

صندوق ميفك ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م

مع تقرير فحص المراجع المستقل لحاملي الوحدات

الصفحات

١	تقرير فحص المراجع المستقل لحاملي الوحدات
٢	قائمة المركز المالي الأولية (غير مراجعة)
٣	قائمة الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) الأولية (غير مراجعة)
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات الأولية (غير مراجعة)
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية (غير مراجعة)
١٣-٦	الإيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

## تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة

إلى السادة/ مالكي وحدات

صندوق ميفك ريت

## المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية المرفقة الخاصة بصندوق ميفك ريت ("الصندوق") المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م، والقوائم الأولية للدخل الشامل، والقوائم الأولية للتغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

## نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص القوائم المالية الأولية من طرح استفسارات، بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويُعد 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.

## أمر آخر

تمت مراجعة وفحص القوائم المالية الأولية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ولفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م من قبل مراجع آخر والذي أبدى رأي واستنتاج غير معدل في تقريره بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٢م و ١٧ أغسطس ٢٠٢١م على التوالي.

## الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية الأولية الموجزة المرفقة غير مُعدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.



عن البسام وشركاؤه

أحمد عبدالمجيد مهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧

الرياض: ٢٦ محرم ١٤٤٤هـ

الموافق: ٢٤ أغسطس ٢٠٢٢م

صندوق ميפק ريت  
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)  
قائمة المركز المالي الأولية (غير مراجعة)  
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
٧٩٩,٢٠٥,٤٦٧	٨١٢,٤٠٨,٧٣٧	٦	عقارات استثمارية. صافي
١٠٥,٣٦٩,٣٨٢	١٠٧,١٩٥,٣٣٤	٧	أصول غير ملموسة - حقوق انتفاع. صافي
٨٩,٥٣٢,٤٩٤	٨٤,٨٠٨,٧٧٠		أصول حق استخدام
٧,٢٣٠,٦٠٤	٥,٨١١,٦٣٨		مصرفوفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٣٨,٣٧٦,٤٥٤	٢٧,٥٨٤,٩٠٢	١٠	ذمم مدينة. صافي
١,٢٢٩,٦٤٩	٤,٥١٨,٣٦١		النقد ومعادلات النقد
١,٠٤٠,٩٤٤,٠٥٠	١,٠٤٢,٣٢٧,٧٤٢		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
٣٥٥,٢٢٢,٥٢٦	٣٥١,٢٠٠,١٠٣	٩	قروض طويلة الأجل
٣٨,٣٠٠,٠٠٠	٣٥,٣٠٠,٠٠٠	١١	ذمم دائنة
١٠٧,٨٧٥,٣٢٣	١٠٤,٦٦٠,٥٣٧		التزامات عقود إيجار
٥,٠٠٧,٧٣٥	٦,٩٠٦,٠٩٣		إيرادات إيجارات غير مكتسبة
٢,٦٣٠,٦٦٦	٢,٦٣٠,٦٦٦	١٢	رسوم صفقات لمدير الصندوق
٩,٩٧٥,٦١٠	١١,٩٥٠,٧٧٦		مصرفوفات مستحقة و أرصدة دائنة أخرى
٥١٩,٠١١,٨٦٠	٥١٢,٦٤٨,١٧٥		<b>إجمالي المطلوبات</b>
٥٢١,٩٣٢,١٩٠	٥٢٩,٦٧٩,٥٦٧		<b>صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات</b>
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠		<b>الوحدات مصدرة (بالعدد)</b>
٧,١٢٢٧	٧,٢٢٨٥		<b>صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة - بالقيمة الدفترية</b>
٧,١٨٧٢	٧,٨٥٠٤	٨	<b>صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة - بالقيمة العادلة</b>

صندوق ميפק ريت  
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)  
قائمة الدخل الشامل الأولية / (الخسارة الشاملة) (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	إيضاح	
			إيرادات
			إيرادات التأجير
٢٧,٣٨٢,٩٣٥	٣١,٧٩٠,٠٠٨		إجمالي الإيرادات
٢٧,٣٨٢,٩٣٥	٣١,٧٩٠,٠٠٨		
			المصروفات التشغيلية
			تكاليف تمويل
(٨,٤٢٣,٥٨٣)	(٩,٥٧٤,٥٦٨)		إطفاء أصول غير ملموسة - حقوق انتفاع
(٧,١١٩,٢٨٨)	(٧,١١٩,٢٨٨)	٧	استهلاك عقارات استثمارية
(٣,١٠٦,٨٥٧)	(٣,١٠٦,٨٥٧)	٦	استهلاك أصول حق استخدام
(٤,٦٠٩,٦٦٣)	(٤,٧٢٣,٧٢٤)		تكاليف تمويل التزامات الإيجار
(٢,١٨٤,٣٧١)	(٢,٠٨٥,٢١٤)		مصروفات تشغيلية
(٧,٧٨٠,٨٣٨)	(٦,٩٩٧,٨٧٦)		إجمالي المصروفات التشغيلية
(٣٣,٢٢٤,٦٠٠)	(٣٣,٦٠٧,٥٢٧)		الخسارة التشغيلية للفترة
(٥,٨٤١,٦٦٥)	(١,٨١٧,٥١٩)		
			مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٥,٤٣٥,٦٢٨)	(١٢,٢٩٤,٥٠٦)	١٠	استعادة ذمم مدينة تم إعدامها مسبقاً
٤,٤١١,٧٧٢	٤,٧٢٢,٣٥٢		خسائر الهبوط في قيمة المصاريف المدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(١,٤٢٧,٠٣٢)	(٨١٠,٠١٣)		خسارة هبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
(٨٩,٧٧٨,٩٨٣)	(١٧٠,٥٩٠)	٦	عكس خسارة هبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
١,٨٨٥,٨٨٢	١٦,٤٨٠,٧١٧	٦	الهبوط في الأصول غير ملموسة - حقوق انتفاع
(٦,٠٣١,٦٠٠)	-		عكس الهبوط في الأصول غير ملموسة - حقوق انتفاع
-	٨,٩٤٥,٢٤٠	٧	إيرادات أخرى
١,٦٥٦,٨٨٢	١٩,١٢٥		
(١٠٠,٥٦٠,٣٧٢)	١٥,٠٧٤,٨٠٦		صافي الدخل / (الخسارة) للفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر للفترة
(١٠٠,٥٦٠,٣٧٢)	١٥,٠٧٤,٨٠٦		إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للفترة

صندوق ميפק ريت  
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)  
قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات الأولية (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	
٦٦٩,٦٨٩,٨٦٥	٥٢١,٩٣٢,١٩٠	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
(١٠٠,٥٦٠,٣٧٢)	١٥,٠٧٤,٨٠٦	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للفترة
(١٠,٩٧٢,٦٧٣)	(٧,٣٢٧,٤٢٩)	توزيعات أرباح خلال الفترة
٥٥٨,١٥٦,٨٢٠	٥٢٩,٦٧٩,٥٦٧	صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائد للوحدة
-	-	التغيرات في الوحدات
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠	عدد الوحدات في بداية ونهاية الفترة

صندوق ميפק ريت  
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)  
قائمة التدفقات النقدية الأولية (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	إيضاح
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(١٠٠,٥٦٠,٣٧٢)	١٥,٠٧٤,٨٠٦	صافي الدخل (الخسارة) للفترة
		تعديلات لتسوية صافي الدخل / (الخسارة) مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
٧,١١٩,٢٨٨	٧,١١٩,٢٨٨	٧ إطفاء أصول غير ملموسة - حقوق انتفاع
٦,٠٣١,٦٠٠	-	٧ خسائر هبوط في أصول غير ملموسة - حقوق انتفاع
٥,٤٣٥,٦٢٨	١٢,٢٩٤,٥٠٦	١٠ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١,٤٢٧,٠٣٢	٨١٠,٠١٣	خسائر الهبوط في قيمة المصاريف المدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٤,٤١١,٧٧٢)	-	استعادة ذمم مدينة تم إعدامها مسبقاً
٤,٦٠٩,٦٦٣	٤,٧٢٣,٧٢٤	إستهلاك أصول حق استخدام
٨,٤٢٣,٥٨٣	٩,٥٧٤,٥٦٨	تكاليف التمويل
٢,١٨٤,٣٧١	٢,٠٨٥,٢١٤	تكاليف التمويل على التزامات الإيجار
٨٩,٧٧٨,٩٨٣	١٧٠,٥٩٠	٦ خسارة هبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
(١,٨٨٥,٨٨٢)	(١٦,٤٨٠,٧١٧)	٦ (عكس) / خسارة هبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
٣,١٠٦,٨٥٧	٣,١٠٦,٨٥٧	٦ استهلاك العقارات الاستثمارية
-	(٨,٩٤٥,٢٤٠)	٧ استعادة خسائر هبوط في أصول غير ملموسة - حقوق انتفاع
٢١,٢٥٨,٩٧٩	٢٩,٥٣٣,٦٠٩	
		التغيرات في الموجودات التشغيلية:
(٧,٩٢٤,١٧٤)	(١,٥٠٢,٩٥٤)	ذمم مدينة
١,٣١١,٧٨٥	٦٠٨,٩٥٣	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
		التغيرات في المطلوبات التشغيلية:
(٤,٠٠٠,٠٠٠)	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	ذمم دائنة
١,٣١١,٠٧٧	١,٨٩٨,٣٥٨	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٤,٩٠٣,٩٧٢	١,٩٧٥,١٦٦	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٦,٨٦١,٦٣٩	٢٩,٥١٣,١٣٢	النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(١,٠٨٠,١٣٨)	(٨,٣٩٦,٩٩١)	تكاليف التمويل المدفوعة
١٥,٧٨١,٥٠١	٢١,١١٦,١٤١	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٠,٩٧٢,٦٧٣)	(٧,٣٢٧,٤٢٩)	١٤ توزيعات أرباح مدفوعة
(٧,٨٢٠,٦٤٤)	(٥,٣٠٠,٠٠٠)	سداد التزامات إيجار خلال الفترة
-	(٥,٢٠٠,٠٠٠)	مدفوعات مقابل قروض خلال الفترة
(١٨,٧٩٣,٣١٧)	(١٧,٨٢٧,٤٢٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٣,٠١١,٨١٦)	٣,٢٨٨,٧١٢	صافي التغير في النقد ومعادلات النقد
٥,٣٠٥,٥٩٣	١,٢٢٩,٦٤٩	النقد ومعادلات النقد في بداية الفترة
٢,٢٩٣,٧٧٧	٤,٥١٨,٣٦١	النقد ومعادلات النقد في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة

صندوق ميفك ريت  
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١. الصندوق وأنشطته

صندوق ميفك ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع الشريعة مع أحكام الشريعة الإسلامية مؤسس في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصندوق مدرج في سوق الأسهم السعودية ("تداول")، ويتم تداول وحداته بناء 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 للتتمديد وفقاً لطلب مدير الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية.

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري للملكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدرة للدخل متواجدة في المملكة العربية السعودية و دول الخليج العربي.

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.

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

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 اتباعها.

٣. أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب أن تقرأ جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م. إن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م لا تشكل بالضرورة مؤشراً على البيانات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

٢-٣ أسس القياس

القوائم المالية الأولية الموجزة تم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، كما تم تعديلها. باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي. يعرض الصندوق قائمة المركز المالي الأولية الموجزة بحسب السيولة.

قامت هيئة السوق المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م بالتحقق من مدى مناسبة الاستمرار في استخدام نموذج التكلفة أو السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة واتخذت القرارات التالية:

إلزام الصناديق المدرجة بالاستمرار في استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (بموجب معيار المحاسبة الدولي ٤٠) (في القوائم المالية المعدة للفترة المالية قبل السنة الميلادية ٢٠٢٣ م).

السماح للصناديق المدرجة بالاختيار بين نموذج القيمة العادلة ونموذج إعادة التقييم لقياس العقارات الاستثمارية (بموجب معيار المحاسبة الدولي ٤٠) للفترة المالية التي تبدأ من السنة الميلادية ٢٠٢٣ م أو بعد ذلك.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية الأولية الموجزة باستخدام العملة الرئيسية التي يعمل فيها الصندوق ("العملة الوظيفية"). يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق.

المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام أسعار الصرف.



### ٤-٣ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقدير وافتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقدير إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تؤثر في الفترات المستقبلية.

إن عدم التأكد من الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير في تاريخ التقرير، والتي لها خطر كبير في إحداث تعديل للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة تم وصفها أدناه. اعتمد الصندوق في افتراضاته وتقديراته على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة. إن الحالات والافتراضات الحالية قابلة للتطوير مستقبلاً حيث أنها قد تطرأ نتيجة لتغيرات السوق أو الحالات الناتجة خارج سيطرة الصندوق، مثل هذه التغيرات تنعكس على الافتراضات عندما تحدث.

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالصندوق، قامت الإدارة بوضع التقدير والأحكام التالية التي تعتبر جوهرية في القوائم المالية الأولية الموجزة:

- مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة
- الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية
- تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية
- الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية "احتساب القيمة المستخدمة"

### الاستمرارية

قام مدير إدارة الصندوق بإجراء تقييم لقدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة وهو مقتنع بأن الصندوق لديه الموارد اللازمة لاستمرار العمل في المستقبل. وعلاوة على ذلك، لا تدرك الإدارة وجود أي شكوك جوهرية قد تلقي بظلال من الشك على قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة. لذلك، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

### ٤. السياسات المحاسبية المهمة

تتوافق السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م. هناك معايير وتعديلات وتفسيرات جديدة تنطبق لأول مرة في عام ٢٠٢٢ م، ولكن ليس لها تأثير على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق. هناك العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق. ويرى مجلس إدارة الصندوق أن ذلك لن يكون له تأثير كبير على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق. يعتمد الصندوق اعتماد تلك التعديلات والتفسيرات، إن طبقت.

### ٥. أتعاب الإدارة والحفظ والمصروفات الأخرى

يتقاضى مدير الصندوق الأتعاب التالية وفقاً لأحكام وشروط الصندوق.

#### أتعاب اكتتاب

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

#### أتعاب الإدارة

يقوم مدير الصندوق بتحصيل أتعاب إدارية بنسبة ٠,٣٥% سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق.

#### 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 الخاصة بكل أصل عقاري وتطبق على الأصول العقارية المبدئية للصندوق.

#### أتعاب هيكل التمويل

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكل تمويل بما يعادل نسبة ١% من المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية لصالح الصندوق.

صندوق ميפק ريت  
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٦. عقارات استثمارية. صافي

١-٦ يمتلك الصندوق العقارات الاستثمارية التالية:

اسم العقار	طبيعة العقار	التكلفة
مجمع تجاري بالرياض (إيضاح ١-٦-١)	مركز تجاري	٦٨١,٦٥٠,٠٠٠
مبنى تجاري وإداري بجدة (إيضاح ٢-١-٦)	مركز تجاري - مكاتب	٤٥,٤٥٠,٠٠٠
درنف أجياد (إيضاح ٣-١-٦)	فندق	١٢٧,٣٠٥,٠٠٠
درنف كدي (إيضاح ٤-١-٦)	فندق	٥٨,٩٩٥,٠٠٠
ذا باد (إيضاح ٥-١-٦)	سكني	٦٦,٢٢٧,٢١٨
<b>الإجمالي</b>		<b>٩٧٩,٦٢٧,٢١٨</b>

١-٦-١ 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. تم رهن العقار الاستثماري باسم بنك محلي مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح رقم ٩).

٢-١-٦ مبنى تجاري وإداري بجدة (يشار إليه سابقاً تهامة) : يستخدم حالياً للنشاط التجاري والمكثني ويتكون من ١٠ محلات تجزئة و٦ أدوار مكتبية ويقع بطريق الأندلس في حي الحمراء بجدة. تم رهن العقار الاستثماري باسم بنك محلي مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح رقم ٩).

٣-١-٦ درنف أجياد : فندق أربع نجوم يتكون . عدد ٢٠٣ غرفة وعدد ١١ جناح يقع على طريق أحياد في مكة المكرمة. تم رهن العقار الاستثماري باسم بنك محلي مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح رقم ٩).

٤-١-٦ 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 باسم بنك محلي مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح رقم ٩).

٥-١-٦ يمتلك صندوق ميפק ريت ٣٠ شقة في برج ذا باد في مدينة دبي.

٢-٦ فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية. صافي:

التكلفة	الأرض	المباني	الاجمالي
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٦	٩٧٩,٦٢٧,٢١٨
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٦	٩٧٩,٦٢٧,٢١٨
<b>الإستهلاك المتراكم</b>			
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	-	(١٨,٤٣٥,٤١٣)	(١٨,٤٣٥,٤١٣)
الإستهلاك المحمل للفترة	-	(٣,١٠٦,٨٥٧)	(٣,١٠٦,٨٥٧)
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	-	(٢١,٥٤٢,٢٧٠)	(٢١,٥٤٢,٢٧٠)
(الهبوط) / عكس خسارة هبوط في القيمة:			
الرصيد في بداية الفترة	-	(١٦١,٩٨٦,٣٣٨)	(١٦١,٩٨٦,٣٣٨)
خسارة هبوط	-	(١٧٠,٥٩٠)	(١٧٠,٥٩٠)
عكس خسارة هبوط في القيمة	-	١٦,٤٨٠,٧١٧	١٦,٤٨٠,٧١٧
الرصيد في نهاية الفترة	-	(١٤٥,٦٧٦,٢١١)	(١٤٥,٦٧٦,٢١١)
<b>صافي القيمة الدفترية :</b>			
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	٨١,٣٣٠,١١٥	٨١٢,٤٠٨,٧٣٧
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	٦٨,١٢٦,٨٤٥	٧٩٩,٢٠٥,٤٦٧

صندوق ميفك ريت  
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٦. عقارات استثمارية . صافي (تتمة)

٣-٦ القيم السوقية

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في تاريخ التقرير تم تحديدها عن طريق اثنين من المقيمين المستقلين ("شركة أماكن للتقييم") و ("شركة تقدير للعقارات") كلا المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين للمعتمدين (تقييم).

القيمة السوقية		معدل الخصم	اسلوب التقييم	بيان
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م			
<b>المقيم الاول</b>				
٥٤٨,٧٩٠,٠٠٠	٥٥٤,٧١٩,٤٥٠	-	أسلوب طريقة الدخل وأسلوب طريقة التكلفة	مجمع تجاري بالرياض
٣٦,٠٠٠,٠٠٠	٣٧,٠٥٢,٠٠٠	%١٠,٩٣	أسلوب التدفقات النقدية المخصومة	مبنى تجاري وإداري بجدة
٩٣,٧٦٠,٠٠٠	٩٨,٦٥٩,٠٠٠	%١١,٧٣	أسلوب التدفقات النقدية المخصومة	درنف أجياد
٤٦,٥٢٠,٠٠٠	٤٨,٧٥٠,٠٠٠	%١١,٥٣	أسلوب التدفقات النقدية المخصومة	درنف كدي
٥٣,٣٠١,٧٣٤	٥٦,٠٩٠,١٨١	-	أسلوب طريقة قيمة المقارنة	ذا باد
٧٧٨,٣٧١,٧٣٤	٧٩٥,٢٧٠,٦٣١			
<b>المقيم الثاني</b>				
٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٧٨,٣٠٠,٠٠٠	%٩,٠٠	أسلوب التدفقات النقدية المخصومة	مجمع تجاري بالرياض
٣٨,٢٠٠,٠٠٠	٣٦,٦٠٠,٠٠٠	-	أسلوب طريقة الدخل	مبنى تجاري وإداري بجدة
١٠٣,٨٠٠,٠٠٠	١٠٨,٥٠٠,٠٠٠	%١١,٠٠	أسلوب التدفقات النقدية المخصومة	درنف أجياد
٥١,٩٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٢,٠٠	أسلوب التدفقات النقدية المخصومة	درنف كدي
٤٦,١٣٩,٢٠٦	٤٦,١٤٦,٨٤٣	-	أسلوب طريقة قيمة المقارنة	ذا باد*
٨٢٠,٠٣٩,٢٠٦	٨٢٩,٥٤٦,٨٤٣			

\* يقع عقار ذا باد في مدينة دبي وتم تحديد قيمة العادلة أعلاه عن طريق تقارير المقيمين ("فالويستارت للاستشارات") المقيم (١) و ("أملاك المدينة") المقيم (٢) على التوالي. كلا المقيمين معتمدين من المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).

صندوق ميפק ريت  
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٧. أصول غير ملموسة - حقوق انتفاع. صافي:

أصول غير ملموسة - حق انتفاع	التكلفة
١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	الرصيد في بداية الفترة
١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(٤٦,٢٧٥,٣٧٨)	الإطفاء المتراكم
(٧,١١٩,٢٨٨)	الرصيد في بداية الفترة
(٥٣,٣٩٤,٦٦٦)	المحمل على الفترة
	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
(٨,٩٤٥,٢٤٠)	الهبوط / عكس خسارة هبوط في الأصول غير ملموسة
٨,٩٤٥,٢٤٠	الرصيد في بداية الفترة
-	عكس خلال الفترة
	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
١٠٧,١٩٥,٣٣٤	صافي القيمة الدفترية:
١٠٥,٣٦٩,٣٨٢	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م
	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

ب - استحوذ الصندوق على حقوق الانتفاع للعقارات الموضحة أدناه:

بلازا ١: وهو 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 ٢٠٢٦ م  
ضيافة: وهو مبنى تجاري يتضمن ٩ مطاعم و نادي نسائي. يقع على طريق الدائري الشمالي، حي النخيل في مدينة الرياض وينتهي حق المنفعة لهذا العقار بتاريخ ١ ابريل ٢٠٣٥ م.

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

٨. أثر صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات ي حال تم قياس العقارات الاستثمارية والأصول الغير ملموسة 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 والأصول الغير ملموسة بالتكلفة ناقص الإستهلاك والإطفاء المتراكم و الانخفاض إن وجد في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية و الأصول الغير ملموسة من قبل مقيمين هما ("شركة أماكن للتقييم") و ("شركة تقدير العقارات") وهما مقيمين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). فيما يلي تقييم العقارات الاستثمارية والأصول الغير ملموسة كما في ٣٠ يونيو:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
عقارات الاستثمارية	٧٩٥,٢٧٠,٦٣١	٨٢٩,٥٤٦,٨٤٣	٨١٢,٤٠٨,٧٣٧
أصول غير ملموسة - حقوق انتفاع	١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٧٠,٥٣٣,٠٠٠	١٥٢,٧٦٦,٥٠٠
الإجمالي	٩٣٠,٢٧٠,٦٣١	١,٠٠٠,٠٧٩,٨٤٣	٩٦٥,١٧٥,٢٣٧
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م			
عقارات الاستثمارية	٧٧٨,٣٧١,٧٣٤	٨٢٠,٠٣٩,٢٠٦	٧٩٩,٢٠٥,٤٧٠
أصول غير ملموسة - حقوق انتفاع	١٠٢,٦٣٤,٠٠٠	١١٧,٥٦٠,٠٠٠	١١٠,٠٩٧,٠٠٠
الإجمالي	٨٨١,٠٠٥,٧٣٤	٩٣٧,٥٩٩,٢٠٦	٩٠٩,٣٠٢,٤٧٠

صندوق ميفك ريت  
(مدارمن قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٨. أثر صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات ي حال تم قياس العقارات الاستثمارية والأصول الغير ملموسة بالقيمة العادلة (تتمة)

استخدمت الإدارة متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والأصول الغير ملموسة.

فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والأصول الغير ملموسة مقابل التكلفة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٩٦٥,١٧٥,٢٣٧	٩٠٩,٣٠٢,٤٧٠	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية والأصول الغير ملموسة بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
٨١٢,٤٠٨,٧٣٧	٧٩٩,٢٠٥,٤٧٠	يخصم: القيمة الدفترية
١٠٧,١٩٥,٣٣٤	١٠٥,٣٦٩,٣٨٢	- عقارات الاستثمارية
٤٥,٥٧١,١٦٦	٤,٧٢٧,٦١٨	- الأصول الغير ملموسة
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٠,٦٢١٩	٠,٠٦٤٥	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة
		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات :
٧,٢٢٨٥	٧,١٢٢٧	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,٦٢١٩	٠,٠٦٤٥	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٧,٨٥٠٤	٧,١٨٧٢	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للإستثمارات العقارية والأصول الغير ملموسة

٩. قروض طويلة الأجل.

قامت شركة امار للتطوير العقاري (الشركة ذات الغرض الخاص) بالحصول علي تسهيلات بنكية إسلامية من بنك الرياض بقيمة تصل إلي ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال لغرض تمويل العقارات الإستثمارية للصندوق , تبلغ نسبة الفائدة للصندوق معدل السايبور السائد مضافاً عليه ١٥% بلغ معدل الفائدة الفعلي خلال الفترة ٥,٠٠% حتي ٥,٥٠% , القرض مستحق السداد بعد ٧ سنوات.

بلغ رصيد القروض كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م " ٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦ " ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م " ٣٥٢,٤٢٢,٤٨٦ " ريال سعودي وتبلغ تكاليف التمويل المستحقة لهذا القرض كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م " ٣,٩٧٧,٦١٧ " مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م " ٢,٨٠٠,٠٤٠ " ريال سعودي) وقد تم تحميلها على رصيد القروض طويلة الأجل. يتم ضمان القرض برهن بعض العقارات استثمارية تبلغ ضعف قيمة القرض (إيضاح ٦).

١٠. الذمم المدينة. صافي

أ- تشمل الذمم المدينة من ذمم إيجارات مدينة وذمم مدينة من صفقات الاستحواذ كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٧٠,٠٤٦,٤٣٤	٦٨,٥٤٣,٤٨٠	ذمم إيجارات
٥,٩٠٨,٣٨١	٥,٩٠٨,٣٨١	ذمم مدينة من صفقات الاستحواذ
٤,٢٣٠,٠١٠	٤,٢٣٠,٠١٠	ذمم مدينة أخرى
(٥٢,٥٩٩,٩٢٣)	(٤٠,٣٠٥,٤١٧)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢٧,٥٨٤,٩٠٢	٣٨,٣٧٦,٤٥٤	الأجمالي

ب- كانت الحركة في مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٤٠,٣٠٥,٤١٧	٣٠,٤١٤,٢١١	الرصيد في بداية السنة
١٢,٢٩٤,٥٠٦	٩,٨٩١,٢٠٦	الزيادة في الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال الفترة / السنة
٥٢,٥٩٩,٩٢٣	٤٠,٣٠٥,٤١٧	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

صندوق ميفك ريت  
(مدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

ذمم دائنة		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	
٧,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	ذمم دائنة إيجار مستحقة لفهد سعد الموسى
٢٠,٢٠٠,٠٠٠	٢٠,٢٠٠,٠٠٠	ذمم استحواذ غير مدفوعة لصندوق التعليم العالي (محفظة خاصة تدار من قبل مدير الصندوق)
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	ذمم استحواذ غير مدفوعة لشركة الركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)
١,١٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠	توزيعات مستحقة لشركة الركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)
٣٨,٣٠٠,٠٠٠	٣٥,٣٠٠,٠٠٠	الإجمالي

١٢. المعاملات والأرصدة مع الاطراف ذات العلاقة  
تتكون الأطراف ذات العلاقة في الصندوق مما يلي، ويتعامل الصندوق مع هذه الأطراف خلال السياق الاعتيادي لأعماله:

العلاقة	اسم الشركة
مدير الصندوق	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

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 للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢:

الأطراف ذات العلاقة		طبيعة المعاملة	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") الأرصدة الناتجة مع الاطراف ذات علاقة:		رسوم الإدارة	٩٢٨,٥٦٤	٩٧٨,٤٨٧
الأطراف ذات العلاقة		الرصيد	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")		ذمم دائنة - رسوم صفقات	٢,٦٣٠,٦٦٦	٢,٦٣٠,٦٦٦
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")		ذمم دائنة - رسوم الإدارة	٤,٢٧٤,٠١٣	٣,٢٠٦,١٦٤

١٣. القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسية للموجودات أو المطلوبات، أو
  - في حالة عدم وجود سوق رئيسية، في السوق الأكثر فائدة للموجودات أو المطلوبات.
- يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بالقيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، بناء على أدنى مستوى من المدخلات المهمة لقياس القيمة العادلة ككل، وذلك على النحو التالي:
- مدخلات المستوى ١ هي الأسعار المقتبسة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة التي يمكن للمنشأة الوصول إليها في تاريخ القياس؛
  - مدخلات المستوى ٢ هي مدخلات أخرى غير الأسعار المعروضة المدرجة في المستوى ١ يمكن ملاحظتها بالنسبة للموجودات أو المطلوبات، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر؛
  - مدخلات المستوى ٣ هي مدخلات لا يمكن ملاحظتها للموجودات أو المطلوبات.

تتكون الموجودات المالية من النقد ومعادلات النقد، والذمم المدينة والأرصدة المدينة الأخرى، تتكون المطلوبات المالية من القروض طويلة الأجل والذمم الدائنة والمصرفوات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى وتكاليف التمويل المستحقة.  
لا تعتبر القيمة العادلة المقدرة للموجودات والمطلوبات المالية للصندوق مختلفة اختلافاً كبيراً عن قيمها الدفترية. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

صندوق ميفك ريت  
مدارمن قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٤. توزيع الأرباح  
كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢ م أعلن الصندوق عن توزيعات أرباح قدرها ٠,١٠ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي مبلغ ٧,٣٢ مليون ريال سعودي، وتم التوزيع بتاريخ ٨ مايو ٢٠٢٢ م.  
كما في ٢٢ إبريل ٢٠٢١ م أعلن الصندوق عن توزيعات أرباح قدرها ٠,١٥ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي مبلغ ١٠,٩٧ مليون ريال سعودي، وتم التوزيع بتاريخ ٥ يونيو ٢٠٢١ م.
١٥. معايير المحاسبة الصادرة والتي ولم يتم تطبيقها بعد  
تم إصدار عدد من المعايير والتفسيرات الجديدة ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد. يعتمد الصندوق اعتماد جميع المعايير والتفسيرات المعمول بها عندما تصبح سارية المفعول. قام مدير الصندوق بتقييم تأثير هذه المعايير والتفسيرات الجديدة ويعتقد أنه لن يكون لأي منها أي تأثير على البيانات المالية المستقبلية للصندوق.
١٦. أرقام المقارنة  
تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتوافق مع عرض الفترة الحالية.
١٧. الأحداث اللاحقة  
كما في تاريخ الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة، لم تكن هناك أحداث لاحقة هامة تتطلب الإفصاح أو التعديل في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.
١٨. اخريوم تقييم  
كان آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م.
١٩. اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة  
تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة لإصدارها من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٣ أغسطس ٢٠٢٢ م (الموافق ٢٥ محرم ١٤٤٤ هـ).