

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 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 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، ونطقي 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 تبدي 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: 988 13 893 3378
فاكس: 988 13 893 3343

جدة

هاتف: 502 12 002 5003
فاكس: 5066 12 552 2854

الرياض

هاتف: 988 11 206 5853
فاكس: 988 11 206 5444

صندوق ميפק 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)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	إيضاح	
			الموجودات
٨٠٦,٩٢٨,٧٤١	٨١٥,٩٨١,٧٥٩	٦	عقارات استثمارية، صافي
٩٠,٥٦٦,٠٩١	٨٥,٨٥٠,١٩٧	٧	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي
٧٧,٢٧٤,٢٧٤	٧٣,٤٥٩,٢٠٥		حق استخدام موجودات، صافي
١٨,٨٩٢,٠٢٩	١٧,٥٤٤,٩٣١	٩	ذمم ايجارات مدينة، صافي
٨,٣١٠,٨٩٤	٤,٣٠٥,٣٧٨		التقدي لدى البنك
١,٠٠١,٩٧٢,٠٢٩	٩٩٧,١٤١,٤٧٠		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٣٥٣,٥٦٦,٣٠٨	٣٥٣,٣٠٤,٠٠٨	١٠	قروض
٩٣,٦٩٠,٦٧٠	٩٠,٦٩٥,٤٢٢		مطلوبات عقود الايجار بموجب حق استخدام موجودات
١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	١١	ذمم دائنة تجارية
١٤,٩٠٩,١٩٨	١٦,٣٧٦,٥١٩		ايرادات ايجار غير مكتسبة
٨,٦٤٨,٣٠٦	١١,٠٠١,٩٧٣		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٤٨٨,٨١٤,٤٨٢	٤٨٨,٣٧٧,٩٢٢		إجمالي المطلوبات
٥١٣,١٥٧,٥٤٧	٥٠٨,٧٦٣,٥٤٨		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٧٠٠٣٠	٦٠٩٤٣		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة - بالقيمة الدفترية
٧.٧٤٣٨	٧.٧٤٥٩	٨	صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة - بالقيمة العادلة

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

صندوق ميפק 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)

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	إيضاح	
			إيرادات
٣١,٧٥٧,٩٠٨	٣٥,٨٢٩,٢٧٢		إيرادات التأجير
٣١,٧٥٧,٩٠٨	٣٥,٨٢٩,٢٧٢		إجمالي الإيرادات
			المصروفات 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 الأيجار بموجب حق استخدام موجودات
(٧,٠٨٢,٢٨٩)	(٧,٣٤١,٢٧٦)	٩	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٦,٦١٣,٦٨٣)	(١٠,٥٩٥,٥٨٢)		مصروفات أخرى
(٩٤٢,٦٩٤)	(٨٩٢,١٣١)	١٢	أتعاب إدارة الصندوق
(١٢٨,٩٨١)	(١٢٤,٦٤٣)		أتعاب أمين الحفظ
(١١,٠٨٨,٤٠٢)	(٢٠,١٨٦,٣٢٩)		إجمالي المصروفات التشغيلية
٢٠,٦٦٩,٥٠٦	١٥,٦٤٢,٩٤٣		الدخل التشغيلي
(١٣,١٦٩,٧٣٩)	(١٤,١٩٤,٢٥٤)		تكاليف التمويل
٥,٤٨٠,٣٦٨	١٨,١١٠		إيرادات أخرى
١٢,٩٨٠,١٣٥	١,٤٦٦,٧٩٩		صافي الدخل للفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر للفترة
١٢,٩٨٠,١٣٥	١,٤٦٦,٧٩٩		إجمالي الدخل الشامل للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ 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 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 (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	
			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 الايجار 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 ايجارات مدينة
١,٨٦٤,٦٩٠	١,٤٦٧,٣٢١		ايرادات ايجار 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 الايجار 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.

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)

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 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 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 المُدرة 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.

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)

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.

٤-٣ 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

٥-٣ 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.

٤- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية

اعتمدت إدارة الصندوق الإفصاح عن السياسات المحاسبية ("التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١") اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ م. حيث تتطلب التعديلات الإفصاح عن السياسات المحاسبية ("ذات الأهمية") بدلا 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 ٢٠٢٣ م.

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.

(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:

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

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. ويُحتمل 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 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 ناقصاً تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام، أي 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 ميפק 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

(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 (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
٧٥٧,٥٤١,٠٩٨	٧٤٦,٦٧٢,٥٠٣
٥٨,٤٤٠,٦٦١	٦٠,٢٥٦,٢٣٨
٨١٥,٩٨١,٧٥٩	٨٠٦,٩٢٨,٧٤١

العقارات الاستثمارية المرهونة (إيضاح ١٠)

العقارات الاستثمارية غير المرهونة

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

القيم السوقية		المقيم الثاني	
٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	أسلوب التقييم	العقار
٥٣٢,١٨٢,٠٠٠	٥١٨,٩٥٦,٠٠٠	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصصة	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 السوقي)	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 المخصصة	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 (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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير 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)	(٧٠,٠٢٣,٩٠٩)	الرصيد في بداية الفترة / السنة
(٩,٥٠٩,٩٥٣)	(٤,٧١٥,٨٩٤)	المحمل خلال الفترة / السنة
(٧٠,٠٢٣,٩٠٩)	(٧٤,٧٣٩,٨٠٣)	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
٩٠,٥٦٦,٠٩١	٨٥,٨٥٠,١٩٧	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 و١٢ 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.

(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).

القيمة السوقية		المقيم الأول	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	أسلوب التقييم	العقار
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		

القيمة السوقية		المقيم الثاني	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	أسلوب التقييم	العقار
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:

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

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

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

(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)

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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٩٥١,٧٧٧,٧٣٨	٩٦٠,٦٦٣,١٦١	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية والموجودات غير الملموسة بناء على متوسط التقييمين المستخدميين
(٨٠٦,٩٢٨,٧٤١)	(٨١٥,٩٨١,٧٥٩)	يخصم: القيمة الدفترية
(٩٠,٥٦٦,٠٩١)	(٨٥,٨٥٠,١٩٧)	عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٦)
٥٤,٢٨٢,٩٠٦	٥٨,٨٣١,٢٠٥	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٧)
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٠.٧٤٠.٨	٠.٨٠٢٩	الوحدات المصدرة (بالعدد)
		الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٥١٣,١٥٧,٥٤٧	٥٠٨,٧٦٣,٥٤٨	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٥٤,٢٨٢,٩٠٦	٥٨,٨٣١,٢٠٥	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٥٦٧,٤٤٠,٤٥٣	٥٦٧,٥٩٤,٧٥٣	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والموجودات غير الملموسة

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٧.٠٠٣٠	٦.٩٤٣٠	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠.٧٤٠.٨	٠.٨٠٢٩	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٧.٧٤٣٨	٧.٧٤٥٩	القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة

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)

٩- ذمم ايجارات مدينة، صافي

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

ذمم ايجارات مدينة
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

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

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

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

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 (غير مراجعة)
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:

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

الأرصدة الناتجة مع الأطراف ذات العلاقة:

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

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 ١٤٤٥ هـ الموافق ١ فبراير ٢٠٢٤ م وافق مجلس إدارة الصندوق على توزيع أرباح بمبلغ ٠.٠٨ ريال سعودي لكل وحدة بإجمالي ٥,٩ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات، وتم التوزيع بتاريخ ٢٦ شعبان ١٤٤٥ هـ الموافق ٧ مارس ٢٠٢٤ م.

(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)

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، 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.