

**صندوق كسب الفرص العقارية**

**(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق)**

**القوائم المالية الأولية وتقرير مراقب الحسابات**

**للفترة المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠١٧**



٩ نوفمبر ٢٠١٧

تقرير مراقب الحسابات

المحترمين

إلى / مالكي الوحدات

صندوق كسب الفرص العقارية

الرياض - المملكة العربية السعودية

**مقدمة :**

لقد فحصنا قائمة الموجودات والمطلوبات الأولية المرفقة لصندوق كسب الفرص العقارية (صندوق شبه مغلق) كما هي عليه في ٣١ أكتوبر ٢٠١٧ وقوائم العمليات والتدفقات النقدية والتغيرات في صافي الموجودات للسنة 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) المنفذ من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة . ويشتمل نطاق الفحص بشكل أساسي على تطبيق إجراءات تحليلية وتوجيه الاستفسارات إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية 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 لمعيار التقارير المالية الأولية الصادر عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين .

عن الخراشي وشركاه

سليمان عبد الله الخراشي

ترخيص رقم (٩١)



صندوق كسب الفرص العقارية  
قائمة الموجودات والمطلوبات

كما في ٣١ أكتوبر		إيضاحات	
٢٠١٦	٢٠١٧		
ريال سعودي	ريال سعودي		
١١١,٣٥٩	٤٩,١٣٦		الموجودات :
٦١١,١٩٧	١,٠٠٢,٦٢٣	٣	نقد لدى البنوك
٢١,٣٨١,٠٩٤	٢٠,٤٠٦,٥٥٠	٤	إستثمارات لغرض المتاجرة
٨٨٠	٨٨٠		إستثمارات عقارية
٢٢,١٠٤,٥٣٠	٢١,٤٥٩,١٨٩		مصارييف مدفوعة مقدماً
			مجموع الموجودات
			المطلوبات :
٣٨٩,٢٩٢	٢٣٦,١٥٢	٥	أتعاب إدارة دائنة
٣٤٩,٦١٨	٤٢٠,٢١٧		مصارييف مستحقة
٧٣٨,٩١٠	٦٥٦,٣٦٩		مجموع المطلوبات
٢١,٣٦٥,٦٢٠	٢٠,٨٠٢,٨٢٠		صافي الموجودات
٢,٣٥٥,٧٨٥	٢,٣٥٥,٧٨٥		الوحدات المصدرة
٩,٠٧	٨,٨٣		سعر الوحدة



إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية

صندوق كسب الفرص العقارية  
قائمة العمليات

عن الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر		
٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		<b>الإيرادات :</b>
-	١,٨٥١	أرباح من الاستثمارات لغرض المتاجرة
١٩٦,٥٢٩	-	صافي أرباح بيع أراضي
١٩,٣٣٠	٣,٢٥٣	مكاسب غير محققة من الاستثمارات لغرض المتاجرة
-	١٠,٨٨٠	إيرادات أخرى
٢١٥,٨٥٩	١٥,٩٨٤	مجموع دخل الاستثمار
		<b>المصاريف :</b>
(٢٨٥,٢٩٦)	(٢٥٨,٨١٥)	أتعاب إدارة
(٩٥,٠٠٠)	(٩٥,٠٢٣)	مصاريف عمومية
(٣٨٠,٢٩٦)	(٣٥٣,٨٣٨)	مجموع المصاريف
(١٦٤,٤٣٧)	(٣٣٧,٨٥٤)	صافي الدخل



إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية



صندوق كسب الفرص العقارية  
قائمة التغيرات في صافي الموجودات

عن الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر		
٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٦,٠٣٠,٠٥٨	٢١,١٤٠,٦٧٤	صافي الموجودات في بداية الفترة
(٤,٥٠٠,٠٠٠)	-	الوحدات المستردة
(١٦٤,٤٣٧)	(٣٣٧,٨٥٤)	صافي الدخل للسنة
٢١,٣٦٥,٦٢١	٢٠,٨٠٢,٨٢٠	صافي الموجودات في نهاية الفترة

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات خلال الفترة :

٢٠١٦	٢٠١٧	
بالوحدات	بالوحدات	
٢,٦٩٩,٨٦٢	٢,٣٥٥,٧٨٥	الوحدات القائمة في بداية الفترة
(٣٤٤,٠٧٧)	-	الوحدات المستردة
٢,٣٥٥,٧٨٥	٢,٣٥٥,٧٨٥	الوحدات القائمة في نهاية الفترة



إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية

صندوق كسب الفرص العقارية  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠١٧

**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 أنه 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 (مسؤولية 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 لمرّة واحدة بنسبة ٢٪ كحد أقصى من قيمة الاشتراك من مالكي الوحدات .
- يقوم مدير الصندوق بتحميل الصندوق بأتباع 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 .

صندوق كسب الفرص العقارية  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠١٧

**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 لبدأ 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**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠١٧**

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

تتمثل الاستثمارات لغرض المتاجرة في القيمة السوقية للوحدات المستثمر بها ، وفيما يلي ملخص بالاستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة :

في ٣١ أكتوبر		
عدد الوحدات	القيمة السوقية	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٦,٢٢٨	١,٠٠٢,٦٢٣	كما في ٣١ أكتوبر ٢٠١٧ صندوق كسب للمرابحة
٥٩,١٨٣	٦١١,١٩٧	كما في ٣١ أكتوبر ٢٠١٦
٥٩,١٨٣	٦١١,١٩٧	صندوق كسب للمرابحة
في ٣١ أكتوبر		
٢٠١٧	٢٠١٦	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨,٤٨١	٤,٧٩٨	مكاسب غير محققة
٨,٤٨١	٤,٧٩٨	الإجمالي

**صندوق كسب الفرص العقارية**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠١٧**

**إيضاح (٤) : الإستثمار العقاري :**

وفقاً للمعايير المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية يتم إثبات الإستثمار العقاري بالتكلفة في القوائم المالية حيث يتم إثبات الإستثمار العقاري البالغ ٢٠,٤٠٦,٥٥٠ ريال سعودي بالتكلفة (٢١,٣٨١,٠٩٤ ريال سعودي في أكتوبر ٢٠١٦) وهو لا يزال في مرحلة التطوير .

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

في ٣١ أكتوبر		
٢٠١٦	٢٠١٧	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٠,٨٦٩,١٩٩	٢٨,١٣٠,٢٩٨	صافي قيمة الموجودات
١٣,١٠	١١,٩٤	قيمة الوحدة
٣٠,٨٨٤,٦٧٣	٢٧,٧٣٤,٠٣٠	إن الربح الغير محقق من الزيادة في القيمة العادلة :
(٢١,٣٨١,٠٩٤)	(٢٠,٤٠٦,٥٥٠)	القيمة العادلة
٩,٥٠٣,٥٧٩	٧,٣٢٧,٤٨٠	ناقص : التكلفة
٩,٥٠٣,٥٧٩	٧,٣٢٧,٤٨٠	الربح الغير محقق

**صندوق كسب الفرص العقارية**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠١٧**

**إيضاح (٥) : 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	
٢٠١٦	٢٠١٧
ريال سعودي	ريال سعودي
٢٨٥,٢٩٦	٢٥٨,٨١٥
٢,٧٩٢	٨,٤٨١

أتعاب إدارة محملة من مدير الصندوق  
أرباح غير محققة من استثمار لغرض المتاجرة في صندوق كسب المراجعة المدار  
من قبل مدير الصندوق

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

في ٣١ أكتوبر	
٢٠١٦	٢٠١٧
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٨٩,٢٩٢	٢٣٦,١٥٢
٦١١,١٩٧	١,٠٠٢,٦٢٤
١٣,٤١٦,١٩٣	-

أتعاب إدارة دائنة لمدير الصندوق  
استثمارات لغرض المتاجرة في صندوق المراجعة (مدار بواسطة مدير الصندوق)  
استثمارات في مشاريع عقارية (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 وذمم دائنة لمدير الصندوق ، إن القيمة العادلة لهذه  
الأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية .