

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

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

تقرير المراجع المستقل

إلى: السادة مالكي الوحدات

صندوق الإنماء مكة العقاري

الرياض - المملكة العربية السعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

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

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

أساس الرأي

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

الأمر الرئيسية للمراجعة

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

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

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

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

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

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

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

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

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

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

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

عن الدكتور محمد العمري وشركاه



جهاد محمد العمري

محاسب قانوني - ترخيص رقم (٣٦٢)



التاريخ: ٢٥ شعبان ١٤٤٣ هـ

الموافق: ٢٨ مارس ٢٠٢٢ م

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
٢,١٠٦,٦٦٤	١,٤٦٦,٣٤٩	٧	النقد وما يعادله
٦٧,٨٣٥,٥٩٧	٢٤,٤٧٤,٦٥٢	٨	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٤٨٨,٨١٠,٣٢٨	٩	مدينون إيجار
٧٠٢,٠٣٧,٨٤٢	٥٢٤,٠٨٦,٥٧٥	١٠	الجزء المتداول من صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
١,٧٦١,٥٠٧	-		ذمم مدينة أخرى
٧٧٣,٧٤١,٦١٠	١,٠٣٨,٨٣٧,٩٠٤		
			الموجودات غير المتداولة
٥,٢٩٧,٩٦٢,١٥٨	٥,٤٧٥,٩١٣,٤٢٥	١٠	صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي
٦,٠٧١,٧٠٣,٧٦٨	٦,٥١٤,٧٥١,٣٢٩		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١١	المستحق عند تحويل سندات الملكية
٢١,٨٠٤,٦٥٤	٥٩,٢٣٩,٩٤٩	١٢	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٥١,٨٠٤,٦٥٤	٨٩,٢٣٩,٩٤٩		إجمالي المطلوبات
٦,٠١٩,٨٩٩,١١٤	٦,٤٢٥,٥١١,٣٨٠		صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
٦.٩,٠٠٠,٠٠٠	٦.٩,٠٠٠,٠٠٠		وحدات مصدرة (عدد الوحدات)
٩,٨٨٤٩	١٠,٥٥٠٩	١٥	صافي قيمة الموجودات - بالوحدة (ريال سعودي)
-	-	١٤	الارتباطات والالتزامات المحتملة

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

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

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

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

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

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

معاملات الوحدات

ملخص معاملات الوحدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

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

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

صندوق الإنماء مكة العقاري

(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

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

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

١. معلومات عامة عن الصندوق

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

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

يتمثل الهدف الرئيسي للصندوق في الاستحواذ على عدد من أصول عقارية مدرة للدخل، والواقعة ضمن المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر بجوار المسجد الحرام بمكة المكرمة، لتوفير دخل دوري لمالكي الوحدات، طبقاً للشروط والأحكام على أن يقوم الصندوق بتوزيع أرباح نقدية نصف سنوية لا تقل عن ٩٠٪ سنوياً من صافي الأرباح القابلة للتوزيع. فيما يخص المتبقي من صافي الأرباح غير الموزعة سيقوم مدير الصندوق باستثمار تلك الأموال مما يؤدي إلى انعكاس تلك عوائد الاستثمارات على قيمة وحدة الصندوق.

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

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

١, ١ تأثير فيروس كورونا (كوفيد-١٩)

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

٢. اللوائح النظامية

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

٣. أسس الأعداد

١, ٣ بيان الالتزام

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

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

٢, ٣ أساس القياس

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

٣, ٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

أسس الإعداد (تمة)

٣، ٤ السنة المالية

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

٣، ٥ استخدام الأحكام والتقدير

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

إثبات الإيرادات للإيجارات

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

تصنيف عقود الإيجار

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

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

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

٤. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات على المعايير الحالية

١، ٤ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة السارية في السنة الحالية

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

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

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

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

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

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

٤,٢ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة غير سارية المفعول بعد

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

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

٤,٣ أخرى

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

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

٥. السياسات المحاسبية المهمة

النقد وما يعادله

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

الأدوات المالية

الإثبات الأولي والقياس

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

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

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

إلغاء إثبات الموجودات المالية

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

السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

التصنيف والقياس اللاحق للموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية كما يلي:

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

أدوات الدين

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

التصنيف والقياس اللاحق لأدوات الدين يعتمد على:

(i) نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات، و

(ii) خصائص التدفقات النقدية للموجودات

- **التكلفة المطفأة:** يتم قياس الموجودات المالية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل تلك التدفقات النقدية دفعات رأس المال والأرباح فقط، ولا يتم تحديدها بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة. ويتم قياسها بالتكلفة المطفأة. يتم تعديل القيمة الدفترية لهذه الموجودات عن طريق تسوية أي خسائر ائتمان متوقعة ويتم إثباتها في الربح أو الخسارة. يتم إدراج الأرباح من هذه الموجودات المالية في "إيرادات العمولات" باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.
- **القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر:** 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 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 الربح أو الخسارة. عندما يتم استبعاد أصل مالي، يتم إعادة تصنيف المكاسب أو الخسائر المتراكمة المثبتة مسبقاً في الدخل الشامل الأخر من حقوق الملكية إلى قائمة الربح أو الخسارة. يتم إدراج الربح من هذه الموجودات المالية في "إيرادات العمولات" باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.
- **القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:** الموجودات المالية التي لا يتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل 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 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 الأخر. 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 الأخر ولا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً في قائمة الربح أو الخسارة، بما في ذلك عند الاستبعاد. لا يتم الإبلاغ عن خسائر الهبوط في القيمة (وعكس خسائر الهبوط في القيمة) بشكل منفصل عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة. توزيعات الأرباح، عندما تمثل عائدًا على هذه الاستثمارات، يستمر إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة على أنها "إيرادات توزيعات الأرباح" عندما يتم إثبات حق الصندوق في تلقي الدفعات.

السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

الهبوط في قيمة الموجودات المالية

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

عند تطبيق هذا النهج الاستطلاعي يتم التمييز بين:

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

التصنيف والقياس للمطلوبات المالية

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

قياس القيمة العادلة

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

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

مقاصة الأدوات المالية

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

السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

الحقوق العائدة إلى مالكي الوحدات

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

يصنف الصندوق وحداته القابلة للاسترداد كأداة حقوق ملكية كما يلي:

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

صافي قيمة الموجودات للوحدة

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

الزكاة وضريبة الدخل

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

صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي

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

التأجير التمويلي

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

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

التأجير التشغيلي

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

إثبات الإيرادات

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

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

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

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

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

صندوق الإنماء مكة العقاري

(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

توزيعات الأرباح

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

٦. أتعاب الإدارة وأتعاب الحفظ والمصروفات الأخرى

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

أتعاب الإدارة

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

أتعاب الحفظ

يقوم مدير الصندوق بتحميل أتعاب الحفظ بمعدل سنوي قدره ٠,١٥٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٠,١٥٪) من صافي قيمة الموجودات ويحد أقصى ٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي يتم دفعها على أساس نصف سنوي.

مصاريف أخرى

يقوم مدير الصندوق باسترداد أي مصاريف أخرى يتم تكبدها بالنيابة عن الصندوق بحد أقصى مقداره ٠,٠٥٪ سنوياً (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٠,٠٥٪ سنوياً) من صافي قيمة الموجودات، مثل أتعاب المراجعة، والخدمات التنظيمية، والقانونية، والوساطة، والاستشارات، وغير ذلك من المصاريف المماثلة.

٧. النقد وما يعادله

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

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

٨. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

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

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

صندوق الإئتماء مكة العقاري

(مُدار بواسطة شركة الإئتماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩. استثمارات بالتكلفة المطفأة

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

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

١٠. صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي

عند بدء العمليات، استحوذ الصندوق على بعض العقارات الموجودة في مكة المكرمة ("العقارات")، وتشمل فنادق ومجمعات تجارية من شركة جبل عمر للتطوير العقاري بإجمالي مبلغ ٦ مليار ريال سعودي. تم تأجير العقارات لاحقاً إلى شركة جبل عمر للتطوير العقاري بقيمة ٥٤٠ مليون ريال سعودي سنوياً لمدة ١٠ سنوات. تستحق دفعات الإيجار على أساس نصف سنوي. قام مدير الصندوق بإجراء تقييم على أساس شروط اتفاقية البيع والشراء والتي تمنح بموجبها لشركة جبل عمر للتطوير العقاري خيار شراء الأصل إما بمبلغ ٦ مليار ريال سعودي بدءاً من السنة السادسة وحتى نهاية السنة العاشرة من سنوات الإيجار أو التصرف كوكيل حصري لبيع العقارات وفي هذه الحالة يحق لشركة جبل عمر للتطوير العقاري الحصول على أي فائض من عائدات البيع على معدل العائد الداخلي المحدد وفقاً للاتفاقيات المبرمة بين الصندوق وشركة جبل عمر للتطوير العقاري والعمولة بنسبة متفق عليها. عند انتهاء عقد الإيجار في نهاية السنة العاشرة، في حال بقاء العقارات غير مبيعة، يحق للصندوق بيع الممتلكات لأي طرف ثالث. علماً سيكون لجبل عمر للتطوير العقاري الأولوية في الحصول على هذا العرض. يعتبر خيار شراء الأصل أقل جوهرياً من القيمة السوقية الحالية للعقارات ومع الأخذ في الاعتبار موقع وطبيعة هذه العقارات. قام مدير الصندوق بإجراء تقييم للمعاملة على أساس التحليل الوارد أعلاه في بداية عقد الإيجار. وقرر أن اتفاقية عقد الإيجار تنطوي على عقد إيجار والذي يصنف كعقد إيجار تمويلي.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
		مستحقات الإيجار
٧٣٠,٩٣٩,٢٢٧	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	أقل من سنة
٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	من سنة إلى سنتين
٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	من سنتين إلى ثلاث سنوات
٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	من ثلاث إلى أربع سنوات
٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	من أربع إلى خمس سنوات
٦,٨١٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٤٦٠,٩٣٩,٢٢٧	أكثر من ٥ سنوات
٩,٧٠٠,٩٣٩,٢٢٧	٩,١٦٠,٩٣٩,٢٢٧	إجمالي مستحقات دفعات الإيجار غير المخصومة
(٣,٧٠٠,٩٣٩,٢٢٧)	(٣,١٦٠,٩٣٩,٢٢٧)	إيرادات الإيجار التمويلي غير المكتسبة
٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	
٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي
٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي
(٥,٢٩٧,٩٦٢,١٥٨)	(٥,٤٧٥,٩١٣,٤٢٥)	يخصم: الجزء غير المتداول
٧٠٢,٠٣٧,٨٤٢	٥٢٤,٠٨٦,٥٧٥	الجزء المتداول

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإنماء للاستثمار)

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

صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي (تتمة)

١٠,١ حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

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

١١. المستحق عند تحويل سندات الملكية

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

١٢. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

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

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

١٣. المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات علاقة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
١,٧١١,٨٢٧	١,٧١١,٨٢٧	شركة الإنماء للاستثمار
١١١,٠٥٧,٨٨١	١١١,٠٥٧,٨٨١	مصرف الإنماء
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة جبل عمر للتطوير العقاري

صندوق الإئتماء مكة العقاري
(مُدار بواسطة شركة الإئتماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

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

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

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

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

١٤. التوزيعات على مالكي الوحدات

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

١٥. الارتباطات والالتزامات المحتملة

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

١٦. تسوية قيمة الوحدة

بموجب التعميم رقم ١٧/١٨٧٢/٦/١ بتاريخ ١٣ ربيع الثاني ١٤٣٩ هـ (الموافق ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م)، قرر مجلس إدارة هيئة السوق المالية في ١٠ ربيع الثاني ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٨ ديسمبر ٢٠١٧ م) تقييد تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة المحسوبة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ فقط لغرض القوائم المالية لصندوق الاستثمار. تعديل سعر الوحدة المحسوب وفقاً لإطار إعداد القوائم المالية المطبق جنباً إلى جنب مع سعر الوحدة المحسوب لغرض معاملات الوحدة كما هو موضح أدناه:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٩,٨٨٤٩	١٠,٥٥٠٩	سعر الوحدة المحتسب وفقاً للقوائم المالية
-	٠,٠٠٤	تأثير الخسائر الائتمانية المتوقعة لسعر الوحدة (أ)
٩,٨٨٤٩	١٠,٥٥٩	سعر الوحدة المحتسب لأغراض المتاجرة

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

١٧. الأدوات المالية - إدارة المخاطر

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

مخاطر الائتمان

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

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

الأدوات المالية - إدارة المخاطر (تتمة)

يتعرض الاستثمار في عقود التأجير التمويلي بشكل عام إلى عدة مخاطر كبيرة. وبالتالي، يضع الصندوق عدد من الإجراءات؛ لإدارة هذه المخاطر الائتمانية، والموافقة على الترتيبات الرسمية من قبل مجلس إدارة الصندوق، والتقيد بالحقوق القانونية للعقارات. يتم حفظ النقد وما يعادله للصندوق لدى بنوك محلية تتمتع بتصنيف ائتماني جيد. بالنسبة للاستثمارات المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لا يتعرض الصندوق لمخاطر كبيرة في ذلك. يقيس الصندوق مخاطر الخسائر الائتمانية المتوقعة باستخدام احتمالية التعثر عن السداد والتعرض من ذلك لخسارة. تقوم الإدارة بالأخذ في الاعتبار كلاً من المعلومات التاريخية وكذلك المعلومات التطلعية في تحديد أي خسائر ائتمانية متوقعة. يتم النظر في جميع الموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة في الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م. ومع ذلك، تكون الخسائر الائتمانية المتوقعة في الموجودات المالية غير جوهرية؛ لأن الصندوق لا يتعرض لمخاطر ائتمانية كبيرة ولا يوجد معلومات تاريخية للتعثر في استرداد هذه الأرصدة.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم مقدرة الصندوق على توفير التمويل اللازم للوفاء بالتزاماته المتعلقة بالمطلوبات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع إحدى الموجودات المالية بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة. الاستثمارات لدى الصندوق قابلة للتحقق، ويمكن بسهولة استرداد الوحدات في أي وقت. يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة على أساس منتظم ويسعى إلى ضمان توفير أموال كافية للوفاء بأي التزام عند نشأته.

مخاطر السوق**مخاطر معدل العمولة**

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

مخاطر العملات

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

مخاطر الأسعار

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

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

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

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

التغيرات المعقولة والمحتملة في القيمة العادلة - %

الأثر على الربح - الريال السعودي

١٨. القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

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

١٩. إدارة رأس المال

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

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

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

٢٠. يوم التقييم الأخير

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

٢١. أحداث لاحقة

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

٢٢. اعتماد القوائم المالية

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