

صندوق ميفك ريت

المدار من قبل

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

القوائم المالية الأولية المختصرة غير المراجعة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م

مع تقرير فحص مراجع الحسابات المستقل

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
فهرس القوائم المالية الأولية المختصرة غير المراجعة وتقرير فحص مراجع الحسابات المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م

صفحة

٢

تقرير فحص مراجع الحسابات المستقل

٣

قائمة المركز المالي الأولية المختصرة

٤

قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة

٥

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية المختصرة

٦

قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة

١٦-٧

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة

تقرير مراجعي الحسابات المستقل

إلى: السادة حاملي الوحدات

صندوق ميفك ريت

الرياض - المملكة العربية السعودية

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية المختصرة لصندوق ميفك ريت ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ والقوائم الأولية المختصرة للدخل الشامل والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية عن فترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات الأخرى .

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص رقم ٢٤١٠ "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذة من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية المختصرة على توجيهِ استفسارات بشكل أساس للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. وبعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه عن المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة، وبالتالي لن يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة، وعليه فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة لا تعرض بشكل عادل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م وادائه المالي وقائمة التدفقات النقدية للستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن الدكتور محمد العمري وشركاه



جهاد محمد العمري

محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٦٢



الرياض، ٧ ذو الحجة ١٤٤٠ هـ

الموافق: ٨ أغسطس ٢٠١٩ م

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
قائمة المركز المالي الأولية المختصرة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣٠ يونيو ٢٠١٩م	إيضاح	
مراجعة	غير مراجعة		
			الموجودات
٩٧٠,٥٣١,٨٠٤	٩٦٥,٦١٣,٦٤١	٧	استثمارات عقارية
٢٣٨,٦٦٧,٤٩١	٢٢٩,١٨٢,٤٧٣	٨	أصول غير ملموسة - حقوق منفعة
٣٨,٧١٦,٥٤٤	٤٣,٩٥٢,٠٣٠	٩	ذمم مدينة
٤,٧٤٤,٢١٨	٦,٠٨٤,٠٨٨	١٠	النقد وما في حكمه
١,٠٠٩,١٠٥	١,٠٣٢,٥٨١		مصروفات مدفوعة مقدماً
<u>١,٢٥٣,٦٦٩,١٦٢</u>	<u>١,٢٤٥,٨٦٤,٨١٣</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٢٧٤,٩٣٨,٨٤٩	٣٠٢,٣٢٢,٤٨٦	١١	قروض طويلة الأجل
١٥٨,٦٨٢,٨٧٩	١٢٩,٥٤٢,٣٦٠	١٢	ذمم دائنة
٤٦,٦٨٥,٥٥١	٣٦,٠١١,١٨٢	١٣	إيرادات إيجار غير مكتسبة
١١,٩٤٦,٨٨٥	١١,٩٤٦,٨٨٥	١٧	رسوم صفقات لمدير الصندوق
٤,٢٢٩,٦٧٥	٢,٧٧٣,١٧٩	١١	ذمم دائنة - تكاليف تمويل
٣,٣٤٤,٢٨٢	٨٠٩,٧٥٧	١٤	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
<u>٤٩٩,٨٢٨,١٢١</u>	<u>٤٨٣,٤٠٥,٨٤٩</u>		إجمالي المطلوبات
<u>٧٥٣,٨٤١,٠٤١</u>	<u>٧٦٢,٤٥٨,٩٦٤</u>		صافي الموجودات العائده لحاملي الوحدات
<u>٧٣,٢٧٦,٨٠٠</u>	<u>٧٣,٢٧٦,٨٠٠</u>		وحدات مصدرة (بالأرقام)
<u>١٠,٢٨٧٦</u>	<u>١٠,٤٠٥٢</u>		صافي قيمة الموجودات-للوحدة
		١٥	الالتزامات والمطلوبات المحتملة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ وحتى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

٢٠١٩	إيضاح	
٤٣,٦٦٧,٢٩٥		الإيرادات إيرادات الايجار
(٨,٧١٣,٢١٤)		المصروفات تكاليف التمويل
(٩,٤٨٥,٠١٨)	٨	إطفاء حقوق المنافع
(٢,٤٠٣,١٩٤)	٧	مصروف الإهلاك
(٤,٥٨٥,٥٩١)	١٦	مصروفات تشغيلية
(٢٥,١٨٧,٠١٧)		إجمالي المصروفات
١٨,٤٨٠,٢٧٨		الربح التشغيلي للفترة
(٧,٤٢٠,٠٧٠)	٩	إيرادات/خسائر غير تشغيلية أخرى
(٢,٥١٤,٩٦٩)	٧	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٧٢,٦٨٤		مصروف هبوط إيرادات أخرى
٨,٦١٧,٩٢٣		صافي الربح للفترة
-		إيرادات الدخل الشامل الآخر للفترة
٨,٦١٧,٩٢٣		إجمالي الدخل الشامل للفترة

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
قائمة التغير في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

٢٠١٩	
٧٥٣,٨٤١,٠٤١	صافي قيمة الموجودات في ١ يناير
٨,٦١٧,٩٢٣	صافي الدخل الشامل للفترة
٧٦٢,٤٥٨,٩٦٤	صافي قيمة الموجودات في ٣٠ يونيو
٢٠١٩	التغيرات في الوحدات
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	عدد الوحدات في ١ يناير / ٣٠ يونيو

لا يوجد إصدار وحدات إضافية من قبل الصندوق

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

٢٠١٩	<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
٨,٦١٧,٩٢٣	صافي ربح الفترة
	<i>نسويات البنود الغير نقدية:</i>
٩,٤٨٥,٠١٨	إطفاء حقوق المنافع
٧,٤٢٠,٠٧٠	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٢,٥١٤,٩٦٩	مصروف هبوط
٢,٤٠٣,١٩٤	مصروف الإهلاك
٣٠,٤٤١,١٧٤	
	<i>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</i>
(١٢,٦٥٥,٥٥٦)	ذمم مدينة
(٢٣,٤٧٦)	مصروفات مدفوعة مقدماً
٨٥٩,٤٨١	ذمم دائنة
(١٠,٦٧٤,٣٦٩)	إيرادات إيجار غير مكتسبة
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	سداد التزامات استحواذ
(٢,٥٣٤,٥٢٥)	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(١,٤٥٦,٤٩٦)	ذمم دائنة - تكاليف تمويل
(٢٦,٠٤٣,٧٦٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
	<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>
٢٧,٣٨٣,٦٣٧	متحصلات قروض خلال الفترة
٢٧,٣٨٣,٦٣٧	صافي النقد المحصل من الأنشطة التمويلية
١,٣٣٩,٨٧٠	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه خلال الفترة
٤,٧٤٤,٢١٨	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٦,٠٨٤,٠٨٨	النقد وما في حكمه في ٣٠ يونيو

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

١. الصندوق وأنشطته

صندوق ميفك ريت ("الصندوق") وهو صندوق عقاري استثماري متداول مغلق متوافق مع الشريعة مؤسس ومدار بواسطة اتفاق بين شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") شركة مساهمة مغلقة سعودية برقم سجل تجاري ١٠١٠٢٣٧٠٣٨ وتمارس النشاط بموجب تصريح هيئة السوق المالية رقم ٠٠٦٠٢٩-٣٧.

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 لكل وحدة. تبلغ مدة الصندوق ٩٩ سنة قابلة للتمديد وفقاً لطلب مدير الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية.

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

ملخص الاستثمارات العقارية وحقوق المنافع المستحوذ عليها كما يلي:

الاستثمارات العقارية:

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

درنف أجياد: فندق أربع نجوم يتكون من عدد ٢٠٣ غرفة وعدد ١١ جناح يقع على طريق أجياد في مكة المكرمة.
درنف كدي: فندق ثلاث نجوم يتكون من عدد ٧٥ غرفة وعدد ١١ جناح يقع في منطقة كدي على طريق الدائري الثالث في مكة المكرمة.
ذا باد: يمتلك صندوق ميفك ريت ٣٠ شقة في برج ذا باد في مدينة دبي.

حقوق المنافع:

بلازا ١: مبنى متعدد الاستخدامات يقع على أرض مساحتها ٩,٥٨٨ متر مربع، يمتلك العقار مساحة ١٢ ألف متر مربع قابلة للتأجير تتضمن ٥١ شقة سكنية و١٢ معرض. يقع العقار على طريق الملك عبدالعزيز، حي الربيع في مدينة الرياض وينتهي حق المنفعة لهذا العقار بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠٢٦ م.
بلازا ٢: مبنى متعدد الاستخدامات يتضمن ٨٧ شقة سكنية وعدد ٧ معارض. يقع العقار على طريق الملك عبدالله، حي الرحمانية في مدينة الرياض وينتهي حق المنفعة لهذا العقار بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٣٦ م.
ضيافة: مبنى تجاري يتضمن ٩ مطاعم ونادي نسائي، يقع على طريق الدائري الشمالي، حي النخيل في مدينة الرياض وينتهي حق المنفعة لهذا العقار بتاريخ ١ ابريل ٢٠٣٥ م.

٢. الأنظمة والتشريعات

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

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

٣. أسس الإعداد

٣,١ أسس الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية الأولية" المعتمدة في المملكة العربية السعودية والبيانات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. ووفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية وشروط وأحكام الصندوق المتعلقة بإعداد القوائم المالية.

إن المعلومات المالية الأولية غير مراجعة والافصاحات الواردة محدودة وفقاً لمتطلبات "المعيار المحاسبي الدولي ٣٤ لتقارير المالية الأولية". بالتالي لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ويجب قراءتها مرتبطة مع القوائم المالية السنوية المراجعة للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.

قائمة المقارنة للمركز المالي في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة هي قائمة المركز المالي السنوية المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، في حين أنه لا يوجد قوائم مقارنة لقوائم الدخل الشامل، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات، وقائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة وذلك لأن الصندوق بدء عملياته بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠١٨ م.

٣,٢ أسس القياس ومبدأ الاستمرارية

تم إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

٣,٣ عملة العرض والنشاط

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة

السياسات والطرق المحاسبية المعتمدة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مطابقة للسياسات والطرق المعتمدة في إعداد القوائم المالية السنوية المراجعة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، باستثناء تبني المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار" في تاريخ بداية تطبيق المعيار ١ يناير ٢٠١٩ م. الأثر المترتب على تبني المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦ موضح في الإيضاح التالي.

يتبنى الصندوق جميع المعايير المحاسبية الحديثة ويطبق المعايير الموجودة حالياً بما فيها المعايير الإلزامية للفتترات المحاسبية التي تبدأ في تاريخ ١ يناير ٢٠١٩ م أو بعده. لا يوجد أثر جوهري على هذه القوائم المالية الأولية المختصرة نتيجة لتطبيق هذه المعايير والالتزام بها.

أثر التحول الى المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) محل معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) الاجارات، والتفسير الدولي رقم (٤) الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي: التأكد فيما إذا كان الترتيب ينطوي على عقد إيجار، والتفسير رقم (١٥) الصادر عن لجنة التفسيرات الدائمة: عقود الإيجارات التشغيلية – الحوافز، والتفسير رقم (٢٧) الصادر عن لجنة التفسيرات الدائمة: تقويم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار. يحدد هذا المعيار المبادئ المتعلقة بالإثبات والقياس والعرض والافصاح عن عقود الإيجار ويتطلب من المستأجرون حساب معظم عقود الإيجار بموجب نموذج واحد على المركز المالي.

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
أثر التحول الى المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) (تتمة)

إن محاسبة المؤجرين بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) لم تتغير إلى حد كبير عن المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧). يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود ايجار تشغيلي أو عقود ايجار تمويلي باستخدام مبادئ مماثلة كما في معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧). لذلك، ليس هناك أي تأثير لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) على الصندوق.

خلال الفترة الحالية، طبق الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) باستخدام طريقة التعديل بأثر رجعي للتطبيق مع تاريخ التطبيق الأولي في ١ يناير ٢٠١٩.

اختار الصندوق استخدام الوسيلة العملية المتاحة عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) حتى لا يتم إعادة تقييم ما إذا كان العقد ينطوي على عقد إيجار أم لا، مما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديدها سابقاً على أنها عقود إيجار عند تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) و التفسير رقم (٤) الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي في تاريخ التطبيق الأولي.

طبق الصندوق أيضاً الوسائل العملية التالية عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) على عقود الإيجار المصنفة سابقاً على أنها عقود إيجار تشغيلي بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧):

- أ. تطبيق معدل خصم واحد على محفظة عقود الإيجار ذات الخصائص المتشابهة بصورة معقولة.
 - ب. تطبيق الإعفاء بعدم الاعتراف بحق استخدام الموجودات والتزامات عقود الإيجار التي تنتهي صلاحيتها خلال عام ٢٠١٩.
 - ج. استبعاد التكاليف الأولية المباشرة من قياس حق استخدام الموجودات في تاريخ التطبيق الأولي.
- اختار الصندوق أيضاً تطبيق الإعفاءات للاعتراف بعقود الإيجار التي لها مدة ايجار تبلغ ١٢ شهراً أو أقل في تاريخ بداية عقد الإيجار، وعقد الإيجار الذي لا يتضمن خيار شراء (عقود الإيجار قصيرة الأجل). وعقود الإيجار التي يكون فيها الأصل الأساسي ذو قيمة منخفضة ("موجودات منخفضة القيمة").
- لا يوجد أثر على هذه القوائم المالية نتيجة لتطبيق المعايير المحاسبي الدولي رقم (١٦) وذلك لأنه يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية ضمن المعيار المحاسبي الدولي رقم (٤٠) "الاستثمارات العقارية".

٥. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

خلال إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة كانت الأحكام والتقديرات المتعلقة بالسياسات المحاسبية الهامة للصندوق مماثلة للأحكام والتقديرات المستخدمة في إعداد القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

٦. أتعاب الإدارة والأتعاب الأخرى

يتقاضى مدير الصندوق الاتعاب 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 الادارة

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

رسوم الصفقات

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

رسوم ترتيب قروض

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

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

٧. الاستثمارات العقارية

العقار	التكلفة			إهلاك الفترة	الإهلاك المتراكم	الهبوط للفترة	الهبوط المتراكم	كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
	الأرض	المبنى	المجموع						
درنف أجياد	٦٩,٠٩٤,٤١٣	٥٨,٢١٠,٥٨٧	١٢٧,٣٠٥,٠٠٠	(٧٢٧,٦٣٢)	(١,٠٩١,٤٤٩)	-	-	١٢٦,٩٤١,١٨٣	١٢٦,٩٤١,١٨٣
درنف كدي	٢٧,٠٠٢,٦٣٨	٣١,٩٩٢,٣٦٢	٥٨,٩٩٥,٠٠٠	(٣٩٩,٩٠٥)	(٥٩٩,٨٥٧)	-	-	٥٨,٧٩٥,٠٤٨	٥٨,٧٩٥,٠٤٨
برج جدة التجاري	٣٧,١٧٧,٢٣٦	٨,٢٧٢,٧٦٤	٤٥,٤٥٠,٠٠٠	(١٠٣,٤١٠)	(١٥٥,١١٥)	-	-	٤٥,٣٩٨,٢٩٥	٤٥,٣٩٨,٢٩٥
مجمع الرياض التجاري	٥٨٧,٨٧٠,٢٥٢	٩٣,٧٧٩,٧٤٨	٦٨١,٦٥٠,٠٠٠	(١,١٧٢,٢٤٧)	(١,٧٥٨,٣٧٠)	-	-	٦٨١,٠٦٣,٨٧٧	٦٨١,٠٦٣,٨٧٧
ذا باد	٩,٩٣٤,٠٨٢	٥٦,٢٩٣,١٣٦	٦٦,٢٢٧,٢١٨	-	-	(٢,٥١٤,٩٦٩)	(١٠,٤٠٨,٧٨٦)	٥٥,٨١٨,٤٣٢	٥٨,٣٣٣,٤٠١
٣٠ يونيو ٢٠١٩	٧٣١,٠٧٨,٦٢١	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٧	٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	(٢,٤٠٣,١٩٤)	(٣,٦٠٤,٧٩١)	(٢,٥١٤,٩٦٩)	(١٠,٤٠٨,٧٨٦)	٩٦٥,٦١٣,٦٤١	
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٧٣١,٠٧٨,٦٢١	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٧	٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	(١,٢٠١,٥٩٧)	(١,٢٠١,٥٩٧)	(٧,٨٩٣,٨١٧)	(٧,٨٩٣,٨١٧)	٩٧٠,٥٣١,٨٠٤	٩٧٠,٥٣١,٨٠٤

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية:

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

العقار	القيمة الدفترية			القيمة الدفترية		
	المقيم ٢	المقيم ١	المقيم ٢	المقيم ١	المقيم ٢	المقيم ١
درنف أجياد	١٢٦,٢١٣,٥٥١	١٣٠,٥٩٦,٤٢٨	١٢٦,٩٤١,١٨٣	١٢٨,٧٠٠,٠٠٠	١٢٤,٦٢٩,٨٣٥	١٢٤,٦٢٩,٨٣٥
درنف كدي	٥٨,٣٩٥,١٤٣	٦٢,٧٤٧,٨٧٥	٥٨,٧٩٥,٠٤٨	٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٦٣,٨١١,٠٠٠	٦٣,٨١١,٠٠٠
برج جدة التجاري	٤٥,٢٩٤,٨٨٥	٥١,٢٥٠,٠٠٠	٤٥,٣٩٨,٢٩٥	٥١,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٦٠٣,٥١٥	٤٠,٦٠٣,٥١٥
مجمع الرياض التجاري	٦٧٩,٨٩١,٦٣٠	٦٧٣,٩٥٠,٥٦٥	٦٨١,٠٦٣,٨٧٧	٦٧٣,٠٠٠,٠٠٠	٦٧٦,٦٣٠,٩٧٢	٦٧٦,٦٣٠,٩٧٢
ذا باد*	٥٥,٨١٨,٤٣٢	٥٧,٣٤٤,٩٧٦	٥٥,٨١٨,٤٣٢	٥٩,٥٥٦,٦٧٩	٥٧,١١٠,١٢٣	٥٧,١١٠,١٢٣
	٩٦٥,٦١٣,٦٤١	٩٧٥,٨٨٩,٨٤٤	٩٦٥,٦١٣,٦٤١	٩٧٥,٢٥٦,٦٧٩	٩٦٢,٧٨٥,٤٤٥	٩٦٢,٧٨٥,٤٤٥

* يقع عقار ذا باد في مدينة دبي وتم تحديد قيمته العادلة أعلاه عن طريق تقارير المقيمين فالبيوستارت للاستشارات وكافندش ماكسويل على التوالي، كلا المقيمين معتمدين من المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).

القيم المعروضة أعلاه هي لأغراض إفصاحية فقط، وتستخدم أيضاً لتحديد الهبوط عند وجوده، تم تقرير وجود هبوط هذه الفترة في عقار ذا باد بمبلغ ٢,٥١٤,٩٦٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٧,٨٩٣,٨١٧) كما هو موضح أعلاه.

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

٨. الأصول غير الملموسة – حقوق المنافع

عقارات حق المنفعة	التكلفة	الاطفاء للفترة	الاطفاء المتراكم	كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
بلازا ١	٦٦,٦٦٠,٠٠٠	(٤,٢٧٤,٥٧٨)	(٦,٤١١,٨٦٧)	٦٠,٢٤٨,١٣٣	٦٤,٥٢٢,٧١١
بلازا ٢	٨٢,٨٢٠,٠٠٠	(٢,٣٦٥,٧٣٠)	(٣,٥٤٨,٥٩٥)	٧٩,٢٧١,٤٠٥	٨١,٦٣٧,١٣٥
ضيافة	٩٣,٩٣٠,٠٠٠	(٢,٨٤٤,٧١٠)	(٤,٢٦٧,٠٦٥)	٨٩,٦٦٢,٩٣٥	٩٢,٥٠٧,٦٤٥
٣٠ يونيو ٢٠١٩	٢٤٣,٤١٠,٠٠٠	(٩,٤٨٥,٠١٨)	(١٤,٢٢٧,٥٢٧)	٢٢٩,١٨٢,٤٧٣	
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢٤٣,٤١٠,٠٠٠	(٤,٧٤٢,٥٠٩)	(٤,٧٤٢,٥٠٩)		٢٣٨,٦٦٧,٤٩١

استحوذ الصندوق على حقوق المنافع الموضحة أعلاه ولأن العقود تغطي جزء من عمر الأصل الانتاجي فقد تم تصنيفها كأصول غير ملموسة. يتم اطفاء هذه الحقوق على الأعمار المتبقية كما هو موضح أدناه:
بلازا ١: ١٧ يوليو ٢٠٢٦.
بلازا ٢: ٢٩ مارس ٢٠٣٦.
ضيافة: ١ ابريل ٢٠٣٥.

القيمة العادلة للأصول غير الملموسة:

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨			كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩			الأصول غير الملموسة
المقيم ٢	المقيم ١	القيمة الدفترية	المقيم ٢	المقيم ١	القيمة الدفترية	
٦٥,٠٦١,٣١٥	٦٧,٥٠٠,٠٠٠	٦٤,٥٢٢,٧١١	٦٥,٠٦١,٣١٥	٦٧,٥٠٠,٠٠٠	٦٠,٢٤٨,١٣٣	بلازا ١
٨٤,٢٧٣,٧٢٠	٨٣,٥٠٠,٠٠٠	٨١,٦٣٧,١٣٥	٨٤,٢٧٣,٧١٠	٨٢,٢٣٧,٧٤٠	٧٩,٢٧١,٤٠٥	بلازا ٢
٩٥,٢٥٠,٦٠٣	٩٥,٣٢٠,٠٠٠	٩٢,٥٠٧,٦٤٥	٩٥,٢٥٠,٦٠٣	٩٢,٥٠٠,٠٠٠	٨٩,٦٦٢,٩٣٥	ضيافة
٢٤٤,٥٨٥,٦٢٨	٢٤٦,٣٢٠,٠٠٠	٢٣٨,٦٦٧,٤٩١	٢٤٤,٥٨٥,٦٢٨	٢٤٢,٢٣٧,٧٤٠	٢٢٩,١٨٢,٤٧٣	

٩. الذمم المدينة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	ذمم إيجارات
١٨,٠٧٨,٥٥٤	٣٧,١٩٤,٤٠٨	ذمم مدينة من صفقات الاستحواذ
٢٠,٦٣٧,٩٩٠	١٤,١٧٧,٦٩٢	يخصم: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	(٧,٤٢٠,٠٧٠)	
٣٨,٧١٦,٥٤٤	٤٣,٩٥٢,٠٣٠	

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

١٠. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
٣,٦١٥,٣٦٩	-	نقد في البنك - حساب جاري
١,١٢٨,٨٤٩	٦,٠٨٤,٠٨٨	نقد لدى أمين الحفظ
٤,٧٤٤,٢١٨	٦,٠٨٤,٠٨٨	

١١. قروض طويلة الأجل

قامت شركة امار للتطوير العقاري (شركة الحفظ للصندوق) بالحصول على تسهيلات بنكية إسلامية من بنك الرياض بقيمة تصل إلى ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ لغرض تمويل الاستثمارات العقارية للصندوق، تبلغ نسبة 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. بلغت رسوم ترتيب القرض لمدير الصندوق خلال الفترة مبلغ ٣,٢٨٠,٠٠٠ ريال سعودي على دفعتين وقد تم تحميلها كمصرف فترة. بلغت السحوبات من القرض في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م مبلغ ٣٠٢,٣٢ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢٧٤,٩٣ مليون) وتبلغ الذمم الدائنة لتكاليف التمويل كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م ٢,٧ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٤,٢ مليون) ريال سعودي. يتم ضمان القرض برهن استثمارات عقارية تبلغ ضعف قيمة القرض.

١٢. ذمم دائنة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	إيضاح	
٧٠,٨٨٢,٨٧٩	٧٠,٨٨٢,٨٧٩	١٧	شركة جسر للتطوير العقاري
٦٠,٢٠٠,٠٠٠	٣٠,٢٠٠,٠٠٠	١٧	صندوق التعليم العالي (حامل وحدات في صندوق شرق)
١٦,٥٠٠,٠٠٠	١٦,٥٠٠,٠٠٠	١٧	ناصر الدوسري (حامل وحدات في صندوق القناص)
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧	الركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)
١,١٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠	١٧	توزيعات مستحقة للركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)
-	٨٥٩,٤٨١		ضريبة قيمة مضافة مستحقة
١٥٨,٦٨٢,٨٧٩	١٢٩,٥٤٢,٣٦٠		

١٣. إيرادات إيجارات غير مكتسبة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
٥٤,٣٤٢,٥٩١	٤٦,٦٨٥,٥٥١	إيرادات إيجارات غير مكتسبة في بداية الفترة
(٥,٤٥٥,٦٤٠)	(١٠,٦٧٤,٣٦٩)	تسويات خلال الفترة
(٢,٢٠١,٤٠٠)	-	تسويات كأرباح استحواذ (دخل غير تشغيلي)
٤٦,٦٨٥,٥٥١	٣٦,٠١١,١٨٢	إيرادات إيجارات غير مكتسبة في نهاية الفترة

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

١٤. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
١,٦٥٦,٩١٩	-	مصروفات إحالة (سعي)
٦٣٢,٥٢٨	-	مصروفات تشغيلية دائنة
٤٤٨,٢٤٠	٤٤٨,٢٤٠	رسوم صفقات دائنة
٢٤٠,٧٨١	١٠٥,٠٠٠	أتعاب قانونية
١٤٥,٠٢٦	-	رسوم التسجيل
١٢٢,١٢٩	١٢٢,٢٤٧	مصروفات التقييم
٥٠,٠٩٦	١٠٠,١٤٥	أتعاب أمين الحفظ
٤٢,٠٠٠	٢١,٠٠٠	أتعاب المراجعة
٦,٥٦٣	١٣,١٢٥	أتعاب استشارات شرعية
<u>٣,٣٤٤,٢٨٢</u>	<u>٨٠٩,٧٥٧</u>	

١٥. الالتزامات والمطلوبات المحتملة

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

١٦. مصروفات تشغيلية

٣٠ يونيو ٢٠١٩	
(٢,٤٣٥,٩٩٧)	مصروفات تشغيلية بلازا ١ وإيجار الأرض
(١,٤٨٢,٠٠٣)	مصروفات تشغيلية مجمع الرياض التجاري
(٢١٠,٠٠٠)	أتعاب التسجيل
(١٢٢,٣٦٥)	مصروفات التقييم
(١٠٥,٠٠٠)	أتعاب قانونية
(٩٩,٣٦٥)	أتعاب إدراج
(٦٨,٢٥٠)	أتعاب مراجع الحسابات
(٥٠,٠٤٨)	أتعاب أمين الحفظ
(٦,٥٦٣)	أتعاب استشارات شرعية
(٦,٠٠٠)	أتعاب حفظ أخرى
<u>(٤,٥٨٥,٥٩١)</u>	

١٧. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصديتها

في إطار الأعمال العادية للصندوق، يقوم بتعاملات مع أطراف ذات علاقة. تشمل الأطراف ذات العلاقة في الصندوق حاملي الوحدات ومدير الصندوق والصناديق الأخرى التي يديرها مدير الصندوق. تتم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً لأحكام وشروط الصندوق. جميع المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تتم وفقاً لشروط متفق عليها بموجب إتفاقية رسمية.

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩:

الأطراف ذات العلاقة	طبيعة المعاملة	إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠١٩
صندوق شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("صندوق مدار من قبل مدير الصندوق")	شراء وحدات	أ	٤,١٨٦,٣٨٧
صندوق التعليم العالي ("مالك وحدات في صندوق سوق شرق")	سداد التزامات استحواذ		٣٠,٠٠٠,٠٠٠

أ- قام صندوق شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("صندوق مدار من قبل مدير الصندوق") بشراء وحدات في صندوق ميفك ريت من سوق الأسهم السعودي (تداول). في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ يمتلك الصندوق ٤٧١,٤٤٠ وحدة من وحدات صندوق ميفك ريت مما يشكل ٠,٦٤% من عدد الوحدات الإجمالي لصندوق ميفك ريت. القيمة السوقية لوحدات ميفك ريت في تاريخ التقرير ٨,٨٨ ريال سعودي.

الأطراف ذات العلاقة	الرصيد	كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")	ذمم دائنة - رسوم صفقات	١١,٩٤٦,٨٨٥	١١,٩٤٦,٨٨٥
شركة جسر للتطوير العقاري	ذمم دائنة - سوق شرق	٧٠,٨٨٢,٨٧٩	٧٠,٨٨٢,٨٧٩
صندوق التعليم العالي (حامل وحدات في صندوق سوق شرق)	ذمم استحواذ غير مدفوعة	٣٠,٢٠٠,٠٠٠	٦٠,٢٠٠,٠٠٠
ناصر الدوسري (حامل وحدات في صندوق القناص)	ذمم استحواذ غير مدفوعة	١٦,٥٠٠,٠٠٠	١٦,٥٠٠,٠٠٠
الركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)	ذمم استحواذ غير مدفوعة	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
ذمم دائنة - توزيعات للركن المتين (حامل وحدات في صندوق القناص)	ذمم استحواذ غير مدفوعة	١,١٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠
صندوق شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("صندوق مدار من قبل مدير الصندوق")	وحدات مملوكة لصندوق مدار من قبل مدير الصندوق	٤,١٨٦,٣٨٧	-

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

١٨. الأدوات المالية - القيمة العادلة وإدارة المخاطر

يتعرض الصندوق إلى مخاطر مالية متنوعة: مخاطر الإتمان، مخاطر السيولة، مخاطر السوق (تتضمن مخاطر العملة ومخاطر معدل الفائدة).

هذه القوائم المالية الأولية المختصرة لا تتضمن شرح تفصيلي لإدارة المخاطر المالية والإفصاحات المطلوبة في القوائم السنوية، يجب أن تقرأ هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مرتبطة مع القوائم المالية السنوية المراجعة للفترة المنتهية في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.

لا يوجد تغير جوهري في سياسات إدارة المخاطر خلال هذه الفترة.

صندوق ميفك ريت
المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م
(بالريال السعودي)

١٩. تاريخ اأريوم للتقييم

أريوم تقييم للفترة ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م.

٢٠. الأحداث اللاحقة

الآاقاً لتاريخ التقرير، أعلن الصندوق عن توزيعات نقدية تبلغ ٠,٣٧٦٢ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي مبلغ ٢٧,٥٦٦,٧٣٢ ريال سعودي، تم الإعلان عن التوزيعات بتاريخ ١١ يوليو ٢٠١٩ م.

٢١. اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٦ ذو الحجة ١٤٤٠ هـ الموافق ٧ أغسطس ٢٠١٩ م
