

التقرير السنوي لعام 2021م لصندوق الإِنماء مكة العقاري

تقرير الإِنماء لصندوق



1. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق:

الأسواق التجارية	الفنادق
<ul style="list-style-type: none">• سوق الخليل 1• سوق الخليل 2	<ul style="list-style-type: none">• فندق أجنحة هيلتون• فندق حياة ريجنسي• فندق كونراد

2. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها:

لا يوجد بالوقت الحالي أصول إضافية مستهدفة للاستثمار.

3. توضيح نسبة قيمة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة:

أصول الصندوق مؤجرة بالكامل لشركة جبل عمر للتطوير بسعر أجرة سنوي ثابت. علماً أن متوسط قيمة أصول الصندوق هي 6.716 مليار ريال سعودي لعام 2021م وذلك بناءً على متوسط آخر تقييم عقاري لأصول الصندوق من قبل مقيمين عقاريين مستقلين.

4. نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق:

جميع أصول الصندوق مؤجرة بالكامل لشركة جبل عمر للتطوير بعقد أجرة سنوي ثابت.

5. وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق - حيثما ينطبق-، والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة (إن وجد):

لا يوجد مؤشر استرشادي للصندوق، وذلك لأن الصندوق مغلق غير متداول

6. جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق):

2021	2020	2019	
6,425,511,380	6,019,899,117	6,101,798,190	صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية
10.5509	9.8849	10.0194	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية
10.5509	9.9044	10.0194	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية
10.1878	9.8849	10.0106	أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية
609,000,000	609,000,000	609,000,000	عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية
0.10	0.40	0.80	توزيع الدخل لكل وحدة (إن وجدت)
0.756%	0.542%	0.836%	نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	نسبة الأصول المقرضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها

7. سجل الأداء:

أ. العائد الإجمالي لسنة، وثلاثة سنوات، وخمسة سنوات (أو منذ التأسيس):

منذ التأسيس	ثلاثة سنوات	سنة واحدة
1,916,487,670	1,286,314,054	540,844,055

ب. العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس):

2021	2020	2019	*2018
540,844,055	194,497,348	550,972,650	630,173,617

*أرباح عام 2018م شاملة جزء من عام 2017م "بداية الصندوق"

ج. جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام:

المصرفات	القيمة	النسبة من صافي الأصول	نسبة الحد الأعلى حسب مذكرة الشروط والأحكام
أتعاب الإدارة	47,642,453	%0.741	0.75% من صافي قيمة الأصول سنويا.
رسوم الحفظ	700,000	%0.011	0.015% من صافي قيمة الأصول وبحد أعلى 700,000 ريال سعودي سنويا.
المصاريف الإدارية والتشغيلية الأخرى	914,549	%0.0142	بحد أقصى 0.05% من صافي قيمة الأصول سنويا.
إجمالي المصرفات	49,255,051	%0.7662	
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين			بحد أعلى 100,000 ريال سعودي سنويا
أتعاب المحاسب القانوني			70,000 ريال سعودي سنويا

* لم يقم مدير الصندوق بالإعفاء عن أي رسوم أو تخفيضها خلال السنة

8. التغييرات الأساسية أو الغير أساسية التي حدثت خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق:

- تم تحديث شروط وأحكام الصندوق بتاريخ 2021/09/09م والتي تتضمن التعديلات التالية; علماً أن هذه التحديثات لم تؤثر أداء الصندوق.
- تم تعديل شروط وأحكام الصندوق لغرض الالتزام بملحق رقم (1) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 2021-22-2 وتاريخ 1442-7-12هـ الموافق 2021-2-24م
- تم تعديل حقوق التصويت لغرض الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 2021-22-2 وتاريخ 1442-7-12هـ الموافق 2021-2-24م.
- تم تحديد تاريخ التشغيل الفعلي للصندوق، حيث أن الشروط والاحكام السابقة حددت الحد الأعلى لتاريخ التشغيل.
- تم تحديث مادة تفاصيل الأصول العقارية.
- تم التحديث فيما يخص ضريبة القيمة المضافة.
- تم تحديث قائمة الصناديق الاستثمارية التي يشرف عليها بعض أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
- تم تحديث معلومات رئيس مجلس إدارة الصندوق.
- تم تحديث معلومات عضو مجلس إدارة الصندوق.
- تم تحديث عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق

• في عام 2020م قدم مستأجر أصول الصندوق (شركة جبل عمر للتطوير) طلب إعفاء من دفع الأجرة استناداً إلى تأثير منفعة الأصول المستأجرة بسبب الآثار التي أحدثتها جائحة فايروس كورونا. وبعد دراسة مدير الصندوق للمستندات المقدمة من المستأجر وتقييم الضرر الواقع على منفعة أصول الصندوق في ظل الإجراءات الاحترازية الصادرة من الجهات المختصة لمواجهة انتشار فايروس كورونا كوفيد-19 والتي من ضمنها: تعليق مناسك العمرة وتخفيض أعداد الحجاج لموسم 1441هـ وغيرها من الإجراءات، فقد وافق مجلس إدارة الصندوق على إعفاء مستأجر أصول الصندوق من دفع الأجرة المستحقة للفترة من 10 مارس 2020م إلى 01 نوفمبر 2020م. وبموجب هذا القرار تم إعادة تخصيص الإيجار المدفوع مقدماً من قبل المستأجر للفترة الممتدة من 10 مارس 2020م إلى 08 مايو 2020م، ليكون كرصيّد دائن على الصندوق لصالح المستأجر على أن يُستخدم لسداد الأجرة للفترة المستقبلية. كما أن قرار الإعفاء تم بناءً على دراسة المستندات المالية التي تُثبت وجود ضرر مؤقت على أصول الصندوق المؤجرة وذلك بسبب الظروف الاستثنائية الطارئة. خلال عام 2021م لم تلتزم شركة جبل عمر للتطوير (مستأجر أصول الصندوق) بدفعها للأجرة، حيث طلبت من مدير الصندوق الإعفاء من الدفعة الإيجارية المستحقة وذلك لاستمرار تضرر المنفعة بسبب مواصلة العمل بالإجراءات الاحترازية الصادرة من الجهات المختصة، وعليه وضح مدير الصندوق أن فترة الاستحقاق الحالية اختلفت معطياتها بشكل كبير عن عام 2020م وذلك بسبب تخفيف الإجراءات الاحترازية ذات الصلة بالسفر والعمرة والزيارة عما كان عليه في فترة الحظر المطلق. وقد طلب مدير الصندوق من مستأجر أصول الصندوق تزويده بإثباتات الضرر الواقعة على منفعة أصول الصندوق، وسيقوم مدير الصندوق بعد استلامه للمستندات المقدمة من المستأجر وتقييم الضرر الواقع على منفعة أصول الصندوق بتقدير الضرر الواقع والنظر بالتوصية بإعفاء المستأجر من دفع الأجرة عن الفترة ذات الصلة بشكل كلي أو جزئي، أو مخاطبة مستأجر أصول الصندوق بخصوص دفع الأجرة والتوجه للمسار القانوني للمطالبة بسداد الأجرة الغير مدفوعة عن عام 2021م.

وبناءً على عدم التزام شركة جبل عمر للتطوير بدفع الأجرة فقد قامت شركة جبل عمر للتطوير بتاريخ 12 سبتمبر 2021م بتقديم عرض غير ملزم للصندوق والمتضمن رغبة شركة جبل عمر للتطوير بالاستحواذ على أصول صندوق الإنماء مكة العقاري وتسوية الالتزامات الثابتة في ذمة الشركة المستحقة والمستقبلية الناتجة عن العقود المبرمة بين الصندوق والشركة، والمتمثلة بشكل رئيسي في الالتزامات المالية الناشئة عن العقود المبرمة لحين انتهاء مدة عقد التأجير أو حلول فترة ممارسة حق الشراء، وفقاً للتفاصيل الواردة في شروط وأحكام الصندوق. العرض المستلم يتضمن بشكل رئيسي قبول عوض عيني (يتمثل في أسهم ملكية بشركة جبل عمر للتطوير) مقابل التخارج من أصول الصندوق لصالح شركة جبل عمر للتطوير، وفق معامل مبادلة محددة، وبعد دراسة العرض من قبل مدير الصندوق والمستشار المالي للصندوق (شركة جي آي بي كابتال)، وبعد استعراض نتائج التقييم العقاري لأصول الصندوق وأصول شركة جبل عمر للتطوير المعد من قبل مقيم عقاري مستقل، وبناءً على المفاوضات بين الطرفين ومستشاريهم؛ وبناءً على طلب مدير الصندوق فقد قامت شركة جبل عمر للتطوير بتعديل العرض وقيامها بإصدار 225,134,162 سهم جديد عادي لصالح مالكي وحدات الصندوق باستثناء شركة جبل عمر للتطوير، وتغيير معامل المبادلة ليصبح 0.4423 سهم جديد مقابل كل وحدة من وحدات الصندوق بدلاً عن العرض الأساسي والمتمثل في إصدار 0.3793 سهم جديد مقابل كل وحدة من وحدات الصندوق.

وبناءً على توصية مدير الصندوق بخصوص عرض شركة جبل عمر للتطوير، فقد صدر قرار مجلس إدارة الصندوق بالموافقة على التغييرات الأساسية في شروط وأحكام الصندوق بما يتيح خيار التخارج العيني لمالكي الوحدات وفقاً للعرض المعدل المقدم من قبل شركة جبل عمر للتطوير. كما أن هذه التغييرات الأساسية في شروط وأحكام الصندوق لا تعد نافذة إلا بعد الموافقة عليها من قبل مالكي وحدات الصندوق وهيئة السوق المالية، وفقاً للإجراءات النظامية ذات العلاقة. وبناءً على قرار مجلس الإدارة فقد قام مدير الصندوق بالإعلان عن اجتماع مالكي وحدات الصندوق للسادة مالكي الوحدات للتصويت على إجراء تغييرات أساسية لشروط وأحكام الصندوق بما يتيح خيار التخارج العيني. (وقد تم لاحقاً في بداية عام 2022م عقد اجتماع مالكي الوحدات وكانت نتيجة تصويت مالكي وحدات الصندوق بالموافقة على

إجراء التغييرات الأساسية في شروط وأحكام الصندوق بما يتيح خيار التخارج العيني، كما تم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على هذه التغييرات، وبناءً عليه فإن مدير الصندوق يقوم حالياً باستكمال الإجراءات المتعلقة بالعقود ذات العلاقة للتوقيع على اتفاقية الصفقة.)

9. تقرير مجلس إدارة الصندوق متضمن الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها، وبما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه:

- قام مدير الصندوق بالاجتماع مع أعضاء مجلس إدارة الصندوق أربع مرات خلال عام 2021م، لمناقشة التالي:
- الخطابات المرسلة من وإلى مدير الصندوق وذلك بخصوص الدفعات الإيجابية غير المستلمة من قبل المستأجر (شركة جبل عمر للتطوير).
 - إخطارات مدير الصندوق لمستأجر الأصول بخصوص الدفعات الإيجابية ومناقشة مخالفات المستأجر ومنها عدم إكمال تحويل الصكوك وعدم الوفاء بالشروط اللاحقة.
 - مطالبات مدير الصندوق للمستأجر بتقديم المستندات والإثباتات الخاصة بتضرر أصول الصندوق من الجائحة.
 - كما قام مجلس إدارة الصندوق بتوجيه مدير الصندوق بتجهيز ما يلزم من أوراق ثبوتية للتوجه إلى المسار القانوني إذا لم تلتزم شركة جبل عمر للتطوير بدفع الأجرة وذلك بناء على إشارة مدير الصندوق بعدم التزام مستأجر أصول الصندوق دفع الأجرة مستنداً على معطياته بخصوص تأثر أصول الصندوق بالإجراءات الاحترازية لمواجهة جائحة كورونا "كوفيد19" مما أثر على أداء الصندوق والتزاماته اتجاه تحقيقه لأهدافه خلال عام 2021م.
 - استعرض مدير الصندوق العرض غير الملزم من قبل شركة جبل عمر للتطوير وذلك بخصوص إصدار شركة جبل عمر للتطوير أسهماً جديدة إلى مالكي الوحدات باستثناء الوحدات الخاصة بشركة جبل عمر للتطوير. وذلك مقابل:
 - تسوية جميع التزامات الدفع وأي مطلوبات أخرى مستحقة على شركة جبل عمر للصندوق و/أو أي كيانات أخرى مرتبطة بالصندوق.
 - التنازل من قبل الصندوق والكيانات المرتبطة بالصندوق عن جميع حقوقهم المتعلقة بالأصول، بما في ذلك حقوق الملكية وأي حقوق أخرى.
 - كما استعرض مدير الصندوق ملخص شروط وأحكام العرض ووضح أبرز الخطوات المتعلقة بالعرض المقدم من قبل شركة جبل عمر للتطوير وهي أن يقوم مدير الصندوق بدراسة العرض عبر الاستعانة بمستشارين مختصين وتقديم تقرير بملخص الدراسة لمالكي الوحدات يلي ذلك قبول أو رفض مدير الصندوق العرض المقدم. وقد تم التعاقد مع مستشارين مختصين لتقديم رأي مستقل وعادل بشأن الصفقة وسيقوم مدير الصندوق بعرض التقرير المقدم من المستشارين لمالكي الوحدات خلال اجتماع مالكي الوحدات ليتسنى لمالكي الوحدات اتخاذ قرارهم بشأن التصويت على تعديل شروط وأحكام الصندوق بما يتيح خيار التخارج العيني في حال قبول العرض.
 - استعرض مدير الصندوق للسادة الأعضاء كامل العروض المقدمة من قبل المستشارين الماليين لمدير الصندوق ومنها: نطاق العمل وطريقة إجراء التقييم والجدول الزمني ورسوم التقييم وذلك لمشاركة رأي المستشار المالي العادل حول العرض المقدم من شركة جبل عمر للتطوير وذلك لكل مستشار مالي على حدة. وبعد الاطلاع على العروض المقدمة من قبل المستشارين الماليين المختصين من الجانب الفني والمالي، فقد أوصى مدير الصندوق بالتعاقد مع جي آي بي كابتال.
 - قام المستشار المالي للصندوق (جي آي بي كابتال) باستعراض نتائج أعماله وذلك بخصوص مسودة العرض المعدل غير الملزم المقدم من قبل شركة جبل عمر للتطوير. حيث عرض المستشار المالي لأعضاء مجلس الإدارة

طريقة التقييم المختارة والرأي العادل وذلك في نطاق أعمال الدراسة المطلوبة. كما وضع المستشار المالي للصندوق في البداية أن عملية التقييم الشاملة تطلبت جمع معلومات من مصادر مختلفة مثل المقيمين العقاريين ومدير الصندوق وشركة جبل عمر للتطوير والمستشارين القانونيين بالإضافة الى معلومات السوق، ونظرًا لطبيعة الصندوق كونه صندوقاً عقارياً مغلقاً، فقد اعتمدت الدراسة على ثلاثة مناهج أساسية في تقييم القيمة العادلة للصندوق:

1. معدل الرسملة.

2. التدفق النقدي المخصوم.

3. تقارير التقييم المستقلة.

كما تم استخدام أيضاً مقاييس التقييم الثانوية للتحقق من سلامة تحليل المستشار المالي. وبالنسبة للصفحة التي سيتم تنفيذها من خلال آلية مقايضة الأسهم بين الشركة والصندوق، فإن سعر سهم الشركة هو مرجع التقييم الرئيسي، مع العلم بأن المستشار المالي اعتمد على بيانات التقييمات العقارية المستقلة للأصول كمصدر تقييم آخر.

○ وبناء على ما ورد في تقرير المستشار المالي للصندوق بخصوص مسودة عرض شركة جبل عمر للتطوير المحدث، وما بنى عليه المستشار المالي من عناصر تفيد بأن مسودة العرض المحدث من شركة جبل عمر للتطوير يعد عرضاً عادلاً، وبعد النظر في تقرير تقييم الأصول العقارية لشركة جبل عمر الصادر من مقيم عقاري مستقل وبعد قيام شركة جبل عمر للتطوير باتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة لمعالجة معظم بنود التحفظ المحاسبي المقدم من قبل المراجع الخارجي حيال قدرة الشركة على الاستمرارية في الكفاءة المالية للوفاء بالتزاماتها التمويلية وذلك من خلال إعادة جدولة وهيكلتها علاقاتها التمويلية مع الغير؛ وبعد إجراء مدير الصندوق للعناية اللازمة المرتبطة بمسودة العرض من عدة جوانب لها تأثير في موازنة المصالح المرتبطة بالكي الوحدات فيما يتعلق بمسودة العرض المحدث من قبل شركة جبل عمر للتطوير؛ فقد قام مدير الصندوق بالرفع بالتوصية لمجلس إدارة الصندوق بقبول إجراء التغييرات الأساسية في مذكرة شروط وأحكام الصندوق بما يتيح خيار التخارج العيني لمالكي الوحدات وفقاً لمسودة العرض المحدث من قبل شركة جبل عمر للتطوير، وذلك مشروط باستلام مدير الصندوق للعرض المتوافق مع مسودة العرض المحدث موقعا ومعتماً من قبل شركة جبل عمر للتطوير

كما قام مجلس إدارة الصندوق بالتوصيات التالية خلال عام 2021م:

- الموافقة على إجراء توزيع نقدي جزئي نصف سنوي وقدره 10 هلالات لكل وحدة وذلك عن الفترة من 9 نوفمبر 2020 م إلى 8 مايو 2021 م، حيث تكون أحقية التوزيعات لمالكي الوحدات في يوم الأحد 6 يونيو 2021م.
- توجيه مدير الصندوق بالاستمرار والمتابعة مع مستأجر الأصول لاستكمال تقديم المستندات التي تثبت الضرر.
- توجيه مدير الصندوق بالاستمرار والمتابعة مع مستأجر أصول الصندوق لتحويل الدفعة الإيجارية المستحقة للفترة 9 مايو 2021م إلى 8 نوفمبر 2021م.
- توجيه مدير الصندوق بالاستمرار والمتابعة مع مستأجر الأصول لتصحيح حالات الإخلال ورفع المستندات لأعضاء المجلس وذلك خلال شهر من اجتماع مجلس إدارة الصندوق.
- الموافقة على التعاقد مع المستشار المالي جي آي بي كابييتال حسب توصية مدير الصندوق وذلك وفقاً لنطاق العمل.
- إشارة إلى النسخة المقترحة لتحديث مذكرة شروط وأحكام الصندوق والمرسلة من قبل مدير الصندوق عبر البريد الإلكتروني بتاريخ 21 / 12 / 2021 م، فإن مجلس إدارة الصندوق وافق على التعديلات الأساسية المذكورة في شروط وأحكام الصندوق، والتي منها ما يتيح خيار التخارج العيني لمالكي الوحدات وفقاً للعرض المحدث المقدم من قبل شركة جبل عمر للتطوير وذلك مشروط باستلام مدير الصندوق للعرض المحدث المتوافق مع مسودة العرض موقعاً ومعتماً من قبل شركة جبل عمر للتطوير، مع العلم أن هذه التغييرات الأساسية

لشروط وأحكام الصندوق لن تكون نافذة إلا بعد الموافقة عليها من قبل مالكي وحدات الصندوق وهيئة السوق المالية وفقاً للإجراءات النظامية ذات العلاقة.

10. بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها:

لا ينطبق - حيث أن مدير الصندوق لم يحصل على أي عمولات خلال الفترة.

11. تقرير تقييم المخاطر:

نوع المخاطر	وصف المخاطر	التقييم
أ. المخاطر المرتبطة بالاستثمار بالصندوق:		
<p>طبيعة الاستثمار وعدم ضمان عوائد الاستثمار</p>	<p>عملية الاستثمار في الصندوق تتطلب التزاماً من قبل المستثمرين كما هو موضح في الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، وليست هناك أي ضمانات لتحقيق عائدات للمستثمرين على رأس المال المستثمر. علاوة على ذلك، لن يكون هناك أي ضمان بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو في أي وقت على الإطلاق. وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصول الصندوق أو التصرف فيها، أو قد لا تكون هناك إمكانية؛ إذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع؛ لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها خلال الإطار الزمني المحدد للصندوق. وبناءً على ما سبق، فإن الصندوق قد لا يتمكن أبداً من تحقيق أية عائدات على أصوله.</p> <p>وليس هناك ضمان بأن تتناسب العوائد التي سيتم تحقيقها مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات الواردة في الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق. من الممكن أن تنخفض قيمة الوحدات في الصندوق، كما أنه من المحتمل أن يخسر المستثمرون بعض أو كل رأس المال المستثمر</p>	<p>1. عملت شركة الإنماء للاستثمار على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية قبل إطلاق الصندوق وذلك من خلال إعداد دراسة جدوى للمشروع تبين الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف.</p> <p>2. طبيعة الاستثمار تعد متوسطة المخاطر؛ نظراً لأن الاستثمار مدعم بأصول عقارية تقع في منطقة مميزة، ولكون مستأجر الأصول متخصص بالاستثمار في القطاع العقاري، ولا يعد هذا النشاط نشاطاً حديثاً عليه.</p> <p>3. فيما يتعلق بعدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار، فقد حرص مدير الصندوق على تخفيف هذه المخاطرة، وذلك بتضمين اتفاقية التعهد بالبيع المبرمة مع المستأجر حيث أن حق إعادة الشراء يسقط في حال تعثر المستأجر في سداد الدفعات الإيجارية لثلاث فترات متتالية.</p>

	في المشروع. ولن يكون هناك أي ضمان بأن يحقق الصندوق العوائد المستهدفة.	
بصورة عامة تصنف تغيرات ظروف السوق بشكل خاص في منطقة المشروع على أنها ذات احتمالية تأثير متوسطة، وذلك لقربها من المسجد الحرام واعتمادا على نسب التشغيل والإسكان العالية على مدار العام، وبسبب أوضاع جائحة فيروس كورونا والإجراءات الاحترازية، تم تخفيض أعداد الزائرين للمسجد الحرام مما أدى إلى انخفاض نسبة التشغيل والإسكان في المنطقة المركزية، وعليه ترتب على ذلك إعفاء جزء من دفعات الإيجار المتفق عليها.	سوف يعتمد الأداء المستقبلي للصندوق بشكل كبير على التغييرات التي تطرأ على ظروف العرض والطلب فيما يتعلق بقطاع العقارات بشكل عام وفي منطقة المشروع على وجه الخصوص، والتي من الممكن أن تتأثر بالظروف الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلية، والمنافسة المتزايدة والتي من الممكن تؤدي إلى انخفاض في قيمة العقارات. يجوز لمجلس إدارة الصندوق، حسبما تكون عليه ظروف السوق والتدفقات النقدية للصندوق، تغيير الاستراتيجية للمشروع، ومن الممكن أن يكون لهذه التغييرات تأثيراً سلبياً كبيراً على أداء الصندوق وقيمة وحداته.	تغير ظروف السوق
في حال وجود تضارب للمصالح في الأنشطة المتعلقة بالصندوق فسيتم بالإفصاح عن ذلك.	قد يكون الصندوق معرضاً لحالات تعارض مختلفة في المصالح نظراً لأن مدير الصندوق وشركاته التابعة، ومديري كلٍ منها، ومسؤوليها والمشاركين فيها، من هم في الوقت الحاضر، أو قد يصبحون في المستقبل، منخرطين في مجموعة واسعة من الأنشطة العقارية والأنشطة التجارية الأخرى، وقد يتعامل الصندوق، من وقتٍ لآخر مع أشخاص، أو منشآت، أو مؤسسات، أو شركات مشاركين مع الشركات التابعة للصندوق بحثاً عن فرص استثمارية، وفي ظل تلك الظروف فإن مصالح أعضاء المجلس غير المستقلين، أو إدارة الصندوق والمشاركين، أو الشركات التابعة، قد تتعارض مع مصالح الصندوق، وسوف يحل ميثاق حوكمة الشركة كيفية التعامل مع قضايا تعارض المصالح، وضمن الحفاظ على مصالح مالكي الوحدات في المرتبة الأولى.	التضارب المحتمل للمصالح
كما سوف يمتنع عضو مجلس إدارة الصندوق عن التصويت على أي قرار يتخذه مجلس إدارة الصندوق في شأن أي أمر يكون لذلك العضو أي مصلحة خاصة مباشرة فيه أو غير مباشرة فيه، ويجب أن يقوم ذلك العضو بالإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن أي مصلحة من ذلك القبيل.		

<p>يسعى مدير الصندوق إلى تحقيق العائد المطلوب وفقاً لعقود الإيجار مع مستأجر أصول الصندوق، كما يقوم مدير الصندوق بالزيارات الدورية لأصول الصندوق ومستأجر أصول الصندوق وذلك للإشراف على الاداء ولغرض تحقيق الهدف الأساسي للصندوق والذي يعتمد عليه توزيع الأرباح لمالكي الوحدات ومن ثم التخارج من خلال بيع الأصول.</p>	<p>لن يكون هناك أي ضمان بأن تطوير أصول الصندوق وبيعها سوف يحقق الأرباح المستهدفة من قبل مدير الصندوق، أو أن الصندوق سوف ينجح في تجنب الخسائر أو أن النقد الناتج عن عمليات البيع سوف يكون متاحاً للتوزيع على مالكي الوحدات، لذلك لن يكون للصندوق أي مصدر للأموال كي يدفع منها توزيعات على مالكي الوحدات بخلاف العائدات الرأسمالية التي من الممكن أن تأتي من بيع أصول الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، فإن قيام مدير الصندوق بأي توزيعات على مالكي الوحدات قد يكون مقيداً بشروط يفرضها البنك الممول.</p>	<p>التوزيعات</p>
<p>ب. المخاطر المرتبطة بوحدات الصندوق</p>		
<p>تتواجد أصول الصندوق بمنطقة واحدة وذلك بناء على الهدف الأساسي للصندوق، حيث أن احتمالية تأثر نتائج الصندوق ومركزه المالي بالأوضاع الاقتصادية تكون واردة، وذلك قد يحدث بأسباب عدة منها-على سبيل المثال لا الحصر:- القوانين الحكومية التي يتم فرضها بصورة خاصة، أو الأحداث الخاصة بجائحة فيروس كورونا التي أدت إلى تقليل نسب التشغيل والإسكان إلى أدنى مستويات منذ تأسيس الصندوق.</p>	<p>سوف تتأثر نتائج الصندوق ومركزه المالي بالأوضاع الاقتصادية في المملكة العربية السعودية، والظروف الاقتصادية العالمية التي تؤثر على الاقتصاد السعودي، وسوف تتركز استثمارات الصندوق بالاستحواذ على عقارات مدرة للدخل بمدينة مكة المكرمة، وبالتالي فإن أي انكماش في قطاع السياحة والضيافة والأسواق التجارية بمدينة مكة المكرمة على وجه الخصوص سوف يؤثر سلباً على أداء الصندوق، كما أن التأثير الناتج على السيولة من شأنه أن يؤثر سلباً على الطلب في إطار القطاع العقاري والقوة الشرائية. إضافة إلى ذلك، فإن أي تغير سلبي في قطاع الحج والعمرة، له أثر سلبي على أعمال الصندوق، ومركزه المالي، ونتائج عملياته.</p>	<p>تركز الاستثمارات في منطقة واحدة</p>
<p>يتمثل الهدف الرئيسي للصندوق في الاستحواذ على عدد من أصول عقارية مدرة للدخل "عدد 3 فنادق ومجمعين تجاريين"، والواقعة ضمن المرحلة الأولى من مشروع شركة جبل عمر للتطوير. وبالرغم من تنوع الأصول، إلا أن عقد الإيجار موقع مع طرف واحد</p>	<p>قد يمتلك الصندوق أصولاً قليلة وكبيرة نسبياً كنسبة من رأسمال الصندوق، وبالتالي فإن سوء أداء عدد صغير من الأصول أو أصل واحد، قد يؤدي إلى انخفاض أعلى نسبياً في رأسمال الصندوق مما لو كان قد تم توزيع رأس المال على عدد أكبر من الأصول.</p>	<p>قلة التنوع</p>

<p>وذلك بناء على هيكلية الصندوق في الشروط والأحكام.</p>		
<p>ج. المخاطر المرتبطة بأصول الصندوق:</p>		
<p>عملت شركة الإِنماء للاستثمار على تحري وتوقع الجدوى الاستثمارية للصندوق قبل اطلاقه، وذلك من خلال إعداد دراسة جدوى للمشروع تبين الوضع الاقتصادي والسوق المستهدف وجدوى المشروع وفقاً للهدف المحدد، وتقييم الأصل المستهدف من قبل مثنين عقاريين معتمدين. كما يعمل مدير الصندوق على مراجعة ظروف السوق والمعطيات المستجدة والتوصية لمجلس إدارة الصندوق باتخاذ القرارات التي تصب في مصلحة مالكي الوحدات. وبكل حال، فإنه لا يمكن لمدير الصندوق التنبؤ بالتغيرات المرتبطة بأحداث غير متوقعة -كالقوة القاهرة مثلاً-، وبالتالي فإنه من المحتمل ألا يتمكن مدير الصندوق من تفادي تأثيراتها على الصندوق.</p>	<p>بشكل عام، يخضع العائد على الاستثمار في العقارات لعدد من العوامل المترابطة، بما في ذلك التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية الإقليمية أو المحلية أو الدولية، والظروف السلبية في السوق المحلي، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي الممتلكات، وشغور العقارات لفترات طويلة، والتغيرات في توفر التمويل، والتغيرات في تكلفة التمويل (في حال حصول الصندوق على تمويل)، ومعدلات الضرائب العقارية، وغيرها من النفقات التشغيلية والأنظمة والقوانين واللوائح البيئية، والأنظمة والقوانين ذات العلاقة بالبح والعمرة، والقواعد الحكومية والسياسات المالية الأخرى، والمطالب البيئية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في ميزة النسبية لأنواع ومواقع ممتلكات الصندوق، والمخاطر الناجمة عن الاعتماد على تدفقات نقدية، والتأخر في تحصيل الإيجارات، وكذلك حوادث القوة القاهرة، والخسائر غير القابلة للتأمين، وعوامل أخرى خارجة عن سيطرة مدير الصندوق.</p> <p>وقد يؤدي حدوث أي من هذه العوامل، أو أي مجموعة منها مجتمعة، إلى مخاطر جسيمة تؤثر سلباً على قيمة الأصول العقارية، وعلى قدرة الصندوق على توليد أي عائدات على استثماراته.</p>	<p>المخاطر العامة للاستثمار في العقارات</p>
<p>فيما يتعلق بمخاطر إدارة الأملاك بخصوص عدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار، اعتمدت الاتفاقيات المبرمة على تأجير أصول الصندوق بشكل كامل على مستأجر واحد مما لا يلزم الصندوق في تعيين</p>	<p>تتضمن إدارة الأملاك والتشغيل لمشروع عقاري، عدة مخاطر، منها على سبيل المثال لا الحصر:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. التأخير في تحصيل العوائد الإيجارية. 2. تجاوز التكاليف المحددة للصيانة والتشغيل. 3. ضعف جودة الإدارة. 	<p>مخاطر إدارة الأملاك</p>

<p>مدير املاك لكن تخضع الصندوق لمخاطر اخرى حسب ما هو موضح في هذا التقرير وشروط واحكام الصندوق.</p>	<p>4. عدم القدرة على تشغيل الفنادق بطاقتها الاستيعابية (نسبة الإشغال). 5. عدم القدرة على تسويق الأصول وتنويع المستأجرين. 6. القوة القاهرة.</p> <p>إن البدء في مشروع جديد ينطوي أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها تأخر الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة للتشغيل، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة لإدارة الأملاك، وبحكم أن الاستثمار في الوحدات بالصندوق هو استثمار غير مباشر في المشروع، فإن تشغيل الأصول سيكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة وحدات الصندوق في حال تعثر أو تأخير تحصيل العوائد الإيجارية.</p>	
<p>بناءً على هيكله الصندوق قبل إنشائه والتي أجريت عن طريق تحري لملكية البائع للعقارات واخذ اشتراطات تعاقدية ذات الصلة لحماية مالكي وحدات الصندوق. كما أنه تم إصدار صك شامل لكامل مشروع جبل عمر وأنه جاري العمل على فرز الوحدات المملوكة للصندوق. كما أن مدير الصندوق سيتخذ جميع الإجراءات القانونية اللازمة في حال حدوث أي من المخاطر المذكورة.</p>	<p>تؤدي ملكية العقارات في المملكة العربية السعودية إلى نشوء عدد من المسائل، وخصوصاً بعض النزاعات بخصوص تعدد ادعاء الملكية، ونظراً لعدم وجود سجل مركزي للأراضي، فقد يؤدي ذلك إلى نزاعات على الحيازة والملكية، وقد لا يتوافر إثبات قاطع على الملكية فيما يتصل بالأصول العقارية التي يقوم الصندوق بشرائها، فضلاً عن ذلك، فقد تنشأ نزاعات قانونية فيما يتصل بالأصول العقارية التي يستحوذ عليها الصندوق، الأمر الذي قد يضعف من قدرة الصندوق على التصرف بالأصول العقارية أو نقلها مع توفير حق ملكية واضح، وقد يؤدي الأمر، في بعض الحالات، إلى فقدان الصندوق لملكية أراضي كان يعتقد أنه قد استحوذ عليها بصورة قانونية.</p> <p>تم بناء الأصول العقارية للصندوق والتي سيتم الاستحواذ عليها من المرحلة الأولى مشروع جبل عمر بمكة المكرمة على 111 قطعة أرض منفصلة، جزء من مكوك هذه القطع ليست مسجلة بعد</p>	<p>النزاعات القانونية فيما يتعلق بالامتلاكات العقارية المستحوذ عليها</p>

	<p>باسم البائع (تمثل 48 قطعة) نظراً لعدم قيام بعض مساهمي الشركة العينييين بنقل ملكية هذه الصكوك، ولكنها تعتبر جزءاً من أصول الشركة حسب قائمة الأصول بالمركز المالي للشركة.</p> <p>ومن أجل حماية حقوق ملاك وحدات الصندوق، سوف تقوم الشركة بنقل ملكية صكوك أراضي مستقلة من مراحل أخرى من أرض المشروع للصندوق كافية كضمان للأراضي غير المسجلة باسم الشركة حتى الآن إلى حين قيام الشركة بإكمال إجراءات تحويل باقي صكوك الأراضي الواقعة تحت العقار محل الاستحواذ باسمها، ومن ثم باسم الصندوق كصك شامل، وبذلك يكون الصندوق بحوزته ضمان مقبوض في حال عدم التزام الشركة بنقل جميع الصكوك باسم الصندوق، مما قد يقلل من مخاطر عدم نقل الملكية.</p>	
<p>لا يوجد تمويل بنكي قائم على الصندوق.</p>	<p>قد يتم تمويل الاستحواذ مستقبلاً على أصول عقارية جزئياً من خلال تمويل خارجي أثناء مدة الصندوق، ومن المتوقع أن يتم تأمين تمويل متوافق مع المعايير والضوابط الشرعية خارجي، بضمان على أصول الصندوق، ويشمل ذلك -على سبيل المثال لا الحصر- نقل الأصول العقارية إلى المصرف الممول (أو من يسميه)، وتخضع تكلفة ذلك التمويل لتقلبات تكلفة الأموال، الأمر الذي قد يؤدي إلى زيادة تكاليف التمويل، وقد لا ينتج من الأصول العقارية ما يكفي من إيرادات لتغطية هذه التكاليف، ويتم استخدام عائدات تأجير الأصول العقارية، وبعد ذلك بيع الأصول العقارية، لخدمة تمويل الخارجي المقدم للصندوق (وغيرها من التزامات تمويل ثانوية، إن وجدت)، قبل إعادة أي أموال لمالكي الوحدات، وإذا لم تكف هذه المبالغ لتغطية تكاليف التمويل، أو في حالة حدوث واقعة تقصير فيما يتعلق بالتمويل.</p>	<p>مخاطر التمويل والضمانات</p>

	سوف يتمتع الممول بحق تصفية أصول الصندوق إلى الحد الذي يفى بحقوق الممول، وفقاً لاتفاقية التمويل، الأمر الذي يؤثر سلباً على الدخل الموزع على مالكي الوحدات.	
يقوم مدير الصندوق بالتعاقد مع مقيمين معتمدين لديهم القدرة والكفاءة اللازمة لأداء نطاق الأعمال، حيث يعملون على تقييم الأصول المملوكة للصندوق بناءً على الطرق والنظريات المعتمدة وبالأخذ بعين الاعتبار حيثيات السوق، ويتم تقييم الأصول مرتين سنوياً بناءً على متوسط تقييم المقيمين، ويمكن زيادة عدد المقيمين في حال وجود فارق سعري كبير.	يعتمد تقييم الاستثمارات العقارية على عوامل مختلفة قد يصعب تحديدها، حيث يتم تقييم الأصول العقارية للصندوق بناءً على الحسابات والتقديرات المعدة من مثنين مستقلين، كما أن عملية التقييم تعتبر عملية تقدير لقيمة الأصول وليست مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع تلك الأصول، وكما سيتم تقييم الأصول العقارية من قبل مقيمين مستقلين معروفين بالخبرة والصدق والمعرفة في النشاط العقارية، وإذا حدد المقيّمون قيمة أقل من القيمة التي يتوقعها الصندوق، فإن ذلك قد يؤثر بشكل جوهري على معدل العوائد التي يتوقع أن يحققها الصندوق.	مخاطر تقييم العقارات
يعمل مدير الصندوق على مراجعة آخر المستجدات والتغييرات القانونية النظامية بشكل دوري والتأكد من التزام الصندوق بذلك. كما يتم الاستعانة بمستشار متخصص في الجانب الضريبي والركوبي، حيث يتولى تقديم التوصيات اللازمة تجنباً للوقوع في أي مخالفات أو غرامات تتعلق بأنشطة الصندوق. كما يتم مناقشة أي مستجدات نظامية أو ضريبية أو زكوية مع أعضاء مجلس الإدارة والتي من الممكن أن تؤثر على أعمال الصندوق. علماً أن مدير الصندوق يقوم بإخطار مالكي الوحدات بأي تأثير جوهري على استثماراتهم.	تشكل التغييرات في البيئة التنظيمية والتشريعات مخاطر تهدد أصحاب العقارات، ويجب على أصحاب العقارات النظر والتخطيط للمخاطر المرتبطة بالتغييرات في البيئة التنظيمية والتشريعية، وتمثل التغييرات في لوائح تقسيم المناطق، وأنظمة وقوانين المحاسبة والضرائب، والأنظمة والقوانين البيئية، تشكل أمثلة على اللوائح المحلية والحكومية ذات التأثير الكبير على قيمة الممتلكات والجدوى الاقتصادية من الأصول العقارية. وكجزء من تشغيل الأصول العقارية، من الضروري الحصول على جميع الموافقات النظامية والتراخيص المطلوبة لذلك التشغيل، وليس هناك من ضمان للحصول على جميع الموافقات النظامية المتعلقة بالأصول العقارية بالسرعة المطلوبة، أو الحصول عليها ابتداءً، كما أن مخالفة أحكام أي من تلك الموافقات النظامية قد تؤدي إلى إلغاء أو سحب	المخاطر التنظيمية الخاصة بالعقارات

	<p>تلك الموافقات، أو تعليق سريانها، أو فرض عقوبات مالية و/أو غير مالية من جانب تلك السلطات النظامية. وإضافة إلى ذلك، فإن أي تعديلات تطرأ على الأنظمة والقوانين واللوائح الحالية قد تفرض متطلبات غير متوقعة وأكثر تكلفة، والتزام الصندوق بتلك الأنظمة والقوانين واللوائح قد يتطلب تكبد نفقات رأس مالية كبيرة، أو التزامات أو مسؤوليات أخرى، من شأنها أن تؤثر سلباً بصورة جوهرية على أعمال الصندوق، وحالته المالية، وتدفعاته النقدية، ونتائج عملياته.</p>	
<p>بناءً على طبيعة التعاقد مع مستأجر أصول الصندوق، فمن مسؤولياته تغطية قيمة التأمين على أصول الصندوق، حيث أن لا سمح الله تضررت أصول الصندوق فإن عائدات التأمين تسترد للصندوق وليس للمستأجر.</p>	<p>قد تتعرض الأصول العقارية لأضرار مادية كبرى ناجمة عن حرائق، أو عواصف، أو زلازل، أو كوارث طبيعية أخرى، أو لأسباب أخرى مثل الهجمات الإرهابية، وفي حال حدوث أي من ذلك، فقد يفقد الصندوق رأس المال الذي استثمره في الأصول العقارية، وكذلك الإيرادات المتوقعة، والزيادة في رأس المال التي كانت مرجوة من تلك الأصول، وعلى الرغم من ذلك، يظل الصندوق ملزماً بتسديد التمويل المتعلق بالاستحواذ على الأصول العقارية في حال وجودها، وفضلاً عن ذلك لا يمكن تقديم أي ضمان بأنه سيتم بشكل كامل تعويض تلك الخسائر الناتجة (بما في ذلك خسارة الإيرادات التأجيلية) من خلال التأمين، كما أن هناك أنواعاً معينة من المخاطر والخسائر (مثل الخسائر الناتجة عن الإرهاب أو الحروب، أو كوارث طبيعية معينة) ليست قابلة للتأمين اقتصادياً وغير مؤمن ضدها بوجه عام، وفي حال وقوع أي من تلك الحوادث، وخصوصاً ما يتعلق بالخسائر غير المؤمن عليها، أو التي لا يمكن التأمين عليها، أو التي تكون فيها عائدات التأمين غير كافية لإصلاح أو استبدال الممتلكات المتضررة أو المدمرة، فإنه من شأن كل ذلك أن يربط أثراً سلبياً جوهرياً على أعمال الصندوق، وحالته المالية، وتدفعاته النقدية، ونتائج عملياته.</p>	<p>مخاطر تعرض الأصول العقارية لأضرار مادية جوهرية بسبب كوارث طبيعية</p>

<p>بناء على هيكلية الصندوق الأساسية ووفقاً للأحكام التعاقدية بين الصندوق ومستأجر الأصول (شركة جبل عمر للتطوير) ستمكنها بإذن الله من تحقيق العائد الاستثماري لمالكي الوحدات عند تصفية الصندوق. علماً بأن مدير الصندوق يقوم بتقييم أصول الصندوق مرتين سنوياً وذلك من قبل مثنين عقاريين معتمدين، حيث يعمل مدير الصندوق على مراجعة ظروف السوق والمعطيات المستجدة.</p>	<p>سوف يعمل الصندوق على التصرف بممتلكاته وأصوله الأخرى عندما يعتقد مدير الصندوق أنه وقت مناسب للبيع، وتعتمد قدرة الصندوق على التصرف بالممتلكات، وفقاً لأحكام على عوامل خارجة عن سيطرته، ويشمل ذلك المنافسة بين بائعين واحتمال توافر تمويل جاذب لمشتريين محتملين، وإذا تعذر على الصندوق التصرف في أصوله بموجب شروط يراها مناسبة، أو في التوقيت الذي يقرر فيه مدير الصندوق التصرف بأي شكل آخر بالأصول، فقد تتأثر سلباً الحالة المالية للصندوق، ونتائج عملياته، وتدفقاته المالية، وقدرته على إجراء توزيعات على المستثمرين.</p>	<p>مخاطر القدرة التخارج عدم على</p>
<p>بناءً على هيكلية الصندوق قبل إنشائه والتي أجريت عن طريق التحري حيال ملكية الأصول من قبل الجهات القانونية المختصة والتأكد من أنها تمثل كامل حقوق التصرف. كما أنه تم إصدار مك شامل لكامل مشروع جبل عمر وأنه جاري العمل على فرز الوحدات المملوكة للصندوق. وفي حال وجود أي قرارات نزع ملكية تخص أصول الصندوق فإن مدير الصندوق سوف يقوم بمناقشتها مع أعضاء مجلس إدارة الصندوق فوراً لإيجاد حل لها.</p>	<p>إنه من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة الاستحواذ الإجباري على عقار لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، توسعة الحرم المكي أو بناء الطرق والمرافق العامة). ومن الناحية العملية، يكون سعر الشراء لعقار ما عادة ما يساوي للقيمة السوقية، وفي حال نزع الملكية يتم الاستحواذ الإجباري على العقار بعد فترة إخطار غير محددة نظامياً، وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص، وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن تكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار، وفي حال تحقيق خطر نزع الملكية، قد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات وقد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.</p>	<p>مخاطر الملكية نزع</p>

12. القوائم المالية:

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
مع تقرير المراجع المستقل

صفحة	الفهرس
٤-٢	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة للملكي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٢٢-٩	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

إلى: السادة مالكي الوحدات

صندوق الإنماء مكة العقاري

الرياض - المملكة العربية السعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق الإنماء مكة العقاري ("الصندوق") المدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بعدل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وأدائه المالي، والتغيرات في صافي الأصول العائدة لمالكي الوحدات، وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة بمزيد من التفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق ومدير الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقينا بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المبي، الأهمية الجوهرية عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وفي تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور. تتضمن الأمور الرئيسية للمراجعة ما يلي:

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، بلغت القيمة الدفترية للاستثمار في عقد إيجار تمويلي من قبل الصندوق ٦,٠٠٠ مليون ريال سعودي.	تتضمن إجراءاتنا ما يلي: - الحصول على فهم لعمليات الإدارة لتحديد وتقليل مخاطر الائتمان.
يتم قياس صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي بتكلفة الحد الأدنى من لدفعات الإيجار والتي يتم خصمها باستخدام معدل العائد الفعلي على مدى فترة الإيجار.	- الحصول على تقارير التقييم التي أعدها المقيمين المستقلون وتقييم مدى ملاءمة الافتراضات والأحكام المهمة المستخدمة في التقييم. و
كجزء من تقييمه يأخذ الصندوق في الاعتبار القيمة الدفترية لصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي وتقارير المئتمنين المستقلين عن قيمة العقارات الأساسية التي تخضع لتقدير عدم التأكد والحكم.	- تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية
راجع الإيضاح رقم (٥) للسياسة المحاسبية والإيضاح رقم (١٠) للإفصاحات ذات الصلة.	

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها العادل وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والتصريحات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. ، ومتطلبات لوائح صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، وشروط الصندوق وأحكامه فيما يتعلق بإعداد القوائم المالية وعرضها، ولنظام الرقابة الداخلي الذي تراه الإدارة ضرورياً؛ لتمكينها من إعداد وعرض قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقدير قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح، بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة ما لم تكن هناك نية للإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، وخاصة مجلس إدارة الصندوق، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي للصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، وفي إصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى تأكيد مرتفع، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن كل تحريف جوهرى متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أن تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المبني، ونلتزم بتزعة الشك المبني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، حيث أن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير، أو إغفال ذكر معتمد، أو إفادات مضللة، أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة؛ لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج حول مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي حصلنا عليها. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرى، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية، وهيكلها، ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تظهر المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

لقد أبلغنا الإدارة والمكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بنطاق عملية المراجعة والتوقيت المخطط لها وكذلك الملاحظات المهمة الناتجة عنها، بما في ذلك أية أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية يتم اكتشافها خلال مراجعتنا.

كما نقدم للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا امتثلنا للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يتعلق بالاستقلالية، والتواصل معهم بشأن جميع العلاقات والمسائل الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، والضمانات ذات الصلة عند الاقتضاء.

ومن الأمور التي يتم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للصندوق للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تُعد الأمور الرئيسية للمراجعة. نوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر. أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، أنه أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تفوق التبعات السلبية لفعال ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ

عن الدكتور محمد العمري وشركاه



جهاد محمد العمري

محاسب قانوني - ترخيص رقم (٣٦٢)



التاريخ: ٢٥ شعبان ١٤٤٣ هـ

الموافق: ٢٨ مارس ٢٠٢٢ م

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
٢,١٠٦,٦٦٤	١,٤٦٦,٣٤٩	٧	النقد وما يعادله
٦٧,٨٣٥,٥٩٧	٢٤,٤٧٤,٦٥٢	٨	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٤٨٨,٨١٠,٣٢٨	٩	مدينون إيجار
٧٠٢,٠٣٧,٨٤٢	٥٢٤,٠٨٦,٥٧٥	١٠	الجزء المتداول من صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
١,٧٦١,٥٠٧	-		ذمم مدينة أخرى
٧٧٣,٧٤١,٦١٠	١,٠٣٨,٨٣٧,٩٠٤		
			الموجودات غير المتداولة
٥,٢٩٧,٩٦٢,١٥٨	٥,٤٧٥,٩١٣,٤٢٥	١٠	صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي
٦,٠٧١,٧٠٣,٧٦٨	٦,٥١٤,٧٥١,٣٢٩		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١١	المستحق عند تحويل سندات الملكية
٢١,٨٠٤,٦٥٤	٥٩,٢٣٩,٩٤٩	١٢	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٥١,٨٠٤,٦٥٤	٨٩,٢٣٩,٩٤٩		إجمالي المطلوبات
٦,٠١٩,٨٩٩,١١٤	٦,٤٢٥,٥١١,٣٨٠		صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠		وحدات مصدرة (عدد الوحدات)
٩,٨٨٤٩	١٠,٥٥٠٩	١٥	صافي قيمة الموجودات - بالوحدة (ريال سعودي)
-	-	١٤	الارتباطات والالتزامات المحتملة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	
			الدخل
١٩٠,٩٣٩,٢٢٧	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠		الإيرادات التمويلي من صافي الاستثمار
١,٢٥٠,٠٠٠	-		إيرادات عمولات من إيداعات مرابحة
٢,٣٠٨,١٢١	٨٤٤,٠٥٥	٨,١	صافي مكاسب الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٩٤,٤٩٧,٣٤٨	٥٤٠,٨٤٤,٠٥٥		
			المصروفات
(٣٠,٦١٩,٤٤٥)	(٤٧,٦٤٢,٤٥٣)	١٣	أتعاب إدارة
(١,٥٧٨,٢٧١)	(٩١٤,٥٤٩)		مصروفات أخرى
(٧٠٠,٠٠٠)	(٧٠٠,٠٠٠)		أتعاب حفظ
١٠١,٢٩٢	(٢٥,٠٧٤,٧٨٧)		(مخصص)/عكس الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٣٢,٧٩٦,٤٢٤)	(٧٤,٣٣١,٧٨٩)		
١٦١,٧٠٠,٩٢٤	٤٦٦,٥١٢,٢٦٦		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر خلال السنة
١٦١,٧٠٠,٩٢٤	٤٦٦,٥١٢,٢٦٦		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٦,١٠١,٧٩٨,١٩٠	٦,٠١٩,٨٩٩,١١٤	صافي الموجودات في ١ يناير
١٦١,٧٠٠,٩٢٤	٤٦٦,٥١٢,٢٦٦	الربح وإجمالي الدخل الشامل للسنة
(٢٤٣,٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠,٩٠٠,٠٠٠)	توزيعات لمالكي الوحدات خلال السنة (إيضاح ١٣)
٦,٠١٩,٨٩٩,١١٤	٦,٤٢٥,٥١١,٣٨٠	صافي الموجودات كما في ٣١ ديسمبر

معاملات الوحدات

ملخص معاملات الوحدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
	عدد الوحدات	
٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في ١ يناير
٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في ٣١ ديسمبر

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الإنماء مكة العقاري

(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	
١٦١,٧٠٠,٩٢٤	٤٦٦,٥١٢,٢٦٦		ربح السنة
			تسويات لـ:
(٢,٣٠٨,١٢١)	(٢٦٠,٥١٠)	٨,١	المكاسب غير المحققة من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالصافي (مخصص)/عكس الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١٠٤,٢٢٧)	٢٥,٠٧٧,٧٣٨	٩	
١٥٩,٢٨٨,٥٧٦	٤٩١,٣٢٩,٤٩٤		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١٩٠,٩٣٩,٢٢٧)	-		صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
(١,٧٥٨,٣١٩)	١,٧٦١,٥٠٧		ذمم مدينة أخرى
-	(٥١٣,٨٨٨,٠٦٦)	٩	مدينون إيجار
(٢,٦٨٦,٨٧٤)	٣٧,٤٣٥,٢٩٥		مستحقات ومطلوبات أخرى
(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	-		المستحق عند تحويل سندات الملكية
(٤٦,٠٩٥,٨٤٤)	١٦,٦٣٨,٢٣٠		صافي النقد (المستخدم في) / من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
١٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٣,٦٢١,٤٥٥		استبعاد/ (إضافة) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٥٠,٥٢٠,٨٣٣	-		استبعاد استثمارات بالتكلفة المطفأة
٢٩٠,٥٢٠,٨٣٣	٤٣,٦٢١,٤٥٥		صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٢٤٣,٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠,٩٠٠,٠٠٠)	١٤	توزيعات لمالكي الوحدات
(٢٤٣,٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠,٩٠٠,٠٠٠)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٨٢٤,٩٨٩	(٦٤٠,٣١٥)		صافي التغير في النقد وما يعادله
١,٢٨١,٦٧٥	٢,١٠٦,٦٦٤		النقد وما يعادله في ١ يناير
٢,١٠٦,٦٦٤	١,٤٦٦,٣٤٩	٧	النقد وما يعادله في ٣١ ديسمبر

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

١. معلومات عامة عن الصندوق

صندوق الإنماء مكة العقاري ("الصندوق") هو صندوق عام مغلق أنشئ بموجب اتفاقية بين شركة الإنماء للاستثمار ("مدير الصندوق" وهي شركة تابعة لمصرف الإنماء "المصرف")، والمستثمرين في الصندوق ("مالكي الوحدات") وفقاً للوائح هيئة السوق المالية ولأحكام الشريعة الإسلامية الصادرة عن الهيئة الشرعية لمدير الصندوق.

في ١٠ يناير ٢٠٢٢ م، تم الحصول على موافقة السادة مالكي الوحدات على إجراء التغييرات الأساسية على شروط وأحكام الصندوق بما يتيح خيار التخارج العيني لمالكي الوحدات وفقاً للعرض المعدل والمقدم من قبل شركة جبل عمر للتطوير والمتعلقة باستحواذ شركة جبل عمر للتطوير لأصول الصندوق وتسوية الالتزامات المستحقة للصندوق مقابل أسهم ملكية في شركة جبل عمر للتطوير وفق معدل مبادلة محدد. وبناءً عليه فقد تم أخذ موافقة هيئة السوق المالية على إجراء هذه التغييرات.

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 لمالكي الوحدات، طبقاً للشروط والأحكام على أن يقوم الصندوق بتوزيع أرباح نقدية نصف سنوية لا تقل عن ٩٠٪ سنوياً من صافي الأرباح القابلة للتوزيع. فيما يخص المتبقي من صافي الأرباح غير الموزعة سيقوم مدير الصندوق باستثمار تلك الأموال مما يؤدي إلى انعكاس تلك عوائد الاستثمارات على قيمة وحدة الصندوق.

وافقت هيئة السوق المالية على تأسيس الصندوق بخطابها رقم (١٧/٤٤٣٢/٥/٣) 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. وبناءً على ذلك، يعد مدير الصندوق قوائم مالية منفصلة للصندوق. علاوة على ذلك، يعتبر مالكي الوحدات مالكي موجودات الصندوق.

١, ١ تأثير فيروس كورونا (كوفيد-١٩)

تم التعرف على سلالة جديدة من فيروس كورونا (كوفيد-١٩) لأول مرة في نهاية ديسمبر ٢٠١٩ م، ثم أعلنت منظمة الصحة العالمية لاحقاً أنها جائحة في مارس ٢٠٢٠ م. يواصل كوفيد-١٩ انتشاره في جميع المناطق حول العالم، بما في ذلك المملكة العربية السعودية، وأدى إلى قيود السفر وحظر التجول في المدن، وبالتالي تباطؤ الأنشطة الاقتصادية وإغلاق العديد من القطاعات على المستويين العالمي والمحلي. لا يتوقع الصندوق وجود مشكلة مستمرة بسبب ما ورد أعلاه لمدة لا تقل عن ١٢ شهراً بعد فترة التقرير. وسيواصل الصندوق كذلك تقييم طبيعة ومدى التأثير على عملياته ونتائجه المالية.

٢. اللوائح النظامية

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار العقارية ("اللوائح") الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ ذو الحجة ١٤٢٧ هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦ م) بصيغتها المعدلة بقرار من مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١ م).

٣. أسس الأعداد

١, ٣ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي المعتمد في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

يلتزم الصندوق أيضاً بلائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط الصندوق وأحكامه، فيما يتعلق بإعداد القوائم المالية وعرضها.

٢, ٣ أساس القياس

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

٣, ٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تعرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية للصندوق. تم تقرب كافة المعلومات المالية إلى أقرب ريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك.

أسس الإعداد (تمة)

٣، ٤ السنة المالية

تبدأ السنة المالية للصندوق تبدأ في ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر لكل سنة ميلادية.

٣، ٥ استخدام الأحكام والتقديرات

في سياق الأعمال العادية، يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات وعلى المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. يتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية على أساس مستمر. يتم إعادة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات وفي الفترات التالية لها. النطاقات الرئيسية التي تكون فيها التقديرات والأحكام مهمة بالنسبة للقوائم المالية للصندوق أو عندما يطبق الحكم في تطبيق السياسات المحاسبية كما يلي:

إثبات الإيرادات للإيجارات

يتم إثبات الإيرادات التمويلية من الإيجار كإيراد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية على مدى فترة عقد الإيجار.

تصنيف عقود الإيجار

يقوم الصندوق بعمل تقييم على أساس شروط الترتيب وأحكامه، إذا ما كان قد تم تحويل كافة مخاطر وعوائد الملكية للموجودات بشكل جوهري. ويتم تصنيف عقود الإيجار التي تنقل للمستأجر وبشكل جوهري جميع مخاطر وعوائد الملكية كعقود إيجار تمويلية.

تقييم المصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقدير بسبب فيروس (كوفيد-١٩)

لقد راجع الصندوق المصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقدير المتعلقة بإثبات الإيرادات لعقود الإيجار، وتصنيف عقود الإيجار على خليفة جائحة (كوفيد-١٩). تعتقد الإدارة أن جميع مصادر التقديرات غير مؤكدة وتبقى مماثلة لتلك التي تم الإفصاح عنها في القوائم المالية للفترة السابقة، وبالتالي لم ينتج عنها أي تغيير في هذه القوائم المالية. وسيواصل الصندوق مراقبة الأوضاع وستعكس أي تغيرات مطلوبة في فترات التقرير في المستقبل.

٤. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية

١، ٤ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة السارية في السنة الحالية

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة السارية على المعايير في السنة الحالية

إصلاح معيار سعر الفائدة – (IBOR) "المرحلة ٢" من (تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٩ ، ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩

، والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٧ ، والمعايير الدولية للتقارير المالية ٤ والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ١٦)

توفر التعديلات إعفاءات مؤقتة ، والتي تتناول آثار التقارير المالية عندما يتم استبدال سعر الفائدة المعروض بين البنوك بسعر فائدة بديل شبه خالٍ من المخاطر. تشمل التعديلات الوسائل العملية التالية:

- وسيلة عملية تتطلب تغييرات تعاقدية ، أو تغييرات في التدفقات النقدية التي يتطلبها الإصلاح مباشرة ، ليتم التعامل معها على أنها تغييرات في سعر الفائدة المتغير ، بما يعادل الحركة في سعر الفائدة في السوق
- السماح بالتغييرات التي يتطلبها إصلاح معيار معدل الفائدة لإجراءها للتحوط من التخصيصات ووثائق التحوط دون وقف علاقة التحوط
- توفير إعفاء مؤقت للكيانات من الاضطرار إلى تلبية المتطلبات المحددة بشكل منفصل عندما يتم تخصيص أداة RFR كتحوط لمكون المخاطر

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية للصندوق. يعتمد الصندوق استخدام الوسائل العملية في الفترات المستقبلية إذا أصبحت قابلة للتطبيق.

٤.٢ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة غير سارية المفعول بعد

هناك عدد من المعايير والتفسيرات والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي أصدرها مجلس المعايير الدولية للمحاسبة والتي تعتبر سارية المفعول في الفترات المحاسبية المستقبلية التي قرر الصندوق عدم اعتمادها في وقت مبكر. وأهمها كما يلي:

رقم المعيار	العنوان	تاريخ السريان
المعيار الدولي للمحاسبة ٣٧	المخصصات والالتزامات المحتملة والموجودات المحتملة - التعديلات المتعلقة بالتكاليف المتضمنة عند تقييم ما إذا كان العقد ملزم	١ يناير ٢٠٢٢ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، المعيار الدولي للمحاسبة ٣٩، المعيار الدولي للتقرير المالي ٤، المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨ م- ٢٠٢٠ م	١ يناير ٢٠٢٢ م
المعيار الدولي للمحاسبة ١	عرض القوائم المالية - تعديلات بشأن تصنيف المطلوبات	١ يناير ٢٠٢٣ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩	تعديلات بشأن التداخل بين المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩	١ يناير ٢٠٢٣ م
المعيار المحاسبي ١ و المعيار الدولي للتقرير المالي ٢	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣ م
المعيار الدولي للمحاسبة ٨	تعريف التقدير المحاسبي	١ يناير ٢٠٢٣ م

٤,٣ أخرى

لا يتوقع الصندوق أن يكون لأي معايير أخرى صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، ولكنها غير سارية المفعول بعد، تأثير مادي على الصندوق.

لم يقيم الصندوق بعد بتقييم تأثير التعديلات المذكورة أعلاه على قوائمه المالية.

٥. السياسات المحاسبية المهمة

النقد وما يعادله

يتضمن النقد وما يعادله المذكور في قائمة التدفقات النقدية على الحسابات الجارية لدى البنوك، وإيداعات مريحة بفترة استحقاق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، إن وجد.

الأدوات المالية

الإثبات الأولي والقياس

يتم إثبات / إلغاء إثبات كافة عمليات الشراء والبيع العادية للموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (أي التاريخ الذي يلتزم فيه الصندوق بشراء الموجودات أو بيعها). إن المشتريات والمبيعات بالطريقة العادية هي مشتريات ومبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسوية الموجودات ضمن الإطار الزمني المحدد عامة بموجب لائحة أو اتفاقية في السوق.

يتم الإثبات الأولي لكافة الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى (بما في ذلك الموجودات والمطلوبات المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل) في تاريخ المتاجرة عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولي للموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة. ويتم إثبات تكاليف المعاملات المتعلقة باقتناء الموجودات أو المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة. وبالنسبة لكافة الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، يتم إضافة تكاليف المعاملات أو خصمها من القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات المالية، عندما يكون ذلك مناسباً عند الإثبات الأولي.

إلغاء إثبات الموجودات المالية

يتم إلغاء إثبات الموجودات المالية عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصول المالية، أو عند نقل الأصول المالية وكافة المخاطر والمكافآت.

السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

التصنيف والقياس اللاحق للموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية كما يلي:

- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (FVTPL):
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVOCI):
- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة.

أدوات الدين

هي تلك الأدوات التي تعرف بالالتزامات المالية من وجهة نظر المصدر، وهي مثل القروض، وصكوك الحكومة والشركات، والمرابحات.

التصنيف والقياس اللاحق لأدوات الدين يعتمد على:

(i) نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات، و

(ii) خصائص التدفقات النقدية للموجودات

- **التكلفة المطفأة:** يتم قياس الموجودات المالية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل تلك التدفقات النقدية دفعات رأس المال والأرباح فقط، ولا يتم تحديدها بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة. ويتم قياسها بالتكلفة المطفأة. يتم تعديل القيمة الدفترية لهذه الموجودات عن طريق تسوية أي خسائر ائتمان متوقعة ويتم إثباتها في الربح أو الخسارة. يتم إدراج الأرباح من هذه الموجودات المالية في "إيرادات العمولات" باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.
- **القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:** الموجودات المالية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ولبيع الأصول، حيث تمثل التدفقات النقدية للموجودات دفعات رأس المال والربح فقط والتي لا يتم تحديدها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لكن يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يتم أخذ الحركات في القيمة الدفترية من خلال الدخل الشامل الآخر، باستثناء إثبات أرباح أو خسائر الهبوط في القيمة، يتم إثبات إيرادات العمولات ومكاسب وخسائر تحويل العملات الأجنبية من التكلفة المطفأة للأداة في قائمة الربح أو الخسارة. عندما يتم استبعاد أصل مالي، يتم إعادة تصنيف المكاسب أو الخسائر المتراكمة المثبتة مسبقاً في الدخل الشامل الآخر من حقوق الملكية إلى قائمة الربح أو الخسارة. يتم إدراج الربح من هذه الموجودات المالية في "إيرادات العمولات" باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.
- **القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:** الموجودات المالية التي لا يتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم إظهار الربح أو الخسارة من استثمار الديون الذي يتم قياسه بالقيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة في الفترة التي تنشأ فيها.

حقوق الملكية

أدوات حقوق الملكية هي أدوات توضح تعريف حقوق الملكية من منظور المصدر. أي الأدوات التي لا تنطوي على التزام تعاقدي بالدفع وتثبت وجود فائدة متبقية في صافي موجودات المصدر. تتضمن أمثلة أدوات حقوق الملكية الأسهم العادية الأساسية.

بعد ذلك، يقيس الصندوق جميع الاستثمارات في الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، باستثناء الحالات التي تكون فيها إدارة الصندوق قد اختارت، عند الإثبات الأولي، تعيين استثمار حقوق الملكية بالقيمة العادلة بشكل لا رجعة فيه من خلال الدخل الشامل الآخر. تتمثل سياسة الصندوق في تعيين الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عندما يتم الاحتفاظ بتلك الاستثمارات لأغراض أخرى غير توليد عوائد الاستثمار. وعند استخدام هذا الخيار، يتم إدراج مكاسب وخسائر القيمة العادلة في خلال الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً في قائمة الربح أو الخسارة، بما في ذلك عند الاستبعاد. لا يتم الإبلاغ عن خسائر الهبوط في القيمة (وعكس خسائر الهبوط في القيمة) بشكل منفصل عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة. توزيعات الأرباح، عندما تمثل عائدًا على هذه الاستثمارات، يستمر إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة على أنها "إيرادات توزيعات الأرباح" عندما يتم إثبات حق الصندوق في تلقي الدفعات.

السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

الهبوط في قيمة الموجودات المالية

يأخذ الصندوق بالحسبان نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم مخاطر الائتمان وقياس خسائر الائتمان المتوقعة، بما في ذلك الأحداث الماضية، والظروف الحالية، والتنبؤات المعقولة والداعمة التي تؤثر على إمكانية التحصيل المتوقعة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

عند تطبيق هذا النهج الاستطلاعي يتم التمييز بين:

- الأدوات المالية التي لم تدهور بشكل ملحوظ في جودتها الائتمانية منذ الإثبات الأولى أو التي تتمتع بمخاطر ائتمانية منخفضة (المرحلة الأولى) و
 - الأدوات المالية التي تدهورت بشكل ملحوظ في جودتها الائتمانية منذ الإثبات الأولى والتي لم تكن مخاطرها الائتمانية منخفضة (المرحلة الثانية).
 - تغطي "المرحلة الثالثة" الموجودات المالية التي لديها دليل موضوعي على الهبوط في القيمة بتاريخ التقرير. ومع ذلك، لا يقع أي من موجودات الصندوق في هذه الفئة.
- يتم إثبات ١٢ شهراً من "الخسائر الائتمانية المتوقعة" للفئة الأولى بينما يتم إثبات "خسائر ائتمانية متوقعة مدى العمر" للفئة الثانية والثالثة. يتم تحديد مقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من خلال تقدير الاحتمال المرجح للخسائر الائتمانية على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. تقيس الإدارة مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة. وعند إجراء تقييم إدارة خسائر الائتمان، تعتبر قيمة الممتلكات الأساسية التي يحتفظ بها الصندوق كضمان.

التصنيف والقياس للمطلوبات المالية

يتم إثبات المطلوبات على أساس الاستحقاق للمبالغ التي سيتم دفعها في المستقبل مقابل خدمات مستلمة سواء تم فوترتها أو لم تفوتر. يتم قياس المطلوبات المالية أولاً بالقيمة العادلة ويتم تعديلها، متى ما لزم الأمر، بتكاليف العملية ما لم يحدد الصندوق مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم في وقت لاحق قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل موجودات أو سداد مطلوبات بين أطراف ذوي دراية ولديهم الرغبة في ذلك وتتم بنفس شروط التعامل مع أطراف مستقلة في السوق في تاريخ القياس في رأس المال وفي حالة عدم وجوده يتم أخذ الأكثر فائدة الذي يمتلكه الصندوق في ذلك التاريخ. القيمة العادلة للالتزام هي التي تعكس مخاطر عدم الأداء.

يقيس الصندوق القيمة العادلة للأداة باستخدام السعر المتوفر في السوق النشط لتلك الأداة. يعتبر السوق نشط في حالة حدوث معاملات للموجودات أو المطلوبات بحجم كافي لتوفير معلومات عن السعر بشكل مستمر. يقوم الصندوق بقياس الأدوات المدرجة في السوق النشط بسعر السوق، لأن هذا السعر يوفر طريقة معقولة لسعر الخروج.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج الصافي في قائمة المركز المالي، وعند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ المثبتة ويكون هناك نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي من أجل بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد.

السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

الحقوق العائدة إلى مالكي الوحدات

تتكون صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات من وحدات صادرة قابلة للاسترداد والأرباح المتراكمة الناتجة عن الصندوق.

يصنف الصندوق وحداته القابلة للاسترداد كأداة حقوق ملكية كما يلي:

- يسمح للمالك بحصة تناسبية من صافي أصول الصندوق في حالة تصفية الصندوق.
 - الصك في فئة الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى.
 - جميع الأدوات المالية في صنف الأدوات التي تخضع لجميع فئات الأدوات الأخرى لها سمات متطابقة.
 - لا تتضمن الأدوات المالية أي التزام تعاقدي بتسليم نقد أو أصل مالي آخر يخالف حقوق مالكي الأسهم التناسبية لصافي موجودات الصندوق.
 - يستند إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة المنسوبة إلى الأدوات على مدى عمر الأداة إلى حد كبير على الأرباح أو الخسائر والتغير في صافي الأصول المعترف بها أو التغير في القيمة العادلة لصافي الموجودات المعترف بها وغير المعترف بها للصندوق على مدى عمر الأداة.
- وحدات الصندوق القابلة للاستبدال تفي بتعريف الأدوات القابلة للتسوية المصنفة كأدوات حقوق ملكية بموجب المعيار الدولي للمحاسبة ٣٢ وبالتالي تصنف كأدوات حقوق ملكية.

صافي قيمة الموجودات للوحدة

يتم الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات للوحدة المدرجة في قائمة المركز المالي ويتم احتسابها عن طريق قسمة صافي قيمة موجودات الصندوق على عدد الوحدات المصدرة في تاريخ التقرير.

الزكاة وضريبة الدخل

إن الزكاة وضريبة الدخل هي التزامات على مالكي الوحدات ولم يتم تكوين مخصص لها في القوائم المالية.

صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي

عندما يكون الصندوق المؤجر فإنه يتم تصنيف العقد كعقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. ولتصنيف كل عقد إيجار، يجري الصندوق تقييماً شاملاً إذا كان الإيجار ينقل إلى حد كبير جميع المخاطر والمكافآت لملكية الموجودات الأساسية إلى الشركة كعقد إيجار تمويلي، خلاف ذلك يكون كعقد إيجار تشغيلي. وتقوم الشركة بتقييم وأخذ الاعتبار مؤشرات معينة مثل الحد الأدنى للقيمة الحالية المدفوعة للإيجار إلى حد كبير من القيمة العادلة للأصل الإيجار أو الجزء الأكبر من مدى العمر الإنتاجي للأصل.

التأجير التمويلي

يقوم الصندوق بتسجيل صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي بأقل من القيمة العادلة من الموجودات المؤجرة، والقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار.

يشتمل إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي على إجمالي دفعات الإيجار المستقبلية على العقد الإيجار التمويلي (مستحقات الإيجار)، بالإضافة إلى المبالغ المتبقية المقدرة والمستحقة. يتم تسجيل الفرق بين مستحقات الإيجار وتكلفة الأصل المؤجر كإيراد إيجار تمويلي غير مكتسب لأغراض العرض، ويتم خصمها من إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي.

التأجير التشغيلي

يقوم الصندوق بإثبات دفعات الإيجار المستلمة في عقود الإيجار التشغيلية كإيراد على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار كجزء من "إيرادات أخرى".

إثبات الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات إلى الحد الذي يكون من المرجح تدفق المنافع الاقتصادية إلى الشركة ويمكن قياس مبالغ الإيرادات بشكل موثوق به، بغض النظر عن توقيت استلام الدفعات. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للعرض المستلم أو المستحق، مع الأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع، باستثناء الضرائب والرسوم.

يتم إثبات إيرادات عقود التأجير التمويلي على مدى فترة الإيجار على أساس العائد الفعلي.

يتم إثبات إيرادات الاستثمارات في عمليات المراجعة على أساس العائد الفعلي.

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند الإعلان عنها (أي عندما يتم تحديد حق الصندوق في تلقي توزيعات الأرباح).

يتم تحديد الأرباح والخسائر المحققة من الموجودات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المباعة على أساس متوسط التكلفة المرجح.

صندوق الإنماء مكة العقاري

(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

توزيعات الأرباح

تتطلب شروط الصندوق وأحكامه دفع توزيعات أرباح نقدية على أساس نصف سنوي، لا تقل عن ٩٠٪ من صافي الدخل القابل للتوزيع.

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، ورسوم الاشتراكات على أسعار محددة مسبقاً في شروط الصندوق وأحكامه. وفيما يلي السياسات التفصيلية:

أتعاب الإدارة

يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق بأتعاب إدارة بمعدل سنوي مقداره ٠,٧٥٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٠,٧٥٪) من صافي قيمة أصول الصندوق. يتم احتساب هذه الرسوم واستحقاقها في كل يوم تداول.

أتعاب الحفظ

يقوم مدير الصندوق بتحميل أتعاب الحفظ بمعدل سنوي قدره ٠,١٥٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٠,١٥٪) من صافي قيمة الموجودات ويحد أقصى 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 (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٠,٠٥٪ سنوياً) من صافي قيمة الموجودات، مثل أتعاب المراجعة، والخدمات التنظيمية، والقانونية، والوساطة، والاستشارات، وغير ذلك من المصاريف المماثلة.

٧. النقد وما يعادله

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٢,١٠٩,٦١٧	١,٤٦٦,٣٥٢	النقد لدى البنوك - الحساب الجاري
(٢,٩٥٣)	(٣)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
<u>٢,١٠٦,٦٦٤</u>	<u>١,٤٦٦,٣٤٩</u>	

يتم حفظ النقد وما يعادله باسم مدير الحفظ نيابة عن الصندوق دون أي قيود.

٨. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٦٧,٨٣٥,٥٩٧	٢٤,٤٧٤,٦٥٢	وحدات الصندوق العام
		صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي

يمثل الاستثمار في وحدات صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي (صندوق مفتوح) مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار. يقوم النشاط الأساسي للصندوق المستثمر فيه الاستثمار في عقود المراجحة المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. يتم تقييم الاستثمارات في الصندوق على أساس تقرير تقييم صافي الأصول المتاحة في نهاية السنة.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
١,٠٨٤,٩٣٥	٥٨٣,٥٤٥	أرباح القيمة العادلة المحققة
١,٢٢٣,١٨٦	٢٦٠,٥١٠	أرباح القيمة العادلة غير المحققة
<u>٢,٣٠٨,١٢١</u>	<u>٨٤٤,٠٥٥</u>	

صندوق الإئتماء مكة العقاري

(مُدار بواسطة شركة الإئتماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩. استثمارات بالتكلفة المطفأة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
-	٥١٣,٨٨٨,٠٦٦	إيداعات مرابحة - استحقاق أكثر من ثلاثة أشهر
-	(٢٥,٠٧٧,٧٣٨)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	٤٨٨,٨١٠,٣٢٨	

قام الصندوق بتقييم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل الذمم المدينة من شركة جبل عمر للتطوير العقاري وقرر عدم الحاجة إلى مخصص إضافي للخسائر الائتمانية المتوقعة لهذا الرصيد يعتمد هذا على طبيعة العقد المبرم بين الصندوق وشركة جبل عمر للتطوير العقاري (راجع إيضاح ١٠).

١٠. صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي

عند بدء العمليات، استحوذ الصندوق على بعض العقارات الموجودة في مكة المكرمة ("العقارات")، وتشمل فنادق ومجمعات تجارية من شركة جبل عمر للتطوير العقاري بإجمالي مبلغ ٦ مليار ريال سعودي. تم تأجير العقارات لاحقاً إلى شركة جبل عمر للتطوير العقاري بقيمة ٥٤٠ مليون ريال سعودي سنوياً لمدة ١٠ سنوات. تستحق دفعات الإيجار على أساس نصف سنوي. قام مدير الصندوق بإجراء تقييم على أساس شروط اتفاقية البيع والشراء والتي تمنح بموجبها لشركة جبل عمر للتطوير العقاري خيار شراء الأصل إما بمبلغ ٦ مليار ريال سعودي بدءاً من السنة السادسة وحتى نهاية السنة العاشرة من سنوات الإيجار أو التصرف كوكيل حصري لبيع العقارات 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 العقارات غير مبيعة، يحق للصندوق بيع الممتلكات لأي طرف ثالث. علماً سيكون لجبل عمر للتطوير العقاري الأولوية في الحصول على هذا العرض. يعتبر خيار شراء الأصل 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 تنطوي على عقد إيجار والذي يصنف كعقد إيجار تمويلي.

يوضح الجدول أدناه تحليل مستحقات الإيجار المدينة، دفعات الإيجار غير المخصومة التي يتعين استلامها بعد تاريخ التقرير:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
		مستحقات الإيجار
٧٣٠,٩٣٩,٢٢٧	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	أقل من سنة
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	٦,٤٦٠,٩٣٩,٢٢٧	أكثر من ٥ سنوات
٩,٧٠٠,٩٣٩,٢٢٧	٩,١٦٠,٩٣٩,٢٢٧	إجمالي مستحقات دفعات الإيجار غير المخصومة
(٣,٧٠٠,٩٣٩,٢٢٧)	(٣,١٦٠,٩٣٩,٢٢٧)	إيرادات الإيجار التمويلي غير المكتسبة
٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	
٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي
٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي
(٥,٢٩٧,٩٦٢,١٥٨)	(٥,٤٧٥,٩١٣,٤٢٥)	يخصم: الجزء غير المتداول
٧٠٢,٠٣٧,٨٤٢	٥٢٤,٠٨٦,٥٧٥	الجزء المتداول

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي (تتمة)

١٠,١ حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٢٤,٣٠٠	-	الرصيد الافتتاحي
(٢٤,٣٠٠)	-	عكس مخصص الخسائر الائتمانية خلال السنة
-	-	رصيد الإقفال

١٠,٢ يحتفظ الصندوق بالملكية القانونية للممتلكات العقارية الأساسية. إن المنشأة ذات الأغراض الخاصة التي أنشأها أمين الحفظ لها تحمل الملكية القانونية للممتلكات نيابة عن الصندوق. وتستند القيمة العادلة للممتلكات العقارية على متوسط تقييمين أعدهما مثنون مستقلون. تستند هذه التقييمات على افتراضات قد تتغير مع تغير ظروف السوق. بلغت القيمة العادلة المقدرة للعقارات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ٦,٧٧٤ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٦,٨٨٧ مليار ريال سعودي).

١١. المستحق عند تحويل سندات الملكية

وفقاً لاتفاقية البيع والشراء وملحقاتها الموقعة بين الصندوق وشركة جبل عمر للتطوير فإنه يحق للشركة الحصول على المبلغ المتبقي ٣٠ مليون ريال سعودي، (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٣٠ مليون ريال سعودي)، ذلك عند نقل سندات الملكية المتبقية إلى الصندوق. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، تم نقل ٧١ من أصل ٧٣ سند ملكية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٧١ عقاراً من أصل ٧٣) تحت اسم الصندوق. ومن المتوقع أن يتم نقل المتبقي خلال عام ٢٠٢٢ م.

١٢. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
١٩,١٤٠,٤٩٢	٤٧,٦٤٢,٤٥٣	أتعاب إدارة مستحقة
١٧٤,٥١٤	١١٥,٨٧٥	أتعاب حفظ مستحقة
٢,٤٨٩,٦٤٨	١١,٤٨١,٦٢١	مستحقات ومطلوبات أخرى
٢١,٨٠٤,٦٥٤	٥٩,٢٣٩,٩٤٩	

تتضمن المستحقات الأخرى مبلغ ٧,١ مليون ريال سعودي مستحق لمدير الصندوق و ٣,٣١ مليون ريال سعودي مستحق لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

١٣. المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات علاقة

في سياق أنشطته العادية، يتعامل الصندوق مع أطراف ذات علاقة. تتوافق معاملات الأطراف ذات العلاقة مع شروط الصندوق وأحكامه. تتم الموافقة على جميع معاملات الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق. وتشمل الأطراف ذات العلاقة مدير الصندوق، ومصرف الإنماء (الشركة الأم لمدير الصندوق)، والمنشآت المتعلقة بالمصرف، ومدير الصندوق. ويتضمن حساب مالكي الوحدات المملوكة من قبل الأطراف ذات العلاقة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
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 العقاري

صندوق الإنماء مكة العقاري

(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

ملخص المعاملات المهمة مع الأطراف ذات العلاقة في السياق العادي لأعمال الصندوق الموضحة في القوائم المالية كما يلي:

أطراف ذات علاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملات	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
شركة الإنماء للاستثمار	مدير الصندوق	أتعاب إدارة	(٤٧,٦٤٢,٤٥٣)	(٣٠,٦١٩,٤٤٥)
مصرف الإنماء	الشركة الأم لمدير الصندوق	توزيعات الأرباح المدفوعة	(١٧٣,١٨٣)	(٦٨٤,٧٣١)
شركة جبل عمر	مالك الوحدات	توزيعات الأرباح المدفوعة	(١١,١٠٥,٧٨٨)	(٤٤,٤٢٣,١٥٣)
للتطوير العقاري	مجلس إدارة الصندوق	إيراد إيجار تمويلي	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٩٣٩,٢٢٧
مجلس إدارة الصندوق	مجلس إدارة الصندوق	توزيعات الأرباح المدفوعة	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٠,٠٠٠,٠٠٠)
		أتعاب مجلس إدارة الصندوق	(٢٢٥,٠٠٠)	(٧٥,٠٠٠)

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

أطراف ذات علاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملات	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
شركة الإنماء للإستثمار	مدير الصندوق	أتعاب إدارة مستحقة	٤٧,٦٤٢,٤٥٣	١٩,١٤٠,٤٩٢
مصرف الإنماء	الشركة الأم لمدير الصندوق	ضريبة القيمة المضافة من أتعاب الإدارة	٧,١٤٦,٣٦٨	-
شركة جبل عمر	مالك الوحدات	أتعاب إدارية مستحقة	٣٥٠,٠٠٠	٥٢٥,٠٠٠
للتطوير العقاري	مجلس إدارة الصندوق	النقد لدى البنك	١,٤٦٦,٣٤٩	٢,١٠٦,٦٦٤
		صافي الاستثمارات في العقود التمويلية - المتداولة	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
		مدينون إيجار	٥١٣,٨٨٨,٠٦٦	-
		المستحق عند تحويل الملكية	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠

١٤. التوزيعات على مالكي الوحدات

خلال السنة، وافق مجلس إدارة الصندوق على التوزيعات على مالكي الوحدات وفقاً للشروط والأحكام بمبلغ ٦٠,٩ مليون ريال سعودي في مايو ٢٠٢١م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٢٤٣,٦ مليون ريال سعودي).

١٥. الارتباطات والالتزامات المحتملة

لا يوجد أي ارتباطات أو التزامات محتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

١٦. تسوية قيمة الوحدة

بموجب التعميم 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 للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ فقط لغرض القوائم المالية لصندوق الاستثمار. تعديل سعر الوحدة المحسوب وفقاً لإطار إعداد القوائم المالية المطبق جنباً إلى جنب مع سعر الوحدة المحسوب لغرض معاملات الوحدة كما هو موضح أدناه:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٩,٨٨٤٩	١٠,٥٥٠٩	سعر الوحدة المحتسب وفقاً للقوائم المالية
-	٠,٠٠٤	تأثير الخسائر الائتمانية المتوقعة لسعر الوحدة (أ)
٩,٨٨٤٩	١٠,٥٥٩	سعر الوحدة المحتسب لأغراض المتاجرة
(أ) يمثل التعديل تأثير الخسارة الائتمانية المتوقعة المحسوبة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ المتعلقة بالأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.		

١٧. الأدوات المالية - إدارة المخاطر

تتمثل الأهداف الاستثمارية الرئيسية للصندوق في تزويد المستثمرين بدخل جاري وإئتماء رأس المال على المدى المتوسط والطويل الأجل من خلال شراء حصص في الممتلكات العقارية. يتعرض نشاط الصندوق لمخاطر مالية متنوعة: مخاطر الائتمان، ومخاطر السيولة، ومخاطر السوق. يعتبر مدير الصندوق مسؤولاً عن تحديد المخاطر والسيطرة عليها. يقوم مجلس إدارة الصندوق بالإشراف على مدير الصندوق وهو المسؤول النهائي لكل عمليات إدارة الصندوق. تم تحديد المراقبة والتحكم بالمخاطر بشكل رئيسي على أساس الحدود الموضوعية من قبل مجلس إدارة الصندوق. لدى الصندوق وثيقة للشروط والأحكام الخاصة به التي تحدد استراتيجيات أعماله العامة، وتحمله للمخاطر وفلسفة إدارة المخاطر العامة وهو ملزم باتخاذ إجراءات لإعادة توازن المحفظة بما يتماشى مع إرشادات الاستثمار. يستخدم الصندوق طرق مختلفة لقياس وإدارة مختلف أنواع المخاطر التي يتعرض لها. يتم شرح هذه الطرق أدناه.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم مقدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الأخر لخسارة مالية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على النقد وما في حكمه، والاستثمارات المقاسة بالتكلفة المطفأة، والاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي، والذمم المدينة الأخرى. ويسعى مدير الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان عن طريق مراقبة حالات التعرض لمخاطر الائتمان. لا يوجد لدى الصندوق آلية رسمية للتصنيف. وتتم إدارة مخاطر الائتمان والتحكم فيها من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية التي تسعى للحصول على ضمانات، مما يحد من المعاملات مع الأطراف المقابلة المحددة، والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. يوضح الجدول أدناه الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان لبنود قائمة المركز المالي.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٢,١٠٦,٦٦٤	١,٤٦٦,٣٤٩	النقد وما يعادله
٦٧,٨٣٥,٥٩٧	٢٤,٤٧٤,٦٥٢	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٤٨٨,٨١٠,٣٢٨	استثمارات بالتكلفة المطفأة
٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي
٦,٠٦٩,٩٤٢,٢٦١	٦,٥١٤,٧٥١,٣٢٩	

الأدوات المالية - إدارة المخاطر (تتمة)

يتعرض الاستثمار في عقود التأجير التمويلي بشكل عام إلى عدة مخاطر كبيرة. وبالتالي، يضع الصندوق عدد من الإجراءات؛ لإدارة هذه المخاطر الائتمانية، والموافقة على الترتيبات الرسمية من قبل مجلس إدارة الصندوق، والتقييد بالحقوق القانونية للعقارات. يتم حفظ النقد وما يعادله للصندوق لدى بنوك محلية تتمتع بتصنيف ائتماني جيد. بالنسبة للاستثمارات المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لا يتعرض الصندوق لمخاطر كبيرة في ذلك.

يقيس الصندوق مخاطر الخسائر الائتمانية المتوقعة باستخدام احتمالية التعثر عن السداد والتعرض من ذلك لخسارة. تقوم الإدارة بالأخذ في الاعتبار كلاً من المعلومات التاريخية وكذلك المعلومات التطلعية في تحديد أي خسائر ائتمانية متوقعة.

يتم النظر في جميع الموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة في الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م. ومع ذلك، تكون الخسائر الائتمانية المتوقعة في الموجودات المالية غير جوهرية؛ لأن الصندوق لا يتعرض لمخاطر ائتمانية كبيرة ولا يوجد معلومات تاريخية للتعثر في استرداد هذه الأرصدة.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم مقدرة الصندوق على توفير التمويل اللازم للوفاء بالتزاماته المتعلقة بالمطلوبات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع إحدى الموجودات المالية بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة.

الاستثمارات لدى الصندوق قابلة للتحقق، ويمكن بسهولة استرداد الوحدات في أي وقت. يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة على أساس منتظم ويسعى إلى ضمان توفير أموال كافية للوفاء بأي التزام عند نشأته.

مخاطر السوق**مخاطر معدل العمولة**

تنشأ مخاطر معدل العمولة نتيجة للتغيرات في أسعار العمولات الخاصة بالسوق على الأرباح المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. كما في تاريخ قائمة المركز المالي، لا يتعرض الصندوق لمخاطر كبيرة في معدل العمولة نظراً لأن أغلبية الموجودات تحمل نسبة ثابتة والمطلوبات لا تحمل عمولة.

مخاطر العملات

تتمثل مخاطر العملات في احتمال تذبذب قيمة أداة مالية ما نظراً للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. العملة الوظيفية للصندوق هي الريال السعودي. بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية للصندوق مقومة بالعملة الوظيفية، فإن الصندوق غير معرض لمخاطر العملات.

مخاطر الأسعار

تمثل مخاطر الأسعار المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية للصندوق نتيجة للتغيرات في أسعار السوق الناتجة عن عوامل أخرى غير العملات الأجنبية وتحركات أسعار العملات.

التأثيرات على صافي الربح المتعلق باستثمارات الصندوق في صناديق الاستثمار العامة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
١.٠ - / +	+ / - ١٠
٦,٧٨٣,٥٦٠	٢,٤٤٧,٤٦٥

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

التغيرات المعقولة والمحتملة في القيمة العادلة - %

الأثر على الربح - الريال السعودي

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٨. القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل أصل أو سداد التزام بين أطراف ذوي علم ولديهم الرغبة في ذلك وعلى أسس تجارية. يتم تجميع الموجودات والمطلوبات التي تم قياسها بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي في ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، على النحو التالي:

- المستوى الأول-الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة (غير المعدلة) لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى الثاني - مدخلات غير الأسعار المدرجة ضمن المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها للموجودات أو المطلوبات، إما مباشرة (مثل الأسعار) أو غير مباشرة (أي المشتقة من الأسعار).
- المستوى الثالث-مدخلات الموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (غير قابلة للملاحظة). لا يقوم الصندوق بتعديل السعر المعلن لهذه الأدوات. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال العام. يبين الجدول التالي، التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، موجودات ومطلوبات الصندوق (حسب الفئة) بالقيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٢٤,٤٧٤,٦٥٢	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
-	٦٧,٨٣٥,٥٩٧	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
تصنيف الأدوات المالية			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م		
			الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
٢,١٠٦,٦٦٤	١,٤٦٦,٣٤٩		النقد وما يعادله
٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠		صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
-	٤٨٨,٨١٠,٣٢٨		إيداعات مرابحة لدى البنوك المحلية - استحقاق أكثر من ثلاث أشهر
			الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٧,٨٣٥,٥٩٧	٢٤,٤٧٤,٦٥٢		الاستثمار في صناديق العامة
			المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠		المستحق عند تحويل الملكية
١٩,٣١٥,٠٠٦	٤٨,٧٧٠,٢٢٠		مستحقات أخرى

١٩. إدارة رأس المال

الهدف الأساسي من إدارة رأس المال للصندوق هو ضمان المحافظة على نسبة رأس مال جيدة؛ من أجل دعم الأعمال وزيادة قيمة مالكي الوحدات.

يقوم مجلس إدارة الصندوق ومدير الصندوق بمراقبة رأس المال على أساس صافي قيمة الموجودات العائدة للمالكي للوحدات.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠. يوم التقييم الأخير

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

٢١. أحداث لاحقة

لاحقاً لنهاية العام ، وافق مالكي الوحدات في اجتماعهم المنعقد في ٩ يناير ٢٠٢٢ م على إجراء التغييرات الأساسية على شروط وأحكام الصندوق بما يتيح خيار التخارج العيني لمالكي الوحدات وفقاً للعرض المعدل والمقدم من قبل شركة جبل عمر للتطوير ، وبناءً عليه فقد تم أخذ موافقة هيئة السوق المالية على إجراء هذه التغييرات. ذلك مقابل أسهم جديدة ١٦٢، ١٣٤، ٢٢٥ في شركة جبل عمر للتطوير العقاري بنسبة ٤٤٢٣،٠٠ سهم مقابل كل وحدة من وحدات الصندوق. هذا يخضع للامتثال للشروط والأحكام الأخرى المذكورة في الاتفاقية الملزمة بين الصندوق و شركة جبل عمر للتطوير العقاري.

٢٢. اعتماد القوائم المالية

اعتمد مجلس إدارة الصندوق هذه القوائم المالية في ٢١ شعبان ١٤٤٣ هـ الموافق ٢٤ مارس ٢٠٢٢ م.

نهاية التقرير:

للمزيد من المعلومات عن الصندوق وأعمال المشروع، يرجى الاتصال بنا عبر إحدى القنوات التالية:
للاتصال من داخل المملكة: 8004413333
للاتصال من الجوال أو من خارج المملكة: 920000343
للمراسلة إلكترونياً: info@alinmainvest.com

الإنماء للاستثمار
alinma investment 
شراكة مؤتمرة
مرخصة من هيئة السوق المالية برقم 09134-37