



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 ٢٠٢٥ م
مع تقرير فحص مراجع الحسابات المستقل لحاملي الوحدات

فهرس

صفحة

١	تقرير فحص مراجع الحسابات المستقل لحاملي الوحدات
٢	قائمة المركز المالي الأولية
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية (غير مراجعة)
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات الأولية (غير مراجعة)
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية (غير مراجعة)
١٧-٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)



تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة

إلى السادة/ مالكي الوحدات صندوق ميفك ريت

ألبساط، المملكة العربية السعودية

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 ٢٠٢٥م، 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 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، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويُعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدي أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

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

عن بي كي إف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون



عبدالله البسام
محاسب قانوني
ترخيص رقم: ٧٠٣
الرياض: ١٧ صفر ١٤٤٧ هـ
الموافق ١١ أغسطس ٢٠٢٥م

صندوق ميفك ريت
(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
قائمة المركز المالي الأولية
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	إيضاح	
الموجودات			
٧٥٤,٧٥٩,٨١٩	٧٥٦,٩٠١,٧٨٩	٦	عقارات استثمارية، صافي
٨١,٠٥٦,١٣٨	٧٦,٣٤٠,٢٤٤	٧	حقوق انتفاع، صافي
٦٩,٥٨٠,٩٠٢	٦٥,٧٦٥,٨٣٣		حق استخدام موجودات، صافي
٦٣,٨٥٢,٠٠٠	٦٣,٨٥٢,٠٠٠	٩	أستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٩,٨٤٦,٠٥٨	٢٣,٢٥٩,٦٢٣		ذمم ايجارات مدينة، صافي
١,٣١١,٥١٩	١,٥١٧,٦٨٨		ضريبة القيمة المضافة وموجودات أخرى
١٦٦,١٥٦	١٠٩,٦٤٠		النقد وما في حكمه
٩٩٠,٥٧٢,٥٩٢	٩٨٧,٧٤٦,٨١٧		إجمالي الموجودات
المطلوبات			
٣٥٢,٤٩٤,٣٤٢	٣٥٢,١٦٤,٦٦١	١٠	قروض
٨٤,٢٦٥,٠٣٧	٧٨,٣٩٨,٣٠٠		مطلوبات عقود الايجار
١٨,٥٣٩,٨٠٠	١٦,٤٢٣,٤٥٤	١١	ذمم دائنة تجارية
١٤,٨٥٤,٥٢٧	١١,٠٣٦,٦٦٩		ايرادات ايجار غير مكتسبة
٥,٠٠٦,٢٤٥	٦,٥٩٩,١٨٢		مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٤٧٥,١٥٩,٩٤٩	٤٦٤,٦٢٢,٢٦٦		إجمالي المطلوبات
٥١٥,٤١٢,٦٤١	٥٢٣,١٢٤,٥٥١		صافي قيمة الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠		الوحدات المصدرة (بالعدد)
٧,٠٣٣٨	٧,١٣٩٠		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة للوحدة – بالقيمة الدفترية
٧,٤٥٣٧	٨,٠٣٩٦	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 ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	إيضاح	
			إيرادات
٣٥,٨٢٩,٢٧٢	٣٢,٥٢٥,٧٤٤		إيرادات التأجير
٣٥,٨٢٩,٢٧٢	٣٢,٥٢٥,٧٤٤		إجمالي الإيرادات
			المصروفات التشغيلية
(٣,١٠٦,٨٥٨)	(٢,٤٠٣,١٩٤)	٦	استهلاك عقارات استثمارية
١٢,١٥٩,٨٧٦	٤,٥٤٥,١٦٤	٦	عكس مبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
(٤,٧١٥,٨٩٤)	(٤,٧١٥,٨٩٤)	٧	إطفاء موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع
(٣,٨١٥,٠٦٩)	(٣,٨١٥,٠٦٩)		استهلاك حق استخدام موجودات
(١,٧٥٤,٧٥٢)	(١,٦٣٣,٢٦٣)		تكاليف تمويل مطلوبات عقود الايجار بموجب حق استخدام موجودات
(٧,٣٤١,٢٧٦)	-	٩	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١٠,٥٩٥,٥٨٢)	(٤,٩٥٤,٨٤٣)		مصروفات أخرى
(٨٩٢,١٣١)	(٩١٧,٠٧٣)	١٢	أنعاب إدارة الصندوق
(١٢٤,٦٤٣)	(٧٥,٠٠٠)		أنعاب أمين الحفظ
(٢٠,١٨٦,٣٢٩)	(١٣,٩٦٩,١٧٢)		إجمالي المصروفات التشغيلية
١٥,٦٤٢,٩٤٣	١٨,٥٥٦,٥٧٢		الدخل التشغيلي
(١٤,١٩٤,٢٥٤)	(١٣,٠٤١,٧٩٧)		تكاليف التمويل
	١,٩١٣,٨٣٣		توزيعات أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٨,١١٠	٢٨٣,٣٠٢		إيرادات أخرى
١,٤٦٦,٧٩٩	٧,٧١١,٩١٠		صافي الدخل للفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر للفترة
١,٤٦٦,٧٩٩	٧,٧١١,٩١٠		إجمالي الدخل الشامل للفترة

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

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	إيضاح	
٥١٣,١٥٧,٥٤٧	٥١٥,٤١٢,٦٤١		صافي الموجودات (حقوق الملكية) العائدة لحاملي الوحدات في بداية الفترة
١,٤٦٦,٧٩٩	٧,٧١١,٩١٠		إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٥,٨٦٠,٧٩٨)	-	١٤	توزيعات أرباح
٥٠٨,٧٦٣,٥٤٨	٥٢٣,١٢٤,٥٥١		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 ٢٠٢٥ م

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	إيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١,٤٦٦,٧٩٩	٧,٧١١,٩١٠		إجمالي الدخل الشامل للفترة
			تعديلات لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
٣,١٠٦,٨٥٨	٢,٤٠٣,١٩٤	٦	استهلاك عقارات استثمارية
(١٢,١٥٩,٨٧٦)	(٤,٥٤٥,١٦٤)	٦	عكس هبوط في قيمة العقارات الاستثمارية
٤,٧١٥,٨٩٤	٤,٧١٥,٨٩٤	٧	إطفاء حقوق انتفاع
٣,٨١٥,٠٦٩	٣,٨١٥,٠٦٩		استهلاك حق استخدام موجودات
١,٧٥٤,٧٥٢	١,٦٣٣,٢٦٣		تكاليف تمويل مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات
٧,٣٤١,٢٧٦	-	٩	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٤,١٩٤,٢٥٤	١٣,٠٤١,٧٩٧		تكاليف التمويل
٢٤,٢٣٥,٠٢٦	٢٨,٧٧٥,٩٦٣		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٥,٩٩٤,١٧٨)	(٣,٤١٣,٥٦٥)		ذمم إيجارات مدينة
(١,٠٠٠,٠٠٠)	(٢,٦٨١,٠٤١)		ذمم دائنة تجارية مدفوعة
١,٤٦٧,٣٢١	(٣,٨١٧,٨٥٨)		إيرادات إيجار غير مكتسبة
٢,٣٥٣,٦٦٧	١,٩٥١,٤٦٣		مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٢,٠٦١,٨٣٦	٢٠,٨١٤,٩٦٢		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(٤,٧٥٠,٠٠٠)	(٧,٥٠٠,٠٠٠)		مطلوبات عقود الإيجار المدفوعة
(١٤,٤٥٦,٥٥٤)	(١٣,٣٧١,٤٧٨)		تكاليف التمويل المدفوعة
(٥,٨٦٠,٧٩٨)	-	١٤	توزيعات الأرباح المدفوعة
(٢٦,٠٦٧,٣٥٢)	(٢٠,٨٧١,٤٧٨)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٤,٠٠٥,٥١٦)	(٥٦,٥١٦)		صافي التغير في النقد وما في حكمه
٨,٣١٠,٨٩٤	١٦٦,١٥٦		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٤,٣٠٥,٣٧٨	١٠٩,٦٤٠		النقد وما في حكمه 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)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ 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 مُدارة 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 المُدارة 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 ٣٧-٢٩-٦٠٠٠.

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 الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، ولا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة كافة المعلومات المطلوبة لإعداد مجموعة كاملة من القوائم المالية المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، ولذلك يجب قراءة هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة جنباً إلى جنب مع القوائم المالية للسنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

تعتبر الفترة الأولية جزءاً لا يتجزأ من السنة المالية الكاملة، ومع ذلك، فإن نتائج العمليات للفترة الأولية قد لا تكون مؤشراً عادلاً لنتائج عمليات العام الكامل.

أسس الإعداد (تمة)**٣-٢ أسس القياس**

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي. باستثناء الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة استمر الصندوق في استخدام نموذج التكلفة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ولفرة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ 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:

- الأعمار الإنتاجية و القيم المتبقية للعقارات الاستثمارية
- تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية
- معدل الخصم المستخدم في تحديد التزامات عقود الإيجار
- مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

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.

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)

لفترة الستة أشهرالمنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

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

٤- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية

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 ٢٠٢٤ 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 هيكل التمويل

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكل 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 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.

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 أشهرالمنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ 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 ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غيرمراجعة)		
٥٤٥,٩٥٠,٠٠٠	٥٤٥,٩٠٨,٥٠٠	مركز تجاري	مجمع تجاري بالرياض
١١٦,٢٧٠,٦٢٥	١١٧,٣٩٧,٠٠٠	فندق	درنف أجياد
٥٣,٩٩٦,١٩٤	٥٣,٥٩٦,٢٨٩	فندق	درنف كدي
٣٨,٥٤٣,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	مركز تجاري - مكاتب	مبنى تجاري وإداري بجدة
٧٥٤,٧٥٩,٨١٩	٧٥٦,٩٠١,٧٨٩		

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 ومقهي 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 سابقا 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 ٢٠٢٥ م ووفقاً لتقارير التقييم الدوري المقدمة من المقيمين المستقلين للصندوق، كان هناك عكس مخصص هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية خلال السنة بقيمة ٤,٥٤٥,١٦٤ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ١٢,١٥٩,٨٧٦ 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 ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٦- عقارات استثمارية، صافي (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غيرمراجعة)			
الإجمالي	المباني	الأراضي	
			التكلفة:
٩١٣,٤٠٠,٠٠٠	١٨٢,٣٢١,٣٧٨	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	الرصيد في بداية الفترة
٩١٣,٤٠٠,٠٠٠	١٩٢,٢٥٥,٤٦١	٧٢١,١٤٤,٥٣٩	الرصيد في نهاية الفترة
			الاستهلاك المتراكم في القيمة:
(٣٠,٠٣٩,٩١٨)	(٣٠,٠٣٩,٩١٨)	-	الرصيد في بداية الفترة
(٢,٤٠٣,١٩٤)	(٢,٤٠٣,١٩٤)	-	المحمل خلال الفترة
(٣٢,٤٤٣,١١٢)	(٣٢,٤٤٣,١١٢)	-	الرصيد في نهاية الفترة
			عكس / (خسارة) الهبوط المتراكمة في القيمة:
(١٢٨,٦٠٠,٢٦٣)	(١٢٨,٦٠٠,٢٦٣)	-	الرصيد في بداية الفترة
٤,٥٤٥,١٦٤	٤,٥٤٥,١٦٤	-	عكس الهبوط في القيمة خلال الفترة
(١٢٤,٠٥٥,٠٩٩)	(١٢٤,٠٥٥,٠٩٩)	-	الرصيد في نهاية الفترة
٧٥٦,٩٠١,٧٨٩	٣٥,٧٥٧,٢٥٠	٧٢١,١٤٤,٥٣٩	صافي القيمة الدفترية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)			
الإجمالي	المباني	الأراضي	
			التكلفة:
٩٧٩,٦٢٧,٢١٨	٢٤٨,٥٤٨,٥٩٦	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	الرصيد في بداية السنة
(٦٦,٢٢٧,٢١٨)	(٦٦,٢٢٧,٢١٨)	-	أستبعادات خلال السنة
٩١٣,٤٠٠,٠٠٠	١٨٢,٣٢١,٣٧٨	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	الرصيد في نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم في القيمة:
(٣٠,٨٦٢,٨٤٣)	(٣٠,٨٦٢,٨٤٣)	-	الرصيد في بداية السنة
(٥,٩٤٨,٣٩٩)	(٥,٩٤٨,٣٩٩)	-	المحمل خلال السنة
٦,٧٧١,٣٢٤	٦,٧٧١,٣٢٤	-	مجمع اهلاك أستبعادات
(٣٠,٠٣٩,٩١٨)	(٣٠,٠٣٩,٩١٨)	-	الرصيد في نهاية السنة
			عكس / (خسارة) الهبوط المتراكمة في القيمة:
(١٤١,٨٣٥,٦٣٤)	(١٤١,٨٣٥,٦٣٤)	-	الرصيد في بداية السنة
١٣,٢٣٥,٣٧١	١٣,٢٣٥,٣٧١	-	عكس الهبوط في القيمة خلال السنة
(١٢٨,٦٠٠,٢٦٣)	(١٢٨,٦٠٠,٢٦٣)	-	الرصيد في نهاية السنة
٧٥٤,٧٥٩,٨١٩	٢٣,٦٨١,١٩٧	٧٣١,٠٧٨,٦٢٢	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 ٢٠٢٥ 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 ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
٧٥٦,٩٠١,٧٨٩	٧٥٤,٧٥٩,٨١٩
-	-
٧٥٦,٩٠١,٧٨٩	٧٥٤,٧٥٩,٨١٩

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).

المقيم الأول	القيمة السوقية
العقار	أسلوب التقييم
مجمع تجاري بالرياض	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
درنف أجياد	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
درنف كدي	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
مبنى تجاري وإداري بجدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
٥٦٩,٦١٧,٠٠٠	٥٧٠,٠٠٠,٠٠٠
١٢٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢٣,٠٠٠,٠٠٠
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠
٣٩,٠٠٠,٠٠٠	٣٩,٠٠٠,٠٠٠
٧٩٧,٦١٧,٠٠٠	٧٩٨,٠٠٠,٠٠٠

المقيم الثاني	القيمة السوقية
العقار	أسلوب التقييم
مجمع تجاري بالرياض	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
درنف أجياد	أسلوب الدخل (القيمة المتبقية)
درنف كدي	أسلوب الدخل (القيمة المتبقية)
مبنى تجاري وإداري بجدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
٥٢٢,٢٠٠,٠٠٠	٥٢١,٩٠٠,٠٠٠
١١١,٧٩٤,٠٠٠	١٠٩,٥٤١,٢٥٠
٥٤,٤٨٠,٠٠٠	٥٣,٣٦٠,٠٠٠
٤٦,٦٢٥,٠٠٠	٣٨,٠٨٦,٠٠٠
٧٣٥,٠٩٩,٠٠٠	٧٢٢,٨٨٧,٢٥٠

في ٢٤ يوليو ٢٠٢٥ (٢٩ محرم ١٤٤٧ هـ)، وقع مدير الصندوق إتفاقية عربون ("الاتفاقية") بشأن الرغبة في بيع عقار مبنى الأندلس الواقع في مدينة جدة، وذلك بعد الحصول على موافقات كل من مجلس إدارة الصندوق وهيئة الرقابة الشرعية. وقد وقّع مدير الصندوق الاتفاقية واستلم عربوناً قدره ٥,٥% من سعر البيع المتفق عليه. ومن المتوقع تنفيذ اتفاقية البيع النهائية والسداد الكامل ونقل الملكية خلال ستين (٦٠) يوماً. وفي حال عدم إتمام الصفقة خلال هذه الفترة فإن مبلغ العربون غير قابل للاسترداد. ويبلغ سعر البيع المتفق عليه للعقار ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية والسعي)، وبذلك تم اعتبار هذا المبلغ هو القيمة العادلة للعقار كما تم أخذه بعين الاعتبار لتحديد أثر القيمة العادلة على صافي الأصول لحاملي الوحدات في حال تم قياس العقارات وحقوق المنفعة بالقيمة العادلة (إيضاح 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 ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٧- حقوق انتفاع، صافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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:
(٧٩,٥٣٣,٨٦٢)	(٧٠,٠٢٣,٩٠٩)	الرصيد في بداية الفترة / السنة
(٤,٧١٥,٨٩٤)	(٩,٥٠٩,٩٥٣)	المحمل خلال الفترة / السنة
(٨٤,٢٤٩,٧٥٦)	(٧٩,٥٣٣,٨٦٢)	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
٧٦,٣٤٠,٢٤٤	٨١,٠٥٦,١٣٨	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 حق انتفاع. يتم إطفاء هذه الحقوق على الأعمار المتبقية.

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).

العقار	أسلوب التقييم	المقيم الأول	القيمة السوقية
		٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
ضيافة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	١٣١,٥٠٠,٠٠٠	١٣١,٥٠٠,٠٠٠
بلازا ١	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٣١,٠٠٠,٠٠٠	٣١,٠٠٠,٠٠٠
		١٦٢,٥٠٠,٠٠٠	١٦٢,٥٠٠,٠٠٠

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 ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٧- حقوق انتفاع، صافي (تتمة)

المقيم الثاني		القيمة السوقية	
العقار	أسلوب التقييم	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
ضباية	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٩٩,٣٢١,٠٠٠	(مراجعة)
بلازا ١	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٩,٥٥٧,٠٠٠	(مراجعة)
		١٠٨,٨٧٨,٠٠٠	١٠١,٤٩١,٠٠٠
		.	١١٥,٧٩٠,٠٠٠

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 ٢٠٢٥ م (غيرمراجعة)

التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
٧٩٧,٦١٧,٠٠٠	٧٣٥,٠٩٩,٠٠٠	٧٦٦,٣٥٨,٠٠٠
١٦٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠٨,٨٧٨,٠٠٠	١٣٥,٦٨٩,٠٠٠
٩٦٠,١١٧,٠٠٠	٨٤٣,٩٧٧,٠٠٠	٩٠٢,٠٤٧,٠٠٠
(٣٩,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٦,٦٢٥,٠٠٠)	(٤٢,٨١٢,٥٠٠)
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
٩٦١,١١٧,٠٠٠	٨٣٧,٣٥٢,٠٠٠	٨٩٩,٢٣٤,٥٠٠

عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٦)

موجودات غير ملموسة – حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٧)

الإجمالي

يخصم القيمة العادلة للمقيمين ل:

مبنى تجاري وإداري بجدة

يضاف القيمة العادلة وفقاً لسعر البيع المعتمد وفقاً لعقد البيع ل:

مبنى تجاري وإداري بجدة

الإجمالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)

التقييم الأول	التقييم الثاني	المتوسط
٧٩٨,٠٠٠,٠٠٠	٧٢٢,٨٨٧,٢٥٠	٧٦٠,٤٤٣,٦٢٥
١٦٢,٥٠٠,٠٠٠	١١٥,٧٩٠,٠٠٠	١٣٩,١٤٥,٠٠٠
٩٦٠,٥٠٠,٠٠٠	٨٣٨,٦٧٧,٢٥٠	٨٩٩,٥٨٨,٦٢٥

عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٦)

موجودات غير ملموسة – حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٧)

الإجمالي

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 ٢٠٢٥ 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)

استخدمت الإدارة متوسط التقييمين لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وحق الانتفاع.

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
٨٩٩,٢٣٤,٥٠٠	٨٦٦,٥٨٨,٦٢٥	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية والموجودات غير الملموسة بناء على متوسط التقييمين المستخدمين
		يخصم: القيمة الدفترية
(٧٥٦,٩٠١,٧٨٩)	(٧٥٤,٧٥٩,٨١٩)	عقارات استثمارية، صافي (إيضاح ٦)
(٧٦,٣٤٠,٢٤٤)	(٨١,٠٥٦,١٣٨)	موجودات غير ملموسة - حقوق انتفاع، صافي (إيضاح ٧)
٦٥,٩٩٢,٤٦٧	٣٠,٧٧٢,٦٦٨	زيادة القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٧٣,٢٧٦,٨٠٠	٧٣,٢٧٦,٨٠٠	الوحدات المصدرة (بالعدد)
٠,٩٠٠٦	٠,٤٢٠٠	الحصة الزائدة للوحدة من القيمة العادلة المقدرة

صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
٥٢٣,١٢٤,٥٥١	٥١٥,٤١٢,٦٤١	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٦٥,٩٩٢,٤٦٧	٣٠,٧٧٢,٦٦٨	الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
٥٨٩,١١٧,٠١٨	٥٤٦,١٨٥,٣٠٩	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والموجودات غير الملموسة

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
٧,١٣٩٠	٧,٠٣٣٨	القيمة الدفترية للموجودات العائدة للوحدة كما في القوائم المالية قبل تعديل القيمة العادلة
٠,٩٠٠٦	٠,٤٢٠٠	القيمة الإضافية للوحدة على أساس القيمة العادلة
٨,٠٣٩٦	٧,٤٥٣٧	القيمة السوقية للموجودات العائدة للوحدة

صندوق ميفك ريت

(المدار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)
لفترة السنة أشهرالمنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٩- ذمم ايجارات مدينة، صافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
٩١,٨٨٠,٧٠٠	٨٨,٤٦٧,١٣٥
(٦٨,٦٢١,٠٧٧)	(٦٨,٦٢١,٠٧٧)
٢٣,٢٥٩,٦٢٣	١٩,٨٤٦,٠٥٨

ذمم ايجارات مدينة

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
٦٨,٦٢١,٠٧٧	٧٩,٢٨٣,٨٠٤
-	(١٠,٦٦٢,٧٢٧)
٦٨,٦٢١,٠٧٧	٦٨,٦٢١,٠٧٧

الرصيد في بداية الفترة / السنة

محمل خلال الفترة / السنة

الرصيد في نهاية الفترة / السنة

تتمثل أعمار ذمم ايجارات مدينة فيما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غيرمراجعة)			٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)		
إجمالي الرصيد (EAD)	مخصص الخسائر (ECL)	%	إجمالي الرصيد (EAD)	مخصص الخسائر (ECL)	%
-	-	-	-	-	-
٩,٦٥١,١٤٢	٤٧١,١٧٢	٤,٨٨%	٦,٠٦٤,١٩١	٢٩٦,٠٥٦	٤,٨٨%
٤,٩٨٤,٧٨٤	٢٥٤,٣٧١	٥,١٠%	٦,٢٤٠,١٧٧	٣١٨,٤٣٣	٥,١٠%
٢,٦٨٧,١٩٥	١٦٣,٨٣٩	٦,١٠%	٢,٠٦٩,٥٩٣	١٢٦,١٨٤	٦,١٠%
٣,٦٨١,٥١١	٤٦٨,٤٤٣	١٢,٧٢%	٣,٥١٨,٦٦٤	٤٤٧,٧٢٢	١٢,٧٢%
٧٠,٨٧٦,٠٦٨	٦٧,٢٦٣,٢٥٢	٩٤,٩٠%	٧٠,٥٧٤,٥١٠	٦٧,٤٣٢,٦٨٣	٩٥,٥٥%
٩١,٨٨٠,٧٠٠	٦٨,٦٢١,٠٧٧	-	٨٨,٤٦٧,١٣٥	٦٨,٦٢١,٠٧٧	-

الإجمالي

١٠- قروض

حصلت شركة أمار العقارية (شركة ذات غرض خاص) على تسهيلات تمويل إسلامي من البنك الأول السعودي بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لتمويل العقارات الاستثمارية للصندوق. يحمل القرض معدل ربح سايبور بنسبة ٢%، ويستحق السداد في ٢١ ربيع الثاني ١٤٥٣ هـ، الموافق ١٠ أغسطس ٢٠٣١ م.

تم ضمان القروض من خلال رهن جميع العقارات الاستثمارية بمبلغ ٧٥٦,٩٠١,٧٨٩ ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٧٥٤,٧٥٩,٨١٩ ريال سعودي)، (إيضاح ٦).

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 ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١١ - ذمم دائنة تجارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
(غيرمراجعة)	(مراجعة)	
١٦,٤٢٣,٤٥٣	١٧,١٩٧,٦٢٨	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") (إيضاح ١٢)
-	١,٣٤٢,١٧١	بودل - فندق أجياد (حساب جاري)
١٦,٤٢٣,٤٥٣	١٨,٥٣٩,٧٩٨	

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 ٢٠٢٥ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
			مدین / (دائن)	مدین / (دائن)
			(غيرمراجعة)	(غيرمراجعة)
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")	مدير الصندوق	أتعاب إدارة الصندوق	٩١٧,٠٧٣	٨٩٢,١٣١

الأرصدة الناتجة مع الأطراف ذات العلاقة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
مدین / (دائن)	مدین / (دائن)	
(غيرمراجعة)	(مراجعة)	
(١٦,٤٢٣,٤٥٣)	(١٧,١٩٧,٦٢٨)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق") (إيضاح ١١)
(١,١٢٢,٦١٧)	(٢,٦٠٥,٨٧٢)	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي ("مدير الصندوق")

١٣ - المطلوبات المحتملة والارتباطات

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

١٤- 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، وذهب 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 ٢٠٢٥ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

١٥- تاريخ آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم تقييم في السنة هو بتاريخ ٥ محرم ١٤٤٧ هـ الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م.

١٦- معلومات القطاعات

يتولى مدير الصندوق مسؤولية محفظة الصندوق بأكملها، ويعتبر أن أعماله تنقسم إلى قطاع تشغيلي واحد. وتستند قرارات تخصيص الأصول إلى استراتيجية استثمارية واحدة متكاملة، ويُقيّم أداء الصندوق على أساس إجمالي.

١٧- أحداث لاحقة

في ٢٤ يوليو ٢٠٢٥ (٢٩ محرم ١٤٤٧ هـ)، وقع مدير الصندوق إتفاقية عربون ("الاتفاقية") بشأن الرغبة في بيع عقار مبنى الأندلس الواقع في مدينة جدة، وذلك بعد الحصول على موافقات كل من مجلس إدارة الصندوق وهيئة الرقابة الشرعية. وقد وقع مدير الصندوق الاتفاقية واستلم عربوناً قدره ٢,٥% من سعر البيع المتفق عليه. ومن المتوقع تنفيذ اتفاقية البيع النهائية والسداد الكامل ونقل الملكية خلال ستين (٦٠) يوماً. وفي حال عدم إتمام الصفقة خلال هذه الفترة فإن مبلغ العربون غير قابل للاسترداد. ويبلغ سعر البيع المتفق عليه للعقار ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية والسعي).

١٨- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٧ صفر ١٤٤٧ هـ الموافق ١١ أغسطس ٢٠٢٥ م.