

**صندوق الإنماء مكة العقاري
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)**

**القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢**

وتقرير فحص المراجع المستقل

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

القوائم المالية الأولية الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

الصفحة	الفهرس
١	تقرير فحص المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة
٤	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة
١١ - ٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة



الوحيد واليحيى محاسبون قانونيون

ALLUHAIID & ALYAHYA
CHARTERED ACCOUNTANTS

الوحيد واليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم (٧٣٥) س.ت: ١٠١٤٦٨٣١٤
رأس المال: ١٠٠٠٠٠ ريال مدفوع بالكامل
شركة ذات مسؤولية محدودة
المملكة العربية السعودية
الرياض طريق الملك فهد حي المحمدية جـ راند تاور الدور ١٢

تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموجزة إلى مالكي الوحدات في صندوق الإنماء مكة العقاري (مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق الإنماء مكة العقاري ("الصندوق") المدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، والقوائم الأولية الموجزة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً بالسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إظهار نتيجة فحص هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشتمل فحص المعلومات المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص أقل نطاقاً إلى حد كبير من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. وعليه، فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

نتيجة الفحص

بناءً على فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

لفت الانتباه - عدم التأكد الجوهري المتعلق بمبدأ الاستمرارية

للفت الانتباه إلى الإيضاح ٣ حول القوائم المالية الأولية الموجزة، والذي يشير إلى إبرام مدير الصندوق اتفاقية صفقة ملزمة نظاماً مع شركة جبل عمر للتطوير والتي اتفق بموجبها الطرفان على تسوية جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بالصندوق من خلال إصدار أسهم جديدة في الشركة إلى مالكي وحدات الصندوق. وفي مقابل إصدار الأسهم الجديدة لصالح مالكي وحدات الصندوق، سيقوم الصندوق و/أو المنشآت ذات العلاقة بالصندوق بالتنازل عن جميع حقوقهم المرتبطة بجميع الأصول إلى الشركة، بما في ذلك حقوق الملكية وأي حقوق أخرى بالإضافة إلى فك الرهن عن العقارات المرهونة وإنهاء كافة الضمانات المقدمة من قبل الشركة لصالح الصندوق و/أو المنشآت ذات العلاقة بالصندوق. وسيتم إنهاء الصندوق عند إتمام هذه الصفقة. وتشير هذه الظروف إلى وجود عدم تأكد جوهري قد يثير شكاً جوهرياً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

أمور أخرى

تمت مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل مراجع آخر، والذي أبدى رأياً غير معدل حول هذه القوائم المالية بتاريخ ٢٥ شعبان ١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٨ مارس ٢٠٢٢). كما تم فحص القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ من قبل مراجع آخر والذي أظهر نتيجة فحص غير معدلة حول تلك القوائم المالية الأولية الموجزة بتاريخ ٩ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ١٧ أغسطس ٢٠٢١).

عن الوحيد واليحيى محاسبون قانونيون



صالح عبد الله اليحيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ١٦ محرم ١٤٤٤ هـ
(١٤ أغسطس ٢٠٢٢)

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
١,٤٦٦,٣٤٩	١٣,٢٠٧,٠٠٤		نقدية وشبه نقدية
٤٨٨,٨١٠,٣٢٨	٥٦٠,٣٦٨,٢٨٨	٧	ذمم إيجار مدينة
-	٦١,٥١٢		مدخلات ضريبة قيمة مضافة مدينة
٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨	استثمار في عقد إيجار تمويلي
٢٤,٤٧٤,٦٥٢	-	٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>٦,٥١٤,٧٥١,٣٢٩</u>	<u>٦,٥٧٣,٦٣٦,٨٠٤</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠		مبالغ مستحقة الدفع عند تحويل صكوك الملكية
٥٩,٢٣٩,٩٤٩	٥٠,١١٧,٩٩٦		مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى
<u>٨٩,٢٣٩,٩٤٩</u>	<u>٨٠,١١٧,٩٩٦</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
٦,٤٢٥,٥١١,٣٨٠	٦,٤٩٣,٥١٨,٨٠٨		صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات القابلة للاسترداد
<u>٦,٥١٤,٧٥١,٣٢٩</u>	<u>٦,٥٧٣,٦٣٦,٨٠٤</u>		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
<u>٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠</u>		وحدات مصدرة قابلة للاسترداد (بالعدد)
<u>١٠,٥٥</u>	<u>١٠,٦٦</u>		صافي قيمة الموجودات العائدة لكل وحدة (بالريال السعودي)

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة

غير مراجعة		
لفترة الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	ايضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
		الدخل
٢٦٨,٧١٠,٩٦٦	٢٦٨,٧١٠,٩٦٦	دخل إيجار
٥٤٠,٧٣٠	٧٢,٥١٨	الدخل من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>٢٦٩,٢٥١,٦٩٦</u>	<u>٢٦٨,٧٨٣,٤٨٤</u>	إجمالي الدخل
		المصاريف التشغيلية
(٦,١٨٣)	(١٧٣,٥٥٦,٩٨٢)	٧ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٢٣,١٦١,٣٦٦)	(٢٤,٩٨٢,٢٢٤)	٩ أتعاب إدارة
(٧٠٤,١٢٦)	(٢,٢٣٦,٨٥٠)	مصاريف تشغيلية أخرى
<u>(٢٣,٨٧١,٦٧٥)</u>	<u>(٢٠٠,٧٧٦,٠٥٦)</u>	إجمالي المصاريف التشغيلية
٢٤٥,٣٨٠,٠٢١	٦٨,٠٠٧,٤٢٨	صافي دخل الفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر
<u>٢٤٥,٣٨٠,٠٢١</u>	<u>٦٨,٠٠٧,٤٢٨</u>	إجمالي الدخل الشامل للفترة

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة

غير مراجعة		
لفترة الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٤٥,٣٨٠,٠٢١	٦٨,٠٠٧,٤٢٨	الأنشطة التشغيلية
		صافي دخل الفترة
		التعديلات لـ:
٦,١٨٣	١٧٣,٥٥٦,٩٨٢	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٥٤٠,٧٣٠)	(٧٢,٥١٨)	الدخل من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٤٤,٨٤٥,٤٧٤	٢٤١,٤٩١,٨٩٢	
(٢٠١,٩٠٢,٧٢٣)	(٢٤٥,١١٤,٩٤٢)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٤٨٢,٨٧٨	(٦١,٥١٢)	نقص في ذمم الإيجار المدينة
١٢,٣٤٠,٢٧٣	(٩,١٢١,٩٥٣)	(زيادة) نقص في مدخلات ضريبة القيمة المضافة
		(نقص) زيادة في المصاريف المستحقة الدفع والمطلوبات المتداولة الأخرى
٥٥,٧٦٥,٩٠٢	(١٢,٨٠٦,٥١٥)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
٦٨,٧٠٠,٠٠٠	٢٤,٥٤٧,١٧٠	متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٦٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	دفعات لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣,٧٠٠,٠٠٠	٢٤,٥٤٧,١٧٠	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
		النشاط التمويلي
(٦٠,٩٠٠,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح مدفوعة
(٦٠,٩٠٠,٠٠٠)	-	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(١,٤٣٤,٠٩٨)	١١,٧٤٠,٦٥٥	صافي الزيادة (النقص) في النقدية وشبه النقدية
٢,١٠٦,٦٦٤	١,٤٦٦,٣٤٩	النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
٦٧٢,٥٦٦	١٣,٢٠٧,٠٠٤	النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة

غير مراجعة		
لفترة الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦,٠١٩,٨٩٩,١١٤	٦,٤٢٥,٥١١,٣٨٠	حقوق الملكية في بداية الفترة
		الدخل الشامل:
٢٤٥,٣٨٠,٠٢١	٦٨,٠٠٧,٤٢٨	صافي دخل الفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
٢٤٥,٣٨٠,٠٢١	٦٨,٠٠٧,٤٢٨	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٦٠,٩٠٠,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح
٦,٢٠٤,٣٧٩,١٣٥	٦,٤٩٣,٥١٨,٨٠٨	حقوق الملكية في نهاية الفترة

معاملات الوحدات القابلة للاسترداد

فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات القابلة للاسترداد خلال الفترة:

غير مراجعة		
لفترة الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
وحدات	وحدات	
٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية ونهاية الفترة

صندوق الإنماء مكة العقاري (مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة
٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١- التأسيس والأنشطة

صندوق الإنماء مكة العقاري ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مغلق ومطروح طرحاً عاماً أنشئ بموجب اتفاق بين شركة الإنماء للاستثمار ("مدير الصندوق")، شركة تابعة لمصرف الإنماء ("المصرف")، والمستثمرين في الصندوق ("مالكي الوحدات") وفقاً للضوابط الشرعية الصادرة عن الهيئة الشرعية لمدير الصندوق. بدأ الصندوق عملياته بتاريخ ٢٠ صفر ١٤٣٩ هـ (الموافق ٩ نوفمبر ٢٠١٧).

تم تأسيس الصندوق بهدف الاستحواذ على عدد من الأصول التشغيلية الواقعة ضمن المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر بجوار المسجد الحرام بمكة المكرمة لتوفير دخل دوري للمستثمرين في الصندوق. وكان يتعين على الصندوق توزيع أرباح نصف سنوية لا تقل عن ٩٠٪ سنوياً من صافي الأرباح القابلة للتوزيع، كما يتم إعادة استثمار الدخل بالكامل بعد توزيعات الأرباح والذي ينعكس في سعر الوحدة.

في ١٠ يناير ٢٠٢٢م، حصل مدير الصندوق على موافقة مالكي الوحدات على إجراء تغييرات أساسية على شروط وأحكام الصندوق بما يتيح خيار التخارج العيني لمالكي الوحدات وفقاً للعرض المعدل المقدم من قبل شركة جبل عمر للتطوير بشأن الاستحواذ على الأصول وتسوية الالتزامات الخاصة بالصندوق مقابل حصول مالكي الوحدات على أسهم ملكية في شركة جبل عمر للتطوير وفق معامل مبادلة محدد. وعليه، تم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على التغييرات الأساسية في شروط وأحكام الصندوق.

يُدار الصندوق من قبل شركة الإنماء للاستثمار ("مدير الصندوق")، وهي مساهمة سعودية مغلقة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٦٩٧٦٤، ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية ("الهيئة") بالمملكة العربية السعودية بموجب الترخيص رقم ٠٩١٣٤-٣٧.

تم تأسيس شركة نماء العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٨٩٩١٩٢، واعتمادها من قبل هيئة السوق المالية كشركة ذات غرض خاص ("الشركة ذات الغرض الخاص") لصالح الصندوق. وتمتلك الشركة ذات الغرض الخاص عقارات الصندوق كما أنها مسؤولة عن التزاماته التعاقدية.

قام الصندوق بتعيين شركة البلاد المالية ("أمين الحفظ") للعمل كأمين حفظ للصندوق علماً أنه يتم دفع أتعاب الحفظ من قبل الصندوق كما في شروط وأحكام الصندوق.

٢- اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للائحة صناديق الاستثمار ("اللائحة") الصادرة من قبل هيئة السوق المالية والتي تنص على المتطلبات التي يتعين على جميع صناديق الاستثمار العاملة في المملكة العربية السعودية اتباعها.

٣- عدم التأكد الجوهري المتعلق بمبدأ الاستمرارية

في ٢ إبريل ٢٠٢٢م، أبرم مدير الصندوق اتفاقية صفقة مع شركة جبل عمر للتطوير ("الشركة") والتي اتفق بموجبها الطرفان على تسوية جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بالصندوق من خلال إصدار ١٦٢,١٣٤,٢٢٥ سهم جديد في الشركة إلى مالكي الوحدات وفق معامل المبادلة المحدد بـ ٠,٤٤٢٣، سهم جديد في الشركة مقابل كل وحدة من وحدات الصندوق وذلك من خلال زيادة رأسمال الشركة.

وفي مقابل إصدار الأسهم الجديدة لصالح مالكي وحدات الصندوق، سيقوم الصندوق و/أو المنشآت ذات العلاقة بالصندوق بالتنازل عن جميع حقوقهم المرتبطة بالأصول إلى الشركة وفق المستندات والاتفاقيات المتعلقة بالصندوق، بما في ذلك حقوق الملكية وأي حقوق أخرى بالإضافة إلى فك الرهن عن العقارات المرهونة وإلغاء كافة الضمانات المقدمة من قبل الشركة لصالح الصندوق و/أو المنشآت ذات العلاقة بالصندوق. وفور تاريخ سريان الاتفاقية، أي تاريخ إصدار وتخصيص الأسهم الجديدة لمالكي الوحدات، يتعين على مدير الصندوق إنهاء الصندوق وفقاً للاتفاقية.

يجوز إنهاء اتفاقية الصفقة إذا لم يتم إتمام الصفقة في غضون ستة أشهر من تاريخ توقيع الاتفاقية أو أي تاريخ آخر كما هو متفق عليه بين الطرفين خطياً.

وتشير هذه الظروف إلى وجود عدم تأكد جوهري قد يثير شكاً جوهرياً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

صندوق الإنماء مكة العقاري

(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)

٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٤- أسس الإعداد

٤-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) – "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

قام مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية على أساس استمرار الصندوق في العمل كمنشأة مستمرة. وقد أبدى حكماً بأنه من المتوقع بصورة معقولة أن يتوفر لدى الصندوق الموارد الكافية للاستمرار في عملياته التشغيلية في المستقبل المنظور، في فترة لا تقل عن ١٢ شهراً من نهاية الفترة المالية.

إن القوائم المالية الأولية الموجزة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية الخاصة بالصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

٤-٢ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة. تم عرض قائمة المركز المالي الأولية الموجزة بصورة عامة وفقاً لترتيب السيولة.

٤-٤ استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات

عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة، قام مدير الصندوق بإجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمبالغ المصرح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

وكانت الأحكام الهامة التي أباها مدير الصندوق في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفس الأحكام المبينة في آخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

٥- السياسات المحاسبية الهامة

تتماشى السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، فيما عدا تطبيق المعايير الجديدة السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢م. يسري العديد من التعديلات لأول مرة في عام ٢٠٢٢م لكن ليس لها أثر على القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق.

لم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة وغير سارية المفعول بعد.

٦- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثمارات في صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي، صندوق استثماري مفتوح مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار. ويتمثل الهدف الرئيسي للصندوق في الاستثمار في عقود المراجعة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة.

٣٠ يونيو ٢٠٢٢		٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
(غير مراجعة)		(مراجعة)	
التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
-	-	٢٤,٢١٤,١٤٢	٢٤,٤٧٤,٦٥٢

صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٧- ذمم الإيجار المدينة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	
٧٥٩,٠٠٢,٨١٢	٥١٣,٨٨٨,٠٦٦	ذمم إيجار مدينة
(١٩٨,٦٣٤,٥٢٤)	(٢٥,٠٧٧,٧٣٨)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
<u>٥٦٠,٣٦٨,٢٨٨</u>	<u>٤٨٨,٨١٠,٣٢٨</u>	ذمم إيجار مدينة، صافي

فيما يلي بيان الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	
٢٥,٠٧٧,٧٣٨	-	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
١٧٣,٥٥٦,٧٨٦	٢٥,٠٧٧,٧٣٨	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للفترة/ للسنة
<u>١٩٨,٦٣٤,٥٢٤</u>	<u>٢٥,٠٧٧,٧٣٨</u>	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

٨- صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي

عند بدء العمليات، استحوذ الصندوق على بعض العقارات الواقعة في مكة المكرمة ("العقارات")، والتي تتضمن فنادق ومراكز تجارية، من شركة جبل عمر للتطوير بمبلغ شراء قدره ٦ مليار ريال سعودي. وتم إعادة تأجير هذه العقارات لاحقاً إلى شركة جبل عمر للتطوير بإيجار قيمته ٥٤٠ مليون ريال سعودي سنوياً لمدة ١٠ سنوات، وتستحق دفعات الإيجار السداد على أساس نصف سنوي.

وفقاً لشروط اتفاقية البيع والشراء والإيجار، فإن لشركة جبل عمر للتطوير خيار شراء العقارات مقابل ٦ مليار ريال سعودي بدءاً من السنة السادسة وحتى نهاية عقد الإيجار (السنة العاشرة) أو التصرف كوكيل حصري لبيع هذه العقارات. وفي هذه الحالة، يحق لشركة جبل عمر للتطوير الحصول على أي فائض من عائدات البيع على معدل العائد الداخلي المحدد وفقاً للاتفاقيات المبرمة بين الصندوق وشركة جبل عمر للتطوير والعمولة بنسبة متفق عليها. وعند إنهاء عقد الإيجار في نهاية السنة العاشرة، في حالة بقاء العقارات غير مبيعة، يكون للصندوق حرية بيع العقارات إلى أي طرف ثالث. ومع ذلك، سيكون لشركة جبل عمر للتطوير الأولوية في الحصول على العرض. كما تبلغ القيمة المقدرة للعقارات ٦,٦٧٣ مليار ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٦,٧٧٤ مليار ريال سعودي).

يُعد سعر ممارسة خيار الشراء أقل بشكل جوهري من القيمة السوقية الحالية للعقارات مع أخذ مواقع وطبيعة العقارات بعين الاعتبار. وقد قام مدير الصندوق بإجراء تقييم للمعاملة بناءً على التفاصيل المذكورة أعلاه في بداية عقد الإيجار وتبين له أن اتفاقية الإيجار تنطوي على عقد إيجار وتم تصنيفه على أنه عقد إيجار تمويلي.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٨ - صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي (تتمة)

يوضح الجدول التالي تحليل تواريخ استحقاق ذمم الإيجار المدينة ودفعات الإيجار غير المخصومة التي سيتم استلامها بعد تاريخ التقرير:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	
٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	أقل من سنة
٢,١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	أكثر من سنة وأقل من ٥ سنوات
٦,٤٦٠,٩٣٩,٢٢٧	٦,١٩٠,٩٣٩,٢٢٧	أكثر من خمس سنوات
٩,١٦٠,٩٣٩,٢٢٧	٨,٨٩٠,٩٣٩,٢٢٧	إجمالي دفعات الإيجار غير المخصومة
(٣,١٦٠,٩٣٩,٢٢٧)	(٢,٨٩٠,٩٣٩,٢٢٧)	دخل عقد الإيجار التمويلي غير المكتسب
٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي الاستثمار في عقد إيجار تمويلي

٩ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

يقوم الصندوق خلال دورة أعماله العادية بإجراء معاملات مع الجهات ذات العلاقة. وتخضع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة لقيود تحددها الشروط والأحكام. ويتم الإفصاح عن كافة المعاملات مع الجهات ذات العلاقة إلى مجلس إدارة الصندوق.

تتضمن الجهات ذات العلاقة بالصندوق مدير الصندوق، والبنك، والمنشآت ذات العلاقة بالبنك ومدير الصندوق، وأي جهة لديها القدرة على السيطرة على جهة أخرى أو ممارسة تأثير هام عليها في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية.

٩-١ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة خلال الفترة:

غير مراجعة لفترة السنة المنتهية في				
٣٠ يونيو ٢٠٢١ ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ريال سعودي	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	اسم الجهة ذات العلاقة
(٢٣,١٦١,٣٦٦)	(٢٤,٩٨٢,٢٢٤)	أتعاب إدارة	مدير الصندوق	شركة الإنماء للاستثمار
٢٦٨,٧١٠,٩٦٦	٢٦٨,٧١٠,٩٦٦	إيرادات تمويل من عقد إيجار	مالك وحدات	شركة جبل عمر للتطوير

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٩ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

٢-٩ أرصدة الجهات ذات العلاقة

فيما يلي بيان بالأرصدة المدينة (الدائنة) في نهاية الفترة/السنة الناتجة عن المعاملات مع الجهات ذات العلاقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) ريال سعودي	الأرصدة	طبيعة العلاقة	اسم الجهة ذات العلاقة
(٤٧,٦٤٢,٤٥٣) (٣٥٠,٠٠٠)	(٤٤,٥٦٦,٩٨٩) (٧٠٠,٠٠٠)	أتعاب إدارة مستحقة رسوم إدارية مستحقة	مدير الصندوق	شركة الإنماء للاستثمار
١,٤٦٦,٣٤٩	١٣,٢٠٧,٠٠٤	نقدية وشبه نقدية	الشركة الأم لمدير الصندوق	بنك الإنماء
٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ٥١٣,٨٨٨,٠٦٦	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ٧٥٩,٠٠٢,٨١٢	صافي الاستثمار في عقد إيجار تمويلي نمم إيجار مدينة مبالغ مستحقة الدفع عند تحويل صكوك الملكية	مالك وحدات	شركة جبل عمر للتطوير
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)			

يشتمل حساب مالكي الوحدات على وحدات مملوكة من جهات ذات علاقة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	عدد الوحدات	شركة الإنماء للاستثمار
١,٧١١,٨٢٧	١,٧١١,٨٢٧		بنك الإنماء
١١١,٠٥٧,٨٨١	١١١,٠٥٧,٨٨١		شركة جبل عمر للتطوير
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠		

١٠ - قياس القيمة العادلة

تتكون الموجودات المالية من النقدية وشبه النقدية والنم المدينة الأخرى والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بينما تتكون المطلوبات المالية من المبالغ المستحقة عند تحويل صكوك الملكية والمصاريف المستحقة الدفع والمطلوبات المتداولة الأخرى.

نظرًا للطبيعة قصيرة الأجل لمعظم الأدوات المالية، فإن القيمة الدفترية لها تقارب قيمتها العادلة، وتصنف كافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ضمن المستوى ٢ من التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة.

١١ - الأحداث بعد نهاية الفترة

في ١٢ يوليو ٢٠٢٢م، وافقت هيئة السوق المالية على طلب شركة جبل عمر للتطوير لزيادة رأسمالها من خلال تحويل كافة الالتزامات المستحقة من الشركة إلى الصندوق إلى أسهم عادية جديدة للشركة لإصدارها إلى مالكي الوحدات في الصندوق.

إضافة إلى ذلك، قامت شركة جبل عمر للتطوير بدعوة مساهميها في ٢٥ أغسطس ٢٠٢٢م لحضور اجتماع الجمعية العامة غير العادية وذلك للتصويت على تحويل كافة الالتزامات المستحقة من الشركة إلى الصندوق من خلال إصدار أسهم جديدة في الشركة إلى مالكي الوحدات في الصندوق لقاء كل وحدة يملكونها في الصندوق.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١٢- آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢١).

١٣- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مدير الصندوق بتاريخ ١٦ محرم ١٤٤٤ هـ (الموافق ١٤ أغسطس ٢٠٢٢ م).