

تقرير إنهاء صندوق الإنماء مكة العقاري سبتمبر 2022م

تقرير الإنماء صندوق

1. اسم صندوق الاستثمار العقاري:

صندوق الإنماء مكة العقاري

2. أهداف وسياسات الاستثمار وممارساته:

يتمثل الهدف الرئيسي للصندوق في الاستحواذ على عدد من أصول عقارية مدرة للدخل، والواقعة ضمن المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر بجوار المسجد الحرام بمكة المكرمة، لتوفير دخل دوري للمستثمرين في الصندوق، على أن يقوم الصندوق بتوزيع أرباح نقدية نصف سنوية -مرتين كل عام ميلادي- لا تقل عن 90% سنوياً من صافي الأرباح القابلة للتوزيع. أدناه أصول الصندوق:

| الأسواق التجارية | الفنادق |
|------------------|---------------------|
| • سوق الخليل 1 | • فندق أجنحة هيلتون |
| • سوق الخليل 2 | • فندق حياة ريجنسي |
| | • فندق كونراد |

3. تقارير الصندوق:

سيقوم مدير الصندوق بإتاحة تقارير الصندوق عند الطلب وبدون أي مقابل.

4. عدد وحدات الصندوق عند إنشاء الصندوق:

عدد وحدات الصندوق عند إنشائه هي 609 مليون وحدة.

5. جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق منذ تأسيس الصندوق:

| 2022م عند التصفية * | 2021م | 2020م | 2019م | |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---|
| - | 6,425,511,380 | 6,019,899,117 | 6,101,798,190 | صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية |
| - | 10.5509 | 9.8849 | 10.0194 | صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية |
| - | 10.5509 | 9.9044 | 10.0194 | أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية |
| - | 10.1878 | 9.8849 | 10.0106 | أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية |
| - | 609,000,000 | 609,000,000 | 609,000,000 | عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية |

| | | | | |
|--------|--------|--------|--------|---|
| - | 0.10 | 0.40 | 0.80 | قيمة الأرباح الموزعة لكل وحدة (إن وجدت) |
| 0.093% | 0.756% | 0.542% | 0.836% | نسبة المصروفات لكل سنة مالية |

*حسب القوائم المالية المصدرة في شهر سبتمبر 2022م

7. العائد الإجمالي للصندوق:

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

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

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

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

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

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

| المصروفات | القيمة | النسبة من صافي الأصول | نسبة الحد الأعلى حسب مذكرة الشروط والأحكام |
|-------------------------------------|--------------|-----------------------|--|
| أتعاب الإدارة | 4,157,773.45 | %0.08 | %0.75 من صافي قيمة الأصول سنوياً. |
| رسوم الحفظ | 520,870.11 | %0.010 | %0.015 من صافي قيمة الأصول وبعده أعلى 700,000 ريال سعودي سنوياً. |
| المصاريف الإدارية والتشغيلية الأخرى | 161,546.26 | %0.003 | بحد أقصى %0.05 من صافي قيمة الأصول سنوياً. |
| إجمالي المصروفات | 4,840,189.82 | 0.093% | |
| مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين | | | بحد أعلى 100,000 ريال سعودي سنوياً لكل عضو مستقل |
| أتعاب المحاسب القانوني | | | 65,000 ريال سعودي سنوياً |

* قام مدير الصندوق بإعفاء الرسوم الادارية بدءً من شهر فبراير 2022م

8. معلومات عن عملية إنهاء الصندوق أو التصفية:

1. اسم مدير الصندوق، وعنوانه:

شركة الإنماء للاستثمار
 برج العنود 2، الطابق رقم 20، طريق الملك فهد، حي العليا.
 ص.ب: 55560 الرياض 11544، المملكة العربية السعودية.
 هاتف: 8004413333
 الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com

2. اسم وعنوان مدير الصندوق من الباطن و / أو مستشار الاستثمار (إن وجد):

- لم يتم تعيين أي مدير للصندوق من الباطن أو مستشار الاستثمار

3. أسباب إنهاء أو تصفية الصندوق:

- في عام 2020م قام مستأجر أصول الصندوق (شركة جبل عمر للتطوير) بتقديم طلب إعفاء من دفع الأجرة استناداً إلى تأثير منفعة الأصول المستأجرة بسبب الآثار التي أحدثتها جائحة فايروس كورونا. وبعد دراسة مدير الصندوق للمستندات المقدمة من المستأجر وتقييم الضرر الواقع على منفعة أصول الصندوق في ظل الإجراءات الاحترازية الصادرة من الجهات المختصة لمواجهة انتشار فايروس كورونا كوفيد-19 والتي من ضمنها: تعليق مناسك العمرة وتخفيض أعداد الحجاج لموسم 1441هـ وغيرها من الإجراءات، فقد وافق مجلس إدارة الصندوق على إعفاء مستأجر أصول الصندوق من دفع الأجرة المستحقة للفترة

من 10 مارس 2020م إلى 01 نوفمبر 2020م. وبموجب هذا القرار تم إعادة تخصيص الإيجار المدفوع مقدماً من قبل المستأجر للفترة الممتدة من 10 مارس 2020م إلى 08 مايو 2020م، ليكون كرصيّد دائن على الصندوق لصالح المستأجر على أن يُستخدم لسداد الأجرة للفترة المستقبلية. كما أن قرار الإعفاء تم بناءً على دراسة المستندات المالية التي تُثبت وجود ضرر مؤقت على أصول الصندوق المؤجرة وذلك بسبب الظروف الاستثنائية الطارئة.

خلال عام 2021م، لم تلتزم شركة جبل عمر للتطوير (مستأجر أصول الصندوق) بدفعها للأجرة، حيث طلبت من مدير الصندوق الإعفاء من الدفعة الإيجارية المستحقة وذلك لاستمرار تضرر المنفعة بسبب مواصلة العمل بالإجراءات الاحترازية الصادرة من الجهات المختصة، وعليه وضح مدير الصندوق أن فترة الاستحقاق الحالية اختلفت معطياتها بشكل كبير عن عام 2020م وذلك بسبب تخفيف الإجراءات الاحترازية ذات الصلة بالسفر والعمره والزيارة عما كان عليه في فترة الحظر المطلق. وقد طلب مدير الصندوق من مستأجر أصول الصندوق تزويده بإثباتات الضرر الواقعة على منفعة أصول الصندوق، وسيقوم مدير الصندوق بعد استلامه للمستندات المقدمة من المستأجر وتقييم الضرر الواقع على منفعة أصول الصندوق بتقدير الضرر الواقع والنظر بالتوصية بإعفاء المستأجر من دفع الأجرة عن الفترة ذات الصلة بشكل كلي أو جزئي، أو مخاطبة مستأجر أصول الصندوق بخصوص دفع الأجرة والتوجه للمسار القانوني للمطالبة بسداد الأجرة الغير مدفوعة عن عام 2021م.

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

وبناءً على توصية مدير الصندوق بخصوص عرض شركة جبل عمر للتطوير، فقد صدر قرار مجلس إدارة الصندوق بالموافقة على التغييرات الأساسية في شروط وأحكام الصندوق بما يتيح خيار التخارج العيني لمالكي الوحدات وفقاً للعرض المعدل المقدم من قبل شركة جبل عمر للتطوير. وتم عقد اجتماع مالكي الوحدات وأخذ موافقة مالكي وحدات الصندوق على إجراء التغييرات الأساسية في شروط وأحكام الصندوق بما يتيح خيار التخارج العيني، كما تم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على هذه التغييرات خلال شهر يناير 2022م. كما قامت شركة جبل عمر للتطوير بأخذ موافقة الجمعية العامة غير العادية لزيادة رأس مال الشركة وإصدار مائتين وخمسة وعشرين مليون ومائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (225,134,162) سهم جديد في الشركة لصالح مالكي وحدات الصندوق (الأسهم الجديدة) وفق معامل المبادلة المحدد بـ (0.4423) سهم جديد في الشركة مقابل كل وحدة من وحدات الصندوق (باستثناء الوحدات المملوكة للشركة) وذلك من خلال زيادة رأس مال الشركة من تسعة مليار ومائتان وأربعة وتسعين مليون (9,294,000,000) ريال سعودي إلى أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (11,545,341,620) ريال سعودي. وبناءً عليه فقد تم إيداع الأسهم المصدرة لمالكي الوحدات وإنهاء الصندوق.

4. اسم المصفي (إن وجد):

- لم يتم تعيين أي مصفي للصندوق غير مدير الصندوق.

5. تاريخ بداية الإنهاء والتصفية:

- 5 صفر 1444هـ الموافق 01 سبتمبر 2022م.

6. عدد وحدات الصندوق:

- 609 مليون وحدة.

7. وصف تفاصيل عملية الإنهاء أو التصفية وآخر مستجداتها:

- بناءً على موافقة مالكي الوحدات فقد قامت شركة جبل عمر للتطوير بإصدار (225,134,162) سهم جديد في الشركة بعد أخذ الموافقات اللازمة وتصويت الجمعية العمومية الغير عادية للشركة وذلك عوضاً عن وحدات الصندوق لكل مالك وحدة في الصندوق بعامل مبادلة محدد بـ(0.4423) سهم جديد لكل وحدة.

8. أي أحداث جوهرية تمت خلال فترة الإنهاء أو التصفية:

- لا توجد أي أحداث جوهرية خلال الفترة.

9. أمين الحفظ:

• اسم أمين الحفظ، وعنوانه:

البلاد المالية، المركز الرئيسي
طريق الملك فهد - حي العليا - ص.ب 140 الرياض 11411
المملكة العربية السعودية.
هاتف: 00966 11 290 6299
الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

• وصف موجز لواجباته ومسؤولياته:

- يُعدّ أمين الحفظ مسؤولاً عن التزاماته وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، سواء أدى مسؤوليات بشكل مباشر أم كلف بها طرفاً ثالثاً بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري ولائحة الأشخاص المرخص لهم. ويُعدّ أمين الحفظ مسؤولاً تجاه مدير الصندوق ومالكي الوحدات ومجلس إدارة الصندوق عن خسائر الصندوق الناجمة بسبب احتيال أو إهمال أو سوء تصرف أو تقصيره المتعمد.
- يُعدّ أمين الحفظ مسؤولاً عن حفظ أصول الصندوق وحمايته لصالح مالكي الوحدات، وهو مسؤول كذلك عن اتخاذ جميع الإجراءات الإدارية اللازمة فيما يتعلق بحفظ أصول الصندوق.

10. مجلس إدارة الصندوق:

• أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق، مع بيان نوع العضوية:

| أسم عضو مجلس الإدارة | نوع العضوية |
|-----------------------|----------------------------|
| الأستاذ/ مازن بغدادي | رئيس المجلس وعضو غير مستقل |
| الأستاذ/ خالد العمودي | عضو غير مستقل |
| الأستاذ/ سلطان القصير | عضو غير مستقل |
| الأستاذ/ فؤاد الراشد | عضو مستقل |
| المهندس/ عصام كلثوم | عضو مستقل |
| الأستاذ/ هيثم حكيم | عضو مستقل |

• نبذة عن مؤهلات أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

| اسم عضو مجلس الإدارة | نبذة عن مؤهلات عضو مجلس الإدارة |
|----------------------|---|
| الأستاذ/ مازن بغدادي | هو الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب لشركة الإنماء للاستثمار وخبرته العملية تمتد لأكثر من 19 عاماً في المجالات المالية والاستثمارية، وشغل العديد من المناصب القيادية كان آخرها رئيس الاستثمارات بشركة الإنماء للاستثمار. ويحمل الأستاذ/ مازن فواز بغدادي درجة البكالوريوس في المالية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن في العام 2000 م ويملك الأستاذ مازن بغدادي خبرة كبيرة ومتنوعة في |

| | |
|---|------------------------------------|
| <p>المجال المصرفي والاستثمار وتشمل خبراته إدارة المحافظ وإدارة الصناديق الاستثمارية وتحليل أسواق الأسهم في المملكة العربية السعودية ودول الخليج والأسواق الأمريكية.</p> | |
| <p>يشغل الأستاذ خالد العمودي منصب الرئيس التنفيذي لشركة جبل عمر للتطوير منذ 1 نوفمبر 2019م، وقد تولي قبل ذلك منصب نائب رئيس مجلس الإدارة والمشرف العام على صندوق التنمية العقارية بالإضافة إلى كونه المشرف العام على برنامج سكني المقدم من وزارة الإسكان. يتمتع الأستاذ خالد العمودي بخبرة تمتد إلى 20 عاماً في مجالات الإدارة والتمويل والتسويق والتطوير العقاري حيث عمل كنائب أول للرئيس ورئيس دائرة التمويل العقاري في البنك الأهلي التجاري كما وقد عمل مديراً لقسم المنتجات في مجموعة سامبا المالية. والأستاذ خالد العمودي حاصل على درجة البكالوريوس من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن في الإدارة الصناعية والتسويق.</p> | <p>الأستاذ خالد العمودي</p> |
| <p>يحمل درجة البكالوريوس في المالية والعقار والاقتصاد من جامعة فيلانوفيا في الولايات المتحدة، ويتمتع بخبرة تزيد عن تسع سنوات في مجال صناديق الاستثمار والمحافظ الاستثمارية، كما يشغل حالياً منصب رئيس إدارة الاستثمارات البديلة في شركة الانماء للاستثمار، عمل الأستاذ سلطان القصير قبل انضمامه لشركة الإنماء للاستثمار في إدارة صناديق الاستثمار بكل من شركة سويكروب المالية وشركة بلوم للاستثمار وشركة نعيم للاستثمار ولدية إطلاع واسع بمجال الهيكل المالية وتشريعات الأوراق المالية.</p> | <p>لأستاذ/ سلطان القصير</p> |
| <p>حاصل على درجة البكالوريوس في العلوم الإدارية من جامعة الملك سعود عام 1992م والدبلوما المتقدمة في المحاسبة من المعهد الاقتصادي بمدينة بولدار بولاية كولورادو الأمريكية عام 1996. يشغل الأستاذ فؤاد حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة الراجحي الاستثمارية كما أنه عمل في الفترة السابقة كرئيس تنفيذي لشركة رافال وشركة أصالة. ومن عام 2007م وحتى عام 2012م كنائب رئيس للشؤون المالية والإدارية بشركة محمد الحبيب العقارية، ومدير مالي في شركة مدن من عام 2004م وحتى عام 2007م، وبذات المنصب في شركة الرياض للتعمير من عام 2002م، وحتى عام 2004م، كما عمل الأستاذ فؤاد في منصب المراجع الداخلي في مستشفى الخرج العسكري في الفترة بين 2000م و2002م، ومحللاً مالياً في البنك المركزي السعودي من عام 1992 وحتى عام 2000م، وهو عضو في جمعية المحاسبين السعوديين وعضو سابق في هيئة المراجعين الداخليين، كما أنه عضو لجنة المراجعة في شركة وفا للتأمين.</p> | <p>لأستاذ/ فؤاد الراشد</p> |
| <p>لديه أكثر من 21 عاماً من الخبرة في المناصب التنفيذية العليا، وأكثر من 13 عاماً في الإدارة التنفيذية والهندسية والصناعية، عمل المهندس كلثوم في القطاع الخاص وفي القطاعات شبه الحكومية، ففي القطاع الخاص عمل مع العديد من الشركات الكبرى مثل: مجموعة سماعة، ومجموعة السيف الاستثمارية، وشركة كريستال لصناعة ثاني أكسيد التيتانيوم، وشركة الشامية لتطوير العمراني، أما في القطاع شبه الحكومي فقد شغل منصب نائب المدير العام للهيئة الملكية ببنبع، ومنصب العضو المنتدب لشركة بوابة مكة (شركة مملوكة بالكامل لأمانة العاصمة المقدسة، حيث يقوم بإعداد برنامج العمل، وعناصر استراتيجية الشركة، الخطة المالية للشركة، والتوجيه العام للشراكة مع المطورين وإدارة التطوير، تخرج من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، الظهران، المملكة العربية السعودية في عام 1981م، ويحمل درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية مع مرتبة الشرف.</p> | <p>المهندس/ عماد كلثوم</p> |
| <p>حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة 6 أكتوبر - مصر عام 2003م، ويحمل درجة الماجستير في إدارة الجودة عام 2009م. يتمتع الأستاذ هشام بالخبرة في القطاع العقاري وجميع أنواع المكوك وبأنظمة الجودة وتطبيقها، ويمتلك عدة دورات في تقييم الاصول والتحليل المالي وإدارة المشاريع الاحترافية، كما شغل عدة مناصب وعضويات، حيث كان مستشار لعقارات مؤسسة خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز للأعمال الإنسانية، وشريك مؤسس ركال العقارية، وهو عضو هيئة التقييم العقاري، وعضو في مكتب ورثة الأمير محمد بن سعود الكبير، وعضو في شركة نوامي الزراعية، وهو الرئيس التنفيذي وعضو مجلس المديرين لشركة رسن القابضة.</p> | <p>الأستاذ/ هشام حكيم</p> |

• **وصف أدوار مجلس إدارة الصندوق ومسؤولياته:**

- تشمل مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق الآتي
- الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - الموافقة على عقود تقديم خدمات الإدارة للصندوق، وعقود تقديم خدمات الحفظ، ولا يشمل ذلك العقود المبرمة وفقاً للقرارات الاستثمارية في شأن أيّ استثمارات قام بها الصندوق أو سيقوم بها في المستقبل

- الاطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق؛ وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- اعتماد سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت المتعلقة بأصول الصندوق.
- الإشراف، و - متى كان ذلك مناسباً - الموافقة أو المصادقة على أي تعارض مصالح يفصح عنه مدير الصندوق
- الموافقة على جميع التغييرات الأساسية والتغييرات غير الأساسية، وذلك قبل حصول مدير الصندوق على موافقة مالكي الوحدات والهيئة أو إشعارهم.
- التأكد من اكتمال ودقة شروط وأحكام الصندوق وأي مستند آخر (سواء أكان عقد أم غيره) يتضمن إفصاحات تتعلق بالصندوق ومدير الصندوق وإدارته للصندوق، إضافة إلى التأكد من توافق ما سبق مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- الموافقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.
- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وشروط وأحكام الصندوق.
- تقييم آلية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقاً للسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها.
- العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.
- الاطلاع على التقرير المتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها، وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- اعتماد القرارات المتعلقة بتوزيع أرباح مالكي الوحدات.
- اعتماد خطة إدارة الأصول والتشغيل، الموافقة على تعيين مراجع الحسابات للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.
- تدوين محاضر الاجتماعات التي تبين جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها المجلس.

• تفاصيل مكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

- يتحمل الصندوق النفقات الفعلية للسفر والإقامة التي يتكبدها كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق في سبيل حضوره للاجتماعات المتعلقة بأنشطة الصندوق، ويبلغ الحد الأعلى لنفقات السفر والإقامة المعنية 2,000 ريال سعودي لكل اجتماع، وسيمنح الأعضاء المستقلون مكافأة مالية قدرها 25,000 ريال سعودي عن الاجتماع الواحد، وبحد أعلى 100,000 ريال سعودي سنوياً للعضو المستقل ومن المتوقع أن تكون مجموع المكافآت المتوقع دفعها لأعضاء مجلس الإدارة خلال مدة الصندوق (شاملة مدة التمديد) 1,200,000 ريال سعودي، ولا يحصل أعضاء المجلس غير المستقلين على أي مكافآت.

• بيان بأي تعارض متحقق أو محتمل بين مصالح عضو مجلس إدارة الصندوق ومصالح الصندوق:

- لا ينطبق - حيث أنه لم يرد تعارض في المصالح خلال فترة التقرير.

• بيان يوضح جميع مجالس إدارة الصناديق التي يشارك فيها عضو مجلس الصندوق ذي العلاقة:

| الأعضاء | | | | | | نوع الصندوق | اسم الصندوق |
|--------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|-------------|---------------------------------|
| الأستاذ/ هيثم حكيم | الأستاذ/ فؤاد الراشد | الأستاذ/ خالد العمودي | المهندس/ عصام كلثوم | الأستاذ/ سلطان القصير | الأستاذ/ مازن بغدادي | | |
| ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | طرح خاص | صندوق الإنماء العقاري |
| ----- | عضو مستقل | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | طرح خاص | صندوق دانية مكة الفندقية |
| ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | طرح خاص | صندوق الإنماء الثريا العقاري |
| ----- | عضو مستقل | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | طرح خاص | صندوق القيروان اللوجستي |
| ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | طرح خاص | صندوق الإنماء المدر للدخل الاول |

| الأعضاء | | | | | | نوع الصندوق | اسم الصندوق |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|---|
| الأستاذ/ هيثم حكيم | الأستاذ/ فؤاد الراشد | الأستاذ/ خالد العمودي | المهندس/ عصام كلثوم | الأستاذ/ سلطان القصير | الأستاذ/ مازن بغدادبي | | |
| ----- | عضو مستقل | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | طرح خاص | صندوق ضاحية سمو العقاري |
| ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | عضو غير مستقل | طرح خاص | صندوق الإنماء الجزيرة الأول |
| عضو مستقل | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | عضو غير مستقل | طرح خاص | صندوق الإنماء رياض فيو |
| ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | عضو غير مستقل | طرح خاص | صندوق الإنماء ضاحية الرياض |
| ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | عضو غير مستقل | طرح خاص | صندوق الإنماء مشارف العوالي |
| ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | عضو غير مستقل | طرح خاص | صندوق الانماء مكة للتطوير الاول |
| ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | عضو غير مستقل | طرح خاص | صندوق الانماء مكة للتطوير الثاني |
| ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | عضو غير مستقل | طرح خاص | صندوق منطقة الإنماء اللوجستي |
| ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | عضو غير مستقل | طرح خاص | صندوق الإنماء المحمدية العقاري |
| ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | طرح خاص | صندوق مجمع الإنماء اللوجستي |
| ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | طرح خاص | صندوق الاستثمار في قطاع الحج والعمرة |
| ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | طرح خاص | صندوق الإنماء الخاص للأسهم - 1 |
| عضو مستقل | ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء وريف الوقفى |
| ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء عناية الوقفى |
| ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء الوقفى لرعاية الأيتام |
| ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء الوقفى للمساجد |
| عضو مستقل | ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | طرح عام | صندوق بر الرياض الوقفى |
| ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء المتوازن متعدد الاصول |
| ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي |
| ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء للأسهم السعودية |
| ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء للإصدارات الاولية |
| ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء المتداول لصكوك الحكومة السعودية المحلية - قصيرة الأجل |
| ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | عضو غير مستقل | طرح عام | صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة |
| ----- | عضو مستقل | ----- | ----- | ----- | ----- | طرح خاص | صندوق الإنماء مدينة جدة الاقتصادية العقاري |
| ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | عضو غير مستقل | طرح خاص | الصندوق العائلي الخاص |

12. اسم مراجع الحسابات، وعنوانه:

شركة اللعيد واليحيى محاسيون قانونيون (LYCA) مراجع حسابات خارجي مستقل لحسابات الصندوق وعنوانه:
جراند تاور – طريق الملك فهد – الرياض
ص.ب. 8736 الرياض 21421، المملكة العربية السعودية.
هاتف: +966112694419
فاكس: +966112693516
الموقع الإلكتروني: www.lyca.com.sa

13. القوائم المالية النهائية للصندوق:

- مرفقة في هذا التقرير.

نهاية التقرير:

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

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

صندوق الإنماء مكة العقاري – تحت التصفية
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

القوائم المالية للفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١ سبتمبر ٢٠٢٢
وتقرير المراجع المستقل

صندوق الإنماء مكة العقاري - تحت التصفية
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)
القوائم المالية
للفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١ سبتمبر ٢٠٢٢

| الصفحة | الفهرس |
|--------|----------------------------------|
| ٢ - ١ | تقرير المراجع المستقل |
| ٣ | قائمة صافي الموجودات |
| ٤ | قائمة التخيرات في صافي الموجودات |
| ١١-٥ | إيضاحات حول القوائم المالية |



تقرير المراجع المستقل
إلى مالكي الوحدات في صندوق الإنماء مكة العقاري - تحت التصفية
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لصندوق الإنماء مكة العقاري ("الصندوق") المدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار ("مدير الصندوق")، والتي تشمل على قائمة صافي الموجودات كما في ١ سبتمبر ٢٠٢٢، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات للفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١ سبتمبر ٢٠٢٢، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخصنا للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة للصندوق للفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١ سبتمبر ٢٠٢٢ تم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لأسس الإعداد المبينة في الإيضاح ٣ حول القوائم المالية المرفقة.

اساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملئمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

لفت الانتباه - الإعداد على أساس التصفية

نلفت الانتباه إلى الإيضاح ٣ حول القوائم المالية المرفقة، والذي يشير إلى أن الصندوق تحت التصفية، ومن ثم لا يرى مدير الصندوق أنه من الملائم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبية. وعليه، فإن هذه القوائم المالية هي آخر قوائم مالية للصندوق وتغطي الفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١ سبتمبر ٢٠٢٢ وتم إعدادها على أساس التصفية. لم يتم تعديل رأينا بخصوص هذا الأمر.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢ متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية تلك المعلومات الأخرى، ولا يُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عند توفرها، وعند القيام بذلك يتم الأخذ في الحسبان ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٢، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات المكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً لأسس الإعداد والمحاسبة المبينة في الإيضاح ٣ حول القوائم المالية المرفقة، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعمول بها الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات، وتحديد قبول إطار التقرير المالي هذا وفقاً للظروف. كما أن الإدارة مسؤولة عن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.



تقرير المراجع المستقل (تتمة)
إلى مالكي الوحدات في صندوق الإنماء مكة العقاري - تحت التصفية
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

مسؤوليات المكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية (تتمة)

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق مسؤول عن تقييم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسيماً هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى مدير الصندوق لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياته أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالي من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرياً في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف أي تحريف جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، وعندما يكون هذا التطبيق غير ملائم وتقوم الإدارة باستخدام أساس محاسبي بديل، فإننا نقوم باستنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة للأساس المحاسبي البديل. كما نقوم بتقييم مدى كفاية الإفصاحات التي توضح الأساس المحاسبي البديل وأسباب استخدامه. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة.



تقرير المراجع المستقل (تتمة)
الى مالكي الوحدات في صندوق الإنماء مكة العقاري - تحت التصفية
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

عن اللحيد و اليحيى محاسبون قانونيون



صالح عبد الله اليحيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ٩ ربيع الثاني ١٤٤٤ هـ
(٣ نوفمبر ٢٠٢٢)

صندوق الإنماء مكة العقاري - تحت التصفية
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

قائمة صافي الموجودات
كما في ١ سبتمبر ٢٠٢٢

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي | ١ سبتمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي | إيضاح | |
|---------------------------------|--------------------------------|-------|---|
| | | | الموجودات |
| ١,٤٦٦,٣٤٩ | ٥٥٨,٣٢٥ | ٦ | نقدية وشبه نقدية |
| ٤٨٨,٨١٠,٣٢٨ | - | ٨ | ذمم إيجار مدينة |
| ٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٩ | استثمار في عقد إيجار تمويلي |
| ٢٤,٤٧٤,٦٥٢ | - | ٧ | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| <u>٦,٥١٤,٧٥١,٣٢٩</u> | <u>٥٥٨,٣٢٥</u> | | إجمالي الموجودات |
| | | | المطلوبات وحقوق الملكية |
| | | | المطلوبات |
| ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | | مبالغ مستحقة الدفع عند تحويل صكوك الملكية |
| ٥٩,٢٣٩,٩٤٩ | ٥٥٨,٣٢٥ | ١٠ | مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى |
| <u>٨٩,٢٣٩,٩٤٩</u> | <u>٥٥٨,٣٢٥</u> | | إجمالي المطلوبات |
| | | | حقوق الملكية |
| ٦,٤٢٥,٥١١,٣٨٠ | - | | صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات القابلة للاسترداد |
| <u>٦,٥١٤,٧٥١,٣٢٩</u> | <u>٥٥٨,٣٢٥</u> | | إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية |
| ٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠ | - | | وحدات مصدرة قابلة للاسترداد (بالعدد) |
| <u>١٠,٥٥</u> | <u>-</u> | | صافي قيمة الموجودات العائدة لكل وحدة (بالريال السعودي) |

صندوق الإنماء مكة العقاري - تحت التصفية
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات

| للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | للفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١ سبتمبر ٢٠٢٢ | ايضاح |
|-------------------------------------|--|---|
| ٦,٠١٩,٨٩٩,١١٤ | ٦,٤٢٥,٥١١,٣٨٠ | حقوق الملكية في بداية الفترة |
| - | (٢٦٠,٦٧٨,٨٠٣) | التغيرات في صافي الموجودات: |
| (٤٧,٦٤٢,٤٥٣) | (١٦,٠٦٢,٢٨٦) | خسارة إنهاء عقد إيجار تمويلي |
| ٨٤٤,٠٥٥ | (٤,١٥٧,٧٧٣) | مصروف مدخلات ضريبة القيمة المضافة |
| (٢٥,٠٧٤,٧٨٧) | ٢٥,٠٧٧,٧٣٨ | أتعاب إدارة |
| ٥٤١,٠٠٠,٠٠٠ | - | الدخل من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| (١,٦١٤,٥٤٩) | (٦٨٢,٤١٤) | عكس قيد (مخصص) خسائر الائتمان المتوقعة |
| ٤٦٦,٥١٢,٢٦٦ | (٢٥٦,٤٣١,٠٢٠) | دخل إيجار |
| - | (٦,١٦٩,٠٨٠,٣٦٠) | مصاريف تشغيلية أخرى |
| (٦٠,٩٠٠,٠٠٠) | - | إجمالي التغيرات في صافي الموجودات |
| ٦,٤٢٥,٥١١,٣٨٠ | - | استردادات مالكي الوحدات |
| - | - | توزيعات أرباح |
| ٦,٤٢٥,٥١١,٣٨٠ | - | حقوق الملكية في نهاية الفترة |
| | | معاملات الوحدات القابلة للاسترداد |

فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات القابلة للاسترداد خلال الفترة:

| للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | للفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|-------------------------------------|--|-------------------------|
| ٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠ | ٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠ | الوحدات في بداية الفترة |
| - | (٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠) | استردادات مالكي الوحدات |
| ٦٠٩,٠٠٠,٠٠٠ | - | الوحدات في نهاية الفترة |

صندوق الإنماء مكة العقاري - تحت التصفية (مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية
١ سبتمبر ٢٠٢٢

١- التأسيس والأنشطة

صندوق الإنماء مكة العقاري - تحت التصفية ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مغلق ومطروح طرحًا عامًا أنشئ بموجب اتفاق بين شركة الإنماء للاستثمار ("مدير الصندوق")، (شركة تابعة لمصرف الإنماء ("المصرف")), والمستثمرين في الصندوق ("مالكي الوحدات") وفقاً للضوابط الشرعية الصادرة عن الهيئة الشرعية لمدير الصندوق. وبدأ الصندوق عملياته بتاريخ ٢٠ صفر ١٤٣٩هـ. (الموافق ٩ نوفمبر ٢٠١٧).

تم تأسيس الصندوق بهدف الاستحواذ على عدد من الأصول التشغيلية الواقعة ضمن المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر ("التابع لشركة جبل عمر للتطوير") بجوار المسجد الحرام بمكة المكرمة لتوفير دخل دوري للمستثمرين في الصندوق. وكان يتعين على الصندوق توزيع أرباح نصف سنوية لا تقل عن ٩٠٪ سنوياً من صافي الأرباح القابلة للتوزيع. ويتم إعادة استثمار الدخل بالكامل بعد توزيعات الأرباح وينعكس ذلك في سعر الوحدة.

يُدار الصندوق من قبل شركة الإنماء للاستثمار ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٦٩٧٦٤، ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية ("الهيئة") بالمملكة العربية السعودية بموجب الترخيص رقم 09134-37.

في إبريل ٢٠٢٢م، أبرم مدير الصندوق نيابة عن الصندوق اتفاقية صفقة مع شركة جبل عمر للتطوير ("الشركة") والتي اتفق بموجبها الطرفان على تسوية جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بالصندوق من خلال إصدار ١٦٢,١٣٤,٢٢٥ سهم جديد في الشركة إلى مالكي الوحدات وفق معامل المبادلة المحدد بـ ٠,٤٤٢٣ سهم جديد في الشركة مقابل كل وحدة من وحدات الصندوق وذلك من خلال زيادة رأسمال الشركة.

وفي مقابل إصدار الأسهم الجديدة لصالح مالكي وحدات الصندوق، سيقوم الصندوق و/أو المنشآت ذات العلاقة بالصندوق بالتنازل عن جميع حقوقهم المرتبطة بالأصول إلى الشركة وفق المستندات والاتفاقيات المتعلقة بالصندوق، بما في ذلك حقوق الملكية وأي حقوق أخرى بالإضافة إلى فك الرهن عن العقارات المرهونة وإلغاء كافة الضمانات المقدمة من قبل الشركة لصالح الصندوق و/أو المنشآت ذات العلاقة بالصندوق. وفور تاريخ سريان الاتفاقية، أي تاريخ إصدار وتخصيص الأسهم الجديدة لمالكي الوحدات، يتعين على مدير الصندوق إنهاء الصندوق وفقاً للاتفاقية.

في ١٢ يوليو ٢٠٢٢م، وافقت هيئة السوق المالية على طلب شركة جبل عمر للتطوير لزيادة رأسمالها من خلال تحويل كافة الالتزامات المستحقة من الشركة إلى الصندوق إلى أسهم عادية جديدة للشركة لإصدارها إلى مالكي الوحدات في الصندوق.

إضافة إلى ذلك، قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٢٤ أغسطس ٢٠٢٢م، تحويل كافة الالتزامات المستحقة من الشركة إلى الصندوق من خلال إصدار أسهم جديدة في الشركة إلى مالكي الوحدات في الصندوق لقاء كل وحدة يملكونها في الصندوق. تم إصدار الأسهم في الشركة إلى مالكي الوحدات بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢٢م، وعليه قرر مدير الصندوق تصفية الصندوق.

تشتمل موجودات الصندوق على النقد لدى البنك والذي سيتم استخدامه لسداد المصاريف المستحقة الدفع والمطلوبات المتداولة الأخرى وكافة المصاريف الأخرى المتكبدة خلال عملية التصفية.

تم تأسيس شركة صندوق نماء العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٨٩٩١٩٢، واعتمادها من قبل هيئة السوق المالية كشركة ذات غرض خاص ("الشركة ذات الغرض الخاص") لصالح الصندوق. وتمتلك الشركة ذات الغرض الخاص عقارات الصندوق كما أنها مسؤولة عن التزاماته التعاقدية.

قام الصندوق بتعيين شركة البلاد المالية ("أمين الحفظ") للعمل كأمين حفظ للصندوق. يتم دفع أتعاب الحفظ من قبل الصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

٢- اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") الصادرة من قبل هيئة السوق المالية والتي تنص على المتطلبات التي يتعين على جميع صناديق الاستثمار العقارية العاملة في المملكة العربية السعودية اتباعها.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
١ سبتمبر ٢٠٢٢

٣- تصفية الصندوق وأسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

إن هذه القوائم المالية هي آخر قوائم مالية للصندوق وتغطي الفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١ سبتمبر ٢٠٢٢ ولم يتم إعدادها على أساس مبدأ الاستمرارية نظرًا لقرار تصفية الصندوق كما هو مبين في إيضاح ١، وعليه تم إعداد القوائم المالية على أساس التصفية وفقًا لمعيار "التقرير المالي على أساس التصفية: المبادئ ومتطلبات الإثبات والقياس والعرض والإفصاح" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وعليه، تم تطبيق مبادئ القياس التالية عند إعداد هذه القوائم المالية:

← يتم قياس الموجودات بالمبالغ المتوقعة تحصيلها عند البيع، إن وجدت. وعادة ما يقارب سعر البيع القيمة العادلة التي تفترض وجود معاملة نظامية، ومع ذلك، قد لا يكون هذا هو الحال دائمًا.

← يتم إثبات المطلوبات بالمبلغ التعاقدى اللازم لتسوية المطلوبات ذات الصلة. علاوة على ذلك، يتم مراجعة التقديرات والمخصصات نتيجة لتصفية المنشأة (على سبيل المثال، توقيت عمليات السداد).

إضافة إلى ذلك، تمثل أرقام الفترة الحالية الفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١ سبتمبر ٢٠٢٢م، بينما تمثل أرقام المقارنة للفترة السابقة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. وعليه فإن أرقام المقارنة لقائمة صافي الموجودات وقائمة التغيرات في صافي الموجودات والإيضاحات حول القوائم المالية غير قابلة للمقارنة بالكامل.

٢-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية للصندوق. تم تقريب كافة المعلومات المالية المعروضة إلى أقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق وفقًا لأساس التصفية المتوافق مع السياسات المحاسبية المبينة أدناه.

١-٤ النقدية وشبه النقدية

تشتمل النقدية وشبه النقدية على النقد لدى البنك والاستثمارات قصيرة الأجل الأخرى عالية السيولة، إن وجدت، وتواريخ استحقاقها ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الشراء.

٢-٤ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات (قانونية أو متوقعة) على الصندوق ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

٣-٤ أتعاب الإدارة

يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق أتعاب إدارة بمعدل سنوي قدره ٠,٧٥% سنويًا من صافي قيمة موجودات الصندوق. وتدفع هذه الأتعاب على أساس نصف سنوي.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
١ سبتمبر ٢٠٢٢

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

٤-٤ المصاريف المستحقة الدفع

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجبة الدفع مستقبلاً لقاء الخدمات المستلمة، سواءً قدمت بها فواتير من الموردين أم لا. ويتم إثباتها في الأصل بالقيمة العادلة، ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

٤-٥ الزكاة وضريبة الدخل

إن الصندوق ليس مسؤولاً عن سداد أية زكاة أو ضريبة دخل، حيث يعتبر ذلك من مسؤولية مالكي الوحدات، وعليه لم يجنب لها مخصص في هذه القوائم المالية.

٥- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق، استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ إعداد القوائم المالية ومبالغ الإيرادات والمصاريف المصرح عنها خلال السنة. يتم تقويم التقديرات والأحكام بصورة مستمرة وذلك بناءً على الخبرة السابقة وعوامل أخرى تشمل على توقعات للأحداث المستقبلية والتي يعتقد بأنها معقولة وفقاً للظروف. يقوم الصندوق بإجراء التقديرات والافتراضات بشأن المستقبل. وقد تختلف التقديرات المحاسبية الناتجة عن ذلك عن النتائج الفعلية ذات العلاقة.

٦- النقدية وشبه النقدية

فيما يلي ملخصاً للتغيرات في النقدية وشبه النقدية خلال الفترة:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي | ١ سبتمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي | |
|---------------------------------|--------------------------------|--|
| ٢,١٠٩,٦١٤ | ١,٤٦٦,٣٤٩ | الرصيد في بداية الفترة/ السنة |
| ٨٠,٢٤٠,٨٣٨ | ٦١,٠٦٥,٣٦٨ | دخل إيجار مستلم |
| ١٠٩,٢٠٥,٠٠٠ | ٢٤,٥٤٧,١٧٠ | متحصلات استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| (٢١,٤٨٩,٨٨٤) | (٦١,١٠١,٩٨٣) | سداد المصاريف المستحقة الدفع والمطلوبات المتداولة الأخرى |
| (٤٢,٦٩٩,٢١٩) | (١٠,١٨٤,٨٤٣) | مبالغ مسددة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك |
| - | (١٥,٢٣٣,٧٣٦) | مبالغ مسددة لشركة جبل عمر للتطوير |
| (٦٥,٠٠٠,٠٠٠) | - | شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| (٦٠,٩٠٠,٠٠٠) | - | توزيعات أرباح |
| <u>١,٤٦٦,٣٤٩</u> | <u>٥٥٨,٣٢٥</u> | الرصيد في نهاية الفترة/السنة |

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
١ سبتمبر ٢٠٢٢

٧- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثمارات في صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي، صندوق استثماري مفتوح مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار. ويتمثل الهدف الرئيسي للصندوق في الاستثمار في عقود المراجعة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة.

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | | ١ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|----------------|------------|----------------|------------|
| القيمة العادلة | التكلفة | القيمة العادلة | التكلفة |
| ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي |
| ٢٤,٤٧٤,٦٥٢ | ٢٤,٢١٤,١٤٢ | - | - |

صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي

٨- ذمم الإيجار المدينة

فيما يلي بيان حركة ذمم الإيجار المدينة:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | ١ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|----------------|---------------|---|
| ريال سعودي | ريال سعودي | |
| ٥١٣,٨٨٨,٠٦٦ | ٤٨٨,٨١٠,٣٢٨ | ذمم إيجار مدينة |
| (٢٥,٠٧٧,٧٣٨) | ٢٥,٠٧٧,٧٣٨ | عكس قيد (مخصص) خسائر الائتمان المتوقعة |
| - | (٦١,٠٦٥,٣٦٨) | مستلم خلال الفترة/ السنة |
| - | (٢٣,٠٦٣,٥٣٦) | مبلغ تم تسويته مقابل مبالغ مستحقة الدفع |
| - | (١٦٩,٠٨٠,٣٥٩) | مبلغ تم تسويته لمالكي الوحدات |
| - | (٢٦٠,٦٧٨,٨٠٣) | خسارة إنهاء عقد إيجار تمويلي |
| ٤٨٨,٨١٠,٣٢٨ | - | ذمم إيجار مدينة، صافي |

فيما يلي بيان الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | ١ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|----------------|---------------|--|
| ريال سعودي | ريال سعودي | |
| - | ٢٥,٠٧٧,٧٣٨ | الرصيد في بداية الفترة/ السنة |
| ٢٥,٠٧٧,٧٣٨ | (٢٥,٠٧٧,٧٣٨) | (عكس قيد) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة |
| ٢٥,٠٧٧,٧٣٨ | - | الرصيد في نهاية الفترة/ السنة |

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تمة)
١ سبتمبر ٢٠٢٢

٩- صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي

عند بدء العمليات، استحوذ الصندوق على بعض العقارات الواقعة في مكة المكرمة ("العقارات")، والتي تتضمن فنادق ومراكز تجارية، من شركة جبل عمر للتطوير لقاء إجمالي عوض قدره ٦ مليار ريال سعودي. وتم إعادة تأجير هذه العقارات لاحقاً إلى شركة جبل عمر للتطوير بإيجار قيمته ٥٤٠ مليون ريال سعودي سنوياً لمدة ١٠ سنوات، وكانت دفعات الإيجار تستحق السداد على أساس نصف سنوي.

في ٢ إبريل ٢٠٢٢م، أبرم مدير الصندوق اتفاقية صفقة مع شركة جبل عمر للتطوير ("الشركة") والتي اتفق بموجبها الطرفان على تسوية جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بالصندوق من خلال إصدار ١٦٢,١٣٤,٢٢٥ سهم جديد في الشركة إلى مالكي الوحدات وفق معامل المبادلة المحدد بـ ٤٤٢٣,٠ سهم جديد في الشركة مقابل كل وحدة من وحدات الصندوق وذلك من خلال زيادة رأسمال الشركة.

وفي مقابل إصدار الأسهم الجديدة لصالح مالكي وحدات الصندوق، سيقوم الصندوق و/أو المنشآت ذات العلاقة بالصندوق بالتنازل عن جميع حقوقهم المرتبطة بالأصول إلى الشركة وفق المستندات والاتفاقيات المتعلقة بالصندوق، بما في ذلك حقوق الملكية وأي حقوق أخرى بالإضافة إلى فك الرهن عن العقارات المرهونة وإلغاء كافة الضمانات المقدمة من قبل الشركة لصالح الصندوق و/أو المنشآت ذات العلاقة بالصندوق.

وفور تاريخ سريان الاتفاقية، أي تاريخ إصدار وتخصيص الأسهم الجديدة لمالكي الوحدات، يتعين على مدير الصندوق إنهاء الصندوق وفقاً للاتفاقية.

تم تسوية مديني عقد الإيجار التمويلي مقابل أموال مالكي الوحدات بتاريخ إصدار الأسهم في شركة جبل عمر للتطوير إلى مالكي الوحدات.

١٠- مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | ١ سبتمبر ٢٠٢٢ | |
|-------------------|----------------|----------------------------|
| ريال سعودي | ريال سعودي | |
| ٤٧,٦٤٢,٤٥٣ | ٢٢٥,٦٣٩ | أتعاب إدارة مستحقة (١) |
| ١١٥,٨٧٥ | ١٧٣,٧٣٣ | أتعاب حفظ مستحقة |
| ١١,٤٨١,٦٢١ | ١٥٨,٩٥٣ | مبالغ مستحقة ومطلوبات أخرى |
| <u>٥٩,٢٣٩,٩٤٩</u> | <u>٥٥٨,٣٢٥</u> | |

(١) خلال الفترة، قرر مدير الصندوق التنازل عن جزء من أتعاب الإدارة الخاصة به.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
١ سبتمبر ٢٠٢٢

١١- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

يقوم الصندوق خلال دورة أعماله العادية بإجراء معاملات مع الجهات ذات العلاقة. وتخضع المعاملات مع الجهات ذات العلاقة لقيود تحددها الشروط والأحكام. ويتم الإفصاح عن كافة المعاملات مع الجهات ذات العلاقة إلى مجلس إدارة الصندوق.

تتضمن الجهات ذات العلاقة بالصندوق مدير الصندوق، والبنك، والمنشآت ذات العلاقة بالبنك ومدير الصندوق، وأي جهة لديها القدرة على السيطرة على جهة أخرى أو ممارسة تأثير جوهري عليها في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية.

١-١١ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة خلال الفترة:

| اسم الجهة ذات العلاقة | طبيعة العلاقة | طبيعة المعاملة | للفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١ سبتمبر ٢٠٢٢ | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ |
|--|---------------------------------------|--|---|---|
| | | | ريال سعودي | ريال سعودي |
| شركة الإنماء للاستثمار | مدير الصندوق | أتعاب إدارة محملة أتعاب إدارة مدفوعة توزيعات أرباح مدفوعة | (٤,١٥٧,٧٧٣) (٥١,٥٧٤,٥٨٨) - | (٤٧,٦٤٢,٤٥٣) (١٩,١٤٠,٤٩٢) (١٧٣,١٨٣) |
| مصرف الإنماء | الشركة الأم لمدير الصندوق | توزيعات أرباح مدفوعة | - | (١١,١٠٥,٧٨٨) |
| صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي | صندوق آخر مدار من قبل مدير الصندوق | استرداد وحدات اشتراكات في الوحدات | ٢٤,٥٤٧,١٧١ - | ١٠٩,٢٠٥,٠٠٠ (٦٥,٠٠٠,٠٠٠) |
| أعضاء مجلس إدارة الصندوق | مجلس الإدارة | أتعاب مجلس إدارة الصندوق | - | (٢٢٥,٠٠٠) |
| شركة جبل عمر للتطوير | مالك وحدات | خسارة إنهاء عقد إيجار دفعة مستلمة استرداد وحدات استثمار في عقد إيجار تمويلي تم تسويته مقابل استرداد مالكي الوحدة الأخرين | (٢٦٠,٦٧٨,٨٠٣) ٦١,٠٦٥,٣٦٨ (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) - | - - - |
| | | مبالغ مستحقة الدفع عند تحويل صكوك الملكية تم تسويتها مقابل رصيد مستحق القبض | ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ | - |
| | | ضريبة قيمة مضافة مدفوعة خلال الفترة | (٦,٩٣٦,٤٦٤) | - |
| | | ذمم إيجار مدينة تم تسويتها مقابل استرداد مالكي الوحدات الآخرين | (١٦٩,٠٨٠,٣٥٩) | - |
| | | إيرادات تمويل من عقد إيجار | - | ٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| | | توزيعات أرباح مدفوعة | - | (١٠,٠٠٠,٠٠٠) |

أ) قام الصندوق بسداد مبلغ ١٥ مليون ريال سعودي لشركة جبل عمر كتسوية لضريبة القيمة المضافة.

صندوق الإنماء مكة العقاري
(مدار من قبل شركة الإنماء للاستثمار)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
١ سبتمبر ٢٠٢٢

١١ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

٢-١١ أرصدة الجهات ذات العلاقة

فيما يلي بيان بالأرصدة المدينة (الدائنة) في نهاية الفترة/السنة الناتجة عن المعاملات مع الجهات ذات العلاقة:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | ١ سبتمبر ٢٠٢٢ | طبيعة الأرصدة | طبيعة العلاقة | اسم الجهة ذات العلاقة |
|---|-------------------------------------|--|------------------------------|------------------------|
| ريال سعودي (٤٧,٦٤٢,٤٥٣) (٣٥٠,٠٠٠) | ريال سعودي (٢٢٥,٦٣٩) (٢٥,٦٢٨) | أتعاب إدارة مستحقة رسوم إدارية مستحقة | مدير الصندوق | شركة الإنماء للاستثمار |
| ١,٤٦٦,٣٤٩ | ٥٥٨,٣٢٥ | نقدية وشبه نقدية | الشركة الأم لمدير الصندوق | مصرف الإنماء |
| ٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ٥١٣,٨٨٨,٠٦٦ | - - | صافي الاستثمار في عقد إيجار تمويلي ذمم إيجار مدينة مبالغ مستحقة الدفع عند تحويل صكوك الملكية | مالك وحدات | شركة جبل عمر للتطوير |
| (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) | - | | | |

١١ آخر يوم للتقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو ١ سبتمبر ٢٠٢٢ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م). كان آخر يوم تقويم للسنة هو ٣٠ ديسمبر ٢٠٢١ م).

١٢ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مدير الصندوق بتاريخ ٩ ربيع الثاني ١٤٤٤ هـ (الموافق ٣ نوفمبر ٢٠٢٢ م).