

صندوق كسب الفرص العقارية

(صندوق استثمار عقاري عام شبه مطلق)

القوائم المالية الأولية المختصرة وتقرير مراقب الحسابات

للفترة المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠١٩

تقرير مراجع الحسابات المستقل

المحترمين

إلى مالكي الوحدات

صندوق كسب الفرص العقارية

الرياض - المملكة العربية السعودية

مقدمة:

لقد راجعنا قائمة الموجودات والمطلوبات الأولية المرفقة لصندوق كسب الفرص العقارية (الصندوق) كما هي عليه في ٣١ أكتوبر ٢٠١٩ وقوائم العمليات والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات الأولية المختصرة لفترة الستة أشهر 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 مسئوليتنا 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 توجييه 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 سنكون 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 بأن 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 الأولية المختصرة
كما في ٣١ أكتوبر ٢٠١٩

٣٠ أبريل ٢٠١٩	٣١ أكتوبر ٢٠١٩	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
			الموجودات:
٥٦,٢٠٣	٩,٨٩٨		نقد لدى البنوك
٩٨,٢٣٥	٧٩,٠٢٤	٣	إستثمارات لغرض المتاجرة
١٤,٢٤٤,١٧٥	١٤,٢٤٤,١٧٥	٤	إستثمارات عقارية
٢٩,١٥٩	٢٩,١٥٩		أطراف ذات علاقة
٢٧٧,٢٩٩	٢٧٧,٢٩٩		ايرادات مستحقة
١٤,٧٠٥,٠٧١	١٤,٦٣٩,٥٥٥		مجموع الموجودات
			المطلوبات:
١٩٣,٠١٧	١٩٣,٠١٧		أنعاب إدارة دائنة
٤٥٤,٨٣٧	٤٨٧,٦٧٦		مصاريق مستحقة وارصدة دائنة أخرى
٦٤٧,٨٥٤	٦٨٠,٦٩٣		مجموع المطلوبات
١٤,٠٥٧,٢١٧	١٣,٩٥٨,٨٦٢		صافي الموجودات
١,٦٣٨,٦١٢	١,٦٣٨,٦١٢		الوحدات المصدرة
٨,٠٤	٨,١٩		سعر الوحدة



إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق كسب الفرص العقارية
قائمة العمليات الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
		الإيرادات:
٤,٠٤٢	٣٤٥	أرباح من الاستثمارات لغرض المتاجرة
٢٨٨,١٥١	-	صافي خسائر أرباح بيع أراضي
-	٤٤٥	خسائر غير محققة من الاستثمارات لغرض المتاجرة
١,٨٨٣	-	إيرادات أخرى
٢٩٤,٠٧٦	٧٩٠	مجموع دخل الاستثمار
		المصاريف:
(٩٨,٠٦٠)	(٩٩,١٤٥)	مصاريف عمومية
(٩٨,٠٦٠)	(٩٩,١٤٥)	مجموع المصاريف
١٩٦,٠١٦	(٩٨,٣٥٥)	صافي الدخل



إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق كسب الفرص العقارية
قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		الانشطة التشغيلية:
١٩٦,٠١٦	(٩٨,٣٥٥)	صافي الدخل
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :
٣,٨٣٥,٧٩٥	-	استثمارات عقارية
(١٩٣,٠١٧)	-	أتعاب إدارة دائنة
(١,٨٦٨,٣٤١)		مصارييف مدفوعة مقدماً
٢٤٢,٧٨٠	٣٢,٨٣٩	مصارييف مستحقة
٢,٢١٣,٢٣٣	(٦٥,٥١٦)	صافي النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الانشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية:
(٢,٢٥٧,١٤٧)	١٩,٢١١	استثمارات لغرض المتاجرة
(٢,٢٥٧,١٤٧)	١٩,٢١١	صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الانشطة الاستثمارية
		الانشطة التمويلية:
-	-	قيمة الوحدات المستردة
-	-	صافي النقدية (المستخدمة في) الانشطة التمويلية
(٤٣,٩١٤)	(٤٦,٣٠٥)	صافي (النقص) في أرصدة النقد
٤٨,٧٣٤	٥٦,٢٠٢	رصيد النقد في بداية الفترة
٤,٨٢٠	٩,٨٩٨	رصيد النقد في نهاية الفترة

الخسر اشبي وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
ترخيص: ٥٣٦ 536 Lic.
Certified Accountants
& Auditors
AL-Kharashi Co.

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق كسب الفرص العقارية
قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٩,١١١,٧٤٢	١٤,٠٥٧,٢١٧	صافي الموجودات في بداية الفترة
١٩٦,٠١٦	(٩٨,٣٥٥)	صافي دخل الفترة
١٩,٣٠٧,٧٥٨	١٣,٩٥٨,٨٦٢	صافي الموجودات في نهاية الفترة

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات خلال الفترة :

٢٠١٨	٢٠١٩	
بالوحدات	بالوحدات	
٢,٢٢٥,١٦٦	١,٦٣٨,٦١٢	الوحدات القائمة في بداية الفترة
٢,٢٢٥,١٦٦	١,٦٣٨,٦١٢	الوحدات القائمة في نهاية الفترة



إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق كسب الفرص العقارية

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠١٩

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 النثرية ، بما فيها تكاليف توفير المكاتب والمعدات والموظفين ، لتمكينه من تأدية التزاماته . كما يقوم مدير الصندوق بتحصيل رسوم اشتراك مرة واحدة بنسبة ٢٪ كحد أقصى من قيمة الاشتراك من مالكي الوحدات .

صندوق كسب الفرص العقارية
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠١٩

- 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 الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠١٩

إيضاح (٢) : الاستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة :

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

عدد الوحدات	القيمة السوقية ريال سعودي
٧,٣٨٤	٧٩,٠٢٤
١٣,١٠٥	٩٨,٢٣٥

صندوق كسب للمرابحة :

في ٣١ أكتوبر ٢٠١٩

في ٣٠ أبريل ٢٠١٩

أرباح من الاستثمارات لغرض المتاجرة:

٣٠ أبريل ٢٠١٩	٣١ أكتوبر ٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
-	٣٤٥
(١١,٨٣٥)	٤٤٥
(١١,٨٣٥)	٧٩٠

أرباح محققة

مكاسب خسائر غير محققة

الصافي

صندوق كسب الفرص العقارية
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠١٩

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 ١٤,٢٤٤,١٧٥ ريال سعودي بالتكلفة (١٤,٢٤٤,١٧٥ ريال سعودي في ٣٠ أبريل ٢٠١٩) وهو لا يزال في مرحلة التطوير.

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

٣٠ أبريل ٢٠١٩	٣١ أكتوبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٤,٢٤٤,١٧٥	١٣,٧١٨,٢٥٣	صافي قيمة الاستثمار العقاري
٧,٩٢	٧,٩٢	قيمة الوحدة

إن الربح الغير محقق من الزيادة في القيمة العادلة :

١٣,١٦٦,٣٦٦	١٣,٧١٨,٢٥٣	القيمة العادلة
(١٤,٢٤٤,١٧٥)	(١٤,٢٤٤,١٧٥)	ناقص: التكلفة
(١,٠٧٧,٨٠٩)	(٥٢٥,٩٢٢)	الربح الغير محقق

حركة الاستثمارات العقارية خلال العام هي كالتالي:

ريال سعودي	ريال سعودي	
١٩,٥٤٠,١١٥	١٤,٢٤٤,١٧٥	رصيد بداية العام
(٥,٢٩٥,٩٤٠)	-	استثمارات عقارية مباعه خلال العام
١٤,٢٤٤,١٧٥	١٤,٢٤٤,١٧٥	

صندوق كسب الفرص العقارية
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠١٩

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 :

٣٠ أبريل ٢٠١٩	٣١ أكتوبر ٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٤٥,٠٨٧	-

أتعاب إدارة محملة من مدير الصندوق

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

٣٠ أبريل ٢٠١٩	٣١ أكتوبر ٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
١٩٣,٠١٧	١٩٣,٠١٧
١٢١,٢١٦	٧٩,٠٢٤

أتعاب إدارة دائنة لمدير الصندوق

استثمارات لغرض المتاجرة في صندوق المراجعة (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 مابين 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 ودمم دائنة لمدير الصندوق إن القيمة العادلة لهذه الأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.