

ميفك ريت

MEFIC REIT

صندوق ميفك ريت

صندوق استثمار عقاري متداول

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

مع تقرير فحص المراجع المستقل لحاملي الوحدات

فهرس

صفحة

-	تقرير فحص المراجع المستقل لحاملي الوحدات
١	قائمة المركز المالي الأولية
٢	قائمة الدخل الشامل الأولية (غير مراجعة)
٣	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات الأولية (غير مراجعة)
٤	قائمة التدفقات النقدية الأولية (غير مراجعة)
١٧-٥	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة

إلى السادة/ مالكي الوحدات
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 ٢٠٢٣ م، والقائمة الأولية للدخل الشامل، والقائمة الأولية للتغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات والقائمة الأولية للتدفقات 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 (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات 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 المعلومات 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 الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدى أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم يتم 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 ١٤٤٥ هـ
الموافق ١٣ أغسطس ٢٠٢٣ م

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

قائمة المركز المالي الأولية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	إيضاح	
			الموجودات
٨٠٩,٠٥٢,٠٨٦	٨٢٧,١٤٩,٩٠٥	٦	عقارات استثمارية، صافي
١٠٠,٠٧٦,٠٤٤	٩٢,٣٩٧,٢٥١	٧	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي
٨٠,٠٨٥,٠٤٦	٧٥,٣٦١,٣٢٢		حق استخدام موجودات، صافي
٢٦,٤٦٥,٥٧٨	٢٤,٥٤٧,٩١٦	٩	ذمم ايجارات مدينة، صافي
٥,٣٢٣,٨٨٢	٦,٩٥٣,٢٥٢		مصروفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى، صافي
٣,٢٢٠,٦٩١	٥,٤٣٦,٩٩١		النقد لدى البنك
١,٠٢٤,٢٢٣,٣٢٧	١,٠٣١,٨٤٦,٦٣٧		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٣٥٣,٩٨٩,٦٠٥	٣٥٤,٤١٢,٨٢١	١٠	قروض
١٠٤,٧٨٥,٤٩١	٩٩,٣٠١,٥٤٨		مطلوبات عقود الايجار بموجب حق استخدام موجودات
٢٣,٢٠٠,٠٠٠	٢١,٠٠٠,٠٠٠	١١	ذمم دائنة تجارية
٥,٨١٢,٤٠٠	٧,٦٧٧,٠٩٠		ايرادات ايجار غير مكتسبة
١١,٨٠٥,١٣٨	١١,٨٤٤,٣٥٠		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٤٩٩,٥٩٢,٦٣٤	٤٩٤,٢٣٥,٨٠٩		إجمالي المطلوبات
٥٢٤,٦٣٠,٦٩٣	٥٣٧,٦١٠,٨٢٨		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٧.١٥٩٦	٧.٣٣٦٧		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة - بالقيمة الدفترية
٨.٠٠٥٨	٨.١٥٤٨	٨	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة - بالقيمة العادلة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

قائمة الدخل الشامل الأولية (غير مراجعة)

لفترة الستة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	إيضاح	
			إيرادات
٣١,٧٩٠,٠٠٨	٣١,٧٥٧,٩٠٨		إيرادات التأجير
٣١,٧٩٠,٠٠٨	٣١,٧٥٧,٩٠٨		إجمالي الإيرادات
			المصروفات التشغيلية
(٣,١٠٦,٨٥٧)	(٣,١٠٦,٨٥٨)	٦	استهلاك عقارات استثمارية
١٦,٣١٠,١٢٧	٢١,٢٠٤,٦٧٧	٦	عكس هبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
(٧,١١٩,٢٨٨)	(٧,١١٩,٢٨٨)	٧	إطفاء موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع
٨,٩٤٥,٢٤٠	(٥٥٩,٥٠٥)	٧	(هبوط) / عكس في قيمة موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع
(٤,٧٢٣,٧٢٤)	(٤,٧٢٣,٧٢٤)		استهلاك حق استخدام موجودات
(٢,٠٨٥,٢١٤)	(٢,٠١٦,٠٥٧)		تكاليف تمويل مطلوبات عقود الايجار بموجب حق استخدام موجودات
(٧,٥٧٢,١٥٤)	(٦,٩٧٦,٠٦٩)	٩	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في ذمم الايجارات المدينة
(٨١٠,٠١٣)	(١٠٦,٢٢٠)		مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في الموجودات الأخرى
(٣,٧٥١,١٤٦)	(٣,٤٤٩,٦٦٢)		أتعاب إدارة العقارات
(١,٧٦٣,٥٦٧)	(٢,٧٦٩,٩١٣)		مصروفات تشغيلية
(٩٢٨,٥٦٤)	(٩٤٢,٦٩٤)	١٢	أتعاب إدارة الصندوق
(٢٩٠,٥٥٨)	(٢٦٠,٣٥٨)		أتعاب التسجيل والتداول
(١٣٣,٧٥٠)	(١٣٣,٧٥٠)		أتعاب مهنية
(١٣٠,٢٩١)	(١٢٨,٩٨١)		أتعاب أمين الحفظ
(٧,١٥٩,٧٥٩)	(١١,٠٨٨,٤٠٢)		إجمالي المصروفات التشغيلية
٢٤,٦٣٠,٢٤٩	٢٠,٦٦٩,٥٠٦		الدخل التشغيلي
(٩,٥٧٤,٥٦٨)	(١٣,١٦٩,٧٣٩)		تكاليف التمويل
١٩,١٢٥	٥,٤٨٠,٣٦٨		إيرادات أخرى
١٥,٠٧٤,٨٠٦	١٢,٩٨٠,١٣٥		صافي الدخل للفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر للفترة
١٥,٠٧٤,٨٠٦	١٢,٩٨٠,١٣٥		إجمالي الدخل الشامل للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق ميפק ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات الأولية (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	إيضاح	
٥٢١,٩٣٢,١٩٠	٥٢٤,٦٣٠,٦٩٣		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
١٥,٠٧٤,٨٠٦	١٢,٩٨٠,١٣٥		إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٧,٣٢٧,٤٢٩)	-	١٤	توزيعات أرباح
٥٢٩,٦٧٩,٥٦٧	٥٣٧,٦١٠,٨٢٨		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

قائمة التدفقات النقدية الأولية (غيرمراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	إيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١٥,٠٧٤,٨٠٦	١٢,٩٨٠,١٣٥		إجمالي الدخل الشامل للفترة
			تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
٣,١٠٦,٨٥٧	٣,١٠٦,٨٥٨	٦	استهلاك عقارات استثمارية
(١٦,٣١٠,١٢٧)	(٢١,٢٠٤,٦٧٧)	٦	عكس هبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
٧,١١٩,٢٨٨	٧,١١٩,٢٨٨	٧	إطفاء موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع
(٨,٩٤٥,٢٤٠)	٥٥٩,٥٠٥	٧	هبوط / (عكس) في قيمة موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع
٤,٧٢٣,٧٢٤	٤,٧٢٣,٧٢٤		استهلاك حق استخدام موجودات
٢,٠٨٥,٢١٤	٢,٠١٦,٠٥٧		تكاليف تمويل مطلوبات عقود الايجار بموجب حق استخدام موجودات
٧,٥٧٢,١٥٤	٦,٩٧٦,٠٦٩	٩	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في ذمم الايجارات المدينة
٨١٠,٠١٣	١٠٦,٢٢٠		مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في الموجودات الأخرى
٩,٥٧٤,٥٦٨	١٣,١٦٩,٧٣٩		تكاليف التمويل
٢٤,٨١١,٢٥٧	٢٩,٥٥٢,٩١٨		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٣,٢١٩,٣٩٨	(٥,٠٥٨,٤٠٧)		ذمم ايجارات مدينة
٦٠٨,٩٥٣	(١,٧٣٥,٥٩٠)		مصرفات مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
(٣,٠٠٠,٠٠٠)	(٢,٢٠٠,٠٠٠)		ذمم دائنة تجارية
١,٨٩٨,٣٥٨	١,٨٦٤,٦٩٠		ايرادات ايجار غير مكتسبة
١,٩٧٥,١٦٦	٣٩,٢١٢		مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٩,٥١٣,١٣٢	٢٢,٤٦٢,٨٢٣		النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٥,٣٠٠,٠٠٠)	(٧,٥٠٠,٠٠٠)		مطلوبات عقود الايجار المدفوعة
(٥,٢٠٠,٠٠٠)	-		مسدد إلى قروض
(٨,٣٩٦,٩٩١)	(١٢,٧٤٦,٥٢٣)		تكاليف التمويل المدفوعة
(٧,٣٢٧,٤٢٩)	-	١٤	توزيعات الأرباح المدفوعة
(٢٦,٢٢٤,٤٢٠)	(٢٠,٢٤٦,٥٢٣)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٣,٢٨٨,٧١٢	٢,٢١٦,٣٠٠		صافي التغير في النقد لدى البنك
١,٢٢٩,٦٤٩	٣,٢٢٠,٦٩١		النقد لدى البنك في بداية الفترة
٤,٥١٨,٣٦١	٥,٤٣٦,٩٩١		النقد لدى البنك في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)
لفترة الستة أشهرالمنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ 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 مع أحكام 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 للملكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدرة للدخل متواجدة في المملكة العربية السعودية ودول 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 مكتبية" و/أو اللوجستية و/أو السكنية و/أو ذات الاستخدام المتعدد المُدرة للدخل.

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.

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات 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 ٢٠٢٢ م. إن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م لا تشكل بالضرورة مؤشراً على البيانات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

٣- أسس الإعداد (تمة)

٣-٢ أسس القياس

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

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 الأولية الموجزة بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق، يتم تقريب الأرقام لأقرب ريال سعودي ما لم ينص على خلاف ذلك.

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 والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام باستخدام أحكام وتقديرات وافتراضات من شأنها أن تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات 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 التقديرات والأحكام التالية التي تعتبر جوهرية في القوائم المالية الأولية الموجزة:

- مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
- الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية
- تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية
- الهبوط في قيمة الموجودات غير المالية

-٣ أسس الإعداد (تتمة)

٣-٥ 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 الأولية الموجزة على أساس مبدأ الاستمرارية.

-٤ السياسات المحاسبية الهامة، والمعايير الجديدة المطبقة

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 ٢٠٢٢ م. هناك معايير وتعديلات وتفسيرات جديدة تنطبق لأول مرة في عام ٢٠٢٣ 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 والأتعاب الأخرى

يتقاضى مدير الصندوق الأتعاب التالية وفقاً لأحكام وشروط الصندوق.

١-٥ 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.

٢-٥ أتعاب الإدارة

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة تعادل ما نسبته ٠.٣٥٪ من صافي قيمة موجودات الصندوق، وتدفع كل نصف سنة.

٣-٥ أتعاب هيكلية التمويل

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلية تمويل بما يعادل نسبة ١٪ مقن المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية لصالح الصندوق.

٤-٥ رسوم الحفظ

يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسوم حفظ تعادل ما نسبته ٠.٢٥٪ سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق.

٥-٥ 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.

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)

لفترة الستة أشهرالمنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

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

٥- أتعاب الإدارة والأتعاب الأخرى (تتمة)

٦-٥ 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 اعادة 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.

٦- عقارات استثمارية، صافي

يملك الصندوق العقارات الاستثمارية التالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)	طبيعة العقار	العقار
٥٦٣,٣١٦,٢٧٥	٥٨٣,٢٦٨,٠٠٠	مركز تجاري	مجمع تجاري بالرياض
١٠٢,٠٦٤,٥٠٠	١٠١,٥٧٠,٠٠٠	فندق	درنف أجياد
٥٣,٥٣٢,٨١١	٥٥,٨٠٢,٩٠٥	سكني	ذا باد
٥٣,٩٦٥,٠٠٠	٤٩,٨٤٨,٥٠٠	فندق	درنف كدي
٣٦,١٧٣,٥٠٠	٣٦,٦٦٠,٥٠٠	مركز تجاري - مكاتب	مبنى تجاري وإداري بجدة
٨٠٩,٠٥٢,٠٨٦	٨٢٧,١٤٩,٩٠٥		

مجمع تجاري بالرياض (يشار إليه سابقا سوق شرق): مجمع تجزئة تجاري في الرياض يحتوي على ١٨٧ محل، ويتكون المجمع من ٢١ مبنى تعمل في مجال الأثاث والمفروشات ومقهى وغيرها، ويقع على الدائري الشرقي في الرياض - حي الجزيرة. تم رهن العقار الاستثماري لبنك الرياض مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح ١٠).

درنف أجياد: فندق أربع نجوم يتكون. عدد ٢٠٣ غرفة وعدد ١١ جناح يقع على طريق أجياد في مكة المكرمة. تم رهن العقار الاستثماري لبنك الرياض مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح ١٠).

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

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 ١٠).

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

٦- عقارات استثمارية، صافي (نتمة)

- لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني على ٤٠ سنة. ويُحْمَل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك، أي التكلفة ناقصًا القيمة المتبقية.
- يتم الاحتفاظ بكافة عقارات صندوق ميفك ريت باسم شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري ("شركة ذات غرض خاص"). وتحفظ 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 ناقصًا تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام، أهمها أعلى. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م ووفقًا لتقارير التقييم الدوري المقدمة من المقيمين المستقلين للصندوق، كان هناك عكس مخصص هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية خلال السنة بقيمة ٢١,٢٠٤,٦٧٧ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١٦,٠٦٠,٣٣٣ ريال سعودي).

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)

الأراضي	المباني	الإجمالي	
التكلفة:			
٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٦	٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	الرصيد في بداية الفترة
٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٦	٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	الرصيد في نهاية الفترة
الاستهلاك المتراكم في القيمة:			
-	(٢٤,٦٤٩,١٢٨)	(٢٤,٦٤٩,١٢٨)	الرصيد في بداية الفترة
-	(٣,١٠٦,٨٥٨)	(٣,١٠٦,٨٥٨)	المحمل خلال الفترة
-	(٢٧,٧٥٥,٩٨٦)	(٢٧,٧٥٥,٩٨٦)	الرصيد في نهاية الفترة
عكس / (خسارة) الهبوط المتراكمة في القيمة:			
-	(١٤٥,٩٢٦,٠٠٤)	(١٤٥,٩٢٦,٠٠٤)	الرصيد في بداية الفترة
-	٢١,٢٠٤,٦٧٧	٢١,٢٠٤,٦٧٧	عكس الهبوط في القيمة خلال الفترة
-	(١٢٤,٧٢١,٣٢٧)	(١٢٤,٧٢١,٣٢٧)	الرصيد في نهاية الفترة
٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	٩٦,٠٧١,٢٨٣	٨٢٧,١٤٩,٩٠٥	صافي القيمة الدفترية

صندوق ميפק ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)

لفترة الستة أشهرالمنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

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

٦- عقارات استثمارية، صافي (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)		
الإجمالي	المباني	الأراضي
التكلفة:		
٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٦	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢
٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٦	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢
الرصيد في بداية السنة		
الرصيد في نهاية السنة		
الاستهلاك المتراكم في القيمة:		
(١٨,٤٣٥,٤١٣)	(١٨,٤٣٥,٤١٣)	-
(٦,٢١٣,٧١٥)	(٦,٢١٣,٧١٥)	-
(٢٤,٦٤٩,١٢٨)	(٢٤,٦٤٩,١٢٨)	-
الرصيد في بداية السنة		
المحمل خلال السنة		
الرصيد في نهاية السنة		
عكس / (خسارة) الهبوط المتراكمة في القيمة:		
(١٦١,٩٨٦,٣٣٧)	(١٦١,٩٨٦,٣٣٧)	-
١٦,٠٦٠,٣٣٣	١٦,٠٦٠,٣٣٣	-
(١٤٥,٩٢٦,٠٠٤)	(١٤٥,٩٢٦,٠٠٤)	-
الرصيد في بداية السنة		
عكس الهبوط في القيمة خلال السنة		
الرصيد في نهاية السنة		
٨٠٩,٠٥٢,٠٨٦	٧٧,٩٧٣,٤٦٤	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢
صافي القيمة الدفترية		

تبلغ قيمة العقارات الاستثمارية المرهونة والغير مرهونة كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)
٧٧١,٣٤٧,٠٠٠	٧٥٥,٥١٩,٢٧٥
٥٥,٨٠٢,٩٠٥	٥٣,٥٣٢,٨١١
٨٢٧,١٤٩,٩٠٥	٨٠٩,٠٥٢,٠٨٦
العقارات الاستثمارية المرهونة (إيضاح ١٠)	
العقارات الاستثمارية غير المرهونة	

٦- عقارات استثمارية، صافي (تتمة)

القيم السوقية:

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في تاريخ التقرير تم تحديدها عن طريق اثنين من المقيمين المستقلين ("شركة أماكن للتقييم العقاري") و ("شركة تقدير للتقييم العقاري") كلا المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). ما عدا عقار ذا باد في مدينة دبي حيث تم تحديد القيمة العادلة عن طريق تقارير المقيمين ("مجموعة أملاك المدينة للعقارات") و ("شركة فاليو سترات للاستشارات") كلا المقيمين معتمدين من المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).

القيمة السوقية		المقيم الأول	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)	أسلوب التقييم	العقار
٥٧٨,٤٠٠,٠٠٠	٦١٠,٤٠٠,٠٠٠	أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة وأسلوب التكلفة	مجمع تجاري بالرياض
١١١,٠٠٠,٠٠٠	١٠٨,٧٠٠,٠٠٠	أسلوب التدفقات النقدية المخصومة	درنف أجياد
٥٧,٢٤٤,٥٤١	٥٧,٤٩١,٩٨٤	أسلوب طريقة قيمة المقارنة	ذا باد
٦٢,٠٠٠,٠٠٠	٥٤,٠٠٠,٠٠٠	أسلوب التدفقات النقدية المخصومة	درنف كدي
٣٦,١٠٠,٠٠٠	٣٦,٨٥٠,٠٠٠	أسلوب طريقة الدخل (طريقة الرسملة)	مبنى تجاري وإداري بجدة
٨٤٤,٧٤٤,٥٤١	٨٦٧,٤٤١,٩٨٤		

القيمة السوقية		المقيم الثاني	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)	أسلوب التقييم	العقار
٥٤٨,٢٣٢,٥٥٠	٥٥٦,١٣٦,٠٠٠	أسلوب التدفقات النقدية المخصومة	مجمع تجاري بالرياض
٩٣,١٢٩,٠٠٠	٩٤,٤٤٠,٠٠٠	أسلوب التدفقات النقدية المخصومة	درنف أجياد
٤٩,٨٢١,٠٨٠	٥٤,١١٣,٨٢٥	أسلوب طريقة قيمة المقارنة	ذا باد
٤٥,٩٣٠,٠٠٠	٤٥,٦٩٧,٠٠٠	أسلوب التدفقات النقدية المخصومة	درنف كدي
٣٦,٢٤٧,٠٠٠	٣٦,٤٧١,٠٠٠	أسلوب التدفقات النقدية المخصومة	مبنى تجاري وإداري بجدة
٧٧٣,٣٥٩,٦٣٠	٧٨٦,٨٥٧,٨٢٥		

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)

لفترة الستة أشهرالمنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

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

٧- موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	
١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	التكلفة:
١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	١٦٠,٥٩٠,٠٠٠	الرصيد في بداية الفترة / السنة
		الرصيد في نهاية الفترة / السنة
		الإطفاء المتراكم في القيمة:
(٦٠,٥١٣,٩٥٦)	(٤٦,٢٧٥,٣٧٨)	الرصيد في بداية الفترة / السنة
(٧,١١٩,٢٨٨)	(١٤,٢٣٨,٥٧٨)	المحمل خلال الفترة / السنة
(٦٧,٦٣٣,٢٤٤)	(٦٠,٥١٣,٩٥٦)	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
		(خسارة) / عكس الهبوط في القيمة:
(٥٥٩,٥٠٥)	(٨,٩٤٥,٢٤٠)	الرصيد في بداية الفترة / السنة
(٥٥٩,٥٠٥)	٨,٩٤٥,٢٤٠	(خسارة) / عكس الهبوط في القيمة خلال الفترة / السنة
	-	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
٩٢,٣٩٧,٢٥١	١٠٠,٠٧٦,٠٤٤	صافي القيمة الدفترية

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 ١ صفر ١٤٤٨ هـ الموافق ١٧ يوليو ٢٠٢٦ 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.

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)

لفترة الستة أشهرالمنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

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

٧- موجودات غير ملموسة – حقوق انتفاع، صافي (تنمة)

القيم السوقية:

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

القيمة السوقية		المقيم الأول	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	أسلوب التقييم	العقار
(مراجعة)	(غيرمراجعة)	أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة	ضيافة
١٢٩,٦٠٠,٠٠٠	١٢٧,٢٠٠,٠٠٠	أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة	بلازا ١
٣٣,٦٥٠,٠٠٠	١٨,٢٢٠,٠٠٠		
١٦٣,٢٥٠,٠٠٠	١٤٥,٤٢٠,٠٠٠		

القيمة السوقية		المقيم الثاني	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	أسلوب التقييم	العقار
(مراجعة)	(غيرمراجعة)	أسلوب التدفقات النقدية المخصومة	ضيافة
١٢٧,٢٠٧,٠٠٠	١٢٦,٥٠٠,٠٠٠	أسلوب التدفقات النقدية المخصومة	بلازا ١
٣٣,٧٠٨,٠٠٠	٣٢,٧٦٤,٠٠٠		
١٦٠,٩١٥,٠٠٠	١٥٩,٢٦٤,٠٠٠		

٨- أثر صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في حال تم قياس العقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة بالقيمة العادلة

وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقييم موجودات الصندوق بمتوسط تقييمين اثنين بواسطة مقيمين مستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة السوقية. إلا أنه وفقاً للسياسة المحاسبية للصندوق يتم إدراج العقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقص الإستهلاك والإطفاء المتراكم والهبوط إن وجد في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

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

فيما يلي تقييم العقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة:

المتوسط	التقييم الثاني	التقييم الأول	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)
٨٢٧,١٤٩,٩٠٥	٧٨٦,٨٥٧,٨٢٥	٨٦٧,٤٤١,٩٨٤	عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٦)
١٥٢,٣٤٢,٠٠٠	١٥٩,٢٦٤,٠٠٠	١٤٥,٤٢٠,٠٠٠	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٧)
٩٧٩,٤٩١,٩٠٥	٩٤٦,١٢١,٨٢٥	١,٠١٢,٨٦١,٩٨٤	الإجمالي
المتوسط	التقييم الثاني	التقييم الأول	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)
٨٠٩,٠٥٢,٠٨٦	٧٧٣,٣٥٩,٦٣٠	٨٤٤,٧٤٤,٥٤١	عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٦)
١٦٢,٠٨٢,٥٠٠	١٦٠,٩١٥,٠٠٠	١٦٣,٢٥٠,٠٠٠	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٧)
٩٧١,١٣٤,٥٨٦	٩٣٤,٢٧٤,٦٣٠	١,٠٠٧,٩٩٤,٥٤١	الإجمالي

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية والموجودات غير الملموسة بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
٩٧١,١٣٤,٥٨٦	٩٧٩,٤٩١,٩٠٥	يخصم: القيمة الدفترية
(٨٠٩,٠٥٢,٠٨٦)	(٨٢٧,١٤٩,٩٠٥)	عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٦)
(١٠٠,٠٧٦,٠٤٤)	(٩٢,٣٩٧,٢٥١)	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٧)
٦٢,٠٠٦,٤٥٦	٥٩,٩٤٤,٧٤٩	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٠.٨٤٦٢	٠.٨١٨١	الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

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

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)	
٥٢٤,٦٣٠,٦٩٣	٥٣٧,٦١٠,٨٢٨	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٦٢,٠٠٦,٤٥٦	٥٩,٩٤٤,٧٤٩	الزيادة في القيمة العادلة المقدره عن القيمة الدفترية
٥٨٦,٦٣٧,١٤٩	٥٩٧,٥٥٥,٥٧٧	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والموجودات غير الملموسة

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)	
٧.١٥٩٦	٧.٣٣٦٧	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠.٨٤٦٢	٠.٨١٨١	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٨.٠٠٥٨	٨.١٥٤٨	القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة

٩- ذمم ايجارات مدينة، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)	
٨٣,١٨٢,٥٩٧	٨٨,٢٤١,٠٠٤	ذمم ايجارات مدينة
(٥٦,٧١٧,٠١٩)	(٦٣,٦٩٣,٠٨٨)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢٦,٤٦٥,٥٧٨	٢٤,٥٤٧,٩١٦	

فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)	
٤٠,٣٠٥,٤١٧	٥٦,٧١٧,٠١٩	الرصيد في بداية الفترة / السنة
١٦,٤١١,٦٠٢	٦,٩٧٦,٠٦٩	محمل خلال الفترة / السنة
٥٦,٧١٧,٠١٩	٦٣,٦٩٣,٠٨٨	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)

لفترة الستة أشهرالمنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

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

١٠- قروض

قامت شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري (شركة ذات غرض خاص) بالحصول على تسهيلات بنكية إسلامية من بنك الرياض بقيمة تصل إلى ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لغرض تمويل الاستثمارات العقارية للصندوق. تبلغ نسبة الفائدة للصندوق معدل السايبور السائد مضافاً عليه ١٥٪. القرض مستحق السداد في تاريخ ١٣ محرم ١٤٤٨هـ الموافق ٢٨ يونيو ٢٠٢٦ م.

بلغ رصيد القروض كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م مبلغ ٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦ ريال سعودي)، وتبلغ قيمة تكاليف التمويل المستحقة لهذا القرض كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م مبلغ ٧,١٩٠,٣٣٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٦,٧٦٧,١١٩ ريال سعودي).

يتم ضمان القروض بسند أمر تبلغ قيمته ٦٩٣,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وأيضاً برهن بعض العقارات الاستثمارية تبلغ قيمتها كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م ٧٧١,٣٤٧,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٧٥٥,٥١٩,٢٧٥ ريال سعودي). (إيضاح ٦).

١١- ذمم دائنة تجارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
(غيرمراجعة)	(مراجعة)	
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٢٠٠,٠٠٠	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") (إيضاح ١٢)
١,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	فهد إبراهيم سعد الموسى (إيضاح ١٢)
٢١,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٢٠٠,٠٠٠	

١٢- 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:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
مدين / (دائن)	مدين / (دائن)			
(غيرمراجعة)	(غيرمراجعة)			
(١,٠٨٤,٠٩٨)	(١,٠٦٧,٨٤٩)	أتعاب إدارة الصندوق	مدير الصندوق	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")

الأرصدة الناتجة مع الأطراف ذات العلاقة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
مدين / (دائن)	مدين / (دائن)	
(غيرمراجعة)	(مراجعة)	
(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٢٠٠,٠٠٠)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") (إيضاح ١١)
(٤,٤١٠,٣٦٧)	(٣,٣٢٦,٢٦٩)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")
(١,٠٠٠,٠٠٠)	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	فهد إبراهيم سعد الموسى (إيضاح ١١)

١٣- المطلوبات المحتملة والارتباطات

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

١٤- توزيعات الأرباح

- في ٢٩ ربيع الأول ١٤٤٤هـ الموافق ٢٩ سبتمبر ٢٠٢٢ م وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح بمبلغ ٠.٠٥ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٣,٦ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات، وتم التوزيع بتاريخ ٢٢ ربيع الثاني ١٤٤٤هـ الموافق ١٦ نوفمبر ٢٠٢٢ م.
- في ٢٨ شعبان ١٤٤٣هـ الموافق ٣١ مارس ٢٠٢٢ م وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح بمبلغ ٠.١٠ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٧,٣ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات، وتم التوزيع بتاريخ ٧ شوال ١٤٤٣هـ الموافق ٨ مايو ٢٠٢٢ م.

١٥- 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 بها 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 والتي 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 لدى البنك، ودمم ايجارات مدينة، تتكون المطلوبات المالية من القروض، والذمم الدائنة التجارية، وإيرادات ايجارات غير مكتسبة، والمصرفوات المستحقة والمطلوبات الأخرى.
- لا تعتبر القيمة العادلة المقدرّة للموجودات والمطلوبات المالية للصندوق مختلفة اختلافاً كبيراً عن قيمها الدفترية. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

١٦- تاريخ أربوبم للتقييم

كان آخر يوم تقييم في السنة هو بتاريخ ١٢ ذو الحجة ١٤٤٤هـ الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م.

١٧- أحداث لاحقة

تعتقد الإدارة بعدم وجود أحداث لاحقة هامة منذ نهاية الفترة المالية والتي قد تتطلب إفصاح أو تعديل على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

١٨- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٦ محرم ١٤٤٥هـ الموافق ١٣ أغسطس ٢٠٢٣ م.