

ميفك ريت

MEFIC REIT

صندوق ميفك ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

مع تقرير مراجع الحسابات المستقل لحاملي الوحدات

صندوق ميפק ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
القوائم المالية مع تقرير مراجع الحسابات المستقل لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

صفحة

فهرس

-	تقرير مراجع الحسابات المستقل لحاملي الوحدات
١	قائمة المركز المالي
٢	قائمة (الخسارة) / الدخل الشامل
٣	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
٤	قائمة التدفقات النقدية
٣٩-٥	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

(٤/١)

إلى السادة/ مالكي وحدات صندوق ميفك ريت
الرياض – المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

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") والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وقائمة الأرباح أو الخسائر و الدخل الشامل الأخر، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات وتدفعاتها 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 والتي تشمل ما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م،
- قائمة الأرباح أو الخسائر و الدخل الشامل الأخر للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية والمعلومات التوضيحية 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 لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسي للمراجعة

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

تقرير المراجع المستقل

(٤/٢)

إلى السادة/ مالكي وحدات صندوق ميفك ريت
الرياض – المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الأمر الرئيسي للمراجعة (تتمة)

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمر الرئيسي للمراجعة
<p>يملك صندوق ميفك ريت محفظة من الاستثمارات العقارية التي تتألف من المباني التجارية التي تقع في المملكة العربية السعودية.</p> <p>يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بغرض كسب إيرادات تأجيرية أو لإنماء رأس المال أو للسبيين معاً، ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة المتراكمة</p> <p>يتم إعادة قياس الاستثمارات العقارية لخسائر الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، بالبلغ الذي يزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد.</p> <p>لتقييم الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الاستعانة بمقيمين عقاريين معتمدين مستقلين لإجراء تقييم معتمد للعقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.</p> <p>لقد اعتبرنا ذلك من أمور المراجعة الرئيسية حيث أن تقييم الانخفاض في القيمة يتطلب حكماً هاماً من قبل مدير الصندوق ويمكن أن يكون التأثير المحتمل لانخفاض القيمة إن وجد جوهرياً على القوائم المالية.</p> <p>يرجى الرجوع إلى ملخص المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية في إيضاح رقم ٥ المتعلق بالانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية، وإيضاح رقم ٤ التي تحتوي على الأحكام المحاسبية الجوهرية والتقديرات والافتراضات المتعلقة بالانخفاض في القيمة، وإيضاح رقم ٧ المتعلق بالاستثمارات العقارية.</p>	<p>حصلنا على تقريرين للتقييم من مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من "تقييم" لكل عقار استثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وأكدنا أن أساليب التقييم مناسبة للاستخدام في تحديد القيم الدفترية كما في تاريخ التقرير؛</p> <p>تقويم كفاءة وقدرات وموضوعية خبراء التقييم.</p> <p>التوصل إلى فهم لأعمال خبراء التقييم.</p> <p>تقويم مدى مناسبة عمل الخبراء كدليل مراجعة للإقرارات ذات الصلة.</p> <p>قمنا بتقييم استقلالية المقيمين الخارجيين وقراءة شروط التعاقد مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تكون قد فرضت قيوداً على نطاق عملهم؛</p> <p>إشراك متخصص في تقييم الافتراضات والتقديرات الرئيسية، مثل معدل الخصم ومعدل الرسملة ودخل الإيجار السنوي ونفقات التشغيل والإشغال، التي يستخدمها خبراء التقييم العقاري في تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية.</p> <p>تقييم المبلغ القابل للاسترداد، أي أعلى من القيمة العادلة أو القيمة المستخدمة في العقارات الاستثمارية ذات الصلة وفقاً لتقارير التقييم المذكورة أعلاه؛ و</p> <p>قمنا بتسوية متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً لإيضاح رقم ٩ مع تقارير المقيمين الخارجيين.</p> <p>تقويم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية.</p>

تقرير المراجع المستقل

(٤/٣)

إلى السادة/ مالكي وحدات صندوق ميفك ريت
الرياض – المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٤م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

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

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن 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 ما نقرر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل "وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي" المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواء 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 الجوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرياً 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 الجوهري في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي قامت بها الإدارة.

تقرير المراجع المستقل

(٤/٤)

إلى السادة/ مالكي وحدات صندوق ميفك ريت
الرياض – المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تمة)

استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، 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 ظروفاً مستقبلية قد تسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.

تقديم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

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

كما نقدم للمسؤولين عن الحوكمة بياناً بأننا قد امتثلنا للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يتعلق بالاستقلال، والتواصل معهم بجميع العلاقات والمسائل الأخرى التي قد يعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلاليتنا، وعند الاقتضاء، مع الضمانات ذات الصلة.

ومن الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد الأمور التي كانت ذات أهمية قصوى في مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، وبالتالي فهي تعتبر أمور مراجعة رئيسية. نحن نصف هذه الأمور في تقرير مراجع الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العام عن هذا الأمر أو عندما نقرر، في ظروف نادرة للغاية، أنه لا ينبغي الإبلاغ عن امر ما في تقريرنا بسبب العواقب السلبية للقيام بذلك من المتوقع بشكل معقول أن تفوق فوائد المصلحة العامة لمثل هذا الاتصال.



عن شركة بي كي اف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون

أحمد عبدالمجيد مهندس
محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧
الرياض: ٢٧ رمضان ١٤٤٦ هـ
الموافق: ٢٧ مارس ٢٠٢٤

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	الموجودات
٨٠٦,٩٢٨,٧٤١	٧٥٤,٧٥٩,٨١٩	٧	عقارات استثمارية، صافي
٩٠,٥٦٦,٠٩١	٨١,٠٥٦,١٣٨	٨	حقوق انتفاع، صافي
٧٧,٢٧٤,٢٧٤	٦٩,٥٨٠,٩٠٢	١٠	حق استخدام موجودات، صافي
-	٦٣,٨٥٢,٠٠٠		أستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٨,٨٩٢,٠٢٩	١٩,٨٤٦,٠٥٨	١١	ذمم ايجارات مدينة، صافي
-	١,٣١١,٥١٩		ضريبة القيمة المضافة المدفوعة مقدما
٨,٣١٠,٨٩٤	١٦٦,١٥٦	١٢	النقد وما في حكمه
١,٠٠١,٩٧٢,٠٢٩	٩٩٠,٥٧٢,٥٩٢		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٣٥٣,٥٦٦,٣٠٨	٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢	١٣	قروض
٩٣,٦٩٠,٦٧٠	٨٤,٢٦٥,٠٣٧	١٠	مطلوبات عقود الايجار بموجب حق استخدام موجودات
١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٥٣٩,٧٩٨	١٤	ذمم دائنة تجارية
١٤,٩٠٩,١٩٨	١٤,٨٥٤,٥٢٧	١٥	ايرادات ايجار غير مكتسبة
٨,٦٤٨,٣٠٦	٥,٠٠٦,٢٤٥	١٦	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٤٨٨,٨١٤,٤٨٢	٤٧٥,١٥٩,٩٤٩		إجمالي المطلوبات
٥١٣,١٥٧,٥٤٧	٥١٥,٤١٢,٦٤٢		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٧,٠٣٠	٧,٠٣٣٨		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة - بالقيمة الدفترية
٧,٧٤٣٨	٧,٤٥٣٧	٩	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة - بالقيمة العادلة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ميפק ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
قائمة (الخسارة) / الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
			إيرادات
٦٠,٥٢٣,٦٣٧	٦٤,٥١٣,٤٤٢	١٧	إيرادات التأجير
٦٠,٥٢٣,٦٣٧	٦٤,٥١٣,٤٤٢		إجمالي الإيرادات
			المصروفات التشغيلية
(٦,٢١٣,٧١٥)	(٥,٩٤٨,٣٩٩)	٧	استهلاك عقارات استثمارية
٤,٠٩٠,٣٧٠	١٣,٢٣٥,٣٧١	٧	عكس هبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
(٩,٥٠٩,٩٥٣)	(٩,٥٠٩,٩٥٣)	٨	إطفاء موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع
(٧,٦٩٣,٣٧٢)	(٧,٦٩٣,٣٧٢)	١٠	استهلاك حق استخدام موجودات
(٣,٦٨١,٦٠١)	(٣,٤٧٢,٨٦٦)	١٠	تكاليف تمويل مطلوبات عقود الأيجار بموجب حق استخدام موجودات
(٢٠,٣٧٠,٩٦١)	-	١١	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١٥,١٨٦,٩٧٥)	(١٦,٨٦٩,٦٠٢)	١٨	مصروفات أخرى
(١,٨٠٣,٣١٠)	(١,٨١٠,٢٨٠)	٢٠	أتعاب إدارة الصندوق
(٢٥٠,٤٩٣)	(٢٨٤,٧٩٠)		أتعاب أمين الحفظ
(٦٠,٦٢٠,٠١٠)	(٣٢,٣٥٥,٢٩٣)		إجمالي المصروفات التشغيلية
(٩٦,٣٧٣)	٣٢,١٥٨,١٤٩		الدخل / (الخسارة) التشغيلي
(١٨,٧٩٤,٣١٧)	(٣٢,٨٣٥,٣٩٣)	١٣	تكاليف التمويل
٧,٤١٧,٥٤٤	٨,٧٩٣,١٣٦	١٩	إيرادات أخرى
(١١,٤٧٣,١٤٦)	٨,١١٥,٨٩٢		صافي الدخل / (الخسارة) للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(١١,٤٧٣,١٤٦)	٨,١١٥,٨٩٢		إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ميפק ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
٥٢٤,٦٣٠,٦٩٣	٥١٣,١٥٧,٥٤٧		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية السنة
(١١,٤٧٣,١٤٦)	٨,١١٥,٨٩٢		إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
-	(٥,٨٦٢,٧٩٨)	٢٢	توزيعات أرباح
٥١٣,١٥٧,٥٤٧	٥١٥,٤١٢,٦٤١		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(١١,٤٧٣,١٤٦)	٨,١١٥,٨٩٢		إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة
			تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
٦,٢١٣,٧١٥	٥,٩٤٨,٣٩٩	٧	استهلاك عقارات استثمارية
(٤,٠٩٠,٣٧٠)	(١٣,٢٣٥,٣٧١)	٧	(عكس) هبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
٩,٥٠٩,٩٥٣	٩,٥٠٩,٩٥٣	٨	إطفاء موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع
-	٧,٦٩٣,٣٧٢	٨	(عكس) في قيمة موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع
٧,٦٩٣,٣٧٢	٣,٤٧٢,٨٦٦	١٠	استهلاك حق استخدام موجودات
١٨,٧٩٤,٣١٧	٣٢,٨٣٥,٣٩٣	١٣	تكاليف التمويل
٣,٦٨١,٦٠١	-	١٠	تكاليف تمويل مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات
٢٠,٣٧٠,٩٦١	-	١١	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	(٤,٣٩٦,١٠٦)		إيرادات أخرى
(٧,٤٠٩,٠٢٢)	(٣,٣٩٨,٤٩٩)	١٩/١٠	إعادة قياس عقود الإيجار
٤٣,٢٩١,٣٨١	٤٦,٥٤٥,٨٩٩		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٧,٤٧٣,٥٣٠)	(٩٥٤,٠٢٩)		ذمم إيجارات مدينة
	(١,٣١١,٥١٩)		ضريبة القيمة المضافة المدفوعة مقدما
(٥,٢٠٠,٠٠٠)	٥٣٩,٧٩٨		مستحق إلى أطراف ذات علاقة وأخرى
٩,٠٩٦,٧٩٨	(٥٤,٦٧١)		إيرادات إيجار غير مكتسبة
(٣,١٥٦,٨٣٢)	(٣,٦٤٢,٠٦١)		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٣٦,٥٥٧,٨١٧	٤١,١٢٣,٤١٩		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(١٢,٢٥٠,٠٠٠)	(٩,٥٠٠,٠٠٠)	١٠	مطلوبات عقود الإيجار المدفوعة
-	(٣٣,٩٠٧,٣٥٩)	١٣	مسدد إلى قروض
-	(٥,٨٦٠,٧٩٨)	٢٢	توزيعات الأرباح المدفوعة
(٣١,٤٦٧,٦١٤)	(٤٩,٢٦٨,١٥٧)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٥,٠٩٠,٢٠٣	٨,١٤٤,٧٣٨		صافي التغير في النقد وما في حكمه
٣,٢٢٠,٦٩١	٨,٣١٠,٨٩٤		النقد وما في حكمه في بداية السنة
٨,٣١٠,٨٩٤	١٦٦,١٥٦		النقد وما في حكمه في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

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

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 للمالكين 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 ٣٧-٢٩-٢٠٠٦.

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.

وافق وزير المالية بموجب القرار الوزاري رقم (٢٩٧٩١) بتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤ هـ الموافق ٣ ديسمبر ٢٠٢٢ م، على قواعد الزكاة لصناديق الاستثمار المسموح بها من قبل هيئة السوق المالية.

تسري القواعد اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ م وتتطلب من صناديق الاستثمار التسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (الهيئة).

كما تشترط القواعد على صناديق الاستثمار تقديم إقرار المعلومات الزكوية إلى الهيئة خلال ١٢٠ يوماً من نهاية سنتها المالية، بما في ذلك القوائم المالية المدققة وسجلات المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأي بيانات أخرى تطلبها الهيئة. وبموجب القواعد، لا تخضع صناديق الاستثمار للزكاة بشرط ألا تمارس أنشطة اقتصادية أو استثمارية غير مشروطة وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة من هيئة السوق المالية.

أسس الإعداد

-٣-

١-٣ 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.

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي. قامت هيئة السوق المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م بالتحقق من مدى مناسبة الاستمرار في استخدام نموذج التكلفة أو السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة واتخذت القرارات التالية:

- إلزام الصناديق المدرجة بالاستمرار في استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (بموجب معيار المحاسبة الدولي ٤٠ (في القوائم المالية المعدة للفترة المالية قبل السنة الميلادية المنتهية في ٢٠٢٢ م).
- السماح للصناديق المدرجة بالاختيار بين نموذج التكلفة أو نموذج القيمة العادلة لقياس العقارات الاستثمارية (بموجب معيار المحاسبة الدولي ٤٠) للفترة المالية التي تبدأ من السنة الميلادية ٢٠٢٢ م أو بعد ذلك، كما أنه

استمر الصندوق في استخدام نموذج التكلفة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

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.

الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية

-٤-

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:

١-٤ 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.

١-٤-١ 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.

٢-٤-٤ الإفراضات وعدم التأكد من التقديرات**١-٢-٤ الأعمار الانتاجية والقيم المتبقية للعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة**

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 التغيير في قسط الاستهلاك و/ أو نفقات الاطفاء، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية. وتم الإفصاح عن الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة (إيضاح ٨/٧).

٢-٢-٤ الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة

يقوم مدير الصندوق بتقييم ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على هبوط في القيمة لجميع العقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة 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 للاسترداد الأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

وعند تقدير القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الملائم والذي يعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر 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.

٣-٢-٤ معدل خصم عقود الأيجار

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 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.

١-٥ الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي لذمم الايجارات 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 ايجارات 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 الايجارات 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
---	------------------------------------

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.

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 التزامًا 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 والتنبؤات 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.

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

النموذج وإطار العمل

يستخدم الصندوق نموذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس 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 يوماً 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 يوماً 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.

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. تشمل المطلوبات المالية الخاصة بالصندوق بشكل رئيسي على قروض ومطلوبات عقود الايجار بموجب حق استخدام موجودات وذمم دائنة تجارية وإيرادات ايجار 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.

١-٥ 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.

٢-٥ 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).

٣-٥ 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.

٤-٥ 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 ٧ 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، أيهما أكبر. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حدة إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد 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.

٥-٥ الموجودات غير الملموسة

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

٦-٥ الأعمار الإنتاجية المقدرة

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة:

السنوات

المباني	٤٠ سنة
موجودات غير ملموسة	٤٠ سنة أو فترة الإيجار أيهما أقل

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 مُستخقة 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 تحديده بيسر. وبعد تاريخ بدء عقد الإيجار، يضاف مبلغ مطلوبات عقد الإيجار ليعكس تزايد الفائدة ويُخفّض حسب دُفعات الإيجار المُسَدّدة. 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.

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 (كمتحصلات 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 المتحصلات (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 التسهيلات، 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.

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 التشغيلي 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.

٢١-٥ 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.

٢٢-٥ 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.

٢٣-٥ المخصصات

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

٢٤-٥ 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.

٢٥-٥ 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).

٢٦-٥ 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.

٢٧-٥ المعايير الجديدة الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ م مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم يتم الصندوق بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية:

ملخص التعديلات	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	الوصف	التعديلات على المعايير
يغير التعديل تاريخ انتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت في المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ عقود التأمين من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ الأداة المالية، بحيث تكون الكيانات ملزمة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.	١ يناير ٢٠٢٣ م	تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ (تعديلات المعيار الدولي للتقرير المالي ٤)	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤)
هذا معيار محاسبي جديد وشامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. عند سريانه، سيحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ (جنباً إلى جنب مع تعديلاته اللاحقة) محل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ عقود التأمين الصادر في عام ٢٠٠٥.	١ يناير ٢٠٢٣ م	عقود التأمين وتعديلاتها	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧
يتناول هذا التعديل مساعدة المنشآت على تحديد السياسات المحاسبية التي يجب الإفصاح عنها في قوائمها المالية.	١ يناير ٢٠٢٣ م	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٢
إن هذه التعديلات المتعلقة بتعريف التقديرات المحاسبية تساعد المنشآت على التمييز بين السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية.	١ يناير ٢٠٢٣ م	تعديل على تعريف التقدير المحاسبي	معيار المحاسبة الدولي رقم ٨
تتطلب هذه التعديلات من الشركات الاعتراف بالضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي، عند الاعتراف الأولي، إلى مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم.	١ يناير ٢٠٢٣ م	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة	معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢
تمنح هذه التعديلات الشركات إعفاءً مؤقتاً من محاسبة الضرائب المؤجلة الناشئة عن إصلاح الضرائب الدولية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD). كما تقدم التعديلات متطلبات إفصاح محددة للشركات المتأثرة.	١ يناير ٢٠٢٣ م	إصلاح الضريبة الدولية (قواعد نموذج الركيزة الثانية)	معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢

٢٨-٥ المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد

لم يرقم الصندوق بتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعايير المعدلة التالية الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد:

ملخص التعديلات	الوصف	التعديلات على المعايير	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد
أوضح التعديل المقصود بالحق في تأجيل التسوية، وأن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل الخاص بها، وذلك فقط إذا كان إن المشتقة الضمنية في التزام قابل للتحويل هي في حد ذاتها أداة حقوق ملكية، ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.	تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة	معيار المحاسبة الدولي رقم ١	١ يناير ٢٠٢٤ م
تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة الاستنجاز في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لشرح كيفية قيام المنشأة بمحاسبة البيع وإعادة الاستنجاز بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة الاستنجاز حيث تكون بعض أو كل دفعات الإيجار عبارة عن دفعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو سعر.	عقود الإيجار للبيع وإعادة الاستنجاز	معيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦	١ يناير ٢٠٢٤ م
تتطلب هذه التعديلات إضافة متطلبات إفصاح لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين، و"إشارات توجيهية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، تطلب من الكيانات تقديم معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل الموردين.	ترتيبات تمويل الموردين	معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧	١ يناير ٢٠٢٤ م
تحتوي التعديلات على إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك.	صعوبة التحويل	معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١	١ يناير ٢٠٢٤ م

تتوقع الإدارة أنه سيتم تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية للصندوق عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لاعتماد هذه التفسيرات والتعديلات أي أثر جوهري على القوائم المالية للصندوق في فترة التطبيق الأولى.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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 هيكله التمويل

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكله تمويل بما يعادل نسبة ١٪ من 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 وتطبق 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 ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		
٥٤٤,٢٩٢,٥٠٠	٥٤٥,٩٥٠,٠٠٠	مركز تجاري	مجمع تجاري بالرياض
١١٠,٥٦٦,٠٠٠	١١٦,٢٧٠,٦٢٥	فندق	درنرف أجياد
٦٠,٢٥٦,٢٣٨	-	سكني	ذا باد
٥٤,٧٩٦,٠٠٣	٥٣,٩٩٦,١٩٤	فندق	درنرف كدي
٣٧,٠١٨,٠٠٠	٣٨,٥٤٣,٠٠٠	مركز تجاري - مكاتب	مبنى تجاري وإداري بجدة
٨٠٦,٩٢٨,٧٤١	٧٥٤,٧٥٩,٨١٩		

* في ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤، باع الصندوق عقارات ذا باد ٣٠ شقة في ذا باد بدبي مقابل ٦٣,٨٥٢,٠٠٠ سهم ممتاز في شركة داون تاون باي للتطوير المحدودة.

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 الرياض مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح ١٣).

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 ١٣).

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 ١٣).

مبنى تجاري وإداري بجدة (يشار إليه سابقاً تهامة): يستخدم حالياً للنشاط التجاري والمكثبي ويتكون من ١٠ محلات تجزئة و٦ أذوار مكتبية ويقع بطريق الأندلس في حي الحمراء بجدة. تم رهن العقار الاستثماري لبنك الرياض مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح ١٣).

- لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني على ٤٠ سنة. ويُحتمل 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 ٢٠٢٤ م ووفقاً لتقارير التقييم الدوري المقدمة من المقيمين المستقلين للصندوق، كان هناك عكس مخصص هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية خلال السنة بقيمة ١٣,٢٣٥,٣٧١ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٤,٠٩٠,٣٧٠ ريال سعودي).

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)
عقارات استثمارية، صافي (تتمة)

-٧

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			
الإجمالي	المباني	الأراضي	
			التكلفة:
٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٦	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	الرصيد في بداية السنة
(٦٦,٢٢٧,٢١٨)	(٦٦,٢٢٧,٢١٨)	-	الرصيد في نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم في القيمة:
(٣٠,٨٦٢,٨٤٣)	(٣٠,٨٦٢,٨٤٣)	-	الرصيد في بداية السنة
(٥,٩٤٨,٣٩٩)	(٥,٩٤٨,٣٩٩)	-	المحمل خلال السنة
٦,٧٧١,٣٢٤	٦,٧٧١,٣٢٤	-	الرصيد في نهاية السنة
			عكس / (خسارة) الهبوط المتراكم في القيمة:
(١٤١,٨٣٥,٦٣٤)	(١٤١,٨٣٥,٦٣٤)	-	الرصيد في بداية السنة
١٣,٢٣٥,٣٧١	١٣,٢٣٥,٣٧١	-	عكس الهبوط في القيمة خلال السنة
(١٢٨,٦٠٠,٢٦٣)	(١٢٨,٦٠٠,٢٦٣)	-	الرصيد في نهاية السنة
٧٥٤,٧٥٩,٨١٩	٢٣,٦٨١,١٩٧	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	صافي القيمة الدفترية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م			
الإجمالي	المباني	الأراضي	
			التكلفة:
٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٦	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	الرصيد في بداية السنة
٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٦	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	الرصيد في نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم في القيمة:
(٢٤,٦٤٩,١٢٨)	(٢٤,٦٤٩,١٢٨)	-	الرصيد في بداية السنة
(٦,٢١٣,٧١٥)	(٦,٢١٣,٧١٥)	-	المحمل خلال السنة
(٣٠,٨٦٢,٨٤٣)	(٣٠,٨٦٢,٨٤٣)	-	الرصيد في نهاية السنة
			عكس / (خسارة) الهبوط المتراكم في القيمة:
(١٤٥,٩٢٦,٠٠٤)	(١٤٥,٩٢٦,٠٠٤)	-	الرصيد في بداية السنة
٤,٠٩٠,٣٧٠	٤,٠٩٠,٣٧٠	-	عكس الهبوط في القيمة خلال السنة
(١٤١,٨٣٥,٦٣٤)	(١٤١,٨٣٥,٦٣٤)	-	الرصيد في نهاية السنة
٨٠٦,٩٢٨,٧٤١	٧٥,٨٥٠,١١٩	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	صافي القيمة الدفترية

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

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

عقارات استثمارية، صافي (تتمة)

-٧

تبلغ قيمة العقارات الاستثمارية المرهونة والغير مرهونة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٧٤٦,٦٧٢,٥٠٣	٧٥٤,٧٥٩,٨١٩	العقارات الاستثمارية المرهونة (إيضاح ١٣)
٦٠,٢٥٦,٢٣٨	-	العقارات الاستثمارية غير المرهونة
٨٠٦,٩٢٨,٧٤١	٧٥٤,٧٥٩,٨١٩	

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).

القيمة السوقية		المقيم الأول		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	معدل الخصم	أسلوب التقييم	العقار
٥٦٩,٦٢٩,٠٠٠	٥٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٩,٥	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصصة	مجمع تجاري بالرياض
١٢٠,٦٠٠,٠٠٠	١٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٪٨	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصصة	درنف أجياد
٦٢,٢٥٥,٤٧٥	-	-	أسلوب السوق - طريقة المقارنات السوقية	ذا باد
٦٣,٥٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٪٨	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصصة	درنف كدي
٣٧,٨٠٠,٠٠٠	٣٩,٠٠٠,٠٠٠	٪٩,٥	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصصة	مبنى تجاري وإداري بجدة
٨٥٣,٧٨٤,٤٧٥	٧٩٨,٠٠٠,٠٠٠			

القيمة السوقية		المقيم الثاني		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	معدل الخصم	أسلوب التقييم	العقار
٥١٨,٩٥٦,٠٠٠	٥٢١,٩٠٠,٠٠٠	٪٩	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصصة	مجمع تجاري بالرياض
١٠٠,٥٣٢,٠٠٠	١٠٩,٥٤١,٢٥٠	-	أسلوب الدخل (القيمة المتبقية)	درنف أجياد
٥٨,٢٥٧,٠٠٠	-	-	أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	ذا باد
٥٠,٠٠٥,٠٠٠	٥٣,٣٦٠,٠٠٠	-	أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	درنف كدي
٣٦,٢٣٦,٠٠٠	٣٨,٠٨٦,٠٠٠	٪١١	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصصة	مبنى تجاري وإداري بجدة
٧٦٣,٩٨٦,٠٠٠	٧٢٢,٨٨٧,٢٥٠			

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

موجودات غير ملموسة – حقوق انتفاع، صافي		-٨
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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:
(٦٠,٥١٣,٩٥٦)	(٧٠,٠٢٣,٩٠٩)	الرصيد في بداية السنة
(٩,٥٠٩,٩٥٣)	(٩,٥٠٩,٩٥٣)	المحمل خلال السنة
(٧٠,٠٢٣,٩٠٩)	(٧٩,٥٣٣,٨٦٢)	الرصيد في نهاية السنة
٩٠,٥٦٦,٠٩١	٨١,٠٥٦,١٣	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 ٢٤ صفر ١٤٥٠ هـ الموافق ١٦ يوليو ٢٠٢٨ م.

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

٨- موجودات غير ملموسة - 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).

القيمة السوقية		المقيم الأول	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	معدل الخصم	العقار
١٢٨,٣٩٠,٠٠٠	١٣١,٥٠٠,٠٠٠	٪٩,٥	ضيافة أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصصة
٣٠,٦٦٠,٠٠٠	٣١,٠٠٠,٠٠٠	٪٩,٥	بلازا ١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصصة
١٥٩,٠٥٠,٠٠٠	١٦٢,٥٠٠,٠٠٠		

القيمة السوقية		المقيم الثاني	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	معدل الخصم	العقار
١٠٧,١٧٢,٠٠٠	١٠١,٤٩١,٠٠٠	٪٨,٥	ضيافة أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصصة
١٩,٥٦٣,٠٠٠	١٤,٢٩٩,٠٠٠	٪٨,٥	بلازا ١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصصة
١٢٦,٧٣٥,٠٠٠	١١٥,٧٩٠,٠٠٠		

٩- أثر صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في حال تم قياس العقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة 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 والموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقص الإستهلاك والإطفاء المتراكم والهبوط إن وجد في هذه القوائم المالية.

فيما يلي تقييم العقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة:

المتوسط	التقييم الثاني	التقييم الأول	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٧٦٠,٤٤٣,٦٢٥	٧٢٢,٨٨٧,٢٥٠	٧٩٨,٠٠٠,٠٠٠	عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٧)
١٣٩,١٤٥,٠٠٠	١١٥,٧٩٠,٠٠٠	١٦٢,٥٠٠,٠٠٠	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٨)
٨٩٩,٥٨٨,٦٢٥	٨٣٨,٦٧٧,٢٥٠	٩٦٠,٥٠٠,٠٠٠	الإجمالي
المتوسط	التقييم الثاني	التقييم الأول	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٨٠٨,٨٨٥,٢٣٨	٧٦٣,٩٨٦,٠٠٠	٨٥٣,٧٨٤,٤٧٥	عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٧)
١٤٢,٨٩٢,٥٠٠	١٢٦,٧٣٥,٠٠٠	١٥٩,٠٥٠,٠٠٠	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٨)
٩٥١,٧٧٧,٧٣٨	٨٩٠,٧٢١,٠٠٠	١,٠١٢,٨٣٤,٤٧٥	الإجمالي

٩- أثر صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في حال تم قياس العقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة بالقيمة العادلة (تتمة)

استخدمت الإدارة متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة.

فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٩٥١,٧٧٧,٧٣٨	٨٦٦,٥٨٨,٦٢٥	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية والموجودات غير الملموسة بناء على متوسط التقييمين المستخدم
		يخصم: القيمة الدفترية
(٨٠٦,٩٢٨,٧٤١)	(٧٥٤,٧٥٩,٨١٩)	عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٧)
(٩٠,٥٦٦,٠٩١)	(٨١,٠٥٦,١٣٨)	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٨)
٥٤,٢٨٢,٩٠٦	٣٠,٧٧٢,٦٦٨	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٠,٧٤٠٨	٠,٤٢٠٠	الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٥١٣,١٥٧,٥٤٧	٥١٥,٤١٢,٦٤٢	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٥٤,٢٨٢,٩٠٦	٣٠,٧٧٢,٦٦٨	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٥٦٧,٤٤٠,٤٥٣	٥٤٦,١٨٥,٣١٠	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والموجودات غير الملموسة

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٧,٠٠٣٠	٧,٠٣٣٨	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,٧٤٠٨	٠,٤٢٠٠	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٧,٧٤٣٨	٧,٤٥٣٧	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 ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

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

حق استخدام موجودات:		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
		التكلفة:
١١٨,٠٩٣,٩٦٥	١١٤,٤٩٦,٣٥٧	الرصيد في بداية السنة
(٣,٥٩٧,٦٠٨)	-	إعادة قياس عقود الإيجار (إيضاح ١٩)*
١١٤,٤٩٦,٣٥٧	١١٤,٤٩٦,٣٥٧	الرصيد في نهاية السنة
		الإطفاء المتراكم:
(٣٨,٠٠٨,٩١٩)	(٣٧,٢٢٢,٠٨٣)	الرصيد في بداية السنة
٨,٤٨٠,٢٠٨	-	إعادة قياس عقود الإيجار (إيضاح ١٩)*
(٧,٦٩٣,٣٧٢)	(٧,٦٩٣,٣٧٢)	المحمل خلال السنة
(٣٧,٢٢٢,٠٨٣)	(٤٤,٩١٥,٤٥٥)	الرصيد في نهاية السنة
٧٧,٢٧٤,٢٧٤	٦٩,٥٨٠,٩٠٢	صافي القيمة الدفترية

مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١٠٤,٧٨٥,٤٩١	٩٣,٦٩٠,٦٧٠	الرصيد في بداية السنة
(٢,٥٢٦,٤٢٢)	(٣,٣٩٨,٤٩٩)	إعادة قياس عقود الإيجار (إيضاح ١٩)*
٣,٦٨١,٦٠١	٣,٤٧٢,٨٦٦	تكاليف تمويل
(١٢,٢٥٠,٠٠٠)	(٩,٥٠٠,٠٠٠)	المسدد خلال السنة
٩٣,٦٩٠,٦٧٠	٨٤,٢٦٥,٠٣٧	صافي القيمة الدفترية

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، قامت إدارة الصندوق بإعادة قياس المدفوعات المتغيرة لالتزام الإيجار 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 ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	أقل من سنة - الجزء المتداول
٨٤,١٩٠,٦٧٠	٧٤,٧٦٥,٠٣٧	من سنة إلى خمس سنوات - الجزء غير المتداول
٩٣,٦٩٠,٦٧٠	٨٤,٢٦٥,٠٣٧	

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١١- ذمم ايجارات مدينة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٩٨,١٧٥,٨٣٣	٨٨,٤٦٧,١٣٥	ذمم ايجارات مدينة
(٧٩,٢٨٣,٨٠٤)	(٦٨,٦٢١,٠٧٧)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٨,٨٩٢,٠٢٩	١٩,٨٤٦,٠٥٨	

فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٥٨,٩١٢,٨٤٣	٧٩,٢٨٣,٨٠٤	الرصيد في بداية السنة
٢٠,٣٧٠,٩٦١	(١٠,٦٦٢,٧٢٧)	محمل خلال السنة
٧٩,٢٨٣,٨٠٤	٦٨,٦٢١,٠٧٧	الرصيد في نهاية السنة

يقيس الصندوق مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم ايجارات 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 ايجارات المدينة				٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
أيام تجاوز الاستحقاق				
الإجمالي	أكثر من سنة	أكثر من ٦ شهور و أقل من سنة	أقل من ٦ شهور	
٧٧,٥٧%	٩٥,٥٥%	١٠,٢٧%	٤,٩٩%	معدل الخسائر الائتمانية المتوقعة
٨٨,٤٦٧,١٣٥	٧٠,٥٧٤,٥١١	٥,٥٨٨,٢٥٧	١٢,٣٠٤,٣٦٧	ذمم ايجارات 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

ذمم ايجارات المدينة				٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
أيام تجاوز الاستحقاق				
الإجمالي	أكثر من سنة	أكثر من ٦ شهور و أقل من سنة	أقل من ٦ شهور	
٪٨١	٪٨٩	٪٦٩	٪٤٥	معدل الخسائر الائتمانية المتوقعة
٩٨,١٧٥,٨٣٣	٧٥,٧٥٣,٩٧٢	٨,٠٨٣,٨٧٨	١٤,٣٣٧,٩٨٣	ذمم ايجارات المدينة
(٧٩,٢٨٣,٨٠٤)	(٦٧,٢٥٧,٦٢١)	(٥,٥٤٧,٤٢٨)	(٦,٤٧٨,٧٥٥)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٨,٨٩٢,٠٢٩	٨,٤٩٦,٣٥١	٢,٥٣٦,٤٥٠	٧,٨٥٩,٢٢٨	صافي القيمة الدفترية

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١٢- النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٦,٥٠٨,٥٢٢	١٦٦,١٥٦	مراوحة
١,٨٠٢,٣٧٢	-	النقد لدى البنك
٨,٣١٠,٨٩٤	١٦٦,١٥٦	

١٣- قروض

حصلت شركة عمار 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 ٢٠٢٤، بلغ الرصيد القائم للقروض ٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢ ريال سعودي (مقارنة بـ ٣٥٣,٥٦٦,٣٠٨ ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣). بالإضافة إلى ذلك، بلغت تكاليف التمويل المرتبطة بهذا القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٤,٩٩٤,٨٨٠ ريال سعودي (مقارنة بـ ٦,٣٤٣,٨٢٢ ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).

فيما يلي بيان الحركة على رصيد القروض خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٣٥٣,٩٨٩,٦٠٥	٣٥٣,٥٦٦,٣٠٨	الرصيد في بداية السنة
-	٣٤٧,٥٠٠,٠٠٠	المحصل خلال السنة
١٨,٧٩٤,٣١٧	٣١,٦١٨,٨٣٣	تكاليف التمويل خلال السنة
(١٩,٢١٧,٦١٤)	(٣٨٠,١٩٠,٢٦١)	مسدد خلال السنة
٣٥٣,٥٦٦,٣٠٨	٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢	الرصيد في نهاية السنة

١٤- ذمم دائنة تجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١٨,٠٠٠,٠٠٠	(١٧,١٩٧,٦٢٨)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") (إيضاح ٢٠)
-	١,٣٤٢,١٧١	فهد إبراهيم سعد الموسى
١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٥٣٩,٧٩٨	

١٥- إيرادات إيجارات غير مكتسبة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٦,٣٦٩,٥٤٥	٦,٤٣٧,٥٧٢	مجمع تجاري بالرياض
٣,٥٩١,٩٢٠	٤,٥٧٩,٠٧٠	ضيافة
١,٨١٧,٤٦١	١,٥٧٣,٨٥٥	بلازا ١ - تجاري
١,١١٧,٦٣٢	٩٥٠,٧١٧	مبنى تجاري وإداري بجدة
١,٠٣٢,٧٠١	-	ذا باد
٩٧٩,٩٣٩	١,٣١٣,٣١٣	بلازا ١ - سكني
١٤,٩٠٩,١٩٨	١٤,٨٥٤,٥٢٧	

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١٦- مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٣,٧٤٠,٦٧٩	١,٢٧٧,٨٥٤	المصروفات التشغيلية المستحقة
٣,١٧١,٧٦٥	٢,٥٩٣,٨٣١	أتعاب إدارة الصندوق المستحقة (إيضاح ٢٠)
١,٢٤٩,٣٨٦	-	العملاء الدائنين
٢٦٥,٤٦٦	٤٠٧,٥٢٤	أتعاب أمين الحفظ المستحقة
١٨٦,٩٣٧	١٥٥,٩٣٦	الأتعاب المهنية المستحقة
٣٤,٠٧٣	-	ضريبة القيمة المضافة المستحقة
-	٥٧١,١٠٠	أخرى
٨,٦٤٨,٣٠٦	٥,٠٠٦,٢٤٥	

١٧- إيرادات التأجير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٢٦,٥٩٣,٤١٩	٢٩,٨٦٠,٢٥٦	مجمع تجاري بالرياض
-	٣,٨٩٩,٩٣٥	دارنف أجياد
-	٤٢١,٤٥٧	درنف كدي
١٥,٢١٨,٦٨٨	١٤,٥٣٣,٥٠١	ضيافة
٦,٥٧١,٣٨٩	٥,٨١٨,٧٠٧	بلازا ١ - تجاري
٤,٨١٤,٩٥٩	٥,٢٤٨,٤١٩	بلازا ١ - سكني
٤,٠١٣,٠٠٩	١,٦٠٩,٥٦٠	ذا باد
٣,٣١٢,١٧٣	٣,١٢١,٦٠٧	مبنى تجاري وإداري بجدة
٦٠,٥٢٣,٦٣٧	٦٤,٥١٣,٤٤٢	
٦٠,٥٢٣,٦٣٧	٦٤,١٥٣,٠٥٤	إيرادات التأجير
-	٣٦٠,٣٨٨	إيرادات اطعمة وأغذية
٦٠,٥٢٣,٦٣٧	٦٤,٥١٣,٤٤٢	

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١٨- مصروفات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٣,٢٣٤,٢٢٠	٢,٠٧٨,٠٠٠	عمولة التحصيل
٣,١١٤,٠٠٠	٢,٠٧٨,٠٠٠	أتعاب إدارة العقارات
٢,٧٧٣,٢٧١	٢,٣٦٣,٧٣٢	أتعاب تجهيز تشغيل فنادق مكة
٩٥١,٧٣١	٩١١,٠٥٦	مصروف كهرباء
٩١٦,٨٠٠	١,٠٧٩,٥٨٥	حراسة وأمن
٩٠٣,٥٢٦	٨٧٥,٠٩٣	مصروف مياه
٦٠٧,٣٤٥	٤٤٢,٦٧٧	صيانة واصلاح
٥٦٩,٣٢٣	٥١٥,٠٦٨	أتعاب التسجيل والتداول
٥٣١,٦٨١	٦٤٠,٦٨٢	أتعاب مهنية
٤١٩,٠٥٧	٣٣٨,٩٤٧	عمولة توقيع عقد
٣٢٠,٦٠٠	٧٢٥,١٤٠	مصروفات نظافة
-	٢,٦٩٦,٣٣٩	مصروفات أعاشة
٨٤٥,٤٢١	٢,١٢٥,٢٨٣	أخرى
١٥,١٨٦,٩٧٥	١٦,٨٦٩,٦٠٢	

١٩- إيرادات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٧,٤٠٩,٠٢٢	٢,٩٩١,٨٥١	إعادة قياس عقود الإيجار (إيضاح ١٠)
٨,٥٢٢	-	إيراد مرابحة
-	٤,٣٩٦,١٠٦	استبعاد أستثمار عقاري (ذا باد)
-	١,٤٠٥,١٧٩	أخرى
٧,٤١٧,٥٤٤	٨,٧٩٣,١٣٦	

٢٠- 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
مدین / (دائن)	مدین / (دائن)	أتعاب إدارة الصندوق	مدير الصندوق	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")
(٢,٠٧٣,٨٠٦)	(١,٨١٠,٢٨٠)			

الأرصدة الناتجة مع الأطراف ذات العلاقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
مدین / (دائن)	مدین / (دائن)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") (إيضاح ١٤)
(١٨,٠٠٠,٠٠٠)	(١٧,١٩٧,٦٢٨)	
(٣,١٧١,٧٦٥)	(٢,٦٠٥,٨٧٢)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") (إيضاح ١٦)

٢١- المطلوبات المحتملة والارتباطات

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

٢٢- توزيعات الأرباح

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

٢٣- 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.

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان والتي تتمثل في تسبب طرف ما بخسائر مالية للطرف الثاني ويكون ذلك بسبب عدم مقدرته 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 ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١٨,٨٩٢,٠٢٩	٨٨,٤٦٧,١٣٥	ذمم إيجارات مدينة، صافي (إيضاح ١١)
٨,٣١٠,٨٩٤	١٦٦,١٥٦	النقد وما في حكمه (إيضاح ١٢)
٢٧,٢٠٢,٩٢٣	٨٨,٦٣٣,٢٩١	

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 مصر في 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.

أكثر من سنة	أقل من سنة	القيمة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
-	٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢	٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢	قروض (إيضاح ١٣)
-	٨٤,٢٦٥,٠٣٧	٨٤,٢٦٥,٠٣٧	مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات (إيضاح ١٠)
-	١٨,٥٣٩,٧٩٨	١٨,٥٣٩,٧٩٨	ذمم دائنة تجارية (إيضاح ١٤)
-	٤,٩٩٥,٧٧٤	٤,٩٩٥,٧٧٤	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى (إيضاح ١٦)
-	٤٦٠,٢٩٤,٩٥١	٤٦٠,٢٩٤,٩٥١	

* 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 ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٢٣- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

أكثر من سنة	أقل من سنة	القيمة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	٦,٣٤٣,٨٢٢	٣٥٣,٥٦٦,٣٠٨	قروض (إيضاح ١٣)
٨٤,١٩٠,٦٧٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	٩٣,٦٩٠,٦٧٠	مطلوبات عقود الأيجار بموجب حق استخدام موجودات (إيضاح ١٠)
-	١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	ذمم دائنة تجارية (إيضاح ١٤)
-	٨,٦٤٨,٣٠٦	٨,٦٤٨,٣٠٦	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى (إيضاح ١٦)
٤٣١,٤١٣,١٥٦	٤٢,٤٩٢,١٢٨	٤٧٣,٩٠٥,٢٨٤	

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 جوهرية. إن ذمم الأيجارات 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 ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	قروض بمعدلات فائدة متغيرة (إيضاح ١٣)
٣٥٣,٥٦٦,٣٠٨	٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢	

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:

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

قائمة المركز المالي		قائمة الدخل		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
ريال سعودي		ريال سعودي		
نقطة ١٠٠-	نقطة ١٠٠+	نقطة ١٠٠-	نقطة ١٠٠+	
(٣,٥٣٥,٦٦٣)	٣,٥٣٥,٦٦٣	(٣,٥٣٥,٦٦٣)	٣,٥٣٥,٦٦٣	تكلفة تسهيلات التمويل الإسلامي
(٣,٥٣٥,٦٦٣)	٣,٥٣٥,٦٦٣	(٣,٥٣٥,٦٦٣)	٣,٥٣٥,٦٦٣	حساسية التدفق النقدي (صافي)

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٢٣- 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 ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٣٥٣,٥٦٦,٣٠٨	٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢	قروض (إيضاح ١٣)
(٨,٣١٠,٨٩٤)	(١٦٦,١٥٦)	يطرح:
٣٤٥,٢٥٥,٤١٤	٣٥٢,٣٢٨,١٨٦	النقد وما في حكمه (إيضاح ١٢)
٥١٣,١٥٧,٥٤٧	٥١٢,٤٣١,٢٦٢	صافي الدين
٪٦٧	٦٨٪	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
		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.

٢٤- قياس القيمة العادلة

تقدير القيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٧)	٧٥٤,٧٥٩,٨١٩	-	-	٧٥٤,٧٥٩,٨١٩
موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٨)	٨١,٠٥٦,١٣٨	-	-	٨١,٠٥٦,١٣٨
	٨٣٥,٨١٥,٩٥٧	-	-	٨٣٥,٨١٥,٩٥٧

المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	القيمة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٨٠٦,٩٢٨,٧٤١	-	-	٨٠٦,٩٢٨,٧٤١	عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٧)
٩٠,٥٦٦,٠٩١	-	-	٩٠,٥٦٦,٠٩١	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٨)
٨٩٧,٤٩٤,٨٣٢	-	-	٨٩٧,٤٩٤,٨٣٢	

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 للبنود في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة.

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

معدلات الخصم: التي تعكس تقييمات السوق الحالية بشأن عدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٧٪ - (١٪).

معدلات الرسملة: بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٥٪ - ٨,٥٪).

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

معدلات الشواغر المقدرة: بناءً على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي.

تكاليف الصيانة: بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعقار على مدى العمر الإنتاجي المقدر له.

القيمة النهائية: في ضوء الافتراضات المتعلقة بتكاليف الصيانة ومعدلات الشواغر وإيجارات السوق.

لم تطرأ أي تغييرات على طرق التقييم خلال السنة

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٢٥- تحليل الاستحقاق للموجودات والمطلوبات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	أكثر من سنة	أقل من سنة	إيضاح	الموجودات
٧٥٤,٧٥٩,٨١٩	٧٥٤,٧٥٩,٨١٩	-	٧	عقارات استثمارية، صافي
٨١,٠٥٦,١٣٨	٨١,٠٥٦,١٣٨	-	٨	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي
٦٩,٥٨٠,٩٠٢	٦٩,٥٨٠,٩٠٢	-	١٠	حق استخدام موجودات، صافي
٦٣,٨٥٢,٠٠٠	٦٣,٨٥٢,٠٠٠	-		أستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٠,٠٢١,٤٢٨	-	٢٠,٠٢١,٤٢٨	١١	ذمم ايجارات مدينة، صافي
١,٣١١,٥١٩	-	١,٣١١,٥١٩		ضريبة القيمة المضافة مدفوعة مقدما
١٦٦,١٥٦	-	١٦٦,١٥٦	١٢	النقد وما في حكمه
٩٩٠,٧٤٧,٩٦٢	٩٦٩,٢٤٨,٨٥٩	٢١,٤٩٩,١٠٣		إجمالي الموجودات
				المطلوبات
٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢	٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢	-	١٣	قروض
٨٤,٢٦٥,٠٣٧	٨٤,٢٦٥,٠٣٧	-	١٠	مطلوبات عقود الايجار بموجب حق استخدام موجودات
١٨,٥٣٩,٧٩٨	-	١٨,٥٣٩,٧٩٨	١٤	ذمم دائنة تجارية
١٤,٨٥٤,٥٢٧	-	١٤,٨٥٤,٥٢٧	١٥	ايرادات ايجار غير مكتسبة
٤,٩٩٥,٧٧٤	-	٤,٩٩٥,٧٧٤	١٦	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٤٧٥,١٤٩,٤٧٨	٤٣٦,٧٥٩,٣٧٩	٣٨,٣٩٠,٠٩٩		إجمالي المطلوبات
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	أكثر من سنة	أقل من سنة	إيضاح	الموجودات
٨٠٦,٩٢٨,٧٤١	٨٠٦,٩٢٨,٧٤١	-	٧	عقارات استثمارية، صافي
٩٠,٥٦٦,٠٩١	٩٠,٥٦٦,٠٩١	-	٨	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي
٧٧,٢٧٤,٢٧٤	٧٧,٢٧٤,٢٧٤	-	١٠	حق استخدام موجودات، صافي
١٨,٨٩٢,٠٢٩	-	١٨,٨٩٢,٠٢٩	١١	ذمم ايجارات مدينة، صافي
٨,٣١٠,٨٩٤	-	٨,٣١٠,٨٩٤	١٢	النقد وما في حكمه
١,٠٠١,٩٧٢,٠٢٩	٩٧٤,٧٦٩,١٠٦	٢٧,٢٠٢,٩٢٣		إجمالي الموجودات
				المطلوبات
٣٥٣,٥٦٦,٣٠٨	٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	٦,٣٤٣,٨٢٢	١٣	قروض
٩٣,٦٩٠,٦٧٠	٨٤,١٩٠,٦٧٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	١٠	مطلوبات عقود الايجار بموجب حق استخدام موجودات
١٨,٠٠٠,٠٠٠	-	١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٤	ذمم دائنة تجارية
١٤,٩٠٩,١٩٨	-	١٤,٩٠٩,١٩٨	١٥	ايرادات ايجار غير مكتسبة
٨,٦٤٨,٣٠٦	-	٨,٦٤٨,٣٠٦	١٦	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٤٨٨,٨١٤,٤٨٢	٤٣١,٤١٣,١٥٦	٥٧,٤٠١,٣٢٦		إجمالي المطلوبات

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

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

٢٥- تحليل الاستحقاق للموجودات والمطلوبات (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م تجاوزت المطلوبات المتداولة للصندوق الموجودات المتداولة بقيمة ١٦,٨٩٠,٩٩٦ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٣٠,١٩٨,٤٠٣ ريال سعودي)، والتي تعود بشكل رئيسي إلى الذمم الدائنة التجارية وإيرادات ايجار غير مكتسبة البالغة ٣٣,٣٩٤,٣٢٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٣٢,٩٠٩,١٩٨ ريال سعودي)، وعلى الرغم من العجز في رأس المال العامل للصندوق فإن الصندوق لديه تدفق نقدي تشغيلي بقيمة ٤١,١٢٣,٤١٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٣٦,٥٥٧,٨١٧ 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.

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 أخير يوم للتقييم

كان آخر يوم تقييم في السنة هو بتاريخ ٣٠ جمادى الآخر ١٤٤٦ هـ الموافق ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

٢٨- أحداث لاحقة

ترى الإدارة أنه لم تكن هناك أحداث لاحقة هامة بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وحتى تاريخ اعتماد البيانات المالية قد يكون لها تأثير جوهري على البيانات المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

٢٩- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٧ رمضان ١٤٤٦ هـ الموافق ٢٧ مارس ٢٠٢٤ م.