

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
مع تقرير فحص المراجع المستقل

القوائم المالية الأولية الموجزة

صفحة	الفهرس
٢	تقرير فحص المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة
٥	قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة
٦	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
١٣ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

تقرير الفحص للمراجع المستقل على القوائم المالية الموجزة

إلى مالكي الوحدات
صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
الرياض - المملكة العربية السعودية

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق الإنماء مكة العقاري ("الصندوق") المدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار (مدير الصندوق)، كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، والقائمة الأولية الموجزة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والقوائم الأولية الموجزة للتغيرات في صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً بالسياسات المحاسبية المهمة، والإيضاحات التفسيرية الأخرى، والإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات 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 رقم (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة من طرح استفسارات، بشكل أساس على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. وبعد 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، فأنا لا نبدي أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

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

عن الدكتور محمد العمري وشركاه

جهاد محمد العمري

محاسب قانوني. ترخيص رقم (٣٦٢)



التاريخ: ٠٩ محرم ١٤٤٣هـ

الموافق: ١٧ أغسطس ٢٠٢١م

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك.)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	إيضاح	
			الأصول
			الأصول المتداولة
٢,١٠٦,٦٦٤	٦٧٢,٥٦٦	٧	نقد ومُعادلات النقد
٦٧,٨٣٥,٥٩٧	٦٤,٦٧٦,٣٢٧	٨	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٢٠١,٨٩٦,٥٤٠	٩	مدينو عقود الإيجار
٧٠٢,٠٣٧,٨٤٢	٥٣٤,٢٢٤,٢٣٠	١٠	الجزء المتداول من صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
١,٧٦١,٥٠٧	١,٢٧٨,٦٢٩		ذمم مدينة أخرى
٧٧٣,٧٤١,٦١٠	٨٠٢,٧٤٨,٢٩٢		إجمالي الأصول المتداولة
			الأصول غير المتداولة
٥,٢٩٧,٩٦٢,١٥٨	٥,٤٦٥,٧٧٥,٧٧٠	١١	صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
٦,٠٧١,٧٠٣,٧٦٨	٦,٢٦٨,٥٢٤,٠٦٢		إجمالي الأصول
			الالتزامات
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١١	المستحق عند تحويل صكوك الملكية
٢١,٨٠٤,٦٥٤	٣٤,١٤٤,٩٢٧	١٢	مصرفات مستحقة والتزامات أخرى
٥١,٨٠٤,٦٥٤	٦٤,١٤٤,٩٢٧		إجمالي الالتزامات
٦,٠١٩,٨٩٩,١١٤	٦,٢٠٤,٣٧٩,١٣٥		صافي قيمة الأصول العائدة لمالكي الوحدات
٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠		وحدات مصدرة (عدد الوحدات)
٩,٨٨٤٩	١٠,١٨٧٨	١٣	صافي قيمة الأصول - للوحدة (ريال سعودي)
-	-	١٥	الالتزامات والارتباطات

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

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك.)

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	إيضاح	
			الإيرادات
٢٦٨,٧١٠,٩٦٦	٢٦٨,٧١٠,٩٦٦		إيراد إيجار عقود الإيجار
١,٢٥٠,٠٠٠	-		إيرادات مرابحات من إيداعات مرابحة
١,٨٧١,٤٩١	٥٤٠,٧٣١	٨,١	أرباح إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح و الخسارة
٢٧١,٨٣٢,٤٥٧	٢٦٩,٢٥١,٦٩٧		
			المصروفات
(٧٧,٦٦٩,٥٢٧)	(٦,١٨٣)		مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١٩,٢٤٤,٧٩٣)	(٢٣,١٦١,٣٦٦)	١٣	أتعاب إدارة
(٣٥٠,٩٦٦)	(٣٤٩,٠٥٥)		أتعاب حفظ
(١,٠٠٩,٨٨٠)	(٣٥٥,٠٧٢)		مصروفات أخرى
(٩٨,٢٧٥,١٦٦)	(٢٣,٨٧١,٦٧٦)		
١٧٣,٥٥٧,٢٩١	٢٤٥,٣٨٠,٠٢١		صافي ربح الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر للفترة
١٧٣,٥٥٧,٢٩١	٢٤٥,٣٨٠,٠٢١		إجمالي الدخل الشامل للفترة

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

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)

قائمة التغيرات في صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك.)

٣٠ يونيو م٢٠٢٠	٣٠ يونيو م٢٠٢١	
٦,١٠١,٧٩٨,١٩٠	٦,٠١٩,٨٩٩,١١٤	صافي قيمة الأصول في ١ يناير (المراجعة)
١٧٣,٥٥٧,٢٩١	٢٤٥,٣٨٠,٠٢١	الربح وإجمالي الدخل الشامل للفترة
(٢٤٣,٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠,٩٠٠,٠٠٠)	توزيعات لمالكي الوحدات للفترة (إيضاح ١٤)
٦,٠٣١,٧٥٥,٤٨١	٦,٢٠٤,٣٧٩,١٣٥	صافي قيمة الأصول في ٣٠ يونيو (غير المراجعة)

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	معاملات الوحدات
٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في ١ يناير (المراجعة)
٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في ٣٠ يونيو (غير المراجعة)

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

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك.)

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م	إيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١٧٣,٥٥٧,٢٩١	٢٤٥,٣٨٠,٠٢١		صافي ربح الفترة
			تسويات لـ:
٧٧,٦٦٩,٥٢٧	٦,١٨٣		مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٧٨٦,٥٥٦)	(٢٩٨,٢٢٨)	٨,١	أرباح غير محققة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			صافي التغيرات في الأصول والالتزامات التشغيلية:
(٢٦٨,٧١٠,٩٦٦)	-		صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
(١,٧٥٤,٥٦٨)	٤٨٢,٨٧٨		ذمم مدينة أخرى
-	(٢٠١,٩٠٢,٧٢٣)		مدينو عقود الإيجار
(١٤,٣٨٠,١٩٨)	١٢,٣٤٠,٢٧٣		مصروفات مستحقة والتزامات أخرى
(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	-		المستحق عند تحويل صكوك الملكية
(٤٤,٤٠٥,٤٧٠)	٥٦,٠٠٨,٤٠٤		صافي النقد الناتج/ (المستخدم في) عن الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
١٣٨,٩١٥,٠٦٥	٣,٤٥٧,٤٩٨		المحصل من استبعاد استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٥٠,٥٢٠,٨٣٣	-		المحصل من استبعاد استثمارات بالتكلفة المطفأة
٢٨٩,٤٣٥,٨٩٨	٣,٤٥٧,٤٩٨		صافي النقد الناتج عن الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٢٤٣,٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠,٩٠٠,٠٠٠)	١٤	توزيعات مالي الوحدات
(٢٤٣,٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠,٩٠٠,٠٠٠)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١,٤٣٠,٤٢٨	(١,٤٣٤,٠٩٨)		صافي التغير في النقد ومعادلات النقد خلال الفترة
١,٢٨١,٦٩٤	٢,١٠٦,٦٦٤		النقد ومُعادلات النقد في ١ يناير
٢,٧١٢,١٢٢	٦٧٢,٥٦٦	٧	النقد ومُعادلات النقد في ٣٠ يونيو

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك).

١. نبذة عامة

صندوق الإنماء مكة العقاري ("الصندوق") هو صندوق عام مغلق تم تأسيسه بموجب اتفاقية بين شركة الإنماء للاستثمار ("مدير الصندوق"). شركة تابعة لمصرف الإنماء ("المصرف") والمستثمرين في الصندوق ("مالكي الوحدات") ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية من قبل الهيئة الشرعية لمدير الصندوق.

يتمثل الهدف الرئيسي للصندوق في الاستحواذ على عدد من أصول عقارية مدرة للدخل، والواقعة ضمن المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر بجوار المسجد الحرام بمكة المكرمة، لتوفير دخل دوري للمستثمرين في الصندوق، على أن يقوم الصندوق بتوزيع أرباح نقدية نصف سنوية لا تقل عن ٩٠% سنويا من صافي الأرباح القابلة للتوزيع. ومن الممكن ان يتم إعادة استثمار المبالغ النقدية الصافية المتبقية من استثمارات الصندوق بعد توزيع الأرباح وينعكس ذلك في سعر الوحدة.

وافقت هيئة السوق المالية على تأسيس الصندوق بخطاها رقم (٣/٥/٤٤٣٢/١٧) بتاريخ ٣٠ ذو القعدة ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٢ أغسطس ٢٠١٧ م)، وقد بدأ الصندوق نشاطه في ٢٠ صفر ١٤٣٩ هـ (الموافق ٩ نوفمبر ٢٠١٧ م).

عند التعامل مع مالكي الوحدات، يعتبر مدير الصندوق أن الصندوق وحدة محاسبية مستقلة. وبناء على ذلك، يعد مدير الصندوق قوائم مالية منفصلة للصندوق. علاوة على ذلك، يعتبر مالكي الوحدات مالكي أصول الصندوق.

مستجدات كوفيد-١٩

تم تحديد سلالة جديدة من فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) لأول مرة في نهاية ديسمبر ٢٠١٩ م وأعلن لاحقاً على أنها جائحة في مارس ٢٠٢٠ م من قبل منظمة الصحة العالمية. استمر انتشار الفيروس في جميع المناطق حول العالم، بما في ذلك المملكة العربية السعودية، مما أدى إلى فرض قيود على السفر، وحظر التجول في المدن، وبالتالي أدى إلى تباطؤ الأنشطة الاقتصادية، وإغلاق العديد من القطاعات على المستويين العالمي والمحلي.

الإجراءات الاحترازية التي قامت بها الحكومة في المملكة العربية السعودية خلال مارس ٢٠٢٠ م لمواجهة انتشار فيروس كورونا (كوفيد-١٩) لا تزال مستمرة. فالمسجد الحرام في مكة مازال مغلق لأداء فريضة العمرة ويقتصر على عدد قليل من الزوار، ومازال قدوم المسافرين من خارج المملكة العربية السعودية قيد التعليق. ولا يزال التأثير السلبي لهذا الوضع مستمرا على قطاع الضيافة.

لا يتوقع الصندوق وجود مخاطر حيال مبدأ الاستمرارية بسبب ما ورد أعلاه لفترة لا تقل عن ١٢ شهراً بعد فترة إعداد التقرير. كما سيستمر الصندوق في تقييم طبيعة ومدى التأثير على عملياته ونتائجه المالية.

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ ذو الحجة ١٤٢٧ هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦ م) والمعدلة بقرار من مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٦ شعبان ١٤٣٧ هـ (الموافق ٢٣ مايو ٢٠١٦ م).

٣. أسس الإعداد

١,٣ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

يلتزم الصندوق أيضاً بمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط الصندوق وأحكامه، فيما يتعلق بإعداد القوائم المالية الموجزة وعرضها.

يتم الإفصاح في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤). لاتتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة كل المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها بالاقتران مع القوائم المالية السنوية المرجعة للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م ("القوائم المالية السنوية الأخيرة").

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك).

٢,٣ أساس القياس

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

علاوة على ذلك، أعدت هذه القوائم المالية الأولية باستخدام أساس الاستمرارية.

٣,٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي والذي يعتبر العملة الوظيفية للصندوق. تم تقريب جميع المعلومات المالية إلى أقرب ريال سعودي مالم ينص على خلاف ذلك.

٤,٣ استخدام الأحكام والتقديرات

عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة، استخدمت الإدارة الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية على المبالغ المبينة للأصول، والالتزامات، والإيرادات، والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

استعرض الصندوق المصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقدير التي تم الإفصاح عنها في القوائم المالية السنوية الأخيرة حول فيروس كورونا. وتعتقد الإدارة أن جميع مصادر عدم التأكد من التقدير لا تزال مماثلة للمفصّل عنها في القوائم المالية السنوية الأخيرة. وسيستمر الصندوق في مراقبة الوضع، وستنعكس أي تغييرات مطلوبة في فترات إعداد التقارير المستقبلية.

٤. المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

لم تصدر معايير جديدة؛ ومع ذلك، هناك عدد من التعديلات على المعايير التي تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠ م وقد تم شرحها في القوائم المالية السنوية الأخيرة، ولكن ليس لها تأثير جوهري على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

٥. السياسات المحاسبية المهمة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة هي نفسها المطبقة في إعداد القوائم المالية السنوية الأخيرة.

٦. أتعاب الإدارة وأتعاب الحفظ والمصروفات الأخرى

تشمل مصاريف الصندوق أتعاب الإدارة، والحفظ، وغير ذلك من أتعاب، ومصاريف أخرى، ويتم إثبات هذه المصاريف على أساس الاستحقاق. وتستند أتعاب الإدارة والحفظ على أسعار محددة مسبقاً في شروط الصندوق وأحكامه. السياسات التفصيلية هي كما يلي:

أتعاب الإدارة

يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق عن كل يوم تعامل بأتعاب إدارة بمعدل سنوي مقداره ٠,٧٥٪ (٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م: ٠,٧٥٪) من صافي قيمة أصول الصندوق. يتم احتساب واستحقاق هذه الأتعاب بتاريخ كل تعامل.

أتعاب الحفظ

يقوم مدير الصندوق بتحميل أتعاب الحفظ بمعدل سنوي قدره ٠,١٥٪ (٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م: ٠,١٥٪) من صافي قيمة الأصول ويحد أعلى ٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي يتم دفعها على أساس نصف سنوي.

مصاريف أخرى

يقوم مدير الصندوق باسترداد أي مصاريف أخرى يتم تكبدها نيابة عن الصندوق بحد أقصى مقداره ٠,٠٥٪ سنوياً من صافي قيمة الأصول، مثل أتعاب مراجعة الحسابات، والخدمات التنظيمية، والقانونية، والوساطة، والاستشارات، وغير ذلك من المصاريف المماثلة.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك).

٧. النقد ومعادلات النقد

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	
٢,١٠٩,٦١٧	٦٧٢,٥٦٦	النقد لدى البنوك – الحسابات الجارية
(٢,٩٥٣)	-	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
<u>٢,١٠٦,٦٦٤</u>	<u>٦٧٢,٥٦٦</u>	

يتم حفظ النقد ومعادلات النقد من قبل أمين الحفظ نيابة عن الصندوق بدون قيود.

٨. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	
٦٧,٨٣٥,٥٩٧	٦٤,٦٧٦,٣٢٧	صندوق عام صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي

يمثل الاستثمار في وحدات صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي (صندوق مفتوح) مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار. إن النشاط الأساسي لصندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي هو الاستثمار في عقود المربحة المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

١,٨ أرباح إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	
١,٠٨٤,٩٣٥	٢٤٢,٥٠٣	أرباح محققة
٧٨٦,٥٥٦	٢٩٨,٢٢٨	أرباح غير محققة
<u>١,٨٧١,٤٩١</u>	<u>٥٤٠,٧٣١</u>	

٩. مدينو عقود الإيجار

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	
-	٢٠١,٩٠٥,٦٧٦	مدينو عقود الإيجار
-	(٩,١٣٦)	يخصم: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	<u>٢٠١,٨٩٦,٥٤٠</u>	

قام مدير الصندوق بتقييم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل الذمم المدينة من شركة جبل عمر للتطوير، وتبين عدم الحاجة إلى أخذ مخصص إضافي لخسائر الائتمان المتوقعة حيث يعتمد ذلك على طبيعة العقود المبرمة بين الصندوق وشركة جبل عمر للتطوير (إشارة إلى إيضاح ١٠)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك).

١٠. صافي الاستثمار في التأجير التمويلي

عند بدء العمليات، استحوذ الصندوق على بعض العقارات الموجودة في مكة المكرمة ("العقارات")، وتشمل فنادق ومجمعات تجارية من شركة جبل عمر للتطوير بإجمالي مبلغ ٦ مليار ريال سعودي وذلك مقابل إصدار وحدات الصندوق. تم تأجير العقار لاحقاً إلى شركة جبل عمر للتطوير بقيمة ٥٤٠ مليون ريال سعودي سنوياً لمدة ١٠ سنوات. تستحق دفعات الإيجار على أساس نصف سنوي.

وفقاً لشروط اتفاقية البيع والشراء، والتي تمنح بموجبها لشركة جبل عمر للتطوير خيار شراء العقارات إما بمبلغ ٦ مليار ريال سعودي في خلال نهاية ٥ سنوات الإيجار، أو التصرف كوكيل حصري لبيع هذه الممتلكات وفي هذه الحالة يحق لشركة جبل عمر للتطوير العقاري الحصول على أي فائض

من عائدات البيع على معدل العائد الداخلي المحدد وفقاً للاتفاقيات المبرمة بين الصندوق وشركة جبل عمر للتطوير العقاري والعمولة بنسبة متفق عليها، عند انتهاء عقد الإيجار في نهاية السنة العاشرة. في حال بقاء هذه الممتلكات غير مباعه، يحق للصندوق بيع الممتلكات لأي طرف ثالث. سيكون لشركة جبل عمر للتطوير الأولية في الحصول على هذا العرض.

يعتبر خيار شراء الممتلكات أقل جوهرياً من القيمة السوقية الحالية للعقارات ومع الأخذ في الاعتبار موقع وطبيعة هذه العقارات. قام مدير الصندوق بإجراء تقييم للمعاملة على أساس التحليل الوارد أعلاه في بداية عقد الإيجار. وقرر أن اتفاقية عقد الإيجار تحتوي على عقد إيجار وصنفه على أنه عقد إيجار تمويلي.

فيما يلي يوضح الجدول التالي تحليل مستحقات الإيجار، مدفوعات الإيجار غير المخصومة التي يتعين استلامها بعد تاريخ التقرير:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	
		مستحقات الإيجار
		- أقل من سنة
٧٣٠,٩٣٩,٢٢٧	٧٣٥,٤١٤,٣٦٥	
٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	- من سنة إلى سنتين
٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	- من سنتين إلى ثلاث سنوات
٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	- من ثلاث إلى أربع سنوات
٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	- من أربع إلى خمس سنوات
٦,٨١٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٨١٠,٠٠٠,٠٠٠	- أكثر من ٥ سنوات
٩,٧٠٠,٩٣٩,٢٢٧	٩,٧٠٥,٤١٤,٣٦٥	إجمالي مستحقات مدفوعات الإيجار غير المخصومة
(٣,٧٠٠,٩٣٩,٢٢٧)	(٣,٧٠٥,٤١٤,٣٦٥)	أرباح التأجير التمويلي غير المكتسب
٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	
-	-	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة (إيضاح رقم ١٠-١)
٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
(٥,٢٩٧,٩٦٢,١٥٨)	(٥,٤٦٥,٧٧٥,٧٧٠)	يخصم: الجزء غير المتداول
٧٠٢,٠٣٧,٨٤٢	٥٣٤,٢٢٤,٢٣٠	الجزء المتداول

١٠-١ حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	
٢٤,٣٠٠	-	الرصيد الافتتاحي
(٢٤,٣٠٠)	-	عكس المخصص خلال الفترة / السنة
-	-	الرصيد الختامي

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك).

صافي الاستثمار في التأجير التمويلي (تتمة)

١٠,٢ يحتفظ الصندوق بالملكية القانونية للأصول العقارية. حيث إن المنشأة ذات الغرض الخاص التي أنشأها أمين الحفظ تحمل الملكية القانونية للأصول نيابة عن الصندوق. القيمة العادلة للأصول العقارية مبنية على متوسط تقييم معد من مئتين اثنين مستقلين (ومرخصين من البيئة السعودية للمقيمين المعتمدين). بلغت القيمة العادلة المقدرة للأصول العقارية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م: ٦,٨٣٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٦,٨٨٧ مليون ريال سعودي).

١١. المستحق عند تحويل صكوك الملكية

وفقاً لاتفاقية البيع والشراء وملحقاتها الموقعة بين الصندوق وشركة جبل عمر للتطوير، فإنه يحق للشركة الحصول على رصيد الشراء المتبقي البالغ ٣٠ مليون ريال سعودي (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٣٠ مليون ريال سعودي)، عند تحويل صكوك الملكية إلى الصندوق. وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م، تم تحويل ٧١ من أصل ٧٣ عقار (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٧١ من أصل ٧٣ عقار باسم الصندوق. من المتوقع أن يتم نقل الممتلكات المتبقية في نهاية عام ٢٠٢١ م.

١٢. مصروفات مستحقة والتزامات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	
١٩,١٤٠,٤٩٢	٣٠,٥٨١,٤٣٥	أتعاب إدارة مستحقة
١٧٤,٥١٤	١٧٤,٥١٤	أتعاب حفظ مستحقة
٢,٤٨٩,٦٤٨	٣,٣٨٨,٩٧٨	التزامات أخرى
٢١,٨٠٤,٦٥٤	٣٤,١٤٤,٩٢٧	

١٣. المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات علاقة

في سياق أنشطته العادية، يتعامل الصندوق مع أطراف ذات العلاقة. تتوافق معاملات الأطراف ذات العلاقة مع شروط وأحكام الصندوق. تتم الموافقة على جميع معاملات الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق. تشمل الأطراف ذات العلاقة مدير الصندوق، وبنك الإنماء (الشركة الأم لمدير الصندوق)، والمنشآت المتعلقة بالبنك ومدير الصندوق. ويتضمن حساب مالكي الوحدات التي تحتفظ بها الأطراف ذات العلاقة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	
١,٧١١,٨٢٧	١,٧١١,٨٢٧	شركة الإنماء للاستثمار
١١١,٠٥٧,٨٨١	١١١,٠٥٧,٨٨١	مصرف الإنماء
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة جبل عمر للتطوير

فيما يلي ملخص المعاملات المهمة مع الأطراف ذات العلاقة في سياق الأعمال العادية للصندوق الموضحة في القوائم المالية الأولية الموجزة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	أطراف ذات علاقة
(١٩,٢٤٤,٧٩٣)	(٢٣,١٦١,٣٦٦)	أتعاب إدارة	مدير الصندوق	شركة الإنماء للاستثمار
٢٦٨,٧١٠,٩٦٦	٢٦٨,٧١٠,٩٦٦	دخل تأجير تمويلي	مالك الوحدات	شركة جبل عمر للتطوير
(١٥٠,٠٠٠)	-	أتعاب مجلس إدارة الصندوق	أعضاء مجلس إدارة لصندوق	مجلس إدارة الصندوق

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك).

المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

الأرصدة:

الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة في قائمة المركز المالي الأولية الموجزة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	أطراف ذات علاقة
(١٩,١٤٠,٤٩٢)	(٣٠,٥٨١,٤٣٥)	أتعاب إدارة مستحقة	مدير الصندوق	شركة الإنماء للاستثمار
(٥٢٥,٠٠٠)	(٣٥٠,٠٠٠)	أتعاب إدارية المستحقة		
٢,١٠٦,٦٦٤	٦٧٢,٥٦٦	النقد لدى البنك	مالك الوحدات	مصرف الإنماء
		صافي الاستثمارات في التأجير التمويلي	مالك الوحدات	شركة جبل عمر للتطوير
٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المستحق عند تحويل صكوك الملكية	مالك الوحدات	
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)			

١٤. توزيعات حاملي الوحدات

خلال الفترة، وافق مجلس إدارة الصندوق على التوزيع مالكي الوحدات وفقاً للشروط والأحكام بمبلغ ٦٠,٩ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م: ٢٤٣,٦ مليون ريال سعودي).

١٥. الالتزامات والارتباطات

لم تكن هناك ارتباطات والالتزامات في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

١٦. القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل أصل أو سداد التزام بين أطراف ذوي علم وراغبين في معاملة تجارية.

يتم تجميع الأصول والالتزامات التي تم قياسها بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي الأولية الموجزة في ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم تحديد هذه المجموعات بناء على أدنى مستوى من المدخلات المهمة المستخدمة في قياس القيمة العادلة، على النحو التالي:

- المستوى الأول- الأسعار المتداولة في الأسواق الأنشطة (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مماثلة؛
 - المستوى الثاني - مدخلات غير الأسعار المدرجة ضمن المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها للأصول أو الالتزامات، إما مباشر (كالأسعار) أو بطريقة غير مباشرة (كالاشتقة من الأسعار)؛ و
 - المستوى الثالث-مدخلات الأصول أو الالتزامات التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (غير قابلة للملاحظة).
- تتضمن الاستثمارات التي تستند قيمتها من أسعار الأسواق النشطة، وبالتالي يتم تصنيفها ضمن المستوى الأول للأدوات الأسهم المدرجة النشطة.

لا يقوم الصندوق بتعديل السعر المعروض لهذه الأدوات.

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال الفترة.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك).

القيمة العادلة للأدوات المالية (تممه)

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، أصول والتزامات الصندوق (حسب الفئة) المقاسة بالقيمة العادلة في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث
في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (غير مراجعة)	-	٦٤,٦٧٦,٣٢٧	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (مراجعة)	-	٦٧,٨٣٥,٥٩٧	-
تصنيف الأدوات المالية			
	٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر	
	٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م	
	(غير مراجعة)	(مراجعة)	
الأصول المالية بالتكلفة المطفأة			
النقد ومعادلات النقد	٦٧٢,٥٦٦	٢,١٠٦,٦٦٤	
صافي الاستثمار في التأجير التمويلي	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
استثمار في صندوق عام	٦٤,٦٧٦,٣٢٧	٦٧,٨٣٥,٥٩٧	
الالتزامات المالية بالتكلفة المطفأة			
المستحق عند تحويل صكوك الملكية	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	

١٧. تسوية سعر الوحدة

وفقاً لتعميم هيئة السوق المالية رقم ١٧/١٨٧٢/٦/١ بتاريخ ١٣ ربيع الثاني ١٤٣٩ هـ (الموافق ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م)، قرر مجلس إدارة هيئة السوق المالية في ١٠ ربيع الثاني ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٨ ديسمبر ٢٠١٧ م) تقييد تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة المحسوبة وفقاً للدولي للتقرير المالي (٩) فقط لغرض القوائم المالية لصندوق الاستثمار.

يتم تعديل سعر الوحدة المحسوب وفقاً لإطار التقارير المالية المطبق جنباً إلى جنب مع سعر الوحدة المحسوب لغرض معاملات الوحدة هو كما يلي:

سعر الوحدة المحتسب وفقاً للقوائم المالية الأولية الموجزة	٣٠ يونيو	٣١ ديسمبر
تأثير الخسائر الائتمانية المتوقعة على سعر الوحدة (أ)	٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م
سعر الوحدة المحتسب لأغراض المتاجرة	(غير مراجعة)	(مراجعة)
	١٠,١٨٧٧٨	٩,٨٨٤٩
	(٠,٠٠٠٠١)	-
	١٠,١٨٧٧٩	٩,٨٨٤٩

أ. يمثل التعديل في أثر الخسارة الائتمانية المتوقعة المحسوبة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩) المتعلقة بالأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.

١٨. يوم التقييم الأخير

يوم التقييم الأخير لغرض إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م).

١٩. اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

اعتمد مجلس إدارة الصندوق هذه القوائم المالية الأولية الموجزة في ٠٧ محرم ١٤٤٣ هـ الموافق ١٥ أغسطس ٢٠٢١ م.