

صندوق مرسى (٢) العقاري  
الدمام - المملكة العربية السعودية

تقرير المراجعة والقوائم المالية  
للفترة من ٤ أكتوبر ٢٠١٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

صندوق مرسى (٢) العقاري  
الدمام - المملكة العربية السعودية

فهرس

صفحة	قائمة
١	تقرير المراجعة
٢	قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٣	قائمة العمليات للفترة من ٤ أكتوبر ٢٠١٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٤	قائمة التدفق النقدية للفترة من ٤ أكتوبر ٢٠١٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٥	قائمة التغيرات في صافي الموجودات للفترة من ٤ أكتوبر ٢٠١٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٦ إلى ٩	إيضاحات حول القوائم المالية للفترة من ٤ أكتوبر ٢٠١٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

بسم الله الرحمن الرحيم

م / ٨٢٢١١

السادة/ مالكي الوحدات المحترمين  
صندوق مرسى (٢) العقاري  
الدمام - المملكة العربية السعودية

الموضوع: تقرير المراجعة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،

نطاق المراجعة :

لقد راجعنا قائمة المركز المالي لصندوق مرسى (٢) العقاري كما هي عليه في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وقائمة العمليات وقائمة التدفق النقدي وقائمة التغيرات في صافي الموجودات للفترة من ٤ أكتوبر ٢٠١٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ في ذلك التاريخ والإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٠) المعتبرة جزءاً من هذه القوائم المعدة من قبل إدارة الصندوق . إن هذه القوائم المالية هي مسؤولية إدارة الصندوق وإن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا على هذه القوائم المالية إستناداً الى المراجعة التي قمنا بها ، فقد كانت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية واشتملت على فحص السجلات المحاسبية والإجراءات الأخرى التي رأيناها ضرورية لتكوين درجة معقولة من القناعة تمكننا من إبداء الرأي على القوائم المالية .

رأي مطلق : فإن القوائم المالية المذكورة أعلاه ككل :

تظهر بعادل المركز المالي لصندوق مرسى (٢) العقاري كما هو في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ ونتائج أعمالها وتدفعاته للفترة المنتهية في ذلك التاريخ ، في ضوء العرض والإفصاح للمعلومات التي تحتوي عليها القوائم المالية ووفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والملائمة لظروف الصندوق .

عن طلال أبوغزاله وشركاه



عبدالقادر عبدالله الوهيب  
محاسب قاتوني - ترخيص رقم (٤٨)

التاريخ : ١٧ رجب ١٤٣٧ هـ  
: ٢٤ أبريل ٢٠١٦ م

صندوق مرسى (٢) العقاري  
الدمام - المملكة العربية السعودية  
قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

قائمة " أ "

٢٠١٥	إيضاح	
ريال سعودي		الموجودات
١,١٧٧,٧٢٤	(٣)	نقد ونقد مماثل
٢٧,٨٢٠,٠٠٠	(٤)	ذمم مدينة
٣٨,٩٥٢,٧٤٤	(٥)	مشروع عقاري تحت التطوير
١٦,٠٠٠,٠٠٠	(٦)	دفعة مقدمة للمشروع
٨٣,٩٥٠,٤٦٨		مجموع الموجودات
		المطلوبات
٤,٩٨٢,٩٩٢	(٧)	أتعاب ومصاريف مستحقة
٧٨,٩٦٧,٤٧٦		صافي الموجودات - قائمة "د"
٨٦,٤٠٠ وحدة		الوحدات المصدرة القائمة - قائمة "د"
٩١٤		قيمة الوحدة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق مرسى (٢) العقاري  
الدمام - المملكة العربية السعودية  
قائمة العمليات للفترة من ٤ أكتوبر ٢٠١٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

قائمة " ب "

للفترة من ٤ أكتوبر ٢٠١٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	إيضاح	
ريال سعودي		
(٢,٩١٢,٩٢٠)	(١/ب)	أتعاب إدارة وحفظ
(٢٠,٠٠٠)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(٢٥,٠٠٠)		أتعاب تقييم أراضي
(٣٦,٠٧٦)		مصاريف الهيئة الشرعية
(٩٢٢,٤٠١)		أتعاب تطوير
(١,٥٠٠,٠٠٠)		مصاريف إدارة مشاريع
(٩٠٢,٢٧٧)		مصاريف تسويق
(٧٥,٠٠٠)		مصاريف استشارات
(٤٥,٠٠٠)		أتعاب مهنية وقانونية
(٩٩٣,٨٥٠)	(١/ب)	مصاريف عمومية أخرى
(٧,٤٣٢,٥٢٤)		صافي (خسارة) الفترة - قائمة "د"

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق مرسى (٢) العقاري  
الدمام - المملكة العربية السعودية

قائمة التدفق النقدي للفترة من ٤ أكتوبر ٢٠١٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

قائمة " ج "

للفترة من ٤ أكتوبر ٢٠١٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	ريال سعودي
	التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية :
(٧,٤٣٢,٥٢٤)	صافي (خسارة) الفترة
	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :
(٢٧,٨٢٠,٠٠٠)	ذمم مدينة
(٣٨,٩٥٢,٧٤٤)	مشروع تحت التطوير
(١٦,٠٠٠,٠٠٠)	دفعة مقدمة للمشروع
٤,٩٨٢,٩٩٢	أتعاب ومصاريف مستحقة
(٨٥,٢٢٢,٢٧٦)	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
	التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية :
٨٦,٤٠٠,٠٠٠	المتحصل من قيمة الوحدات المصدرة
٨٦,٤٠٠,٠٠٠	صافي النقد المتحصل من الأنشطة التمويلية
١,١٧٧,٧٢٤	صافي الزيادة في نقد ونقد مماثل
---	نقد ونقد مماثل في بداية الفترة
١,١٧٧,٧٢٤	نقد ونقد مماثل في نهاية الفترة - قائمة " أ "

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق مرسى (٢) العقاري

الدمام - المملكة العربية السعودية

قائمة التغيرات في صافي الموجودات للفترة من ٤ أكتوبر ٢٠١٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

قائمة "د"

للفترة من ٤ أكتوبر ٢٠١٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	ريال سعودي	
---		صافي الموجودات في بداية الفترة
(٧,٤٣٢,٥٢٤)		صافي (خسارة) الفترة - قائمة "ب"
٨٦,٤٠٠,٠٠٠		قيمة الوحدات المصدرة
<u>٧٨,٩٦٧,٤٧٦</u>		صافي الموجودات في نهاية الفترة - قائمة "أ"
		<u>معاملات الوحدات :</u>
	٨٦,٤٠٠ وحدة	الوحدات المصدرة القائمة في نهاية الفترة
<u>٩١٤</u>		قيمة الوحدة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

**صندوق مرسى (٢) العقاري**  
**الدمام - المملكة العربية السعودية**  
**إيضاحات حول القوائم المالية للفترة من ٤ أكتوبر ٢٠١٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥**

**١ . التأسيس وطبيعة النشاط :**

( أ ) أن صندوق مرسى (٢) العقاري (الصندوق) هو صندوق إستثماري مغلق متوافق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية ، تم تأسيسه بترتيب تعاقدي بين شركة أرباح المالية (مدير الصندوق) والمستثمرين بالصندوق ( مالكي الوحدات) بموجب لائحة صناديق الإستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية .

إن الهدف الإستثماري الرئيسي للصندوق هو تطوير مشروع عقاري يتألف من قطعة أرض تبلغ مساحتها ٢٣,٧٤٥/٧٤ متر مربع ، حيث يهدف المشروع لبناء (٩٦) وحدة فلل سكنية مستقلة بتصاميم وبمساحة أراضي وبناء مختلفة للوحدات السكنية ثم بيع الفلل ، يقع المشروع بمحاذاة المرحلة الأولى لمشروع مرسى (١) في مواقع وشواطئ بحرية جنوب مدينة الخبر (شاطئ نصف القمر).

يتعامل مدير الصندوق مع مالكي الوحدات في الصندوق على أساس انه وحدة محاسبية مستقلة ووفقاً لذلك ، يقوم مدير الصندوق بإصدار بيانات مالية مستقلة ، إن مالكي الوحدات في الصندوق هم مالكي موجودات الصندوق وأي توزيعات للدخل تتم حسب ملكيتهم للوحدات من إجمالي عدد الوحدات

بلغ مجموع المساهمات الإستثمارية في الصندوق مبلغ ٨٦,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تم جمعها من المستثمرين مقابل تخصيص ٨٦,٤٠٠ وحدة من وحدات الصندوق .

تم إشعار هيئة السوق المالية بطرح الصندوق بتاريخ ١٠/٨/١٤٣٥هـ (الموافق ٢٠١٤/٦/٨) وبدأ الصندوق أعماله بتاريخ الإغلاق ١٠/١٢/١٤٣٥هـ (الموافق ٢٠١٤/١٠/٤) وعليه تم إعداد القوائم المالية للفترة من ذلك التاريخ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ والتي تمثل أول قوائم المالية مدققة للصندوق .

مدة الصندوق سنتين تبدأ من إغلاق الأكتتاب في الصندوق بتاريخ ١٠/١٢/١٤٣٥هـ (الموافق ٢٠١٤/١٠/٤م) ويحق لمدير الصندوق تمديدتها لمدة سنتين إضافيتين بموجب شروط وأحكام الصندوق .

( ب ) إن إدارة الصندوق هي من مسؤولية مدير الصندوق . حيث يتقاضى مدير الصندوق أتعاب إدارية بواقع ١,٥% من القيمة الإجمالية لتطوير مشروع مرسى (٢) وأتعاب حفظ وإشراف وتسجيل بواقع ١% من صافي قيمة موجودات الصندوق سنوياً خلال مدة الإستثمار . كما يحق لمدير الصندوق تحميل كافة المصاريف العمومية الأخرى المتعلقة بإدارة الصندوق وذلك بموافقة مجلس إدارة الصندوق.

صندوق مرسى (٢) العقاري  
الدمام - المملكة العربية السعودية  
إيضاحات حول القوائم المالية للفترة من ٤ أكتوبر ٢٠١٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

كذلك يسدد الصندوق لمدير الصندوق أتعاب وساطة لمرة واحدة بنسبة ٢,٥% من القيمة الإجمالية للأرض وذلك لتعويض مدير الصندوق عن تملك الصندوق للعقار وهي واجبة السداد بتاريخ الإغلاق.

ويحق كذلك لمدير الصندوق حافز إدارة لمرة واحدة يكون واجب السداد من قبل الصندوق يساوي ٥٠% من متحصلات الصندوق بعد سداد معدل العائد الأدنى وذلك بعد حسم مصاريف الصندوق وسدادها .

## ٢. السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي ملخصاً بالسياسات المحاسبية الهامة التي تتبعها إدارة الصندوق في إعداد هذه القوائم المالية على أساس متمائل :

### أ . أسس الإعداد :

تم اعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية وعلى أساس الإستحقاق مالم يذكر خلاف ذلك.

### ب . استخدام التقديرات المحاسبية:

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها يتطلب استخدام التقديرات والإفتراضات التي قد تؤثر على المبالغ المدرجة في القوائم المالية وإيضاحات الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ القوائم المالية ، إضافة إلى مبالغ العمليات 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 .

### ج . الاعتراف بالإيرادات :

تتحقق الإيرادات من هذه الإستثمارات بعد اكتمال عملية الإنشاء والتطوير من قبل الأطراف الأخرى ، وعند اكتمال الإجراءات النظامية المتعلقة بانتقال مخاطر ومنافع الملكية إلى المشتري أو التبادل غير المشروط ، وذلك عند التخارج النهائي مع تلك الأطراف الأخرى وتقاس بالقيمة المستلمة . يتم تسجيل المبالغ المستلمة مقدماً من العملاء كالتزام إلى حين اكتمال انتقال منافع ومخاطر الملكية للمشتري .

### د . المصاريف التشغيلية :

يتبع الصندوق أساس الإستحقاق لتسجيل المصاريف التشغيلية ، وتحمل كمصاريف في قائمة العمليات في الفترة التي تكبدت فيها تلك المصاريف وتتضمن بشكل رئيسي أتعاب الإدارة والحفظ والإشراف وعمولات البيع ومصاريف التسويق ومصاريف إدارية وعمومية أخرى .

### هـ . مشروع عقاري تحت التطوير :

يظهر مشروع عقاري تحت التطوير بالتكلفة ويتضمن تكلفة الأرض وتكلفة التطوير والتصميم والبناء والإشراف وأية تكاليف أخرى مباشرة تتعلق بالمشروع .

### و . الإنخفاض في قيمة المشروع العقاري تحت التطوير :

يتم بتاريخ كل قائمة مركز مالي إجراء تقييم للمشروع العقاري تحت التطوير للتأكد من عدم وجود أي دليل موضوعي على إنخفاض قيمة المشروع العقاري تحت التطوير . وفي حال عدم وجود مثل هذا الدليل ، يتم إثبات خسارة الإنخفاض في القيمة في قائمة العمليات . عند عكس قيمة الإنخفاض في الأصل في الفترة اللاحقة ، يتم تعديل القيمة الدفترية للمشروع بزيادتها إلى القيمة القابلة للاسترداد المعدلة بشرط ألا تتعدى هذه الزيادة القيمة الدفترية للمشروع فيما لو لم يتم تخفيض قيمة المشروع في الفترات السابقة . يتم إثبات قيمة العكس في خسارة التخفيض كإيراد عند حدوثه .

### ز . مصاريف مستحقة :

يتم إثبات الإلتزامات للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل مقابل بضائع أو خدمات مستلمة سواء كانت مفوترة أو غير مفوترة من قبل المورد .

## صندوق مرسى (٢) العقاري

الدمام - المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للفترة من ٤ أكتوبر ٢٠١٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

### ح . مخصص الإلتزامات :

يتم قيد مخصص عند وجود إلتزام قانوني أو إستراتيجي ، بناءً على حدث ماضي ويكون من المحتمل ان يترتب على ذلك إستخدام موارد إقتصادية للصندوق لسداد الإلتزام ، ومن الممكن تقدير الإلتزام بشكل موثوق.

### ط . الزكاة :

لا يتم الإستدراك للزكاة في هذه القوائم المالية ، حيث تمثل الزكاة التزامات على حاملي الوحدات في الصندوق .

### ي . معاملات بعملات أجنبية :

يتم إثبات المعاملات المالية التي تتم بعملات أجنبية بالريال السعودي بسعر الصرف السائد في تاريخ إجراء هذه المعاملات . يتم إثبات الموجودات والمطلوبات المسماة بالعملات الأجنبية في تاريخ القوائم المالية بالأسعار السائدة بذلك التاريخ وتدرج فروقات الربح أو الخسارة الناتجة عن التغير في أسعار الصرف ضمن قائمة العمليات لنفس السنة .

### ٣ . نقد ونقد مماثل :

يتمثل النقد والنقد المماثل بالكامل في رصيد نقد لدى بنك محلي .

### ٤ . ذمم مدينة :

يمثل هذا البند الذمم المطلوبة من اثنين من حاملي الوحدات في الصندوق مقابل تسديد مساهماتهم الإستثمارية في الصندوق.

### ٥ . مشروع عقاري تحت التطوير :

أ . يتلخص هذا البند فيما يلي :

٢٠١٥	
ريال سعودي	أرض - ب
٢٦,٤٠٠,٠٠٠	تكاليف تطوير المشروع
١١,٥٣٠,٠١٥	تكاليف تطوير الأرض
٥٤٩,٤٠٧	أتعاب تطوير
٤٧٣,٣٢٢	المجموع - قائمة " أ "
٣٨,٩٥٢,٧٤٤	

ب . يمثل هذا البند قيمة تكلفة أرض المشروع حيث قامت شركة سراي للتطوير والتنمية المحدودة بتقديم الأرض كمساهمة عينية في المشروع ( هذه الأرض مسجلة باسم مدير الصندوق - شركة أرباح المالية ).

ج . قام مدير الصندوق بتقييم الأراضي وما جرى عليها من أعمال تطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ من خلال مقيمين مستقلين واستخدم الصندوق متوسط سعر التقييمين والبالغ تقريباً ٤٠ مليون ريال سعودي لإحتساب القيمة العادلة للمشروع العقاري كما في ذلك التاريخ . وفيما يلي القيمة العادلة لصافي موجودات الصندوق والوحدات القائمة فيما لو تم تقييم المشروع العقاري تحت التطوير بالقيمة العادلة .

٢٠١٥	
ريال سعودي	صافي الموجودات وفقاً لسعر التقييم المعتمد
٤٠,٠٥٩,٧٠١	الوحدات القائمة كما في نهاية الفترة
٨٦,٤٠٠ وحدة	القيمة العادلة للوحدة القائمة
٤٦٤	

### ٦ . دفعة مقدمة للمشروع :

يمثل هذا البند الدفعة المقدمة لمشروع المرسى (٢) والبالغة ٢٠% من تكلفة المقاول للمشروع والبالغة ٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي .

صندوق مرسى (٢) العقاري  
الدمام - المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للفترة من ٤ أكتوبر ٢٠١٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٧ . أتعاب ومصاريف مستحقة :

يتلخص هذا البند فيما يلي :

٢٠١٥	
ريال سعودي	أتعاب إدارة وحفظ مستحقة
٢,٣٣٠,٣٣٦	أتعاب تسجيل وترتيب مستحقة
١,٤٣٥,٧٨٤	أتعاب إدارة مشروع مستحقة
٥٠٠,٠٠٠	أتعاب تطوير مستحقة
٦٠٦,٨٧٢	مصاريف أخرى مستحقة
١١٠,٠٠٠	المجموع - قائمة " أ "
٤,٩٨٢,٩٩٢	

٨ . إرتباطات رأسمالية :

بتاريخ القوائم المالية بلغت الارتباطات الرأسمالية مقابل الإتفاقيات الموقعة لتطوير المشروع تحت التطوير مبلغ ٦٨,٤٦٩,٩٨٥ ريال سعودي .

٩ . مخاطر الإدارة والأدوات المالية :

أ . مخاطر الإنتمان :

تمثل مخاطر الإنتمان عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته ، مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر خسارة مالية . تتألف الموجودات المالية الخاضعة لتركيز مخاطر الإنتمان بالأساس من نقد لدى البنك يحتفظ الصندوق بالأموال النقدية لدى بنوك وأطراف أخرى ذات تصنيف إنتماني جيد وبالتالي يحد من المخاطر .

ب . مخاطر العملات :

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتقلبات في أسعار الصرف الأجنبي . يحتفظ الصندوق حالياً بموجوداته ومطلوباته بالريال السعودي وعليه لا يوجد خطر بالخسارة نتيجة التقلبات في أسعار الصرف .

ج . مخاطر أسعار العمولات :

إن مخاطر أسعار العمولات تنشأ من احتمال أن تؤثر التقلبات في أسعار العمولات على الأرباح المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية . إن الصندوق ليس معرضاً لاية مخاطر أسعار عمولات مهمة .

د . القيمة العادلة:

أن القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات الصندوق لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية .

هـ . مخاطر السيولة :

هي مخاطر عدم قدرة منشأة ما على تأمين السيولة اللازمة لمقابلة الإلتزامات المتعلقة بالأدوات المالية . قد يتعرض الصندوق لمخاطر السيولة نتيجة طلب حاملي وحدات الصندوق إسترداد الوحدات النقدية . تدار مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بانتظام للتأكد من توفر السيولة الكافية للوفاء بأية التزمات الحالية ومستقبلية وكذلك بإستثمار موجودات الصندوق في أسهم شركات متداولة مدرجة في السوق السعودي .

إن الإلتزامات ( في السياق الطبيعي للأعمال ) في نهاية الفترة ، هي غير جوهريّة ، ويتم سدادها خلال فترة سنة ولا تخضع لأي عمولات مالية محددة .

١٠ . عام :

تم تقريب الأرقام الواردة في القوائم المالية لأقرب ريال سعودي.