

Middle East Financial Investment Company

MEFIC REIT FUND

MEFIC REIT Annual Report | December 2025

Asset in which the fund is investing in

Property Name

Commercial mall in Riyadh
Drnef Ajyad In Makkah
Drnef Kudai In Makkah
Commercial tower in Jeddah
The Pad in Dubai

Plaza 1 in Riyadh
Dhiyafa in Riyadh

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

Classification Property	Property Name	Book Value	Percentage%	* Rent Status
Investment properties	Commercial mall in Riyadh	538,767,000	69%	Managed by an Operator
	Drnef Ajyad In Makkah	115,897,000	15%	Managed by an Operator
	Drnef Kudai In Makkah	53,196,385	7%	Managed by an Operator
leasehold properties	Plaza 1 in Riyadh	13,919,431	2%	Managed by an Operator
	Dhiyafa in Riyadh	57,626,754	7%	Managed by an Operator
Total		779,406,570		

value of the leased real estate	The percentage of the	100%
---------------------------------	-----------------------	------

value of the unleased real estate	The percentage of the	0%
-----------------------------------	-----------------------	----

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

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

Classification Property	Property Name	Rent (SAR)	Percentage%
Investment properties	Commercial mall in Riyadh	30,217,874	50%
	Drnef Ajyad In Makkah	4,349,278	7%
	Drnef Kudai In Makkah	1,173,913	2%
	Commercial tower in Jeddah	2,482,778	4%
leasehold properties	Plaza 1 in Riyadh	10,554,416	17%
	Dhiyafa in Riyadh	12,254,391	20%
Total		61,032,652	

The percentage of uncollected revenues from total revenues and the ratio of non-cash expenditure from the fund's net profits - 2025

The percentage of uncollected revenues from total revenues	24%
The ratio of non-cash expenditure from the fund's net profits	-8040.3%

Occupancy rates and the percentage of rented and non-rented units during 2025

Property Classification	Property Name	Occupancy Rate	Rent Status *
Investment properties	Commercial mall in Riyadh	95%	Managed by an Operator
	Drnef Ajyad In Makkah	85%	Managed by an Operator
	Drnef Kudai In Makkah	0%	Managed by an Operator
	Commercial tower in Jeddah	74%	Managed by an Operator
	Excellent shares in the Vial Vento project	0%	N/A
leasehold properties	Plaza 1 in Riyadh	76%	Managed by an Operator
	Dhiyafa in Riyadh	72%	Managed by an Operator
Total occupancy rate	80%		
Total vacancy rate	20%		

The net asset value of the fund / unit	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Net asset value "NAV" (SAR)	515,769,472	515,412,641	513,157,547	524,630,693	521,932,190	669,689,865
Number of units	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800
NAV per unit (SAR / unit)	7.0386	7.0338	7.0030	7.1596	7.1227	9.1392
Highest and lowest NAV per unit (SAR / unit)	7.0386 / 7.1753	7.0338 / 6.9430	7.0030 / 7.3367	7.1596 / 7.2285	7.1227 / 9.1056	9.1392 / 9.7896
Earnings per share "EPS" Profit (Loss) per Unit (SAR / Unit)	0.005	0.11	(0.16)	0.19	(1.82)	(0.90)
Dividend per share "DPS" (SAR / unit)	-	0.08	-	0.15	0.20	0.25
Dividend Yield on the initial unit price	0.00%	0.80%	0.00%	1.50%	2.00%	2.50%
The cumulative dividend yield since the fund's inception	9.76%	10.56%	9.76%	9.76%	8.26%	6.26%
The percentage of the fund costs to the fund's total assets value	4.79%	3.27%	6.05%	3.89%	6.45%	5.72%
percentage of borrowed assets in the total assets value	33.53%	35.58%	35.29%	34.56%	33.86%	29.65%
loan fulfilment and due date - 28 Jan 2026G						

MEFIC REIT Performance vs. benchmark performance							
	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
MEFIC REIT performance (SAR/unit)	3.47	4.06	4.94	4.77	7.22	7.21	7.85
change %	-14.53%	-17.81%	3.56%	-33.93%	0.14%	-8.15%	-3.68%
REIT sector index (benchmark)	2,921.67	3,172.89	3,667.66	3,975.44	4,611.65	4,285.34	4,197.60
Change %	-7.92%	-13.49%	-7.74%	-13.80%	7.61%	2.09%	15.85%
TASI (Main Market Index)	10,490.69	12,036.50	11,967.39	10,478.46	11,281.71	8,689.53	8,389.23
Change %	-12.84%	0.58%	14.21%	-7.12%	29.83%	3.58%	7.19%

Unit price and index value as of December 31 of the end of each year

The indicative indicator for the performance of the fund's units is the real estate exchange-traded funds index in the Kingdom of Saudi Arabia, and its information is obtained from the www.saudiexchange.sa website

Net profit of the fund	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Net profit (loss) (SAR)	356,829	8,115,892	(11,473,146)	13,689,377	(133,121,167)	(66,244,264)	27,979,887
Number of issued units (unit)	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800	73,276,800
Net income (loss) per unit (SAR / share) "EPS"	0.005	0.11	(0.16)	0.19	(1.82)	(0.90)	0.38

Operating performance and returns

Performance Indicators and Return	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Net profit (loss)	356,829	8,115,892	(11,473,146)	13,689,377	(133,121,167)	(66,244,264)	27,979,887
Total operating income (loss) after deducting all interest and depreciations	16,516,058	32,158,149	(96,373)	23,363,697	(11,067,224)	(1,062,790)	32,112,432
EBITDA	54,579,307	54,340,504	43,282,859	49,781,662	42,342,673	47,060,860	86,828,657
EBIT	21,504,748	32,158,149	3,585,228	27,573,856	11,744,453	16,073,179	52,270,372
Return on Equity (net profit / equity)	0.07%	1.57%	-2.24%	2.61%	-26.00%	-9.89%	3.71%
EBITDA / total assets	5.87%	5.49%	4.32%	4.86%	4.07%	4.02%	6.42%
EBITDA / equity	13.18%	11.44%	8.43%	9.49%	8.11%	7.03%	11.51%
Gross return (net profit / NAV at the beginning of the period)	0.04%	0.81%	-2.19%	2.62%	-19.88%	-8.78%	3.71%
Gross return (net income / beginning NAV) for the last three years	0.07%	1.55%	-1.71%	1.81%	-17.66%	-9.04%	3.82%
Gross return (net income / beginning NAV) since fund inception					0.05%		

Revenues performance

Revenues (SAR)	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Annual revenues (Rental Income)	61,032,652	64,513,442	60,523,637	63,208,848	56,067,679	65,874,499	95,753,865
Total revenues for 1 year	61,032,652	64,513,442	60,523,637	63,208,848	56,067,679	65,874,499	95,753,865
Total revenues for 3 years	186,069,731	188,245,927	179,800,164	185,151,026	217,696,043	185,162,558	119,288,059
Total revenues since inception	466,974,622	405,941,970	364,962,722	304,439,085	241,230,237	185,162,558	119,288,059

Percentage of Expenses incurred by the fund	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Total OPEX and Fund expenses	(15,826,268)	(18,966,074)	(17,240,778)	(13,427,186)	(13,725,006)	(14,248,214)	(8,925,207)
Total rental income	61,032,652	64,513,442	60,523,637	63,208,848	56,067,679	65,874,499	95,753,865
“OPEX and Fund Expenses” to total rental income	25.93%	29.40%	28.49%	21.24%	24.48%	21.63%	9.32%

Service , commissions and fees paid by the fund to external parties	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Total operating expenses of the properties (OPEX)	10,918,110	15,631,431	14,085,971	10,438,440	10,544,612	9,311,925	7,032,345
Total operating expenses to the total rental income	17.89%	24.23%	23.27%	16.51%	18.81%	14.14%	7.34%
Fund expenses							
Fund management fees	1,811,534	1,810,280	1,803,310	1,843,571	1,833,179	2,409,228	360,810
Custodian's fees	150,000	284,790	250,493	216,830	158,023	172,088	206,192
Other fees	1,212,662	83,823	224,113	-	353,780	1,554,605	161,135
Listing Fees	89,877	115,068	169,323	167,622	184,286	183,845	207,150
Registration fees	400,000	400,000	400,000	400,000	411,500	420,000	420,000
Legal fees	901,141	419,682	-	-	-	19,469	210,000
Valuation Fees	277,945	156,000	242,443	297,723	158,126	81,504	230,450
Sharia audit fees	10,000	10,000	10,125	8,000	25,000	25,000	13,125
Audit Fees	55,000	55,000	55,000	55,000	56,500	70,550	84,000
Total fund expenses	4,908,159	3,334,643	3,154,807	2,988,746	3,180,394	4,936,289	1,892,862
The ratio of fund expenses to the total rental income	8.04%	5.17%	5.21%	4.73%	5.67%	7.49%	1.98%
Total financing cost	25,532,152	32,835,393	18,794,317	21,197,405	16,842,480	16,426,164	17,095,974

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

Special commissions earned by the fund manager	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Fund management fee	1,811,534	1,810,280	1,803,310	1,843,571	1,833,179	2,409,228	360,810
Facility arrangement fee	-	-	-	-	-	214,387	-
Transaction fees	-	-	-	-	-	815,153	-

Fundamental and non-fundamental changes

- MEFIC Capital announces that the board of directors of the fund has approved a non-material changes in MEFIC REIT Fund.
- Announcement by Middle East Financial Investment Company regarding an update of the terms and conditions of MEFIC REIT Fund.
- Middle East Financial Investment Company (MEFIC Capital) Announces the Occurrence of Specific Event to MEFIC REIT Fund.
- MEFIC REIT Fund announces an Addendum Announcement regarding an Addendum Announcement from Middle East Financial Investment Company (MEFIC Capital) Concerning the Occurrence of a Specific Event Related to MEFIC REIT Fund.
- Middle East Financial Investment Company (MEFIC Capital) Announces the Occurrence of Specific Event to MEFIC REIT Fund.
- Middle East Financial Investment Company (MEFIC CAPITAL) Announces a Change in the membership of the Board of Directors of MEFIC REIT Fund.

- Middle East Financial Investment Company (MEFIC Capital) Announces a Change in the membership of the Board of Directors of MEFIC REIT Fund.
- Announcement by Middle East Financial Investment Company (MEFIC Capital) regarding an update of the terms and conditions of MEFIC REIT Fund.

Board of Directors Reports:

- Approval to sell Souq Sharq property.
- The Board approved writing off some of tenants outstanding balance.
- Approval to delegate authorize staff at MEFIC Capital, whose names are listed in the resolution, to approve and sign contracts and agreements related to service providers of the MEFIC REIT Fund, negotiate settlements with tenants, review and check all previous agreements and contracts in a manner that protects the Fund's rights.
- Approve the financial statements of the MEFIC REIT Fund and the Fund's annual report for the fiscal year 2024G.
- Approval to appoint new representatives for the Fund at Tadawul and revoke previous authorizations in this regard.
- Approve the appointment of Al Maqsad Company as an property manager for some of the Fund's properties.
- Approval to appoint Ibrahim Ahmed Al-Bassam & Co. (PKF), as an external auditor to examine and audit the financial statements for the six-month period ending 30-June-2025G, and for the fiscal year ending 31-December- 2025G.
- Approval to sell Al Andalus property and use the proceeds as a partial repayment of bank financing.
- Approval of the decision to sell Souq Sharq property, provided that the Fund shall not bear any taxes fees/commission.

- Approval of the interim financial statements of the MEFIC REIT Fund for the period ending 30-June-2025G.
- The Board canceled its previous decision regarding the sale of Souq Sharq property.

MEFIC REIT Risk Assessment Report / December 2025

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

Number	Type of risk	Risk Description	Applies	Risk evaluation mechanism
1	Investment Risk	There is no guarantee that the fund will succeed in achieving returns for investors, or that the returns will be appropriate with the risks of investing in the fund and the nature of the transactions described in these terms and conditions. It is possible for the value of the units to decrease or for investors to lose some or all of their invested capital and, some properties are leased and with the expiry of the term the assets would no longer be in the books of MEFIC REIT.	✓	The fund manager does not provide any guarantee that the fund will succeed in achieving returns to investors, except for what has been mentioned in the terms and conditions The fund manager seeks to achieve the best performance for the fund's real estate in order to protect shareholders' rights.
2	Sharia Compliance Risk	The fund's investments must be made in accordance with the rules of Islamic Sharia as determined by the Sharia Board. These controls apply to the investment structure and to some extent the fund's activities and the diversification of its investments. In order to adhere to these controls, the fund may be forced to abandon the investment or part of it, or part of its income if the investment or investment structure is in violation of the Islamic Sharia regulations, Additionally there is a risk that some violations might happen by not following the sharia guidelines.	✓	The funds' mandate to invest in sharia compliant products and is disclosed in the T&Cs of the Fund. The fund is subject to the supervision of the Sharia Supervisory Board. It should be noted that all the operations of the fund are reviewed by the Sharia Board and the sharia report for the fund is issued by the sharia auditors on compliance of the sharia guidelines each year.

Number	Type of risk	Risk Description	Applies	Risk evaluation mechanism
3	Risks of investing outside the Kingdom	International investment - outside the Kingdom - involves many risks such as the currency exchange rate, political and economic fluctuations, high costs to the investor and information security risks. In effect this could affect the fund's profits and / or the valuation of its assets, which may negatively affect the price of its units and profitability of the fund.	✓	The fund manager chose a country with low political risks, especially in the Gulf region, close to the Kingdom of Saudi Arabia in policies and legislation, and with a stable currency.
4	Market risk	The risk of adverse changes in the economic conditions like demand-supply imbalance, insufficient credit availability, etc. may have a negative impact on asset value. All these changes may have an impact on the fund's performance.	✓	The fund manager monitors economic changes and always seeks to take the necessary measures to protect the value of the assets.
5	Interest Rate Risk	The value of investments in the fund may be affected by the change in interest rates, and as financing expenses increase, Investment returns for unitholder would decrease since a higher portion of finance expense would impact the profitability of the fund. Also investment instruments, if any, priced at the market value may be adversely affected, leading to a decline in the unit price and profitability of the fund.	✓	The fund manager continues to search for low interest financing facilities and manage financing installments. The fund manager tries to find opportunities of hedging the unexpected rise in interest rates, but the interest rate risk is not in control of the Fund. The fund entered into a financing agreement "Profit Rate Cap", before as the rate of profitability on financing is limited to a higher ceiling, and it was agreed that the profit rate does not reach a higher level than the higher ceiling level in all cases but that has already expired.
6	The risk of trading at a price below the market value of the IPO price	Units may be traded at a price lower than the initial offering price at the time of subscription, and unit owners may not be able to fully recover the value of their investment. Units may be traded at a lower price than their value for several reasons, including unfavorable market conditions, weak investor expectations about the feasibility of the strategy and investment policy for the fund, and an increase in supply over demand for units. This may negatively affect the unit's trading price or return on investment.	✓	The average trading price of the fund's units is less than the listing price, similar to most REIT funds listed in the market, as the company prepares feasibility studies in addition to strategic studies in order to maintain the unit price and not to increase the supply over demand, which contributes to the drop in unit prices.

Number	Type of risk	Risk Description	Applies	Risk evaluation mechanism
7	Risks of valuing the fund's net assets	The value of the fund's net assets is determined at least once every six months. However, the value of the fund's primary investments may change in the period between valuations. Therefore, the market price of the units can be determined based on historical information that may not reflect the current value of the fund's underlying investments. Moreover, the fees payable to the fund manager are only modified from one evaluation to another. Thus, the owner of the units is not aware of the value of the fund's assets updated during this period, and he may dispose of the units of the fund in a manner that may negatively affect his returns on the value of his investment.	✓	In the event that there is any clear discrepancy, the fund manager will inform the unit holders immediately, and the fund manager studies and carefully selects the asset valuation companies that meet all the requirements of the executive authorities so as not to harm the value of the assets by giving an unfair value to the assets managed.
8	Risks of fundamental value reversal	The quoted market price of the units may not reflect the value of the fund's underlying investments. The money markets may be exposed to large fluctuations in prices and the volume of transactions from time to time, and this matter, in addition to economic, political and other conditions, leads to a negative impact on the value and price of trading units. As a closed public real estate fund, the price of a single unit may be affected by a number of factors, many of which are outside the control of the fund and some of them are related to the fund and its operations, some of which affect real estate investment or stock markets in general .	✓	the fund manager has a qualified team that target to operate the fund in an efficient way
9	Risks of constraints related to raising funds for future acquisitions	Distribution requirements and financing restrictions under the directives of REITs may limit the fund's flexibility and ability to grow through acquisitions. The fund intends to distribute at least 90% of its net profits to the unitholders, with the exception of profits resulting from the sale of basic real estate assets and other investments, which may be reinvested in additional assets or the maintenance and renewal of the fund's existing assets. In addition, in order to maintain the fund's status as a traded real estate investment fund, the financing ratios of the fund must not exceed 50% of the fund's total assets value. As a result, the fund has a limited ability to improve its assets or achieve growth through the acquisition of additional assets, and thus may affect the profitability of the fund, knowing that the fund can increase its capital by offering priority rights in line with the Capital Market Authority regulations and the Companies Law.	✓	In the event that the fund manager wishes to make future acquisitions, the fund will increase its capital by offering priority rights in line with the Authority's regulations. Or the use of other options that are compatible with the terms and regulations of the REIT funds.

Number	Type of risk	Risk Description	Applies	Risk evaluation mechanism
10	Risks of potential conflicts of interest	The fund is subject to different situations of conflict of interest because the fund manager and its subsidiaries, their respective managers, managers and associates may be involved in real estate activities and other commercial activities, directly or indirectly. In this regard, the fund may from time to time deal with persons, companies, institutions or companies that are associated with the subsidiary companies of the fund manager to facilitate investment opportunities. It does not require the bodies to whom the fund's board of directors has delegated specific responsibilities (including the fund manager) to devote all of their resources to the fund. In the event that any of the aforementioned bodies dedicate its responsibilities or resources to the benefit of others, this may limit its ability to devote its resources and responsibilities to the benefit of the fund, which may affect the Fund's ability to achieve its objectives in terms of growth in returns and the ability to achieve a better market value for unit.	✓	In the event of a conflict of interest, the portfolio manager will inform the fund's board of directors of the potential for a conflict of interest, and then the board of directors will take the necessary decisions to prevent the occurrence of conflicts that could harm investors.
11	Currency exchange rate risk	The fund's main currency is the Saudi riyal, but the fund may acquire real estate, enter into investments, or pay any fees or costs in a currency other than the Saudi riyal. Consequently, any change in the exchange rate of these currencies may increase the costs incurred by the fund, which may negatively affect the fund's unit price. Also, unit holders for whom the Saudi riyal is not the base currency are exposed to exchange rate fluctuations.	✓	There is no currency exchange rate risk due to the fund investing in the United Arab Emirates, where the risk of currency exchange rates decreases due to the convergence of the local currency exchange rate with the UAE Dirham.
12	Technical risks	The fund manager relies on the use of technology in managing the fund, but its information systems may be exposed to hacks, viruses, or partial or complete disruption, which limits the fund manager's ability to effectively manage the fund's investments, which may negatively affect the fund's performance and consequently the unit holders of the fund.	✓	The fund manager follows policies and procedures related to information security systems so that any attempt to penetrate and prevent viruses is detected early, in addition to the policies and procedures of the business continuity plan.

Number	Type of risk	Risk Description	Applies	Risk evaluation mechanism
13	The risk of default of the fund manager	Whereas, the fund manager is obligated by his pure will, in the event that the fund's return is less than 5%, to donate to pay no more than a return of 2% of the MEFIC's own assets for the investor unit holders by offering, for the unsold units since the beginning of the offering. Consequently, in the event of a default, the fund manager will not be able to make the obligatory donation of the difference in return if it falls below the target.	✓	The fund manager does not provide guarantees, except for those mentioned in the terms and conditions.
14	Liquidity Risk	The fund is subject to different situations of conflict of interest because the fund manager and its subsidiaries, their respective managers, managers and associates may be involved in real estate activities and other commercial activities, directly or indirectly. In this regard, the fund may from time to time deal with persons, companies, institutions or companies that are associated with the subsidiary companies of the fund manager to facilitate investment opportunities. It does not require the bodies to whom the fund's board of directors has delegated specific responsibilities (including the fund manager) to devote all of their resources to the fund. In the event that any of the aforementioned bodies dedicate its responsibilities or resources to the benefit of others, this may limit its ability to devote its resources and responsibilities to the benefit of the fund, which may affect the Fund's ability to achieve its objectives in terms of growth in returns and the ability to achieve a better market value for units.	✓	The fund manager has sufficient financial solvency to enable him to fulfill his obligations towards the fund's clients.

Number	Type of risk	Risk Description	Applies	Risk evaluation mechanism
15	Risk of projects delay or default	Risks that may result due to not completing the process of construction or development by the developer or the contractor of the fund's projects, which lead more cost on the fund and can't pay dividends which lead to minimize the benefits of the unitholders.	✓	The fund manager appoints a well-known operator with a good reputation in the market to accelerate the operational processes in both hotels.
16	Regulation and law risk	Risks that may results through differences between the Saudi laws and regulations and the country of investment laws and regulation which may lead to not fully understand on these country laws. There is a risk some operations/activities might fall short of complying with the relevant laws and regulations of the Kingdom of Saudi Arabia.	✓	The fund manager has as signed legal consultant to ensuring full understanding of the laws and regulation of investment and related activities and operations as well to make sure that all trade transactions are in compliance with applicable laws and regulations,. Constant monitoring is done by the fund manager to ensure that none of parties act against the laws and regulation.
17	Employees' turnover risk / Relying on senior staff	Financial services industry in Saudi Arabia has high employee turnover rate, the transfer of tasks and responsibilities and information from one employee to another can cost the fund additional time, effort, and money, impacting the speed and efficiency of the work. The success of the fund depends mainly on the success of its management team. The loss of the services of any member of the fund management team in general (whether due to resignation or otherwise) or the inability to attract and appoint additional employees may affect the fund's work and its system. The lack of a successful team to manage the fund may negatively affect the ability to develop real estate and fund assets And the ability to negotiate because of the interest of the fund, which may be reflected in the returns of the fund and the value of its investment units.	✓	The company sets policies and procedures followed, which stipulate that the team is trained to carry out the duties of the fund manager to the fullest, in addition to having a qualified alternative team to manage the fund. The fund manager actively seeks replacement of exiting employees and is working on succession plan for key positions. Moreover, time and efforts are invested in hiring interns/trainees to prepare them for progression in their role and ensure maximum continuity.

Number	Type of risk	Risk Description	Applies	Risk evaluation mechanism
18	The risk of collection	The risk of collection pertains to the risk of arising from the inability of delay in collecting rents for the fund, causing issues in its cash flow cycle and delaying Dividends to shareholders, if declared. The risk of collection pertains to the risk of arising from the inability of delay in collecting rents for the fund, causing issues in its cash flow cycle and delaying Dividends to shareholders, if declared.	✓	The fund manager has worked on appointing a collection agency and assigning law firms to pursue and file lawsuits against all those who are behind on payments. Considering that the lease contracts are binding, they are deemed a right for the fund, and the manager is diligently working to collect any amounts. All new contracts are entered into through EJAR system to ensure enforceability of rights and obligation both for lessor and tenants.
19	Insurance Risk	The risk of assets being uninsured or facing difficulty in obtaining insurance occurs when a property-specific risk occurs, and it is not insured, this could potentially cost the fund more than anticipated and planned for losses.	✓	The fund manager obtains and keep insured the largest properties in the fund's portfolio, which constitute a significant portion.
20	Governmental transaction Risk	The risk of governmental transaction lies in the potential non-acceptance of civil defense licenses or adherence to Saudi Building code requirements, this may result in additional costs and delays in project timelines.	✓	The fund manager works diligently to complete all necessary procedures.

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 ٢٠٢٥ م

مع تقرير مراجع الحسابات المستقل لحاملي الوحدات

صندوق ميڤك 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 الأخر
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٤	قائمة التدفقات النقدية
٣٩-٥	إيضاحات حول القوائم المالية



إلى السادة/مالي وحّدات 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 ٢٠٢٥ 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.

الأمور الرئيسية للمراجعة

الأمور 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.

الأمور الرئيسية للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة
تقييم الاستثمارات العقارية والفنادق	إشتملت إجراءات مراجعتنا على مايلي :
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.	● حصلنا على فهم لمنهجية التقييم التي اعتمدها مدير الصندوق في تقدير الإنخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية والفندق.
تحتفظ الاستثمارات العقارية و الفندقية بغرض زيادة رأس المال أو تحقيق عوائد إيجارية، ويتم عرضها بالتكلفة مطروحاً منها مجمع الاهلاك وأي خسائر انخفاض متراكمة.	● 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؛
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	● قمتنا 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 والتقدير الرئيسية التي استخدمها خبراء تقييم العقارات في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.
	● قمنا بإجراءات للتأكد من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين الخارجيين من قبل مدير الصندوق؛

الخير

هاتف 966 13 893 3378 ص.ب 4636
فاكس 966 13 893 3349 الخبر 31952

جدة

هاتف 966 12 652 5333 ص.ب 1651
فاكس 966 12 652 2894 جدة 21454

الرياض

هاتف 966 11 206 5333 ص.ب 69658
فاكس 966 11 206 5444 الرياض 11557



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)

الأمر الرئيسية للمراجعة (تمة)

الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة	الأمر الرئيسية للمراجعة
تقييم الاستثمارات العقارية	
<p>• قِيمنا 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.</p> <p>• قمنا بمطابقة متوسط القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والفندقية كما هو وارد في الإيضاح رقم ١٠ مع تقارير المقيمين الخارجيين؛</p> <p>• قيمنا مدي كفاية العرض والأفصاحات بالقيمة العادلة في القوائم المالية.</p>	<p>لتقييم انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية و الفندقية ، يقوم مدير الصندوق بمراقبة تقلبات القيمة العادلة للعقارات من خلال الاستعانة بمقيمي عقارين مستقلين معتمدين ("تقييم") لإجراء تقييم رسمي لاستثمارات الصندوق العقارية على أساس نصف سنوي.</p> <p>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.</p> <p>يرجى الرجوع الى ملخص المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية في إيضاح ٥ و المتعلق بانخفاض قيمة الاستثمارات العقارية كذلك في إيضاح ٤٥ الذي يتضمن التقديرات المحاسبية الهامة و الاحكام و الافتراضات المتعلقة بانخفاض القيمة بالاضافة الى إيضاح ٧ و ٨ الخاص بالاستثمارات العقارية و الفندقية .</p>

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 مانقر عن 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.



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

(٤/٣)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عمّا 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 خالصنا 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 مهفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار)
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

تواصل 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 المُطبقة.

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 بن البسام

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٧٠٣

الرياض: ١٢ شوال ١٤٤٧ هـ

الموافق: ٣١ مارس ٢٠٢٦ م



صندوق ميغك 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	مصرفوات 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 الأخر
 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	(هبوط) / 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 الايجار بموجب حق استخدام موجودات
(١٦,٨٦٩,٠٠٢)	(١٣,٨٦٤,٧٣٦)	٢٠	مصروفات 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 الأخر
٨,١١٧,٨٩٤	٣٥٦,٨٢٩		إجمالي الدخل الشامل للسنة

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

صندوق ميפק 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	ايضاح	
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.

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 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.

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)

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 للمالكي 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 ٣٧-٢٩-٦٠.

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

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 باستثناء الأستثمارات 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:

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.

١-١-٤ 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)

٢-٤-٤ الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات

١-٢-٤ الأعمار الإنتاجية 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).

٢-٢-٤ 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 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 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 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.

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)

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية

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
---	------------------------------------

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.

- 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 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. وتُعدّل 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 يُعدّل 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 للتعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

١-٥ الأدوات المالية (تتمة)

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 الاجراءات 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. تشمل 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)

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 التغيير معقولاً. ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قام الصندوق بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التي تم الإفصاح عن القيمة العادلة لها (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 تحسب بالفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبنود) 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 استحدثت 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 بتقديره 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)**٥-١٠ 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.

٥-١١ 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.

٥-١٢ 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 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.

٥-١٣ 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.

٥-١٤ 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.

٥-١٥ 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.

٥-١٦ 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)

٥-١٧ صافي قيمة الموجودات

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

٥-١٨ 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.

٥-١٩ 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.

٥-٢٠ 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 الأساسية. 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.

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 المطلوب 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؛ فإنه يجب تقييمها جميعاً 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 بالعملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات 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 علمها، 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 علمها 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 والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧	تصنيف وقياس الأدوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦ م
المعايير الدولية للتقرير المالي - مجلد ١١	التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي	١ يناير ٢٠٢٦ م
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك	تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى
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 والإفصاح في القوائم المالية.	يحل محل معيار المحاسبة الدولي ١ ويقدم متطلبات جديدة لتصنيف الإيرادات والمصروفات إلى فئات محددة والإفصاح عن ١ يناير ٢٠٢٧ م 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 هيكله التمويل

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكله 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 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 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		

* في ٢٤ يوليو ٢٠٢٥ م قام الصندوق ببيع عقارات مبنى تجاري وإداري بجدة في جدة بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال وحقق ربح رأسمالي نتج من عملية البيع قدرة 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).

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)
عقارات استثمارية، صافي (تتمة)

-٧

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

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)

٨- ممتلكات ومعدات، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م			
الإجمالي	المباني	الأراضي	
			التكلفة:
١٨٦,٣٠٠,٠٠٠	٩٠,٢٠٢,٩٤٩	٩٦,٠٩٧,٠٥١	الرصيد في بداية السنة
-	-	-	استيعادات خلال السنة
١٨٦,٣٠٠,٠٠٠	٩٠,٢٠٢,٩٤٩	٩٦,٠٩٧,٠٥١	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 المتراكم في القيمة:
(١,٩٣٨,٩٦٩)	(١,٩٣٨,٩٦٩)	-	الرصيد في بداية السنة
١,٠٨١,٦٤٠	١,٠٨١,٦٤٠	-	الهبوط في القيمة خلال السنة
-	-	-	استيعادات خلال السنة
(٨٥٧,٣٢٩)	(٨٥٧,٣٢٩)	-	الرصيد في نهاية السنة
١٦٩,٠٩٣,٣٨٥	٧٢,٩٩٦,٣٣٤	٩٦,٠٩٧,٠٥١	صافي القيمة الدفترية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			
الإجمالي	المباني	الأراضي	
			التكلفة:
١٨٦,٣٠٠,٠٠٠	٩٠,٢٠٢,٩٤٩	٩٦,٠٩٧,٠٥١	الرصيد في بداية السنة
١٨٦,٣٠٠,٠٠٠	٩٠,٢٠٢,٩٤٩	٩٦,٠٩٧,٠٥١	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 المتراكم 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
١٧٠,٢٦٦,٨١٩	٧٤,١٦٩,٧٦٨	٩٦,٠٩٧,٠٥١	صافي القيمة الدفترية

صندوق ميפק 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)

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	أسلوب التقييم	العقار
١٢٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٨	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	درنف أجياد
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦١,١٠٠,٠٠٠	٪٨	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	درنف كدي
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	عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٧)
١٨١,١٠٠,٠٠٠	١٦٦,٢٧٤,٠٠٠	١٧٣,٦٨٧,٠٠٠	ممتلكات ومعدات، صافي (إيضاح ٨)
١٤١,١٠٥,٠٠٠	١٠٧,٢٨٥,٠٠٠	١٢٤,١٩٥,٠٠٠	حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٩)
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	عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٧)
١٨٩,٠٠٠,٠٠٠	١٦٢,٩٠١,٢٥٠	١٧٥,٩٥٠,٦٢٥	ممتلكات ومعدات، صافي (إيضاح ٨)
١٦٢,٥٠٠,٠٠٠	١١٥,٧٩٠,٠٠٠	١٣٩,١٤٥,٠٠٠	حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٩)
٩٦٠,٥٠٠,٠٠٠	٨٣٨,٦٧٧,٢٥٠	٨٩٩,٥٨٨,٦٢٥	الإجمالي

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)

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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
		التكلفة:
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 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 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 الأستثمار. وتمتع هذه الأسهم بحقوق تعاقدية تتضمن كوبونات دورية بنسبة ٦% سنويًا تُدفع على أساس نصف سنوي، إضافة إلى عائد تفضيلي إضافي بنسبة ١% من القيمة الاسمية، مع استحقاق القيمة الاسمية عند ممارسة حق الاسترداد وفقًا للشروط التعاقدية. وتاريخ 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 وفقًا لمعيار ١٣ IFRS الخاص بقياس القيمة العادلة. ويعكس هذا التصنيف مستوى عالٍ من عدم اليقين التقديري، نظرًا 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 ميפק 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 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 ٢٠٢٥ م
الإجمالي	أيام تجاوز الاستحقاق			
	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 ايجارات 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 ايجارات المدينة				٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
الإجمالي	أيام تجاوز الاستحقاق			
	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 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

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

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

١٦- ذمم دائنة تجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١٧,١٩٧,٦٢٨	١٤,٢٠٨,٠٢٢	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") (إيضاح ٢١)
١,٣٤٢,١٧٠	-	فهد إبراهيم بن سعد الموسى
١٨,٥٣٩,٧٩٨	١٤,٢٠٨,٠٢٢	

١٧- إيرادات ايجارات غير مكتسبة

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

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	دارنرف أجياد
٤٢١,٤٥٧	١,١٧٣,٩١٣	درنرف 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	
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 واصلاح
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	مصارييف 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:

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

٢٢- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمه)

الأرصدة الناتجة مع الأطراف ذات العلاقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
مدين / (دائن)	مدين / (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 ادارة 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 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 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
٣١١,٧٠٥,٨٨٥	٣١١,٧٠٥,٨٨٥	-	٣١١,٧٠٥,٨٨٥	قروض (إيضاح ١٣)
٧٤,٠٥٠,٢٧٩	٧٤,٠٥٠,٢٧٩	٦٤,٥٥٠,٢٧٩	٩,٥٠٠,٠٠٠	مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات (إيضاح ١٠)
١٤,٢٠٨,٠٢٢	١٤,٢٠٨,٠٢٢	-	١٤,٢٠٨,٠٢٢	ذمم دائنة تجارية (إيضاح ١٤)
٦,٢٣٦,٧٦٤	٦,٢٣٦,٧٦٤	-	٦,٢٣٦,٧٦٤	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى (إيضاح ١٧)
٤٠٦,٢٠٠,٩٥٠	٤٠٦,٢٠٠,٩٥٠	٨٤,٩٩٥,٠٦٥	٣٢١,٢٠٥,٨٨٥	٤٠٦,٢٠٠,٩٥٠

* تمثلت الذمم الدائنة التجارية في التزام 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)

القيمة غير المخصصة	أقل من سنة	أكثر من سنة	القيمة الدفترية
٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢	-	٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢	٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢
٨٤,٢٦٥,٠٣٧	٩,٥٠٠,٠٠٠	٧٤,٧٦٥,٠٣٧	٨٤,٢٦٥,٠٣٧
١٨,٥٣٩,٧٩٨	١٨,٥٣٩,٧٩٨	-	١٨,٥٣٩,٧٩٨
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 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 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:

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

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	
٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢	٣١١,٧٠٥,٨٨٥	قروض (إيضاح ١٥)
(١٦٦,١٥٦)	(٤١٩,١٧٨)	يطرح:
٣٥٢,٣٢٨,١٨٦	٣١١,٢٨٦,٧٠٧	النقد وما في حكمه (إيضاح ١٤)
٥١٥,٤١٢,٦٤٣	٥١٥,٧٦٩,٤٧٢	صافي الدين
٦٨٪	٦٠٪	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.

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	
٥٣٨,٧٦٧,٠٠٠	-	-	-	٥٣٨,٧٦٧,٠٠٠	عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٧)
١٦٩,٠٩٣,٣٨٥	-	-	-	١٦٩,٠٩٣,٣٨٥	ممتلكات ومعدات، صافي (إيضاح ٨)
٧١,٥٤٦,١٨٥	-	-	-	٧١,٥٤٦,١٨٥	حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٩)
٦٣,٨٥٢,٠٠٠	-	-	-	٦٣,٨٥٢,٠٠٠	أستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح ٩)
٨٤٣,٢٥٨,٥٧٠	-	-	-	٨٤٣,٢٥٨,٥٧٠	

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- قياس القيمة العادلة (تتمة)

المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	القيمة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٥٨٤,٤٩٣,٠٠٠	-	-	٥٨٤,٤٩٣,٠٠٠	عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٧)
١٧٠,٢٦٦,٨١٩	-	-	١٧٠,٢٦٦,٨١٩	ممتلكات ومعدات، صافي (إيضاح ٨)
٨١,٠٥٦,١٣٨	-	-	٨١,٠٥٦,١٣٨	حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٩)
٦٣,٨٥٢,٠٠٠	-	-	٦٣,٨٥٢,٠٠٠	أستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح ٩)
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 الإفصاحات 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 محافظة الصندوق بالكامل ويعتبر أن الأعمال التجارية لديها قطاع تشغيلي واحد. وتستند قرارات توزيع الموجودات إلى استراتيجية استثمار واحدة متكاملة، ويقوم أداء الصندوق على أساس شامل.

٢٧- تاريخ أخريوم للتقييم

كان آخر يوم تقييم في السنة هو بتاريخ ١١ رجب ١٤٤٧هـ 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 يُحفظ 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

ترى 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 ١٤٤٧هـ الموافق ٣١ مارس ٢٠٢٦ م.