

صندوق كسب الفرص العقارية

(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق)

القوائم المالية وتقرير مراقب الحسابات

للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠١٨



٢٠ مايو ٢٠١٨

تقرير مراجع الحسابات المستقل

المحترمين

إلى / مالكي الوحدات

صندوق الفرص العقارية
الرياض - المملكة العربية السعودية

الرأي :

لقد قمنا بمراجعة قائمة الموجودات والمطلوبات لصندوق الفرص العقارية - (الصندوق)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣٠ أبريل ٢٠١٨، وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى .

في رأينا ، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للصندوق كما في ٣٠ أبريل ٢٠١٨، وأداءه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية .

أساس الرأي :

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية . كما وفينا أيضاً بمتطلبات سلوك وآداب المهنة الأخرى طبقاً لتلك القواعد . ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا في المراجعة .

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية :

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ .

عند إعداد القوائم المالية، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار والإفصاح، عندما ينطبق ذلك عن أمور تتعلق بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية الصندوق أو إيقاف أعماله أو لا يوجد بديلاً واقعياً غير ذلك .

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الإشراف على عملية التقرير المالي .

مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية :

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد 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 عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ،



وتعد جوهرية إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس 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. وعلينا أيضاً :

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهرية 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 الرقابة الداخلية .
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق .
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة .
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها ، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرية ذات علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الصندوق على البقاء مستمر . وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهرية، فإننا مطالبون بأن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية ، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية ، فإننا مطالبون بتعديل رأينا ، وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا . ومع ذلك ، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف الصندوق عن البقاء كمنشأة مستمرة .
- تقييم العرض العام ، وهيكل ومحتوى القوائم المالية ، بما في ذلك الإفصاحات ، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً .

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة .

التقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى :

وفي رأينا، أن القوائم المالية لصندوق كسب للمراجعة - صندوق استثماري غير محدد المدة - (الصندوق) تتفق مع أحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية واتفاقية مدير الصندوق ومالكي الوحدات .

مخن الخراشي وشركاه

سليمان عبد الله الخراشي

ترخيص رقم (٩١)



صندوق كسب الفرص العقارية

قائمة الموجودات والمطلوبات

في ٣٠ أبريل		إيضاح	
٢٠١٧	٢٠١٨		
ريال سعودي	ريال سعودي		
			الموجودات:
١٧٧,٩٠٢	٤٨,٧٣٤		نقد لدى البنوك
١,٢٥٧,٥٢٠	١٣٦,٩٥٥	٣	إستثمارات لغرض المتاجرة
٢٠,٤٠٦,٥٥٠	١٩,٥٤٠,١١٥	٤	إستثمارات عقارية
-	٣,٦٣٠		مصاريف مدفوعة مقدماً
٢١,٨٤١,٩٧٢	١٩,٧٢٩,٤٣٤		مجموع الموجودات
			المطلوبات:
٣٦٥,٥٦٠	١٩٣,٠١٧		أتعاب إدارة دائنة
٣٣٥,٧٣٨	٤٢٤,٦٧٥		مصاريف مستحقة
٧٠١,٢٩٨	٦١٧,٦٩٢		مجموع المطلوبات
٢١,١٤٠,٦٧٤	١٩,١١١,٧٤٢		صافي الموجودات
٢,٣٥٥,٧٨٥	٢,٢٢٥,١٦٦		الوحدات المصدرة
٨,٩٧	٨,٥٩		سعر الوحدة



إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق كسب الفرص العقارية

قائمة العمليات

عن السنة المنتهية في ٣٠ أبريل		إيضاح	
٢٠١٧	٢٠١٨		
ريال سعودي	ريال سعودي		
			الإيرادات:
١٥,٤٦٨	١٢,٧٤٧	٣	أرباح من الاستثمارات لغرض المتاجرة
(٣٩٧,٧٦١)	٧,٣٦٢	٥	صافي أرباح بيع أراضي
٧,٢٣٤	(٤,٠٠٣)		خسائر غير محققة من الاستثمارات لغرض المتاجرة
٩,٨٥١	١٢,٦٨١		إيرادات أخرى
(٣٦٥,٢٠٨)	٢٨,٧٨٧		مجموع دخل الاستثمار
			المصاريف:
(٥٥٣,٩٦١)	(٣٤٥,٠٨٧)	٦	اتعاب إدارة
(١٩٠,٠٠٠)	(٢١٢,٦٣٢)		مصاريف عمومية
(٧٤٣,٩٦١)	(٥٥٧,٧١٩)		مجموع المصاريف
(١,١٠٩,١٦٩)	(٥٢٨,٩٣٢)		صافي الدخل



إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق كسب الفرص العقارية
قائمة التغيرات في صافي الموجودات

عن السنة المنتهية في ٣٠ أبريل		
٢٠١٧	٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٦,٠٣٠,٠٥٨	٢١,١٤٠,٦٧٤	صافي الموجودات في بداية السنة
(٣,٧٨٠,٢١٥)	(١,٥٠٠,٠٠٠)	قيمة الوحدات المستردة
(١,١٠٩,١٦٩)	(٥٢٨,٩٣٢)	صافي الدخل للسنة
٢١,١٤٠,٦٧٤	١٩,١١١,٧٤٢	صافي الموجودات في نهاية السنة

فيما يلي ملخص لمعاملات الوحدات خلال الفترة :

٢٠١٧	٢٠١٨	
بالوحدات	بالوحدات	
٢,٦٩٩,٨٦٢	٢,٣٥٥,٧٨٦	الوحدات القائمة في بداية السنة
(٣٤٤,٠٧٦)	(١٣٠,٦٢٠)	الوحدات المستردة
٢,٣٥٥,٧٨٦	٢,٢٢٥,١٦٦	الوحدات القائمة في نهاية السنة



إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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 ٣١ 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 (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 لمرة واحدة بنسبة ٢٪ كحد أقصى من قيمة الاشتراك من مالكي الوحدات .

- 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

كما في ٣٠ أبريل ٢٠١٨

إيضاح (٣) : الاستثمارات المقتناة لغرض المتاجرة :

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

في ٣٠ أبريل	
عدد الوحدات	القيمة السوقية
	ريال سعودي
١٣,١٠٥	١٣٦,٩٥٥
١٢١,٢١٦	١,٢٥٧,٥٢٠

صندوق كسب للمرابحة :

في ٣٠ أبريل ٢٠١٨

في ٣٠ أبريل ٢٠١٧

أرباح من الاستثمارات لغرض المتاجرة:

في ٣٠ أبريل	
٢٠١٧	٢٠١٨
ريال سعودي	ريال سعودي
١٥,٤٦٨	١٢,٧٤٧
٧,٢٣٤	(٤,٠٠٣)
٢٢,٧٠٢	٨,٧٤٤

أرباح محققة

خسائر مكاسب غير محققة

الصافي

صندوق كسب الفرص العقارية

إيضاحات حول القوائم المالية

كما في ٣٠ أبريل ٢٠١٨

إيضاح (٤) : الاستثمار العقاري:

وفقاً للمعايير المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية يتم إثبات الإستثمار العقاري بالتكلفة في القوائم المالية حيث يتم إثبات الاستثمار العقاري البالغ ١٩,٥٤٠,١١٥ ريال سعودي بالتكلفة (٢٠,٤٠٦,٥٥٠ ريال سعودي في ٣٠ أبريل ٢٠١٧) وهو لا يزال في مرحلة التطوير.

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

في ٣٠ أبريل	
٢٠١٧	٢٠١٨
ريال سعودي	ريال سعودي
٢٠,٤٠٦,٥٥٠	١٩,٥٤٠,١١٥
٨,٦٦	٨,٧٨
	صافي قيمة الأستثمار العقاري
	قيمة الوحدة

إن الربح الغير محقق من الزيادة في القيمة العادلة :

٢٩,٦٧٩,٠٩٦	٢٠,٥٩٢,٤٤١	القيمة العادلة
(٢٠,٤٠٦,٥٥٠)	(١٩,٥٤٠,١١٥)	ناقص: التكلفة
٩,٢٧٢,٥٤٦	١,٠٥٢,٣٢٦	الربح الغير محقق

حركة الاستثمارات العقارية خلال العام هي كالتالي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٢,٤٥٠,٠٢٣	٢٠,٤٠٦,٥٥٠	رصيد بداية العام
(٢,٠٤٣,٤٧٣)	(٨٦٦,٤٣٥)	استثمارات عقارية مباعه خلال العام
٢٠,٤٠٦,٥٥٠	١٩,٥٤٠,١١٥	

صندوق كسب الفرص العقارية

إيضاحات حول القوائم المالية

كما في ٣٠ أبريل ٢٠١٨

إيضاح (٥) : تصفية جزئية :

تم تصفية جزئية لصندوق الفرص العقارية حيث تم بيع وحدات من محافظة حي هجر عدد ١١,٠٨٩ وحدة بقيمة ١٠٧,٠٩٠ ريال سعودي نتج عنه خسائر بمبلغ ٣,٨٠١ ريال سعودي. تم بيع وحدات من محافظة بلك الملك عبد العزيز (منازل كسب) ١٧٣,٠٠٩ وحدة بمبلغ ١,٧٣٠,٠٨٨ ريال نتج عن عملية البيع أرباح بمبلغ ٣٦,٦٦٠ ريال سعودي. وتم تحويل مبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من حساب الصندوق إلى الحساب التجميعي لمالكي وحدات الصندوق في ١٣ مارس ٢٠١٨ لتوزيعها على عملاء الصندوق.

إيضاح (٦) : 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 ٣٠ أبريل	
٢٠١٧	٢٠١٨
ريال سعودي	ريال سعودي
٥٥٣,٩٦١	٣٤٥,٠٨٧
٧,٢٣٤	(١٣,٧٤٧)

اتعاب إدارة محملة من مدير الصندوق

ارباح 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 كالآتي :

في ٣٠ أبريل	
٢٠١٧	٢٠١٨
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٦٥,٥٦٠	١٩٣,٠١٧
١,٢٥٢,٢٩٢	١٢١,٢١٦

اتعاب إدارة دائنة لمدير الصندوق

استثمارات لغرض المتاجرة في صندوق المراجعة (مدار

بواسطة مدير الصندوق)

إيضاح (٧) 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 (٨) 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.