

صندوق الراقبة العقاري

القوائم المالية الأولية
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤
وتقرير الفحص المحدود

تقرير الفحص المحدود

إلى حاملي وحدات ومدير صندوق الرابطة العقاري:

نطاق الفحص

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية المرفقة لصندوق الرابطة العقاري ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٤، والقوائم الأولية للعمليات والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ بما في ذلك الإيضاحات المرفقة المتعلقة بها. إن هذه القوائم المالية الأولية هي من مسؤولية إدارة الصندوق التي أعدها وقدمتها لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها.

كان فحصنا فحصاً محدوداً وفقاً لمعيار فحص التقارير المالية الأولية الصادر عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. يتكون الفحص المحدود بصفة أساسية من تطبيق إجراءات تحليلية على المعلومات المالية والاستفسار من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية. يُعدُّ هذا الفحص المحدود أقل نطاقاً من عملية المراجعة التي تتم وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والتي تهدف أساساً إلى إبداء الرأي حول القوائم المالية ككل، لذا فإننا لا نبدي مثل هذا الرأي.

نتيجة الفحص

وبناءً على الفحص المحدود الذي قمنا به، لم يتبين لنا وجود أية تعديلات جوهرية يتعين إدخالها على القوائم المالية الأولية المرفقة لكي تتفق مع معايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

بريس وترهاوس كوبرز



الرئيس
محمد السقا

عمر محمد السقا
ترخيص رقم ٣٦٩

٢٦ رمضان ١٤٣٥ هـ

(٢٣ يوليو ٢٠١٤)

صندوق الرابطة العقاري

قائمة المركز المالي الأولية

(غير مراجعة)

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

كما في ٣٠ يونيو		إيضاح	
٢٠١٣	٢٠١٤		
			الموجودات
		٤	نقد وما يعادله
٣,٤٦١,٣٧٧	٢١,٦١٩,٥٣٥	٥	استثمار في شركة زميلة
٧٠,٤٢٤,٠٠١	١٤,٣٥٥,٠٩٣		توزيعات أرباح مدينة
-	١٣,٦٠٠,٠٠٠		
<u>٧٣,٨٨٥,٣٧٨</u>	<u>٤٩,٥٧٤,٦٢٨</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات
			أتعاب إدارة مستحقة
٧٣٦,٦٣٨	٥٠٤,٣٥٢		مصاريف مستحقة أخرى
١٩,١٩٧	١٩,٠٩٢		
<u>٧٥٥,٨٣٥</u>	<u>٥٢٣,٤٤٤</u>		مجموع المطلوبات
<u>٧٣,١٢٩,٥٤٣</u>	<u>٤٩,٠٥١,١٨٤</u>		صافي الموجودات
			عدد الوحدات المصدرة (وحدة)
<u>٧,٥٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢,٤٦٩,٦٥٠</u>		قيمة الوحدة (ريال سعودي)
<u>٩,٧٥</u>	<u>١٩,٨٦</u>		التوقيع المعتمد:

مدير الصندوق

تعتبر الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية الأولية.

صندوق الياية العقاري

قائمة العمليات الأولية

(غير مراجعة)

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاح	
٢٠١٣	٢٠١٤		
(٧١٠,٥٦٣)	١٨,١٩٦,٩٦٠	٥, ١	الإيرادات: حصة الصندوق في صافي (أرباح)/خسائر شركة زميلة
(٧١٠,٥٦٣)	١٨,١٩٦,٩٦٠		
(٧٣٦,٦٤٦)	(٤٨٧,٧٨١)	٦	المصاريف: أتعاب إدارة
(١٩,١٩٧)	(١٩,٠٩٢)		أخرى
(٧٥٥,٨٤٣)	(٥٠٦,٨٧٣)		مجموع المصاريف
(١,٤٦٦,٤٠٦)	١٧,٦٩٠,٠٨٧		صافي الدخل/(الخسارة) من العمليات

تعتبر الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية الأولية.

صندوق الرابطة العقاري

قائمة التدفقات النقدية الأولية
(غير مراجعة)

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠١٣	٢٠١٤	
		الأنشطة من العمليات:
(١,٤٦٦,٤٠٦)	١٧,٦٩٠,٠٨٧	صافي الدخل/(الخسارة) من العمليات
		تعديلات لبنود غير نقدية:
٧١٠,٥٦٣	(١٨,١٩٦,٩٦٠)	حصة الصندوق في صافي (أرباح)/خسائر شركة زميلة
		التغيرات في موجودات ومطلوبات العمليات:
-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	توزيعات أرباح مستلمة
-	٧٥,٠٠٠,٠٠٠	تحصيل دفعات مقدّمة للشركة الزميلة
١٦٨,٤٦٦	(٥٧٨,٩٢٣)	أتعاب إدارة مستحقة
(٢٠٤)	(٢١١)	مصاريف مستحقة أخرى
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من
(٥٨٧,٥٨١)	٩٣,٩١٣,٩٩٣	(المستخدمة في) العمليات
		الأنشطة التمويلية:
-	(٧٥,٠٠٠,٠٠٠)	دفعات مقابل وحدات مستردة
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في
-	(٧٥,٠٠٠,٠٠٠)	الأنشطة التمويلية
(٥٨٧,٥٨١)	١٨,٩١٣,٩٩٣	صافي التغير في النقد وما يعادله
٤,٠٤٨,٩٥٨	٢,٧٠٥,٥٤٢	نقد وما يعادله كما في بداية الفترة
٣,٤٦١,٣٧٧	٢١,٦١٩,٥٣٥	نقد وما يعادله كما في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية الأولية.

صندوق الياية العقاري

قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية (غير مراجعة)

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠١٣	٢٠١٤	
٧٤,٥٩٥,٩٤٩	١٠٦,٣٦١,٠٩٧	صافي الموجودات كما في بداية الفترة
-	-	يضاف: قيمة اشتراكات جديدة خلال الفترة
-	(٧٥,٠٠٠,٠٠٠)	يطرح: قيمة وحدات مستردة خلال الفترة
(١,٤٦٦,٤٠٦)	١٧,٦٩٠,٠٨٧	صافي الدخل/(الخسارة) من العمليات
<u>٧٣,١٢٩,٥٤٣</u>	<u>٤٩,٠٥١,١٨٤</u>	صافي الموجودات كما في نهاية الفترة

حركة عدد الوحدات

تتلخص الحركة في عدد الوحدات لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو بما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
٧,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	عدد الوحدات كما في بداية الفترة
-	-	يضاف: وحدات مصدرة
-	(٥,٠٣٠,٣٥٠)	يطرح: وحدات مستردة
-	(٥,٠٣٠,٣٥٠)	صافي التغير في عدد الوحدات
<u>٧,٥٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢,٤٦٩,٦٥٠</u>	عدد الوحدات كما في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية الأولية.

صندوق الراهبة العقاري

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠١٤ و ٢٠١٣
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١ - عام

إن صندوق الراهبة العقاري ("الصندوق") هو صندوق استثماري مشترك (تطوير إنشائي) مغلق متوسط الأجل تم تأسيسه بموجب إتفاقية تعاقدية بالوكالة بين شركة فالكم للخدمات المالية ("مدير الصندوق") والمستثمرين في الصندوق ("حاملي الوحدات"). يهدف الصندوق للاستثمار في المشروع العقاري لشركة راهبة رافال للتطوير العقاري المحدودة "شركة الأغراض الخاصة" والتي تم تأسيسها مناصفةً بنسبة ٥٠٪ لكل من الصندوق وشركة رافال للتطوير العقاري المحدودة (المطور) بهدف الاستثمار في المشروع لتحقيق مكاسب رأسمالية للمستثمرين في الصندوق. ويهدف المشروع لشراء أرض في منطقة الدرعية الجديدة بالرياض ومدّها بالخدمات الأساسية وإقامة مجمع سكني عليها. ومن ثم التخرج من الاستثمار عن طريق بيع مكونات المشروع. مدة الصندوق ٣ سنوات قابلة للتجديد لسنة واحدة ولا يقوم الصندوق عادة بتوزيع أية أرباح على حاملي الوحدات. يجوز لمدير الصندوق استخدام حصيلة بيع موجودات الصندوق أو أي مبالغ تتوفر للصندوق في المشروع، كما يجوز استخدامها لرد رأس مال المشاركين على مراحل من خلال توزيعات دورية.

يتقاضى مدير الصندوق رسم اشتراك بواقع ٢٪ بحد أقصى من قيمة الوحدات المشتراة ويتحملها المشترك في الصندوق. كما يتقاضى مدير الصندوق مكافأة حسن أداء قدرها ١٥٪ من أي عائد يزيد عن معدّل عائد داخلي نسبته ١٢٪ سنوياً، وتحسب مكافأة حسن الأداء وتدفع لمدير الصندوق عند تصفية الصندوق.

إن عنوان مدير الصندوق هو كما يلي:

فالكم للخدمات المالية
شارع العليا، ص.ب ٨٨٤
الرياض ١١٤٢١
المملكة العربية السعودية

تم تعيين شركة رافال للتطوير العقاري المحدودة (رافال) مطوّراً للمشروع بشكل حصري بموجب إتفاقية تطوير وتقديم خدمات مساندة للمشروع بين شركة الأغراض الخاصة والمطور.

يتعامل مدير الصندوق مع حاملي الوحدات على أساس أنه وحدة مستقلة. وعليه، يقوم مدير الصندوق بإعداد قوائم مالية مستقلة للصندوق.

تم الحصول على ترخيص هيئة السوق المالية للصندوق بتاريخ ٢٤ ربيع الآخر ١٤٣٢ هـ (الموافق ٢٩ مارس ٢٠١١). بدأ الصندوق نشاطه بتاريخ ٧ مايو ٢٠١١.

صندوق الرابطة العقاري

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠١٤ و ٢٠١٣
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢ - الجهة التنظيمية

يخضع الصندوق لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية والتي توضح المتطلبات الخاصة بعمل الصناديق الاستثمارية العقارية داخل المملكة العربية السعودية.

٣ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

فيما يلي بياناً بأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية:

أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الأولية المرفقة على أساس التكلفة التاريخية وفقاً لمبدأ الاستحقاق المحاسبي، باستثناء الاستثمار في شركة زميلة والذي يتم قياسه باستخدام طريقة حقوق الملكية، وطبقاً لمعيار التقارير المالية الأولية الصادر عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. يجب أن تقرأ القوائم المالية الأولية والإيضاحات بالتزامن مع القوائم المالية المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

إن السياسات المحاسبية المهمة المستخدمة في إعداد القوائم المالية الأولية تتفق مع تلك السياسات المفصّل عنها في القوائم المالية للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

يتم عرض القوائم المالية الأولية بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية للصندوق.

فترة القوائم المالية الأولية

تم إعداد القوائم المالية الأولية وفقاً لمعيار التقارير المالية الأولية الصادر من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ووفقاً لمنهج تكامل الفترات الدورية والذي يعتبر كل فترة أولية من فترات السنة المالية جزءاً مكماً للسنة المالية. وبموجب ذلك يتم إثبات إيرادات ومكاسب ومصاريف وحسائر الفترة خلال الفترة. تتضمن القوائم المالية الأولية المرفقة على التعديلات التي تتألف أساساً من الاستحقاقات العادية المتكررة والتي تعتبر ضرورية من قبل الإدارة لتمثل بصورة عادلة المركز المالي ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية.

إن نتائج الفترة الأولية ليست بالضرورة مؤشراً دقيقاً لنتائج العمليات السنوية.

صندوق الرابطة العقاري

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠١٤ و ٢٠١٣
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

استخدام التقديرات المحاسبية في إعداد القوائم المالية الأولية

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها استخدام التقديرات والإفتراضات التي قد تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات وإيضاحات الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ القوائم المالية الأولية، إضافة إلى مبالغ الإيرادات والمصروفات خلال الفترة. وبالرغم من أن هذه التقديرات مبنية على أفضل المعلومات والأحداث الحالية المتوفرة لدى الإدارة إلا أن النتائج الفعلية النهائية قد تختلف عن هذه التقديرات.

نقد وما يعادله

يتكون النقد وما يعادله من النقد والودائع لدى البنوك ومن الاستثمارات ذات السيولة العالية، إن وجدت، ذات تواريخ استحقاق تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الاقتناء.

استثمار في شركة زميلة

يتمثل الاستثمار في الشركة الزميلة باستثمار الصندوق في شركة رابطة رافال للتطوير العقاري المحدودة، شركة الأغراض الخاصة، والتي يمتلك فيها الصندوق ما نسبته ٥٠٪ من رأس مالها. يتم معالجة الاستثمار باستخدام طريقة حقوق الملكية بحيث يتم قيد الاستثمار في بادئ الأمر بالتكلفة ومن ثم يتم تعديله بعد ذلك في ضوء التغير في حصة الصندوق في صافي موجودات الشركة المستثمر فيها. يتم قيد حصة الصندوق في صافي أرباح أو خسائر الشركة الزميلة وإدراجها في قائمة العمليات الأولية.

المطلوبات

يتم إثبات المطلوبات بالمبالغ التي ستدفع مقابل الخدمات المستلمة، سواء تم أم لم يتم إصدار فواتير من مقدم الخدمة.

المصاريف

يتم احتساب وإثبات المصاريف كتكاليف للفترة التي يحدث فيها المصروف. يتحمل الصندوق كافة المصاريف المدفوعة أو المستحقة المتعلقة بتشغيله وتنظيمه واستثمار موجوداته وأي مصاريف نثرية أخرى مسموح بها نظاماً ومن المتوقع ألا تتجاوز تلك المصاريف ٢٠٪ كحد أقصى من صافي قيمة الموجودات سنوياً.

صندوق الرابطة العقاري

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية
(غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠١٤ و ٢٠١٣
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

الزكاة وضريبة الدخل

وفقاً لأحكام نظام ضريبة الدخل السعودي، يخضع دخل الصناديق الاستثمارية للزكاة والضريبة وفقاً لمعدلات محددة. لم يتم تطبيق هذا النظام حتى الآن لحين صدور توضيحات من مصلحة الزكاة والدخل وهيئة السوق المالية. لم يتم تكوين مخصص للزكاة الشرعية أو ضريبة الدخل في القوائم المالية المرفقة، حيث أن الزكاة الشرعية أو ضريبة الدخل، إن وجدت، والتي تحدّد بناءً على التطبيق النهائي لأحكام النظام المذكور أعلاه، ستكون التزاماً على حاملي الوحدات.

مخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون لدى الصندوق التزام قانوني أو التزام قائم نتيجة أحداث سابقة ومن المحتمل أن تستخدم موارد الصندوق المتاحة لسداد هذا الالتزام، ويمكن تقديره بدرجة من الثقة.

المقاصة

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج صافيها في قائمة المركز المالي الأولية عند وجود حق نظام ملزم وعندما يكون لدى الصندوق نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد.

٤ - النقد وما يعادله

يتكون النقد وما يعادله كما في ٣٠ يونيو مما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٤
<u>٣,٤٦١,٣٧٧</u>	<u>٢١,٦١٩,٥٣٥</u>

نقد لدى البنك

صندوق الراببة العقاري

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠١٤ و ٢٠١٣
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٥ - استثمار في شركة زميلة

يتكون الاستثمار في شركة زميلة كما في ٣٠ يونيو مما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
٧٥,٠٠٠,٠٠٠	-	دفعات مقدّمة لشركة راببة رافال للتطوير العقاري المحدودة
(٤,٥٧٥,٩٩٩)	١٤,٣٥٥,٠٩٣	استثمار في شركة راببة رافال للتطوير العقاري المحدودة
<u>٧٠,٤٢٤,٠٠١</u>	<u>١٤,٣٥٥,٠٩٣</u>	

تتلخص حركة الاستثمار في شركة راببة رافال للتطوير العقاري المحدودة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو بما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
(٣,٨٦٥,٤٣٦)	٢٩,٧٥٨,١٣٣	رصيد بداية الفترة
(٧١٠,٥٦٣)	١٨,١٩٦,٩٦٠	حصة الصندوق في صافي أرباح/(خسائر) الشركة الزميلة
-	(٣٣,٦٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح
<u>(٤,٥٧٥,٩٩٩)</u>	<u>١٤,٣٥٥,٠٩٣</u>	رصيد نهاية الفترة

٦ - معاملات مع أطراف ذات علاقة

يقوم الصندوق بدفع أتعاب إدارة بواقع ٢٪ سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق والمحسبة في كل يوم تقييم والبالغة ٤٨٧,٧٨١ ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤ (٢٠١٣): ٧٣٦,٦٤٦ ريال سعودي).

خلال دورة الأعمال الاعتيادية فإن مدير الصندوق والموظفون يمتلكون وحدات لدى الصندوق.

انظر أيضاً إيضاح رقم (١) حول القوائم المالية الأولية.

٧ - آخر يوم للتقييم

يتم تقييم وحدات الصندوق وحساب صافي قيمة الموجودات في نهاية آخر يوم عمل من كل نصف سنة ميلادية (يوم التقييم). إن آخر يوم تقييم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠١٤ (٢٠١٣): ٣٠ يونيو ٢٠١٣).

صندوق الرابطة العقاري

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية
(غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠١٤ و ٢٠١٣
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٨ - الموافقة على القوائم المالية

تمت الموافقة على القوائم المالية الأولية من قبل مدير الصندوق بتاريخ ٢٦ رمضان ١٤٣٥ هـ (الموافق ٢٣ يوليو ٢٠١٤).
