



التقرير السنوي لصندوق كاسب الفرص العقارية 2020م

للسنة المنتهية في 2021/04/30م

1-الأصول التي يستثمر فيها الصندوق

فرصة أرض أجياد السد

فرصة أرض الطائف

2-الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها (إن وجدت)

لا يوجد

3- توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى

إجمالي قيمة العقارات المملوكة (إن وجدت)

لا ينطبق

4- نسبة الإيجار لكل آل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول

الصندوق.

لا ينطبق

5- وصف المؤشر الاسترشادي للصندوق- حيثما ينطبق- والموقع

الإلكتروني لمزود الخدمة.

لا ينطبق

6- جدول مقارنة أدا الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة أو منذالتأسيس

البند	2020	2019	2018
صافي قيمة اصول الصندوق نهاية كل سنة مالية	13,319,557.25	12,785,948.33	12,979,406.81
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية	8.13	7.80	7.92
أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية	أعلى	أقل	أعلى
	أقل	أقل	أقل
	8.13	8.21	8.75
	7.71	7.80	7.92
عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية	1,638,612.40	1,638,612.40	1,638,612.40
توزيع الدخل لكل وحدة	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول	1.48%	1.48%	2.87%
نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق

8- سجل يغطي أداء مالي :

أ-العائدة الإجمالي لسنة واحدة وثلاث سنوات وخمس سنوات أو منذ التأسيس :

سنة	ثلاث سنوات	خمس سنوات
4.17	-10.30%	-40.22%

ب- العائدة الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية أو منذ التأسيس :

2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
4.17	-1.49%	-12.59%	-25.66%	-10.36%	-6.06%	12.45%	12.94%	15.73%	-0.59%

ج- جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام

administration Fees	15,000.00
Audit Fees	25,000.00
Board Member Fees	50,000.00
CMA Fees	7,502.00
Estimation Expense	80,000.00
Shari'a Board Member Fees	22,500.00
Tadawul Fees	5,000.00
VAT Fees	5,878.71
Bank Charges	138.83
Total	211,019.67

9- إذا حدثت تغييرات أساسية أو غير أساسية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق :

تمديد عمر الصندوق عام إضافي حتى تاريخ 2022/01/07م.

10- تقرير سنوي معتمد من مجلس إدارة الصندوق، على أن يحتوي - على سبيل المثال لا الحصر

- على موضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه للأهداف

عدد 2 محاضر إجتماعات لمجلس إدارة الصندوق في 2021م.

11- بيانات حولات العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة ، مبيناً

بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها.

لا يوجد

12- تقرير تقييم المخاطر.

لا يوجد

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢١ م

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
فهرس القوائم الماليه وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢١

المحتويات	رقم الصفحة
تقرير المراجع المستقل	٢-١
قائمة المركز المالي	٣
قائمة الدخل الشامل	٤
قائمة التغيرات في صافي الموجودات	٥
قائمة التدفقات النقدية	٦
إيضاحات حول القوائم المالية	١٧-٧

"تقرير المراجع المستقل"**إلى السادة حملة الوحدات في صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل)****الرأي**

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق كسب الفرص العقارية "صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل" - ("الصندوق") المدار من قبل شركه كسب المالية ("مدير الصندوق") ، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣٠ ابريل ٢٠٢١م وقوائم الدخل الشامل ، والتغيرات في صافي الموجودات العائدة لحملة الوحدات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الاخرى حول القوائم المالية المرفقه .

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣٠ ابريل ٢٠٢١م، وأدائه المالي 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 بالمراجع وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا هذا. 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. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملئمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ومتطلبات أحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق، وهي مسئولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق هو المسؤول عن تقييم قدره الصندوق على الاستمرار في ممارسه اعماله وفقاً لفرض الاستمرارية وعن الإفصاح، حسيما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بفرض الاستمرارية، وتطبيق فرض الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى ادارته الصندوق لتصفية أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي للصندوق.

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 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 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 تقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملئمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. 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 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 قامت بها الإدارة.
- تقييم مدى كفاية الإفصاحات التي تصف الأساس البديل للمحاسبة وأسباب تطبيقه. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة.
- تقييم العرض العام وهيكلي ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، تشمل النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة ونتائج المراجعة الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في نظام الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

التقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى
خلال عملية المراجعة للقوائم المالية الحالية، لم يتبين لنا مخالفة الصندوق لمتطلبات أحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق فيما يتعلق بأعداد وعرض القوائم المالية.

عن الخراشي وشركاه

سليمان عبد الله الخراشي
ترخيص رقم (٩١)



الرياض في :

التاريخ: ١٥ ديسمبر ٢٠٢١م
الموافق: ١١ جمادى الأولى ١٤٤٣هـ

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
قائمة المركز المالي كما في ٣٠ ابريل ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ ابريل ٢٠٢٠	٣٠ ابريل ٢٠٢١	إيضاح	الموجودات
(معدلة)			
٢٩,٨٣٠	٤,٩٦٣	٣	نقد وما في حكمه
٨,٧٥٠,٥٧٠	٩,٣٥٩,٠٣١	٤	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤,٤١٥,٣٧٥	٤,٤١٥,٣٧٥	٥	إستثمارات عقارية
٢٩,١٥٩	٢٩,١٥٩	١-٦	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢٧٧,٢٩٩	٢٨٠,٩٢٩	٧	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٣,٥٠٢,٢٣٣	١٤,٠٨٩,٤٥٧		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
١٩٣,٩١٧	٢٢٠,٥١٨	٢-٦	مستحق لأطراف ذات علاقة
٥٧٢,٨٦٣	٦٩١,٤٦٩	٨	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٧٦٦,٧٨٠	٩١١,٩٨٧		إجمالي المطلوبات
١٢,٧٣٥,٤٥٣	١٣,١٧٧,٤٧٠		صافي الموجودات العائدة لحملة الوحدات
١,٦٣٨,٦١٢	١,٦٣٨,٦١٢		عدد الوحدات القائمة (وحدة)
٧,٧٧	٨,٠٤		قيمة الوحدة بالريال السعودي (باعتبار الإستثمارات العقارية بالتكلفة)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	
(معدلة)			
			الدخل
			أرباح غير محققة من استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح
			أو الخسائر
			إيرادات أخرى
			دخل الاستثمارات
١٤٣,١٧٧	٦٥٣,٠١١		
١,١٥٣	٢٦		
<u>١٤٤,٣٣٠</u>	<u>٦٥٣,٠٣٧</u>		
(٥٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠)	٩	أتعاب مجلس الإدارة
(١٥٠,٢٩٩)	(١٦١,٠٢٠)	١٠	مصرفات عمومية
<u>(٢٠٠,٢٩٩)</u>	<u>(٢١١,٠٢٠)</u>		إجمالي المصروفات
(٥٥,٩٦٩)	٤٤٢,٠١٧		ربح (خسارة) السنة
-	-		الدخل الشامل الاخر
<u>(٥٥,٩٦٩)</u>	<u>٤٤٢,٠١٧</u>		ربح (خسارة) الشاملة للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(معدلة)		
١٢,٧٩١,٤٢٢	١٢,٧٣٥,٤٥٣	صافي الموجودات في بداية السنة
(٥٥,٩٦٩)	٤٤٢,٠١٧	ربح (خسارة) السنة
-	-	الدخل الشامل الاخر للسنة
١٢,٧٣٥,٤٥٣	١٣,١٧٧,٤٧٠	صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

فيما يلي حركة عدد الوحدات خلال السنة :

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١,٦٣٨,٦١٢	١,٦٣٨,٦١٢	الوحدات القائمة في بداية السنة
١,٦٣٨,٦١٢	١,٦٣٨,٦١٢	الوحدات القائمة في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(معدلة)		
		الأنشطة التشغيلية :
(٥٥,٩٦٩)	٤٤٢,٠١٧	ربح (خسارة) السنة
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :
-	(٣,٦٣٠)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٩٠٠	٢٦,٦٠١	مستحق لأطراف ذات علاقة
١١٨,٠٢٦	١١٨,٦٠٦	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦٢,٩٥٧	٥٨٣,٥٩٤	صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية:
(٨٩,٣٣٠)	(٦٠٨,٤٦١)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٨٩,٣٣٠)	(٦٠٨,٤٦١)	صافي النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
(٢٦,٣٧٣)	(٢٤,٨٦٧)	صافي (النقص) في أرصدة النقد
٥٦,٢٠٣	٢٩,٨٣٠	رصيد النقد في بداية السنة
٢٩,٨٣٠	٤,٩٦٣	رصيد النقد في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١ - معلومات عامة

١-١ طبيعة الصندوق

صندوق كسب الفرص العقارية ("الصندوق")، هو صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل (متوافق مع الشريعة الإسلامية)، ملتزم بقواعد ولوائح صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية ("هيئة سوق المال") في المملكة العربية السعودية .
عنوان مدير الصندوق هو كالتالي:
كسب المالية
طريق العليا
صندوق بريد ٣٩٥٧٣٧
الرياض ١١٣٧٢
المملكة العربية السعودية

٢-١ غرض الصندوق

يهدف الصندوق إلى استغلال الفرص العقارية المختلفة في أنحاء المملكة مع عدم الاخلال بنظام تملك العقار لغير السعوديين في المملكة، وتتنوع المشاريع المستهدفة بين الآتي :
✓ الأراضي الخام ومخططات قطع الأراضي المطورة.
✓ العقارات السكنية والتجارية والصناعية والصحية والتعليمية.

٣-١ مدير الصندوق

شركة كسب المالية هي مدير الصندوق ("مدير الصندوق") لصندوق كسب الفرص العقارية ("الصندوق") وهي أمين حفظ الصندوق ("أمين حفظ الصندوق") الذي يقوم بالتعامل مع حملة الوحدات، يعتبر مدير الصندوق وحدة محاسبة مستقلة. وفقا لذلك، يقوم مدير الصندوق بإعداد قوائم مالية مستقلة للصندوق.

٤-١ الجهة واللوائح المنظمة

يخضع الصندوق لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ١٤/٩/١٤٣٢ هـ (الموافق ١٤/٨/٢٠١١ م) والتي توضح المتطلبات الخاصة بعمل جميع الصناديق الاستثمارية العقارية داخل المملكة العربية السعودية.

٥-١ السنة المالية

السنة المالية للشركة اثني عشر شهراً من ١ مايو وتنتهي في ٣٠ ابريل.

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

أهم السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد القوائم المالية الموحدة للصندوق تم إدراجها أدناه. تم تطبيق السياسات المحاسبية بشكل منتظم على جميع السنوات المعروضة

١-٢ أسس الأعداد

١-١-٢ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية للصندوق طبقاً للمعايير الدولية للنتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢-١-٢ مبدأ التكلفة التاريخية

أعدت القوائم المالية للصندوق طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كما هو موضح في السياسات المحاسبية.

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة):

٢-٢ العملات الأجنبية

١-٢-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

البنود المدرجة بالقوائم المالية للصندوق تقاس بعملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي يتعامل بها "الصندوق" العملة الوظيفية. ويتم عرض القوائم المالية بالريال السعودي وهو عملة العرض للصندوق.

٢-٢-٢ المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي على أساس أسعار الصرف السائدة في تواريخ تلك المعاملات. يتم إثبات أرباح وخسائر صرف المعاملات الأجنبية الناتجة عن تسوية تلك المعاملات في نهاية السنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر.

٢-٣ الأدوات المالية

١-٣-٢ الموجودات المالية

- التصنيف

لدى الصندوق الموجودات المالية غير المشتقة التالية:

- بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر .
- بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال الصندوق لإداره الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. بالنسبة للموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر أو قائمه الدخل الشامل الآخر. بالنسبة لاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها لأغراض غير المتاجرة، يعتمد ذلك على ما إذا كان الصندوق قد اختارت بشكل غير قابل للنقض في وقت الإثبات المبني أن يتم حساب استثمارات الاسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تتكون الموجودات المالية الخاصة بالصندوق من الأرصدة لدى البنوك ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وأرصدة مدينة أخرى، بينما تتكون المطلوبات المالية من مصروفات مستحقة.

- الإثبات

عند الإثبات المبني، يقيس الصندوق الموجودات المالية بقيمتها العادلة. وفي حالة الموجودات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر، تضاف تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة باقتناء الموجودات المالية. ويتم تحميل تكاليف معاملات الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر .

يقوم الصندوق بعد ذلك بقياس جميع استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة. عندما تقرر إدارة الصندوق عرض أرباح وخسائر القيمة العادلة على استثمارات حقوق الملكية في قائمه الدخل الشامل الآخر، لا يوجد إعادة تصنيف لاحقه للأرباح أو خسائر القيمة العادلة للربح أو الخسارة بعد استبعاد الاستثمار. يستمر إثبات توزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر كإيرادات أخرى عندما يصبح للصندوق حق في استلام المدفوعات. يتم قياس خسائر الانخفاض في القيمة (وعكس خسائر انخفاض القيمة) في استثمارات حقوق الملكية ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخ بشكل منفصل عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة.

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة):

٢-٣-٢) المطلوبات المالية

يتم إثبات جميع المطلوبات المالية في الوقت الذي يصبح فيه الصندوق طرفاً في الشروط التعاقدية لاداءه المالية. ويتم إثبات المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة بعد خصم أية تكاليف عائدة مباشرة بتلك المعاملات. وبعد الاثبات المبدئي، تقاس هذه المطلوبات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إلغاء إثبات المطلوبات المالية عند الوفاء بالالتزام المتعلق بالمطلوبات أو إلغائه أو انقضاء أجله. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بناءً على شروط جديدة مختلفة عن السابقة بشكل جوهري أو عندما يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كامل، تتم معاملة هذا الاستبدال أو التعديل بمثابة إلغاء إثبات الالتزام الأصلي وإثبات لالتزام جديد. ويتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية ذات الصلة في الربح أو الخسارة. 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 ومصرفات مستحقة.

٢-٣-٣) انخفاض قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق بقياس خسائر الانتمانية المتوقعة المتعلقة بموجوداته المالية والمسجلة بالتكلفة المطفأة على أساس استطلاع المستقبل. تعتمد طريقة انخفاض القيمة المطبقة لدى الصندوق على ما إذا كان هناك مخاطر كبيرة وعلي الأخص مخاطر الائتمان.

٢-٤) المقاصة

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويعرض المبلغ بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة وعند وجود النية للتسوية على أساس الصافي وذلك لبيع الموجودات وتسوية المطلوبات في ان واحد.

٢-٥) النقد وما في حكمه

يشمل النقد وما في حكمه من النقد في الحسابات الجارية لدى البنوك.

٢-٦) حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات

تشمل حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات على الوحدات الصادرة والأرباح المبقة الناتجة عن نشاط الصندوق. وتصنف حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات كحقوق ملكية وتصنف الوحدات القابلة للاسترداد كحقوق ملكية كما هو مبين ادناه

(١) الوحدات القابلة للاسترداد

يصنف الصندوق وحداته القابلة للاسترداد كأداة حقوق الملكية إن كان لدى هذه الوحدات الخصائص التالية:

أن تعطي حاملي الوحدات الحق في الحصول على حصة نسبية من حقوق الملكية للصندوق في حالة تصفية الصندوق. أن تكون ضمن فئة أدوات تابعة لكافة الفئات الأخرى للأدوات. أن تكون كافة الأدوات المالية ضمن فئة الأدوات التابعة لكافة الفئات الأخرى للأدوات ذات الخصائص المتطابقة. لا تتضمن الأداة أي التزامات تعاقدية لدفع النقد أو أصل مالي آخر ما عدا حقوق حاملي الوحدات النسبية في حقوق الملكية للصندوق. يعتمد إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة التي تعزى إلى الأداة على مدار عمر الأداة بشكل جوهري على الربح أو الخسارة أو التغير في حقوق الملكية المثبتة أو التغير في القيمة العادلة لحقوق الملكية المثبتة والمستبعدة للصندوق على مدار عمر الأداة. إن وحدات الصندوق القابلة للاسترداد تستوفي مفهوم الأدوات القابلة للبيع المصنفة كأدوات حقوق الملكية بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي وبالتالي تم تصنيفها كأدوات حقوق الملكية.

يقوم الصندوق باستمرار بتقييم تصنيف الوحدات القابلة للاسترداد. في حال ما إذا استوفت الوحدات القابلة للاسترداد كافة الخصائص والشروط حسب المعايير الدولية للتقرير المالي، فسيقوم الصندوق بتصنيفها كمطلوبات مالية وقياسها بالقيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف، مع أي اختلافات من القيمة الدفترية السابقة تثبت في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات.

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة):

(٢) المتاجرة بالوحدات

إن وحدات الصندوق متاحة للشراء فقط في المملكة العربية السعودية لدى شركه كسب المالية من قبل أشخاص طبيعيين أو اعتباريين. يتم تحديد حقوق الملكية للصندوق في يوم التقييم بقسمة حقوق الملكية (القيمة العادلة لمجموع الموجودات ناقصا المطلوبات) على إجمالي عدد الوحدات القائمة في يوم التقييم ذي الصلة.

(٧-٢) الضريبة / الزكاة

لم يتم تكوين مخصص للزكاة أو ضريبة الدخل في القوائم المالية المرفقة، حيث أن الزكاة أو ضريبة الدخل ستكون التزاماً على حاملي الوحدات وليس علي الصندوق.

(٨-٢) مستحقات ومطلوبات أخرى

يتم الاعتراف بالمطلوبات للمبالغ الواجب دفعها مقابل البضائع المستلمة أو الخدمات المؤداة سواء صدرت عنها فواتير للصندوق أم لم. تقيد المستحقات والمطلوبات الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي

(٩-٢) المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون علي الصندوق التزام حالي (قانوني أو حكمي) ناتجاً عن حدث في الماضي، ومن المتوقع حدوث تدفق خارج للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن تقدير الالتزام بدرجة يعتمد عليها.

الالتزام المحتمل هو التزام حالي نشأ عن أحداث في الماضي ولم يتم الاعتراف به لأنه ليس من المتوقع أن يكون هناك تدفقاً خارجاً للمنافع الاقتصادية للصندوق لتسوية هذا الالتزام أو لا يمكن قياس قيمته بطريقة يمكن الاعتماد عليها بصورة كافية ولا يقوم الصندوق بالإعتراف بالالتزام المحتمل وبدلاً من ذلك يتم الإفصاح عن الإلتزام المحتمل في الإيضاحات المتممة للقوائم المالية.

عندما يكون هناك عدد من الإلتزامات المتشابهة، يتم تحديد درجة توقع وجود التدفق الخارج المطلوب للسداد أو التسوية عن طريق الأخذ في الاعتبار كافة عناصر الإلتزام، ويتم الاعتراف بالمخصص علي الرغم من الاحتمال الخاص بالتدفق الخارج لأي بند قد يكون صغيراً، إلا أنه من المتوقع أن يكون التدفق الخارج للموارد مطلوب لتسوية كافة عناصر الإلتزام.

عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود هاماً، فإن قيمة المخصص هي القيمة الحالية للتدفقات المتوقعة أن يتم طلبها لتسوية الإلتزام باستخدام معدل الخصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للإلتزام ويتم الاعتراف بالزيادة في القيمة الدفترية للمخصص من فترة لأخرى لتعكس مرور الوقت كتكلفة اقتراض في قائمة الأرباح أو الخسائر.

(١٠-٢) الاجتهادات والتقديرات المحاسبية الهامة

إن اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الصندوق القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات والافصاح عن الإلتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر ايضاً على الإيرادات والمصروفات والمخصصات وبشكل خاص يتطلب من ادارة الصندوق القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ واوقات التدفقات النقدية المستقبلية الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في اوضاع وظروف تلك التقديرات. وبالرغم من أن هذه التقديرات مبنية على أفضل المعلومات والأحداث الحالية المتوفرة لدى الإدارة بتاريخ إعداد القوائم المالية، إلا أن النتائج الفعلية النهائية قد تختلف عن هذه التقديرات.

فيما يلي توضيحاً لأهم التقديرات وحالات عدم التأكد والأحكام الهامة عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها أثر هام على المبالغ الظاهرة في القوائم المالية، والتي تم إدراجها في الإيضاحات.

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة):

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

القيمة العادلة هو المبلغ الذي يتم استلامه عند بيع إحدى الموجودات أو دفعه لتحويل إحدى المطلوبات في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. تستخدم الشركة التسلسل الهرمي التالي لتحديد والكشف عن القيمة العادلة للأدوات المالية حسب أسلوب التقييم:

- المستوى ١: أسعار غير معدلة مدرجة في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- المستوى ٢: أساليب تقييم أخرى تستعمل مدخلات لها تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة التي تكون ملحوظة، بشكل مباشر أو غير مباشر؛
- المستوى ٣: أساليب تعتمد على توفير مدخلات لا تعتمد على معلومات السوق القابلة للملاحظة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر.

يتم قياس القيمة العادلة لبند الموجودات أو بند المطلوبات باستخدام الافتراضات التي سوف يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير بند الموجودات أو ببند المطلوبات، على افتراض أن المشاركين في السوق يتصرفون على أساس مصلحتهم الاقتصادية. إن قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية يأخذ بعين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق مزايا اقتصادية باستخدام بند الموجودات بأعلى وأفضل استخدام له أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق الذي سوف يستخدم بند الموجودات بأعلى وأفضل استخدام له.

١١-٢) الاستثمارات والموجودات المالية

تظهر الاستثمارات والموجودات المالية في الصناديق الاستثمارية وعقود المرابحة والأوراق المالية المتداولة بالقيمة العادلة لها والتي يتم تحديدها من قبل الجهات التي تدير هذه الاستثمارات في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر أما الاستثمارات في الأوراق المالية غير المتداولة فتظهر بالتكلفة، وتم تبويب تلك الاستثمارات وفقاً للسياسات المحاسبية المعتمدة والمتوافقة مع المادة رقم (٤) من المعايير المحاسبية على الاستثمار في الأوراق المالية الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

- أوراق مالية تحفظ إلى تاريخ الاستحقاق: وتشمل الصكوك حيث تظهر في قائمة المركز المالي على أساس التكلفة المعدلة بمقدار الاستنفاد في العلاوة أو الخصم.
- أوراق مالية للإتجار: وتشمل صناديق وعقود المرابحة والمضاربة حيث تظهر في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة لها والتي يتم تحديدها من قبل الجهات التي تدير هذه الاستثمارات ويتم تسجيل مكاسب أو خسائر التقييم غير المحقق من تلك الاستثمارات في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

١٢-٢) إثبات الإيراد

يتم إثبات الإيرادات عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى الصندوق منافع اقتصادية ويكون بالإمكان قياسها بصورة موثوقة بها بغض النظر عن موعد الدفع. تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المحصل بعد خصم الضرائب والحسومات، يتم الاعتراف بإيرادات توزيع أرباح الاستثمارات بعد أن يعلن حق المساهمين في استلام دفعات الأرباح ويكون هناك احتمالية للحصول على منافع اقتصادية ويمكن قياس مبلغ الإيراد بشكل موثوق.

١٣-٢) المصروفات

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

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة):

١٤-٢ أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى أتعاب الإدارة والحفظ

- ٢٪ سنوياً تدفع بشكل ربع سنوي نهاية كل ربع سنة من صافي قيمة أصول الصندوق حسب القيمة الدفترية لها وقد توقف مدير الصندوق عن تقاضى رسوم الإدارة والحفظ من تاريخ ٣١/١٢/٢٠١٧م.

١٥-٢ صافي الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة تم الإفصاح عنها في القوائم المالية عن طريق قسمة حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات المدرجة في قائمة المركز المالي علي عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة / الفترة.

١٦-٢ العقارات الاستثمارية

تصنف العقارات المخصصة لأغراض الإيجار أو ارتفاع قيمتها الراسمالية كعقارات استثمارية. وتقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة نقصاً أي استهلاك متراكم وأي خسائر ناشئة عن الانخفاض في القيمة. ويحمل الاستهلاك وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة التي تتراوح ما بين ٤-٢٥ سنة.

ولا يحمل الاستهلاك على الأراضي والأعمال الراسمالية قيد التنفيذ.

وتراجع دورياً الأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك لضمان أن طريقة الاستهلاك ومدته تتماشى والنموذج المتوقع من المنافع الاقتصادية من هذه الأصول.

ولا تحول العقارات من عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية إلا عند وجود تغير في الاستخدام يدعمه دليل بالبداية في التطوير بقصد البيع. وتجرى هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل.

ويحدد مدير الصندوق في كل تاريخ قوائم مالية فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن العقارات الاستثمارية تعرضت للانخفاض في القيمة. وعندما تتجاوز القيمة الدفترية لعقار استثماري قيمته القابلة للاسترداد، يعترف بالخسارة الناشئة عن الانخفاض في القيمة ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. وتمثل القيمة القابلة للاسترداد صافي سعر بيع الاستثمار العقاري أو قيمته قيد الاستخدام، أيهما أعلى ويمثل صافي سعر البيع القيمة القابلة للحصول عليها من بيع عقار استثماري في معاملة سوقية تجارية ناقصاً التكاليف ذات العلاقة، فيما تمثل القيمة قيد الاستخدام القيمة الحالية من التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية المتوقعة نشونها من استمرارية استخدام الاستثمار العقاري ومن بيعه في نهاية عمره الإنتاجي.

يسجل عكس قيد مخصص الخسائر الناشئة عن الانخفاض في القيمة المتعرف به في السنوات السابقة عند وجود مؤشر يدل على أن الخسائر الناشئة عن الانخفاض في القيمة المعترف بها للاستثمار العقاري لم تعد موجودة أو نقصت.

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٣- النقد وما في حكمه

٣٠ ابريل ٢٠٢٠	٣٠ ابريل ٢٠٢١	
٢٩,٨٣٠	٤,٩٦٣	نقد لدى البنوك
<u>٢٩,٨٣٠</u>	<u>٤,٩٦٣</u>	

٤- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣٠ ابريل ٢٠٢٠ (معدلة)		٣٠ ابريل ٢٠٢١		
التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة	
٤٣,٤٥٥	٤٤,٥٥٠	-	-	صندوق كسب للمرابحة
٩,٨٢٨,٨٠٠	٨,٧٠٦,٠٢٠	٩,٨٢٨,٨٠٠	٩,٣٥٩,٠٣١	محفظة ارض الطائف
<u>٩,٨٧٢,٢٥٥</u>	<u>٨,٧٥٠,٥٧٠</u>	<u>٩,٨٢٨,٨٠٠</u>	<u>٩,٣٥٩,٠٣١</u>	

وكانت الحركة علي الاستثمارات خلال العام كالتالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(معدلة)		
٨,٦٦١,٢٤٠	٨,٧٥٠,٥٧٠	الرصيد في بداية السنة
١٤٣,١٧٧	٦٥٣,٠١١	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
(٥٣,٨٤٧)	(٤٤,٥٥٠)	استبعادات
<u>٨,٧٥٠,٥٧٠</u>	<u>٩,٣٥٩,٠٣١</u>	الرصيد في نهاية السنة

٥- إستثمارات عقارية

يتم إثبات الإستثمارات العقارية بالتكلفة في القوائم المالية حيث يتم إثبات الإستثمارات العقارية البالغة ٤,٤١٥,٣٧٥ ريال سعودي بالتكلفة (٣٠ ابريل ٢٠٢٠ معدلة : ٤,٤١٥,٣٧٥ ريال سعودي، ١ مايو ٢٠١٩ معدلة : ٤,٤١٥,٣٧٥ ريال سعودي) وهي لاتزال في مرحلة التطوير.

في حال إثبات الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة فإن صافي قيمة الموجودات وقيمة الوحدة تصبح كالتالي:

٣٠ ابريل ٢٠٢٠	٣٠ ابريل ٢٠٢١	
(معدلة)		
٤,٤٦٥,٨٧١	٤,٥٥٧,٤٦٣	صافي قيمة الإستثمارات العقارية
<u>٧,٨٠</u>	<u>٨,١٣</u>	قيمة الوحدة

الأرباح الغير محققة من تقييم الإستثمارات العقارية:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٤,٤٦٥,٨٧١	٤,٥٥٧,٤٦٣	القيمة العادلة
(٤,٤١٥,٣٧٥)	(٤,٤١٥,٣٧٥)	ناقص: التكلفة
<u>٥٠,٤٩٦</u>	<u>١٤٢,٠٨٨</u>	أرباح غير محققة

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٦- معاملات مع الجهات ذات العلاقة

يتم التعامل مع الأطراف ذات العلاقة في نطاق العمل الاعتيادي للصندوق ويتم تحديد قيمة تلك المعاملات بالقيمة العادلة.

٦-١ فيما يلي رصيد مستحق من الأطراف ذات العلاقة كما في ٣٠ ابريل:

الاسم	العلاقة	طبيعة التعامل	٣٠ ابريل ٢٠٢١	٣٠ ابريل ٢٠٢٠
شركة فخامة البناء	شركة تابعة لمدير الصندوق	تمويل	٢٩,١٥٩	٢٩,١٥٩
			<u>٢٩,١٥٩</u>	<u>٢٩,١٥٩</u>

٦-٢ فيما يلي رصيد مستحق لأطراف ذات العلاقة كما في ٣٠ ابريل:

الاسم	العلاقة	طبيعة التعامل	٣٠ ابريل ٢٠٢١	٣٠ ابريل ٢٠٢٠
شركة كسب المالية	مدير الصندوق	أتعاب الادارة	٢٢٠,٥١٨	١٩٣,٩١٧
			<u>٢٢٠,٥١٨</u>	<u>١٩٣,٩١٧</u>

٧- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

	٣٠ ابريل ٢٠٢١	٣٠ ابريل ٢٠٢٠
ايرادات مستحقة	٢٧٧,٢٩٩	٢٧٧,٢٩٩
رسوم تداول مدفوعة مقدماً	٣,٦٣٠	-
	<u>٢٨٠,٩٢٩</u>	<u>٢٧٧,٢٩٩</u>

٨- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

	٣٠ ابريل ٢٠٢١	٣٠ ابريل ٢٠٢٠
رسوم تداول مستحقة	-	١,٣٧٠
أتعاب تدقيق مستحقة	٥٥,٩١٧	٤٥,٩١٧
أتعاب مجلس إدارة مستحقة	١٧٦,٦٦٧	١٢٦,٦٦٧
أتعاب الهيئة الشرعية المستحقة	١٤٦,٧٨٦	١٢٤,٢٨٦
أتعاب تقييم مستحقة	٢٩٧,٦٩٢	٢٦١,٦٩٢
رسوم هيئة سوق المال المستحقة	٢,٥٠٠	٢,٤٩٨
القيمة المضافة المستحقة	١١,٩٠٧	١٠,٤٣٣
	<u>٦٩١,٤٦٩</u>	<u>٥٧٢,٨٦٣</u>

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٩- أتعاب مجلس الإدارة

٣٠ ابريل ٢٠٢٠	٣٠ ابريل ٢٠٢١
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠

أتعاب مجلس الإدارة

١٠- مصروفات عمومية

٣٠ ابريل ٢٠٢٠	٣٠ ابريل ٢٠٢١
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠
١٧٥	١٣٨
٢٢,٥٠٠	٢٢,٥٠٠
٨٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠
٥,٠٠٠	٥,٠٠٠
٧,٥٠٠	٧,٥٠٢
٦,٩٨٤	٣,٦٣٠
٣,١٤٠	١٧,٢٥٠
١٥٠,٢٩٩	١٦١,٠٢٠

مصروفات التدقيق

مصروفات بنكية

مصروفات هيئة شرعية

مصروفات التثمين

مصروفات تداول

مصروفات رقابيه هيئة سوق المال

مصروف القيمة المضافة

مصروفات ادارية وعمومية

١١: إعادة عرض أرقام سنة المقارنة -

- تم إعادة تبويب وقياس الاستثمارات العقارية والاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كما في ٣٠ ابريل ٢٠٢٠ م نتيجة خطأ في تبويب الاستثمار في وحدات محفظة أرض الطائف حيث تم تبويبها بالخطأ كاستثمارات عقارية مقيمة بالتكلفة وخلال عام ٢٠٢٠ تم إعادة تبويبها وتصنفها كاستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مما نتج عنه خسائر غير محققة نتيجة لاعادة التقييم ونتيجة لذلك انخفضت صافي الموجودات في بداية العام بمبلغ ١,٢٦٥,٧٩٥ ريال سعودي وتحقق أرباح غير محققة عن السنة المالية المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٠ م .

- الجدول التالي يوضح الأثر على كل من قائمة المركز المالي وقائمة الدخل وقائمة التغيرات في صافي الموجودات نتيجة لاعادة قياس الاستثمارات العقارية الى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر .

كما في ٣٠ ابريل ٢٠٢٠

قبل التعديل	التعديل	بعد التعديل
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي

قائمة المركز المالي		
الموجودات		
إستثمارات عقارية	١٤,٢٤٤,١٧٥	(٩,٨٢٨,٨٠٠)
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٤٤,٥٥٠	٨,٧٠٦,٠٢٠
قيمة الوحدة بالريال السعودي (باعتبار الإستثمارات العقارية بالتكلفة)	٧,٨٠	(٠,٠٣)
قائمة الدخل		
خسارة السنة		
١٩٨,٩٨٤	(١٤٣,٠١٥)	٥٥,٩٦٩
١٤,٠٥٧,٢١٧	١,٢٦٥,٧٩٥	(١٢,٧٩١,٤٢٢)

قائمة التغير في صافي الموجودات
صافي الموجودات في بداية السنة

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢ - إدارة المخاطر:

الأدوات المالية وإدارة المخاطر

إن أنشطة الشركة تعرضها لمخاطر مالية مختلفة، وتتضمن هذه المخاطر: مخاطر السوق (تشمل مخاطر العملة ومخاطر أسعار العملات) مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر العام لدى الشركة على مخاطر عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع السوق المالية ويسعى إلى التقليل من التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للشركة. تتم إدارة المخاطر من قبل الإدارة العليا لمجموعة كسب المالية بصفتها الشركة المالكة للصندوق وفقاً لسياسات معتمدة من قبل مجلس الإدارة. تقوم الإدارة العليا للمجموعة بتحديد وتقييم عمليات التحوط ضد المخاطر المالية من خلال تعاون وثيق مع الوحدات التشغيلية للشركة. إن أهم أنواع المخاطر هي مخاطر الائتمان، مخاطر العملة، مخاطر القيمة العادلة، مخاطر التدفقات النقدية لسعر العملة. تتضمن الأدوات المالية المعروضة ضمن قائمة المركز المالي النقد لدى البنوك ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وأرصدة مدينة أخرى ومبالغ مستحقة لجهات ذات علاقة والمصاريف المستحقة. إن طرق القيد المطبقة والخاصة بهذه البنود تم الإفصاح عنها ضمن السياسة المحاسبية لكل منها. يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وإثبات الصافي بالقوائم المالية عندما يكون لدى الشركة حقاً قانونياً في إجراء المقاصة والنية إما للتسوية على أساس الصافي أو إثبات الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

مخاطر العملة

تمثل المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتم معاملات الشركة بصورة رئيسة بالريال السعودي والدولار الأمريكي. ونظراً لارتباط الريال السعودي بالدولار الأمريكي فإن الشركة لا تتعرض لمخاطر عملات أجنبية من هذه المعاملات.

مخاطر أسعار العملات

هي مخاطر تعرض القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية للتقلبات بسبب التغيرات في معدلات العملات السائدة في السوق. لا تتعرض الموجودات والمطلوبات المالية للشركة كما في تاريخ قائمة المركز المالي لمخاطر أسعار العملات لأن ليس لديها أي موجودات أو مطلوبات تحمل عمولة.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي عدم مقدرة طرف ما لأداء مالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. ليس لدى الشركة تركيز هام لمخاطر الائتمان. يتم إيداع النقد لدى بنوك ذوي تصنيف ائتماني مرتفع. تقيد الذمم المدينة بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها، إن وجدت.

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه منشأة ما صعوبات في تأمين السيولة اللازمة لمقابلة الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة عن طريق التأكد بشكل دوري من توفر سيولة كافية، من خلال تسهيلات ائتمانية، لمقابلة أية التزامات مستقبلية.

تشمل الأدوات المالية موجودات مالية ومطلوبات مالية تتألف موجودات ومطلوبات الصندوق المالية من النقد لدى البنوك واستثمارات مرابحة وتوزيعات أرباح مستحقة وذمم دائنة لمدير الصندوق إن القيمة العادلة لهذه الأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٣- آثار انتشار فيروس كورونا (كوفيد ١٩)

فيما يتعلق بالآثار الناجمة عن انتشار فيروس كورونا (كوفيد ١٩) والذي ظهور وانتشر خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ كجائحة عالمية والإجراءات الاحترازية التي اتخذتها حكومة المملكة العربية السعودية في تنفيذها لمواجهة هذا الوباء، فإن ادارة الصندوق تعتقد أن هذا الحدث لم يكن له تأثير جوهري على نتائج عمليات الصندوق حتى تاريخ القوائم المالية. لا يستطيع الصندوق حاليًا توقع التأثير المالي لهذه الأزمة، وتتابع ادارة الصندوق التطورات وتتخذ جميع الإجراءات المالية والإدارية الممكنة من أجل التخفيف من الآثار السلبية المحتملة لهذا الوباء، وقد تتطلب التغييرات في الظروف المستقبلية المرتبطة بهذا الوباء بعض افصاحات أو تعديلات على القوائم المالية في الفترات اللاحقة السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

١٤- إعادة التقييم

أعيد تقييم أرقام مقارنة السنتين السابقتين لتتوافق مع السنة الحالية.

١٥- أيام التقييم

تقيم وحدات الصندوق في نهاية آخر يوم عمل من كل شهر ميلادي ويعلن عنها في يوم العمل التالي.