

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
مع تقرير الفحص للمراجع المستقل

القوائم المالية الأولية الموجزة

صفحة	الفهرس
٢	تقرير الفحص للمراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٤	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٥	قائمة التغيرات في صافي الاصول العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة
٦	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
١٤ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

تقرير الفحص للمراجع المستقل

إلى: السادة حاملي الوحدات
صندوق الإنماء مكة العقاري
المدار بواسطة شركة الإنماء للإستثمار
الرياض - المملكة العربية السعودية

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق الإنماء مكة العقاري ("الصندوق") المدار بواسطة شركة الإنماء للإستثمار ، كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م وكل من القوائم الأولية الموجزة للدخل والشامل والتغيرات في صافي الاصول العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وكذلك الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى (١٩).
إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) " التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص رقم (٢٤١٠) " فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ بمعرفة المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص القوائم المالية الأولية الموجزة من طرح استفسارات بشكل أساس على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويعد 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 الفحص الذي قمنا به، فلم ينم إلى علمنا ما يدعوننا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة غير معدة من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن الدكتور محمد العمري وشركاه



جهاد محمد العمري

محاسب قانوني - ترخيص رقم (٣٦٢)



التاريخ: ٢٧ ذو الحجة ١٤٤١هـ

الموافق: ١٧ أغسطس ٢٠٢٠م

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك).

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	إيضاح	
			الأصول
			الأصول المتداولة
١,٢٨١,٦٧٥	٢,٧١٠,٠٨٨	٧	نقد ومُعادلات النقد
٢٠٥,٥٢٧,٤٧٦	٦٧,٣٩٨,٩٦٧	٨	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٥٠,٤٤٠,٩٠٦	-	٩	استثمارات بالتكلفة المطفأة
٥١١,٨٦١,٠١٤	٧٠٢,٨٢٤,٥٤١	١٠	الجزء المتداول من صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
٣,١٨٨	١,٧٥٧,٧٥٦		ذمم مدينة أخرى
٨٦٩,١١٤,٢٥٩	٧٧٤,٦٩١,٣٥٢		إجمالي الأصول المتداولة
			الأصول غير المتداولة
٥,٢٩٧,١٧٥,٤٥٩	٥,٢٩٧,١٧٥,٤٥٩	١٠	صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
٦,١٦٦,٢٨٩,٧١٨	٦,٠٧١,٨٦٦,٨١١		إجمالي الأصول
			الالتزامات
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١١	المستحق عند تحويل صكوك الملكية
٢٤,٤٩١,٥٢٨	١٠,١١١,٣٣٠	١٢	مصرفات مستحقة والتزامات أخرى
٦٤,٤٩١,٥٢٨	٤٠,١١١,٣٣٠		إجمالي الالتزامات
٦,١٠١,٧٩٨,١٩٠	٦,٠٣١,٧٥٥,٤٨١		صافي قيمة الاصول العائدة لحاملي الوحدات
٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠		وحدات مصدرة (عدد الوحدات)
١٠,٠١٩٤	٩,٩٠٤٤	١٧	صافي قيمة الاصول - للوحدة (ريال سعودي)
-	-	١٥	الالتزامات المحتملة والارتباطات الرأس مالية

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

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للإستثمار)
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك).

٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	إيضاح	
			الدخل
٢٦٨,٧١٠,٩٦٨	٢٦٨,٧١٠,٩٦٦		دخل تمويل من الإيجار
٤,٢٠٣,٥٠٢	١,٢٥٠,٠٠٠		إيراد عمولات من إيداعات مرابحة
١,٩٧٤,٤٨٠	١,٨٧١,٤٩١	١-١	صافي مكاسب الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٧٤,٨٨٨,٩٥٠	٢٧١,٨٣٢,٤٥٧		إجمالي الدخل
			المصروفات
٥٩٨,٩٧٢	(٧٧,٦٦٩,٥٢٧)	١٠, ١	(مخصص) / عكس الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٢٢,٥٦١,٧٢٤)	(١٩,٢٤٤,٧٩٣)	١٣	أتعاب إدارة
(٣٤٧,١٣٦)	(٣٥٠,٩٦٦)		أتعاب حفظ
(١,٦٢٨,٢٣١)	(١,٠٠٩,٨٨٠)		مصروفات أخرى
(٢٣,٩٣٨,١١٩)	(٩٨,٢٧٥,١٦٦)		
٢٥٠,٩٥٠,٨٣١	١٧٣,٥٥٧,٢٩١		الربح للفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر للفترة
٢٥٠,٩٥٠,٨٣١	١٧٣,٥٥٧,٢٩١		إجمالي الدخل الشامل للفترة

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للإستثمار)
قائمة التغيرات في صافي الاصول العائدة لحاملي الوحدات الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك).

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
٦,٠٨٩,٠٨٤,٥٥١	٦,١٠١,٧٩٨,١٩٠	صافي قيمة الاصول في ١ يناير
٢٥٠,٩٥٠,٨٣١	١٧٣,٥٥٧,٢٩١	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٢٤٣,٦٠٠,٠٠٠)	(٢٤٣,٦٠٠,٠٠٠)	توزيعات لحاملي الوحدات للفترة (إيضاح ١٤)
٦,٠٩٦,١٣٥,٣٨٢	٦,٠٣١,٧٥٥,٤٨١	صافي قيمة الأصول في ٣٠ يونيو

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في ١ يناير
٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في ٣٠ يونيو

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
قائمة التدفقات النقدية الأولية (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك.)

٣٠ يونيو ٢٠١٩ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م	إيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٢٥٠,٩٥٠,٨٣١	١٧٣,٥٥٧,٢٩١		الربح للفترة
			تسويات لـ:
(٥٩٨,٩٧٨)	٧٧,٦٦٩,٥٢٧	١-١٠	مخصص / (عكس) الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١,٥٧٧,٩١٩)	(٧٨٦,٥٥٦)	١-٨	مكاسب غير محققة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو
			التغيرات في الأصول والالتزامات التشغيلية:
١,٢٨٩,٠٣٢	(٢٦٨,٧١٠,٩٦٦)		صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
(١,١٠٠,٢٧٠)	(١,٧٥٤,٥٦٨)		ذمم مدينة أخرى
٩٥٧,٠٢٦	(١٤,٣٨٠,١٩٨)		مصروفات مستحقة والتزامات أخرى
-	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)		المستحق عند تحويل صكوك الملكية
٢٤٩,٩١٩,٧٢٢	(٤٤,٤٠٥,٤٧٠)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
١٦,٣٣٤,٧٧٧	١٣٨,٩١٥,٠٦٥		المحصل من استبعاد استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو
(٩,٢٢٩,٢٦٤)	١٥٠,٥٢٠,٨٣٣		المحصل من استبعاد استثمارات بالتكلفة المطفأة
٧,١٠٥,٥١٣	٢٨٩,٤٣٥,٨٩٨		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٢٤٣,٦٠٠,٠٠٠)	(٢٤٣,٦٠٠,٠٠٠)	١٤	توزيعات لحاملي الوحدات
(٢٤٣,٦٠٠,٠٠٠)	(٢٤٣,٦٠٠,٠٠٠)		صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
١٣,٤٢٥,٢٣٥	١,٤٣٠,٤٢٨		صافي التغير في النقد ومعادلات النقد
١٢,١٧٣,٧١٤	١,٢٨١,٦٩٤		النقد ومُعادلات النقد في ١ يناير
٢٥,٥٩٨,٩٤٩	٢,٧١٢,١٢٢	٧	النقد ومُعادلات النقد في ٣٠ يونيو

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)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م
(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 (١٧/٤٤٣٢/٥/٣) بتاريخ ٣٠ ذو القعدة ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٢ أغسطس ٢٠١٧م)، وقد بدأ الصندوق نشاطه في ٢٠ صفر ١٤٣٩هـ (الموافق ٩ نوفمبر ٢٠١٧م).

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

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

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

تأثرت اعمال الصندوق بفيروس كورونا (كوفيد-١٩) بسبب عدم تحصيل إيرادات التأجير التمويلي لشهري مايو ويونيو ٢٠٢٠م. حيث يقوم مدير الصندوق بتقييم ما إذا كان الوضع المالي للمستأجر قد تأثر بسبب فيروس كورونا. حيث يعتبر من السابق لأوانه تحديد الأثر الناجم عن عدم تحصيل إيرادات التأجير التمويلي، وبالتالي سوف تظهر النتائج من قبل مدير الصندوق فور الانتهاء من دراسة الوضع واحتساب الأثر المالي للجائحة مع المستأجر. 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 للائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ ذو الحجة ١٤٢٧هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦م) والمعدلة بقرار من مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٦ شعبان ١٤٣٧هـ (الموافق ٢٣ مايو ٢٠١٦م).

٣. أسس الإعداد

١,٣ بيان الالتزام

تم اعداد بيان 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 وأحكام الصندوق، فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية الموجزة.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للإستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك).

بيان الالتزام (تتمة)

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

٢,٣ أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، بإستثناء الإستثمارات التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

علاوة على ذلك، يتم إعداد هذه القوائم المالية الأولية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي وتستند إلى مبدأ الاستمرارية.

٣,٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي والذي يعتبر عملة النشاط الرئيسية 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، قامت الإدارة باستخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية على المبالغ الميينة للاصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة الأحكام والتقديرات والافتراضات الهامة بشكل مستمر وكانت هي نفسها تلك المذكورة في القوائم المالية السنوية الأخيرة. ومع ذلك، كما هو موضح في إيضاح رقم (١) أعلاه، نظراً لتأثير فيروس كورونا (كوفيد-١٩)، استعرض الصندوق المصادر الرئيسية لعدم التأكد في التقديرات التي تم الإفصاح عنها في القوائم المالية السنوية الأخيرة على خلفية جائحة فيروس كورونا. تعتقد الإدارة أن جميع مصادر عدم التأكد من التقديرات لا تزال مماثلة لتلك التي تم الإفصاح عنها في القوائم المالية السنوية الأخيرة. سيستمر الصندوق في مراقبة الوضع، وستعكس 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 الهامة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة هي نفسها المطبقة في إعداد القوائم المالية السنوية الأخيرة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك).

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 وأحكام الصندوق. 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 ٢٠١٩ م: ٠,٧٥٪) من صافي قيمة أصول الصندوق. يتم احتساب واستحقاق هذه الأتعاب بتاريخ كل تعامل. قام مدير الصندوق بخصم نسبة ٥٠٪ من أتعاب الإدارة الخاصة بالفترة من ٩ مايو ٢٠٢٠ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

أتعاب الحفظ

يقوم مدير الصندوق بتحميل أتعاب الحفظ بمعدل سنوي قدره ٠,١٥٪ (٣٠ يونيو ٢٠١٩ 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 بالنيابة 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.

٧. النقد ومعادلات النقد

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	
١,٢٨١,٦٩٤	٢,٧١٢,١٢٢	النقد لدى البنوك - الحساب الجاري
(١٩)	(٢,٠٣٤)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١,٢٨١,٦٧٥	٢,٧١٠,٠٨٨	

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 ٢٠١٩ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	
٢٠٥,٥٢٧,٤٧٦	٦٧,٣٩٨,٩٦٧	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 للصندوق المستثمر فيه الاستثمار في عقود المراجحة المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

١,٨ صافي التغيرات في الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	
٣٩٦,٦٥١	١,٠٨٤,٩٣٥	مكاسب محققة
١,٥٧٧,٩١٩	٧٨٦,٥٥٦	مكاسب غير محققة
١,٩٧٤,٤٨٠	١,٨٧١,٤٩١	

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للإستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك.)

٩. إستثمارات بالتكلفة المطفأة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	
١٥٠,٥٢٠,٨٣٣	-	إيداعات مرابحة - آجال استحقاق لأكثر من ثلاث أشهر
(٧٩,٩٢٧)	-	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٥٠,٤٤٠,٩٠٦	-	

١٠. صافي الاستثمار في التأجير التمويلي

عند بدء العمليات، استحوذ الصندوق على بعض الممتلكات الموجودة في مكة المكرمة، 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 الممتلكات إما بمبلغ ٦ مليار ريال سعودي في خلال نهاية ٥ سنوات الإيجار أو التصرف كوكيل حصري لبيع هذه الممتلكات محل الاتفاقية ويستحق أي زيادة عن سعر الشراء بقيمة ٦ مليار ريال سعودي زائداً عمولة 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 الأولوية في الحصول على هذا العرض.

يعتبر خيار شراء الممتلكات أقل جوهرياً من القيمة السوقية الحالية للممتلكات ومع الأخذ في الاعتبار موقع وطبيعة هذه الممتلكات. قام مدير الصندوق بإجراء تقييم للمعاملة على أساس التفاصيل الواردة أعلاه. وقرر أن اتفاقية عقد الإيجار تحتوي على عقد إيجار وصفه على أنه عقد إيجار تمويلي عند نشأة عقد الإيجار.

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	
		مستحقات الإيجار
		- أقل من سنة
٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٨١٠,٠٠٠,٠٠٠	- 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
٧,٨٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٧,٦٢٠,٠٠٠,٠٠٠	- أكثر من ٥ سنوات
١٠,٥٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٥٩٠,٠٠٠,٠٠٠	مجموع مستحقات مدفوعات الإيجار غير المخصومة
(٤,٧٨٠,٩٣٩,٢٢٧)	(٤,٥١٢,٢٢٨,٢٦١)	دخل الإيجار التمويلي غير المكتسب
٥,٨٠٩,٠٦٠,٧٧٣	٦,٠٧٧,٧٧١,٧٣٩	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة (إيضاح رقم ١٠ - ١)
(٢٤,٣٠٠)	(٧٧,٧٧١,٧٣٩)	صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
٥,٨٠٩,٠٣٦,٤٧٣	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
٥,٨٠٩,٠٣٦,٤٧٣	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	يخصم: الجزء غير المتداول
(٥,٢٩٧,١٧٥,٤٥٩)	(٥,٢٩٧,١٧٥,٤٥٩)	الجزء المتداول
٥١١,٨٦١,٠١٤	٧٠٢,٨٢٤,٥٤١	

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك).

١-١٠ حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	
-	٢٤,٣٠٠	الرصيد الافتتاحي
٢٤,٣٠٠	٧٧,٧٤٧,٧٣٩	المحمل خلال الفترة / السنة
٢٤,٣٠٠	٧٧,٧٧١,٧٣٩	الرصيد الختامي

كما هو موضح في إيضاح رقم (١) من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة، يقوم الصندوق بتقييم إمكانية استرداد مستحقات الإيجار في ضوء التأثيرات الناتجة من كورونا (كوفيد-١٩) وخلاصة ذلك من غير المتوقع استرداد مبلغ ٧٧,٧ مليون ريال سعودي. وبالتالي، تم تسجيل خسارة انخفاض للقيمة نفسها في قائمة الدخل الشامل خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م.

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 الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين). بلغت القيمة العادلة المقدرة للأصول العقارية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م: ٦,٩٦٢ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ٨,٠٢٨ مليار 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 ٢٠١٩ م: ٤٠ مليون ريال سعودي)، عند تحويل صكوك الملكية إلى الصندوق واستيفاء جميع الشروط بموجب اتفاقية البيع والشراء وملحقاتها. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م، تم تحويل ٧٢ من أصل ٧٣ عقار (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ٧١ من أصل ٧٣ عقار) تحت اسم الصندوق. من المتوقع أن يتم نقل الممتلكات المتبقية في نهاية عام ٢٠٢٠ م.

١٢. مصروفات مستحقة والتزامات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	
٢٢,٩٥٧,٩٠٥	٧,٧٦٥,٨٤١	مستحقات أنعاب إدارة
١٧٤,٥٢١	١٧٤,٥٢١	مستحقات أنعاب حفظ
١,٣٥٩,١٠٢	٢,١٧٠,٩٦٨	التزامات أخرى
٢٤,٤٩١,٥٢٨	١٠,١١١,٣٣٠	

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، بنك الإنماء (الشركة الأم لمدير الصندوق) والمنشآت المتعلقة بالبنك ومدير الصندوق.

ويتضمن حساب الوحدات التي تحتفظ بها الأطراف ذات العلاقة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	عدد الوحدات	
١٧,١١٨,٢٧٦	١٧,١١٨,٢٧٦		شركة الإنماء للاستثمار
١١١,٠٥٧,٨٨١	١١١,٠٥٧,٨٨١		مصرف الإنماء
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠		شركة جبل عمر للتطوير

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للإستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك).

١٣. المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

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

أطرف ذات علاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملات	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (غير مراجعة)
شركة الإنماء للإستثمار	مدير الصندوق	أتعاب إدارة	١٩,٢٤٤,٧٩٣	٢٢,٥٦١,٧٢٤
شركة جبل عمر للتطوير	مالك الوحدات	دخل ايجار تمويلي	٢٦٨.٧١٠.٩٦٦	٢٦٨,٧١٠,٩٦٨
مجلس ادارة الصندوق	أعضاء مجلس ادارة لصندوق	أتعاب مجلس ادارة الصندوق	١٥٠.٠٠٠	٢٥,٠٠٠

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

أطرف ذات علاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملات	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)
شركة الإنماء للإستثمار	مدير الصندوق	أتعاب إدارة مستحقة	٧,٧٦٥,٨٤١	٢٢,٩٥٧,٩٠٥
مصرف الإنماء	مالك الوحدات	ايداعات مرابحة	-	١٥٠.٥٢٠.٨٣٣
		النقد لدى البنك	٢.٧١٢.١٢٢	١.٢٨١.٦٩٤
شركة جبل عمر للتطوير	مالك الوحدات	صافي الاستثمارات في العقود التمويلية	٦.٠٧٧.٧٧١.٧٣٩	٥.٨٠٩.٠٦٠.٧٧٣
	مالك الوحدات	المستحق عند تحويل صكوك الملكية	٣.٠٠٠.٠٠٠	٤.٠٠٠.٠٠٠

١٤. توزيعات حاملي الوحدات

خلال الفترة، وافق مجلس إدارة الصندوق على التوزيع للملكي الوحدات وفقاً للشروط والأحكام بمبلغ ٢٤٣,٦ مليون ريال سعودي في مايو ٢٠٢٠ م (٣٠ يونيو ٢٠١٩ م: ٢٤٣,٦ مليون ريال سعودي).

١٥. الالتزامات المحتملة والارتباطات الرأس مالية

الالتزامات المحتملة

كما هو موضح في إيضاح رقم ١ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة، تم استلام مطالبية للصندوق من قبل شركة جبل عمر للتطوير للأقساط الإيجارات التي تم دفعها مقدماً للفترة من ١٠ مارس ٢٠٢٠ م إلى ٨ مايو ٢٠٢٠ م. ويرجع ذلك إلى التأثيرات المباشرة من كورونا (كوفيد-١٩) على قطاع الضيافة بشكل أكثر وتحديداً في منطقتين مكة المكرمة والمدينة المنورة بالملكة العربية السعودية. لا يزال الصندوق بحاجة إلى تقييم نتيجة لتلك المطالبات ولا يمكن قياس مبلغ الالتزام المحتمل بدقة وبالتالي، لم يتم تسجيل أي مخصص في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. علماً أن المبالغ الإيجارية المستلمة مقدماً للفترة المذكورة هي ٨٨ مليون ريال.

الارتباطات الرأس مالية

لم تكن هناك ارتباطات محتملة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للإستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك).

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 الهامة 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 (كالمشتقة من الأسعار)؛ و
- المستوى الثالث-مدخلات الأصول أو الالتزامات التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (غير قابلة للملاحظة).

تتضمن الإستثمارات 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.

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، أصول والتزامات الصندوق (حسب الفئة) المقاسة بالقيمة العادلة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٦٧,٣٩٨,٩٧٦	-	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)
-	٢٠٥,٥٢٧,٤٧٦	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)

تصنيف الأدوات المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	الإصول المالية بالتكلفة المطفأة
١,٢٨١,٦٧٥	٢,٧١٠,٠٨٨	النقد ومعادلات النقد
٥,٨٠٩,٠٦٠,٧٧٣	٦,٠٧٧,٧٧١,٧٣٩	صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
١٥٠,٤٤٠,٩٠٦	-	إيداعات مرابحة لدى البنوك المحلية - استحقاق الأصل لأكثر من ثلاث أشهر
٢٠٥,٥٢٧,٤٧٦	٦٧,٣٩٨,٩٦٧	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثمار في صندوق عام
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	الالتزامات المالية بالتكلفة المطفأة المستحق عند تحويل صكوك الملكية

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للإستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك).

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 الإستثمار.

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ م (غير مراجعة)	
١٠,٠١٩٤	٩,٩٠٤٤	سعر الوحدة المحتسب وفقاً للقوائم المالية الأولية الموجزة
٠,٠٠١٠	٠,١٢٧٦	تأثير الخسائر الائتمانية المتوقعة على سعر الوحدة (أ)
١٠,٠٢٠٤	١٠,٠٣٢٠	سعر الوحدة المحتسب لأغراض المتاجرة

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 ٢٠٢٠ م (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م).

١٩. اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٢٦ ذو الحجة ١٤٤١ هـ الموافق ١٦ أغسطس ٢٠٢٠ م.