

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
مع تقرير المراجع المستقل

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

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

تقرير المراجع المستقل

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

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 ٢٠٢٠م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية من رقم (١) إلى رقم (٢٠)، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

في رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وأدائه المالي، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات، وتدفعاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق ومدير الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية الجوهرية عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. وقد تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، عند تكوين رأينا فيها، ولم نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. تتضمن الأمور الرئيسية للمراجعة ما يلي:

الأمر الرئيسي للمراجعة	كيفية معالجة الأمر الرئيسي أثناء مراجعتنا
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بلغت القيمة الدفترية للاستثمار في عقد إيجار تمويلي من قبل الصندوق ٦,٠٠٠ مليون ريال سعودي. يتم قياس صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي بتكلفة الحد الأدنى لدفعات الإيجار التي يتم خصمها باستخدام معدل العائد الفعلي على مدى فترة الإيجار. كجزء من تقييمه، يأخذ الصندوق في الاعتبار القيمة الدفترية لصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي وتقارير المثمنين المستقلين عن قيمة العقارات الأساسية التي تخضع لتقدير عدم التأكد والحكم، وبناءً عليه، تم تحديد ذلك كأمر رئيسي للمراجعة.	تضمنت إجراءات المراجعة استجابة للمخاطر التحريف الجوهرية المقدرة للقيمة الدفترية لصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي ما يلي: <ul style="list-style-type: none"> الحصول على فهم لعمليات الإدارة؛ لتحديد وتقليل مخاطر الائتمان، الحصول على تقارير التقييم التي أعدها المقيمون المستقلين، وتقييم مدى ملاءمة الافتراضات والأحكام المهمة. و تقييم مدى كفاية إفصاحات القوائم المالية بما في ذلك الإفصاحات المطلوبة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦).
راجع الإيضاح رقم (٥) للسياسة المحاسبية، وإيضاح رقم (٩) للإفصاحات ذات العلاقة.	

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ووفقاً لمتطلبات لوائح صندوق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، وشروط الصندوق وأحكامه، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم 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 لدى الإدارة لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفين بالحوكمة، أي مجلس إدارة الصندوق، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

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. وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرى عند وجوده.

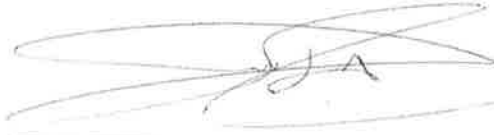

ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقول أنها قد تؤثر. منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال 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. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ، أو تزوير، أو إغفال ذكر متعمد، أو إفادات مضللة، أو تجاوز للرقابة الداخلية.
 - التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية.
 - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدها الإدارة.
 - التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا ما خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهرى، فإن علينا 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 تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجعة. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفناً مستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
 - تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أية أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.
- لقد قدمنا أيضاً للمكلفين بالحوكمة بيان يفيد بامتثلنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، 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 للصندوق 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، وفي ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تفوق التبعات السلبية لفعل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

التقرير عن المتطلبات النظامية 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 الصندوق وأحكامه، ومخلص المعلومات الأساسية فيما يتعلق بإعداد القوائم المالية وعرضها.

عن شركة الدكتور محمد العمري وشركاه

جهاد محمد العمري

محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٦٢

الرياض في: ١٠ رجب ١٤٤٢هـ

الموافق: ٢٢ فبراير ٢٠٢١م

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	إيضاح
الموجودات		
الموجودات المتداولة		
١,٢٨١,٦٧٥	٢,١٠٦,٦٦٤	٦ النقد وما يعادله
٢٠٥,٥٢٧,٤٧٦	٦٧,٨٣٥,٥٩٧	٧ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٥٠,٤٤٠,٩٠٦	-	٨ استثمارات بالتكلفة المطفأة
٥١١,٨٦١,٠١٤	٧٠٢,٠٣٧,٨٤٢	٩ الجزء المتداول من صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
٣,١٨٨	١,٧٦١,٥٠٧	ذمم مدينة أخرى
٨٦٩,١١٤,٢٥٩	٧٧٣,٧٤١,٦١٠	
الموجودات غير المتداولة		
٥,٢٩٧,١٧٥,٤٥٩	٥,٢٩٧,٩٦٢,١٥٨	٩ صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي
٦,١٦٦,٢٨٩,٧١٨	٦,٠٧١,٧٠٣,٧٦٨	إجمالي الموجودات
المطلوبات		
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠ المستحق عند تحويل سندات الملكية
٢٤,٤٩١,٥٢٨	٢١,٨٠٤,٦٥٤	١١ مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٦٤,٤٩١,٥٢٨	٥١,٨٠٤,٦٥٤	إجمالي المطلوبات
٦,١٠١,٧٩٨,١٩٠	٦,٠١٩,٨٩٩,١١٧	صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠	وحدات مصدرة (عدد الوحدات)
-١٩٤,١٠	٨٨٤٩,٩	١٥ صافي قيمة الموجودات - بالوحدة (ريال سعودي)
-	-	١٤ الارتباطات والالتزامات المحتملة



تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الإئتماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإئتماء للاستثمار)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	إيضاح	
٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٩٣٩,٢٢٧	١,١	الدخل
٧,٢٦٣,٤٣٤	١,٢٥٠,٠٠٠		الإيراد التمويلي من صافي الاستثمار
			إيراد عملات من إيداعات مرابحة
٣,٧٠٩,٢١٦	٢,٣٠٨,١٢١	٧,١	صافي مكاسب الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٥٠,٩٧٢,٦٥٠	١٩٤,٤٩٧,٣٤٨		
(٤٥,٥١٩,٦٢٩)	(٣٠,٦١٩,٤٤٥)	١٢	المصروفات
(٥,٣٧٥,٤٦١)	(١,٥٧٨,٢٧١)		أتعاب إدارة
(٦٩٨,١٠٥)	(٧٠٠,٠٠٠)		مصروفات أخرى
٥٣٤,١٨٤	١٠١,٢٩٢		أتعاب حفظ
(٥١,٠٥٩,٠١١)	(٣٢,٧٩٦,٤٢٤)		عكس الخسائر الائتمانية المتوقعة
٤٩٩,٩١٣,٦٣٩	١٦١,٧٠٠,٩٢٤		ربح السنة
			الدخل الشامل الأخر خلال السنة
٤٩٩,٩١٣,٦٣٩	١٦١,٧٠٠,٩٢٤		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الإئتماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإئتماء للاستثمار)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
٦,٠٨٩,٠٨٤,٥٥١	٦,١٠١,٧٩٨,١٩٠	صافي الموجودات في ١ يناير
٤٩٩,٩١٣,٦٣٩ (٤٨٧,٢٠٠,٠٠٠)	١٦١,٧٠٠,٩٢٤ (٢٤٣,٦٠٠,٠٠٠)	الربح وإجمالي الدخل الشامل للسنة توزيعات لحاملي الوحدات خلال السنة (إيضاح ١٣)
٦,١٠١,٧٩٨,١٩٠	٦,٠١٩,٨٩٩,١١٤	صافي الموجودات كما في ٣١ ديسمبر

معاملات الوحدات

ملخص معاملات الوحدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ 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 ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	إيضاح
٤٩٩,٩١٣,٦٣٩	١٦١,٧٠٠,٩٢٤	ربح السنة
		تسويات لـ
(٣,٧٠٩,٢١٦)	(٢,٣٠٨,١٢١)	٧,١ صافي المكاسب من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٥٣٤,١٦٥)	(١٠٤,٢٢٧)	عكس الخسائر الائتمانية المتوقعة
٤٩٥,٦٧٠,٢٥٨	١٥٩,٢٨٨,٥٧٦	
	(١٩٠,٩٣٩,٢٢٧)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٢٩٦,٩٨٠	(١,٧٥٨,٣١٩)	صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
١,٣١٥,٩٦٧	(٢,٦٨٦,٨٧٤)	ذمم مدينة أخرى
(٧٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	مستحقات ومطلوبات أخرى
٤٢٧,٢٨٣,٢٠٥	(٤٦,٠٩٥,٨٤٤)	المستحق عند تحويل سندات الملكية
		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٧٢,٠٥٨,٦٦١)	١٤٠,٠٠٠,٠٠٠	استبعاد/ (إضافة) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٢١,٠٨٣,٤١٧	١٥٠,٥٢٠,٨٣٣	استبعاد استثمارات بالتكلفة المطفأة
٤٩,٠٢٤,٧٥٦	٢٩,٠٥٢,٨٣٣	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(٤٨٧,٢٠٠,٠٠٠)	(٢٤٣,٦٠٠,٠٠٠)	١٣ توزيعات لحاملي الوحدات
(٤٨٧,٢٠٠,٠٠٠)	(٢٤٣,٦٠٠,٠٠٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(١٠,٨٩٢,٠٣٩)	٨٢٤,٩٨٩	صافي التغير في النقد وما يعادله
١٢,١٧٣,٧١٤	١,٢٨١,٦٧٥	النقد وما يعادله في ١ يناير
١,٢٨١,٦٧٥	٢,١٠٦,٦٦٤	٦ النقد وما يعادله في ٣١ ديسمبر

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة عن الصندوق

صندوق الإنماء مكة العقاري ("الصندوق") هو صندوق عام مغلق أنشئ بموجب اتفاقية بين شركة الإنماء للاستثمار ("مدير الصندوق")، وشركة تابعة لمصرف الإنماء ("المصرف")، والمستثمرين في الصندوق ("حاملو الوحدات") وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية الصادرة عن 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، 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 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. وبناءً على ذلك، يعد مدير الصندوق قوائم مالية منفصلة للصندوق. علاوة على ذلك، يعتبر حاملو الوحدات مالكي موجودات الصندوق.

١,١ تأثير فيروس كورونا (كوفيد-١٩) على الصندوق

في نهاية ديسمبر ٢٠١٩م، أعلنت منظمة الصحة العالمية عن وجود فيروس كورونا العالمي (كوفيد-١٩)، وفي مارس ٢٠٢٠م، صنفت منظمة الصحة العالمية تفشي كوفيد-١٩ على أنه جائحة؛ حيث استمر بالانتشار في أنحاء العالم بما في ذلك المملكة العربية السعودية، ونتج عن ذلك فرض قيود على السفر، وحظر التجول في المدن، ومن ثم ركود الأنشطة الاقتصادية، وإغلاق العديد من القطاعات العالمية والمحلية.

تم رفع الإجراءات الوقائية التي أصدرتها من قبل الحكومة في المملكة العربية السعودية خلال شهر مارس ٢٠٢٠م لمواجهة تفشي (كوفيد-١٩) جزئياً ولكنها لا تزال غير مطبقة بكامل طاقتها. لا يزال المسجد الحرام في مكة المكرمة مغلقاً جزئياً وتقتصر مناسك العمرة على أعداد قليلة من الزوار. ويسمح السفر من خارج المملكة العربية السعودية بأعداد محدودة.

تأثر تشغيل الصندوق بسبب جائحة (كوفيد-١٩) حيث تأثر المركز المالي لشركة جبل عمر للتطوير العقاري ("المستأجر"). هذا وقد انخفض الإيراد من للتأجير التمويلي للصندوق من دفعات الأيجار الثابتة من ٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ليصبح ١٩٠,٩٣٩,٢٢٧ ريال سعودي، حيث أن الصندوق وافق على طلب الاعفاء المقدم من قبل المستأجر وذلك بعد اتمام الدراسات اللازمة للتأكد من الضرر الواقع على المستأجر نتيجة الجائحة لتكون فترة الاعفاء من ١٠ مارس ٢٠٢٠م وحتى ١ نوفمبر ٢٠٢٠م بمبلغ ٣٤٩,٠٦٠,٧٧٣ ريال سعودي. لا يتوقع الصندوق وجود أمور تؤثر على الاستمرارية بسبب ما ورد أعلاه لمدة ١٢ شهراً على الأقل بعد فترة التقرير. وسيواصل الصندوق كذلك تقييم طبيعة ومدى التأثير الفيروسي على عملياته ونتائجه المالية.

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 بيان الالتزام

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

يلتزم الصندوق أيضاً باللائحة 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.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

أسس الإعداد (تمة)

٤,٣ السنة المالية

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

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. 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

٤,١ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة السارية في السنة الحالية

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

رقم المعيار	العنوان	تاريخ السريان
المعيار الدولي للمحاسبة ١	عرض القوائم المالية - تعديلات بشأن تعريف الأهمية النسبية	١ يناير ٢٠٢٠م
المعيار الدولي للمحاسبة ٨	السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء	١ يناير ٢٠٢٠م
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، والمعيار الدولي للمحاسبة ٣٩، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧	تصحيح قياس سعر الفائدة	١ يناير ٢٠٢٠م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	التعديل - لمنح المستأجرين إعفاء من تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المرتبط بفيروس (كوفيد-١٩) يعد تعديلاً لعقد الإيجار	١ يونيو ٢٠٢٠م
	الإطار المفاهيمي المعدل للتقارير المالية	١ يناير ٢٠٢٠م

المعيار الدولي للمحاسبة ١ - عرض القوائم المالية

تعديلات على تعريفها للمواد لتسهيل إصدار الأحكام النسبية على الشركات. وتعتمد الأهمية النسبية على طبيعة المعلومات أو حجمها أو كليهما. تقييم المنشأة ما إذا كانت المعلومات، سواء فردية أو بالإقتران بمعلومات أخرى، جوهرياً في سياق قوائمها المالية ككل. المعيار الدولي للمحاسبة ٨ - السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء تهدف التعديلات إلى تسهيل فهم تعريف الجوهري ولا تهدف إلى تغيير المفهوم الأساسي للأهمية النسبية في المعايير الدولية للتقرير المالي. بالإضافة إلى ذلك، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضاً إرشادات حول كيفية إصدار أحكام جوهرياً عند إعداد القوائم المالية للأغراض العامة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.

المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٧، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩، والمعيار الدولي للمحاسبة ٣٩ - تصحيح قياس سعر الفائدة

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ والمعيار الدولي للمحاسبة ٣٩ الأدوات المالية: الإنبات والقياس توفر عدداً من الإعفاءات، والتي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بتصحيح قياس سعر الفائدة. وتتأثر علاقة التحوط إذا أدى الإصلاح إلى حالة من عدم التأكيد بشأن توقيت و/ أو مبلغ التدفقات النقدية على أساس المعيار للبيد المغطى أو أداة التحوط.

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - امتيازات الإيجار المرتبط بفيروس (كوفيد-١٩)

في ٢٨ مايو ٢٠٢٠م، أصدر مجلس المعايير الدولية للمحاسبة امتيازات إيجار متعلقة بفيروس (كوفيد-١٩) - تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "عقود الإيجار". توفر التعديلات إعفاءً للمستأجرين من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ بشأن محاسبة تعديل عقد الإيجار لامتيازات الإيجار الناشئة كنتيجة مباشرة لفيروس (كوفيد-١٩) كوسيلة عملية. قد لا يختار المستأجر تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المرتبط بفيروس (كوفيد-١٩) من المؤجر يعد تعديلاً لعقد الإيجار. المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار يحسب أي تغيير في حسابات دفعات الإيجار الناتج عن امتياز الإيجار المرتبط بفيروس (كوفيد-١٩) بنفس الطريقة التي يفسرها التغيير بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦، إذا لم يكن التغيير تعديلاً لعقد الإيجار. ينطبق التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في ١ يونيو ٢٠٢٠م أو بعده. ويُسمح بالتطبيق المبكر.

الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادرة في ٢٩ مارس ٢٠١٨م

الإطار المفاهيمي ليس معياراً، ولا تتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات في أي معيار. والغرض من الإطار المفاهيمي هو مساعدة مجلس المعايير الدولية للمحاسبة في وضع المعايير، ومساعدة المدينين على وضع سياسات محاسبية متسقة في حالة عدم وجود معيار قابل للتطبيق، ومساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها.

وسيؤثر ذلك على المنشآت التي طورت سياساتها المحاسبية بناءً على الإطار المفاهيمي. ويتضمن الإطار المفاهيمي المعدل بعض المفاهيم الجديدة، والتعاريف المحدثة، ومعايير إثبات الموجودات والمطلوبات، ويوضح بعض المفاهيم المهمة. ليس للصندوق تأثير جوهري على قوائمه المالية مما ورد أعلاه.

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 للتقرير المالي ٩، المعيار الدولي للمحاسبة ٣٩، المعيار الدولي للتقرير المالي ٤، المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	تصحيح قياس سعر الفائدة - المرحلة الثانية	١ يناير ٢٠٢١م
المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	تجميع الأعمال- تعديلات تحديث المرجع إلى الإطار المفاهيمي	١ يناير ٢٠٢٢م
المعيار الدولي للمحاسبة ٣٧	المخصصات والالتزامات المحتملة والموجودات المحتملة - التعديلات المتعلقة بالتكاليف المتضمنة عند تقييم ما إذا كان العقد ملزم	١ يناير ٢٠٢٢م
المعيار الدولي للمحاسبة ١٦	الممتلكات والألات والمعدات - تعديلات تمنع الشركة من خصم مبالغ من تكلفة الممتلكات والألات والمعدات المستلمة من بيع المواد المنتجة أثناء إعداد الشركة الأصل للاستخدام المقصود منه	١ يناير ٢٠٢٢م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١	التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	١ يناير ٢٠٢٢م
المعيار الدولي للمحاسبة ١	عرض القوائم المالية - تعديلات بشأن تصنيف المطلوبات	١ يناير ٢٠٢٣م
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩	تعديلات بشأن التداخل بين المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩	١ يناير ٢٠٢٣م

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤,٣ أخرى

لا يتوقع الصندوق لأي معايير أخرى صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية غير سارية المفعول أن يكون لها تأثير جوهري على الصندوق. لم يتم 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 مرابحة 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.

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 الأخرى: 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

السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

- **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
- **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 عائداً على هذه الاستثمارات، يستمر إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة على أنها "إيرادات توزيعات الأرباح" عندما يتم إثبات حق الصندوق في تلقي الدفعات.

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 تندهور بشكل ملحوظ في جودتها الائتمانية منذ الإثبات الأولي أو التي تتمتع بمخاطر ائتمانية منخفضة (المرحلة الأولى) و
- الأدوات المالية التي تدهورت بشكل ملحوظ في جودتها الائتمانية منذ الإثبات الأولي 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.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

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 ولدهم 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 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.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويُدرج 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.

الحقوق العائدة إلى حاملي الوحدات

تتكون صافي قيمة الموجودات العائدة إلى حاملي 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 تعاقدية 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 نفي بتعريف الأدوات القابلة للتسوية المصنفة كأدوات حقوق ملكية بموجب المعيار الدولي للمحاسبة ٣٢ وبالتالي تصنف كأدوات حقوق ملكية.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

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 حاملي الوحدات ولم يتم تكوين مخصص لها في القوائم المالية.

صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي

عندما يكون الصندوق المؤجر فأنه 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 المراهجة 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.

توزيعات الأرباح

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

أتعاب الإدارة وأتعاب الحفظ والمصرفات 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 ٢٠١٩م: ٠,٧٥%) من صافي قيمة موجودات الصندوق. وتحسب هذه الرسوم وتستحق في كل يوم من أيام التعامل. وخلال السنة، منح مدير الصندوق إعفاء بنسبة ٥٠% من أتعاب الإدارة عن الفترة من ١٠ مارس ٢٠٢٠م إلى ١ نوفمبر ٢٠٢٠م المدرجة في هذه القوائم المالية.

صندوق الإئتماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإئتماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

السياسات المحاسبية المهمة (تمة)

أتعاب الحفظ

يقوم مدير الصندوق بتحميل أتعاب الحفظ بمعدل سنوي قدره ٠,١٥٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: 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 ٠,٥٪ سنوياً (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٠,٥٪ سنوياً) من صافي قيمة الموجودات، مثل أتعاب المراجعة، والخدمات التنظيمية، والقانونية، والوساطة، والاستشارات، وغير ذلك من المصاريف المماثلة.

٦. النقد وما يعادله

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
١,٢٨١,٦٩٤	٢,١٠٩,٦١٧	النقد لدى البنوك - الحساب الجاري مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١٩)	(٢,٩٥٣)	
<u>١,٢٨١,٦٧٥</u>	<u>٢,١٠٦,٦٦٤</u>	

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

٧. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٢٠٥,٥٢٧,٤٧٦	٦٧,٨٣٥,٥٩٧	وحدات الصندوق العام صندوق الإئتماء للسيولة بالريال السعودي

يمثل الاستثمار في وحدات صندوق الإئتماء للسيولة بالريال السعودي (صندوق مفتوح) مدار من قبل شركة الإئتماء للاستثمار. يقوم النشاط الأساسي للصندوق المستثمر فيه الاستثمار في عقود المراجعة المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

٧,١ صافي التغيرات في الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٢,٠٩٥,٥١٣	١,٠٨٤,٩٣٥	أرباح القيمة العادلة المحققة
١,٦١٣,٧٠٣	١,٢٢٣,١٨٦	أرباح القيمة العادلة غير المحققة
<u>٣,٧٠٩,٢١٦</u>	<u>٢,٣٠٨,١٢١</u>	

٨. استثمارات بالتكلفة المطفأة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
١٥٠,٥٢٠,٨٣٣	-	إيداعات مرابحة - استحقاق أكثر من ثلاثة أشهر
(٧٩,٩٢٧)	-	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
<u>١٥٠,٤٤٠,٩٠٦</u>	<u>-</u>	

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩. 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 مليارات 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 مليارات ريال سعودي في خلال نهاية ٥ 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. 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 المضمومة التي يتعين استلامها بعد تاريخ التقرير:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
		مستحقات الإيجار
٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٣٠,٩٣٩,٢٢٧	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
٧,٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٨١٠,٠٠٠,٠٠٠	أكثر من ٥ سنوات
١,٠٠٥,٠٠٠,٠٠٠	٩,٧٠٠,٩٣٩,٢٢٧	إجمالي مستحقات دفعات الإيجار غير المضمومة
(٤,٢٤٠,٩٣٩,٢٢٧)	(٣,٧٠٠,٩٣٩,٢٢٧)	إيرادات الإيجار التمويلي غير المكتسبة
٥,٨٠٩,٠٦٠,٧٧٣	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة (إيضاح رقم ٩,١)
(٢٤,٣٠٠)	-	صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي
٥,٨٠٩,٠٣٦,٤٧٣	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي
(٥,٢٩٧,١٧٥,٤٥٩)	(٥,٢٩٧,٩٦٢,١٥٨)	يخصم : الجزء غير المتداول
٥١١,٨٦١,٠١٤	٧٠٢,٠٣٧,٨٤٢	الجزء المتداول

٩,١ حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
-	٢٤,٣٠٠	الرصيد الافتتاحي
٢٤,٣٠٠	(٢٤,٣٠٠)	(عكس) / مخصص خلال السنة
٢٤,٣٠٠	-	رصيد الإقفال

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي (تتمة)

٩,٢ 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 ٢٠٢٠ م ٦,٨٨٧ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ٨,٠٢٨ مليار ريال سعودي).

١٠. 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 ٢٠١٩ م: ٤٠ مليون ريال سعودي)، ذلك عند نقل سندات الملكية المتبقية إلى الصندوق. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، تم نقل ٧١ من أصل ٧٣ سند ملكية (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ٧١ عقاراً من أصل ٧٣) تحت اسم الصندوق. من المتوقع أن يتم نقل المتبقي خلال عام ٢٠٢١ م.

١١. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
٢٢,٩٥٧,٩٠٥	١٩,١٤٠,٤٩٢	أتعاب إدارة مستحقة
١٧٤,٥٢١	١٧٤,٥١٤	أتعاب حفظ مستحقة
١,٣٥٩,١٠٢	٢,٤٨٩,٦٤٨	مستحقات ومطلوبات أخرى
٢٤,٤٩١,٥٢٨	٢١,٨٠٤,٦٥٤	

تتضمن المستحقات الأخرى مبلغ ٨٠١,٥٥٢ ريال سعودي فيما يتعلق باسترداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة لصندوق الإنماء العقاري.

١٢. 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 حاملي الوحدات المملوكة من قبل الأطراف ذات العلاقة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	عدد الوحدات	
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

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	طبيعة العلاقات	طبيعة المعاملات	أطراف ذات علاقة
(٤٥,٥١٩,٦٢٩)	(٣٠,٦١٩,٤٤٥)	أتعاب إدارة		شركة الإنماء للاستثمار
(١,٣٦٤,١٦٠)	(٦٨٤,٧٣١)	توزيعات الأرباح المدفوعة		مصرف الإنماء
(٨٨,٨٦٥,٢٨٠)	(٤٤,٤٢٣,١٥٣)	توزيعات الأرباح المدفوعة		شركة جبل عمر للتطوير العقاري
٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٩٣٩,٢٢٧	إيراد إيجار تمويلي		شركة الإنماء
(٧٩,٩٩٨,٢٤٠)	(٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	توزيعات الأرباح المدفوعة		شركة جبل عمر للتطوير العقاري
(٥٠,٠٠٥)	(٧٥,٠٠٠)	أتعاب مجلس إدارة الصندوق		مجلس إدارة الصندوق

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

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

أطراف ذات علاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
شركة الإنماء للاستثمار	مدير الصندوق	أتعاب إدارة مستحقة أتعاب إدارية مستحقة	١٩,١٤٠,٤٩٢ ٥٢٥,٠٠٠	٢٢,٩٥٧,٩٠٥
مصرف الإنماء	الشركة الأم لمدير الصندوق	إيداعات مرابحة النقد لدى البنك	٢,١٠٦,٦٦٤	١٥٠,٤٤٠,٩٠٦ ١,٢٨١,٦٧٥
شركة جبل عمر للتطوير العقاري	حامل الوحدات	صافي الاستثمارات في العقود التمويلية - المتداولة المستحق عند تحويل الملكية	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥,٨٠٩,٠٣٦,٤٧٣ ٤٠,٠٠٠,٠٠٠

١٣. التوزيعات على حاملي الوحدات

خلال السنة، وافق مجلس إدارة الصندوق على التوزيعات على حاملي الوحدات وفقاً للشروط والأحكام بمبلغ ٢٤٣,٦ مليون ريال سعودي في مايو ٢٠٢٠ م (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ٤٨٧,٢ مليون ريال سعودي).

١٤. الارتباطات والالتزامات المحتملة

لا يوجد أي ارتباطات أو التزامات محتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م.

١٥. 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 المحتسبة 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 ٢٠١٩ م	
٩,٨٨٤٩	١٠,٠١٩٤	سعر الوحدة المحتسب وفقاً للقوائم المالية
-	٠,٠٠١٠	تأثير الخسائر الائتمانية المتوقعة لسعر الوحدة (أ)
٩,٨٨٤٩	١٠,٠٢٠٤	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.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦. الأدوات المالية - إدارة المخاطر

تتمثل الأهداف الاستثمارية الرئيسية للصندوق في تزويد المستثمرين بدخل جاري وإنماء 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 وفق فلسفة 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 الآخر 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 يجدد 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 ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
١,٢٨١,٦٩٤	٢,١٠٦,٦٦٤	النقد وما يعادله
٢٠٥,٥٢٧,٤٧٦	٦٧,٨٣٥,٥٩٧	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٥٠,٥٢٠,٨٣٣	-	استثمارات بالتكلفة المطفأة
٥,٨٠٩,٠٦٠,٧٧٣	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي
٦,١٦٦,٣٩٠,٧٧٦	٦,٠٦٩,٩٤٢,٢٦١	

يتعرض الاستثمار في عقود التأجير التمويلي بشكل عام إلى عدة مخاطر كبيرة. وبالتالي، يضع الصندوق عدد من الإجراءات؛ لإدارة هذه المخاطر الائتمانية بما في ذلك تقييم الجدارة الائتمانية للمستأجرين، والموافقة على الترتيبات الرسمية من قبل مجلس إدارة الصندوق، والتقييد بالحقوق القانونية للعقارات.
يتم حفظ النقد وما يعادله للصندوق والاستثمارات المقاسة بالتكلفة المطفأة 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 ٢٠٢٠ م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ 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.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الأدوات المالية - إدارة المخاطر (تتمة)

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 العملات 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 ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
--------------------	--------------------

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

١٠-/+	١٠-/+
٢٠,٥٥٢,٧٤٨	٦,٧٨٣,٥٦٠

التغيرات المعقولة والمحتملة في القيمة العادلة - %
الأثر على الربح - الريال السعودي

١٧. 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 ٢٠٢٠م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٦٧,٨٣٥,٥٩٧	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
-	٢٠٥,٥٢٧,٤٧٦	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		تصنيف الأدوات المالية
١,٢٨١,٦٧٥	٢,١٠٦,٦٦٤		الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
٥,٨٠٩,٠٣٦,٤٧٣	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠		النقد وما يعادله
١٥٠,٤٤٠,٩٠٦			صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
			إيداعات مرابحة لدى البنوك المحلية - استحقاق أكثر من ثلاث أشهر
٢٠٥,٥٢٧,٤٧٦	٦٧,٨٣٥,٥٩٧		الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			الاستثمار في صناديق العامة
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠		المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة
٢٣,١٣٢,٤٢٦	١٩,٣١٥,٠٠٦		المستحق عند تحويل الملكية
			مستحقات أخرى

١٨. إدارة رأس المال

الهدف الأساسي من إدارة رأس المال للصندوق هو ضمان المحافظة على نسبة رأس مال جيدة: من أجل دعم الأعمال وزيادة قيمة حاملي الوحدات.
يقوم مجلس إدارة الصندوق والمدير بمراقبة رأس المال على أساس صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات.

١٩. يوم التقويم الأخير

يوم التقويم الأخير لغرض إعداد هذه القوائم المالية هو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م).

٢٠. اعتماد القوائم المالية

اعتمد مجلس إدارة الصندوق هذه القوائم المالية في ١٠ رجب ١٤٤٢ هـ الموافق ٢٢ فبراير ٢٠٢١ م.