

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
صندوق ميفك ريت
التقرير السنوي | ديسمبر 2025

الأصول التي يستثمر بها الصندوق

اسم العقار
مول تجاري بالرياض
درنف أجياد بمكة
درنف كدي بمكة
بلازا 1 بالرياض
ضيافة بالرياض

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

تصنيف العقار	اسم العقار	قيمة العقار	النسبة	حالة التأجير *
عقارات استثمارية	مول تجاري بالرياض	538,767,000	69%	يدار من قبل مشغل
	درنف أجياد بمكة	115,897,000	15%	يدار من قبل مشغل
	درنف كدي بمكة	53,196,385	7%	يدار من قبل مشغل
حقوق منفعة	بلازا 1 بالرياض	13,919,431	2%	يدار من قبل مشغل
	ضيافة بالرياض	57,626,754	7%	يدار من قبل مشغل
		779,406,570	الإجمالي	

قيمة العقارات المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة	100%
قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة	0%

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

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

النسبة	الإيجار	اسم العقار	تصنيف العقار
50%	30,217,874	مول تجاري بالرياض	عقارات استثمارية
7%	4,349,278	درن أجياد بمكة	
2%	1,173,913	درنف كدي بمكة	
4%	2,482,778	برج تجاري بجدة	
17%	10,554,416	بلازا 1 بالرياض	حقوق منفعة
20%	12,254,391	ضيافة بالرياض	
	61,032,652		الإجمالي

نسبة الإيرادات الغير محصلة والمصروفات غير النقدية

نسبة الإيرادات الغير محصلة من اجمالي الإيرادات	24%
نسبة المصروفات غير النقدية من صافي ارباح الصندوق	-8040.3%

معدلات الاشغال ونسبة المؤجر وغير المؤجر خلال عام 2025

تصنيف العقار	اسم العقار	معدلات الإشغال	حالة التأجير
عقارات استثمارية	مول تجاري بالرياض	95%	يدار من قبل مشغل
	درنف أجياد بمكة	85%	يدار من قبل مشغل
	درنف كدي بمكة	0%	يدار من قبل مشغل
	برج تجاري بجدة	74%	يدار من قبل مشغل
	أسهم ممتازة في مشروع فيال فينتو	0%	لا ينطبق
حقوق منفعة	بلازا 1 بالرياض	76%	يدار من قبل مشغل
	ضيافة بالرياض	72%	يدار من قبل مشغل

نسب التأجير لجميع الأصول

نسبة المؤجر	80%
نسبة الغير مؤجر	20%

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	صافي قيمة أصول الصندوق / الوحدة
754,253,329	669,689,865	521,932,190	524,630,693	513,157,547	515,412,641	515,769,472	صافي قيمة أصول الصندوق (ريال)
73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	عدد الوحدات المصدرة
10.2932	9.1392	7.1227	7.1596	7.0030	7.0338	7.0386	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (ريال/وحدة)
10.29 / 10.41	9.1392 / 9.7896	7.1227 / 9.1056	7.1596 / 7.2285	7.0030 / 7.3367	7.0338 / 6.9430	7.0386 / 7.1753	أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة (ريال/وحدة)
0.38	(0.90)	(1.82)	0.19	(0.16)	0.11	0.005	توزيع الدخل صافي الربح (الخسارة) للوحدة (ريال/وحدة)
*0.3762	0.25	0.20	0.15	-	0.08	-	توزيع الدخل (التوزيع النقدي) لكل وحدة (ريال/وحدة)
3.76%	2.50%	2.00%	1.50%	0.00%	0.80%	0.00%	عائد التوزيع السنوي على السعر الأولي للوحدة
3.76%	6.26%	8.26%	9.76%	9.76%	10.56%	9.76%	عائد التوزيع السنوي التراكمي على السعر الأولي للوحدة منذ بداية الصندوق
4.71%	5.72%	6.45%	3.89%	6.05%	3.27%	4.79%	نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول
22.36%	29.65%	33.86%	34.56%	35.29%	35.58%	33.53%	نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول
تاريخ استحقاق التمويل 28 يناير 2026							مدة انكشافها وتاريخ استحقاقها

* عن الفترة منذ تشغيل الصندوق حتى 31 ديسمبر 2025

أداء الصندوق مقارنة بالمؤشر الاسترشادي							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
7.85	7.21	7.22	4.77	4.94	4.06	3.47	سعر وحدة صندوق ميفك ريت (ريال / وحدة)
-3.68%	-8.15%	0.14%	-33.93%	3.56%	-17.81%	-14.53%	التغير
4,197.60	4,285.34	4,611.65	3,975.44	3,667.66	3,172.89	2,921.67	المؤشر الاسترشادي (مؤشر صناديق الريت بالمملكة)
15.85%	2.09%	7.61%	-13.80%	-7.74%	-13.49%	-7.92%	التغير
8,389.23	8,689.53	11,281.71	10,478.46	11,967.39	12,036.50	10,490.69	مؤشر السوق الرئيسية (تاسي)
7.19%	3.58%	29.83%	-7.12%	14.21%	0.58%	-12.84%	التغير

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

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

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	صافي أرباح صندوق
27,979,887	(66,244,264)	(133,121,167)	13,689,377	(11,473,146)	8,115,892	356,829	صافي الربح (الخسارة) (ريال)
73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	عدد الوحدات المصدرة (وحدة)
0.38	(0.90)	(1.82)	0.19	(0.16)	0.11	0.005	صافي الدخل (الخسارة) لكل وحدة (ريال/سهم)

الاداء التشغيلي والعوائد

2019 عام	2020 عام	2021 عام	2022 عام	2023 عام	2024	2025	مقياس الأداء
27,979,887	(66,244,264)	(133,121,167)	13,689,377	(11,473,146)	8,115,892	356,829	صافي الربح (الخسارة)
32,112,432	(1,062,790)	(11,067,224)	23,363,697	(96,373)	32,158,149	16,516,058	إجمالي الدخل التشغيلي (الخسارة) بعد خصم كافة الفوائد والإهلاكات
86,828,657	47,060,860	42,342,673	49,781,662	43,282,859	54,340,504	54,579,307	صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد والإهلاكات EBITDA
52,270,372	16,073,179	11,744,453	27,573,856	3,585,228	32,158,149	21,504,748	صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد EBIT
3.71%	-9.89%	-26.00%	2.61%	-2.24%	1.57%	0.07%	صافي العائد (صافي الربح / حقوق المساهمين)
6.42%	4.02%	4.07%	4.86%	4.32%	5.49%	5.87%	صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد والإهلاكات EBITDA / إجمالي الأصول

11.51%	7.03%	8.11%	9.49%	8.43%	11.44%	13.18%	صافي الدخل التشغيلي قبل خصم الفوائد والاهلاكات EBITDA / حقوق المساهمين
3.71%	-8.78%	-19.88%	2.62%	-2.19%	0.81%	0.04%	العائد الإجمالي (صافي الربح / صافي قيمة الأصول بداية الفترة)
3.82%	-9.04%	-17.66%	1.81%	-1.71%	1.55%	0.07%	العائد الإجمالي (صافي الربح / صافي قيمة الأصول بداية الفترة) لثلاث سنوات
							العائد الإجمالي (صافي الربح / صافي قيمة الأصول بداية الفترة) (منذ التأسيس)
		0.05%					

إداء إيرادات التأجير							
عام 2019	عام 2020	عام 2021	عام 2022	عام 2023	عام 2024	عام 2025	إيرادات التأجير (ريال سعودي)
95,753,865	65,874,499	56,067,679	63,208,848	60,523,637	64,513,442	61,032,652	إيرادات التأجير السنوية
95,753,865	65,874,499	56,067,679	63,208,848	60,523,637	64,513,442	61,032,652	واحد إجمالي الإيرادات لعام
119,288,059	185,162,558	217,696,043	185,151,026	179,800,164	188,245,927	186,069,731	لثلاثة أعوام إجمالي الإيرادات
119,288,059	185,162,558	241,230,237	304,439,085	364,962,722	405,941,970	466,974,622	الإيرادات منذ بداية الصندوق إجمالي

نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
إجمالي مصروفات التشغيل ومصروفات ميفك ريت	(8,925,207)	(14,248,214)	(13,725,006)	(13,427,186)	(17,240,778)	(18,966,074)	(15,826,268)
إجمالي إيرادات التأجير لميفك ريت	95,753,865	65,874,499	56,067,679	63,208,848	60,523,637	64,513,442	61,032,652
نسبة مصروفات التشغيل ومصروفات الـ ريت إلى إجمالي الإيرادات	9.32%	21.63%	24.48%	21.24%	28.49%	29.40%	25.93%

مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
إجمالي مصاريف التشغيل للعقارات	7,032,345	9,311,925	10,544,612	10,438,440	14,085,971	15,631,431	10,918,110
إجمالي مصاريف التشغيل إلى إجمالي إيرادات تأجير الصندوق	7.34%	14.14%	18.81%	16.51%	23.27%	24.23%	17.89%

مصاريف الصندوق	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
أتعاب إدارة الصندوق	360,810	2,409,228	1,833,179	1,843,571	1,803,310	1,810,280	1,811,534
أتعاب أمين الحفظ	206,192	172,088	158,023	216,830	250,493	284,790	150,000
أتعاب أخرى	161,135	1,554,605	353,780	-	224,113	83,823	1,212,662

207,150	183,845	184,286	167,622	169,323	115,068	89,877	رسوم إدراج
420,000	420,000	411,500	400,000	400,000	400,000	400,000	رسوم تسجيل
210,000	19,469	-	-	-	419,682	901,141	أتعاب قانونية
230,450	81,504	158,126	297,723	242,443	156,000	277,945	أتعاب تقييم
13,125	25,000	25,000	8,000	10,125	10,000	10,000	أتعاب المراجعة الشرعية
84,000	70,550	56,500	55,000	55,000	55,000	55,000	أتعاب المحاسب القانوني
1,892,862	4,936,289	3,180,394	2,988,746	3,154,807	3,334,643	4,908,159	إجمالي مصاريف الصندوق
1.98%	7.49%	5.67%	4.73%	5.21%	5.17%	8.04%	نسبة مصاريف الصندوق إلى إجمالي إيرادات تأجير الصندوق
17,095,974	16,426,164	16,842,480	21,197,405	18,794,317	32,835,393	25,532,152	إجمالي تكلفة التمويل

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

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق
360,810	2,409,228	1,833,179	1,843,571	1,803,310	1,810,280	1,811,534	أتعاب إدارة صندوق
-	214,387	-	-	-	-	-	رسوم ترتيب قرض
-	815,153	-	-	-	-	-	رسوم صفقات

التغييرات الأساسية والغير أساسية والتطورات خلال الفترة:

- تعلن شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي عن صدور موافقة مجلس إدارة الصندوق على تغيير غير أساسي في صندوق ميفك ريت
- إعلان شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي عن تحديث شروط وأحكام صندوق ميفك ريت
- إعلان شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي "ميفك كابيتال" عن وقوع حدث معين لـ صندوق ميفك ريت
- إعلان إلحاق من صندوق ميفك ريت بخصوص إعلان إلحاق من شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي "ميفك كابيتال" بخصوص وقوع حدث معين لصندوق ميفك ريت
- إعلان شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) عن وقوع حدث معين لـ صندوق ميفك ريت

- إعلان شركة الشرق الأوسط للاستثمار (ميفك كابيتال) عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق ميفك ريت
- إعلان شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) عن تغيير في عضوية مجلس إدارة صندوق ميفك ريت
- إعلان شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) عن تحديث شروط وأحكام صندوق ميفك ريت

تقرير مجلس الإدارة:

قرر مجلس إدارة الصندوق الموافقة على مايلي :

- الموافقة على بيع عقار سوق شرق.
- اعتماد المجلس شطب جزء من مديونيات بعض المستأجرين.
- اعتماد تفويض فريق الادارة في شركة ميفك كابيتال الواردة اسماءهم في القرار بالموافقة والتوقيع على العقود والاتفاقيات المتعلقة بمزودي الخدمات الخاصة بصندوق ميفك ريت و التفاوض على الوصول للتسويات مع أصحاب الذمم المدينة " المستأجرين " ومراجعة وتدقيق جميع الاتفاقيات والعقود السابقة بما يحمي حقوق الصندوق.
- اعتماد القوائم المالية لصندوق ميفك ريت والتقرير السنوي للصندوق للعام المالي 2024م.
- الموافقة على تفويض ممثلين جدد للصندوق لدى شركة تداول و الغاء التفاوض السابقة بهذا الخصوص.
- اعتماد تعيين شركة المقصد كمشغل لعدد من عقارات الصندوق.
- الموافقة على تعيين السادة شركة ابراهيم أحمد البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون (PKF) وذلك لفحص وتدقيق القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025م وللعام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2025م.
- اعتماد بيع عقار الأندلس واستخدام المتحصلات كسداد جزئي للتمويل البنكي.
- الموافقة على قرار بيع عقار سوق شرق على أن لا يتحمل الصندوق ضريبة التصرفات العقارية وعمولة السعي.
- اعتماد القوائم المالية النصف سنوية لصندوق ميفك ريت للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025م.
- قرر المجلس الغاء قراره السابق بشأن بيع عقار سوق شرق.

تقرير تقييم المخاطر الخاصة بصندوق ميفك ريت / ديسمبر 2025م

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

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	آلية تقييم المخاطر
1.	مخاطر الاستثمار	لا يوجد ضمان بأن الصندوق سينجح في تحقيق العوائد للمستثمرين، أو أن العوائد ستكون متناسبة مع المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق وطبيعة العمليات الموضحة في هذه الشروط والأحكام. من الممكن أن تنخفض قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون جزءاً أو كامل رأس مالهم المستثمر. بالإضافة إلى ذلك، بعض العقارات مؤجرة، ومع انتهاء مدة الإيجار، لن تبقى هذه الأصول مسجلة في دفاتر الصندوق.	✓	لا يقدم مدير الصندوق أي ضمانات بأن الصندوق سينجح في تحقيق العوائد للمستثمرين، باستثناء ما يدركه المستثمرون بشأن المخاطر المذكورة في الشروط والأحكام. يسعى مدير الصندوق إلى تحقيق أفضل أداء لأصول الصندوق بهدف حماية حقوق حاملي الوحدات.
2.	مخاطر الالتزام بالشريعة	يجب أن تتم استثمارات الصندوق وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية كما تحددها الهيئة الشرعية. تنطبق هذه الضوابط على هيكلية الاستثمار وإلى حد ما على أنشطة الصندوق وتنوع استثماراته. وللالتزام بهذه الضوابط، قد يضطر الصندوق إلى التخلي عن الاستثمار بالكامل أو عن جزء منه، أو التنازل عن جزء من دخله في حال كان الاستثمار أو هيكلته مخالفاً لأحكام الشريعة الإسلامية. بالإضافة إلى ذلك، هناك خطر حدوث بعض المخالفات نتيجة عدم الالتزام الكامل بتوجيهات الشريعة.	✓	يلتزم الصندوق بالاستثمار في منتجات متوافقة مع الشريعة الإسلامية، ويتم الإفصاح عن ذلك في الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق. يخضع الصندوق لإشراف الهيئة الشرعية، وتجدر الإشارة إلى أن جميع عمليات الصندوق تتم مراجعتها من قبل الهيئة الشرعية، ويتم إصدار تقرير شرعي سنوي من قبل المدققين الشرعيين لتأكيد مدى التزام الصندوق بتوجيهات الشريعة الإسلامية.
3.	مخاطر الاستثمار خارج المملكة	يشمل الاستثمار الدولي - خارج المملكة - العديد من المخاطر، مثل تقلبات أسعار الصرف، والتغيرات السياسية والاقتصادية، وارتفاع تكاليف الاستثمار، بالإضافة إلى مخاطر أمن المعلومات. وقد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق أو على تقييم أصوله، مما قد يؤدي إلى تأثير سلبي على سعر وحداته وربحية الصندوق وبالإضافة إلى ذلك، وعلى الرغم من أن الوحدات سوف تكون قابلة للتداول، قد تكون سيولة السوق بالنسبة لوحدات صناديق الاستثمار العقاري القابلة للتداول أقل من سيولة سوق أسهم الشركات المدرجة. مما قد يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.	✓	اختار مدير الصندوق دولة ذات مخاطر سياسية منخفضة، خاصة في منطقة الخليج، حيث تتشابه سياساتها وتشريعاتها مع المملكة العربية السعودية، كما تتمتع بعملة مستقرة.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	آلية تقويم المخاطر
4.	مخاطر السوق	تكمّن المخاطر في التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية، مثل اختلال التوازن بين العرض والطلب، أو نقص توفر الائتمان، والتي قد تؤثر سلبًا على قيمة الأصول. وقد يكون لهذه التغيرات تأثير مباشر على أداء الصندوق.	✓	يراقب مدير الصندوق التغيرات الاقتصادية بشكل مستمر، ويسعى دائمًا لاتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية قيمة الأصول.
5.	مخاطر التغير في نسب الفائدة والظروف الاقتصادية العامة	قد تتأثر قيمة الاستثمارات في الصندوق بتغير أسعار الفائدة، حيث يؤدي ارتفاع تكاليف التمويل إلى انخفاض عوائد المستثمرين، نظرًا لأن جزءًا أكبر من المصاريف التمويلية سيؤثر على ربحية الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، قد تتأثر الأدوات الاستثمارية، إن وجدت، التي يتم تسعيرها وفقًا للقيمة السوقية سلبًا، مما قد يؤدي إلى انخفاض سعر الوحدة وربحية الصندوق.	✓	يواصل مدير الصندوق البحث عن تسهيلات تمويلية منخفضة الفائدة وإدارة أقساط التمويل بفعالية. كما يسعى المدير إلى إيجاد فرص للتحوط ضد الارتفاع غير المتوقع في أسعار الفائدة، إلا أن مخاطر أسعار الفائدة تبقى خارج سيطرة الصندوق. سابقًا، دخل الصندوق في اتفاقية تمويلية "Profit Rate Cap"، حيث تم تحديد سقف أعلى لعائد التمويل، وتم الاتفاق على عدم تجاوز معدل الربح لهذا السقف في جميع الحالات، ولكن هذه الاتفاقية قد انتهت صلاحيتها
6.	مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية سعر الطرح الأولي	قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من سعر الطرح الأولي وقت الاكتتاب، مما قد يمنع مالكي الوحدات من استرداد كامل قيمة استثماراتهم. قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من قيمتها لعدة أسباب، منها ظروف السوق غير المواتية، وضعف توقعات المستثمرين بشأن جدوى استراتيجية الصندوق وسياسة الاستثمار، بالإضافة إلى زيادة المعروض من الوحدات مقارنة بالطلب عليها. قد يؤدي ذلك إلى تأثير سلبي على سعر تداول الوحدة وعائد الاستثمار.	✓	يبلغ متوسط سعر تداول وحدات الصندوق أقل من سعر الإدراج، وذلك على غرار معظم صناديق الريت المدرجة في السوق. تعمل الشركة على إعداد دراسات جدوى بالإضافة إلى دراسات استراتيجية بهدف الحفاظ على سعر الوحدة، وعدم زيادة المعروض مقارنة بالطلب، مما يساهم في الحد من انخفاض أسعار الوحدات.
7.	مخاطر تقييم صافي أصول الصندوق	يتم تحديد قيمة صافي أصول الصندوق على الأقل مرة كل ستة أشهر. ومع ذلك، قد تتغير قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق خلال الفترة بين التقييمات. وبالتالي، قد يتم تحديد السعر السوقي للوحدات بناءً على معلومات تاريخية قد لا تعكس القيمة الحالية لاستثمارات الصندوق الأساسية. علاوة على ذلك، يتم تعديل الرسوم المستحقة لمدير الصندوق فقط من تقييم إلى آخر، مما يعني أن مالك الوحدات قد لا يكون على دراية بالقيمة المحدثة لأصول الصندوق خلال هذه الفترة، مما قد يؤدي إلى تصرفه في وحدات الصندوق بطريقة قد تؤثر سلبًا على العوائد المتحققة من استثماره.	✓	في حال وجود أي تباين واضح، سيقوم مدير الصندوق بإبلاغ حاملي الوحدات على الفور. كما يعمل مدير الصندوق على دراسة واختيار شركات التقييم العقاري بعناية، بحيث تستوفي جميع متطلبات الجهات التنفيذية، لضمان عدم الإضرار بقيمة الأصول من خلال تقديم تقييم غير عادل للأصول المُدارة.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	آلية تقويم المخاطر
8.	مخاطر انعكاس القيمة الأساسية	قد لا يعكس سعر السوق المعلن للوحدات القيمة الحقيقية للاستثمارات الأساسية للصندوق. قد تتعرض الأسواق المالية لتقلبات كبيرة في الأسعار وأحجام التداول من وقت لآخر، مما قد يؤثر سلبًا على قيمة الوحدات وسعر تداولها. بالإضافة إلى ذلك، قد تؤدي العوامل الاقتصادية والسياسية وغيرها من الظروف إلى تأثير سلبي على أداء الصندوق. وباعتباره صندوق استثمار عقاري عام مغلق، قد يتأثر سعر الوحدة الواحدة بعدد من العوامل، منها ما هو خارج عن سيطرة الصندوق، ومنها ما يتعلق بأداء الصندوق وعملياته، إلى جانب العوامل التي تؤثر على الاستثمار العقاري أو أسواق الأسهم بشكل عام	✓	مدير الصندوق لديه فريق من المتخصصين يعملون على التواكب بشكل إيجابي مع كافة المتغيرات بأسواق المال لتحسين الأداء التشغيلي للصندوق الأمر الذي ينعكس إيجابًا على سعر الوحدات بسوق الأسهم
9.	مخاطر القيود المتعلقة بجمع الأموال لعمليات استحواذ مستقبلية	قد تحد متطلبات التوزيع والقيود التمويلية التي تفرضها لوائح صناديق الريت من مرونة الصندوق وقدرته على التوسع من خلال الاستحواذات. يعتزم الصندوق توزيع ما لا يقل عن 90٪ من صافي أرباحه لحملة الوحدات، باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية والاستثمارات الأخرى، والتي قد يُعاد استثمارها في أصول إضافية أو استخدامها في صيانة وتجديد الأصول الحالية للصندوق. بالإضافة إلى ذلك، وللحفاظ على وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول، يجب ألا تتجاوز نسبة التمويل المسموح بها 50٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق. ونتيجة لذلك، فإن قدرة الصندوق على تحسين أصوله أو تحقيق النمو من خلال الاستحواذ على أصول إضافية تظل محدودة، مما قد يؤثر على ربحية الصندوق. ومع ذلك، يمكن للصندوق زيادة رأسماله من خلال إصدار حقوق أولوية وفقًا للوائح هيئة السوق المالية ونظام الشركات	✓	في حال رغب مدير الصندوق في إجراء استحواذات مستقبلية، سيقوم بزيادة رأس مال الصندوق من خلال طرح حقوق أولوية بما يتماشى مع لوائح الهيئة. كما يمكنه استخدام خيارات أخرى تتوافق مع شروط ولوائح صناديق الريت.
10.	مخاطر تضارب المصالح المحتملة	يخضع الصندوق لاحتمالات مختلفة لتضارب المصالح، حيث إن مدير الصندوق والشركات التابعة له، بالإضافة إلى مديريهم ومسؤوليهم وشركائهم، قد يكونون مشاركين في أنشطة عقارية وتجارية أخرى، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر. وفي هذا السياق، قد يتعامل الصندوق من وقت لآخر مع أفراد أو شركات أو مؤسسات مرتبطة بالشركات التابعة لمدير الصندوق، بهدف تسهيل الفرص الاستثمارية. لا يُلزم ذلك الجهات التي فوضها مجلس إدارة الصندوق بمسؤوليات محددة (بما في ذلك مدير الصندوق) بتخصيص جميع مواردها للصندوق. وفي حال خصصت أي من هذه الجهات جزءًا من مسؤولياتها أو مواردها لمصالح أطراف أخرى، فقد يحد ذلك من قدرتها على توجيه هذه الموارد لخدمة الصندوق، مما قد يؤثر على قدرة الصندوق على تحقيق أهدافه المتعلقة بنمو العوائد وتحقيق قيمة سوقية أفضل للوحدات.	✓	في حال حدوث تضارب مصالح، سيقوم مدير المحفظة بإبلاغ مجلس إدارة الصندوق بإحتمالية حدوث تضارب مصالح، ومن ثم سيتخذ مجلس الإدارة القرارات اللازمة لمنع وقوع تعارض قد يضر بالمستثمرين

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	آلية تقويم المخاطر
11.	مخاطر سعر صرف العملة	العملة الأساسية للصندوق هي الريال السعودي، ولكن قد يقوم الصندوق بالاستحواذ على عقارات، أو الدخول في استثمارات، أو دفع رسوم أو تكاليف بعملة أخرى غير الريال السعودي. وبالتالي، فإن أي تغيير في سعر صرف هذه العملات قد يؤدي إلى زيادة التكاليف التي يتحملها الصندوق، مما قد يؤثر سلباً على سعر وحدة الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، فإن حاملي الوحدات الذين لا يُعتبر الريال السعودي عملتهم الأساسية معرضون لتقلبات أسعار الصرف.	✓	لا توجد مخاطر سعر صرف العملات نظراً لاستثمار الصندوق في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث تنخفض مخاطر تقلبات أسعار الصرف بسبب تقارب سعر صرف العملة المحلية مع الدرهم الإماراتي.
12.	المخاطر التقنية	يعتمد مدير الصندوق على استخدام التكنولوجيا في إدارة الصندوق، إلا أن أنظمة المعلومات الخاصة به قد تكون عرضة للاختراقات، أو الفيروسات، أو الأعطال الجزئية أو الكاملة، مما قد يحد من قدرة مدير الصندوق على إدارة استثماراته بفعالية. وقد يؤثر ذلك سلباً على أداء الصندوق، وبالتالي على حاملي وحداته.	✓	يتبع مدير الصندوق سياسات وإجراءات متعلقة بأنظمة أمن المعلومات، وذلك لضمان الكشف المبكر عن أي محاولات اختراق أو تهديدات فيروسية ومنعها. بالإضافة إلى ذلك، يطبق المدير سياسات وإجراءات خاصة بخطة استمرارية الأعمال لضمان استمرارية العمليات بسلاسة.
13.	مخاطر تعثر مدير الصندوق	بمحض إرادته، يلتزم مدير الصندوق، في حال كان عائد الصندوق أقل من 5٪، بالتبرع لدفع ما لا يزيد عن 2٪ من أصول ميفك الخاصة لصالح حاملي وحدات الصندوق، وذلك من خلال تقديم هذا الدعم للوحدات غير المباعة منذ بداية الطرح. وبالتالي، في حال تعثر مدير الصندوق، لن يكون قادراً على تقديم التبرع الإلزامي لتعويض الفرق في العائد إذا كان أقل من المستوى المستهدف.	✓	يمتلك مدير الصندوق ملاءة مالية كافية تمكنه من الوفاء بالتزاماته تجاه عملاء الصندوق.
14.	مخاطر السيولة	تنشأ مخاطر السيولة من عدم القدرة على بيع الأصول وتحويلها إلى نقد عند استحقاق الالتزامات المالية دون تكبد نفقات أو خسائر غير معقولة. وتتمثل هذه المخاطر في عدم القدرة على تصفية أصول الصندوق (الاستثمارات العقارية) بسرعة كافية وبالقائمة المناسبة لتجنب الخسائر المحققة، أو عدم القدرة على موازنة الإيرادات والمستحقات لضمان استمرارية الدورة النقدية، أو عدم التوافق بين الأصول والالتزامات المالية. بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي الإخفاق في تلبية توقعات المستثمرين بشأن توزيعات الأرباح المتوقعة إلى تأثير سلبي على الصندوق، مما قد يؤدي إلى فرض غرامات، أو فقدان السمعة، وفي نهاية المطاف، انخفاض قيمة استثمارات حاملي الوحدات.	✓	عند اتخاذ مدير الصندوق قرار بيع أي عقار، يقوم الفريق بإجراء دراسات بحثية، وإعداد ميزانية، وتقدير المتطلبات المالية والإيرادات المتوقعة، مع ضمان توفر السيولة الكافية للوفاء بأي التزامات تجاه المقاولين، والمستثمرين، وكذلك الأطراف الثالثة ذات العلاقة بالصندوق، مع ضمان استمرارية الدورة النقدية. كما يعمل مدير الصندوق دائماً على الحفاظ على مستوى كافٍ من السيولة من خلال تحصيل المستحقات، وتأمين تسهيلات بنكية عند الحاجة، لضمان سداد الالتزامات المالية للأطراف المعنية أو دفع توزيعات الأرباح للمستثمرين.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	آلية تقييم المخاطر
15.	مخاطر تأخير أو تعثر المشاريع	المخاطر التي قد تنشأ نتيجة عدم إكمال عملية البناء أو التطوير من قبل المطور أو المقاول لمشاريع الصندوق، مما يؤدي إلى تكاليف إضافية على الصندوق وعدم القدرة على توزيع الأرباح، وبالتالي تقليل الفوائد العائدة على مالكي الوحدات.	✓	يقوم مدير الصندوق بتعيين مشغل معروف وذو سمعة جيدة في السوق لتسريع العمليات التشغيلية في كلا الفندقيين.
16.	مخاطر الأنظمة والقوانين	المخاطر التي قد تنشأ نتيجة الاختلافات بين القوانين والأنظمة السعودية وقوانين وأنظمة دولة الاستثمار، مما قد يؤدي إلى عدم الفهم الكامل لتلك القوانين. هناك خطر يتمثل في أن بعض العمليات أو الأنشطة قد لا تتوافق بشكل كامل مع القوانين والأنظمة ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.	✓	قام مدير الصندوق بتعيين مستشار قانوني لضمان الفهم الكامل للقوانين والأنظمة المتعلقة بالاستثمار والأنشطة والعمليات ذات الصلة، والتأكد من أن جميع المعاملات التجارية تتوافق مع القوانين والأنظمة المعمول بها. كما يقوم مدير الصندوق بمتابعة مستمرة لضمان عدم قيام أي من الأطراف بأي تصرف يخالف القوانين والأنظمة.
17.	مخاطر دوران الموظفين / الاعتماد على الكوادر العليا	يتميز قطاع الخدمات المالية في السعودية بمعدل دوران مرتفع للموظفين، مما قد يؤدي إلى تكاليف إضافية على الصندوق من حيث الوقت والجهد والمال عند نقل المهام والمسؤوليات والمعلومات من موظف إلى آخر، مما يؤثر على سرعة وكفاءة العمل. يعتمد نجاح الصندوق بشكل أساسي على نجاح فريق إدارته، حيث إن فقدان أي من أعضاء فريق إدارة الصندوق، سواء بسبب الاستقالة أو غير ذلك، أو عدم القدرة على جذب وتعيين موظفين إضافيين، قد يؤثر على عمل الصندوق ونظامه. كما أن غياب فريق إداري ناجح قد يؤثر سلباً على قدرة الصندوق في تطوير العقارات وأصوله، وكذلك على قدرته في التفاوض بما يخدم مصلحة الصندوق، مما قد ينعكس على عوائد الصندوق وقيمة وحداته الاستثمارية.	✓	تضع الشركة سياسات وإجراءات يتم اتباعها، تنص على تدريب الفريق للقيام بمهام مدير الصندوق على أكمل وجه، بالإضافة إلى وجود فريق بديل مؤهل لإدارة الصندوق. يعمل مدير الصندوق بنشاط على تعيين بدائل للموظفين المغادرين ويضع خطة لخلافة المناصب الرئيسية. علاوة على ذلك، يتم استثمار الوقت والجهد في توظيف المتدربين وإعدادهم للتطور في أدوارهم، لضمان استمرارية العمل بأقصى درجة ممكنة.
18.	مخاطر التحصيل	مخاطر التحصيل تتعلق بالمخاطر الناشئة عن عدم القدرة على تحصيل الإيجارات المستحقة للصندوق أو تأخرها، مما قد يؤدي إلى مشكلات في دورة التدفقات النقدية للصندوق وتأخير توزيعات الأرباح للمساهمين في حال تم إعلانها.	✓	قام مدير الصندوق بتعيين وكالة تحصيل وتكليف مكاتب محاماة لملاحقة ورفع الدعاوى ضد جميع المتأخرين في السداد. وبالنظر إلى أن عقود الإيجار ملزمة، فإنها تُعد حقاً للصندوق، ويعمل المدير بجد على تحصيل جميع المبالغ المستحقة. كما يتم إبرام جميع العقود الجديدة من خلال نظام إيجار لضمان قابلية إنفاذ الحقوق والالتزامات لكل من المؤجر والمستأجر.

الرقم	نوع المخاطر	وصف المخاطر	ينطبق	آلية تقويم المخاطر
19.	مخاطر التأمين	تنشأ مخاطر التأمين في حال عدم تأمين الأصول أو مواجهة صعوبة في الحصول على التأمين، حيث إنه عند وقوع مخاطر خاصة بالعقار دون وجود تغطية تأمينية، قد يؤدي ذلك إلى تكاليف إضافية على الصندوق تتجاوز التوقعات والخطط الموضوعة لتعويض الخسائر.	✓	يقوم مدير الصندوق بالحصول على التأمين والحفاظ عليه لأكثر العقارات ضمن محفظة الصندوق، والتي تشكل جزءاً كبيراً من أصوله.
20.	مخاطر المعاملات الحكومية	تكمّن مخاطر المعاملات الحكومية في احتمالية عدم قبول تراخيص الدفاع المدني أو عدم الامتثال لمتطلبات كود البناء السعودي، مما قد يؤدي إلى تكاليف إضافية وتأخيرات في جداول تنفيذ المشاريع.	✓	يعمل مدير الصندوق بجد لاستكمال جميع الإجراءات اللازمة.



صندوق ميفك ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

مع تقرير مراجع الحسابات المستقل لحاملي الوحدات

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
القوائم المالية مع تقرير مراجع الحسابات المستقل لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

صفحة

فهرس

-	تقرير مراجع الحسابات المستقل لحاملي الوحدات
١	قائمة المركز المالي
٢	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٤	قائمة التدفقات النقدية
٣٩-٥	إيضاحات حول القوائم المالية



إلى السادة/مالكي وحدات صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار)
الرياض – المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/١)

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي لصندوق ميفك ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي ("مدير الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م 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 ٢٠٢٥م،
- قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية الجوهرية والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين المعتمد في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا المسلكية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور.

الأمر الرئيسية للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسية للمراجعة
يملك صندوق ميفك ريت محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من مبانٍ تجارية مصنفة ضمن الاستثمارات العقارية وفنادق مصنفة ضمن الممتلكات و المعدات (تسمى مجتمعة كاستثمارات عقارية و فندقية) تقع في المملكة العربية السعودية.	إشتملت إجراءات مراجعتنا على مايلي : حصلنا على فهم لمنهجية التقييم التي اعتمدها مدير الصندوق في تقدير الإنخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية والفندق. حصلنا على تقرير تقييم لكل استثمار عقاري من مقيمي عقارات مستقلين ومعتمدين من تقييم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وتحققنا من أن طرق التقييم المستخدمة مناسبة لتحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير؛ قَمّمنا استقلالية المقيمين الخارجيين، والمؤهلات المهنية، والكفاءة والخبرة، وتأكدنا من أنهم معتمدون من تقييم، واطلعنا على شروط تعاقدهم مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على الافتراضات أو تحد من نطاق عملهم؛ شارك أحد المتخصصين لدينا لتقييم الفرضيات والتقديرات الرئيسة التي استخدمها خبراء تقييم العقارات في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. قمنا بإجراءات للتأكد من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين الخارجيين من قبل مدير الصندوق؛
تحتفظ الاستثمارات العقارية و الفندقية بغرض زيادة رأس المال أو تحقيق عوائد إيجارية، ويتم عرضها بالتكلفة مطروحاً منها مجمع الاهلاك وأي خسائر انخفاض متراكمة.	
ويُعاد قياس الاستثمارات العقارية و الفندقية لتحديد أي خسائر انخفاض في القيمة كلما دلت الأحداث أو التغيرات في الظروف على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، بالمبلغ الذي تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل على قيمته القابلة للاسترداد	



إلى السادة/مالكي وحدات صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار)
الرياض – المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/٢)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تمة)

الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة	الأمور الرئيسية للمراجعة
تقييم الاستثمارات العقارية	
قيمنا المبلغ القابل للاسترداد، وهو الأعلى بين القيمة العادلة أو قيمة الاستخدام للاستثمارات العقارية والفندقية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه، وتبين لنا أن المبلغ القابل للاسترداد أقل من قيمتها الدفترية. قمنا بمطابقة متوسط القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والفندقية كما هو وارد في الإيضاح رقم ١٠ مع تقارير المقيمين الخارجيين؛ قيمنا مدي كفاية العرض والأفصاحات بالقيمة العادلة في القوائم المالية.	لتقييم انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية و الفندقية ، يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الاستعانة بمقيمي عقاريين مستقلين معتمدين ("تقييم") لإجراء تقييم رسمي لاستثمارات الصندوق العقارية على أساس نصف سنوي. وقد اعتُبر هذا من الأمور الرئيسية للمراجعة، نظراً لأن تقييم انخفاض القيمة يتطلب حكماً مهنيًا كبيراً من مدير الصندوق، وأن الأثر المحتمل لأي خسارة انخفاض في القيمة، إذا وجدت، قد يكون جوهرياً على القوائم المالية. يرجى الرجوع الى ملخص المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية في إيضاح ٥ والمتعلق بانخفاض قيمة الاستثمارات العقارية كذلك في إيضاح ٤٥ الذي يتضمن التقديرات المحاسبية الهامة و الاحكام والافتراضات المتعلقة بانخفاض القيمة بالاضافة الى إيضاح ٧ و ٨ الخاص بالاستثمارات العقارية والفندقية .

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٥م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. و مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

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

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية ، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو مُحرفة بشكل جوهري بأية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا مانقرر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول 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 والاحكام المطبقة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادر عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق، وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يرى أنها ضرورية لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق هو المسؤول 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 مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

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



(٤/٣)

إلى السادة/مالكي وحدات صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار)
الرياض – المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرى، سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرى عند وجوده.

ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

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

● تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى للقوائم المالية، سواءً كان ذلك بسبب الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف تحريف جوهرى ناتج عن الاحتيال أعلى من خطر عدم اكتشافه نتيجة الخطأ، إذ قد ينطوي الاحتيال على التواطؤ، أو التزوير، أو الإغفال المتعمد، أو التحريف، أو تجاوز الرقابة الداخلية.

● الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات التدقيق المناسبة للظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.

● تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة التي قدمتها الإدارة.

● استنتاج مدى ملائمة استخدام مدير الصندوق لأساس الاستمرارية في المحاسبة، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهرى، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار الصندوق في أعماله.

● تقييم العرض العام والهيكل والمحتوى للقوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث الأساسية بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.



(٤/٤)

إلى السادة/مائي وحدات صندوق مفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار)
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة بشأن أمور من بينها النطاق الزمني المُخطط له للندفيق، والنتائج الهامة التي توصلنا إليها، بما في ذلك أي قصور جوهري في الرقابة الداخلية تكتشفه خلال عملية الندفيق.

كما نؤكد المسؤولين عن الحوكمة ببيان يُفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بالاستقلالية، وتبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي يُمكن أن تؤثر على استقلاليتنا، وعند الافتضاء، بالإجراءات المتخذة لإزالة المخاطر أو الضمانات المُطيفة.

ومن خلال الأمور التي تم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، تُحدد الأمور الأكثر أهمية في ندفيق القوائم المالية للسنة الحالية، والتي تُمثل بالنالي مسائل الندفيق الرئيسية. نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير المدفق الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العام عن الأمر أو عندما نقرر، في ظروف نادرة للغاية، أنه لا ينبغي الإبلاغ عن أمر ما في تقريرنا لأن العواقب السلبية المترتبة على القيام بذلك من المتوقع بشكل معقول أن تفوق فوائد المصلحة العامة لمثل هذا الإبلاغ.

عن شركة بي كي إف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون


عبدالله البسام
محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٧٠٣
الرياض: ١٢ شوال ١٤٤٧ هـ
الموافق: ٣١ مارس ٢٠٢٦ م



صندوق ميפק ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م مُعدلة (إيضاح ٢٨)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
			الموجودات
٥٨٤,٤٩٣,٠٠٠	٥٣٨,٧٦٧,٠٠٠	٧	عقارات استثمارية، صافي
١٧٠,٢٦٦,٨١٩	١٦٩,٠٩٣,٣٨٥	٨	ممتلكات ومعدات، صافي
٨١,٠٥٦,١٣٨	٧١,٥٤٦,١٨٥	٩	حقوق انتفاع، صافي
٦٩,٥٨٠,٩٠٢	٦١,٨٨٧,٥٣٠	١١	حق استخدام موجودات، صافي
٦٣,٨٥٢,٠٠٠	٦٣,٨٥٢,٠٠٠	١٢	أستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٩,٨٤٦,٠٥٨	٢٣,٨٦٢,٥٦٢	١٣	ذمم ايجارات مدينة، صافي
١,٣١١,٥١٩	٣٣٣,٦٥٢		أرصدة مدينة أخرى
١٦٦,١٥٦	٤١٩,١٧٨	١٤	النقد وما في حكمه
٩٩٠,٥٧٢,٥٩٢	٩٢٩,٧٦١,٤٩٢		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢	٣١١,٧٠٥,٨٨٥	١٥	قروض
٨٤,٢٦٥,٠٣٧	٧٤,٠٥٠,٢٧٩	١١	مطلوبات عقود الايجار بموجب حق استخدام موجودات
١٨,٥٣٩,٧٩٨	١٤,٢٠٨,٠٢٢	١٦	ذمم دائنة تجارية
١٤,٨٥٤,٥٢٧	٧,٧٩١,٠٧٠	١٧	ايرادات ايجار غير مكتسبة
٥,٠٠٦,٢٤٥	٦,٢٣٦,٧٦٤	١٨	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٤٧٥,١٥٩,٩٤٩	٤١٣,٩٩٢,٠٢٠		إجمالي المطلوبات
٥١٥,٤١٢,٦٤٣	٥١٥,٧٦٩,٤٧٢		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٧,٠٣	٧,٠٤		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة – بالقيمة الدفترية
٧,٩٠	٧,٨٢	١٠	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة – بالقيمة العادلة

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

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م مُعدلة (إيضاح ٢٨)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
			إيرادات
٦٤,٥١٣,٤٤٢	٦١,٠٣٢,٦٥٢	١٩	إيرادات الإيجار والفنادق
٤,٣٩٧,٠٣٠	٧,٨٤٠,٧٢٧	٢١	إيرادات أخرى
٤,٣٩٦,١٠٦	١,٥٦٠,٤١٠	٧	أرباح استبعاد أستثمارات عقارية
٧٣,٣٠٦,٥٧٨	٧٠,٤٣٣,٧٨٩		إجمالي الإيرادات
(٣,٦٩٣,٣٢٥)	(٢,٤٤٧,٩٠٤)	٧	استهلاك عقارات استثمارية
(٢,٢٥٥,٠٧٤)	(٢,٢٥٥,٠٧٤)	٨	استهلاك ممتلكات ومعدات
٦,٠٧٥,٤٨١	(٤,٨٣٨,٥٠٦)	٧	(هيوط) / عكس في قيمة العقارات الاستثمارية
٧,١٥٩,٨٩٠	١,٠٨١,٦٤٠	٨	عكس في قيمة ممتلكات ومعدات
(٩,٥٠٩,٩٥٣)	(٩,٥٠٩,٩٥٣)	٩	إطفاء حقوق انتفاع
(٧,٦٩٣,٣٧٢)	(٧,٦٩٣,٣٧٢)	١١	استهلاك حق استخدام موجودات
(٣,٤٧٢,٨٦٦)	(٣,٠٢٧,١٥٦)	١١	تكاليف تمويل مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات
(١٦,٨٦٩,٠٠٢)	(١٣,٨٦٤,٧٣٦)	٢٠	مصرفات أخرى
(١,٨١٠,٢٨٠)	(١,٨١١,٥٣٤)	٢٢	أنعاب إدارة الصندوق
(٢٨٤,٧٩٠)	(١٥٠,٠٠٠)		أنعاب أمين الحفظ
(٣٢,٣٥٣,٢٩١)	(٤٤,٥١٦,٥٩٥)		إجمالي المصروفات
٤٠,٩٥٣,٢٨٧	٢٥,٩١٧,١٩٤		
(٣٢,٨٣٥,٣٩٣)	(٢٥,٥٦٠,٣٦٥)	١٥	تكاليف التمويل
٨,١١٧,٨٩٤	٣٥٦,٨٢٩		صافي الدخل للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٨,١١٧,٨٩٤	٣٥٦,٨٢٩		إجمالي الدخل الشامل للسنة

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

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
٥١٣,١٥٧,٥٤٧	٥١٥,٤١٢,٦٤٣		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
٨,١١٧,٨٩٤	٣٥٦,٨٢٩		إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٥,٨٦٢,٧٩٨)	-	٢٤	توزيعات أرباح
٥١٥,٤١٢,٦٤٣	٥١٥,٧٦٩,٤٧٢		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م مُعدلة (إيضاح ٢٨)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٨,١١٧,٨٩٤	٣٥٦,٨٢٩		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
٣,٦٩٣,٣٢٥	٢,٤٤٧,٩٠٤	٧	استهلاك عقارات استثمارية
٢,٢٥٥,٠٧٤	٢,٢٥٥,٠٧٤	٨	استهلاك ممتلكات ومعدات
(٦,٠٧٥,٤٨١)	٤,٨٣٨,٥٠٦	٧	(عكس) / هبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
(٧,١٥٩,٨٩٠)	(١,٠٨١,٦٤٠)	٨	عكس هبوط في قيمة ممتلكات ومعدات
٩,٥٠٩,٩٥٣	٩,٥٠٩,٩٥٣	٩	إطفاء حقوق انتفاع
٧,٦٩٣,٣٧٢	٧,٦٩٣,٣٧٢	١١	استهلاك حق استخدام موجودات
٣٢,٨٣٥,٣٩٣	٢٥,٥٦٠,٣٦٥	١٥	تكاليف التمويل
٣,٤٧٢,٨٦٦	٣,٠٢٧,١٥٦	١١	تكاليف تمويل مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات
(٤,٣٩٦,١٠٦)	(١,٥٦٠,٤١٠)	٢١	أرباح بيع إستثمارات عقارية
(٣,٣٩٨,٤٩٩)	(٣,٧٤١,٩١٤)	١١	إعادة قياس عقود الإيجار
٤٦,٥٤٧,٩٠١	٤٩,٣٠٥,١٩٥		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٩٥٤,٠٢٩)	(٤,٠١٦,٥٠٤)		ذمم إيجارات مدينة
(١,٣١١,٥١٩)	٩٧٧,٨٦٧		أرصدة مدينة أخرى
٥٣٩,٧٩٨	(٤,٣٣١,٧٧٦)		مستحق إلى أطراف ذات علاقة وأخرى
(٥٤,٦٧١)	(٧,٠٦٣,٤٥٧)		إيرادات إيجار غير مكتسبة
(٣,٦٤٢,٠٦١)	١,٢٣٠,٥١٩		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٤١,١٢٥,٤١٩	٣٦,١٠١,٨٤٤		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
-	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٨	المحصل من إستثمارات عقارية
-	٤٠,٠٠٠,٠٠٠		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(٩,٥٠٠,٠٠٠)	(٩,٥٠٠,٠٠٠)	١١	مطلوبات عقود الإيجار المدفوعة
-	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥	مسدد إلى قروض
(٣٣,٩٠٧,٣٥٩)	(٢٦,٣٤٨,٨٢٢)	١٥	مسدد من تكاليف التمويل
(٥,٨٦٢,٧٩٨)	-	٢٤	توزيعات الأرباح المدفوعة
(٤٩,٢٧٠,١٥٧)	(٧٥,٨٤٨,٨٢٢)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٨,١٤٤,٧٣٨)	٢٥٣,٠٢٢		صافي التغير في النقد وما في حكمه
٨,٣١٠,٨٩٤	١٦٦,١٥٦	١٤	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٦٦,١٥٦	٤١٩,١٧٨	١٤	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

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

١- التنظيم والنشاط

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

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

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

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

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

يدار الصندوق من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٧٠٣٨، ومرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٢٩٠٦٠.

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

٢- اللوائح النظامية

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

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣- أسس الأعداد

٣-١ بيان الالتزام

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

٣-٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي باستثناء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية

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

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

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.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م تجاوزت المطلوبات المتداولة للصندوق الموجودات المتداولة بقيمة ١٣,١٢٠,٤٦٤ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٢٦,٥٧٦,٨٣٧ ريال سعودي)، والتي تعود بشكل رئيسي إلى الذمم الدائنة التجارية وإيرادات إيجار غير مكتسبة البالغة ٢١,٩٩٩,٠٩٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٣٣,٣٩٤,٣٢٥ ريال سعودي)، وعلى الرغم من العجز في رأس المال العامل للصندوق فإن الصندوق لديه تدفق نقدي تشغيلي بقيمة ٣٦,١٠١,٨٤٤ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٤١,١٢٣,٤١٧ ريال سعودي)، مما يعد مؤشراً على قدرة الصندوق على مقابلة التزاماته عند استحقاقها، كما أن مدير الصندوق يقوم بمراقبة إدارة النقد وتحليل مخاطر السيولة بشكل مكثف وهو واثق من قدرته على إقفال الفجوة، وعليه، تم إعداد القوائم المالية المرفقة على أساس مبدأ الاستمرارية.

٤- الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢-٤ الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات

٤-٢-٤-١ الأعمار الانتاجية والقيم المتبقية للعقارات الاستثمارية وحقوق انتفاع

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

٤-٢-٤-٢ الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية وممتلكات ومعدات وحقوق انتفاع

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

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

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

٤-٢-٤-٣ معدل خصم عقود الإيجار

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

٤-٢-٤-٤ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

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

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

المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية

١-٥ الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

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

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

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

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

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:

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

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

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

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

القياس اللاحق

تنطبق السياسة المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

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

تُقاس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة في كل فترة مالية، ويجري الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة مباشرة في قائمة الدخل الشامل ضمن بند الأرباح أو الخسائر. لا يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة الفائدة الفعلية لهذه الفئة من الموجودات، إذ تُقيّم بشكل مستمر بالقيمة العادلة. تُدرج إيرادات الفوائد (إن وُجدت) ومكاسب وخسائر الصرف الأجنبي والتغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر في قائمة الدخل الشامل. عند إلغاء الاعتراف بالأصل المالي، يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة عن التخلص أو التسوية في قائمة الدخل الشامل أيضاً.

إعادة التصنيف

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

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

١-٥ الأدوات المالية (تتمة)

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

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

الهبوط في قيمة الموجودات المالية

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

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة:

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

- الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة:

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

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

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

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

العرضيات 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 الأصل والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات المزمعة.

النموذج وإطار العمل

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

نماذج المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

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

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

تقسيم المحفظة

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

تعريف التعثر في السداد

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

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

١-٥ الأدوات المالية (تتمة)

المخصص المحدد

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

الشطب

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

المطلوبات المالية

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

التوقف عن الإثبات

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

عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

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

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

المطلوبات المالية

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

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٥-١ الأدوات المالية (تتمة)

مقاصة الأدوات المالية

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٥-٣ الهبوط في قيمة الموجودات غير المالية

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

٥-٤ العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة محتفظ بها إما للحصول على دخل من الإيجارات أو رفع قيمة رأس المال أو كليهما، ولكن ليس بغرض بيعها خلال السياق الاعتيادي للأعمال، وهي تُستخدم في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية وفقاً لنموذج التكلفة عند الإثبات الأولي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الهبوط في القيمة، إن وجدت، تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح رقم ١٠ حول هذه القوائم المالية.

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

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

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

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

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

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

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

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٥-٥ حقوق انتفاع

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

٦-٥ الأعمار الإنتاجية المقدرة

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية وحقوق انتفاع:

السنوات

٤٠ سنة

المباني

٤٠ سنة أو فترة الإيجار أيهما أقل

حقوق انتفاع

٧-٥ هبوط قيمة الموجودات غير المتداولة

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

٨-٥ حق استخدام موجودات

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

٩-٥ مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات

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

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)**١٠-٥ ذمم الايجارات المدينة**

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

١١-٥ النقد وما في حكمه

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

١٢-٥ قروض

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

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

١٣-٥ تكلفة الاقتراض

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

١٤-٥ موجودات العقود

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

١٥-٥ مطلوبات العقود

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

١٦-٥ المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

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

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)**١٧-٥ صافي قيمة الموجودات**

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

١٨-٥ الزكاة

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

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

١٩-٥ ضريبة القيمة المضافة

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

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

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

٢٠-٥ الاعتراف بالإيرادات

تتكون إيرادات الصندوق بشكل رئيسي من إيرادات عقود الإيجار التشغيلية.

إيرادات الإيجار من تأجير العقارات الاستثمارية كمؤجر

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

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

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

دخل الإيجار

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

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)**٥-٢١ المصروفات الأخرى**

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

٥-٢٢ توزيعات الأرباح

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

٥-٢٣ المخصصات

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

٥-٢٤ المطلوبات المحتملة

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

(١) عدم الالتزام، أو

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

٥-٢٥ التقارير القطاعية**القطاع التشغيلي**

القطاع التشغيلي هو أحد مكونات الصندوق والذي يقوم بأنشطة قد يحقق منها إيرادات ويتحمل عنها مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بمعاملات مع أي من قطاعات الصندوق الأخرى. يتم تقييم جميع نتائج القطاعات بشكل دوري من قبل متخذي القرارات التشغيلية لاتخاذ القرار حتى يتم اتخاذ قرارات وتقييم أداء الموارد المخصصة للقطاع والمعلومات المالية المتاحة بشكل منفصل. تتضمن نتائج القطاع التي يتم رفعها إلى متخذي القرارات التشغيلية بنوداً عائدة مباشرة إلى القطاع بالإضافة إلى تلك التي يمكن تخصيصها على أساس مناسب. مصروفات المركز الرئيسي وتكاليف البحث والتطوير والموجودات / المطلوبات ذات العلاقة وموجودات ومطلوبات الزكاة. لدى الصندوق في المملكة العربية السعودية قطاع تشغيلي واحد (التأجير).

القطاع الجغرافي

القطاع الجغرافي هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت التي تعمل في أنشطة مربحة في بيئة اقتصادية معينة خاضعة لمخاطر وعوائد مختلفة عن تلك التي تعمل في بيئات اقتصادية أخرى. يوجد قطاعات جغرافية لدى الصندوق في (المملكة العربية السعودية – الامارات العربية المتحدة).

٥-٢٦ المعاملات والأرصدة بالعملة الأجنبية

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

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

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٢٧-٥ المعايير واللوائح الجديدة

أ. المعايير الدولية للتقرير المالي وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي والتعديلات الجديدة عليها، المطبقة بواسطة الصندوق فيما يلي التعديلات على المعايير المحاسبية والتفسيرات والتعديلات التي أصبحت سارية على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٥ م أو بعد ذلك التاريخ. قدر مدير الصندوق أن التعديلات ليس لها تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية للصندوق.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ - عدم إمكانية الصرف

ب. المعايير الدولية للتقرير المالي وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي والتعديلات عليها الصادرة الجديدة وغير السارية بعد فيما يلي المعايير والتعديلات والتغييرات الجديدة على المعايير الحالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكنها غير سارية بعد. يعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية.

المعايير/التعديلات	البيان	تسري اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد التاريخ التالي
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩	تصنيف وقياس الأدوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦ م
والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧		
المعايير الدولية للتقرير المالي - مجلد ١١	التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي	١ يناير ٢٠٢٦ م
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠	بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك	تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى
ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨		
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٩	تخفيض إفصاحات الشركات التابعة	١ يناير ٢٠٢٧ م
معيار المحاسبة الدولي ٢١	الترجمة لعملة العرض ذات التضخم الجامح	١ يناير ٢٠٢٧ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨: العرض	يحل محل معيار المحاسبة الدولي ١ ويقدم متطلبات جديدة لتصنيف الإيرادات والمصروفات إلى فئات محددة والإفصاح عن ١ يناير ٢٠٢٧ م	
والإفصاح في القوائم المالية.	مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة.	

تقوم الإدارة حالياً بتقييم الأثر المحتمل للمعايير والتعديلات المذكورة أعلاه على القوائم المالية للصندوق.

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٦- أتعاب الإدارة والأتعاب الأخرى

يتقاضى مدير الصندوق الأتعاب التالية وفقاً لأحكام وشروط الصندوق.

١-٦ رسوم الاشتراك

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

٢-٦ أتعاب الإدارة

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة تعادل ما نسبته ٠,٣٥٪ من صافي قيمة موجودات الصندوق، وتدفع كل نصف سنة.

٣-٦ أتعاب هيكلية التمويل

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

٤-٦ رسوم الحفظ

يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسوم حفظ تعادل ما نسبته ٠,٢٥٪ سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق.

٥-٦ رسوم الصفقات

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

٦-٦ رسوم أداء

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

٧- عقارات استثمارية، صافي

يملك الصندوق العقارات الاستثمارية التالية:

صافي القيمة الدفترية كما في		طبيعة العقار	العقار
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		
٥٤٥,٩٥٠,٠٠٠	٥٣٨,٧٦٧,٠٠٠	مركز تجاري	مجمع تجاري بالرياض
٣٨,٥٤٣,٠٠٠	-	مركز تجاري - مكاتب	مبنى تجاري وإداري بجدة*
٥٨٤,٤٩٣,٠٠٠	٥٣٨,٧٦٧,٠٠٠		

* ٢٤ يوليو ٢٠٢٥ م قام الصندوق ببيع عقارات مبنى تجاري وإداري بجدة في جدة بمبلغ ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال وحقق ربح رأسمالي نتج من عملية البيع قدره ١,٥٦٠,٤١٠ ريال سعودي.

٧- عقارات استثمارية، صافي (تتمة)

مجمع تجاري بالرياض (يشار إليه سابقاً سوق شرق): مجمع تجزئة تجاري في الرياض يحتوي على ١٨٧ محل، ويتكون المجمع من ٢١ مبنى تعمل في مجال الأثاث والمفروشات ومقهى وغيرها، ويقع على الدائري الشرقي في الرياض - حي الجزيرة. تم رهن العقار الاستثماري لبنك الأول مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح ١٥).

- لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني على ٤٠ سنة. ويُحْمَل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك، أي التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية.
- يتم الاحتفاظ بكافة عقارات صندوق ميفك ريت باسم شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري ("شركة ذات غرض خاص"). وتحتفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات لصالح الملكية الانتفاعية للصندوق ولا تمتلك أي حقوق ملكية مسيطرة أو أي حصة في هذه العقارات.
- يقوم مدير الصندوق بمراجعة العقارات الاستثمارية لدى الصندوق للتحقق من هبوط القيمة. يتم أخذ خسارة الهبوط في القيمة في الاعتبار بالمبلغ الذي تزيد قيمته الدفترية عن المبلغ القابل للاسترداد في العقارات الاستثمارية، والذي يمثل أعلى قيمة للقيمة العادلة للموجودات ناقصاً تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ووفقاً لتقارير التقييم الدوري المقدمة من المقيمين المستقلين للصندوق، كان هناك عكس هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية خلال السنة بقيمة ٤,٨٣٨,٥٠٦ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: وهبوط بقيمة ٦,٠٧٥,٤٨١ ريال سعودي).

عقارات استثمارية، صافي (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م			
الأراضي	المباني	الإجمالي	
			التكلفة:
٦٢٥,٠٤٧,٤٨٨	١٠٢,٠٥٢,٥١٢	٧٢٧,١٠٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
(٣٧,١٧٧,٢٣٦)	(٨,٢٧٢,٧٦٤)	(٤٥,٤٥٠,٠٠٠)	استبعادات خلال السنة
٥٨٧,٨٧٠,٢٥٢	٩٣,٧٧٩,٧٤٨	٦٨١,٦٥٠,٠٠٠	الرصيد في نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم في القيمة:
-	(١٥,٩٤٥,٧٠٦)	(١٥,٩٤٥,٧٠٦)	الرصيد في بداية السنة
-	(٢,٤٤٧,٩٠٤)	(٢,٤٤٧,٩٠٤)	المحمل خلال السنة
-	١,٣٩٦,٠٢٩	١,٣٩٦,٠٢٩	استبعادات خلال السنة
-	(١٦,٩٩٧,٥٨١)	(١٦,٩٩٧,٥٨١)	الرصيد في نهاية السنة
			عكس / (خسارة) الهبوط المتراكمة في القيمة:
(١١٠,٦١٤,٢٠٤)	(١٦,٠٤٧,٠٩٠)	(١٢٦,٦٦١,٢٩٤)	الرصيد في بداية السنة
(٤,١٧٢,٨٣٦)	(٦٦٥,٦٧٠)	(٤,٨٣٨,٥٠٦)	الهبوط في القيمة خلال السنة
٤,٨٤١,٩٦٨	٧٧٢,٤١٣	٥,٦١٤,٣٨١	استبعادات خلال السنة
(١٠٩,٩٤٥,٠٧٢)	(١٥,٩٤٠,٣٤٧)	(١٢٥,٨٨٥,٤١٩)	الرصيد في نهاية السنة
٤٧٧,٩٢٥,١٨٠	٦٠,٨٤١,٨٢٠	٥٣٨,٧٦٧,٠٠٠	صافي القيمة الدفترية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			
الأراضي	المباني	الإجمالي	
			التكلفة:
٦٣٤,٩٨١,٥٧١	١٥٨,٣٤٥,٦٤٧	٧٩٣,٣٢٧,٢١٨	الرصيد في بداية السنة
	(٦٦,٢٢٧,٢١٨)	(٦٦,٢٢٧,٢١٨)	استبعادات خلال السنة
٦٣٤,٩٨١,٥٧١	٩٢,١١٨,٤٢٩	٧٢٧,١٠٠,٠٠٠	الرصيد في نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم في القيمة:
-	(١٩,٠٢٣,٧٠٥)	(١٩,٠٢٣,٧٠٥)	الرصيد في بداية السنة
-	(٣,٦٩٣,٣٢٥)	(٣,٦٩٣,٣٢٥)	المحمل خلال السنة
-	٦,٧٧١,٣٢٤	٦,٧٧١,٣٢٤	استبعادات خلال السنة
-	(١٥,٩٤٥,٧٠٦)	(١٥,٩٤٥,٧٠٦)	الرصيد في نهاية السنة
			عكس / (خسارة) الهبوط المتراكمة في القيمة:
(١١٥,٩١٩,٩٦٤)	(١٦,٨١٦,٨١١)	(١٣٢,٧٣٦,٧٧٥)	الرصيد في بداية السنة
٥,٣٠٥,٧٦١	٧٦٩,٧٢٠	٦,٠٧٥,٤٨١	عكس الهبوط في القيمة خلال السنة
(١١٠,٦١٤,٢٠٤)	(١٦,٠٤٧,٠٩٠)	(١٣٨,٨١٢,٢٥٦)	الرصيد في نهاية السنة
٥٢٤,٣٦٧,٣٦٧	٦٠,١٢٥,٦٣٣	٥٨٤,٤٩٣,٠٠٠	صافي القيمة الدفترية

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

-٧

عقارات استثمارية، صافي (تتمة)

تبلغ قيمة العقارات الاستثمارية المرهونة والغير مرهونة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٥٨٤,٤٩٣,٠٠٠	٥٣٨,٧٦٧,٠٠٠	العقارات الاستثمارية المرهونة (إيضاح ١٥)
-	-	العقارات الاستثمارية غير المرهونة
٥٨٤,٤٩٣,٠٠٠	٥٣٨,٧٦٧,٠٠٠	

القيم السوقية:

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في تاريخ التقرير تم تحديدها عن طريق اثنين من المقيمين المستقلين ("شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية") و ("الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية") كلا المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، تم ادراج التقييم في المستوى ٣.

القيمة السوقية		المقيم الأول		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	معدل الخصم	أسلوب التقييم	العقار
٥٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٥,٥٠٠,٠٠٠	%٩,٥	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مجمع تجاري بالرياض
٣٩,٠٠٠,٠٠٠	-	%٩,٥	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مبنى تجاري وإداري بجدة
٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٥,٥٠٠,٠٠٠			

القيمة السوقية		المقيم الثاني		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	معدل الخصم	أسلوب التقييم	العقار
٥٢١,٩٠٠,٠٠٠	٥٢٢,٠٣٤,٠٠٠	%٩	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مجمع تجاري بالرياض
٣٨,٠٨٦,٠٠٠	-	%٩	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مبنى تجاري وإداري بجدة
٥٥٩,٩٨٦,٠٠٠	٥٢٢,٠٣٤,٠٠٠			

-٨

ممتلكات ومعدات، صافي

يملك الصندوق الممتلكات والمعدات التالية:

صافي القيمة الدفترية كما في		معدل الخصم	طبيعة العقار	العقار
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م			
١١٦,٢٧٠,٦٢٥	١١٥,٨٩٧,٠٠٠	-	فندق	درنف أجياد
٥٣,٩٩٦,١٩٤	٥٣,١٩٦,٣٨٥	-	فندق	درنف كدي
١٧٠,٢٦٦,٨١٩	١٦٩,٠٩٣,٣٨٥			

درنف أجياد: فندق أربع نجوم يتكون من عدد ٢٠٣ غرفة وعدد ١١ جناح يقع على طريق أجياد في مكة المكرمة. تم رهن العقار الاستثماري لبنك الرياض مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح ١٥).

درنف كدي: فندق ٣ نجوم يتكون من ٧٥ غرفة وعدد ١١ جناح يقع في منطقة كدي على طريق الدائري الثالث في مكة المكرمة. تم رهن العقار الاستثماري لبنك الرياض مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح ١٥).

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م			
الأراضي	المباني	الإجمالي	
			التكلفة:
٩٦,٠٩٧,٠٥١	٩٠,٢٠٢,٩٤٩	١٨٦,٣٠٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
-	-	-	استبعادات خلال السنة
٩٦,٠٩٧,٠٥١	٩٠,٢٠٢,٩٤٩	١٨٦,٣٠٠,٠٠٠	الرصيد في نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم في القيمة:
-	(١٤,٠٩٤,٢١٢)	(١٤,٠٩٤,٢١٢)	الرصيد في بداية السنة
-	(٢,٢٥٥,٠٧٤)	(٢,٢٥٥,٠٧٤)	المحمل خلال السنة
-	(١٦,٣٤٩,٢٨٦)	(١٦,٣٤٩,٢٨٦)	الرصيد في نهاية السنة
			عكس / (خسارة) الهبوط المتراكمة في القيمة:
-	(١,٩٣٨,٩٦٩)	(١,٩٣٨,٩٦٩)	الرصيد في بداية السنة
-	١,٠٨١,٦٤٠	١,٠٨١,٦٤٠	الهبوط في القيمة خلال السنة
-	-	-	استبعادات خلال السنة
-	(٨٥٧,٣٢٩)	(٨٥٧,٣٢٩)	الرصيد في نهاية السنة
٩٦,٠٩٧,٠٥١	٧٢,٩٩٦,٣٣٤	١٦٩,٠٩٣,٣٨٥	صافي القيمة الدفترية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			
الأراضي	المباني	الإجمالي	
			التكلفة:
٩٦,٠٩٧,٠٥١	٩٠,٢٠٢,٩٤٩	١٨٦,٣٠٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
٩٦,٠٩٧,٠٥١	٩٠,٢٠٢,٩٤٩	١٨٦,٣٠٠,٠٠٠	الرصيد في نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم في القيمة:
-	(١١,٨٣٩,١٣٨)	(١١,٨٣٩,١٣٨)	الرصيد في بداية السنة
-	(٢,٢٥٥,٠٧٤)	(٢,٢٥٥,٠٧٤)	المحمل خلال السنة
-	(١٤,٠٩٤,٢١٢)	(١٤,٠٩٤,٢١٢)	الرصيد في نهاية السنة
			عكس / (خسارة) الهبوط المتراكمة في القيمة:
-	(٩,٠٩٨,٨٥٩)	(٩,٠٩٨,٨٥٩)	الرصيد في بداية السنة
-	٧,١٥٩,٨٩٠	٧,١٥٩,٨٩٠	عكس الهبوط في القيمة خلال السنة
-	(١,٩٣٨,٩٦٩)	(١,٩٣٨,٩٦٩)	الرصيد في نهاية السنة
٩٦,٠٩٧,٠٥١	٧٤,١٦٩,٧٦٨	١٧٠,٢٦٦,٨١٩	صافي القيمة الدفترية

-٨-

ممتلكات ومعدات، صافي (تتمة)

تبلغ قيمة الممتلكات والمعدات المرهونة والغير مرهونة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١٧٠,٢٦٦,٨١٩	١٦٩,٠٩٣,٣٨٥	ممتلكات ومعدات المرهونة (إيضاح ١٥)
-	-	ممتلكات ومعدات غير المرهونة
١٧٠,٢٦٦,٨١٩	١٦٩,٠٩٣,٣٨٥	

القيم السوقية:

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في تاريخ التقرير تم تحديدها عن طريق اثنين من المقيمين المستقلين ("شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية") و("الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية") كلا المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، تم ادراج التقييم في المستوى ٣.

القيمة السوقية		المقيم الأول	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	معدل الخصم	العقار
١٢٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٨	درنف أجياد أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦١,١٠٠,٠٠٠	٪٨	درنف كدي أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة
١٨٩,٠٠٠,٠٠٠	١٨١,١٠٠,٠٠٠		

القيمة السوقية		المقيم الثاني	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	أسلوب التقييم	العقار
١٠٩,٥٤١,٢٥٠	١١١,٧٩٤,٠٠٠	أسلوب الدخل (القيمة المتبقية)	درنف أجياد
٥٣,٣٦٠,٠٠٠	٥٤,٤٨٠,٠٠٠	أسلوب الدخل (القيمة المتبقية)	درنف كدي
١٦٢,٩٠١,٢٥٠	١٦٦,٢٧٤,٠٠٠		

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٩- حقوق انتفاع، صافي		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
		التكلفة:
١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	الرصيد في نهاية السنة
		الإطفاء المتراكم في القيمة:
(٧٠,٠٢٣,٩٠٩)	(٧٩,٥٣٣,٨٦٢)	الرصيد في بداية السنة
(٩,٥٠٩,٩٥٣)	(٩,٥٠٩,٩٥٣)	المحمل خلال السنة
(٧٩,٥٣٣,٨٦٢)	(٨٩,٠٤٣,٨١٥)	الرصيد في نهاية السنة
٨١,٠٥٦,١٣٨	٧١,٥٤٦,١٨٥	صافي القيمة الدفترية

استحوذ الصندوق على حقوق الانتفاع للعقارات الموضحة أدناه:

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

بلازا ١: مبنى متعدد الاستخدامات يقع على أرض مساحتها ٩,٥٨٨ متر مربع، يمتلك العقار مساحة ١٢,٠٠٠ متر مربع قابلة للتأجير تتضمن ٥١ شقة سكنية و١٢ معرض يقع العقار على طريق الملك عبد العزيز، حي الربيع في مدينة الرياض وينتهي حق المنفعة لهذا العقار بتاريخ ٠٣ صفر ١٤٤٨ هـ الموافق ١٧ يوليو ٢٠٢٦ م، وإذا التزم الصندوق بكامل شروط العقد أثناء مدته فيمدد له سنتان إضافيتان يتقاسم الصندوق والمالك فيما بينهما الدخل.

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

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

-٩-

حقوق انتفاع، صافي (تتمة)

القيم السوقية:

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في تاريخ التقرير تم تحديدها عن طريق اثنين من المقيمين المستقلين ("شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية") و ("الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية") كلا المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تم ادراج التقييم في المستوى ٣ وفقاً للتسلسل الهرمي.

القيمة السوقية		المقيم الأول		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	معدل الخصم	أسلوب التقييم	العقار
١٣١,٥٠٠,٠٠٠	١١٩,١١٥,٠٠٠	٪٩,٥	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصصة	ضيافة
٣١,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٩٩٠,٠٠٠	٪٩,٥	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصصة	بلازا ١
١٦٢,٥٠٠,٠٠٠	١٤١,١٠٥,٠٠٠			

القيمة السوقية		المقيم الثاني		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	معدل الخصم	أسلوب التقييم	العقار
١٠١,٤٩١,٠٠٠	٩٥,٩٥٣,٠٠٠	٪٨,٥	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصصة	ضيافة
١٤,٢٩٩,٠٠٠	١١,٣٣٢,٠٠٠	٪٨,٥	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصصة	بلازا ١
١١٥,٧٩٠,٠٠٠	١٠٧,٢٨٥,٠٠٠			

-١٠-

أثر صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في حال تم قياس العقارات الاستثمارية وممتلكات ومعدات وحقوق انتفاع بالقيمة العادلة

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

فيما يلي تقييم العقارات الاستثمارية وحقوق انتفاع:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		
التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
٥٥٥,٥٠٠,٠٠٠	٥٢٢,٠٣٤,٠٠٠	٥٣٨,٧٦٧,٠٠٠
١٨١,١٠٠,٠٠٠	١٦٦,٢٧٤,٠٠٠	١٧٣,٦٨٧,٠٠٠
١٤١,١٠٥,٠٠٠	١٠٧,٢٨٥,٠٠٠	١٢٤,١٩٥,٠٠٠
٨٧٧,٧٠٥,٠٠٠	٧٩٥,٥٩٣,٠٠٠	٨٣٦,٦٤٩,٠٠٠
الإجمالي		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		
التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٩,٩٨٦,٠٠٠	٥٨٤,٤٩٣,٠٠٠
١٨٩,٠٠٠,٠٠٠	١٦٢,٩٠١,٢٥٠	١٧٥,٩٥٠,٦٢٥
١٦٢,٥٠٠,٠٠٠	١١٥,٧٩٠,٠٠٠	١٣٩,١٤٥,٠٠٠
٩٦٠,٥٠٠,٠٠٠	٨٣٨,٦٧٧,٢٥٠	٨٩٩,٥٨٨,٦٢٥
الإجمالي		

١٠- أثر صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في حال تم قياس العقارات الاستثمارية وممتلكات ومعدات وحقوق انتفاع بالقيمة العادلة (تتمة)

استخدمت الإدارة متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وحقوق انتفاع.

فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وحقوق انتفاع مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٨٩٩,٥٨٨,٦٢٥	٨٣٦,٦٤٩,٠٠٠	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية وحقوق انتفاع بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
		يخصم: القيمة الدفترية
٥٨٤,٤٩٣,٠٠٠	٥٣٨,٧٦٧,٠٠٠	عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٧)
١٧٠,٢٦٦,٨١٩	١٦٩,٠٩٣,٣٨٥	ممتلكات ومعدات، صافي (إيضاح ٨)
٨١,٠٥٦,١٣٨	٧١,٥٤٦,١٨٥	حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٩)
٦٣,٧٧٢,٦٦٨	٥٧,٢٤٢,٤٣٠	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٠,٨٧	٠,٧٨	الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٥١٥,٤١٢,٦٤٣	٥١٥,٧٦٩,٤٧٢	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٦٣,٧٧٢,٦٦٨	٥٧,٢٤٢,٤٣٠	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٥٧٩,١٨٥,٣١١	٥٧٣,٠١١,٩٠٢	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحقوق انتفاع

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٧,٠٣	٧,٠٤	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,٨٧	٠,٧٨	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٧,٩٠	٧,٨٢	القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

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

حق استخدام موجودات:

التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١١٤,٤٩٦,٣٥٧	١١٤,٤٩٦,٣٥٧	الرصيد في بداية السنة
١١٤,٤٩٦,٣٥٧	١١٤,٤٩٦,٣٥٧	الرصيد في نهاية السنة
الإطفاء المتراكم:		
(٣٧,٢٢٢,٠٨٣)	(٤٤,٩١٥,٤٥٥)	الرصيد في بداية السنة
(٧,٦٩٣,٣٧٢)	(٧,٦٩٣,٣٧٢)	المحمل خلال السنة
(٤٤,٩١٥,٤٥٥)	(٥٢,٦٠٨,٨٢٧)	الرصيد في نهاية السنة
٦٩,٥٨٠,٩٠٢	٦١,٨٨٧,٥٣٠	صافي القيمة الدفترية

مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٩٣,٦٩٠,٦٧٠	٨٤,٢٦٥,٠٣٧	الرصيد في بداية السنة
(٣,٣٩٨,٤٩٩)	(٣,٧٤١,٩١٤)	إعادة قياس عقود الإيجار (إيضاح ٢١)*
٣,٤٧٢,٨٦٦	٣,٠٢٧,١٥٦	تكاليف تمويل
(٩,٥٠٠,٠٠٠)	(٩,٥٠٠,٠٠٠)	المسدد خلال السنة
٨٤,٢٦٥,٠٣٧	٧٤,٠٥٠,٢٧٩	صافي القيمة الدفترية

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قامت إدارة الصندوق بإعادة قياس المدفوعات المتغيرة للالتزام بالإيجار بناءً على نسبة من الإيرادات المرتبطة. ترى الإدارة أن الحسابات والافتراضات قد تم إجراؤها بشكل مناسب، وفقاً للإيرادات المستقبلية المتوقعة الناتجة عن العقار ذي الصلة.

استحقاق مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	أقل من سنة - الجزء المتداول
٧٤,٧٦٥,٠٣٧	٦٤,٥٥٠,٢٧٩	أكثر من سنة - الجزء غير المتداول
٨٤,٢٦٥,٠٣٧	٧٤,٠٥٠,٢٧٩	

١٢- أستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
٦٣,٨٥٢,٠٠٠	٦٣,٨٥٢,٠٠٠
٦٣,٨٥٢,٠٠٠	٦٣,٨٥٢,٠٠٠

أستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

وتتمثل هذه الاستثمارات في أسهم ممتازة صادرة عن شركة (Downtown Bay Developments Limited (Cayman) وقد قامت شركة أمار للاستثمار العقاري والتطوير (شركة ذات غرض خاص - لحفظ أصول الصندوق) بالاستحواذ على هذه الأسهم بسعر شراء بلغ ١,٠٦ ريال سعودي للسهم الواحد عند تاريخ الاستثمار. وتتمتع هذه الأسهم بحقوق تعاقدية تتضمن كوبونات دورية بنسبة ٦% سنوياً تُدفع على أساس نصف سنوي، إضافة إلى عائد تفضيلي إضافي بنسبة ١% من القيمة الاسمية، مع استحقاق القيمة الاسمية عند ممارسة حق الاسترداد وفقاً للشروط التعاقدية. وبتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ قامت الإدارة بتعيين مقيم مستقل معتمد لإجراء تقييم مستقل للقيمة العادلة لهذه الأسهم الممتازة، حيث اعتمد المقيم على منهجية خصم التدفقات النقدية المستقبلية (DCF) لقياس القيمة الحالية للتدفقات النقدية التعاقدية المتوقعة، والتي تشمل الكوبونات نصف السنوية والعائد التفضيلي بالإضافة إلى القيمة الاسمية المتوقعة عند الاسترداد، مع إدراج الكوبون المستحق وغير المسدد كما في نهاية السنة. وقد أظهر التقييم زيادة غير جوهرية في القيمة العادلة مقارنة بالقيمة الدفترية المسجلة، إلا أن الإدارة ارتأت عدم عكس هذه الزيادة في القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

تم تصنيف هذه الأداة المالية ضمن المستوى الثالث (Level ٣) من هرم القيمة العادلة وفقاً لمعيار ١٣ IFRS الخاص بقياس القيمة العادلة. ويعكس هذا التصنيف مستوى عالٍ من عدم اليقين التقديري، نظراً لاعتماد التقييم على افتراضات رئيسية تشمل توقيت الاسترداد الذي تم تقديره بعد مرور أربع سنوات من تاريخ الإصدار، إضافة إلى استخدام نهج احتمالي لتوزيع احتمالات السداد ضمن نافذة الاسترداد الممتدة حتى ديسمبر ٢٠٢٩. كما اعتمد المقيم معدل خصم قدره ٧,٧%

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١٣ - ذمم ايجارات مدينة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٨٨,٤٦٧,١٣٥	٨٩,٨٩٢,٣٢٩	ذمم ايجارات مدينة
(٦٨,٦٢١,٠٧٧)	(٦٦,٠٢٩,٧٦٧)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٩,٨٤٦,٠٥٨	٢٣,٨٦٢,٥٦٢	

فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٧٩,٢٨٣,٨٠٤	٦٨,٦٢١,٠٧٧	الرصيد في بداية السنة
(١٠,٦٦٢,٧٢٧)	(٢,٥٩١,٣١٠)	إعدام أرصدة خلال السنة
٦٨,٦٢١,٠٧٧	٦٦,٠٢٩,٧٦٧	الرصيد في نهاية السنة

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

جدول الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

ذمم الايجارات المدينة				٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
أيام تجاوز الاستحقاق				
الإجمالي	أكثر من سنة	أكثر من ٦ شهور و أقل من سنة	أقل من ٦ شهور	
	٩١.٦٠%	٧,٩١%	٢,٦٩%	معدل الخسائر الائتمانية المتوقعة
٨٩,٨٩٢,٣٢٨	٧١,٠٨٦,٠٨٢	٧,٧٦٥,٠٥٥	١١,٠٤١,١٩١	ذمم الايجارات المدينة
(٦٦,٠٢٩,٧٦٧)	(٦٥,١١٨,٢٧١)	(٦١٤,٤٨٨)	(٢٩٧,٠٠٨)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢٣,٨٦٢,٥٦١	٥,٩٦٧,٨١١	٧,١٥٠,٥٦٧	١٠,٧٤٤,١٨٣	صافي القيمة الدفترية

ذمم الايجارات المدينة				٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
أيام تجاوز الاستحقاق				
الإجمالي	أكثر من سنة	أكثر من ٦ شهور و أقل من سنة	أقل من ٦ شهور	
	٩٥,٥٥%	١٠,٢٧%	٤,٩٩%	معدل الخسائر الائتمانية المتوقعة
٨٨,٤٦٧,١٣٥	٧٠,٥٧٤,٥١١	٥,٥٨٨,٢٥٧	١٢,٣٠٤,٣٦٧	ذمم الايجارات المدينة
(٦٨,٦٢١,٠٧٧)	(٦٧,٤٣٢,٦٨٣)	(٥٧٣,٩٠٦)	(٦١٤,٤٨٨)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٩,٨٤٦,٠٥٨	٣,١٤١,٨٢٨	٥,٠١٤,٣٥١	١١,٦٨٩,٨٧٩	صافي القيمة الدفترية

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١٤ - النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٤١٩,١٧٨	١٦٦,١٥٦	النقد لدى البنك
٤١٩,١٧٨	١٦٦,١٥٦	

١٥ - قروض

حصلت شركة أمار العقارية (شركة ذات غرض خاص) على تسهيلات تمويل إسلامي من بنك ساب بقيمة إجمالية قدرها ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لتمويل العقارات الاستثمارية للصندوق. يحمل القرض معدل ربح قدره سايبور لثلاثة أشهر بالإضافة إلى ٢٪.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغ الرصيد القائم للقروض ٣١١,٧٠٥,٨٨٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢ ريال سعودي). بالإضافة إلى ذلك، بلغت تكاليف التمويل المستحقة بهذا القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٣,٩٧١,٧٢٥ ريال سعودي (مقارنة بـ ٤,٩٩٤,٣٤٢ ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

فيما يلي بيان الحركة على رصيد القروض خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢	٣٥٣,٥٦٦,٣٠٨	الرصيد في بداية السنة
-	٣٤٧,٥٠٠,٠٠٠	المحصل خلال السنة
٢٥,٥٦٠,٣٦٥	٣٢,٨٣٥,٣٩٣	تكاليف التمويل خلال السنة
(٦٦,٣٤٨,٨٢٢)	(٣٨١,٤٠٧,٣٥٩)	مسدد خلال السنة
٣١١,٧٠٥,٨٨٥	٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢	الرصيد في نهاية السنة

١٦ - ذمم دائنة تجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١٤,٢٠٨,٠٢٢	١٧,١٩٧,٦٢٨	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") (إيضاح ٢١)
-		فهد إبراهيم بن سعد الموسى
١٤,٢٠٨,٠٢٢	١٨,٥٣٩,٧٩٨	

١٧ - إيرادات ايجارات غير مكتسبة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٤,٦٥٦,٧٠٩	٦,٤٣٧,٥٧٢	مجمع تجاري بالرياض
١,٨٨٧,٨٨٣	٤,٥٧٩,٠٧٠	ضيافة
١,٠٣٣,٩٤٥	١,٥٧٣,٨٥٥	بلازا ١ - تجاري
-	٩٥٠,٧١٧	مبنى تجاري وإداري بجدة
٢١٢,٥٣٣	١,٣١٣,٣١٣	بلازا ١ - سكني
٧,٧٩١,٠٧٠	١٤,٨٥٤,٥٢٧	

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١٨- مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١,٢٧٧,٨٥٤	٢,٢٠٤,٢٤٣	المصروفات التشغيلية المستحقة
٢,٦٠٥,٨٧٢	٩٦٢,٤٤٤	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة (إيضاح ٢٢)
-	٩١٥,٥١٨	العملاء الدائنين
٤٠٧,٧٢٥	٢٨,٧٥٠	أتعاب أمين الحفظ المستحقة
١٥٥,٩٣٦	١٠٣,٢٣٤	الأتعاب المهنية المستحقة
-	١,٢٥٩,٤٠١	ضريبة القيمة المضافة المستحقة
٥٥٨,٨٥٨	٧٦٣,١٧٤	أخرى
٥,٠٠٦,٢٤٥	٦,٢٣٦,٧٦٤	

١٩- إيرادات الإيجار والفنادق

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٢٩,٨٦٠,٢٥٦	٣٠,٢١٧,٨٧٤	مجمع تجاري بالرياض
٣,٨٩٩,٩٣٥	٤,٣٤٩,٢٧٨	دارنف أجياد
٤٢١,٤٥٧	١,١٧٣,٩١٣	درنف كدي
١٤,٥٣٣,٥٠١	١٢,٢٥٤,٣٩١	ضيافة
٥,٨١٨,٧٠٧	٥,٦٧٥,١٧١	بلازا ١ - تجاري
٥,٢٤٨,٤١٩	٤,٨٧٩,٢٤٦	بلازا ١ - سكني
١,٦٠٩,٥٦٠	-	ذا باد
٣,١٢١,٦٠٧	٢,٤٨٢,٧٧٩	مبنى تجاري وإداري بجدة
٦٤,٥١٣,٤٤٢	٦١,٠٣٢,٦٥٢	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٦٠,١٩٢,٠٥٠	٥٥,٥٠٩,٤٦١	إيرادات الإيجار من الاستثمارات العقارية وحقوق انتفاع باستثناء الفنادق
٤,٣٢١,٣٩٢	٥,٥٢٣,١٩١	الإيرادات من العقود مع العملاء
٦٤,٥١٣,٤٤٢	٦١,٠٣٢,٦٥٢	إيرادات من تشغيل الفنادق

* لا يوجد عميل واحد يمثل أكثر من ١٥% من إجمالي إيرادات الصندوق

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٢٠- مصروفات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٢,٥٥٢,٥٢٩	١,٤٢٥,٥١٣	عمولة التحصيل
٢,٠٧٨,٠٠٠	١,٤٤١,١٢٨	أتعاب إدارة العقارات
٢,٣٦٣,٧٣٢	-	أتعاب تجهيز تشغيل فنادق مكة
٩١١,٠٥٦	٥٣٤,٦١٤	مصروف كهرباء
١,٠٧٩,٥٨٥	٩٢٧,٦٠٠	حراسة وأمن
٨٧٥,٠٩٣	٥١٥,٧٧٣	مصروف مياه
٤٤٢,٦٧٧	٩٠٥,٤٦١	صيانة وإصلاح
٥١٥,٠٦٨	٤٨٩,٨٧٧	أتعاب التسجيل والتداول
٦٤٠,٦٨٢	١,٢٤٤,٠٨٦	أتعاب مهنية
٣٣٨,٩٤٧	٣٩,٧٢٦	عمولة توقيع عقد
٧٢٥,١٤٠	٨٢٧,٦٧٧	مصروفات نظافة
٢,٦٩٦,٣٣٩	٣,٦٨٦,١٠٧	مصاريف فندقية
١,٦٥٠,١٥٤	١,٨٢٧,١٧٤	أخرى
١٦,٨٦٩,٠٠٢	١٣,٨٦٤,٧٣٦	

٢١- إيرادات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٣,٣٩٨,٤٩٩	٣,٧٤١,٩١٤	إعادة قياس عقود الإيجار (إيضاح ١١)
-	٣,٧٥٦,٠٠٠	توزيعات أرباح أستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	٣١٤,٦٠٠	أقفال أرصدة أنتفى الغرض منها
٩٩٨,٥٣١	٢٨,٢١٣	أخرى
٤,٣٩٧,٠٣٠	٧,٨٤٠,٧٢٧	

٢٢- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

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

التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

الأطراف ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م مدین / (دائن)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م مدین / (دائن)
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي	مدير الصندوق	أتعاب إدارة الصندوق	(١,٨١١,٥٣٤)	(١,٨١٠,٢٨٠)
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي	مدير الصندوق	المسدد من أتعاب إدارة الصندوق	(٣,٤٥٤,٩٦٢)	(٢,٣٧٦,١٧٣)
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي	مدير الصندوق	المتحصلات من القرض	٩,٢٠٧,٤٧٦	٣,٦٦٥,٩٣٤
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي	مدير الصندوق	المدفوعات للقرض	(١٣,٥٣٩,٢٥٢)	(٣,١٢٦,١٣٦)

٢٢- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمه)

الأرصدة الناتجة مع الأطراف ذات العلاقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
مدین / (دائن)	مدین / (دائن)	
(١٧,١٩٧,٦٢٨)	(١٤,٢٠٨,٠٢٢)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") (إيضاح ١٦)
(٢,٦٠٥,٨٧٢)	(٩٦٢,٤٤٤)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") (إيضاح ١٨)

٢٣- المطلوبات المحتملة والارتباطات

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

٢٤- توزيعات الأرباح

- وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح لا يوجد (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: في ٢٠ رجب ١٤٤٥ هـ، الموافق ١ فبراير ٢٠٢٤، بقيمة ٠,٨ ريال سعودي للوحدة، بإجمالي ٥,٩ مليون ريال سعودي، تم التوزيع في ٢٦ شعبان ١٤٤٥ هـ، الموافق ٧ مارس ٢٠٢٤). على لحاملي الوحدات.

٢٥- إدارة المخاطر المالية

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

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

مخاطر السوق

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

مخاطر السعر

مخاطر السعر هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية للصندوق نتيجة للتغيرات في أسعار السوق الناتجة عن عوامل أخرى غير العملات الأجنبية وتحركات أسعار العملات.

تنشأ مخاطر الأسعار بشكل أساسي من عدم اليقين بشأن الأسعار المستقبلية للأدوات المالية التي يحتفظ بها الصندوق. يقوم مدير الصندوق بتنوع المحفظة الاستثمارية ويراقب عن كثب حركة أسعار استثماراته في الأدوات المالية. كما في تاريخ قائمة المركز المالي، يمتلك الصندوق استثمارات في حقوق الملكية لا يخضع الصندوق لمخاطر السعر.

مخاطر العملات الأجنبية

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

٢٥- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان والتي تتمثل في تسبب طرف ما بخسائر مالية للطرف الثاني ويكون ذلك بسبب عدم مقدرة بالوفاء بالتزاماته. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في ذمم الإيجارات المدينة والنقد وما في حكمه.

إن من سياسة الصندوق عند الدخول في عقود الأدوات المالية بأن تكون مع أطراف ذات سمعة طيبة. يسعى الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة معينة وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة باستمرار.

يوضح الجدول التالي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان لمحتوى قائمة المركز المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١٩,٨٤٦,٠٥٨	٢٣,٨٦٢,٥٦٢	ذمم إيجارات مدينة، صافي (إيضاح ١٣)
١٦٦,١٥٦	٤١٩,١٧٨	النقد وما في حكمه (إيضاح ١٤)
٢٠,٠١٢,٢١٤	٢٤,٢٨١,٧٤٠	

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

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

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

مخاطر السيولة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	القيمة غير المخصصة	أقل من سنة	أكثر من سنة	القيمة الدفترية
قروض (إيضاح ١٣)	٣١١,٧٠٥,٨٨٥	-	٣١١,٧٠٥,٨٨٥	٣١١,٧٠٥,٨٨٥
مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات (إيضاح ١٠)	٧٤,٠٥٠,٢٧٩	٦٤,٥٥٠,٢٧٩	٩,٥٠٠,٠٠٠	٧٤,٠٥٠,٢٧٩
ذمم دائنة تجارية (إيضاح ١٤)	١٤,٢٠٨,٠٢٢	١٤,٢٠٨,٠٢٢	-	١٤,٢٠٨,٠٢٢
مصرفوات مستحقة ومطلوبات أخرى (إيضاح ١٧)	٦,٢٣٦,٧٦٤	٦,٢٣٦,٧٦٤	-	٦,٢٣٦,٧٦٤
	٤٠٦,٢٠٠,٩٥٠	٨٤,٩٩٥,٠٦٥	٣٢١,٢٠٥,٨٨٥	٤٠٦,٢٠٠,٩٥٠

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

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٢٥ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	القيمة غير المخصصة	أقل من سنة	أكثر من سنة	القيمة الدفترية
قروض (إيضاح ١٣)	٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢	-	٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢	٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢
مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات (إيضاح ١٠)	٨٤,٢٦٥,٠٣٧	٩,٥٠٠,٠٠٠	٧٤,٧٦٥,٠٣٧	٨٤,٢٦٥,٠٣٧
ذمم دائنة تجارية (إيضاح ١٤)	١٨,٥٣٩,٧٩٨	١٨,٥٣٩,٧٩٨	-	١٨,٥٣٩,٧٩٨
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى (إيضاح ١٧)	٦,٢٣٦,٧٦٤	٦,٢٣٦,٧٦٤	-	٦,٢٣٦,٧٦٤
	٤٦١,٥٣٥,٩٤١	٣٤,٢٧٦,٥٦٢	٤٢٧,٢٥٩,٣٧٩	٤٦١,٥٣٥,٩٤١

مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض للمخاطر المختلفة المرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي للصندوق وتدفقاته النقدية. يتعرض الصندوق لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداته ومطلوباته التي تحمل بفائدة والتي تتمثل بشكل رئيسي في تسهيلات بنكية وقروض. تقوم الإدارة بالحد من مخاطر أسعار الفائدة من خلال مراقبة تغيرات أسعار الفائدة. تقوم الإدارة بمراقبة التغيرات في أسعار الفائدة وتعتقد أن مخاطر التدفقات النقدية ومخاطر أسعار الفائدة على القيمة العادلة للصندوق غير جوهريّة.

إن ذمم الإيجارات المدينة والذمم الدائنة التجارية للصندوق والمدرجة بالتكلفة المطفأة لا تخضع لمخاطر أسعار الفائدة كما تم تعريفها في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٧) حيث لا تتغير القيمة الدفترية أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغير في أسعار الفائدة في السوق. وبالتالي، فإن الصندوق غير معرض لمخاطر أسعار الفائدة على القيمة العادلة.

إن تعرض الصندوق لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢	٣١١,٧٠٥,٨٨٥

قروض بمعدلات فائدة متغيرة (إيضاح ١٥)

تحليل الحساسية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		قائمة الدخل		قائمة المركز المالي	
ريال سعودي		ريال سعودي		ريال سعودي	
١٠٠+ نقطة	١٠٠- نقطة	١٠٠+ نقطة	١٠٠- نقطة	١٠٠+ نقطة	١٠٠- نقطة
٣,٠٧٥,٠٠٠	٣,٠٧٥,٠٠٠	٣,٠٧٥,٠٠٠	٣,٠٧٥,٠٠٠	٣,٠٧٥,٠٠٠	٣,٠٧٥,٠٠٠
(٣,٠٧٥,٠٠٠)	(٣,٠٧٥,٠٠٠)	(٣,٠٧٥,٠٠٠)	(٣,٠٧٥,٠٠٠)	(٣,٠٧٥,٠٠٠)	(٣,٠٧٥,٠٠٠)
تكلفة تسهيلات التمويل الإسلامي					
حساسية التدفق النقدي (صافي)					
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		قائمة الدخل		قائمة المركز المالي	
ريال سعودي		ريال سعودي		ريال سعودي	
١٠٠+ نقطة	١٠٠- نقطة	١٠٠+ نقطة	١٠٠- نقطة	١٠٠+ نقطة	١٠٠- نقطة
٣,٥٢٤,٩٤٣	٣,٥٢٤,٩٤٣	٣,٥٢٤,٩٤٣	٣,٥٢٤,٩٤٣	٣,٥٢٤,٩٤٣	٣,٥٢٤,٩٤٣
(٣,٥٢٤,٩٤٣)	(٣,٥٢٤,٩٤٣)	(٣,٥٢٤,٩٤٣)	(٣,٥٢٤,٩٤٣)	(٣,٥٢٤,٩٤٣)	(٣,٥٢٤,٩٤٣)
تكلفة تسهيلات التمويل الإسلامي					
حساسية التدفق النقدي (صافي)					

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٢٥ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

إدارة مخاطر رأس المال

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	قروض (إيضاح ١٥)
٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢	٣١١,٧٠٥,٨٨٥	يطرح:
(١٦٦,١٥٦)	(٤١٩,١٧٨)	النقد وما في حكمه (إيضاح ١٤)
٣٥٢,٣٢٨,١٨٦	٣١١,٢٨٦,٧٠٧	صافي الدين
٥١٥,٤١٢,٦٤٣	٥١٥,٧٦٩,٤٧٢	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
٦٨٪	٦٠٪	نسبة صافي الدين إلى صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات

المخاطر التشغيلية

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

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

٢٦ - قياس القيمة العادلة

تقدير القيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٧)	٥٣٨,٧٦٧,٠٠٠	-	-	٥٣٨,٧٦٧,٠٠٠
ممتلكات ومعدات، صافي (إيضاح ٨)	١٦٩,٠٩٣,٣٨٥	-	-	١٦٩,٠٩٣,٣٨٥
حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٩)	٧١,٥٤٦,١٨٥	-	-	٧١,٥٤٦,١٨٥
أستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح ٩)	٦٣,٨٥٢,٠٠٠	-	-	٦٣,٨٥٢,٠٠٠
	٨٤٣,٢٥٨,٥٧٠	-	-	٨٤٣,٢٥٨,٥٧٠

٢٥- قياس القيمة العادلة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٧)	٥٨٤,٤٩٣,٠٠٠	-	-	٥٨٤,٤٩٣,٠٠٠
ممتلكات ومعدات، صافي (إيضاح ٨)	١٧٠,٢٦٦,٨١٩	-	-	١٧٠,٢٦٦,٨١٩
حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٩)	٨١,٠٥٦,١٣٨	-	-	٨١,٠٥٦,١٣٨
أستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح ٩)	٦٣,٨٥٢,٠٠٠	-	-	٦٣,٨٥٢,٠٠٠
	٨٩٩,٦٦٧,٩٥٧	-	-	٨٩٩,٦٦٧,٩٥٧

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

لم يكن هناك تحويلات بين المستويات المختلفة للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة الحالية أو السنة السابقة. بالنسبة للموجودات غير المدرجة بالقيمة العادلة، ولكن تم الإفصاح عن قيمتها العادلة، تم إجراء تقييم الاستثمارات العقارية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة رسملة الدخل بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. كما تمت الإشارة إلى المدخلات الرئيسية في الغير قابلة للملاحظة في في الإيضاحات رقم ٧ و٨.

لم تطرأ أي تغيرات على طرق التقييم خلال السنة

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٢٦- المعلومات القطاعية

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

٢٧- تاريخ آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم تقييم في السنة هو بتاريخ ١١ رجب ١٤٤٧ هـ الموافق ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

٢٨- أرقام المقارنة

قامت الإدارة بإعادة تقييم تصنيف بعض العقارات الذي كان معروضًا سابقًا بالكامل ضمن العقارات الاستثمارية. يُستخدم هذا العقار لأغراض مزدوجة؛ حيث يتمثل جزء منه في فندق يديره الصندوق، بينما يُحتفظ بالجزء الآخر كمعارض ومكاتب بغرض التأجير. ووفقًا لمعيار الممتلكات والآلات والمعدات ومعيار العقارات الاستثمارية، تم إعادة تصنيف الجزء المستخدم من قبل الصندوق من العقارات الاستثمارية إلى الممتلكات والمعدات، بما يعكس جوهر الاستخدام وطبيعته. ويُعد هذا التصنيف تصحيحًا لخطأ في فترات سابقة، بما يضمن توافق القوائم المالية مع المعايير المحاسبية ذات الصلة. وقد خلصت الإدارة إلى أن هذا التعديل غير جوهري على القوائم المالية ككل. وتم تطبيق إعادة التصنيف بأثر رجعي لضمان الاتساق وقابلية المقارنة. ويوضح الجدول التالي تفاصيل إعادة التقييم:

البند	قبل التعديل	التعديل	بعد التعديل
قائمة المركز المالي			
عقارات استثمارية، صافي	٧٥٤,٧٥٩,٨١٩	(١٧٠,٢٦٦,٨١٩)	٥٨٤,٤٩٣,٠٠٠
ممتلكات ومعدات، صافي	-	١٧٠,٢٦٦,٨١٩	١٧٠,٢٦٦,٨١٩
قائمة الدخل الشامل			
استهلاك عقارات استثمارية	(٥,٩٤٨,٣٩٩)	٢,٢٥٥,٠٧٤	(٣,٦٩٣,٣٢٥)
استهلاك ممتلكات ومعدات	-	(٢,٢٥٥,٠٧٤)	(٢,٢٥٥,٠٧٤)
عكس هبوط في قيمة العقارات الاستثمارية	١٣,٢٣٥,٣٧١	(٧,١٥٩,٨٩٠)	٦,٠٧٥,٤٨١
عكس هبوط في قيمة ممتلكات ومعدات	-	٧,١٥٩,٨٩٠	٧,١٥٩,٨٩٠
التدفقات النقدية			
استهلاك عقارات استثمارية	٥,٩٤٨,٣٩٩	(٢,٢٥٥,٠٧٤)	٣,٦٩٣,٣٢٥
استهلاك ممتلكات ومعدات	-	٢,٢٥٥,٠٧٤	٢,٢٥٥,٠٧٤
العقارات الاستثمارية (عكس) / هبوط في قيمة	(١٣,٢٣٥,٣٧١)	٧,١٥٩,٨٩٠	(٦,٠٧٥,٤٨١)
عكس هبوط في قيمة ممتلكات ومعدات	-	(٧,١٥٩,٨٩٠)	(٧,١٥٩,٨٩٠)

ولم ينتج عن هذه التعديلات أي تأثير على صافي الربح أو إجمالي الدخل الشامل أو إجمالي الأصول أو إجمالي الالتزامات أو صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات كما في تلك السنة، حيث اقتصر الأثر على إعادة العرض فقط.

٢٩- أحداث لاحقة

تري الإدارة أنه لم تكن هناك أحداث لاحقة هامة بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م وحتى تاريخ اعتماد البيانات المالية قد يكون لها تأثير جوهري على البيانات المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

٣٠- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٢ شوال ١٤٤٧ هـ الموافق ٣١ مارس ٢٠٢٦ م.