

صندوق ميفك ريت

(الممدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية

القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
وتقرير فحص المراجع المستقل



تقرير الفحص للمراجع المستقل على القوائم المالية الأولية المختصرة

السادة مالكي الوحدات المحترمين
صندوق ميفك ريت
المدار بواسطة شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي
الرياض - المملكة العربية السعودية

المقدمة:

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية المختصرة لصندوق ميفك ريت (الصندوق) - المدار بواسطة شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ والقوائم الأولية المختصرة للدخل الشامل والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات الأخرى من (١) إلى (٢١).
إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء إستنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص:

لقد قمنا بالفحص طبقاً للمعيار الدولي لإرتباطات الفحص رقم (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية ويشمل فحص القوائم المالية الأولية المختصرة على توجيه إستفسارات إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. وبعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها طبقاً لمعايير المراجعة الدولية. وبالتالي لن يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا أصبحنا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. وعليه فإننا لا نبدى رأي مراجعة.

نتيجة الفحص:

إستناداً إلى فحصنا، لم يلفت إنتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة غير معدة من جميع الجوانب الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

أمر آخر:

تم فحص القوائم المالية الأولية المختصرة للصندوق للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م من قبل مراجع آخر وقد إبدى إستنتاجاً غير معذل حول القوائم المالية الأولية المختصرة بتاريخ ٢٥ أغسطس ٢٠٢٠م وكذلك تمت مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م من قبل مراجع آخر وقد إبدى رأي غير معذل حول عدالة القوائم المالية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢١م.

عن طلال أبوغزاله وشركاه

التوقيع:

عبد القادر عبد الله الوهيب

المرخص له برقم (٤٨)



التاريخ: ٩ محرم ١٤٤٣هـ

الموافق: ١٧ أغسطس ٢٠٢١م

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
قائمة المركز المالي الأولية المختصرة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

قائمة " أ "

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	إيضاح	الأصول
مراجعة	غيرمراجعة		
ريال سعودي	ريال سعودي		
٩١٨,٨٤٧,٠٢٩	٨٢٧,٨٤٧,٠٧٢	(٥)	عقارات استثمارية
١٢٨,٥٥٣,٢٠٠	١١٥,٤٠٢,٣١٢	(٦)	أصول غير ملموسة - حقوق إنتفاع
٨٠,٦٤١,٩٠٤	٧٦,٠٣٢,٢٤١	(٧)	حق إستخدام أصول
٣١,٢٣٧,٥٥٨	٣٣,٧٢٦,١٠٤	(٨)	ذمم مدينة
٦,٥١٣,٥٦٠	٥,٢٠١,٧٧٥		مصاريف مدفوعة مقدماً وارصدة مدينة أخرى
٥,٣٠٥,٥٩٣	٢,٢٩٣,٧٧٧	(٩)	النقد والنقد المعادل
١,١٧١,٠٩٨,٨٤٤	١,٠٦٠,٥٠٣,٢٨١		مجموع الأصول
			الإلتزامات
٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦	(١٠)	تمويلات طويلة الأجل متوافقة مع الضوابط الشرعية
٤٧,٣٠٠,٠٠٠	٤٣,٣٠٠,٠٠٠	(١١)	ذمم دائنة
٩٢,٤١٥,٢٥٦	٨٦,٧٧٨,٩٨٣	(١٢)	إلتزامات إيجار
٥,٨٢١,٣٠٨	٧,١٣٢,٣٨٥	(١٣)	إلتزامات عقود
٢,٦٣٠,٦٦٦	٢,٦٣٠,٦٦٦		رسوم صفقات لمدير الصندوق
٣,٥٢٣,٥٤٨	٨,٤٢٧,٥٢٠	(١٤)	مصاريف مستحقة و إلتزامات أخرى
٢,٤٩٥,٧١٥	٦,٨٥٤,٤٢١		تكاليف تمويل مستحقة
٥٠١,٤٠٨,٩٧٩	٥٠٢,٣٤٦,٤٦١		مجموع الإلتزامات
٦٦٩,٦٨٩,٨٦٥	٥٥٨,١٥٦,٨٢٠		صافي الأصول (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠		الوحدات المصدرة (عدد)
٩.١٣٩٢	٧.٦١٧١		صافي قيمة الأصول العائدة للوحدة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢١) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة

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

المملكة العربية السعودية

قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)

قائمة " ب "

٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٠,٢٩٠,٠٤٧	٢٧,٣٨٢,٩٣٥	الإيرادات
٤٠,٢٩٠,٠٤٧	٢٧,٣٨٢,٩٣٥	إيرادات التأجير
		إجمالي الإيرادات
		المصروفات
(٨,١٠١,٢٩١)	(٨,٤٢٣,٥٨٣)	تكاليف التمويل
(٨,١٠٥,٠١٠)	(٧,١١٩,٢٨٨)	إطفاء حقوق الإئتماع
(٣,١٠٦,٨٥٧)	(٣,١٠٦,٨٥٧)	إستهلاك عقارات استثمارية
(٤,٩٢٨,٤٥١)	(٤,٦٠٩,٦٦٣)	إستهلاك حق استخدام أصول
(٢,٠٠٥,٥٨٤)	(٢,١٨٤,٣٧١)	تكاليف تمويل التزامات التأجير
(٧,٧٣٦,٨٣٣)	(٧,٧٨٠,٨٣٨)	مصروفات تشغيلية
(٣٣,٩٨٤,٠٢٦)	(٣٣,٢٢٤,٦٠٠)	إجمالي المصروفات
٦,٣٠٦,٠٢١	(٥,٨٤١,٦٦٥)	(الخسارة) / الربح التشغيلي للفترة
		إيرادات / خسائر غير تشغيلية أخرى
(٩,٨٨٧,٥٩٢)	(٥,٤٣٥,٦٢٨)	خسائر إنتمانية متوقعة للذمم المدينة
-	٤,٤١١,٧٧٢	إستعادة خسائر الهبوط في الذمم المدينة
-	(١,٤٢٧,٠٣٢)	خسائر هبوط في قيمة المصاريف المدفوعة مقدما والذمم
(١٩,٥٧٣,٩٣٤)	(٨٩,٧٧٨,٩٨٣)	الهبوط في عقارات استثمارية
-	١,٨٨٥,٨٨٢	إستعادة الهبوط في عقارات استثمارية
-	(٦,٠٣١,٦٠٠)	الهبوط في أصول غير ملموسة - حقوق إئتماع
(٤,٨٨٩,٧٢٤)	-	خسائر إستبعاد ممتلكات والآت ومعدات
١,٤٩٢,٧٣٥	١,٦٥٦,٨٨٢	إيرادات أخرى
(٢٦,٥٥٢,٤٩٤)	(١٠٠,٥٦٠,٣٧٢)	صافي (الخسارة) للفترة
-	-	الدخل الشامل الأخر
(٢٦,٥٥٢,٤٩٤)	(١٠٠,٥٦٠,٣٧٢)	صافي (الخسارة) الشاملة الأخرى للفترة

ان الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢١) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية

قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)

قائمة " ج "

٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٥٤,٢٥٣,٣٢٩	٦٦٩,٦٨٩,٨٦٥	صافي قيمة الأصول في ١ يناير
(٢٦,٥٥٢,٤٩٤)	(١٠٠,٥٦٠,٣٧٢)	إجمالي (الخسارة) الشاملة للفترة
(١٨,٣١٩,٢٠٠)	(١٠,٩٧٢,٦٧٣)	توزيعات أرباح - إيضاح (١٧)
٧٠٩,٣٨١,٦٣٥	٥٥٨,١٥٦,٨٢٠	صافي قيمة الأصول في ٣٠ يونيو
		<u>التغيرات في الوحدات</u>
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠	عدد الوحدات في ١ يناير / ٣٠ يونيو

- لا يوجد إصدار وحدات إضافية من قبل الصندوق

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢١) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة

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

المملكة العربية السعودية
قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)

قائمة "د"

٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	التدفقات من الأنشطة التشغيلية
(٢٦,٥٥٢,٤٩٤)	(١٠٠,٥٦٠,٣٧٢)	(خسارة) الفترة
		تعديلات لبنود الدخل والمصاريف غير النقدية
٨,١٠٥,٠١٠	٧,١١٩,٢٨٨	إطفاء حقوق الإنتفاع
-	٦,٠٣١,٦٠٠	خسائر هبوط في أصول غير ملموسة - حقوق الإنتفاع
٩,٨٨٧,٥٩٢	٦,٨٦٢,٦٦٠	مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة
-	(٤,٤١١,٧٧٢)	إستعادة خسائر الهبوط في قيمة الذمم
٤,٩٢٨,٤٥١	٤,٦٠٩,٦٦٣	إستهلاك حق استخدام أصول
٨,١٠١,٢٩١	٨,٤٢٣,٥٨٣	تكاليف التمويل
٢,٠٠٥,٥٨٤	٢,١٨٤,٣٧١	تكاليف التمويل على إلتزامات الإيجار
١٩,٥٧٣,٩٣٤	٨٩,٧٧٨,٩٨٣	خسائر هبوط عقارات إستثمارية
-	(١,٨٨٥,٨٨٢)	إستعادة خسائر هبوط في عقارات إستثمارية
٣,١٠٦,٨٥٧	٣,١٠٦,٨٥٧	إستهلاك عقارات إستثمارية
٤,٨٨٩,٧٢٤	-	خسائر نقل ملكية
٣٤,٠٤٥,٩٤٩	٢١,٢٥٨,٩٧٩	
		التغيرات في الأصول والإلتزامات التشغيلية
(٢١,٦٩٥,٥١٨)	(٧,٩٢٤,١٧٤)	ذمم مدينة
(٧,٩٣٥,٩٥٥)	١,٣١١,٧٨٥	مصاريف مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى
(٢٠,٥٠٠,٠٠٠)	(٤,٠٠٠,٠٠٠)	ذمم دائنة
(١٤,٢٩٤,١٨٢)	١,٣١١,٠٧٧	إلتزامات عقود
٢٥,٩١٢,٧٨٤	٤,٩٠٣,٩٧٢	مصرفات مستحقة و إلتزامات أخرى
(٨,٠٨١,١١٨)	-	أتعاب معاملات الصندوق
(١٢,٥٤٨,٠٤٠)	١٦,٨٦١,٦٣٩	صافي النقد من / (المستخدم في) العمليات
(٨,١١٠,٢١٢)	(١,٠٨٠,١٣٨)	تكاليف التمويل المدفوعة
(٢٠,٦٥٨,٢٥٢)	١٥,٧٨١,٥٠١	صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٨,٢١٩,٢٠٠)	(١٠,٩٧٢,٦٧٣)	توزيعات أرباح مدفوعة
-	(٧,٨٢٠,٦٤٤)	سداد إلتزامات إيجار خلال الفترة
٤٤,٩٠٠,٠٠٠	-	متحصلات قروض خلال الفترة
٢٦,٦٨٠,٨٠٠	(١٨,٧٩٣,٣١٧)	صافي النقد (المستخدم في) / من الأنشطة التمويلية
٦,٠٢٢,٥٤٨	(٣,٠١١,٨١٦)	صافي (النقص) / الزيادة في النقد والنقد المعادل
٢,٢٨٨,٤٨٤	٥,٣٠٥,٥٩٣	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
٨,٣١١,٠٣٢	٢,٢٩٣,٧٧٧	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة - قائمة أ

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢١) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)

١ - التأسيس وطبيعة النشاط :

تأسس صندوق ميفك ريت (الصندوق) - وهو صندوق عقار استثماري متداول مغلق متوافق مع الشريعة مؤسس ومدار بواسطة اتفاق بين شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (مدير الصندوق) شركة مساهمة سعودية مقفلة برقم سجل تجاري ١٠١٢٣٧٠٣٨ وتمارس النشاط بموجب تصريح هيئة السوق المالية رقم ٦٠٢٩٠٣٧ .
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 الإستثماري الأساسي للصندوق هو تزويد المستثمرين بدخل دوري من طريق الإستثمار في عقارات مدررة للدخل في المملكة العربية السعودية ودول الخليج العربي.
ملخص العقارات الإستثمارية وحقوق الإنتفاع المستحوذ عليها كما يلي:

العقارات الإستثمارية :

مول تجاري بالرياض (يشار إليه سابقاً سوق شرق) : مجمع تجزئة تجاري في الرياض يحتوي على ١٨٧ محل، ويتكون المجمع من ٢١ مبنى تعمل في مجال الأثاث والمفروشات ومقهى وغيرها، ويقع على الدائري الشرقي في الرياض - حي الجزيرة.

مبنى تجاري وإداري بجدة (يشار إليه سابقاً تهامة) : يستخدم حالياً للنشاط التجاري والمكثبي ويتكون من ١٠ محلات تجزئة و ٦ أدوار مكتبية ويقع بطريق الأندلس 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 ٣ نجوم يتكون من ٧٥ غرفة وعدد ١١ جناح يقع في منطقة كدي على طريق الدائري الثالث في مكة المكرمة
ذا ياد : يمتلك صندوق ميفك ريت ٣٠ شقة في برج ذا ياد في مدينة دبي.

حقوق الإنتفاع :

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 و ١٢ معرض يقع العقار على طريق الملك عبدالعزيز ، حي الربيع في مدينة الرياض وينتهي حق المنفعة لهذا العقار بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠٢٦م.

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 ٢٠٣٥م.

تم تحديد سلالة جديدة من فيروس كورونا (كوفيد - ١٩) لأول مرة في نهاية ديسمبر ٢٠١٩م ثم تم إعلانها لاحقاً على أنها جائحة في مارس ٢٠٢٠م 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 الأولية المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، لا تعتقد الإدارة ان جائحة كوفيد - ١٩ تؤثر بشكل كبير على عمليات الصندوق. سيستمر مدير الصندوق في تقييم طبيعة ومدة التأثير على أعماله ونتائجه المالية.

الأنظمة والتشريعات :

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

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)

٢- أسس الإعداد :

١/٢ بيان الالتزام :

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ (التقرير المالي الأولي) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير الدولية والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الإستثمار الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية وشروط وأحكام الصندوق التي تتعلق بإعداد القوائم المالية.

إن القوائم المالية الأولية المختصرة الأولية المختصرة (غير مراجعة) والإفصاحات الواردة محددة وفقاً لمتطلبات "المعيار الدولي للمحاسبة ٣٤ : التقرير المالي الأولي" وبالتالي 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 ٢٠٢٠م.

قائمة المركز المالي لأرقام المقارنة في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة هي قائمة المركز المالي السنوية المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. 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 ٢٠٢٠م.

٢/٢ أساس القياس والإستمرارية :

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة على أساس التكلفة التاريخية ، باستثناء بعض الموجودات المالية التي تقاس بالقيمة العادلة. تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية وفقاً لمبدأ الإستحقاق المحاسبي باستثناء معلومات التدفقات النقدية.

لا يوجد للصندوق دورة تشغيلية 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 السيولة.

٣/٢ العملة الوظيفية وعملة العرض :

يتم عرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق.

٣/٢ الأحكام والإفتراضات المحاسبية الهامة :

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً للمعايير المحاسبية المعتمدة إستخدام بعض الأحكام والإفتراضات المحاسبية الهامة كما تتطلب إستخدام 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 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 ٢٠٢٠م.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)

٣- السياسات المحاسبية الهامة :

السياسات المحاسبية الهامة المعتمدة في إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة هي نفسها المطبقة في إعداد القوائم المالية السنوية المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م .
تبني الصندوق جميع التعديلات الجديدة على المعايير الحالية بما يتضمن أية تعديلات لاحقة على المعايير الأخرى السارية للفترة المحاسبية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١ م أو بعده . لا يوجد أثر هام على هذه القوائم المالية الأولية المختصرة نتيجة لتطبيق هذه المعايير .

٤- أتعاب الإدارة والأتعاب الأخرى :

يتقاضى مدير الصندوق الأتعاب 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 الصندوق باحتساب أتعاب إدارة عن أول سنة تداول.

رسوم الصفقات :

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

رسوم ترتيب القرض :

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

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)

٦- عقارات استثمارية:

إن تفاصيل التكلفة والإستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة على النحو التالي:

صافي القيمة الدفترية	إستبعاد الهبوط ريال سعودي	هيوط لفترة ريال سعودي	الإستهلاك المتراكم		المجموع ريال سعودي	المباني		الأرض ريال سعودي	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
			ريال سعودي	ريال سعودي		ريال سعودي	ريال سعودي		
١٠٤,٣٧٤,٩٩٩	-	(٦,٥٨٨,٩٦١)	(٤,٠٠١,٩٧٨)	١١٤,٩٦٥,٩٣٨	٤٥,٨٧١,٥٢٥	٦٩,٠٩٤,٤١٣	٦٩,٠٩٤,٤١٣	٦٩,٠٩٤,٤١٣	
٤٩,٦٣٧,٥٠٠	-	(٢,٦٢٩,٦٥٠)	(٢,١٩٩,٤٧٥)	٥٤,٤٦٦,٢٢٥	٢٧,٤٦٣,٩٨٧	٢٧,٠٠٢,٢٣٨	٢٧,٠٠٢,٢٣٨	٢٧,٠٠٢,٢٣٨	
٣٨,٢٥٧,٨٤٦	-	(٤,٤٨٣,٦٨٢)	(٥٦٨,٧٥٣)	٤٣,٣١٠,٢٨١	٦,١٣٣,٠٤٥	٣٧,١٧٧,٢٣٦	٣٧,١٧٧,٢٣٦	٣٧,١٧٧,٢٣٦	
٥٥٥,٩٢٧,٣١٩	-	(٧٦,٠٧٦,٦٩٠)	(٦,٤٤٧,٣٥٨)	٦٦٨,٤٥١,٣٦٧	٨٠,٥٨١,١١٥	٥٨٧,٨٧٠,٢٥٢	٥٨٧,٨٧٠,٢٥٢	٥٨٧,٨٧٠,٢٥٢	
٤٩,٦٤٩,٤٠٨	١,٨٨٥,٨٨٢	-	(٢,١١٠,٩٩٢)	٤٩,٨٧٤,٥١٨	٣٩,٩٤٠,٤٣٦	٩,٩٣٤,٠٨٢	٩,٩٣٤,٠٨٢	٩,٩٣٤,٠٨٢	
٨٢٧,٨٤٧,٠٧٢	١,٨٨٥,٨٨٢	(٨٩,٧٧٨,٩٨٣)	(١٥,٣٢٨,٥٥٦)	٩٣١,٠٦٨,٧٢٩	١٩٩,٩٩٠,١٠٨	٧٣١,٠٧٨,٦٢١	٧٣١,٠٧٨,٦٢١	٧٣١,٠٧٨,٦٢١	
١١١,٦٩١,٥٩١	-	(١٢,٣٢٩,٠٦٢)	(٣,٢٧٤,٣٤٧)	١٢٧,٣٠٥,٠٠٠	٥٨,٢١٠,٥٨٧	٦٩,٠٩٤,٤١٣	٦٩,٠٩٤,٤١٣	٦٩,٠٩٤,٤١٣	
٥٢,٦٦٧,٠٥٥	-	(٤,٥٢٨,٣٧٥)	(١,٧٩٩,٥٧٠)	٥٨,٩٩٥,٠٠٠	٣١,٩٩٢,٣٦٢	٢٧,٠٠٢,٦٣٨	٢٧,٠٠٢,٦٣٨	٢٧,٠٠٢,٦٣٨	
٤٢,٨٤٤,٩٣٨	-	(٢,١٣٩,٧١٩)	(٤٦٥,٣٤٣)	٤٥,٤٥٠,٠٠٠	٨,٢٧٢,٧٦٤	٣٧,١٧٧,٢٣٦	٣٧,١٧٧,٢٣٦	٣٧,١٧٧,٢٣٦	
٦٦٣,١٧٦,٢٥٧	-	(١٢,١٩٨,٦٣٣)	(٥,٢٧٥,١١٠)	٦٨١,٦٥٠,٠٠٠	٩٣,٧٧٩,٧٤٨	٥٨٧,٨٧٠,٢٥٢	٥٨٧,٨٧٠,٢٥٢	٥٨٧,٨٧٠,٢٥٢	
٤٨,٤٦٧,١٨٨	-	(٥,٢٤٥,٠٤٠)	(١,٤٠٧,٣٢٩)	٥٥,٢١٩,٥٥٧	٤٥,٢٨٥,٤٧٥	٩,٩٣٤,٠٨٢	٩,٩٣٤,٠٨٢	٩,٩٣٤,٠٨٢	
٩١٨,٨٤٧,٠٢٩	-	(٣٧,٥٥٠,٨٢٩)	(١٢,٢٢١,٦٩٩)	٩٦٨,٦١٩,٥٥٧	٢٣٧,٥٤٥,٩٣٦	٧٣١,٠٧٨,٦٢١	٧٣١,٠٧٨,٦٢١	٧٣١,٠٧٨,٦٢١	

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)

القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية :

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م

العقارات	ريال سعودي	المقيم (١)	ريال سعودي	المقيم (٢)
درفف اجياد	١٠٤,٣٧٤,٩٩٩	١٠٣,٧٥٠,٠٠٠	١٠٥,٠٠٠,٠٠٠	
درفف كدي	٤٩,٦٣٧,٥٠٠	٥١,٨٧٥,٠٠٠	٤٧,٤٠٠,٠٠٠	
تهامة	٣٨,٢٥٧,٨٤٦	٣٧,٤١٥,٦٩٣	٣٩,١٠٠,٠٠٠	
سوق شرق	٥٨٥,٩٢٧,٣١٩	٥٨٥,٠٧٨,٦٢٨	٥٨٦,٧٧٦,٠٠٠	
ذا باد *	٤٩,٦٤٩,٤٠٨	٥٢,٧٤٥,٣١٥	٤٦,٥٥٣,٤٩٦	
الرصيد كما في ٢٠٢١/٦/٣٠	٨٢٧,٨٤٧,٠٧٢	٨٣٠,٨٦٤,٦٤٦	٨٢٤,٨٢٩,٤٩٦	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

العقارات	ريال سعودي	المقيم (١)	ريال سعودي	المقيم (٢)
درفف اجياد	١١١,٦٩١,٥٩١	١١٤,٠٠٠,٠٠٠	١١٢,٢٩٣,٧١٥	
درفف كدي	٥٢,٦٦٧,٠٥٥	٥٤,١٨٦,٣٠٠	٥٢,٧٤٧,٤٢٨	
تهامة	٤٢,٨٤٤,٩٣٨	٤٠,٦٠٣,٥١٥	٤٥,٥٠٠,٠٠٠	
سوق شرق	٦٦٣,١٧٦,٢٥٧	٦٧٤,٠٠٠,٠٠٠	٦٥٧,٠٤١,٥٠٠	
ذا باد *	٤٨,٤٦٧,١٨٨	٥٢,٠٧٢,٥٣٥	٤٧,٦٧٦,٤٩٧	
الرصيد كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١	٩١٨,٨٤٧,٠٢٩	٩٣٤,٨٦٢,٣٥٠	٩١٥,٢٥٩,١٤٠	

* يقع عقار ذا باد في مدينة دبي وتم تحديد قيمته العادلة أعلاه عن طريق تقارير المقيمين فاليوستاتز للإستثمارات المقيم (١) وأمالك المدينة المقيم (٢) على التوالي. كلا المقيمين معتمدين من المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).

الإرقام المعروضة أعلاه هي لأغراض إحصائية فقط. وتستخدم أيضاً لتحديد الهبوط عند وجوده. كما هو موضح أعلاه.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)

٦- أصول غير ملموسة - حقوق الإنتفاع :

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	الهبوط	الإطفاء المتراكم	التكلفة	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٧,١١٨,٢١٩	(٦,٠٣١,٦٠٠)	(٢٣,٥١٠,١٨١)	٦٦,٦٦٠,٠٠٠	بلازا ١
٧٨,٢٨٤,٠٩٣	-	(١٥,٦٤٥,٩٠٧)	٩٣,٩٣٠,٠٠٠	ضيافة
١١٥,٤٠٢,٣١٢	(٦,٠٣١,٦٠٠)	(٣٩,١٥٦,٠٨٨)	١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٢١/٦/٣٠
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	الإطفاء المتراكم	التكلفة	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
٤٧,٤٢٤,٣٩٧	(١٩,٢٣٥,٦٠٣)	٦٦,٦٦٠,٠٠٠		بلازا ١
٨١,١٢٨٨,٠٠٣	(١٢,٨٠١,١٩٧)	٩٣,٩٣٠,٠٠٠		ضيافة
١٢٨,٥٥٣,٢٠٠	(٣٢,٠٣٦,٨٠٠)	١٦٠,٥٩٠,٠٠٠		الرصيد كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١

ب- استحوذ الصندوق على حقوق الإيجار للعقارات الموضحة أعلاه (حقوق الإنتفاع) 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 إنتهاء حقوق المنافع:

بلازا ١ : ١٧ يوليو ٢٠٢٦ م

ضيافة : ١ إبريل ٢٠٣٥ م

القيمة العادلة للأصول غير الملموسة :

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

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	المقيم ١	المقيم ٢	القيمة الدفترية	الأصول غير الملموسة:
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٨,١٠٠,٠٠٠	٣٦,١٣٦,٤٣٩		٤٣,١٤٩,٨١٩	بلازا ١
٨٠,٧٠٠,٠٠٠	٨٨,٢١٦,٣٧٥		٧٨,٢٨٤,٠٩٣	ضيافة
١١٨,٨٠٠,٠٠٠	١٢٤,٣٥٢,٨١٤		١٢١,٤٣٣,٩١٢	المجموع
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	المقيم ١	المقيم ٢	القيمة الدفترية	الأصول غير الملموسة :
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٥,١٧٠,٥٦٠	٥٣,٤٠٠,٠٠٠		٤٧,٤٢٤,٢٩٧	بلازا ١
٩٣,٥٢٨,٤٤٠	٩٠,٠٠٠,٠٠٠		٨١,١٢٨,٨٠٣	ضيافة
١٣٨,٦٩٩,٠٠٠	١٤٣,٤٠٠,٠٠٠		١٢٨,٥٥٣,٢٠٠	المجموع

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)

٧- حق استخدام الأصول :

تتمثل حقوق استخدام الأصول وتفاصيل التكلفة ومجمع الاستهلاك كما يلي :

٣٠ يونيو ٢٠٢١	التكلفة
ريال سعودي	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
٩٩,٠٥٧,٤٤٨	إضافات خلال الفترة
-	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
٩٩,٠٥٧,٤٤٨	يطرح : الإطفاء المتراكم
١٨,٤١٥,٥٤٤	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
٤,٦٠٩,٦٦٣	إستهلاك الفترة
٢٣,٠٢٥,٢٠٧	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
٧٦,٠٣٢,٢٤١	حقوق استخدام الموجودات كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ - صافي - قائمة "أ"
٨٠,٦٤١,٩٠٤	حقوق استخدام الموجودات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ - صافي - قائمة "أ"

٨- ذمم مدينة :

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	ذمم مستأجرين
٥٩,٤٣٧,٥٥٢	٥١,٥١٣,٣٧٨	ذمم أخرى - ب
٤,٢٣٠,٠١٠	٤,٢٣٠,٠١٠	ذمم مدينة من صفقات الاستحواذ
٥,٩٠٨,٣٨١	٥,٩٠٨,٣٨١	يخصم : مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة
(٣٥,٨٤٩,٨٣٩)	(٣٠,٤١٤,٢١١)	المجموع - قائمة أ
٣٣,٧٢٦,١٠٤	٣١,٢٣٧,٥٥٨	

ب- خلال العام السابق، قدمت شركة التصميم والبناء ، المستأجر الرئيسي للعقار (الضيافة) إلغاء عقد الإيجار الرئيسي مع الصندوق في ١٤ مارس ٢٠٢٠ م . وافق الصندوق على إلغاء عقد الإيجار الرئيسي ونتيجة لذلك، تم إسئلام الإيجارات مقدماً من التصميم والبناء من المستأجرين قبل إلغاء عقد الإيجار الرئيسي حيث يتم التعامل معها على أنها مستحقات أخرى من شركة التصميم والبناء .

ج- كانت الحركة في مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة هي كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	الرصيد في بداية السنة
٣٠,٤١٤,٢١١	٣,١٦٣,٤٠٨	الزيادة في الخسائر الإئتمانية المتوقعة خلال الفترة / السنة
٥,٤٣٥,٦٢٨	٢٧,٢٥٠,٨٠٣	الرصيد في نهاية الفترة / السنة - (إيضاح (٨/أ))
٣٥,٨٤٩,٨٣٩	٣٠,٤١٤,٢١١	

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)

٩- **النقد والنقد المعادل :**

يتألف هذا البند مما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	نقد لدى أمين الحفظ
٥٠,٩٨٦	٥٠,٩٨٦	نقد لدى الشركة ذات الغرض الخاص
٥,٢٥٤,٦٠٧	٢,٢٤٢,٧٩١	المجموع - قائمة أ
٥,٣٠٥,٥٩٣	٢,٢٩٣,٧٧٧	

١٠- **تمويلات طويلة الأجل متوافقة مع الضوابط الشرعية :**
قدمت شركة امار للتطوير العقاري (الشركة ذات الغرض الخاص) بالحصول على تسهيلات بنكية إسلامية من بنك الرياض بقيمة تصل إلى ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لغرض تمويل العقارات الإستثمارية للصندوق. تبلغ نسبة الفائدة للصندوق معدل السايبور السائد مضافاً عليه ٢,١٥% بلغ معدل الفائدة الفعلي خلال الفترة ٤,٧٧% حتى ٤,٨٩%، القرض مستحق السداد بعد ٧ سنوات. في ١٦ فبراير ٢٠٢٠م، تم استلام الدفعة الثانية من القرض بمبلغ ٤٤,٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
بلغ رصيد القرض كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ٣٤٧,٢٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ٣٤٧,٢٢ مليون ريال سعودي) وتبلغ الذمم الدائنة لتكاليف التمويل لهذا القرض كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ٦,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مبلغ ٢,٥ مليون ريال سعودي). يتم ضمان القرض برهن إستثمارات عقارية تبلغ ضعف قيمة القرض.

١١- **ذمم دائنة :**

يتألف هذا البند مما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	مستحق لفهد إبراهيم سعد الموسى *
١٦,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	صندوق التعليم العالي (محفظة خاصة تدار من قبل مدير الصندوق) (١٦)
٢٠,٢٠٠,٠٠٠	٢٠,٢٠٠,٠٠٠	الركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص) (١٦)
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	توزيعات مستحقة للركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص) (١٦)
١,١٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠	
٤٧,٣٠٠,٠٠٠	٤٣,٣٠٠,٠٠٠	المجموع - قائمة "أ"

* خلال العام السابق، قام فهد إبراهيم سعد الموسى، المستأجر الرئيسي للعقارات الإستثمارية درنف اجياد ودرنف كدي الغاء عقد الإيجار الرئيسي مع الصندوق في ١ مارس ٢٠٢٠م والموافقة على دفع غرامة قدرها ٨,٩ مليون. وافق الصندوق على إلغاء عقد الإيجار الرئيسي ونتيجة لذلك، يلتزم الصندوق بسداد السلفة غير المستخدمة التي تم إستلامها في العام السابق والبالغة ١٢ مليون ريال سعودي. كما وافق الصندوق على سداد مبلغ ضريبة القيمة المضافة البالغ ٩ مليون ريال سعودي الذي دفعه المستأجر الرئيسي للهيئة فيما يتعلق بالبيع الأولى للعقارات في عام ٢٠١٨م. وتم دفع ٥ مليون ريال خلال العام الماضي وتم دفع ٤ مليون ريال سعودي خلال الفترة الحالية.

١٢- **التزامات الإيجار :**

يتألف هذا البند مما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	الرصيد في بداية الفترة
١٢١,٢٥٣,٦٩٥	٩٢,٤١٥,٢٥٦	تكلفة التمويل المحملة على الفترة / السنة
٥,٢٧٥,٢٣٠	٢,١٨٤,٣٧١	المسدد خلال الفترة
(٥,٩٠٠,٠٠٠)	(٧,٨٢٠,٦٤٤)	هبوط في التزامات إيجار لإعادة تقييم عقد الإيجار
(٢,٤٧٨,٣٧٣)	-	محول لمدير الصندوق
(٢٥,٥١١,٥٦٩)	-	تعديل تحويل عقد إيجار
(٢٢٣,٧٢٧)	-	
٩٢,٤١٥,٢٥٦	٨٦,٧٧٨,٩٨٣	الرصيد في نهاية الفترة / السنة - قائمة أ

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)

١٣- التزامات العقود :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	يتألف هذا البند مما يلي :
٢٧,٦٦٠,٠١٨	٥,٨٢١,٣٠٨	إيرادات إيجارات غير مكتسبة في بداية الفترة / السنة
(٢٨,٨٢٥,٩١٥)	(٧,١١٨,٩٧٩)	إيراد إيجار مكتسبة خلال الفترة / السنة
١٨,٩٨٧,٢٠٥	٨,٤٣٠,٠٥٦	مستلم مقدماً خلال الفترة / السنة
(١٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	المحول إلى المصاريف المستحقة
٥,٨٢١,٣٠٨	٧,١٣٢,٣٨٥	الرصيد في نهاية الفترة / السنة - قائمة أ

١٤- مصرفات مستحقة والتزامات أخرى :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	يتألف هذا البند مما يلي :
١,٧٥٣,٨٩٦	٥,٤٧٨,٧٤٧	مصرفات تشغيلية دائنة
٢٠٣,٦٣٣	٢٠٣,٦٣٣	أتعاب قانونية
٤٤,٩٢٠	٣٩,٠٤٨	مصرفات التقييم
٢٣,٨٨٨	٤١,٦٩١	أتعاب أمين الحفظ
٥١,٠٠٠	٦٨,٢٥٠	أتعاب المراجعة
١,٠٩٨,٠٠٨	٢,٢٢٣,٢٦٨	ذمم دائنة - أتعاب إدارة
٤٤,٦٨٨	٥٩,٠٦٣	أتعاب استشارات شرعية
٤٠,١٩٢	٥٠,٤٩٧	ضريبة القيمة المضافة مستحقة
٢٦٣,٣٢٣	٢٦٣,٣٢٣	أخرى
٣,٥٢٣,٥٤٨	٨,٤٢٧,٥٢٠	المجموع - قائمة أ

١٥- الإلتزامات وارتباطات المحتملة :
لا يوجد أي إلتزامات أو ارتباطات محتملة حتى تاريخ التقرير.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)

١٦ - المعاملات والأرصدة مع الاطراف ذات العلاقة :

في سياق الأعمال العادية للصندوق، يوقم الصندوق بتعاملات مع اطراف ذات العلاقة في الصندوق حاملي الوحدات ومدير الصندوق والصناديق الأخرى التي يديرها مدير الصندوق. تتم المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة وفقاً لأحكام وشروط الصندوق جميع المعاملات مع الظروف ذات العلاقة تتم وفقاً لشروط متفق عليها بموجب إتفاقية رسمية. وكانت أهم المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة على النحو التالي :

مبلغ المعاملة ٣٠ يونيو ٢٠٢٠	مبلغ المعاملة ٣٠ يونيو ٢٠٢١	طبيعة المعاملة	الجهة
ريال سعودي	ريال سعودي		
٨٠,٩٣٠	-	شراء وحدات	صندوق شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي ٢ (صندوق مدار من قبل مدير الصندوق)
١,٧٠٣,١٥٣	-	بيع وحدات	
٤,٠٠٠,٠٠٠	-	سداد التزامات إستخوذ	صندوق التعليم العالي (حامل وحدات في صندوق سوق شرق)
١,٢٤٨,٧٨٠	٩٧٨,٤٨٧	رسوم الإدارة	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي (مدير الصندوق)
٢٢٢,٢٠٩	-	رسوم الإدارة	
١٦,٥٠٠,٠٠٠	-	سداد التزامات	ناصر الدوسري - صندوق القناص - محفظة خاصة مدارة من قبل مدير الصندوق
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	طبيعة المعاملة	الجهة
ريال سعودي	ريال سعودي		
٣,٦٣٠,٦٦٦	٢,٦٣٠,٦٦٦	رسوم صفقات	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي (مدير الصندوق)
١,٠٩٨,٠٠٨	٢,٢٢٣,٢٦٨	رسوم الإدارة	
٢٠,٢٠٠,٠٠٠	٢٠,٢٠٠,٠٠٠	حصة رأس مال غير مدفوعة	صندوق التعليم العالي (حامل وحدات في صندوق سوق شرق)
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	حصة رأس مال غير مدفوعة	الركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)
١,١٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠	حصة رأس مال غير مدفوعة	توزيعات الركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)

تمت التعامل مع جميع الصناديق التي يديرها مدير الصندوق ومالكي الوحدات السابقين كأطراف ذات علاقة لغرض الإفصاح.

١٧ - توزيعات الأرباح :

كما في ٣١ مارس ٢٠٢١م أعلن الصندوق عن توزيعات أرباح قدرها ٠,١٥ ريال لكل وحدة وتم إثباتها بإجمالي الالتزام في هذا الصدد بمبلغ ١٠,٩٧ مليون ريال سعودي.

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)

١٨- الأدوات المالية – القيمة العادلة وإدارة المخاطر:

يتعرض الصندوق إلى مخاطر مالية متنوعة: مخاطر الائتمان، 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 المالية السنوية، يجب أن تقرأ هذه القوائم المالية الأولية المختصرة جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.
لا يوجد تغيير جوهري في سياسات إدارة المخاطر منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

القيمة العادلة:

القيمة العادلة هو السعر الذي سيتم إستلامه مقابل بيع أصل أو سيتم دفعه لتحويل إلزام في معاملة طبيعية بين طرفين في السوق في تاريخ القياس يستند قياس القيمة العادلة على إفتراض أن المعاملة لبيع الأصل أو تحويل الإلتزام تتم أما:

- 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 الإلتزام باستخدام الإفتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجودات أو المطلوبات، بإفتراض أن كل أطراف العملية التجارية يعملون وفقاً لمصلحتهم الإقتصادية.
- يقوم تعريف القيمة العادلة على إفتراض أن الصندوق يتبع مبدأ الإستمرارية وليس هناك نية أو حاجة لتقليص حجم عملياته بشكل جوهري أو القيام بصفقات مجحفة.
- 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 اساس 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 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 المهمة 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 للإستشارات العقارية والموجودات غير الملموسة كما هو موضح في الإفصاحات ذات الصلة في المستوى (٢) كما هو مطلوب من قبل المعايير الدولية للتقرير المالي.

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.

١٩- إعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة للإصدار:

تم إعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة للإصدار من قبل مجلس الصندوق في ٩ محرم ١٤٤٣ هـ الموافق ١٧ أغسطس ٢٠٢١م.

٢٠- تاريخ آخر يوم تقييم:

تاريخ آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

٢١- عام:

تم تقريب الأرقام الواردة في القوائم المالية الأولية المختصرة إلى أقرب ريال سعودي.