي نسائي. يقع على طريق الدائري الشمالي , حي النخيل في مدينة الرياض وينتهي حق المنفعة لهذا العقار بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٤٠ م

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

صندوق مفك ريت
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٩. أثر صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات ي حال تم قياس العقارات الاستثمارية والأصول الغير ملموسة بالقيمة العادلة

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

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية و الأصول الغير ملموسة من قبل مقيمين هما ("شركة أماكن للتقييم") و ("شركة تقدير العقارات") وهما مقيمين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") لجميع العقارات الاستثمارية باستثناء عقار ذا باد في مدينة دبي حيث تم تحديد القيمة العادلة عن طريق تقارير المقيمين ("فالوستارت للاستشارات") و ("أملاك المدينة"). كلا المقيمين معتمدين من المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS). فيما يلي تقييم العقارات الاستثمارية والأصول الغير ملموسة كما في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
عقارات الاستثمارية	٧٧٣,٣٥٩,٦٣٠	٨٤٤,٧٤٤,٥٤١	٦٨٠,٩٠٥,٢٠٨
أصول غير ملموسة - حقوق انتفاع	١٦٠,٩١٥,٠٠٠	١٦٣,٢٥٠,٠٠٠	١٦٢,٠٨٢,٥٠٠
الإجمالي	٩٣٤,٢٧٤,٦٣٠	١,٠٠٧,٩٩٤,٥٤١	٦٩٧١,١٣٤,٥٨
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
عقارات الاستثمارية	٧٧٨,٣٧١,٧٣٤	٨٢٠,٠٣٩,٢٠٦	٤٦٧٧٩٩,٢٠٥,
أصول غير ملموسة - حقوق انتفاع	١٠٢,٦٣٤,٠٠٠	١١٧,٥٦٠,٠٠٠	١١٠,٠٩٧,٠٠٠
الإجمالي	٨٨١,٠٠٥,٧٣٤	٩٣٧,٥٩٩,٢٠٦	٦٧٩٠٩,٣٠٢,٤

استخدمت الإدارة متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والأصول الغير ملموسة.

فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والأصول الغير ملموسة مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٩٧١,١٣٤,٥٨٦	٩٠٩,٣٠٢,٤٦٧	القيمة العادلة المقدره للاستثمارات العقارية و الأصول الغير ملموسة بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
٨٠٩,٠٥٢,٠٨٦	٧٩٩,٢٠٥,٤٦٧	يخصم: القيمة الدفترية
١٠٠,٠٧٦,٠٤٤	١٠٥,٣٦٩,٣٨٢	- عقارات الاستثمارية
٦٢,٠٠٦,٤٥٦	٤,٧٢٧,٦١٨	- الأصول الغير ملموسة
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠	زيادة القيمة العادلة المقدره عن القيمة الدفترية
٠,٨٤٦١	٠,٠٦٤٥	الوحدات المصدره (بالعدد)
		الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدره

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٧,١٥٩٥	٧,١٢٢٧	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,٨٤٦١	٠,٠٦٤٥	الزيادة في القيمة العادلة المقدره عن القيمة الدفترية
٨,٠٠٥	٧,١٨٧٢	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية و الأصول الغير ملموسة

صندوق ميّك ريت
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠. أصول حق استخدام و التزامات إيجار غير مستحقة

(أ) الحركة على أصول حق استخدام

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
		التكلفة
١١٨,٠٩٣,٩٦٥	٩٩,٠٥٧,٤٤٨	الرصيد في ١ يناير
-	١٩,٠٣٦,٥١٧	إضافات
١١٨,٠٩٣,٩٦٥	١١٨,٠٩٣,٩٦٥	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
		الإهلاك المتراكم
(٢٨,٥٦١,٤٧١)	(١٨,٤١٥,٥٤٤)	الرصيد في ١ يناير
(٩,٤٤٧,٤٤٨)	(١٠,١٤٥,٩٢٧)	مصروف السنة
(٣٨,٠٠٨,٩١٩)	(٢٨,٥٦١,٤٧١)	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
٨٠,٠٨٥,٠٤٦	٨٩,٥٣٢,٤٩٤	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر

(ب) الحركة على التزامات إيجار

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
١٠٧,٨٧٥,٣٢٣	٩٢,٤١٥,٢٥٦	الرصيد في ١ يناير
-	١٩,٧٨١,٠٨٣	إضافات
٤,٢١٠,١٥٩	٥,٩٦٩,١٩٧	تكاليف تمويل
(٧,٢٩٩,٩٩١)	(١٠,٢٩٠,٢١٣)	مدفوع
١٠٤,٧٨٥,٤٩١	١٠٧,٨٧٥,٣٢٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر

استحقاق التزامات إيجار غير مستحقة في نهاية السنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٩٩,٢٥٧,٨١٠	١٠٣,٠٤٩,٩٣٣	سنة الى خمس سنوات - الجزء غير المتداول
٥,٥٢٧,٦٨١	٤,٨٢٥,٣٩٠	أقل من سنة - الجزء المتداول
١٠٤,٧٨٥,٤٩١	١٠٧,٨٧٥,٣٢٣	الاجمالي

فيما يلي المعترف بها في قائمة اربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٤,٢١٠,١٥٩	٥,٩٦٩,١٩٧	مصاريف التمويل على التزامات إيجار
(٩,٤٤٧,٤٤٨)	(١٠,١٤٥,٩٢٧)	مصروف الإهلاك

فيما يلي المعترف بها في قائمة التدفقات النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
(٧,٢٩٩,٩٩١)	(١٠,٢٩٠,٢١٣)	سداد التزامات إيجار

صندوق مفك ريت
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١١. ذمم إيجارات مدينة . صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	ذمم ايجارات مدينة خسارة الإئتمان المتوقعة
٧٨,٦٨١,٨٧١	٩١,٠٦٤,٥٥٢	
(٤٠,٣٠٥,٤١٧)	(٦٤,٥٩٨,٩٧٤)	
٣٨,٣٧٦,٤٥٤	٢٦,٤٦٥,٥٧٨	

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

جدول خسارة الائتمان المتوقعة كما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

المجموع	الذمم التجارية أيام تجاوز الاستحقاق			٠ - ٦ أشهر	٢٧% ٢١,٠٩١,٠٢٦	معدل خسارة الائتمان المتوقع رسوم الإدارة والرسوم الأخرى المستحقة الاجمالية خسارة الائتمان المتوقعة القيمة الدفترية
	أكثر من ١٢ شهر	٦ - ١٢ شهر	٩٥% ٥٩,٢٣٦,٦٩٨			
٩١,٠٦٤,٥٥٢	٥٩,٢٣٦,٦٩٨	١٠,٧٣٦,٨٢٨	٢١,٠٩١,٠٢٦			
(٦٤,٥٩٨,٩٧٤)	(٥٦,٣٨٣,٢٣٢)	(٢,٤٦٠,٩٢٧)	(٥,٧٥٤,٨١٥)			
٢٤,٤٦٥,٥٧٨	٢,٨٥٣,٤٦٦	٨,٢٧٥,٩٠١	١٥,٣٣٦,٢١١			

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

المجموع	الذمم التجارية أيام تجاوز الاستحقاق			٠ - ٦ أشهر	٢٣,٤٥% ١٧,٣٨٦,٤٣٨	معدل خسارة الائتمان المتوقع رسوم الإدارة والرسوم الأخرى المستحقة الاجمالية خسارة الائتمان المتوقعة القيمة الدفترية
	أكثر من ١٢ شهر	٦ - ١٢ شهر	٥٨,٦٧% ٤٨,١٠٩,٦٥٠			
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			

فيما يلي ملخص حركة خسارة الإئتمان المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	في أول السنة المحمل خلال السنة في آخر السنة
(٢٩,١٢٠,٤٢٣)	(٤٠,٣٠٥,٤١٧)	
(١١,١٨٤,٩٩٤)	(٢٦,٥٧٥,١١٤)	
(٤٠,٣٠٥,٤١٧)	(٦٤,٥٩٨,٩٧٤)	

١٢. مصاريف مدفوعة مقدما وارصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	ضريبة القيمة المضافة يخصم : مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٨,٥٢٤,٣٩٢	٧,٥١٩,٧٠٦	
(١,٢٩٣,٧٨٨)	(٢,١٩٥,٨٢٤)	
٧,٢٣٠,٦٠٤	٥,٣٢٣,٨٨٢	

١٣. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	نقد لدى البنوك
١,٢٢٩,٦٤٩	٣,٢٢٠,٦٩١	
١,٢٢٩,٦٤٩	٣,٢٢٠,٦٩١	

صندوق ميفك ريت
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٤. قروض طويلة الأجل

قامت شركة امار للتطوير العقاري (شركة ذات غرض خاص) بالحصول على تسهيلات بنكية إسلامية من بنك الرياض بقيمة تصل إلى ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ لغرض تمويل الاستثمارات العقارية للصندوق، تبلغ نسبة الفائدة للصندوق معدل السايبور السائد مضافاً عليه ١٥٪، القرض مستحق السداد بعد ٧ سنوات.

بلغ رصيد القروض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م مبلغ "٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦" ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م "٣٥٢,٤٢٢,٤٨٦" ريال سعودي وتبلغ تكاليف التمويل المستحقة لهذا القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م "٦,٧٦٧,١١٩" مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م "٢,٨٠٠,٠٤٠" ريال سعودي) وقد تم تحميلها على رصيد القروض طويلة الأجل. يتم ضمان القرض برهن بعض العقارات استثمارية تبلغ ضعف قيمة القرض (إيضاح ٥).

١٥. ذمم دائنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٣,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	مستحق لفهد إبراهيم سعد الموسى
٢٠,٢٠٠,٠٠٠	٢٠,٢٠٠,٠٠٠	مدير الصندوق
-	-	الركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)
-	-	توزيعات مستحقة للركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)
<u>٢٣,٢٠٠,٠٠٠</u>	<u>٣٨,٣٠٠,٠٠٠</u>	

١٦. إيرادات إيجار غير مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٥,٠٠٧,٧٣٥	٥,٨٢١,٣٠٨	الرصيد في ١ يناير
٦٤,٠١٣,٥١٣	٥٥,٢٥٤,١٠٦	إيرادات إيجار مستلمة خلال السنة
(٦٣,٢٠٨,٨٤٨)	(٥٦,٠٦٧,٦٧٩)	إيرادات إيجار مكتسبة خلال السنة
<u>٥,٨١٢,٤٠٠</u>	<u>٥,٠٠٧,٧٣٥</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٧. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٦,٠٩٨,٤٦٤	٤,٣٣٦,٢٨٩	مصروفات تشغيلية دائنة
٣,٣٢٦,٢٦٩	٣,٢٠٦,١٦٣	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة
١,٤٣٢,٥٦١	١,٣٧٢,٦٠٢	أتعاب مهنية مستحقة
٢٧٩,٧٥٣	٦٧,٠١٣	أتعاب أمين الحفظ
٤٠٤,٧٦٨	٧٣٠,٢٢٠	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
٢٦٣,٣٢٣	٢٦٣,٣٢٣	أخرى
<u>١١,٨٠٥,١٣٨</u>	<u>٩,٩٧٥,٦١٠</u>	

صندوق ميفك ريت
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٨. تكاليف تمويل مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٢,٨٠٠,٠٤٠	٢,٤٩٥,٧١٥	الرصيد في بداية السنة
٢١,١٩٧,٤٠٥	١٦,٨٤٢,٤٨٠	المحمل على السنة
(١٧,٢٣٠,٣٢٦)	(١٦,٥٣٨,١٥٥)	المدفوع خلال السنة
٦,٧٦٧,١١٩	٢,٨٠٠,٠٤٠	الرصيد في نهاية السنة

١٩. مصروفات تشغيلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
١٠,١٩٢,٢١٧	١٠,٥٤٤,٦١٢	أتعاب إدارة العقارات الإستثمارية
٥٦٧,٦٢٢	٥٩٥,٧٨٦	أتعاب التسجيل والتداول
١,٨٤٣,٥٧١	١,٨٣٣,١٧٩	أتعاب إدارة للصندوق
-	١٥٨,٠٢٣	أتعاب التحويل
٣٦٠,٧٢٣	٢٣٩,٦٢٦	مصروفات مهنية
٢١٦,٨٣٠	-	أتعاب أمين الحفظ
٢٤٦,٢٢٣	٣٥٣,٧٨٠	مصروفات أخرى
١٣,٤٢٧,١٨٦	١٣,٧٢٥,٠٠٦	

٢٠. المعاملات والأرصدة مع الاطراف ذات العلاقة

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

التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م:

الأطراف ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") فهد ابراهيم سعد الموسى	مدير الصندوق	أتعاب إدارة تمويلية تشغيلية	٢,١٢٠,١٠٧	٢,١٠٨,٠٧٥
			-	٢٠,٢٠٠,٠٠٠
			(٤,٠٠٠,٠٠٠)	(٩,٠٠٠,٠٠٠)

الأرصدة الناتجة مع الاطراف ذات علاقة :

الأطراف ذات العلاقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")	-	٢,٦٣٠,٦٦٦
فهد ابراهيم سعد الموسى	٣,٣٢٦,٢٦٩	٣,٢٠٦,١٦٣
محفظه خاصة تدار من قبل مدير الصندوق	٣,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠
الركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)	٢٠,٢٠٠,٠٠٠	٢٠,٢٠٠,٠٠٠
ذم دائنة - توزيعات للركن المتين	-	١٠,٠٠٠,٠٠٠
	-	١,١٠٠,٠٠٠

٢١. إدارة المخاطر المالية

تتعرض أنشطة الصندوق إلى مجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز البرنامج الشامل لإدارة المخاطر في الصندوق على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق. تتضمن الأدوات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية بشكل أساسي النقدية وشبه النقدية وإيجارات مدينة و الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، رسوم إدارة مستحقة، مصاريف تمويل، مصاريف مستحقة إلى أطراف ذات علاقة، مصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى وقروض طويلة الأجل. يتم الإفصاح عن طرق الاعتراف التي تم اعتمادها في بيانات السياسة الفردية المرتبطة بكل عنصر. يتم التعويض عن الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبالغ المدرجة في البيانات المالية، عندما يكون لدى الصندوق حق قانوني قابل للتنفيذ في صرف المبالغ المعترف بها وينوي إما التسوية على أساس الصافي، أو لتحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

مخاطر السوق

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

مخاطر السعر

مخاطر السعر هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق نتيجة للتغيرات في أسعار السوق الناتجة عن عوامل أخرى غير العملات الأجنبية وتحركات أسعار العملات. تنشأ مخاطر الأسعار بشكل أساسي من عدم اليقين بشأن الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يحتفظ بها الصندوق. يقوم مدير الصندوق بتنوع المحفظة الاستثمارية ويراقب عن كثب حركة أسعار استثماراته في الأدوات المالية. كما في تاريخ قائمة المركز المالي، يمتلك الصندوق استثمارات في حقوق الملكية. التأثير على صافي قيمة الأصول (نتيجة للتغير في القيمة العادلة للاستثمارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢) بسبب التغيير المعقول المحتمل في مؤشرات حقوق الملكية بناءً على تركيز الصناعة، مع الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة هي كما يلي:

مخاطر الائتمان

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١,٢٢٩,٦٤٩	٣,٢٢٠,٦٩١	النقدية وما في حكمه
٧٨,٦٨١,٨٧١	٩١,٠٦٤,٥٥٢	ذمم إيجارات مدينة صافي
٨,٥٢٤,٣٩٢	٧,٥١٩,٧٠٦	الذمم المدينة الأخرى

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

عند احتساب مخصص خسارة الائتمان المتوقعة للذمم المدينة والمستحق من أطراف ذات علاقة، يتم استخدام مصفوفة المخصصات على أساس معدلات الخسارة التاريخية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة المعدل للتقديرات المستقبلية.

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

صندوق ميفك ريت
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢١. إدارة المخاطر المالية (تتمه)

مخاطر معدل الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المراكز المالية للصندوق والتدفقات النقدية. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من القروض والودائع قصيرة الأجل ، والتي تكون بسعر فائدة ثابت ولا تخضع لإعادة التسعير على أساس منتظم.
مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المراكز المالية للصندوق والتدفقات النقدية. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للصندوق بشكل رئيسي من قروضه ، والتي تكون بأسعار فائدة متغيرة وتحليل الحساسية على النحو التالي:

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

قائمة المركز المالي		قائمة الدخل		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
١٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠+ نقطة ريال سعودي	١٠٠- نقطة ريال سعودي	١٠٠+ نقطة ريال سعودي	
(٣,٥٥٢,٢٢٥)	٣,٥٥٢,٢٢٥	(٣,٥٥٢,٢٢٥)	٣,٥٥٢,٢٢٥	تكلفة تسهيلات التمويل الإسلامي
(٣,٥٥٢,٢٢٥)	٣,٥٥٢,٢٢٥	(٣,٥٥٢,٢٢٥)	٣,٥٥٢,٢٢٥	حساسية التدفق النقدي (صافي)

المخاطر التشغيلية

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

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

صندوق مفك ريت
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٢. قياس القيمة العادلة

تقدير القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية والعقارات الاستثمارية المفصّل عنها كما في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
الاستثمارات العقارية	٨٠٩,٠٥٢,٠٨٦	-	-	٦٨٠٩,٠٥٢,٠٨
أصول غير ملموسة - حقوق انتفاع	١٠٠,٠٧٦,٠٤٤	-	-	١٦٢,٠٨٢,٥٠٠
الإجمالي	٩٠٩,١٢٨,١٣٠	-	-	٦٩٧١,١٣٤,٥٨
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
الاستثمارات العقارية	٧٩٩,٢٠٥,٤٦٧	-	-	٤٦٧٧٩٩,٢٠٥,
أصول غير ملموسة - حقوق انتفاع	١٠٥,٣٦٩,٣٨٢	-	-	١١٠,٠٩٧,٠٠٠
الإجمالي	٩٠٤,٥٧٤,٨٤٩	-	-	٦٧٩٠٩,٣٠٢,٤

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

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

معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية بشأن عدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٨% - ١١%)

معدلات الرسملة بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٥% - ٢٥%)

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

معدلات الشواغر المقدرة بناءً على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي. **تكاليف الصيانة** بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعقار على مدى العمر الإنتاجي المقدر له. **القيمة النهائية** في ضوء الافتراضات المتعلقة بتكاليف الصيانة ومعدلات الشواغر وإيجارات السوق.

لم تطرأ أي تغييرات على طرق التقييم خلال السنة.

٢٣. المعلومات القطاعية

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

صندوق ميڤك ريت
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٤. توزيعات الأرباح

- في ٢٢ أبريل ٢٠٢١ م وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن الفترة من ١ يوليو ٢٠٢٠ م الى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بمبلغ ٠,١٥ ريال سعودي للوحدة باجمالي ١٠,٩ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.
- في ١٨ أكتوبر ٢٠٢١ م وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢١ م الى ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م بمبلغ ٠,٠٥ ريال سعودي للوحدة باجمالي ٣,٦ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.
- في ٣١ مارس ٢٠٢٢ م وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن الفترة من ١ يوليو ٢٠٢١ م الى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بمبلغ ٠,١٠ ريال سعودي للوحدة باجمالي ٧,٣ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.
- في ٢٩ سبتمبر ٢٠٢٢ م وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ م الى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م بمبلغ ٠,٠٥ ريال سعودي للوحدة باجمالي ٣,٦ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات.

٢٥. تاريخ آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم تقييم في السنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

٢٦. إعادة تبويب ارقام المقارنة

خلال السنة، أجرى الصندوق بعض عمليات إعادة التبويب في القوائم المالية المقارنة لتتفق مع عرض السنة الحالية.

٢٧. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٠٨ رمضان ١٤٤٤ هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٣ م).