

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
مع تقرير مراجع الحسابات المستقل

صفحة	الفهرس
٤ - ٢	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٨	قائمة التدفقات النقدية
٢٣ - ٩	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مراجع الحسابات المستقل

إلى: السادة حاملي الوحدات
صندوق الإنماء مكة العقاري
الرياض - المملكة العربية السعودية

الرأي

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لصندوق الإنماء مكة العقاري ("الصندوق") المدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار ("مدير الصندوق") ، والمشتمة على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وكل الدخل الشامل وصافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية من رقم (١) إلى رقم (١٩) ، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا ، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بعدل ، من جميع الجوانب الجوهرية ، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة لاحقاً في هذا التقرير ضمن فقرة "مسؤوليات مراجع الحسابات حول مراجعة القوائم المالية". ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لمتطلبات آداب وسلوك المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية ، كما وفيها أيضاً بمسؤوليات سلوك وآداب المهنة الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت ، بحسب حكمنا المهني ، لها الأهمية الجوهرية عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. وقد تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل ، وعند تكوين رأينا فيها ، ولم نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. تتضمن أمور المراجعة الرئيسية ما يلي:

الأمر الرئيسية للمراجعة	
أمر المراجعة الرئيسية	كيفية مراجعة الأمور الرئيسية في مراجعتنا
<p>كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٩ ، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية التي يملكها الصندوق ٥,٨٠٩,٠٢٦.٤٧٣ ريال سعودي</p> <p>يتم قياس صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي بتكلفة الحد الأدنى مدفوعات الإيجار التي يتم خصمها باستخدام معدل العائد الفعلي، خلال فترة عقد الإيجار.</p> <p>تقوم الإدارة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسائر الأئتمان المتوقعة مدى الحياة.</p> <p>كجزء من تقييمه لمؤشرات انخفاض القيمة ، يأخذ الصندوق في الاعتبار تقرير المقيمين المستقلين حول قيمة الممتلكات الأساسية والقيمة الدفترية للاستثمار في عقود التأجير التمويلي التي تستند إلى تقدير الإدارة وتقديرها ، بناءً على ذلك ، تم تحديد ذلك كامر مراجعة رئيسية.</p>	<p>إجراءات المراجعة لتحليل المخاطر المقدرة للأخطاء الجوهرية في تقييم صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي تتألف من :</p> <p>- الحصول على فهم عمليات الإدارة لتحديد المخاطر وتخفيف مخاطر الأئتمان.</p> <p>- الحصول على تقارير التقييم التي أعدها مقيمين مستقلين وتقييم مدى ملاءمة الافتراضات والأحكام الهامة.</p> <p>- تقييم مدى ملاءمة إفصاحات القوائم المالية بما في ذلك الإفصاحات المطلوبة بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦ .</p>
راجع الإيضاح رقم (٥) للسياسة المحاسبية وإيضاح رقم (٩) للإفصاحات المرتبطة.	

أمر آخر

تم مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٨م من قبل مراجع آخر أبدى رأي غير معدل في تلك القوائم المالية في تقريره بتاريخ ٢١ فبراير ٢٠١٩م.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي والمعتمدة في المملكة العربية السعودية وأحكام نظام الشركات، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقدير قدرة الصندوق على الاستمرارية، وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب مقتضى الحال، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة ما لم تعترض إدارة الصندوق تصفية الصندوق أو إيقاف عملياتها التشغيلية، أو ليس هناك خيار واقعي بخلاف ذلك.

إن الأشخاص المكلفين بالحوكمة خاصة لجنة المراجعة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول الي تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية للصندوق ككل خالية من أي تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجعي الحسابات الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال المراجعة. بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية، سواء كانت بسبب غش أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساساً لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف أية تحريفات جوهرية ناتجة عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، حيث أن الغش قد ينطوي على تواطؤ، تزوير، حذف متعمد، إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالصندوق.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- الاستنتاج حول مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك عدم تأكيد جوهرية يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرية، فإنه يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، وإذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فيتعين علينا تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تظهر المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بنطاق عملية المراجعة والتوقيت المخطط لها وكذلك الملاحظات الهامة الناتجة عنها، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

لقد زدنا أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وتم إبلاغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وبحسب مقتضى الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الصندوق للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تُعد الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى 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.

التقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

في رأينا أن هذه القوائم المالية، ككل، تتوافق مع متطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري كما هو الحال في هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية وشروط واحكام الصندوق ومخلص المعلومات الأساسية فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.

عن شركة الدكتور محمد العمري وشركاه



جهاد محمد العمري

محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٦٢



التاريخ: ٣٠ جمادى الآخرة ١٤٤١هـ

الموافق: ٢٤ فبراير ٢٠٢٠م

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للإستثمار)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

(يتم تقريب جميع المبالغ إلى الريال السعودي ما لم ينص على خلاف ذلك.)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	إيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة
١٢,١٧٣,٧١٤	١,٢٨١,٦٧٥	٦	نقد وما يعادله
١٢٩,٧٥٩,٥٩٩	٢٠٥,٥٢٧,٤٧٦	٧	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٧٠,٩٨٩,٢٤٧	١٥٠,٤٤٠,٩٠٦	٨	استثمارات بالتكلفة المطفأة
٥١١,٨٦٢,٠٩٤	٥١١,٨٦١,٠١٤	٩	الجزء المتداول من صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
٣٠٠,٠٠٠	٣,١٨٨		ذمم مدينة أخرى
٩٢٥,٠٨٤,٦٥٤	٨٦٩,١١٤,٢٥٩		إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
٥,٢٩٧,١٧٥,٤٥٩	٥,٢٩٧,١٧٥,٤٥٩	٩	صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
٦,٢٢٢,٢٦٠,١١٣	٦,١٦٦,٢٨٩,٧١٨		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
١١٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	المستحق عند تحويل الملكية
٢٣,١٧٥,٥٦٢	٢٤,٤٩١,٥٢٨	١١	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٣٣,١٧٥,٥٦٢	٦٤,٤٩١,٥٢٨		إجمالي المطلوبات المتداولة
٦,٠٨٩,٠٨٤,٥٥١	٦,١٠١,٧٩٨,١٩٠		صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠		وحدات مصدرة (عدد الوحدات)
٩.٩٩٨٥	١٠٠.١٩٤	١٦	صافي قيمة الموجودات - بالوحدة (ريال سعودي)

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

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للإستثمار)

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

(يتم تقريب جميع المبالغ إلى الريال السعودي ما لم ينص على خلاف ذلك.)

للفترة من ٩ نوفمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	إيضاح	
			الدخل
٨,٧٥٣,٢٤٥	٧,٢٦٣,٤٣٤		إيراد عمولات من إيداعات مرابحة
٢,٣٥٩,٥٩٩	٣,٧٠٩,٢١٦	٧	صافي مكاسب الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦١٩,٠٦٠,٧٧٣	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٩	الإيراد من الاستثمار في التأجير التمويلي
٦٣٠,١٧٣,٦١٧	٥٥٠,٩٧٢,٦٥٠		إجمالي الدخل
			المصروفات
(٩٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	١٢	أتعاب الصندوق الهيكلية
(٥١,٨٨٠,٧٩٤)	(٤٥,٥١٩,٦٢٩)	١٢	أتعاب إدارة
(٨٢٥,٩١٩)	(٦٩٨,١٠٥)		أتعاب حفظ
(٥٤٣,٩٢٣)	(٥,٣٧٥,٤٦١)		مصروفات اخرى
(٦٣٨,٤٣٠)	٥٣٤,١٨٤		مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة عكس / (مخصص)
(١٤٣,٨٨٩,٠٦٦)	(٥١,٠٥٩,٠١١)		إجمالي المصروفات
٤٨٦,٢٨٤,٥٥١	٤٩٩,٩١٣,٦٣٩		الربح خلال السنة
-			الدخل الشامل الآخر خلال السنة
٤٨٦,٢٨٤,٥٥١	٤٩٩,٩١٣,٦٣٩		إجمالي الدخل الشامل للسنة

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

صندوق الإنماء مكة العقاري

(مُدار بواسطة شركة الإنماء للإستثمار)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

(يتم تقريب جميع المبالغ إلى الريال السعودي ما لم ينص على خلاف ذلك.)

للفترة من ٩ نوفمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
-	٦,٠٨٩,٠٨٤,٥٥١	صافي قيمة الموجودات في ١ يناير ٢٠١٩ / ٩ نوفمبر
٤٨٦,٢٨٤,٥٥١	٤٩٩,٩١٣,٦٣٩	التغيرات التشغيلية
(٤٨٧,٢٠٠,٠٠٠)	(٤٨٧,٢٠٠,٠٠٠)	الربح وإجمالي الدخل الشامل للسنة / الفترة
		توزيعات ارباح خلال السنة / الفترة
		التغيرات في معاملات الوحدات
٥,٠٩٠,٠٠٠,٠٠٠	-	متحصلات من إصدار وحدات نقداً
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	الوحدات المصدرة مقابل عوض عيني (إيضاح ١٧)
٦,٠٨٩,٠٨٤,٥٥١	٦,١٠١,٧٩٨,١٩٠	صافي قيمة الموجودات كما في ٣١ ديسمبر

معاملات الوحدات

ملخص معاملات الوحدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

للفترة من ٩ نوفمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	معاملات الوحدات
-	٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في ١ يناير ٢٠١٩ / ٩ نوفمبر
٥٠٩,٠٠٠,٠٠٠	-	الوحدات المصدرة خلال السنة/ الفترة نقداً
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	الوحدات المصدرة خلال السنة/ الفترة عينية (إيضاح ١٧)
٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في ٣١ ديسمبر

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

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

(يتم تقريب جميع المبالغ إلى الريال السعودي ما لم ينص على خلاف ذلك.)

الفترة من ٩ نوفمبر ٢٠١٧ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (إعادة تصنيف إيضاح ١٧)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٤٨٦,٢٨٤,٥٥١	٤٩٩,٩١٣,٦٣٩	الربح خلال السنة / الفترة
		تسويات لـ:
(٢,١٥٢,٤٠٠)	(٣,٧٠٩,٢١٦)	صافي المكاسب للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٣٨.٢٢٣	(٥٣٤,١٦٥)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٤٨٤,٧٧٠,٣٧٤	٤٩٥,٦٧٠,٢٥٨	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٥,٨٠٩,٠٦٠,٧٧٣)	-	صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
(٣٠٠,٠٠٠)	٢٩٦,٩٨٠	ذمم مدينة أخرى
٢٣,١٧٥,٥٦٢	١,٣١٥,٩٦٧	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(٥,٣٠١,٤١٤,٨٣٧)	٤٩٧,٢٨٣,٢٠٥	صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	(٧٢,٠٥٨,٦٦١)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣٩٩,٢١١,٤٤٩)	١٢١,٠٨٣,٤١٧	استثمارات بالتكلفة المطفأة
١١٠,٠٠٠,٠٠٠	(٧٠,٠٠٠,٠٠٠)	المستحق عند تحويل الملكية
(٢٨٩,٢١١,٤٤٩)	(٢٠,٩٧٥,٢٤٤)	صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٤٨٧,٢٠٠,٠٠٠)	(٤٨٧,٢٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
٦,٠٩٠,٠٠٠,٠٠٠	-	متحصلات من إصدار وحدات
٥,٦٠٢,٨٠٠,٠٠٠	(٤٨٧,٢٠٠,٠٠٠)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
١٢,١٧٣,٧١٤	(١٠,٨٩٢,٠٣٩)	صافي التغير في النقد وما يعادله
-	١٢,١٧٣,٧١٤	النقد وما يعادله في ١ يناير ٢٠١٩ / ١٩ نوفمبر ٢٠١٧
١٢,١٧٣,٧١٤	١,٢٨١,٦٧٥	النقد وما يعادله في نهاية السنة / الفترة
		المعاملات غير النقدية:
		مدفوعات مقابل وحدات مصدرية عينيا-الاستحواذ على الممتلكات العقارية
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	المضافة إلى صافي الاستثمار في التأجير التمويلي

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

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 ("حاملو 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 لحاملو الوحدات، طبقاً للشروط والأحكام على أن يقوم الصندوق بتوزيع أرباح نقدية نصف سنوية لا تقل عن ٩٠% سنوياً من صافي الأرباح القابلة للتوزيع. ويتم إعادة استثمار المبلغ كل الدخل بعد توزيع الأرباح.

وافقت هيئة السوق المالية على تأسيس الصندوق بخطابها 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 حاملو الوحدات، يعتبر مدير الصندوق أن الصندوق وحدة محاسبية مستقلة. وبناء على ذلك، يعد مدير الصندوق قوائم مالية منفصلة للصندوق. علاوة على ذلك، يعتبر حاملو الوحدات مالكي موجودات الصندوق.

٢. اللوائح النظامية

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

٣. أسس الإعداد

١,٣ قائمة الالتزام

إن هذه القوائم المالية يتم إعدادها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ومتطلبات لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات وملخص المعلومات الأساسية، فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.

٢,٣ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية بإستثناء الاستثمارات التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣,٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي والذي يعتبر عملة النشاط الرئيسية للصندوق.

٤,٣ السنة المالية

تبدأ السنة المالية للصندوق تبدأ في ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر لكل سنة ميلادية بإستثناء الفترة المالية الأولى التي بدأت في ٩ نوفمبر ٢٠١٧م (تاريخ نهاية الاشتراك) حتى نهاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

أسس الإعداد (تتمة)

٥,٣ 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. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. يتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية على أساس مستمر. يتم إعادة التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم فيها مراجعة التقديرات وفي السنوات التالية لها. النطاقات الرئيسية التي تكون فيها التقديرات والأحكام هامة 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 وأحكام الترتيب، إذا ما كان قد تم تحويل كافة مخاطر وعوائد الملكية للموجودات بشكل جوهري. يتم تصنيف عقود الإيجار التي تنقل للمستأجر وبشكل جوهري جميع مخاطر وعوائد الملكية كعقود إيجار تمويلية.

٤. المعايير الجديدة والتعديلات

المعايير والتعديلات الصادرة السارية

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ عقود الإيجار

اعتمد الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ باستخدام التعديل بأثر رجعي. وتم تطبيق المعيار على العقود التي تم تحديدها سابقا كعقود إيجار طبقا لمعيار المحاسبة الدولي ١٧ وتفسير لجنة التفسيرات الدولية ٤. تم تقييم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦. ونتيجة لذلك التقييم فإن الصندوق يقوم بالمعالجة المحاسبية للمؤجر على أنها عقود تمويلية وهي مماثلة للسياسات المحاسبية السابقة. وبالتالي، تم توضيح التغيرات السياسية المحاسبية كالتالي:

تعريف الإيجار

يقوم الصندوق في السابق بتحديد بداية العقد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار بموجب التفسير الدولي ٤. يتم الآن تقييم من قبل الصندوق ما إذا كان العقد يحتوي على عقد إيجار بناء على التعريف الجديد لعقود الإيجار. وبموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ يكون العقد عندما يحتوي على عقد إيجار حقا في التحكم في استخدام الأصل لفترة زمنية محددة قابلة للتبادل.

عند الانتقال إلى المعايير الدولية للتقرير المالي ١٦ قام الصندوق بتقييم معاملات الإيجار. وتم تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ فقط على العقود التي تم تحديدها سابقا على أنها عقود إيجار. لم يتم تقييم العقود التي لم يتم تحديدها كعقود إيجار بموجب المعيار المحاسبي الدولي ١٧ وتفسير لجنة التفسيرات الدولية ٤. لذلك، تم تطبيق عقود الإيجار بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ على العقود المتفق عليها أو العقود التي تم تغييرها بعد ١ يناير ٢٠١٩م.

عند بداية أو إعادة التقييم للعقد الذي يحتوي على عنصر تأجير، يقوم الصندوق بأخذ الاعتبار في ذلك بتخصيص العقد لكل عنصر من عقود التأجير أو غير التأجير على أساس قيمتها المستقلة.

المعايير الجديدة والتعديلات (تتمة)*الصندوق كمؤجر*

يقوم الصندوق بتأجير الممتلكات كما هو مذكور في إيضاح ٩. يتم تصنيف هذه الإيجارات من قبل الصندوق كعقود تأجير تمويلية. السياسات المحاسبية المطبقة في الصندوق كمؤجر لا تختلف اختلافاً كبيراً عن المعيار المحاسبي الدولي ١٧. لا يوجد على الصندوق أي متطلبات من أجل اجراء تعديلات على الانتقال الى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ للعقود الإيجار التي يكون بها الصندوق كمؤجر.

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة لأول مرة في هذه القوائم المالية والتي لم يكن لأي منها تأثير جوهري على الصندوق:

رقم المعيار	العنوان
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية - التعديلات المتعلقة بميزات الدفع المسبق مع التعويض السلبي
المعيار المحاسبي الدولي ١	عرض القوائم المالية والإيضاحات وتوضيح بعض المفاهيم

المعايير الصادرة لكنها غير سارية حتى الآن

في ما يلي المعايير والتفسيرات التي صدرت ولكن غير سارية حتى الآن ، حتى تاريخ اصدار القوائم المالية للصندوق ، والتي من الواضح ان الادارة لم تؤثر على الصندوق .

تاريخ السريان	تعديلات متعلقة بالمواضيع التالية
١ يناير ٢٠٢٠م	معيار المحاسبة الدولي ١ عرض القوائم المالية والإيضاحات وتوضيح بعض المفاهيم
١ يناير ٢٠٢٠م	معيار المحاسبة الدولي ٨ السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء

٥. السياسات المحاسبية الهامة**النقد وما يعادله**

النقد وما يعادله المذكور في قائمة التدفقات النقدية على الحسابات الجارية لدى البنوك وايداعات مرابحة بفترة استحقاق خلال ثلاثة أشهر أو أقل.

الأدوات المالية**الاعتراف المبدئي والقياس**

يتم الاعتراف/ عدم الاعتراف بكافة عمليات الشراء والبيع العادية للموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (أي التاريخ الذي يلتزم فيه الصندوق بشراء أو بيع الموجودات). 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 المبدئي لكافة الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى (بما في ذلك الموجودات والمطلوبات المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل) في تاريخ المبادلة عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس المبدئي 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. بالنسبة لكافة الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، يتم إضافة تكاليف المعاملات أو خصمها من القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات المالية، عندما يكون ذلك مناسباً عند الاعتراف المبدئي.

الاستيعادات للموجودات المالية

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

السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

التصنيف والقياس اللاحق للموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية كما يلي:

- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر: أو
- 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 مدفوعات 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 الاعتراف بها 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 الأخر:

الموجودات المالية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ولبيع الأصول، حيث تمثل التدفقات النقدية للموجودات مدفوعات رأس المال والربح فقط والتي لا يتم تحديدها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لكن يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. يتم أخذ الحركات في القيمة الدفترية من خلال الدخل الشامل الأخر، باستثناء إثبات أرباح أو خسائر الهبوط في القيمة، يتم إثبات إيرادات العمولات ومكاسب وخسائر تحويل العملات الأجنبية من التكلفة المطفأة للأداة في قائمة الأرباح والخسائر. عندما يتم استبعاد أصل مالي، يتم إعادة تصنيف المكاسب أو الخسائر المتراكمة المثبتة مسبقاً في الدخل الشامل الأخر من حقوق الملكية إلى قائمة الأرباح والخسائر. 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 الأخر يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم إظهار الربح أو الخسارة من استثمار الديون الذي يتم قياسه بالقيمة العادلة في قائمة الدخل في السنة التي تنشأ فيها. يتم إدراج الربح من هذه الموجودات المالية في "إيرادات العمولات" باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

حقوق الملكية

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

السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

بعد ذلك، يقوم الصندوق بقياس جميع الاستثمارات في الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، باستثناء الحالات التي تكون فيها إدارة الصندوق قد اختارت، عند الاعتراف الأولي، تعيين استثمار في الأسهم بالقيمة العادلة بشكل لا رجعة فيه من خلال إيرادات شاملة أخرى. تتمثل سياسة الصندوق في تعيين الاستثمارات في الأسهم على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عندما يتم الاحتفاظ بتلك الاستثمارات لأغراض أخرى غير توليد عوائد الاستثمار. عند استخدام هذه الانتخبات، يتم إدراج مكاسب وخسائر القيمة العادلة في خلال الدخل الشامل الاخر ولا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة، بما في ذلك عند الاستبعاد. لا يتم الإبلاغ عن خسائر انخفاض القيمة (وعكس خسائر انخفاض القيمة) بشكل منفصل عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة. توزيعات الأرباح، عندما تمثل عائدًا على هذه الاستثمارات، يستمر الاعتراف بها في قائمة الدخل على أنها "إيرادات الأرباح" عندما يتم إثبات حق الصندوق في تلقي المدفوعات.

انخفاض في قيمة الموجودات المالية

لم يعد إثبات الخسائر الإئتمانية يعتمد على قيام الصندوق أولاً بتحديد حادثة خسارة الإئتمان. وبدلاً من ذلك يأخذ الصندوق بالحسبان نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم مخاطر الإئتمان وقياس خسائر الإئتمان المتوقعة، بما في ذلك الأحداث الماضية والظروف الحالية والتنبؤات المعقولة والدعامة التي تؤثر على إمكانية التحصيل المتوقعة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

عند تطبيق هذا النهج الإستطلاعي يتم التمييز بين:

- الأدوات المالية التي لم تتدهور بشكل ملحوظ في جودتها الإئتمانية منذ الإقرار المبدئي أو التي تتمتع بخاطر إئتمانية منخفضة (المرحلة الأولى) و
- الأدوات المالية التي تدهورت بشكل ملحوظ في جودتها الإئتمانية منذ الإقرار المبدئي والتي لم تكن مخاطرها الإئتمانية منخفضة (المرحلة الثانية).
- تغطي "المرحلة الثالثة" الموجودات المالية التي لديها دليل موضوعي على انخفاض في القيمة بتاريخ التقرير. ومع ذلك لا يقع أي من موجودات الصندوق في هذه الفئة.

يتم إثبات "١٢ شهراً من الخسائر الإئتمانية المتوقعة" للفئة الأولى بينما يتم إثبات "خسائر إئتمانية متوقعة مدى الحياة" للفئة الثانية.

يتم تحديد مقياس الخسائر الإئتمانية المتوقعة من خلال تقدير الاحتمال المرجح للخسائر الإئتمانية على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. تقوم الإدارة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة. يتم تحديد قياس خسائر الائتمان المتوقعة من خلال تقدير مرجح لاحتمال لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. عند إجراء تقييم إدارة خسائر الائتمان، تعتبر قيمة الممتلكات الأساسية التي يحتفظ بها الصندوق كضمان.

التصنيف والقياس للمطلوبات المالية

يتم الاعتراف بالمطلوبات على أساس الاستحقاق للمبالغ التي سيتم دفعها في المستقبل مقابل خدمات مستلمة سواء تم فوترتها أو لم تفوتر.

يتم قياس المطلوبات المالية مبدئياً 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 اخذ الاكثر فائدة الذي يمتلكه الصندوق في ذلك التاريخ. القيمة العادلة للالتزام هي التي تعكس مخاطر عدم الأداء.

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

السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مقاصة الادوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويُدْرَج الصافي في قائمة الموجودات والمطلوبات، 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.

الحقوق العائدة إلى مالكي الوحدات

تتكون صافي قيمة الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات من وحدات قابلة للاسترداد الصادرة والأرباح المتراكمة الناتجة من 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 الادوات التي تخضع لجميع فئات الادوات الاخرى.
- جميع الادوات المالية في صنف الادوات التي تخضع لجميع فئات الادوات الاخرى لها سمات متطابقة.
- لا تتضمن الأدوات المالية اي التزام تعاقدى بتسليم نقد او اصل مالي اخر يخالف حقوق مالكي الاسهم التناسبية لصافي موجودات الصندوق.
- يستند اجمالي التدفقات النقدية المتوقعة المنسوبة الى الادوات على مدى عمر الاداة الى حد كبير على الإرباح او الخسائر والتغير في صافي الاصول المعترف بها او التغير في القيمة العادلة لصافي الموجودات المعترف بها وغير المعترف بها للصندوق على مدى حياة الاداة.
- وحدات الصندوق القابلة للاستبدال تفي بتعريف الادوات القابلة للتسوية المصنفة كأدوات حقوق ملكية بموجب المعيار المحاسبي الدولي 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 من التزامات حاملي الوحدات ولم يتم تكوين مخصص لها في القوائم المالية .

صافي الإستثمار في التأجير

عندما تكون الشركة المؤجر فأنه يتم تصنيف العقد كعقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. ويصنف عقد الإيجار الذي ينقل كافة المخاطر والمنافع الجوهرية على الملكية إلى الشركة كعقد إيجار تمويلي، خلاف ذلك يكون كعقد إيجار تشغيلي. تقوم الشركة بتقييم وأخذ الإعتبار 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

عندما تقوم الشركة بتصنيف العقد في بداية الإيجار كعقد تمويلي. يتم تسجيلها بصافي الإستثمار في عقود التمويل وتكون أقل من القيمة العادلة من الأصول المؤجرة، والقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار.

يشتمل إجمالي الإستثمار في عقود الإيجار التمويلية على إجمالي مدفوعات 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 الإستثمار في عقود الإيجار التمويلية.

التأجير التشغيلي

تقوم الشركة بالإعتراف بمدفوعات الإيجار المستلمة في عقود الإيجار التشغيلية كإيراد على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار كجزء من " إيرادات أخرى " .

السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**الاعتراف بالإيرادات**

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 للعبء المستلم أو المستحق، مع الأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم.

يتم الاعتراف بإيرادات عقود التأجير التمويلية على مدى فترة الإيجار على أساس العائد الفعلي.

يتم الاعتراف بإيرادات الاستثمارات في عمليات المراجعة على أساس العائد الفعلي.

يتم الاعتراف بإيرادات الأرباح عند الاعلان عنها (أي عندما يتم تحديد حق الصندوق في تلقي الأرباح).

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

توزيعات الأرباح

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

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 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% (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٠,٧٥%) من صافي قيمة أصول الصندوق. وتستحق هذه الأتعاب بتاريخ كل تعامل.

أتعاب الحفظ

يقوم مدير الصندوق بتحميل أتعاب الحفظ بمعدل سنوي قدره ٠,١٥% (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: 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 (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٠,٠٥% سنوياً) من صافي قيمة الأصول، مثل أتعاب مراجعة الحسابات والخدمات التنظيمية والقانونية والوساطة والاستشارات وغير ذلك من المصاريف المماثلة.

٦. النقد وما يعادله

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
١٢,١٧٣,٩٢١	١,٢٨١,٦٩٤	النقد لدى البنوك - الحساب الجاري
(٢.٧)	(١٩)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٢,١٧٣,٧١٤	١,٢٨١,٦٧٥	

يتم حفظ النقد وما يعادله من قبل مدير الصندوق نيابة عن الصندوق بدون قيود.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (غير مراجعة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

(يتم تقريب جميع المبالغ إلى الريال السعودي ما لم ينص على خلاف ذلك).

٧. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	صندوق عام صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي
١٢٩,٧٥٩,٥٩٩	٢٠٥,٥٢٧,٤٧٦	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 المراجعة المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. يخضع الاستثمار في الصندوق لرسوم الإدارة الذي يتوافق مع شروط وأحكام صندوق الاستثمار.
للفترة من ٩ نوفمبر ٢٠١٧ وحتى ٣٠ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	صافي ربح الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٠٧,١٩٩	٢,٠٩٥,٥١٣	- أرباح محققة
٢,١٥٢,٤٠٠	١,٦١٣,٧٠٣	- أرباح غير محققة
٢,٣٥٩,٥٩٩	٣,٧٠٩,٢١٦	

٨. استثمارات بالتكلفة المطفأة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	إيداعات مرابحة - استحقاق أكثر من ثلاث أشهر مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة الاستثمارات بالتكلفة المطفأة
٢٧١,٦٠٤,٢٥٠	١٥٠,٥٢٠,٨٣٣	تشتمل عمليات إيداعات المرابحة لدى البنوك المحلية والأجنبية العاملة في المملكة العربية السعودية.
(٦١٥,٠٠٣)	(٧٩,٩٢٧)	
٢٧٠,٩٨٩,٢٤٧	١٥٠,٤٤٠,٩٠٦	

٩. 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 العقاري بإجمالي مبلغ ٦ مليار ريال سعودي. تم تأجير العقار لاحقاً إلى شركة جبل عمر للتطوير العقاري بقيمة ٥٤٠ مليون ريال سعودي سنوياً لمدة ١٠ سنوات بدفعة أخيرة بقيمة ٦ مليار ريال سعودي في نهاية فترة الإيجار. تستحق دفعات الإيجار على أساس نصف سنوي.

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم على أساس شروط اتفاقية البيع والشراء والذي يمنح بموجبها لشركة جبل عمر للتطوير العقاري خيار شراء الأصل إما بمبلغ ٦ مليار ريال سعودي في خلال نهاية ٥ سنوات الإيجار أو التصرف كوكيل حصري لبيع العقار 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 العقار غير مباع، يحق للصندوق بيع الممتلكات لأي طرف ثالث. سيكون لجبل عمر للتطوير العقاري الأولوية في الحصول على هذا العرض. يعتبر خيار شراء الأصل أقل جوهرياً من القيمة السوقية الحالية للممتلكات ومع الأخذ في الاعتبار موقع وطبيعة هذه الممتلكات، يتوقع مدير الصندوق أن تقوم شركة جبل عمر للتطوير العقاري بممارسة هذا الحق.

قام مدير الصندوق بإجراء تقييم للمعاملة على أساس التحليل الوارد أعلاه، وقرر أن اتفاقية عقد الإيجار تحتوي على عقد إيجار وفقاً " ما إذا كان ترتيب ما يحتوي على عقد إيجار" والذي يصنف كعقد إيجار تمويلي وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "عقود الإيجار" في هذه القوائم المالية.

صندوق الإنماء مكة العقاري

(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

(يتم تقريب جميع المبالغ إلى الريال السعودي ما لم ينص على خلاف ذلك.)

الاستثمار في التأجير التمويلي (تمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	مستحقات الإيجار
٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	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
٧,٨٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	أكثر من ٥ سنوات
١٠,٥٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٥٠,٠٠٠,٠٠٠	مجموع مستحقات مدفوعات الإيجار غير المخصومة
(٤,٧٨٠,٩٣٩,٢٢٧)	(٤,٢٤٠,٩٣٩,٢٢٧)	إيرادات الإيجار التمويلي غير المكتسبة
(٢٣,٢٢٠)	(٢٤,٣٠٠)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٥,٨٠٩,٠٣٧,٥٥٣	٥,٨٠٩,٠٣٦,٤٧٣	صافي الأستثمار في التأجير التمويلي
٥,٨٠٩,٠٦٠,٧٧٣	٥,٨٠٩,٠٦٠,٧٧٣	صافي الأستثمار في التأجير التمويلي
(٢٣,٢٢٠)	(٢٤,٣٠٠)	يخصم: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٥,٨٠٩,٠٣٧,٥٥٣	٥,٨٠٩,٠٣٦,٤٧٣	يخصم: الجزء غير المتداول
(٥,٢٩٧,١٧٥,٤٥٩)	(٥,٢٩٧,١٧٥,٤٥٩)	الجزء المتداول
٥١١,٨٦٢,٠٩٤	٥١١,٨٦١,٠١٤	

ضمانات

ولتخفيف مخاطر الائتمان المرتبطة بمستحقات الإيجار ، يحتفظ الصندوق بالملكية القانونية للممتلكات العقارية الأساسية. إن المنشأة ذات الأغراض الخاصة التي أنشأها الحافظ لها تحمل العنوان القانوني للممتلكات نيابة عن الصندوق. يتم الاحتفاظ بالضمانات مقابل الذمم المدينة ويتم إدارتها مقابل التعرضات ذات الصلة بصافي القيمة القابلة للتحقق. بلغت القيمة العادلة المقدرة للضمان في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ٨,٠٢٨ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ٧,٨٦٩ مليار ريال سعودي).

١٠. المستحق عند تحويل الملكية

وفقاً لاتفاقية البيع وإعادة الشراء الموقعة بين الصندوق وشركة جبل عمر للتطوير فإنه يحق للشركة الحصول على الرصيد المتبقي ٤٠ مليون ريال سعودي، (٢٠١٨: بقيمة ١١٠ مليون ريال سعودي)، ذلك عند نقل بقية الملكية المسجلة حالياً باسم شركة جبل عمر للتطوير إلى الصندوق، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، تم تحويل ٧١ من أصل ٧٣ (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، تم تحويل ٥٣ من أصل ٧٣ عقارا تحت اسم الصندوق، من المتوقع أن يتم نقل الممتلكات المتبقية خلال عام ٢٠٢٠.

١١. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٢٢,٩١١,٦٤٢	٢٢,٩٥٧,٩٠٥	أتعاب إدارة مستحقة
١٧٦,٤٣٨	١٧٤,٥٢١	أتعاب حفظ مستحقة
٨٧,٤٨٢	١,٣٥٩,١٠٢	مطلوبات أخرى
٢٣,١٧٥,٥٦٢	٢٤,٤٩١,٥٢٨	

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للإستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (غير مراجعة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(يتم تقريب جميع المبالغ إلى الريال السعودي ما لم ينص على خلاف ذلك).

١٢. 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، مصرف الإنماء (الشركة الأم لمدير الصندوق) والمنشآت المتعلقة بالمصرف ومدير الصندوق. ويتضمن حساب حاملي الوحدات التي تحتفظ بها الأطراف ذات العلاقة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	عدد الوحدات	
١,٧١١,٨٢٧	١,٧١١,٨٢٧		شركة الإنماء للإستثمار
١١١,٠٥٧,٨٨١	١١١,٠٥٧,٨٨١		مصرف الأنماء
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠		شركة جبل عمر للتطوير

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

٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	أطراف ذات علاقة
٥١,٨٨٠,٧٩٤	٤٥,٥١٩,٦٢٩	أنعاب إدارة	مدير الصندوق	شركة الإنماء للإستثمار
٩٠,٠٠٠,٠٠٠	-	أنعاب هيكلية		
١,٣٦٤,١٦٠	١,٣٦٤,١٦٠	توزيعات الأرباح مدفوعه		
٨٨,٨٦٥,٢٨٠	٨٨,٨٦٥,٢٨٠	توزيعات الأرباح مدفوعه	الشركة الأم لمدير الصندوق	مصرف الانماء
٦١٩,٠٦٠,٧٧٣	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	ايراد ايجار تمويلية	حامل الوحدات	شركة جبل عمر للتطوير
٧٩,٩٩٨,٢٤٠	٧٩,٩٩٨,٢٤٠	توزيعات الأرباح مدفوعه		
١٥٩,١٩٥	٥٠,٠٠٠	أنعاب مجلس ادارة الصندوق	أعضاء مجلس ادارة الصندوق	مجلس ادارة الصندوق

صندوق الإنماء مكة العقاري

(مُدار بواسطة شركة الإنماء للإستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

(يتم تقريب جميع المبالغ إلى الريال السعودي ما لم ينص على خلاف ذلك.)

المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	الأرصدة	طبيعة العلاقة	أطراف ذات علاقة
٢٢,٩١١,٦٤٢	٢٢,٩٥٧,٩٠٥	مستحقة أتعب أدارة		شركة الإنماء للإستثمار
١٨١,٠٦٩,٥٠٠	١٥٠,٤٤٠,٩٠٦	ايداعات مرابحة	مدير الصندوق الشركة الأم لمدير الصندوق	مصرف الإنماء
١٢,١٧٣,٩٢١	١,٢٨١,٦٧٥	النقد لدى البنك		شركة جبل عمر للتطوير
٥١١,٨٦٢,٠٩٤	٥١١,٨٦٢,٠٩٤	صافي الاستثمارات في العقود التمويلية - المتداولة	حامل الوحدات	
٥,٢٩٧,١٧٥,٤٥٩	٥,٢٩٧,١٧٥,٤٥٩	صافي الاستثمارات في العقود التمويلية - غير المتداولة		
١١٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	المستحق عند تحويل الملكية		

١٣. القيمة العادلة للأدوات المالية

تشتمل الأدوات المالية على الموجودات المالية والمطلوبات المالية. وتتكون الموجودات المالية والمطلوبات المالية لدى الصندوق من النقد وما يعادله وصافي الاستثمار في التأجير التمويلي والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والاستثمار بالتكلفة المطفأة ومصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى والمستحق عند تحويل الملكية.

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل أصل أو سداد التزام بين أطراف ذوي علم وراغبين في ذلك وتتم بنفس شروط التعامل مع الأطراف الأخرى.

يتم تجميع الموجودات والمطلوبات التي تم قياسها بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي 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 النشطة (غير المعدلة) لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى الثاني - مدخلات غير الأسعار المدرجة ضمن المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها للموجودات أو المطلوبات، إما مباشرة (كالأسعار) أو بطريقة غير مباشرة (كالمشتقة من الأسعار).
- المستوى الثالث-مدخلات الموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (غير قابلة للملاحظة).

تتضمن الإستثمارات التي تستند قيمتها من اسعار الأسواق النشطة، وبالتالي يتم تصنيفها ضمن المستوى الأول لأدوات الأسهم المدرجة النشطة. لا يقوم الصندوق بضبط السعر المعروض لهذه الأدوات.

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال الفترة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، احتفظ الصندوق بالموجودات التالية المقاسة بالقيمة العادلة.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للإستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

(يتم تقريب جميع المبالغ إلى الريال السعودي ما لم ينص على خلاف ذلك.)

القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م		-	٢٠٥,٥٢٧,٤٧٦	-
ف في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م		-	١٢٩,٧٥٩,٥٩٩	-
تصنيف الأدوات المالية				
		٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر
		٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	٢٠١٨ م
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة				
النقد وما يعادله				
		١,٢٨١,٦٧٥	١٢,١٧٣,٧١٤	
صافي الاستثمار في التأجير التمويلي				
		٥,٨٠٩,٠٣٦,٤٧٣	٥,٨٠٩,٠٣٧,٥٥٣	
إبداعات مرابحة لدى البنوك المحلية – استحقاق أكثر من ثلاث أشهر				
		١٥٠,٤٤٠,٩٠٦	٢٧٠,٩٨٩,٢٤٧	
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
الاستثمار في صناديق العامة				
		٢٠٥,٥٢٧,٤٧٦	١٢٩,٧٥٩,٥٩٩	
المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة				
المستحق عند تحويل الملكية				
		٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١١٠,٠٠٠,٠٠٠	
ومصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى				
		٢٣,١٣٢,٤٢٦	٢٣,٠٨٨,٠٨٠	

١٤. إدارة المخاطر المالية

تتمثل الأهداف الرئيسية لاستثمار الصندوق في تزويد المستثمرين بدخل جاري وإنماء رأس المال على المدى المتوسط إلى البعيد من خلال شراء منافع في الممتلكات العقارية.

يتعرض نشاط الصندوق لمخاطر مالية متنوعة، مخاطر أسعار العمولة، مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

يعتبر مدير الصندوق مسؤولاً عن تحديد ومراقبة المخاطر ويقوم 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 طرف للأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الأخرى لخسارة مالية.

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على النقد وما في حكمه والاستثمارات وعقود إيجاره مدينة والموجودات الأخرى. ويسعى مدير الصندوق إلى الحد من مخاطر الائتمان عن طريق مراقبة حالات التعرض لمخاطر الائتمان.

لا يوجد لدى الصندوق آلية رسمية للتصنيف. تتم إدارة مخاطر الائتمان والتحكم فيها من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية التي تسعى للحصول على ضمانات ، مما يحد من المعاملات مع الأطراف المقابلة.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للإستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

(يتم تقريب جميع المبالغ إلى الريال السعودي ما لم ينص على خلاف ذلك.)

إدارة المخاطر المالية (تمة)

القائمة أدناه تظهر الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي ١.

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
١٢,١٧٣,٧٢١	١,٢٨١,٦٩٤	النقد وما يعادله
١٢٩,٧٥٩,٥٩٩	٢٠٥,٥٢٧,٤٧٦	استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٧١,٦٠٤,٢٥٠	١٥٠,٥٢٠,٨٣٣	استثمارات مقاسة بالتكلفة المطفأة
٥,٨٠٩,٠٦٠,٧٧٣	٥,٨٠٩,٠٦٠,٧٧٣	صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
٦,٢٢٢,٥٩٨,٣٤٣	٦,١٦٦,٣٩٠,٧٧٦	

يتعرض الاستثمار في التأجير التمويلي بشكل عام إلى عدت مخاطر كبيرة. وبالتالي، يقوم الصندوق بوضع عدد من الاجراءات لإدارة هذه المخاطر الائتمانية بما في ذلك تقييم الجدارة الائتمانية للمستأجرين والموافقة على الترتيبات الرسمية من قبل مجلس الصندوق والتقييد بالحقوق القانونية للممتلكات.

يتم حفظ النقد وما يعادله للصندوق والاستثمارات المقاسة بالتكلفة المطفأة لدى بنوك محلية تتمتع بتصنيف ائتماني جيد. بالنسبة للاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لا يتعرض الصندوق لمخاطر كبيرة في ذلك.

يقوم الصندوق بقياس مخاطر الخسائر الائتمانية المتوقعة باستخدام احتمالية عدم السداد والتعرض من ذلك لخسارة. تقوم الادارة الاخذ في الاعتبار من التحليلات 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 ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. بالنسبة لذلك تكون الخسائر الائتمانية المتوقعة في الموجودات المالية غير مهمة لان الصندوق لا يتعرض لمخاطر ائتمانية كبيرة ولا يوجد تاريخ للتقصير في استرداد هذه الأرصدة.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم مقدرة الصندوق على توفير التمويل اللازم للوفاء بالتزاماتها المتعلقة بالأداة المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أحد الأصول 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 الى ضمان توفير أموال كافية للوفاء بأي التزام عند نشأته.

مخاطر السوق

مخاطر معدل العمولة

تمثل مخاطر معدل العمولات 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 العمولات نظرا لأن أغلبية الموجودات تحمل نسبة ثابتة فلذلك تكون مطلوبات بدون نسبة.

مخاطر العملات

تتمثل مخاطر العملات في احتمال تذبذب قيمة أداة مالية ما نظراً للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. وتتم معاملات الصندوق بشكل أساسي بالريال السعودي. بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تكون بنفس العملة الوظيفية لعمالها وهي عملة النشاط الرئيسي للصندوق الريال السعودي.

مخاطر الأسعار

تمثل مخاطر الأسعار المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، سواء كانت هذه التغيرات ناتجة عن عوامل محددة للأداة الفردية أو مصدرها أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المتداولة في السوق.

صندوق الإنماء مكة العقاري

(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

(يتم تقريب جميع المبالغ إلى الريال السعودي ما لم ينص على خلاف ذلك.)

إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
١٠./+	١٠./+	التغيرات المعقولة والمحتملة في القيمة العادلة%
١٢,٩٧٥,٩٦٠.	٢٠,٥٥٢,٧٤٨	التأثر على الربح - الريال السعودي

١٥. إدارة رأس المال

الهدف الأساسي من ادارة رأس المال هو ضمان المحافظة على نسبة رأس المال جيدة من أجل دعم الأعمال وتحقيق أقصى قدر من قيمة حاملي الوحدات. يقوم مجلس الصندوق والمدير بمراقبة راس المال على أساس صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات.

١٦. تسوية قيمة الوحدة

بموجب التعميم رقم ١٧/١٨٧٢/٦/١ بتاريخ ١٣ ربيع الثاني ١٤٣٩ هـ (الموافق ٣١ ديسمبر ٢٠١٧)، قرر مجلس إدارة هيئة السوق المالية في ١٠ ربيع الثاني ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٨ ديسمبر ٢٠١٧) تقييد تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة المحتسبة وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 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 ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
٩,٩٩٨٥	١٠,٠١٩٤	سعر الوحدة المحتسب وفقاً للقوائم المالية
٠,٠٠١٠	٠,٠٠١٠	تأثير الخسائر الأتتمانية المتوقعة لسعر الوحدة(أ)
٩,٩٩٩٥	١٠,٠٢٠٤	سعر الوحدة المحتسب لأغراض التجارة

(أ) يمثل التعديل تأثير الخسارة الائتمانية المتوقعة المحسوبة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ٩ المتعلقة بالأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

١٧. إعادة التصنيف

تتم إعادة التصنيف التالية في هذه القوائم المالية في سنة المقارنة ، لتتوافق مع عرض السنة الحالية.

قبل التصنيف	إعادة التصنيف	بعد التصنيف	
	للفترة من ٩ نوفمبر ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م		قائمة الدخل الشامل الاخر
٢٠٧,١٩٩	(٢٠٧,١٩٩)	-	ربح محقق من استثمارات مقاسه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,١٥٢,٤٠٠	(٢,١٥٢,٤٠٠)	-	ربح غير محقق من استثمارات مقاسه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٢,٣٥٩,٥٩٩	٢,٣٥٩,٥٩٩	صافي ربح الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,٣٥٩,٥٩٩	-	٢,٣٥٩,٥٩٩	

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للإستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية (غير مراجعة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(يتم تقريب جميع المبالغ إلى الريال السعودي ما لم ينص على خلاف ذلك).

إعادة التصنيف (تتمة)

بعد التصنيف	إعادة التصنيف	قبل التصنيف
للفترة من ٩ نوفمبر ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م		
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات		
		اصدار وحدات
-	(٦,٠٩٠,٠٠٠,٠٠٠)	٦,٠٩٠,٠٠٠,٠٠٠
٥,٠٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٩٠,٠٠٠,٠٠٠	-
		متحصلات من إصدار وحدات نقدية
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-
		الوحدات المصدرة خلال السنة - عينية
٦,٠٩٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٦,٠٩٠,٠٠٠,٠٠٠
قائمة التدفقات النقدية		
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
-	٥,٨٠٩,٠٦٠,٧٧٣	(٥,٨٠٩,٠٦٠,٧٧٣)
		ذمم إيجارية مدينة
-	(٦١٩,٠٦٠,٧٧٣)	٦١٩,٠٦٠,٧٧٣
		صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
-	٦١٩,٠٦٠,٧٧٣	(٦١٩,٠٦٠,٧٧٣)
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٥,٨٠٩,٠٦٠,٧٧٣)	(٥,٨٠٩,٠٦٠,٧٧٣)	-
		الربح من الذمم الإيجارية مدينة
(٥,٨٠٩,٠٦٠,٧٧٣)	-	(٥,٨٠٩,٠٦٠,٧٧٣)
		صافي الاستثمار في التأجير التمويلي

١٨. يوم التقييم الأخير

يوم التقييم الأخير لغرض إعداد هذه القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م).

١٩. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق في ٣٠ جمادى الآخرة ١٤٤١ هـ الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢٠ م.