

صندوق ميفك ريت

المدار من قبل

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م

مع تقرير الفحص للمراجع المستقل

صندوق ميفك ريت  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
فهرس القوائم المالية الأولية المختصرة غير المراجعة وتقرير الفحص للمراجع المستقل  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م

---

صفحة

٢

تقرير الفحص مراجع المستقل

٣

٧ قائمة المركز المالي الأولية المختصرة

٤

قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة

٥

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية المختصرة

٦

قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة

١٨-٧

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة

---

## تقرير الفحص للمراجع المستقل

إلى: السادة حاملي الوحدات

صندوق ميفك ريت

المدار بواسطة شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

الرياض - المملكة العربية السعودية

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة لصندوق ميفك ريت ("الصندوق") المدار بواسطة شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي والتي تشمل قائمة المركز المالي الأولية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م والقوائم الأولية المختصرة للدخل الشامل والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية عن فترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية المختارة الأخرى من (١) إلى (٢٢).

وتُعد الإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة استناداً إلى فحصنا.

## نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص رقم ٢٤١٠ "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذة من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص القوائم المالية الأولية المختصرة من طرح استفسارات، بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات الفحص. وبعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة، وبناءً عليه، فإننا لا نبدي أي رأي مراجعة.

## الاستنتاج

استناداً إلى الفحص الذي قمنا به، فلم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الإعتقاد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة غير معدة من جميع الجوانب الجوهرية وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن الدكتور محمد العمري وشركاه



جهاد محمد العمري

محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٦٢



الرياض، ٦ محرم ١٤٤٢ هـ

الموافق: ٢٥ أغسطس ٢٠٢٠م

صندوق ميفك ريت  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
قائمة المركز المالي الأولية المختصرة  
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	إيضاحات	
مراجعة	غير مراجعة		
			<b>الموجودات</b>
٩٦٢,٦١١,٥٧٣	٩٣٩,٩٣٠,٧٨٢	٧	عقارات استثمارية
٢١٩,٦٩٧,٤٥٣	١٣٥,٦٧٢,٤٨٩	٨	موجودات غير ملموسة - حقوق منفعة
١١٧,٧٠٩,٨٦٩	٨٧,٧٤١,٤٩٣	٩	حق استخدام موجودات
٤٧,٩١١,٥١٢	٥٩,٧١٩,٤٣٨	١٠	ذمم مدينة
١,٨١٤,٢٨٠	٩,٧٥٠,٢٣٥		مصروفات مدفوعة مقدماً
٢,٢٨٨,٤٨٤	٨,٣١١,٠٣٢	١١	النقد وما في حكمه
<u>١,٣٥٢,٠٣٣,١٧١</u>	<u>١,٢٤١,١٢٥,٤٦٩</u>		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
٣٠٢,٣٢٢,٤٨٦	٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	١٢	قروض طويلة الأجل
١٢٨,٦٨٢,٨٧٩	٣٧,٣٠٠,٠٠٠	١٣	ذمم دائنة
١٢١,٢٥٣,٦٩٥	٩٨,٠٧٢,٠٠٣	١٤	مطلوبات الإيجار
٢٧,٦٦٠,٠١٨	١٣,٣٦٥,٨٣٦	١٥	مطلوبات العقود
١١,٩٤٦,٨٨٥	٣,٨٦٥,٧٦٧	١٨	رسوم صفقات لمدير الصندوق
٣,٠٨٤,٩٧٨	٢٩,٠٩٧,٧٦٢	١٦	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٨٢٨,٩٠١	٢,٨١٩,٩٨٠		ذمم دائنة - تكاليف تمويل
<u>٥٩٧,٧٧٩,٨٤٢</u>	<u>٥٣١,٧٤٣,٨٣٤</u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<u>٧٥٤,٧٩٥,٢٠٦</u>	<u>٧٠٩,٣٨١,٦٣٥</u>		<b>صافي الموجودات العائده لحاملي الوحدات</b>
<u>٧٣,٢٧٦,٨٠٠</u>	<u>٧٣,٢٧٦,٨٠٠</u>		<b>وحدات مصدرة (عدد)</b>
<u>١٠,٣٠٠٦</u>	<u>٩,٦٨٠٨</u>		<b>صافي قيمة الموجودات - للوحدة</b>
		١٧	<b>المطلوبات المحتملة والارتباطات</b>

صندوق ميفك ريت  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	إيضاحات	
٤٣,٦٦٧,٢٩٥	٤٠,٢٩٠,٠٤٧		الإيرادات إيرادات الايجار
(٨,٧١٣,٢١٤)	(٨,١٠١,٢٩١)		المصروفات
(٩,٤٨٥,٠١٨)	(٨,١٠٥,٠١٠)		تكاليف التمويل
(٢,٤٠٣,١٩٤)	(٣,١٠٦,٨٥٧)		إطفاء حقوق المنافع
-	(٤,٩٢٨,٤٥١)	٩	إستهلاك عقارات استثمارية
-	(٢,٠٠٥,٥٨٤)	١٤	إهلاك حق استخدام الموجودات
(٤,٥٨٥,٥٩١)	(٧,٧٣٦,٨٣٣)		تكاليف تمويل مطلوبات التأجير
(٢٥,١٨٧,٠١٧)	(٣٣,٩٨٤,٠٢٦)		مصروفات تشغيلية
١٨,٤٨٠,٢٧٨	٦,٣٠٦,٠٢١		إجمالي المصروفات
(٧,٤٢٠,٠٧٠)	(٩,٨٨٧,٥٩٢)		الربح التشغيلي للفترة
(٢,٥١٤,٩٦٩)	(١٩,٥٧٣,٩٣٤)	٧	إيرادات/خسائر غير تشغيلية أخرى
-	(٤,٨٨٩,٧٢٤)	١٣	خسائر إئتمانية متوقعة
٧٢,٦٨٤	١,٤٩٢,٧٣٥		الهبوط في عقارات استثمارية
٨,٦١٧,٩٢٣	(٢٦,٥٥٢,٤٩٤)		خسائر استبعاد ممتلكات
-	-		إيرادات أخرى
٨,٦١٧,٩٢٣	(٢٦,٥٥٢,٤٩٤)		صافي (الخسارة) / الربح للفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر للفترة
٨,٦١٧,٩٢٣	(٢٦,٥٥٢,٤٩٤)		إجمالي (الخسارة) / الربح الشامل للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ حتى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة

صندوق ميفك ريت  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
قائمة التغير في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	
٧٥٣,٨٤١,٠٤١	٧٥٤,٢٥٣,٣٢٩	صافي قيمة الموجودات في ١ يناير
٨,٦١٧,٩٢٣	(٢٦,٥٥٢,٤٩٤)	(الخسارة) / الربح وإجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة
-	(١٨,٣١٩,٢٠٠)	توزيعات أرباح (إيضاح ١٩)
<u>٧٦٢,٤٥٨,٩٦٤</u>	<u>٧٠٩,٣٨١,٦٣٥</u>	صافي قيمة الموجودات في ٣٠ يونيو
م ٢٠١٩	م ٢٠٢٠	التغيرات في الوحدات
<u>٧٣,٢٧٦,٨٠٠</u>	<u>٧٣,٢٧٦,٨٠٠</u>	عدد الوحدات في ١ يناير / ٣٠ يونيو

لا يوجد إصدار وحدات إضافية من قبل الصندوق

صندوق ميفك ريت  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	إيضاحات	<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
٨,٦١٧,٩٢٣	(٢٦,٥٥٢,٤٩٤)		(الخسارة)/الربح للفترة
			<i>نسويات البنود الغير نقدية:</i>
٩,٤٨٥,٠١٨	٨,١٠٥,٠١٠		إطفاء حقوق المنافع
٧,٤٢٠,٠٧٠	٩,٨٨٧,٥٩٢		مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	٤,٩٢٨,٤٥١	٩	إهلاك حق استخدام الموجودات
٨,٧١٣,٢١٤	٨,١٠١,٢٩١		تكلفة التمويل
-	٢,٠٠٥,٥٨٤	١٤	تكلفة التمويل على مطلوبات الأيجار
٢,٥١٤,٩٦٩	١٩,٥٧٣,٩٣٤	٧	مصروف هبوط عقارات استثمارية
٢,٤٠٣,١٩٤	٣,١٠٦,٨٥٧		مصروف الإهلاك عقارات استثمارية
-	٤,٨٨٩,٧٢٤		خسائر نقل ملكية
٣٩,١٥٤,٣٨٨	٣٤,٠٤٥,٩٤٩		
			<i>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</i>
(١٢,٦٥٥,٥٥٦)	(٢١,٦٩٥,٥١٨)		ذمم مدينة
(٢٣,٤٧٦)	(٧,٩٣٥,٩٥٥)		مصروفات مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
(٢٩,١٤٠,٥١٩)	(٢٠,٥٠٠,٠٠٠)		ذمم دائنة
(١٠,٦٧٤,٣٦٩)	(١٤,٢٩٤,١٨٢)		مطلوبات تعاقدية
(٢,٥٣٤,٥٢٥)	٢٥,٩١٢,٧٨٤		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
-	(٨,٠٨١,١١٨)		أتعاب معاملات الصندوق
(١٥,٨٧٤,٠٥٧)	(١٢,٥٤٨,٠٤٠)		صافي النقد المستخدم في التشغيل
(١٠,١٦٩,٧١٠)	(٨,١١٠,٢١٢)		تكاليف التمويل المدفوعة
(٢٦,٠٤٣,٧٦٧)	(٢٠,٦٥٨,٢٥٢)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
			<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>
-	(١٨,٢١٩,٢٠٠)	١٩	توزيعات أرباح مدفوعة
-	-		المدفوع من مطلوبات عقود الإيجار
٢٧,٣٨٣,٦٣٧	٤٤,٩٠٠,٠٠٠		متحصلات قروض خلال الفترة
٢٧,٣٨٣,٦٣٧	٢٦,٦٨٠,٨٠٠		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
١,٣٣٩,٨٧٠	٦,٠٢٢,٥٤٨		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه خلال الفترة
٤,٧٤٤,٢١٨	٢,٢٨٨,٤٨٤	١١	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٦,٠٨٤,٠٨٨	٨,٣١١,٠٣٢	١١	النقد وما في حكمه في ٣٠ يونيو

**صندوق ميفك ريت**  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

**١. الصندوق وأنشطته**

صندوق ميفك ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار متداول مغلق متوافق مع الشريعة مؤسس ومدار بواسطة اتفاق بين شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") شركة مساهمة سعودية مغلقة برقم سجل تجاري ١٠١٠٢٣٧٠٣٨ وتمارس النشاط بموجب تصريح هيئة السوق المالية رقم ٣٧-٦٠٢٩.

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

الهدف الاستثماري الأساسي للصندوق هو تزويد المستثمرين بدخل دوري عن طريق الاستثمار في عقارات مدرة للدخل في المملكة العربية السعودية ودول الخليج العربي.

ملخص عقارات استثمارية وحقوق المنافع المستحوز عليها كما يلي:

**العقارات الاستثمارية:**

مول تجاري بالرياض (يشار إليه سابقاً سوق شرق): مجمع تجزئة تجاري في الرياض يحتوي على ١٨٧ محل، و يتكون المجمع من ٢١ مبنى تعمل في مجال الأثاث والمفروشات ومقهى وغيرها، ويقع على الدائري الشرقي في الرياض - حي الجزيرة.  
مبنى تجاري وإداري بجدة (يشار إليه سابقاً تهامة): يستخدم حالياً للنشاط التجاري والمكثبي ويتكون من ١٠ محلات تجزئة و ٦ ادوار مكتبية ويقع بطريق الاندلس في حي الحمراء بجدة.

درنف أجياد: فندق أربع نجوم يتكون من عدد ٢٠٣ غرفة وعدد ١١ جناح يقع على طريق أجياد في مكة المكرمة.

درنف كدي: فندق ثلاث نجوم يتكون من عدد ٧٥ غرفة وعدد ١١ جناح يقع في منطقة كدي على طريق الدائري الثالث في مكة المكرمة.

ذا باد: يمتلك صندوق ميفك ريت ٣٠ شقة في برج ذا باد في مدينة دبي.

**حقوق المنافع:**

بلازا ١: مبنى متعدد الاستخدامات يقع على أرض مساحتها ٩,٥٨٨ متر مربع، يمتلك العقار مساحة ١٢ ألف متر مربع قابلة للتأجير تتضمن ٥١ شقة سكنية و١٢ معرض. يقع العقار على طريق الملك عبدالعزيز، حي الربع في مدينة الرياض وينتهي حق المنفعة لهذا العقار بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠٢٦ م.

ضيافة: مبنى تجاري يتضمن ٩ مطاعم ونادي نسائي، يقع على طريق الدائري الشمالي، حي النخيل في مدينة الرياض وينتهي حق المنفعة لهذا العقار بتاريخ ١ ابريل ٢٠٣٥ م.

تم تحديد سلالة جديدة من فيروس كورونا (كوفيد-١٩) لأول مرة في نهاية ديسمبر ٢٠١٩ م ثم تم إعلانها لاحقاً على أنها جائحة في مارس ٢٠٢٠ م من قبل منظمة الصحة العالمية. يواصل كوفيد-١٩ انتشاره في بعض المناطق حول العالم ، بما في ذلك المملكة العربية السعودية ، وأدى إلى فرض قيود على السفر وحظر التجول في المدن ، وبالتالي تباطؤ الأنشطة الاقتصادية وإغلاق العديد من القطاعات على المستويين العالمي والمحلي.

إن مدى تأثير جائحة فيروس كورونا على أعمال الصندوق وعملياته ونتائجه المالية غير مؤكد ويعتمد على العديد من العوامل والتطورات المستقبلية ، والتي قد لا يتمكن الصندوق من تقديرها بشكل موثوق خلال الفترة الحالية. وتشمل هذه العوامل معدل انتقال الفيروس ، ومدة التفشي ، والإجراءات الوقائية التي قد تتخذها السلطات الحكومية للحد من انتشار الوباء وتأثير تلك الإجراءات على الأنشطة الاقتصادية.

كما في تاريخ إصدار القوائم المالية الأولية المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م، لا تعتقد الإدارة أن جائحة كوفيد-١٩ تؤثر بشكل كبير على عمليات الصندوق. سيستمر مدير الصندوق في تقييم طبيعة ومدى التأثير على أعماله ونتائجه المالية.

صندوق ميفك ريت  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

## ٢. الأنظمة والتشريعات

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

## ٣. أسس الإعداد

### ٣,١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والأصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. ووفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية وشروط وأحكام الصندوق المتعلقة بإعداد وعرض القوائم المالية.

إن القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) والافصاحات الواردة محدودة وفقاً لمتطلبات "المعيار الدولي للمحاسبة ٣٤ التقرير المالي الأولي". بالتالي لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية المراجعة للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م.

قائمة المركز المالي لأرقام المقارنة في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة هي قائمة المركز المالي السنوية المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م، في حين يتم عرض قائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات، وقائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م.

### ٣,٢ أسس القياس وأساس الاستمرارية

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية وأساس الإستمرارية، وذلك باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي. لا يوجد للصندوق دورة تشغيل محددة بشكل واضح ، وبالتالي لا يتم عرض الموجودات والمطلوبات المتداولة وغير المتداولة بشكل منفصل في قائمة المركز المالي. وبدلاً من ذلك ، يتم عرض الموجودات والمطلوبات حسب ترتيب السيولة.

### ٣,٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم عرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة بالريال السعودي والذي يعتبر العملة الوظيفية والعرض الرئيسية للصندوق. ما لم يحدد خلاف ذلك. كافة المعلومات المالية المعروضة تم تقريبها لأقرب ريال سعودي.

## ٤. السياسات المحاسبية الهامة

السياسات المحاسبية الهامة المعتمدة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة هي نفسها المطبقة في إعداد القوائم المالية السنوية المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م.

تبنى الصندوق جميع التعديلات الجديدة على المعايير الحالية بما يتضمن أية تعديلات لاحقة للمعايير الأخرى السارية للفترة المحاسبية التي تبدأ في تاريخ ١ يناير ٢٠٢٠ م أو بعده. لا يوجد أثر هام على هذه القوائم المالية الأولية المختصرة نتيجة لتطبيق هذه المعايير.

صندوق ميفك ريت  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

٥. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً للمعايير المحاسبية المعتمدة استخدام بعض الأحكام والإفتراضات المحاسبية الهامة. كما تتطلب استخدام تقديرات الإدارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية. الأحكام والإفتراضات المحاسبية مبنية على الخبرة السابقة وعوامل أخرى مثل توقعات الأحداث المستقبلية بشكل معقول وفقاً للظروف الحالية. قد تختلف النتائج الفعلية عن نتائج هذه التقديرات.

خلال إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة كانت الأحكام والتقديرات المتعلقة بالسياسات المحاسبية الهامة للصندوق مماثلة للأحكام والتقديرات المستخدمة في إعداد القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م.

٦. أتعاب الإدارة والأتعاب الأخرى

يتقاضى مدير الصندوق الاتعاب التالية وفقاً لأحكام وشروط الصندوق:

**رسوم الاشتراك**

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

**أتعاب الإدارة**

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

**رسوم الصفقات**

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

**رسوم ترتيب القرض**

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

صندوق مفك ريت  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

**٧. عقارات استثمارية**

تتمثل العقارات الاستثمارية كما في تاريخ التقرير كما التالي:  
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م

العقارات	التكلفة			المجموع	المبنى	الأرض
	الإستهلاك المتراكم	الهبوط	القيمة الدفترية			
درنف أجياد	(٢,٥٤٦,٧١٣)	(١,٧٥٦,٩٤٢)	١٢٣,٠٠١,٣٤٥	١٢٧,٣٠٥,٠٠٠	٥٨,٢١٠,٥٨٧	٦٩,٠٩٤,٤١٣
درنف كدي	(١,٣٩٩,٦٦٦)	-	٥٧,٥٩٥,٣٣٤	٥٨,٩٩٥,٠٠٠	٣١,٩٩٢,٣٦٢	٢٧,٠٠٢,٦٣٨
برج جدة التجاري	(٣٦١,٩٣٣)	(١,٧٨٦,٣٠٩)	٤٣,٣٠١,٧٥٨	٤٥,٤٥٠,٠٠٠	٨,٢٧٢,٧٦٤	٣٧,١٧٧,٢٣٦
مجمع الرياض التجاري	(٤,١٠٢,٨٦٥)	(١٢,٠٥١,٠٥٨)	٦٦٥,٤٩٦,٠٧٧	٦٨١,٦٥٠,٠٠٠	٩٣,٧٧٩,٧٤٨	٥٨٧,٨٧٠,٢٥٢
ذا باد	(٧٠٣,٦٦٤)	(٣,٩٧٩,٦٢٥)	٥٠,٥٣٦,٢٦٨	٥٥,٢١٩,٥٥٧	٤٥,٢٨٥,٤٧٥	٩,٩٣٤,٠٨٢
٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	(٩,١١٤,٨٤١)	(١٩,٥٧٣,٩٣٤)	٩٣٩,٩٣٠,٧٨٢	٩٦٨,٦١٩,٥٥٧	٢٣٧,٥٤٠,٩٣٦	٧٣١,٠٧٨,٦٢١

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

العقارات	التكلفة			المجموع	المبنى	الأرض
	الإستهلاك المتراكم	الهبوط	القيمة الدفترية			
درنف أجياد	(١,٨١٩,٠٨٢)	-	١٢٥,٤٨٥,٩١٨	١٢٧,٣٠٥,٠٠٠	٥٨,٢١٠,٥٨٧	٦٩,٠٩٤,٤١٣
درنف كدي	(٩٩٩,٧٦١)	-	٥٧,٩٩٥,٢٣٩	٥٨,٩٩٥,٠٠٠	٣١,٩٩٢,٣٦٢	٢٧,٠٠٢,٦٣٨
برج جدة التجاري	(٢٥٨,٥٢٤)	-	٤٥,١٩١,٤٧٦	٤٥,٤٥٠,٠٠٠	٨,٢٧٢,٧٦٤	٣٧,١٧٧,٢٣٦
مجمع الرياض التجاري	(٢,٩٣٠,٦١٧)	-	٦٧٨,٧١٩,٣٨٣	٦٨١,٦٥٠,٠٠٠	٩٣,٧٧٩,٧٤٨	٥٨٧,٨٧٠,٢٥٢
ذا باد	-	(٣,١١٣,٨٤٤)	٥٥,٢١٩,٥٥٧	٥٨,٣٣٣,٤٠١	٤٨,٣٩٩,٣١٩	٩,٩٣٤,٠٨٢
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	(٦,٠٠٧,٩٨٤)	(٣,١١٣,٨٤٤)	٩٦٢,٦١١,٥٧٣	٩٧١,٧٣٣,٤٠١	٢٤٠,٦٥٤,٧٨٠	٧٣١,٠٧٨,٦٢١

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

القيم العادلة للعقارات الاستثمارية تم قياسها من قبل اثنين من المقيمين المستقلين (شركة أماكن للتقييم) المقيم (١) و(شركة تقدير للعقارات) المقيم (٢) كما في تاريخ التقرير موضحة أدناه. كل من هؤلاء المقيمين أعضاء في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م

العقارات	القيمة الدفترية	المقيم (١)	المقيم (٢)
درنف أجياد	١٢٣,٠٠١,٣٤٥	١٢٧,٣٠٥,٠٠٠	١١٨,٧١٢,٥٠٠
درنف كدي	٥٧,٥٩٥,٣٣٤	٦٢,٧٤٧,٨٧٥	٥٥,٠٨٨,٥٠٠
برج جدة التجاري	٤٣,٣٠١,٧٥٨	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٦٠٣,٥١٥
مجمع الرياض التجاري	٦٦٥,٤٩٦,٠٧٧	٦٧٤,٠٠٠,٠٠٠	٦٥٧,٠٤١,٥٠٠
ذا باد*	٥٠,٥٣٦,٢٦٨	٤٩,٠٠٠,٠٠٠	٥٢,٠٧٢,٥٣٥
	٩٣٩,٩٣٠,٧٨٢	٩٥٩,٠٤٧,٨٧٥	٩٢٣,٥١٨,٥٥٠

صندوق مفك ريت  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

**عقارات استثمارية (تمة)**

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م			
المقيم (٢)	المقيم (١)	القيمة الدفترية	العقارات
١٢٤,٦٢٩,٨٣٥	١٣٠,٥٩٦,٤٢٨	١٢٥,٤٨٥,٩١٨	درنف أجياد
٦٣,٨٢٥,٠٠٠	٦٢,٧٤٧,٨٧٥	٥٧,٩٩٥,٢٣٩	درنف كدي
٤٠,٦٠٣,٥١٥	٥١,٢٥٠,٠٠٠	٤٥,١٩١,٤٧٦	برج جدة التجاري
٦٧٦,٦٣٠,٩٧٢	٦٧٩,٠٠٠,٠٠٠	٦٧٨,٧١٩,٣٨٣	مجمع الرياض التجاري
٥٥,٢٩٩,٧١٣	٥٥,١٣٩,٤٠٠	٥٥,٢١٩,٥٥٧	ذا باد
٩٦٠,٩٨٩,٠٣٥	٩٧٨,٧٣٣,٧٠٣	٩٦٢,٦١١,٥٧٣	

\* يقع عقار ذا باد في مدينة دبي وتم تحديد قيمته العادلة أعلاه عن طريق تقارير المقيمين فاليوستارت للاستشارات وكافندش ماكسويل على التوالي، كلا المقيمين معتمدين من المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).  
أرقام القيمة العادلة المعروضة أعلاه هي لأغراض إفصاحية فقط، وتستخدم أيضاً لتحديد الهبوط عند وجوده، كما هو موضح أعلاه.

٨. موجودات غير ملموسة - حقوق المنافع

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م			
صافي القيمة الدفترية	الاطفاء المتراكم	التكلفة	
٥١,٦٩٨,٩٧٥	(١٤,٩٦١,٠٢٥)	٦٦,٦٦٠,٠٠٠	بلازا ١
٨٣,٩٧٣,٥١٤	(٩,٩٥٦,٤٨٦)	٩٣,٩٣٠,٠٠٠	ضيافة
١٣٥,٦٧٢,٤٨٩	(٢٤,٩١٧,٥١١)	١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	

  

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م			
صافي القيمة الدفترية	الاطفاء المتراكم	التكلفة	
٥٥,٩٧٣,٥٥٤	(١٠,٦٨٦,٤٤٦)	٦٦,٦٦٠,٠٠٠	بلازا ١
٧٦,٩٠٥,٦٧٥	(٥,٩١٤,٣٢٥)	٨٢,٨٢٠,٠٠٠	بلازا ٢ (إيضاح ١٣)
٨٦,٨١٨,٢٢٤	(٧,١١١,٧٧٦)	٩٣,٩٣٠,٠٠٠	ضيافة
٢١٩,٦٩٧,٤٥٣	(٢٣,٧١٢,٥٤٧)	٢٤٣,٤١٠,٠٠٠	

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

بلازا ١: ١٧ يوليو ٢٠٢٦ م.  
بلازا ٢: ٢٩ مارس ٢٠٣٦ م.  
ضيافة: ١ أبريل ٢٠٣٥ م.

صندوق مفك ريت  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

القيمة العادلة للموجودات غير الملموسة:

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م			كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م			الموجودات غير الملموسة
المقيم ٢	المقيم ١	القيمة الدفترية	المقيم ٢	المقيم ١	القيمة الدفترية	
٦٥,٠٦١,٣١٥	٦٧,٥٠٠,٠٠٠	٥٥,٩٧٣,٥٥٤	٥٤,٩٧٣,٥٧٤	٦٨,٢٨٣,١٦٢	٥١,٦٩٨,٩٧٥	بلازا ١
٨٤,٢٧٣,٧١٠	٨٢,٢٣٧,٧٤٠	٧٦,٩٠٥,٦٧٥	-	-	-	بلازا ٢
٩٥,٢٥٠,٦٠٣	٩٢,٥٠٠,٠٠٠	٨٦,٨١٨,٢٢٤	٨٥,٧٢٣,٩٦٣	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٣,٩٧٣,٥١٤	ضيافة
٢٤٤,٥٨٥,٦٢٨	٢٤٢,٢٣٧,٧٤٠	٢١٩,٦٩٧,٤٥٣	١٤٠,٦٩٧,٥٣٧	١٥٨,٢٨٣,١٦٢	١٣٥,٦٧٢,٤٨٩	

٩. حقوق استخدام الموجودات

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م		التكلفة	
١٢٨,٤٩١,٧٢٩	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م	
(٢٦,٩٥٥,٩٠٨)		إضافات	
١٠١,٥٣٥,٨٢١		المحول الى مدير الصندوق (ايضاح ١٣)	
		الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	
(١٠,٧٨١,٨٦٠)		الإستهلاك المتراكم:	
(٤,٩٢٨,٤٥١)		الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م	
١,٩١٥,٩٨٣		إستهلاك السنة	
(١٣,٧٩٤,٣٢٨)		المحول الى مدير الصندوق (ايضاح ١٣)	
		الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	
٨٧,٧٤١,٤٩٣		صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	
١١٧,٧٠٩,٨٦٩		صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	

١٠. ذمم مدينة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	ذمم إيجارات
٤٥,١٦٦,٥٣٩	٦٦,٨٦٢,٠٥٧	ذمم مدينة من صفقات الاستحواذ
٥,٩٠٨,٣٨١	٥,٩٠٨,٣٨١	يخصم: مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة
(٣,١٦٣,٤٠٨)	(١٣,٠٥١,٠٠٠)	
٤٧,٩١١,٥١٢	٥٩,٧١٩,٤٣٨	

صندوق ميفك ريت  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

**الذمم المدينة (تتمة)**

الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة هي كما يلي:

	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
	٣,١٦٣,٤٠٨	-	الرصيد في بداية الفترة
	٩,٨٨٧,٥٩٢	٣,١٦٣,٤٠٨	الزيادة في الخسائر الإئتمانية المتوقعة خلال الفترة
	١٣,٠٥١,٠٠٠	٣,١٦٣,٤٠٨	الرصيد في نهاية الفترة

**١١. النقد وما في حكمه**

	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
	٥,٤٨٦,٨٢٤	٩٢,٤٧٩	نقد في البنك - حساب جاري
	٢,٨٢٤,٢٠٨	٢,١٩٦,٠٠٥	نقد لدى أمين الحفظ
	٨,٣١١,٠٣٢	٢,٢٨٨,٤٨٤	

**١٢. قروض طويلة الأجل**

قامت شركة امار للتطوير العقاري (شركة الحفظ للصندوق) بالحصول على تسهيلات بنكية إسلامية من بنك الرياض بقيمة تصل إلى ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ لغرض تمويل الاستثمارات العقارية للصندوق، تبلغ نسبة العمولة للصندوق معدل السائبر السائد زائداً ٢,١٥% تراوح معدل الفائدة الفعلي خلال الفترة ٤,٧٧% إلى ٤,٨٩%، القرض مستحق السداد بعد ٧ سنوات. بلغت السحوبات من القرض كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م مبلغ ٣٤٧,٢٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ٣٠٢,٣٢ مليون ريال سعودي) وتبلغ الذمم الدائنة لتكاليف التمويل كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م ٥,٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ٢,٨٣ مليون ريال سعودي). القرض مضمون برهن عقارات استثمارات تبلغ ضعف قيمة القرض.

**١٣. ذمم دائنة**

	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح	
	-	٧٠,٨٨٢,٨٧٩	١٨	شركة جسر للتطوير العقاري*
	٢٦,٢٠٠,٠٠٠	٣٠,٢٠٠,٠٠٠	١٨	صندوق التعليم العالي (حامل وحدات في صندوق شرق)
	-	١٦,٥٠٠,٠٠٠	١٨	ناصر الدوسري (حامل وحدات في صندوق القناص)
	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨	الركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)
	١,١٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠	١٨	توزيعات مستحقة للركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)
	٣٧,٣٠٠,٠٠٠	١٢٨,٦٨٢,٨٧٩		

\* خلال الفترة، قام الصندوق بتحويل عقار (بلازا ٢) إلى شركة جسر للتطوير العقاري (شركة تابعة لمدير الصندوق) وقطعة الأرض المؤجرة كتسوية للمبلغ المستحق. بلغت القيمة الدفترية للممتلكات والأرض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م مبلغ ٧٦,٩ مليون ريال سعودي و ٢٥,٣٧ مليون ريال سعودي على الترتيب. نتج عن تحويل بلازا ٢ خسارة ٤,٩٠ مليون ريال سعودي. تم الانتهاء من تحويل صافي الموجودات في تاريخ ٢٩ أبريل ٢٠٢٠ م. يوضح الجدول التالي تفاصيل إلغاء اثبات الأرصدة نتيجة للتحويل:

صندوق ميفك ريت  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

**ذمم دائنة (تتمة)**

**الموجودات تم الغاء إثباتها**

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	إيضاح	
٨٢,٨٢٠,٠٠٠	٨	موجودات غير ملموسة - المثبتة - تكلفة بلازا ٢ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(٥,٩١٤,٣٢٥)	٨	موجودات غير ملموسة - المثبتة - الأطفاء المتراكم بلازا ٢ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(٩٨٥,٧٢١)	٨	موجودات غير ملموسة - المثبتة - أطفاء بلازا ٢ للفترة
٢٦,٩٥٥,٩٠٨	٩	حق استخدام الموجودات - تكلفة أرض بلازا ٢ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(١,٥٨٥,٦٤١)	٩	حق استخدام الموجودات - الأستهلاك المتراكم الأفتتاحي أرض بلازا ٢ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(٣٣٠,٣٤٢)	٩	حق استخدام الموجودات - أستهلاك أرض بلازا ٢ للفترة
١٠٠,٩٥٩,٨٧٩		
<b>المطلوبات تم الغاء إثباتها</b>		
٢٥,١٨٧,٢٧٦	١٤	مطلوبات الإيجار المتعلقة بأرض بلازا ٢ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٧٠,٨٨٢,٨٧٩	١٣	الدفوعات المستحقة لشركة جسر للتطوير العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٩٦,٠٧٠,١٥٥		
٤,٨٨٩,٧٢٤		<b>خسائر تحويل الملكية</b>

**١٤. مطلوبات الإيجار**

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م		
١٢١,٢٥٣,٦٩٥		الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م
٢,٠٠٥,٥٨٤		تكلفة التمويل
(٢٥,١٨٧,٢٧٦)		المحول الى مدير الصندوق (إيضاح ١٣)
٩٨,٠٧٢,٠٠٣		الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م

**١٥. مطلوبات عقود**

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	
٤٦,٦٨٥,٥٥١	٢٧,٦٦٠,٠١٨	إيرادات إيجارات غير مكتسبة في بداية الفترة
(١٩,٠٢٥,٥٣٣)	(٢,٧٩٤,١٨٢)	إيرادات إيجارات المكتسبة خلال الفترة
-	(١١,٥٠٠,٠٠٠)	المحول من المصروفات المسحقة و مطلوبات اخرى (إيضاح ١٦)
٢٧,٦٦٠,٠١٨	١٣,٣٦٥,٨٣٦	إيرادات إيجارات غير مكتسبة في نهاية الفترة

صندوق مفك ريت  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

١٦. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	
-	٢٠,٥٠٠,٠٠٠	مستحق لفهد إبراهيم سعد الموسى*
١,٦٠٣,٧٤٧	٥٠٠,٣٤٢	مصروفات تشغيلية مستحقة
٤٤٨,٢٤٠	٤٤٨,٢٤٠	رسوم تكاليف معاملات مستحقة
٢١٠,٠٠٠	٣٧٨,٣٣٣	رسوم قانونية و تسجيل
١٠٨,٢٠٣	٦٧,٠٠٩	مصروفات التقييم
٢٥٠,٢٩٠	٤٢٧,١٩٧	أتعاب أمين الحفظ
٨٤,٠٠٠	١٧,٠٠٠	أتعاب مراجعة
٣٦٠,٨١٠	١,٦٠٩,٥٩١	رسوم إدارية مستحقة الدفع
١٩,٦٨٨	٣٠,١٠٤	أتعاب استشارات شرعية
-	١٠٠,٠٠٠	توزيعات مستحقة الدفع
-	٤,٣٥٩,٦٤٦	ضريبة القيمة المضافة مستحقة الدفع
-	٢٢٢,٢٠٩	رسوم ترتيب تسهيلات
-	٤٣٧,٣٧١	مستحقات أخرى
٣,٠٨٤,٩٧٨	٢٩,٠٩٧,٧٦٢	

\* خلال الفترة ، تقدم السيد فهد إبراهيم سعد الموسى ، المستأجر الرئيسي للعقارات الاستثمارية درنف أجياد ودرنف كدي ، بطلب إلغاء عقد الإيجار الرئيسي مع الصندوق في ٢٦ تاريخ سبتمبر ٢٠٢٠ م. وافق الصندوق على إلغاء عقد الإيجار الرئيسي ونتيجة لذلك ، يلتزم الصندوق بسداد الإيجار المقدم غير المستخدم المستلم في العام السابق والبالغ ١٢ مليون ريال سعودي ، منه ٥,٠ مليون ريال سعودي تم سداه خلال الفترة. كما وافق الصندوق على سداد مبلغ ضريبة القيمة المضافة البالغ ٩ مليون ريال سعودي الذي دفعه المستأجر الرئيسي للهيئة فيما يتعلق بالبيع الأولي للعقارات في عام ٢٠١٨ م.

١٧. المطلوبات و الأرتباطات المحتملة

في السنوات السابقة، رفعت شركة الركن المتين التجارية دعوى ضد مدير الصندوق، فيما يخص الأضرار والرسوم المرتبطة بإلغاء عقد مشروع ١ (مطلوبات محل نزاع)، القضية لا تزال منظورة في المحكمة. وفقاً لرأي المستشار القانوني الخارجي من المتوقع أن يكون الحكم سيكون لصالح مدير الصندوق.

١٨. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

في سياق الأعمال العادية للصندوق، يقوم الصندوق بتعاملات مع أطراف ذات علاقة. تشمل الأطراف ذات العلاقة في الصندوق حاملي الوحدات ومدير الصندوق والصناديق الأخرى التي يديرها مدير 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 .

**صندوق ميفك ريت**  
**المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م**  
**(بالريال السعودي)**

**المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)**

التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م:

م ٢٠١٩	م ٢٠٢٠	إيضاح	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٤,١٨٦,٣٨٧	٨٠,٩٣٠	أ	شراء وحدات	صندوق شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ٢ ("صندوق مدار من قبل مدير الصندوق")
-	١,٧٠٣,١٥٣	أ	بيع وحدات	صندوق التعليم العالي ("مالك وحدات في صندوق سوق شرق")
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠		سداد مطلوبات استحواذ	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")
-	١,٢٤٨,٧٨٠		رسوم إدارة	ناصر الدوسري ("مالك صندوق القناص")
-	٢٢٢,٢٠٩		رسوم إدارة	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")
-	١٦,٥٠٠,٠٠٠		سداد مطلوبات	ناصر الدوسري ("مالك صندوق القناص")

قام صندوق شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("صندوق مدار من قبل مدير الصندوق") بشراء وبيع وحدات في صندوق ميفك ريت من سوق الأسهم السعودي (تداول). وفي ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، يمتلك الصندوق ٢٠٣,٠٠٠ وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٤٤٠,٤٧١ وحدة) من وحدات صندوق ميفك ريت مما يساوي ٠,٢٨% ( ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٠,٦٨%) من إجمالي عدد الوحدات لصندوق ميفك ريت. إن القيمة السوقية لوحدات ميفك ريت في تاريخ التقرير ٦,٢١ ريال سعودي لكل وحدة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م	الرصيد	الطرف ذو العلاقة
١١,٩٤٦,٨٨٥	٣,٨٦٥,٧٦٧	ذمم دائنة - رسوم صفقات	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")
٣٦٠,٨١٠	١,٦٠٩,٥٩١	رسوم إدارية مستحقة الدفع	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")
-	٢٢٢,٢٠٩	رسوم إدارة المنشأة مستحقة الدفع	شركة جسر للتطوير العقاري
٧٠,٨٨٢,٨٧٩	-	ذمم دائنة - سوق شرق	صندوق التعليم العالي (حامل وحدات في صندوق سوق شرق)
٣٠,٢٠٠,٠٠٠	٢٦,٢٠٠,٠٠٠	ذمم استحواذ غير مدفوعة	ناصر الدوسري (حامل وحدات في صندوق القناص)
١٦,٥٠٠,٠٠٠	-	ذمم استحواذ غير مدفوعة	الركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	ذمم استحواذ غير مدفوعة	ذمم دائنة - توزيعات للركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)
١,١٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠	ذمم استحواذ غير مدفوعة	ذمم دائنة - توزيعات للركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)

تمت معاملة جميع الصناديق الأخرى المدارة من قبل مدير الصندوق ومالكي وحداتها السابقين كأطراف ذات علاقة لأغراض الإفصاح.

صندوق ميفك ريت  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

١٩. توزيعات الأرباح

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٠ م، أعلن الصندوق عن توزيعات أرباح قدرها ٠,٢٥ لكل وحدة وتم اثبات بإجمالي الالتزام في هذا الصدد بمبلغ ١٨,٣٢ مليون ريال سعودي، منها ٠,١ مليون غير مدفوعة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م.

٢٠. الأدوات المالية – القيمة العادلة وإدارة المخاطر

يتعرض الصندوق إلى مخاطر مالية متنوعة: مخاطر الإتمان، مخاطر السيولة، مخاطر السوق (تتضمن مخاطر العملة ومخاطر معدل الفائدة). هذه القوائم المالية الأولية المختصرة لا تتضمن شرح تفصيلي لإدارة المخاطر المالية والإفصاحات المطلوبة في القوائم السنوية، يجب أن تقرأ هذه القوائم المالية الأولية المختصرة جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية المراجعة للسنة المنتهية في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م. لا يوجد تغيير جوهري في سياسات إدارة المخاطر منذ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م. القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه مقابل بيع أصل أو سيتم دفعه لتحويل التزام في معاملة طبيعية بين طرفين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن المعاملة لبيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
  - في غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر فائدة للموجودات أو المطلوبات.
- يجب أن يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة متاحاً للصندوق. يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجودات أو المطلوبات، بافتراض أن كل أطراف العملية التجارية يعملون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية. يقوم تعريف القيمة العادلة على افتراض أن الصندوق يتبع مبدأ الاستمرارية وليس هناك نية أو حاجة لتقليص حجم عملياته بشكل جوهري أو القيام بصفقات محففة.
- تعتبر الأداة المالية على أنها مدرجة في سوق نشط إذا كانت الأسعار متاحة بسهولة وبشكل مستمر من تاجر أو سمسار أو مجموعة صناعية أو خدمة تسعير أو وكالة تنظيمية، وتمثل تلك الأسعار معاملات سوقية فعلية ومنتظمة على أساس تجاري.
- يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في البيانات المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، كما هو موضح أدناه، بناءً على أدنى مستوى دخل مهم بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل، وذلك مستوياتها المختلفة على النحو التالي:
- المستوى الأول-أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
  - المستوى الثاني- طرق التقييم التي تكون مدخلاتها الهامة لقياس القيمة العادلة قابلة للرصد بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
  - المستوى الثالث- طرق التقييم التي تكون أدنى مدخلاتها الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابل للرصد بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

الموجودات والمطلوبات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقد وما في حكمه والذمم المدينة، تتكون المطلوبات المالية من الذمم الدائنة والذمم الدائنة الأخرى والقروض طويلة الأجل. القيم المعروضة للموجودات والمطلوبات المالية تقارب بشكل كبير جداً من قيمتها العادلة.

الموجودات غير المالية

تم تضمين القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والموجودات غير الملموسة كما هو موضح في الإفصاحات ذات الصلة في (المستوى ٢) كما هو مطلوب من قبل المعايير الدولية للتقرير المالي.

صندوق ميفك ريت  
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م  
(بالريال السعودي)

---

التحويلات بين التسلسل الهرمي للقيمة العادلة  
يتم إثبات نتائج إعادة التصنيف بين مستويات التسلسل الهرمي في الفترة المالية التي تم فيها هذا التعديل. لم يكن هناك إعادة تصنيف بين المستويات الثلاثة  
خلال فترة التقرير.

٢١. تاريخ اخبوم للتقييم

اخبوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م.

٢٢. اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٦ محرم ١٤٤٢هـ الموافق ٢٥ أغسطس ٢٠٢٠ م.

---