

## صندوق كسب الفرص العقارية

(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق)

القوائم المالية الأولية وتقرير مراقب الحسابات

للفترة المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠١٨



١٨ مايو ٢٠١٨

تقرير مراقب الحسابات

المحترمين

إلى مالكي الوحدات

صندوق كسب الفرص العقارية

الرياض - المملكة العربية السعودية

مقدمة:

لقد راجعنا قائمة الموجودات والمطلوبات المرفقة لصندوق كسب الفرص العقارية (الصندوق) كما هي عليه في ٣١ أكتوبر ٢٠١٨ وقوائم العمليات والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات للفترة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والايضاحات التفسيرية الأخرى. إن إدارة الصندوق هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم الأولية وفقاً لمعيار التقارير المالية الأولية الصادر عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. إن مسؤوليتنا هي إظهار نتيجة فحص هذه القوائم الأولية بناءً عن الفحص الذي قمنا به.

**نطاق الفحص:**

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص رقم ٢٤١٠: فحص المعلومات المالية الأولية على توجيه والاستفسارات بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص إلى حد كبير أقل نطاقاً من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا ستكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بعملية المراجعة. وعليه. لا نبدي رأي مراجعة.

**نتيجة الفحص:**

وبناءً على فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء ما يجعلنا نعتقد بان القوائم المالية الأولية المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية

عن الخراشي وشركاه

سليمان عبد الله الخراشي

ترخيص رقم (٩١)



صندوق كسب الفرص العقارية

قائمة الموجودات والمطلوبات

كما في ٣١ أكتوبر		إيضاح	
٢٠١٧	٢٠١٨		
ريال سعودي	ريال سعودي		
٤٩,١٣٦	٤,٨٢٠		<b>الموجودات:</b>
١,٠٠٢,٦٢٣	٢,٣٩٤,١٠٢	٣	نقد لدى البنوك
٢٠,٤٠٦,٥٥٠	١٥,٧٠٤,٣٢٠	٤	إستثمارات لغرض المتاجرة
٨٨٠	١,٨٧١,٩٧١		إستثمارات عقارية
٢١,٤٥٨,٣٠٩	١٩,٩٧٥,٢١٣		مصارييف مدفوعة مقدما
			مجموع الموجودات
			<b>المطلوبات:</b>
٢٣٦,١٥٢	-	٥	أتعاب إدارة دائنة
٤٢٠,٢١٧	٦٦٧,٤٥٥		مصارييف مستحقة
٦٥٦,٣٦٩	٦٦٧,٤٥٥		مجموع المطلوبات
٢٠,٨٠١,٩٤٠	١٩,٣٠٧,٧٥٨		صافي الموجودات
٢,٣٥٥,٧٨٥	٢,٢٢٥,١٦٦		الوحدات المصدرة
٨,٨٣	٨,٣١		سعر الوحدة



إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق كسب الفرص العقارية

قائمة العمليات

عن الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر		إيضاح	
٢٠١٧	٢٠١٨		
ريال سعودي	ريال سعودي		
			<b>الإيرادات:</b>
			أرباح من الاستثمارات لغرض المتاجرة
١,٨٥١	٤,٠٤٢		صافي أرباح بيع أراضي
-	٢٨٨,١٥١		مكاسب غير محققة من الاستثمارات لغرض المتاجرة
٣,٢٥٣	-		إيرادات أخرى
١٠,٨٨٠	١,٨٨٣		مجموع دخل الاستثمار
١٥,٩٨٤	٢٩٤,٠٧٦		
			<b>المصاريف:</b>
			اتعاب إدارة
(٢٥٨,٨١٥)	-	٥	مصاريف عمومية
(٩٥,٠٢٣)	(٩٨,٠٦٠)		مجموع المصاريف
(٣٥٣,٨٣٨)	(٩٨,٠٦٠)		صافي الدخل
(٣٣٧,٨٥٤)	١٩٦,٠١٦		



إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق كسب الفرص العقارية

قائمة التدفقات النقدية

الزيادة (النقص) في النقدية

عن الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر

٢٠١٧	٢٠١٨
ريال سعودي	ريال سعودي
(٣٣٧,٨٥٤)	١٩٦,٠١٦
-	٣,٨٣٥,٧٩٥
(١٢٩,٤٠٨)	(١٩٣,٠١٧)
(٨٨٠)	(١,٨٦٨,٣٤١)
٨٤,٤٧٩	٢٤٢,٧٨٠
(٣٨٣,٦٦٣)	٢,٢١٣,٢٣٣
٢٥٤,٨٩٧	(٢,٢٥٧,١٤٧)
٢٥٤,٨٩٧	(٢,٢٥٧,١٤٧)
(١٢٨,٧٦٦)	(٤٣,٩١٤)
١٧٧,٩٠٢	٤٨,٧٣٤
٤٩,١٣٦	٤,٨٢٠

الانشطة التشغيلية:

صافي الدخل

التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :

استثمارات عقارية

أتعاب إدارة دائنة

مصاريف مدفوعة مقدما

مصاريف مستحقة

صافي النقدية الناتجة من الانشطة التشغيلية

الأنشطة الاستثمارية:

استثمارات لغرض المتاجرة

صافي النقدية (المستخدمة في) الانشطة الاستثمارية

الانشطة التمويلية:

صافي (النقص) في أرصدة النقد

رصيد النقد في بداية الفترة

رصيد النقد في نهاية الفترة



إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق كسب الفرص العقارية  
قائمة التغيرات في صافي الموجودات

عن الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢١,١٤٠,٦٧٤	١٩,١١١,٧٤٢	صافي الموجودات في بداية الفترة
(٢٣٧,٨٥٤)	١٩٦,٠١٦	صافي دخل الفترة
<u>٢٠,٨٠٢,٨٢٠</u>	<u>١٩,٣٠٧,٧٥٨</u>	صافي الموجودات في نهاية الفترة

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات خلال الفترة :

٢٠١٧	٢٠١٨	
بالوحدات	بالوحدات	
٣,٣٥٥,٧٨٥	٣,٢٢٥,١٦٦	الوحدات القائمة في بداية الفترة
<u>٣,٣٥٥,٧٨٥</u>	<u>٣,٢٢٥,١٦٦</u>	الوحدات القائمة في نهاية الفترة



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 ١٤٣٣هـ) مع إمكانية تمديدتها 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 ١٤٢٧هـ (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 الثرية، بما فيها تكاليف توفير المكاتب والمعدات والموظفين، لتمكينه من تأدية التزاماته. كما يقوم مدير الصندوق بتحصيل رسوم اشتراك لمرّة واحدة بنسبة ٢% كحد أقصى من قيمة الاشتراك من مالكي الوحدات.

- يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق بأتعاب 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.

### **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

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠١٨

**إيضاح (٢) : الاستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة :**

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

في ٣١ أكتوبر	
عدد الوحدات	القيمة السوقية
	ريال سعودي
٢٢٧,٤٦١	٢,٣٩٤,١٠٢
٩٦,٢٢٨	١,٠٠٢,٦٢٣

**صندوق كسب للمرابحة :**

في ٣١ أكتوبر ٢٠١٨

في ٣١ أكتوبر ٢٠١٧

**أرباح من الأستثمارات لغرض المتاجرة:**

في ٣١ أكتوبر	
٢٠١٧	٢٠١٨
ريال سعودي	ريال سعودي
٨,٤٨١	٥,٢٦٦
٨,٤٨١	٥,٢٦٦

مكاسب غير محققة

الصافي

صندوق كسب الفرص العقارية

إيضاحات حول القوائم المالية

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠١٨

**إيضاح (٤) : الاستثمار العقاري:**

وفقاً للمعايير المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية يتم إثبات الاستثمار العقاري بالتكلفة في القوائم المالية حيث يتم إثبات الاستثمار العقاري البالغ ١٤,٨٩١,٠٢٤ ريال سعودي بالتكلفة (١٥,٧٠٤,٣٢٠ ريال سعودي في ٣١ أكتوبر ٢٠١٨) وهو لا يزال في مرحلة التطوير.

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

في ٣١ أكتوبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٨,١٢٠,٢٩٨	١٤,٨٩٢,٠٣٣	صافي قيمة الأستثمار العقاري
١١,٩٤	٨,٣١	قيمة الوحدة
٢٧,٧٣٤,٠٣٠	١٤,٨٩٢,٠٣٤	إن الربح الغير محقق من الزيادة في القيمة العادلة :
(٢٠,٤٠٦,٥٥٠)	(١٥,٧٠٤,٣٢٠)	القيمة العادلة
٧,٣٢٧,٤٨٠	(٨١٢,٢٨٦)	ناقص: التكلفة
		خسائر مكاسب الغير محقق

صندوق كسب الفرص العقارية

إيضاحات حول القوائم المالية

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠١٨

**إيضاح (هـ) : المعاملات مع أطراف ذات علاقة :**

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

في ٣١ أكتوبر	
٢٠١٧	٢٠١٨
ريال سعودي	ريال سعودي
٢٥٨,٨١٥	-
٨,٤٨١	٥,٢٦٦

اتعاب إدارة محملة من مدير الصندوق  
ارباح غير محققة من استثمار لغرض المتاجرة في صندوق  
كسب الوحدة المدار من قبل مدير الصندوق،

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

في ٣١ أكتوبر	
٢٠١٧	٢٠١٨
ريال سعودي	ريال سعودي
٢٣٦,١٥٢	-
١,٠٠٢,٦٢٤	٢,٣٩٤,١٠٢

اتعاب إدارة دائنة لمدير الصندوق  
استثمارات لغرض المتاجرة في صندوق المرابحة (مدار  
بواسطة مدير الصندوق)

## إيضاح (٦) 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 مرابحة 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 (٧) 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 مرابحة وتوزيعات أرباح مستحقة وضمم دائنة لمدير الصندوق إن القيمة العادلة لهذه الأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.