

صندوق مدينة كسب
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢١ م

صندوق مدينة كسب
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
فهرس القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢١ م

المحتويات	رقم الصفحة
تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموجزة	١
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة	٢
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة	٣
قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة	٤
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة	٥
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة	٦-١١

تقرير الفحص لمراجع الحسابات المستقل حول القوائم
المالية الأولية الموجزة

المحترمين

إلى السادة/ حملة الوحدات في صندوق مدينة كسب
صندوق مدينة كسب
(صندوق استثمار عقاري مغلق)

الرأي

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة لصندوق مدينة كسب (الصندوق) المدار من قبل شركة كسب المالية (مدير الصندوق) كما في ٣١ أكتوبر ٢٠٢١م وقوائم الدخل الشامل الأولية الموجزة، والتغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة والتدفقات النقدية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن إدارة الصندوق هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ (التقرير المالي الأولي) المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء إستنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة إستناداً إلى أعمال الفحص التي قمنا بها.

نطاق الفحص:

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص رقم (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشتمل فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة على توجيه استفسارات 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، وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بعملية المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدى رأي مراجعة.

الاستنتاج:

إستناداً إلى فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء ما يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لاتعرض بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي للصندوق كما في ٣١ أكتوبر ٢٠٢١م وادائه المالي وتدفقاته النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ (التقرير المالي الأولي) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن الخراشي وشركاه

سليمان عبد الله الخراشي
ترخيص رقم (٩١)

الخراشي وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
س.ت. 1010327044
Certified Accountants
& Auditors
AL-Kharashi Co.

الرياض في :

التاريخ: ٢١ مارس ٢٠٢٢م
الموافق: ١٨ شعبان ١٤٤٣هـ

صندوق مدينة كسب
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣١ أكتوبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٠ أبريل ٢٠٢١	٣١ أكتوبر ٢٠٢١	إيضاح	
(مراجعة)	(غير مراجعة)		
٩٣٢,٥٠٠	١,٠٢٤,٥١٨	٣	الموجودات
١٨٨,٨٨٦,٠٣٤	١٨٦,٧٣٦,٠٣٤	٤	نقد وما في حكمه
٨١٠,٥٢٠	٨١٠,٥٢٠	٥	إستثمارات عقارية
٤٥٩,٠٩٤	٣٣٩,٧٩٠		دفعات مقدمة للمقاولين
١٩١,٠٨٨,١٤٨	١٨٨,٩١٠,٨٦٢		أرصدة مدينة أخرى
			إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٥٠,١٩٥,١١٨	٤٨,٢٩٢,٩٧٠	٦	القرض
١٥,٨١٧,٣٣٤	١٥,٥٦٧,٣٣٧	٧	مستحق لأطراف ذات علاقة
٧,٧٦٩,٨٠٨	٧,٨٤١,٧١٧	٨	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٧٣,٧٨٢,٢٦٠	٧١,٧٠٢,٠٢٤		إجمالي المطلوبات
١١٧,٣٠٥,٨٨٨	١١٧,٢٠٨,٨٣٨		صافي الموجودات العائدة لحملة الوحدات
١٦,٠٠٠,١١٠	١٦,٠٠٠,١١٠		عدد الوحدات القائمة (وحدة)
٧,٣٣	٧,٣٣		قيمة الوحدة بالريال السعودي (باعتبار الإستثمارات العقارية بالتكلفة)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق مدينة كسب
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير المراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		الدخل
١,٦٢٥,٠٤١	٣,٧٤٩,٠٤٢		إيرادات تأجير فيلات مدينة كسب
٢,٢٨٩,٠١٢	-		أرباح بيع أراضي
١,٨١٣,٠٤١	٤٥٨,٦٧٧		إيرادات أخرى
٥,٧٢٧,٠٩٤	٤,٢٠٧,٧١٩		دخل الاستثمارات
(١,٠٢٠,٥٧٣)	(٢,١٥٤,٧٦٩)		مصروفات عمومية
(٢,١٥٠,٠٠٠)	(٢,١٥٠,٠٠٠)	٤	استهلاكات
(٣,١٧٠,٥٧٣)	(٤,٣٠٤,٧٦٩)		إجمالي المصروفات
٢,٥٥٦,٥٢١	(٩٧,٠٥٠)		(خسارة) ربح الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٢,٥٥٦,٥٢١	(٩٧,٠٥٠)		إجمالي (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق مدينة كسب
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية الموجزة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠٢٠	٢٠٢١	ايضاح
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
١١٣,٠٣٠,٩٦١	١١٧,٣٠٥,٨٨٨	صافي الموجودات في بداية الفترة
٢,٥٥٦,٥٢١	(٩٧,٠٥٠)	(خسارة) ربح الفترة
١١٥,٥٨٧,٤٨٢	١١٧,٢٠٨,٨٣٨	صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية الفترة
		فيما يلي حركة عدد الوحدات خلال الفترة:
٢٠٢٠	٢٠٢١	
بالوحدات	بالوحدات	
١٦,٠٠٠,١١٠	١٦,٠٠٠,١١٠	الوحدات القائمة في بداية الفترة
١٦,٠٠٠,١١٠	١٦,٠٠٠,١١٠	الوحدات القائمة في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق مدينة كسب
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠٢٠ (غير مراجعة)	٢٠٢١ (غير مراجعة)	إيضاح
		الانشطة التشغيلية:
٢,٥٥٦,٥٢١	(٩٧,٠٥٠)	(خسائر) ربح الفترة
٢,١٥٠,٠٠٠	٢,١٥٠,٠٠٠	٤ الاستهلاك
٤,٧٠٦,٥٢١	٢,٠٥٢,٩٥٠	
(١٦٧,٨١٣)	-	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :
٨,٩٤٠,١٠٧	-	دفعات مقدمة للقاولين
(٥٧٤)	١١٩,٣٠٤	إستثمارات عقارية
-	(٢٤٩,٩٩٧)	أرصدة مدينة أخرى
(٤,٥٤٣,٠٥٢)	-	مستحق لاطراف ذات علاقة
(٩,٢٥٨,٠٨١)	٧١,٩٠٩	أرصدة دائنة اخري
(٣٢٢,٨٩٢)	١,٩٩٤,١٦٦	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
		التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الانشطة التشغيلية
١٩٥,١١٧	(١,٩٠٢,١٤٨)	الأنشطة التمويلية:
١٩٥,١١٧	(١,٩٠٢,١٤٨)	التغير في القرض
(١٢٧,٧٧٥)	٩٢,٠١٨	التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الانشطة التمويلية
١٣٣,٤٨٤	٩٣٢,٥٠٠	صافي الزيادة (النقص) في أرصدة النقد
٥,٧٠٩	١,٠٢٤,٥١٨	رصيد النقد في بداية الفترة
		رصيد النقد في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق مدينة كسب
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١ - معلومات عامة:

١-١ طبيعة الصندوق

صندوق مدينة كسب ("الصندوق")، هو صندوق استثمار عقاري عام مغلق (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

يهدف الصندوق إلى تنمية أموال مالكي الوحدات على المدى المتوسط من خلال شراء قطعة أرض شرق مدينة الرياض وبناء مجمع سكني متكامل ومن ثم تأجيره للمستفيدين لمدة محدودة بعد ذلك يتم بيعه نهاية الفترة المحددة للصندوق والبالغة ثلاث سنوات ابتداء من ١٦ أغسطس ٢٠١١ (الموافق ١٦ رمضان ١٤٣٢ هـ) مع إمكانية تمديدتها لسنتين. شركة كسب المالية هي مدير الصندوق ("مدير الصندوق") لصندوق مدينة كسب ("الصندوق")، وشركة الأهلي المالية أمين حفظ الصندوق ("أمين حفظ الصندوق") الذي يقوم بالتعامل مع حملة الوحدات، يعتبر مدير الصندوق وحدة محاسبة مستقلة. وفقاً لذلك، يقوم مدير الصندوق بإعداد قوائم مالية مستقلة للصندوق.

٢-١ الجهة واللوائح المنظمة

يخضع الصندوق لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جماد الثاني ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦ م) والتي توضح المتطلبات الخاصة بعمل جميع الصناديق الاستثمارية العقارية داخل المملكة العربية السعودية.

٢ - أسس الإعداد:

١-٢ المعايير المحاسبية المطبقة

أعدت القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية ولا تتضمن القوائم المالية الموجزة كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة في القوائم المالية السنوية، وينبغي قرائتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للصندوق كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢١ م. بالإضافة إلى أن نتائج العمليات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢١ م لا تمثل بالضرورة مؤشراً للدلالة على نتائج عمليات السنة التي تنتهي في ٣٠ أبريل ٢٠٢٢ م.

٢-٢ أساس القياس

أعدت القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية وباستخدام أساس الاستحقاق ومفهوم استمرارية النشاط.

٣-٢ عملة العرض والنشاط

يتم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي وهي عملة النشاط والعرض بالنسبة للصندوق، كافة الأرقام تم تقريبها لأقرب ريال، إلا إذا تم الإشارة لغير ذلك.

صندوق مدينة كسب
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢ - أسس الإعداد (تتمة):

٤-٢ السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢١ م هي نفسها المطبقة في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢١ م.

٥-٢ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة من الإدارة وضع التقديرات والأحكام والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المفصح عنها من الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرتبطة بها، وقد ينشأ عن عدم التيقن حيال هذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تتأثر في الفترات المستقبلية. وتجري مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بصورة مستمرة. ويُعترف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يُعتل فيها التقدير وفي أي فترات مستقبلية تتأثر بهذه التعديلات. وقد كانت التقديرات الهامة التي اعتمدها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية لعدم التيقن حيال التقدير هي ذاتها كما هي مُبيّنة في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢١ م.

٣- نقد وما في حكمه

٣٠ أبريل ٢٠٢١	٣١ أكتوبر ٢٠٢١
(مراجعة)	(غير مراجعة)
٩٣٢,٥٠٠	١,٠٢٤,٥١٨

نقد لدى البنوك

٤- إستثمارات عقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في:

الإجمالي	مباني	أراضي
١٩٧,٤٨٦,٠٣٤	١٢٨,٩٨١,٢٣١	٦٨,٥٠٤,٨٠٣
١٩٧,٤٨٦,٠٣٤	١٢٨,٩٨١,٢٣١	٦٨,٥٠٤,٨٠٣
٨,٦٠٠,٠٠٠	٨,٦٠٠,٠٠٠	-
٢,١٥٠,٠٠٠	٢,١٥٠,٠٠٠	-
١٠,٧٥٠,٠٠٠	١٠,٧٥٠,٠٠٠	-
١٨٦,٧٣٦,٠٣٤	١١٨,٢٣١,٢٣١	٦٨,٥٠٤,٨٠٣
١٨٨,٨٨٦,٠٣٤	١٢٠,٣٨١,٢٣١	٦٨,٥٠٤,٨٠٣

التكلفة:

الرصيد في بداية السنة (مراجعة)

الرصيد في ٣١ أكتوبر ٢٠٢١ (غير مراجعة)

الإستهلاك المتراكم:

الرصيد في بداية السنة (مراجعة)

الإضافات

الرصيد في ٣١ أكتوبر ٢٠٢١ (غير مراجعة)

صافي القيمة الدفترية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢١ (غير مراجعة)

صافي القيمة الدفترية في ٣٠ أبريل ٢٠٢١ (مراجعة)

صندوق مدينة كسب
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٤- إستثمارات عقارية (تتمة):

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم (ان وجد) بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ٢٢٨,٤٠٥,٠٠٠ ريال سعودي كما في ٣١ أكتوبر ٢٠٢١ (٣٠ أبريل ٢٠٢١: ٢١٢,٩٨٦,٧٥٠ ريال سعودي) وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قام بها مقيمون مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وهم متخصصين في تقييم الاستثمارات العقارية بناء على عملية التقييم لم يكن هناك انخفاض في قيمة الأراضي والمباني الخاصة بالصندوق .

الربح الغير محقق من الزيادة في القيمة العادلة

٣٠ أبريل ٢٠٢١	٣١ أكتوبر ٢٠٢١	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	القيمة العادلة
٢١٢,٩٨٦,٧٥٠	٢٢٨,٤٠٥,٠٠٠	ناقص: التكلفة
(١٩٧,٤٨٦,٠٣٤)	(١٩٧,٤٨٦,٠٣٤)	الربح الغير محقق
١٥,٥٠٠,٧١٦	٣٠,٩١٨,٩٦٦	

تم نقل ملكية الأرض المقام عليها المشروع العقاري إلى إحدى الشركات التابعة للبنك الأهلي التجاري كضمان مقابل القرض (إيضاح ٦).

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

٣٠ أبريل ٢٠٢١	٣١ أكتوبر ٢٠٢١	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	صافي قيمة الموجودات
١٣٩,٤٢٦,٤٥٥	١٤٨,١٢٧,٨٠٣	قيمة الوحدة
٨,٨٤	٩,٢٦	

٥- دفعات مقدمة للمقاولين

٣٠ أبريل ٢٠٢١	٣١ أكتوبر ٢٠٢١	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	مقاولي الباطن
٥,٧٥٧,٢٤١	٥,٧٥٧,٢٤١	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٤,٩٤٦,٧٢١)	(٤,٩٤٦,٧٢١)	
٨١٠,٥٢٠	٨١٠,٥٢٠	

تتمثل الدفعات المقدمة للمقاولين بدفعات مقابل عقود المقاولات مع مقاولين وذلك لإنشاء مشروع مدينة كسب العقاري خلال العام ٢٠١٥، قام أحد المقاولين - شركة أحمد نصار و شركاه للمقاولات المحدودة بالتعثر عن الإنتهاء عن أعماله خلال العام ٢٠١٣ وعليه قامت شركة فخامة البناء (المطور) برفع دعوى قضائية ضد هذا المقاول للمطالبة بمبلغ ١١,٧٣٠,٨٦٠ ريال سعودي ، علماً بأن المبلغ يتضمن غرامات تأخير وتكاليف تعاقد مع مقاول آخر لاستكمال المشروع . وقد بلغت الدفعات المقدمة لهذا المقاول مبلغ ٦,٩٠٣,١١٩ ريال سعودي وبناءً على قرار المحكمة في القضية رقم (٥٤١٦) باستحقاق مبلغ ٤,٩٤٦,٧٢١ ريال سعودي لصالح شركة فخامة البناء (المطور) وبناء عليه قام صندوق مدينة كسب (الصندوق) بأعدام مبلغ ١,٩٥٦,٣٩٨ ريال سعودي وتكوين مخصص بمبلغ ٤,٩٤٦,٧٢١ ريال سعودي .

صندوق مدينة كسب
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٦- القرض

٣٠ أبريل ٢٠٢١	٣١ أكتوبر ٢٠٢١	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	الجزء المتداول من القرض
٤٥,١٩٥,١١٨	٤٣,٢٩٢,٩٧٠	الجزء الغير متداول من القرض
٥٠,١٩٥,١١٨	٤٨,٢٩٢,٩٧٠	

وقعت شركة كسب المالية (مدير الصندوق) اتفاقية تسهيلات إسلامية مصرفية مع البنك الأهلي التجاري بقيمة ٥٠ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل مشروع مدينة كسب وتمت إعادة جدولة القرض بتاريخ ٩ مارس ٢٠٢١ م إلى مبلغ ٥٠,١٩٥,١١٨ ريال سعودي يسد على أقساط ربع سنوية في نهاية كل ربع ابتداءً من ١٠ مايو ٢٠٢١ م حتى ٣١ مايو ٢٠٢٦ م بهامش ربح سعر السايبور + ٣٪ سنوياً.

تتضمن ضمانات القرض في الآتي:

- أ- كفالة غرم وأداء تضامنية من السادة/ شركة المرافق المحدودة (سجل تجارى ١٠١٠١٨٥٦٢٩).
- ب- كفالة غرم وأداء تضامنية من السادة/ شركة كسب القابضة (سجل تجارى ١٠١٠٤١٥١٢٧).
- ج- كفالة غرم وأداء تضامنية من السيد/ عشري بن سعد بن مزعل العشري (سجل مدنى رقم: ١٠٥٢٥٩٣٦٨٦) والسيد سعد بن صنيان بن عشري بن هديب (سجل مدنى رقم: ١٠٤١٩٢١٧٧٤).
- د- رهن عقارى بقيمة ٥٥,٢١٤,٦٢٩ ريال سعودي برقم صك ٤١٠١٢٣٠٣٠١٧٢.

٧- مستحق لأطراف ذات علاقة

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

٣٠ أبريل ٢٠٢١	٣١ أكتوبر ٢٠٢١	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
١٠,٣٣٦,٥٣٣	١٠,٣٣٦,٥٣٣	جارى شركة كسب المالية
٨٣٤,٧٢١	٨٣٤,٧٢١	جارى شركة فخامة البناء
٤,٦٤٦,٠٨٠	٤,٣٩٦,٠٨٣	مجموعة كسب المالية أتعاب إدارة مستحقة
١٥,٨١٧,٣٣٤	١٥,٥٦٧,٣٣٧	

٨- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ أبريل ٢٠٢١	٣١ أكتوبر ٢٠٢١	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
٤,٥٢٨,٤٦٨	٤,٥٢٨,٤٦٨	ضمانات محتجزة من المقاولين
٢,٦٣٥,٠٢٩	٢,٦٣٥,٠٢٨	مقاولى الباطن
٢٩٠,٠٠٠	٣٨٥,٣٠٠	تأمينات ايجار مستردة
١,٩٢٦	٤,٤٢٦	مصروفات تداول مستحقة
٦,٦٦٦	٤,١٠٤	القيمة المضافة المستحقة
٩٤,٣٩١	٤٠,٠٠٠	أتعاب التثمين المستحقة
٣,١٢٥	٦,٨٧٥	مصروفات هيئة السوق المالية المستحقة
٥٥,٩١٧	٥٣,٤١٦	مصروفات التدقيق المستحقة
١٥٤,٢٨٦	-	أتعاب الهيئة الشرعية المستحقة
-	٣٠,٠٠٠	مصروفات مستحقة اتعاب مجلس الادارة
-	١٥٤,١٠٠	اخرى
٧,٧٦٩,٨٠٨	٧,٨٤١,٧١٧	

صندوق مدينة كسب
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٩- إدارة المخاطر:

الأدوات المالية وإدارة المخاطر

إن أنشطة الصندوق تعرضه لمخاطر مالية مختلفة، وتتضمن هذه المخاطر: مخاطر السوق (تشمل مخاطر العملة ومخاطر أسعار العملات) مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر العام لدى الصندوق على مخاطر عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع السوق المالية ويسعى إلى التقليل من التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

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 العمولة.

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 لأداءه 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. تقيّد 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 وذمم دائنة لمدير الصندوق إن القيمة العادلة لهذه الأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

صندوق مدينة كسب
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٠- آثار انتشار فيروس كورونا (كوفيد ١٩)

فيما يتعلق بالآثار الناجمة عن انتشار فيروس كورونا (كوفيد ١٩) والذي ظهر وانتشر خلال السنة المالية المنتهية في ٣٠ إبريل ٢٠٢١ كجائحة عالمية والإجراءات الاحترازية التي اتخذتها حكومة المملكة العربية السعودية في تنفيذها لمواجهة هذا الوباء، فإن إدارة 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 إدارة 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 للسنة المالية المنتهية في ٣٠ إبريل ٢٠٢٢.

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