

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق)
القوائم المالية وتقرير مراقب الحسابات
للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٠ م

الخلاشي وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون

"تقرير مراجع الحسابات المستقل"

المحترمين

إلى / مالكي الوحدات
صندوق كسب الفرص العقارية
الرياض - المملكة العربية السعودية

الرأي :

لقد قمنا بمراجعة قائمة الموجودات والمطلوبات لصندوق كسب الفرص العقارية - (الصندوق)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٠، وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للصندوق كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٠، وأداءه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

أساس الرأي :

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. كما وفيها أيضاً بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى طبقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا في المراجعة.

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية :

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لتمكينا من إعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ. عند إعداد القوائم المالية، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار والإفصاح، عندما ينطبق ذلك، عن أمور تتعلق بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية الصندوق أو إيقاف أعمالها أو لا يوجد بديلاً واقعياً غير ذلك.

مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية:

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

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

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

الخراشي وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون

- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الصندوق على البقاء مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإننا مطالبون بأن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإننا مطالبون بتعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة.

التقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى :

لائحة صندوق استثماري غير محدد (الصندوق) تتفق مع أحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية واتفاقية مدير الصندوق ومالكي الوحدات .

عن الخراشي وشركاه

سليمان عبد الله الخراشي
ترخيص رقم (٩١)



الرياض في :

التاريخ: ١٣ أغسطس ٢٠٢٠م
الموافق: ٢٣ ذو الحجة ١٤٤١هـ

صندوق كسب الفرص العقارية
قائمة الموجودات والمطلوبات
كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
			<u>الموجودات:</u>
٥٦,٢٠٣	٢٩,٨٣٠		نقد لدى البنوك
٩٨,٢٣٥	٤٤,٥٥٠	٣	إستثمارات لغرض المتاجرة
١٤,٢٤٤,١٧٥	١٤,٢٤٤,١٧٥	٤	إستثمارات عقارية تحت التنفيذ
٢٩,١٥٩	٢٩,١٥٩		أطراف ذات علاقة
٢٧٧,٢٩٩	٢٧٧,٢٩٩		إيرادات مستحقة
١٤,٧٠٥,٠٧١	١٤,٦٢٥,٠١٣		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات:</u>
١٩٣,٠١٧	١٩٣,٠١٧		أتعاب إدارة دائنة
-	٩٠٠		أطراف ذات علاقة
٤٥٤,٨٣٧	٥٧٢,٨٦٣		مصاريف مستحقة وارصدة دائنة أخرى
٦٤٧,٨٥٤	٧٦٦,٧٨٠		مجموع المطلوبات
١٤,٠٥٧,٢١٧	١٣,٨٥٨,٢٣٣		صافي الموجودات
١,٦٣٨,٦١٢	١,٦٣٨,٦١٢		الوحدات المصدرة
٨,٠٤	٧,٨٠		سعر الوحدة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق كسب الفرص العقارية
قائمة العمليات
للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
			<u>الإيرادات:</u>
(٣٣٠,٠٠٢)	-		صافي خسائر أرباح بيع أراضي
(١١,٨٣٥)	٨٨٠		أرباح خسائر غير محققة من الاستثمارات لغرض المتاجرة
٢٧,٥٦١	٤٣٥		إيرادات أخرى
(٣١٤,٢٧٦)	١,٣١٥		مجموع دخل الاستثمار
			<u>المصاريف:</u>
-	(٥٠,٠٠٠)	٦	اتعاب إدارة
(٨٨,٦٣٦)	(١٥٠,٢٩٩)		مصاريف عمومية
(٨٨,٦٣٦)	(٢٠٠,٢٩٩)		مجموع المصاريف
(٤٠٢,٩١٢)	(١٩٨,٩٨٤)		صافي الدخل

صندوق كسب الفرص العقارية
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		الأنشطة التشغيلية:
(٤٠٢,٩١٢)	(١٩٨,٩٨٤)	صافي الدخل
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :
٥,٢٩٥,٩٤٠	-	استثمارات عقارية تحت التنفيذ
(٢٩,١٥٩)	٩٠٠	أطراف ذات علاقة
٣,٦٣٠	-	مصاريف مدفوعة مقدماً
(٢٧٧,٢٩٩)	-	إيرادات مستحقة
٣٠,١٦٢	١١٨,٠٢٦	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٤,٦٢٠,٣٦٢	(٨٠,٠٥٨)	صافي النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية:
٣٨,٧٢٠	٥٣,٦٨٥	استثمارات لغرض المتاجرة
٣٨,٧٢٠	٥٣,٦٨٥	صافي النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية:
(٤,٦٥١,٦١٣)	-	قيمة الوحدات المستردة
(٤,٦٥١,٦١٣)	-	صافي النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٧,٤٦٩	(٢٦,٣٧٣)	صافي (النقص) الزيادة في أرصدة النقد
٤٨,٧٣٤	٥٦,٢٠٣	رصيد النقد في بداية السنة
٥٦,٢٠٣	٢٩,٨٣٠	رصيد النقد في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق كسب الفرص العقارية
قائمة التغيرات في صافي الموجودات
للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٩,١١١,٧٤٢	١٤,٠٥٧,٢١٧	صافي الموجودات في بداية السنة
(٤,٦٥١,٦١٣)		قيمة الوحدات المستردة
(٤٠٢,٩١٢)	(١٩٨,٩٨٤)	صافي الدخل للسنة
١٤,٠٥٧,٢١٧	١٣,٨٥٨,٢٣٣	صافي الموجودات في نهاية السنة

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات خلال الفترة :

٢٠١٩	٢٠٢٠	
بالوحدات	بالوحدات	
٢,٢٢٥,١٦٦	١,٦٣٨,٦١٢	الوحدات القائمة في بداية السنة
(٥٨٦,٥٥٤)	-	الوحدات المستردة
١,٦٣٨,٦١٢	١,٦٣٨,٦١٢	الوحدات القائمة في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

إيضاح (١): عام :

- إن صندوق كسب الفرص العقارية (الصندوق) هو صندوق استثمار عقاري شبه مقفل ومحدد المدة مؤسس ومدار بموجب الاتفاق بين قسم الخدمات الاستثمارية لمجموعة كسب المالية (مدير الصندوق) والمستثمرين بالصندوق (مالكي الوحدات) .
- يهدف الصندوق إلى استغلال الفرص العقارية المختلفة في أنحاء المملكة على المدى الطويل، وتنوع المشاريع المستهدفة بين الآتي :
 - ✓ الأراضي الخام ومخططات قطع الأراضي المطورة.
 - ✓ العقارات السكنية والتجارية والصناعية والصحية والتعليمية.
- مدة الصندوق أربع سنوات تبدأ من ٧ يناير ٢٠١٢ (الموافق ١٣ صفر ١٤٣٣ هـ) مع إمكانية تمديد لها لسنتين إضافيتين لغرض التصفية فقط وتبدأ من نهاية السنة الرابعة. يتم توزيع الأرباح التشغيلية أو الرأسمالية على المستثمرين متى ما وجدت حتى نهاية الفترة المحددة للصندوق.
- يتعامل مدير الصندوق مع مالكي الوحدات في الصندوق على أساس انه وحدة محاسبية مستقلة. وفقاً لذلك يقوم مدير الصندوق بإعداد قوائم مالية منفصلة للصندوق . إن مالكي الوحدات هم مالكي موجودات الصندوق وأي توزيعات للدخل تتم حسب ملكيتهم للوحدات من إجمالي عدد الوحدات .
- يخضع الصندوق لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جماد الثاني ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦) والتي توضح المتطلبات الخاصة بعمل جميع الصناديق الاستثمارية العقارية داخل المملكة العربية السعودية .
- يتم حفظ دفاتر وسجلات الصندوق بالريال السعودي .

إدارة الصندوق (مسئولية مدير الصندوق):

- يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق بإتباع إدارية بنسبة ٢٪ من صافي قيمة موجودات الصندوق يتحمل مدير الصندوق تكاليفه ومصاريفه النثرية ، بما فيها تكاليف توفير المكاتب والمعدات والموظفين ، لتمكينه من تأدية التزاماته. كما يقوم مدير الصندوق بتحصيل رسوم اشتراك لمرة واحدة بنسبة ٢٪ كحد أقصى من قيمة الاشتراك من مالكي الوحدات .
- يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق بأتباع حسن أداء بنسبة ١٥٪ من أي عائد يزيد عن معدل عائد داخلي سنوي مقدار ١٥٪ على أن تحتسب المدة بداية من تاريخ انتهاء الاشتراك في الصندوق وتدفع عن تصفية الصندوق.

إيضاح (٢) : ملخص لأهم السياسات المحاسبية :

الأساس المحاسبي:

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير المحاسبية الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ، التي تعتبر ملائمة لظروف الصندوق. إن أهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم هي على النحو التالي :

العرف المحاسبي :

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية .

الاستثمار العقاري :

يتم إثبات الاستثمار العقاري بالتكلفة ، والذي يتم تعديله بعد ذلك ليشمل تكلفة الأعمال تحت التنفيذ .

بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى التي أقرتها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

إيضاح (٢) : ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

عملة العرض والنشاط

ان الريال السعودي هو عملة اظهر القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة. كافة الأرقام تم تقريبها لأقرب ريال، إلا إذا تم الإشارة لغير ذلك.

أسس القياس

أعدت القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية وباستخدام أساس الاستحقاق ومفهوم استمرارية النشاط، باستثناء بعض الأدوات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل العائد الفعلي وبعضها الآخر التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

أولاً: المعايير الجديدة التي يسري مفعولها اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨:

قامت الشركة بتطبيق المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المبينة أدناه، والتي تم إصدارها ويبدأ تطبيقها اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨، وهي كما يلي:

أ. المعيار الدولي للتقرير المالي ٩: الأدوات المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) فئات تصنيف وطريقة قياس جديدة للموجودات المالية تعكس نموذج الأعمال التي يتم إدارة الموجودات من خلاله وخصائص تدفقاتها النقدية. ويتضمن ثلاثة فئات تصنيف رئيسية للموجودات المالية، وهي: الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة، والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

هذا المعيار يستبعد فئات معيار المحاسبة الدولي ٣٩ للموجودات المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، والقروض والذمم المدينة والاستثمارات المتاحة للبيع.

يتطلب هذا المعيار تطبيق نظام جديد لانخفاض القيمة يعتمد على: الخسائر الائتمانية المتوقعة. بدلاً من: الخسائر الائتمانية المتكبدة. على أدوات الدين المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى والذمم الإيجارية المدينة وموجودات العقود وكذلك على بعض تعهدات القروض المبرمة وعقود الضمان المالي. لم ينتج عن تطبيق هذا المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) الأدوات المالية أي آثار جوهرية على البيانات المالية المرفقة للشركة.

ب. المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥: الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

في مايو ٢٠١٤، تم إصدار المعيار الدولي رقم ١٥ والذي يقدم نموذج واحد شامل لاستخدامه في محاسبة الإيرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء. عندما يدخل حيز التطبيق سوف يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ محل إرشادات تحقق الإيرادات في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٨-الإيرادات ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١١-عقود المقاولات والتفسيرات المتعلقة بها.

الهدف الأساسي للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ هو أن المنشأة ينبغي أن تعترف بالإيرادات مقابل نقل البضائع أو الخدمات المقدمة للعملاء في التوقيت المناسب وبالمبلغ الذي يعكس التعويض المادي الذي تتوقعه المنشأة مقابل تلك السلع أو الخدمات. ويحدد المعيار نموذج من ٥ خطوات للاعتراف بالإيرادات على النحو التالي:

- الخطوة الأولى: تحديد العقد أو العقود مع العملاء.
 - الخطوة الثانية: تحديد التزامات الأداء في العقد.
 - الخطوة الثالثة: تحديد سعر الصفقة.
 - الخطوة الرابعة: تحميل سعر الصفقة إلى التزامات الأداء في العقد.
 - الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المنشأة بتنفيذ متطلبات الأداء.
- من خلال المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥، يتم الاعتراف بالإيرادات عند أداء الالتزام أي عندما تنتقل السيطرة على السلع أو الخدمات المنوطة بأداء التزام معين إلى العميل.

ج. المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦: عقود الإيجار

يحدد المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ كيفية الاعتراف والقياس والعرض والافصاح عن عقود الإيجار. يقدم المعيار نموذج محاسبي واحد. يتطلب من المستأجرين الاعتراف بموجودات ومطلوبات جميع عقود الإيجار إلا إذا كانت مدة عقد الإيجار ١٢ شهراً أو أقل أو أن الأصل موضوع العقد ذات قيمة منخفضة. يستمر المؤجرين بتصنيف عقود الإيجارات كتشغيلية أو تمويلية ضمن مفهوم المعيار الدولي للتقرير المالي المتعلق بالمحاسبة للمؤجر دون تغيير جوهري. ستقوم الشركة بإجراء دراسة على كافة عقود الإيجار المرتبطة بها لتحديد الأثر المترتب على الشركة عند تطبيقها هذا المعيار في حينه. إن إدارة الشركة لا تتوقع حدوث أثر جوهري على القوائم المالية عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦.

الأدوات المالية

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي فقط عندما تصبح الشركة طرفاً في الترتيبات التعاقدية للأداة المالية. تتكون الموجودات المالية الخاصة بالشركة من الأرصدة لدى البنوك واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وأرصدة مدينة أخرى، بينما تتكون المطلوبات المالية من مبالغ مستحقة لجهات ذات علاقة ومصاريف مستحقة.

الموجودات المالية. التصنيف والاعتراف والقياس

تصنيف الموجودات المالية

تصنف الأصول المالية على أنها يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، على أساس كل من نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي.

أولاً: يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا تم استيفاء كل من الشرطين التاليين:

(أ) يُحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال هدفه هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية. (ب) ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تُعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

ثانياً: يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء كل من الشرطين التاليين:

(أ) يُحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحقيق التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية. (ب) ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تُعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

ثالثاً: يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

الأدوات المالية - الاعتراف الأولي

عند الإثبات الأولي، يتم قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي بقيمته العادلة زائداً أو مطروحاً منه - في حالة أصل مالي أو التزام مالي ليس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - تكاليف المعاملة التي يمكن عزوها بشكل مباشر إلى اقتناء أو إصدار الأصل المالي أو الالتزام المالي.

القياس اللاحق للأصل المالي

بعد الإثبات الأولي، تقوم الشركة بقياس الأصل المالي حسب التصنيف المبين آنفاً بما يلي:

(أ) التكلفة المطفأة؛ أو

(ب) القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛ أو

(ج) القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بقياس خسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتعلقة بموجوداتها المالية على أساس استطلاع المستقبل. تعتمد طريقة انخفاض القيمة المطبقة لدى الشركة على ما إذا كان هناك مخاطر زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان.

النقدية وشبه النقدية

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، تتكون النقدية وشبه النقدية من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والمرابحات قصيرة الأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الاقتناء.

المطلوبات المالية - الاعتراف والقياس

يتم مبدئياً إثبات هذه المطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملات المتعلقة بها مباشرة. بعد الإثبات الأولي، تقاس هذه المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي. تم تصنيف الأدوات المالية وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي ٩ فيما يلي الإفصاحات المتعلقة بتأثير تطبيق المعيار الدولي للتعويض المالي ٩ على الصندوق.

المصاريف المستحقة

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها في المستقبل عن البضاعة أو الخدمة المستلمة ، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين .

المصاريف :

يتم قياس واثبات المصاريف كمصاريف فترة في الفترة المحاسبية التي تكبدت فيها . يتم توزيع تلك المصاريف التي تستفيد منها أكثر من فترة محاسبية على تلك الفترات بالتناسب .

الزكاة وضريبة الدخل :

إن الزكاة وضريبة الدخل التزام على مالكي الوحدات ولا يتم الاستدراك لها في القوائم المالية .

صندوق كسب الفرص العقارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٠

إيضاح (٣) : الاستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة :

تتمثل الاستثمارات لغرض المتاجرة في القيمة السوقية للوحدات المستثمر بها وفي مايلي ملخص بالاستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة:

في ٣٠ أبريل	
عدد الوحدات	القيمة السوقية
	ريال سعودي
١٣,١٠٥	٤٤,٥٥٠
١٣,١٠٥	٩٨,٢٣٥

صندوق كسب للمرابحة :

في ٣٠ أبريل ٢٠٢٠

في ٣٠ أبريل ٢٠١٩

أرباح من الاستثمارات لغرض المتاجرة:

٢٠٢٠	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
١,٠٩٦	(١١,٨٣٥)
١,٠٩٦	(١١,٨٣٥)

مكاسب خسائر مكاسب غير محققة

الصافي

صندوق كسب الفرص العقارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٠

إيضاح (٤): استثمارات عقارية تحت التنفيذ:

يتم إثبات الاستثمارات العقارية بالتكلفة في القوائم المالية حيث يتم إثبات الاستثمار العقاري البالغ ١٤,٢٤٤,١٧٥ ريال . سعودي بالتكلفة (١٣,١٧١,٨٩١ ريال سعودي القيمة العادلة في ٣٠ أبريل ٢٠٢٠) وهو لا يزال في مرحلة التطوير.

في حال إثبات الاستثمار العقاري بقيمته العادلة فإن صافي قيمة الموجودات وقيمة الوحدة تصبح كالتالي:

٢٠١٩	٢٠٢٠
ريال سعودي	ريال سعودي
١٤,٢٤٤,١٧٥	١٤,٢٤٤,١٧٥
٧,٩٢	٧,٩٢

قيمة الاستثمار العقاري
قيمة الوحدة

١٣,١٦٦,٣٦٦	١٣,١٧١,٨٩١
(١٤,٢٤٤,١٧٥)	(١٤,٢٤٤,١٧٥)
(١,٠٧٧,٨٠٩)	(١,٠٧٢,٢٨٤)

الخسائر الغير محققة من تقييم الاستثمار العقاري :
القيمة العادلة
ناقص: التكلفة
الخسائر غير المحققة

حركة الاستثمارات العقارية خلال العام هي كالتالي:

ريال سعودي	ريال سعودي
١٩,٥٤٠,١١٥	١٤,٢٤٤,١٧٥
(٥,٢٩٥,٩٤٠)	-
١٤,٢٤٤,١٧٥	١٤,٢٤٤,١٧٥

رصيد بداية العام
استثمارات عقارية مباعه خلال العام

صندوق كسب الفرص العقارية
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٠

إيضاح (٥) : المعاملات مع أطراف ذات علاقة :

يتعامل الصندوق خلال دورة أعماله العادية مع شركة كسب المالية (مدير الصندوق) والمطور (أحد مالكي الوحدات) ومع شركات شقيقة إن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة هي كما يلي :

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٢٩,١٥٩	شركة فخامة البناء - (مدين)
-	٩٠٠	شركة كسب المالية -(دائن)
-	٥٠,٠٠٠	أتعاب إدارة محملة من مدير الصندوق

إن الأرصدة الناتجة عن هذه المعاملات والمتضمنة بالقوائم المالية هي كالآتي :

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٩٣,٠١٧	-	أتعاب إدارة دائنة لمدير الصندوق
٩٨,٢٣٥	-	استثمارات لغرض المتاجرة في صندوق المراقبة (مدار بواسطة مدير الصندوق)

إيضاح (٦) : قضية أرض الطائف :

قامت الشركة برفع دعوى بتاريخ ١٤٤١/٦/٣ هـ على أمانة الطائف بخصوص مخطط أرض الطائف بعدم الموافقة على تخطيط الأرض وحكمت المحكمة (حكم ابتدائي) بإلغاء قرار أمانة محافظة الطائف بالإمتناع ن أستكمال اللازم لقبول طلب تخطيط الأرض .

إيضاح (٧) إدارة المخاطر :

مخاطر الائتمان:

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته ، مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر خسارة مالية .
الموجودات المالية الخاضعة لتركيز مخاطر الائتمان ، تتألف بالأساس من نقد لدى البنوك واستثمارات مربحة وتوزيعات
أرباح مستحقة . يحتفظ الصندوق بالنقد لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني جيد وبالتالي تحد مخاطر الائتمان.

مخاطر السيولة:

مخاطر السيولة هي المخاطر التي يواجهها الصندوق في توفير الأموال للوفاء بالتزاماته المتعلقة بالمطلوبات المالية
يراقب مدير الصندوق متطلبات السيولة بانتظام ويتأكد بأن هناك أموال كافية للإيفاء بأي التزامات عند ظهورها .

إيضاح (٨) القيمة العادلة للأدوات المالية :

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل أصل ، أو سداد التزام ما بين أطراف راغبة في ذلك وبشروط تعامل عادلة
تشمل الأدوات المالية موجودات مالية ومطلوبات مالية تتألف موجودات ومطلوبات الصندوق المالية من النقد لدى البنوك
واستثمارات مربحة وتوزيعات أرباح مستحقة وضمم دائنة لمدير الصندوق إن القيمة العادلة لهذه الأدوات المالية لا تختلف
بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

إيضاح (٩) الأحداث اللاحقة لتاريخ القوائم المالية:

في مطلع عام ٢٠٢٠ ظهر فيروس كورونا (كوفيد ١٩) كجائحة عالمية ، وأعلنت منظمة الصحة العالمية حالة الطوارئ
الصحة العامة محل الاهتمام الدولي في ٣٠ يناير ٢٠٢٠. انتشر كوفيد- ١٩ عبر مناطق جغرافية متعددة حول العالم ، مما
تسبب في اضطرابات في الأنشطة التجارية والاقتصادية تم الإبلاغ عن انتشار كوفيد- ١٩ في المملكة العربية السعودية
في مارس ٢٠١٩ ، مما أدى إلى إغلاق المدن الكبرى. تعتبر الشركة أن هذا التفشي حدث غير قابل للتعديل في القوائم
المالية. نظرًا لكون الوضع متغيرًا وسريع التطور ، لا تعتبر الإدارة أنه من الممكن تقديم تقدير كمي للتأثير المحتمل لهذا
التفشي على الشركة. سيتم النظر في تأثير هذا التفشي على عمليات الشركة والتقارير المالية في عام ٢٠٢٠.