



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 ٢٠٢٤ م
مع تقرير فحص مراجع الحسابات المستقل لحاملي الوحدات

فهرس

صفحة

-	تقرير فحص مراجع الحسابات 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)
١٦-٥	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 ٢٠٢٤م، والقائمة الأولية للدخل الشامل، والقائمة الأولية للتغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات والقائمة الأولية للتدفقات النقدية لفترة السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً بالمعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية 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 المُنفَّذ 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، ونطيق 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، ونبعاً 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 بي كي إف البسام محاسبون

ومراجعون قانونيون



أحمد عبد المجيد مهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧

الرياض: ٤ صفر ١٤٤٦هـ

الموافق ٨ أغسطس ٢٠٢٤م

الرياض

هاتف: 966 11 206 5444
فاكس: 966 11 206 5444
ص.ب: 69688
البريد الإلكتروني: info@pkf.com

جدة

هاتف: 966 12 552 2854
فاكس: 966 12 552 2854
ص.ب: 21454

الرياض

هاتف: 966 11 206 5444
فاكس: 966 11 206 5444
ص.ب: 69688
البريد الإلكتروني: info@pkf.com

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
قائمة المركز المالي الأولية
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	إيضاح
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
الموجودات		
٦	٨١٥,٩٨١,٧٥٩	٨٠٦,٩٢٨,٧٤١ عقارات استثمارية، صافي
٧	٨٥,٨٥٠,١٩٧	٩٠,٥٦٦,٠٩١ موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي
	٧٣,٤٥٩,٢٠٥	٧٧,٢٧٤,٢٧٤ حق استخدام موجودات، صافي
٩	١٧,٥٤٤,٩٣١	١٨,٨٩٢,٠٢٩ ذمم ايجارات مدينة، صافي
	٤,٣٠٥,٣٧٨	٨,٣١٠,٨٩٤ النقد لدى البنك
	٩٩٧,١٤١,٤٧٠	١,٠٠١,٩٧٢,٠٢٩ إجمالي الموجودات
المطلوبات		
١٠	٣٥٣,٣٠٤,٠٠٨	٣٥٣,٥٦٦,٣٠٨ قروض
	٩٠,٦٩٥,٤٢٢	٩٣,٦٩٠,٦٧٠ مطلوبات عقود الايجار بموجب حق استخدام موجودات
١١	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠ ذمم دائنة تجارية
	١٦,٣٧٦,٥١٩	١٤,٩٠٩,١٩٨ ايرادات ايجار غير مكتسبة
	١١,٠٠١,٩٧٣	٨,٦٤٨,٣٠٦ مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
	٤٨٨,٣٧٧,٩٢٢	٤٨٨,٨١٤,٤٨٢ إجمالي المطلوبات
	٥٠٨,٧٦٣,٥٤٨	٥١٣,١٥٧,٥٤٧ صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
الوحدات المصدرة (بالعدد)		
	٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠
صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة - بالقيمة الدفترية		
	٦.٩٤٣٠	٧.٠٠٣٠
صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة - بالقيمة العادلة		
٨	٧.٧٤٥٩	٧.٧٤٣٨

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ 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 ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

إيرادات	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	إيضاح
إيرادات التأجير	٣٥,٨٢٩,٢٧٢	٣١,٧٥٧,٩٠٨	
إجمالي الإيرادات	٣٥,٨٢٩,٢٧٢	٣١,٧٥٧,٩٠٨	
المصروفات التشغيلية			
استهلاك عقارات استثمارية	(٣,١٠٦,٨٥٨)	(٣,١٠٦,٨٥٨)	٦
عكس مبوط في قيمة العقارات الاستثمارية	١٢,١٥٩,٨٧٦	٢١,٢٠٤,٦٧٧	٦
إطفاء موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع	(٤,٧١٥,٨٩٤)	(٧,١١٩,٢٨٨)	٧
هبوط في قيمة موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع	-	(٥٥٩,٥٠٥)	٧
استهلاك حق استخدام موجودات	(٣,٨١٥,٠٦٩)	(٤,٧٢٣,٧٢٤)	
تكاليف تمويل مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات	(١,٧٥٤,٧٥٢)	(٢,٠١٦,٠٥٧)	
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٧,٣٤١,٢٧٦)	(٧,٠٨٢,٢٨٩)	٩
مصروفات أخرى	(١٠,٥٩٥,٥٨٢)	(٦,٦١٣,٦٨٣)	
أتعاب إدارة الصندوق	(٨٩٢,١٣١)	(٩٤٢,٦٩٤)	١٢
أتعاب أمين الحفظ	(١٢٤,٦٤٣)	(١٢٨,٩٨١)	
إجمالي المصروفات التشغيلية	(٢٠,١٨٦,٣٢٩)	(١١,٠٨٨,٤٠٢)	
الدخل التشغيلي	١٥,٦٤٢,٩٤٣	٢٠,٦٦٩,٥٠٦	
تكاليف التمويل	(١٤,١٩٤,٢٥٤)	(١٣,١٦٩,٧٣٩)	
إيرادات أخرى	١٨,١١٠	٥,٤٨٠,٣٦٨	
صافي الدخل للفترة	١,٤٦٦,٧٩٩	١٢,٩٨٠,١٣٥	
الدخل الشامل الآخر للفترة	-	-	
إجمالي الدخل الشامل للفترة	١,٤٦٦,٧٩٩	١٢,٩٨٠,١٣٥	

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

صندوق ميفك 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 ٢٠٢٤ م

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	إيضاح	
٥٢٤,٦٣٠,٦٩٣	٥١٣,١٥٧,٥٤٧		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
١٢,٩٨٠,١٣٥	١,٤٦٦,٧٩٩		إجمالي الدخل الشامل للفترة
-	(٥,٨٦٠,٧٩٨)	١٤	توزيعات أرباح
٥٣٧,٦١٠,٨٢٨	٥٠٨,٧٦٣,٥٤٨		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ 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 ٢٠٢٤ م

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	إيضاح
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١٢,٩٨٠,١٣٥	١,٤٦٦,٧٩٩	إجمالي الدخل للفترة
		تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
٣,١٠٦,٨٥٨	٣,١٠٦,٨٥٨	٦ استهلاك عقارات استثمارية
(٢١,٢٠٤,٦٧٧)	(١٢,١٥٩,٨٧٦)	٦ عكس هبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
٧,١١٩,٢٨٨	٤,٧١٥,٨٩٤	٧ إطفاء موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع
٥٥٩,٥٠٥	-	٧ هبوط في قيمة موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع
٤,٧٢٣,٧٢٤	٣,٨١٥,٠٦٩	استهلاك حق استخدام موجودات
٢,٠١٦,٠٥٧	١,٧٥٤,٧٥٢	تكاليف تمويل مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات
٧,٠٨٢,٢٨٩	٧,٣٤١,٢٧٦	٩ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٣,١٦٩,٧٣٩	١٤,١٩٤,٢٥٤	تكاليف التمويل
٢٩,٥٥٢,٩١٨	٢٤,٢٣٥,٠٢٦	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٦,٧٩٣,٩٩٧)	(٥,٩٩٤,١٧٨)	ذمم إيجارات مدينة
١,٨٦٤,٦٩٠	١,٤٦٧,٣٢١	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٣٩,٢١٢	٢,٣٥٣,٦٦٧	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٤,٦٦٢,٨٢٣	٢٢,٠٦١,٨٣٦	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(٢,٢٠٠,٠٠٠)	(١,٠٠٠,٠٠٠)	ذمم دائنة تجارية مدفوعة
(٧,٥٠٠,٠٠٠)	(٤,٧٥٠,٠٠٠)	مطلوبات عقود الإيجار المدفوعة
(١٢,٧٤٦,٥٢٣)	(١٤,٤٥٦,٥٥٤)	تكاليف التمويل المدفوعة
-	(٥,٨٦٠,٧٩٨)	١٤ توزيعات الأرباح المدفوعة
(٢٢,٤٤٦,٥٢٣)	(٢٦,٠٦٧,٣٥٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٢,٢١٦,٣٠٠	(٤,٠٠٥,٥١٦)	صافي التغير في النقد لدى البنك
٣,٢٢٠,٦٩١	٨,٣١٠,٨٩٤	النقد لدى البنك في بداية الفترة
٥,٤٣٦,٩٩١	٤,٣٠٥,٣٧٨	النقد لدى البنك في نهاية الفترة

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

١- التنظيم والنشاط

صندوق ميفك ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع الشريعة وأحكام الشريعة الإسلامية، مؤسس في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

الصندوق مدرج في سوق الأسهم السعودية ("تداول")، ويحمل الرمز (٤٣٤٦)، ويتم تداول وحداته بناء على أنظمة وتشريعات هيئة السوق المالية يبلغ رأس مال الصندوق ٧٣٢,٧٦٨,٠٠٠ ريال سعودي مقسمة على ٧٣,٢٧٦,٨٠٠ وحدة بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي لكل وحدة. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتديد 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 لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدرة للدخل متواجدة في المملكة العربية السعودية ودول الخليج العربي.

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

يدار الصندوق من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٧٠٣٨، ومرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٢٩-٦٠.

تبدأ السنة المالية للصندوق في ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

٢- اللوائح النظامية

يعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، والتي تنص على المتطلبات التي يتعين على صناديق الاستثمار العقاري وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة العاملة في المملكة العربية السعودية اتباعها.

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 الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ولتتماشى مع اللائحة التنفيذية ذات الصلة الصادرة من هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق.

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 ٢٠٢٣ م. إن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م لا تشكل بالضرورة مؤشراً على البيانات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣- أسس الإعداد (تتمة)

٣-٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي.

استمر الصندوق في استخدام نموذج التكلفة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م وللفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية باستخدام العملة الرئيسية التي يعمل فيها الصندوق ("العملة الوظيفية"). يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالصندوق، يتم تقريب الأرقام لأقرب ريال سعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك.

٣-٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة 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

٣-٥ 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 جوهرية 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.

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٤- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية

اعتمدت إدارة الصندوق الإفصاح عن السياسات المحاسبية ("التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١") اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣م. حيث تتطلب التعديلات الإفصاح عن السياسات المحاسبية ("ذات الأهمية") بدلاً من السياسات المحاسبية ("الهامة") وعلى الرغم أن التعديلات لم ينتج عنها أي تغييرات في السياسة المحاسبية نفسها إلا أنها تؤثر على معلومات السياسة المحاسبية التي يتم الإفصاح عنها في بعض التعديلات.

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 ٢٠٢٣م.

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. يعتزم 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٪ من المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية لصالح الصندوق.

٤-٥ رسوم الحفظ

يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسوم حفظ تعادل ما نسبته ٢٥.٠٠٪ 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.

٦-٥ رسوم أداء

يستحق مدير الصندوق أتعاب أداء بنسبة ٥٪ وذلك من قيمة الفرق الإيجابي بين سعر بيع أي عقار مملوك للصندوق وسعر شرائه. في حال قرر مدير الصندوق توزيع متحصلات بيع أي أصل من أصول الصندوق فسيتم حساب وخصم أتعاب الأداء كمخصص قبل توزيع متحصلات البيع وفي حال تم إعادة استثمار الأموال في الصندوق لن يدفع لمدير الصندوق أتعاب أداء ولن يكون هناك أتعاب أداء في حال تم بيع أي أصل بقيمة شرائه أو أقل منها.

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٦- عقارات استثمارية، صافي

يملك الصندوق العقارات الاستثمارية التالية:

العقار	طبيعة العقار	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
مجمع تجاري بالرياض	مركز تجاري	٥٥٠,٩٠٥,٥٠٠	٥٤٤,٢٩٢,٥٠٠
درنف أجياد	فندق	١١٣,٥١٨,٥٠٠	١١٠,٥٦٦,٠٠٠
ذا باد	سكني	٥٨,٤٤٠,٦٦١	٦٠,٢٥٦,٢٣٨
درنف كدي	فندق	٥٤,٣٩٦,٠٩٨	٥٤,٧٩٦,٠٠٣
مبنى تجاري وإداري بجدة	مركز تجاري - مكاتب	٣٨,٧٢١,٠٠٠	٣٧,٠١٨,٠٠٠
		٨١٥,٩٨١,٧٥٩	٨٠٦,٩٢٨,٧٤١

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

درنف أجياد: فندق أربع نجوم يتكون من عدد ٢٠٣ غرفة وعدد ١١ جناح يقع على طريق أجياد في مكة المكرمة. تم رهن العقار الاستثماري لبنك الرياض مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح 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 سابقاً تهامة): يستخدم حالياً للنشاط التجاري والمكتبي ويتكون من ١٠ محلات تجزئة و٦ أدوار مكتبية ويقع بطريق الأندلس في حي الحمراء بجدة. تم رهن العقار الاستثماري لبنك الرياض مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح ١٠).

- لدى الصندوق سياسة تحميل الاستهلاك على المباني على ٤٠ سنة. ويُحْمَل الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك، أي التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية.

- يتم الاحتفاظ بكافة عقارات صندوق ميفك ريت باسم شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري ("شركة ذات غرض خاص"). وتحفظ الشركة ذات الغرض الخاص بهذه العقارات لصالح الملكية الانتفاعية للصندوق ولا تملك أي حقوق ملكية مسيطرة أو أي حصة في هذه العقارات.

- يقوم مدير الصندوق بمراجعة العقارات الاستثمارية لدى الصندوق للتحقق من هبوط القيمة. يتم أخذ خسارة الهبوط في القيمة في الاعتبار بالمبلغ الذي تزيد قيمته الدفترية عن المبلغ القابل للاسترداد في العقارات الاستثمارية، والذي يمثل أعلى قيمة للقيمة العادلة للموجودات ناقصاً تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م ووفقاً لتقارير التقييم الدوري المقدمة من المقيمين المستقلين للصندوق، كان هناك عكس مخصص هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية خلال السنة بقيمة ١٢,١٥٩,٨٧٦ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٤,٠٩٠,٣٧٠ ريال سعودي).

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٦- عقارات استثمارية، صافي (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ 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:
-	(٣٠,٨٦٢,٨٤٣)	(٣٠,٨٦٢,٨٤٣)	الرصيد في بداية الفترة
-	(٣,١٠٦,٨٥٨)	(٣,١٠٦,٨٥٨)	المحمل خلال الفترة
-	(٣٣,٩٦٩,٧٠١)	(٣٣,٩٦٩,٧٠١)	الرصيد في نهاية الفترة
			عكس / (خسارة) الهبوط المتراكمة في القيمة:
-	(١٤١,٨٣٥,٦٣٤)	(١٤١,٨٣٥,٦٣٤)	الرصيد في بداية الفترة
-	١٢,١٥٩,٨٧٦	١٢,١٥٩,٨٧٦	عكس الهبوط في القيمة خلال الفترة
-	(١٢٩,٦٧٥,٧٥٨)	(١٢٩,٦٧٥,٧٥٨)	الرصيد في نهاية الفترة
٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	٨٤,٩٠٣,١٣٧	٨١٥,٩٨١,٧٥٩	صافي القيمة الدفترية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)			
الأراضي	المباني	الإجمالي	
			التكلفة:
٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٦	٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	الرصيد في بداية السنة
٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٦	٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	الرصيد في نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم في القيمة:
-	(٢٤,٦٤٩,١٢٨)	(٢٤,٦٤٩,١٢٨)	الرصيد في بداية السنة
-	(٦,٢١٣,٧١٥)	(٦,٢١٣,٧١٥)	المحمل خلال السنة
-	(٣٠,٨٦٢,٨٤٣)	(٣٠,٨٦٢,٨٤٣)	الرصيد في نهاية السنة
			عكس / (خسارة) الهبوط المتراكمة في القيمة:
-	(١٤٥,٩٢٦,٠٠٤)	(١٤٥,٩٢٦,٠٠٤)	الرصيد في بداية السنة
-	٤,٠٩٠,٣٧٠	٤,٠٩٠,٣٧٠	عكس الهبوط في القيمة خلال السنة
-	(١٤١,٨٣٥,٦٣٤)	(١٤١,٨٣٥,٦٣٤)	الرصيد في نهاية السنة
٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	٧٥,٨٥٠,١١٩	٨٠٦,٩٢٨,٧٤١	صافي القيمة الدفترية

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٦- عقارات استثمارية، صافي (تتمة)

تبلغ قيمة العقارات الاستثمارية المرهونة والغير مرهونة كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٧٥٧,٥٤١,٠٩٨	٧٤٦,٦٧٢,٥٠٣	العقارات الاستثمارية المرهونة (إيضاح ١٠)
٥٨,٤٤٠,٦٦١	٦٠,٢٥٦,٢٣٨	العقارات الاستثمارية غير المرهونة
٨١٥,٩٨١,٧٥٩	٨٠٦,٩٢٨,٧٤١	

القيم السوقية:

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في تاريخ التقرير تم تحديدها عن طريق اثنين من المقيمين المستقلين ("شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية") و ("الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية") كلا المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

القيمة السوقية		المقيم الأول	
٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	أسلوب التقييم	العقار
(غير مراجعة)	(مراجعة)		
٥٦٩,٦٢٩,٠٠٠	٥٦٩,٦٢٩,٠٠٠	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مجمع تجاري بالرياض
١٢٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٦٠٠,٠٠٠	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	درنف أجياد
٦٠,٥٠٠,٠٠٠	٦٢,٢٥٥,٤٧٥	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	ذا باد
٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٣,٥٠٠,٠٠٠	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	درنف كدي
٣٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٧,٨٠٠,٠٠٠	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مبنى تجاري وإداري بجدة
٨٥٥,١٢٩,٠٠٠	٨٥٣,٧٨٤,٤٧٥		

القيمة السوقية		المقيم الثاني	
٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	أسلوب التقييم	العقار
(غير مراجعة)	(مراجعة)		
٥٣٢,١٨٢,٠٠٠	٥١٨,٩٥٦,٠٠٠	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مجمع تجاري بالرياض
١٠٥,٠٣٧,٠٠٠	١٠٠,٥٣٢,٠٠٠	أسلوب الدخل (القيمة المتبقية) الوزن النسبي بين الأساليب التالية:-	درنف أجياد
٥٦,٣٨١,٣٢٢	٥٨,٢٥٧,٠٠٠	أسلوب الدخل (رسملة الدخل) أسلوب السوق (المبيعات المقارنة) أسلوب الدخل (الدخل السوق)	ذا باد
٥١,١٢٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٥,٠٠٠	أسلوب الدخل (القيمة المتبقية)	درنف كدي
٣٩,٤٤٢,٠٠٠	٣٦,٢٣٦,٠٠٠	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	مبنى تجاري وإداري بجدة
٧٨٤,١٦٢,٣٢٢	٧٦٣,٩٨٦,٠٠٠		

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٧- موجودات غير ملموسة – حقوق انتفاع، صافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ 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:
(٧٠,٠٢٣,٩٠٩)	(٦٠,٥١٣,٩٥٦)	الرصيد في بداية الفترة / السنة
(٤,٧١٥,٨٩٤)	(٩,٥٠٩,٩٥٣)	المحمل خلال الفترة / السنة
(٧٤,٧٣٩,٨٠٣)	(٧٠,٠٢٣,٩٠٩)	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
٨٥,٨٥٠,١٩٧	٩٠,٥٦٦,٠٩١	صافي القيمة الدفترية

استحوذ الصندوق على حقوق الانتفاع للعقارات الموضحة أدناه:

ضيافة: مبنى تجاري يتضمن ٩ مطاعم ونادي نسائي. يقع على طريق الدائري الشمالي، حي النخيل في مدينة الرياض وينتهي حق المنفعة لهذا العقار بتاريخ ١٨ ربيع الأول ١٤٦٢ هـ الموافق ٣١ مارس ٢٠٤٠ م.

بلازا ١: مبنى متعدد الاستخدامات يقع على أرض مساحتها ٩,٥٨٨ متر مربع، يمتلك العقار مساحة ١٢,٠٠٠ متر مربع قابلة للتأجير تتضمن ٥١ شقة سكنية و ١٢ معرض يقع العقار على طريق الملك عبد العزيز، حي الربيع في مدينة الرياض وينتهي حق المنفعة لهذا العقار بتاريخ ٢٤ صفر ١٤٥٠ هـ الموافق ١٦ يوليو ٢٠٢٨ 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 (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٧- موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي (تتمة)

القيم السوقية:

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في تاريخ التقرير تم تحديدها عن طريق اثنين من المقيمين المستقلين ("شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية") و ("الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية") كلا المقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

القيم السوقية		المقيم الأول	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	أسلوب التقييم	العقار
(مراجعة)	(غير مراجعة)		
١٢٨,٣٩٠,٠٠٠	١٣٠,٧٠٠,٠٠٠	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	ضيافة
٣٠,٦٦٠,٠٠٠	٣٠,٦٦٠,٠٠٠	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	بلازا ١
١٥٩,٠٥٠,٠٠٠	١٦١,٣٦٠,٠٠٠		

القيم السوقية		المقيم الثاني	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	أسلوب التقييم	العقار
(مراجعة)	(غير مراجعة)		
١٠٧,١٧٢,٠٠٠	١٠٣,١١٧,٠٠٠	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	ضيافة
١٩,٥٦٣,٠٠٠	١٧,٥٥٨,٠٠٠	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	بلازا ١
١٢٦,٧٣٥,٠٠٠	١٢٠,٦٧٥,٠٠٠		

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

فيما يلي تقييم العقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)		
التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
٨٥٥,١٢٩,٠٠٠	٧٨٤,١٦٢,٣٢٢	٨١٩,٦٤٥,٦٦١
١٦١,٣٦٠,٠٠٠	١٢٠,٦٧٥,٠٠٠	١٤١,٠١٧,٥٠٠
١,٠١٦,٤٨٩,٠٠٠	٩٠٤,٨٣٧,٣٢٢	٩٦٠,٦٦٣,١٦١
عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٦)		
موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٧)		
الإجمالي		

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)		
التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
٨٥٣,٧٨٤,٤٧٥	٧٦٣,٩٨٦,٠٠٠	٨٠٨,٨٨٥,٢٣٨
١٥٩,٠٥٠,٠٠٠	١٢٦,٧٣٥,٠٠٠	١٤٢,٨٩٢,٥٠٠
١,٠١٢,٨٣٤,٤٧٥	٨٩٠,٧٢١,٠٠٠	٩٥١,٧٧٧,٧٣٨
عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٦)		
موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٧)		
الإجمالي		

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

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

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
٩٦٠,٦٦٣,١٦١	٩٥١,٧٧٧,٧٣٨
القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية والموجودات غير الملموسة بناء على متوسط التقييمين المستخدمين	
يخصم: القيمة الدفترية	
عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٦)	(٨١٥,٩٨١,٧٥٩)
موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٧)	(٩٠,٥٦٦,٠٩١)
زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية	٥٤,٢٨٢,٩٠٦
الوحدات المصدرة (بالعدد)	٧٣,٢٧٦,٨٠٠
الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة	٠.٧٤٠.٨

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
٥٠٨,٧٦٣,٥٤٨	٥١٣,١٥٧,٥٤٧
صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة	
الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية	٥٤,٢٨٢,٩٠٦
صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والموجودات غير الملموسة	٥٦٧,٥٩٤,٧٥٣

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
٦.٩٤٣.	٧.٠٠٣.
القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة	
القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة	٠.٧٤٠.٨
القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة	٧.٧٤٣.٨

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)
لفترة السنة أشهرالمنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٩- ذمم ايجارات مدينة، صافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
١٠٤,١٧٠,٠١١	٩٨,١٧٥,٨٣٣
(٨٦,٦٢٥,٠٨٠)	(٧٩,٢٨٣,٨٠٤)
١٧,٥٤٤,٩٣١	١٨,٨٩٢,٠٢٩

ذمم ايجارات مدينة

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
٧٩,٢٨٣,٨٠٤	٥٨,٩١٢,٨٤٣
٧,٣٤١,٢٧٦	٢٠,٣٧٠,٩٦١
٨٦,٦٢٥,٠٨٠	٧٩,٢٨٣,٨٠٤

الرصيد في بداية الفترة / السنة

محمل خلال الفترة / السنة

الرصيد في نهاية الفترة / السنة

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 ١٤٤٨ هـ الموافق ٢٨ يونيو ٢٠٢٦ م.

بلغ رصيد القروض كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م مبلغ ٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٣٤٧,٢٢٢,٤٨٦ ريال سعودي)، وتبلغ قيمة تكاليف التمويل المستحقة لهذا القرض كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م مبلغ ٦,٠٨١,٥٢٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٦,٣٤٣,٨٢٢ 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 ٢٠٢٤ م ٧٥٧,٥٤١,٠٩٨ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٧٤٦,٦٧٢,٥٠٣ ريال سعودي)، (إيضاح ٦).

١١- ذمم دائنة تجارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠
١٧,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") (إيضاح ١٢)

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

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:

الأطراف ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م مدين / (دائن) (غيرمراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م مدين / (دائن) (غيرمراجعة)
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")	مدير الصندوق	أتعاب إدارة الصندوق	١,٠٢٥,٩٥١	١,٠٨٤,٠٩٨

الأرصدة الناتجة مع الأطراف ذات العلاقة:

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") (إيضاح ١١)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م مدين / (دائن) (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مدين / (دائن) (مراجعة)
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")	(١٧,٠٠٠,٠٠٠)	(١٨,٠٠٠,٠٠٠)
	(٤,٠٦٨,٤٢٣)	(٣,١٧١,٧٦٥)

١٣- المطلوبات المحتملة والارتباطات

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

١٤- توزيعات الأرباح

- بتاريخ ٢٠ رجب ١٤٤٥هـ الموافق ١ فبراير ٢٠٢٤م وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح بمبلغ ٠٠٠٨ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٥,٩ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات، وتم التوزيع بتاريخ ٢٦ شعبان ١٤٤٥هـ الموافق ٧ مارس ٢٠٢٤م.

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، بناءً 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، وذمم ايجارات مدينة، تتكون المطلوبات المالية من القروض، والذمم الدائنة التجارية، وإيرادات ايجارات غير مكتسبة، والمصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى.
- لا تعتبر القيمة العادلة المقدرة للموجودات والمطلوبات المالية للصندوق مختلفة اختلافاً كبيراً عن قيمها الدفترية. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

١٦- تاريخ آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم تقييم في السنة هو بتاريخ ٢٤ ذو الحجة ١٤٤٥ هـ الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م.

١٧- إعادة تبويب أرقام الفترة المقارنة

خلال هذه الفترة، أجرى الصندوق بعض عمليات إعادة التصنيف في القوائم المالية المقارنة لتتوافق مع عرض الفترة الحالية.

١٨- 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.

١٩- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣ صفر ١٤٤٦ هـ الموافق ٧ أغسطس ٢٠٢٤ م.