

تقرير إنهاء صندوق مدينة كسب 2023م

أ. معلومات صندوق الاستثمار العقاري

1. اسم صندوق الاستثمار العقاري:

صندوق مدينة كسب – KSB City

2. أهداف وسياسات الاستثمار وممارسته:

عمل مدير الصندوق إلى تنفيذ وتحقيق أهداف الصندوق عن طريق شراء قطعة أرض شرق مدينة الرياض مساحتها (2م66,512) وبناء مجمع سكني متكامل (كومباوند Compound) مكون من عدد من الوحدات السكنية ومن ثم تأجيرها للمستفيدين لمدة محددة ومن ثم بيع مشروع الصندوق في نهاية عمر الصندوق.

3. التقارير للصناديق متاحة عند الطلب وبدون مقابل.

سيقدم مدير الصندوق أي تقارير خاصة بالصندوق سواء سنوية أو نصف سنوية: متضمنة القوائم المالية إلى مالكي الوحدات عند الطلب ودون أي مقابل خلال مدة لا تتجاوز 90 يوم من تاريخ الطلب.

4. عدد وحدات الصندوق عند إنشاء الصندوق:

16,000,106 (سته عشر مليون ومائه وستة وحده فقط لا غير).

ب. أداء الصندوق (متضمنا فترة التصفية):

1. صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية:

السنة	صافي الأصول
2012	160,792,751
2013	174,330,541
2014	193,078,226
2015	203,164,345
2016	202,466,148
2017	189,347,051
2018	161,382,212
2019	153,240,227
2020	148,085,567
2021	132,806,603
2022	148,531,748
2023	127,335,159

2. صافي قيمة أصول الصندوق عند التصفية:

127,335,159 ريال سعودي

3. صافي قيمة اصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية:

السنة	صافي الأصول لكل وحدة
2012	10.049
2013	10.896
2014	12.067
2015	12.698
2016	12.654
2017	11.834
2018	10.086
2019	9.577
2020	9.255
2021	8.300
2022	9.283
2023	7.958

4. صافي قيمة اصول الصندوق لكل وحدة عند التصفية:

7.95 ريال سعودي

5. اقل و اقل صافي قيمة اصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية:

السنة	أعلى قيمه	أقل قيمه
2012	10.390	10.049
2013	11.145	10.896
2014	12.666	12.067
2015	12.698	12.561
2016	12.654	12.435
2017	11.834	11.247
2018	10.086	9.694
2019	9.829	9.577
2020	9.255	7.765
2021	9.258	8.300
2022	9.338	9.283
2023	9.338	7.958

6. عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية:

السنة	صافي الأصول
2012	16,000,106
2013	16,000,106
2014	16,000,106
2015	16,000,106
2016	16,000,106
2017	16,000,106
2018	16,000,106
2019	16,000,106
2020	16,000,106
2021	16,000,106
2022	16,000,106
2023	16,000,106

7. قيمة الارباح الموزعة لكل وحدة (حيثما ينطبق).

لا يوجد

8. العائد الاجمالي لسنة واحدة، لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (او منذ التأسيس):

المدة	سنة	ثلاث سنوات	خمس سنوات	منذ الاطلاق
أداء الصندوق	14.27-%	4.12-%	16.90-%	20.42-%

9. العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس):

السنة	العائد الإجمالي
2012	0.50%
2013	8.42%
2014	10.75%
2015	5.22%
2016	-0.34%
2017	-6.48%
2018	-14.77%
2019	-5.05%
2020	-3.36%
2021	-10.32%
2022	11.84%
2023	-14.27%

10. نسبة المصروفات لكل سنة مالية:

السنة	نسبة المصروفات
2012	1.59%
2013	2.88%
2014	2.49%
2015	3.70%
2016	4.31%
2017	5.34%
2018	5.42%
2019	4.76%
2020	7.76%
2021	6.40%
2022	8.89%
2023	10.45%

11. جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها صندوق الاستثمار على مدار العام متضمناً فترة التصفية. ويجب أيضاً الإفصاح بشكل واضح عن إجمالي نسبة المصروفات ويجب الإفصاح عما إذا كان هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها:

مصاريف عموميه واداريه	113,086	0.08%
مصاريف تكاليف التشغيل	4,817,917	3.24%
اتعاب ادارة مستحقه	4,396,083	2.95%
أتعاب تدقيق الحسابات	46,125	0.03%
مصاريف بنكيه	19,505	0.01%
أتعاب مجلس الإدارة	20,000	0.01%
إهلاكات	3,762,500	2.53%
أتعاب التثمين	48,300	0.03%
مصاريف تمويل	2,315,917	1.56%
القيمة المضافة	24,763	0.02%
الإجمالي	15,564,196	10.45%

ج. معلومات عملية إنهاء الصندوق أو التصفية:

1. اسم مدير الصندوق، وعنوانه:

- يقع مقر شركة كسب المالية الرئيس في مدينة الرياض – حي النفل، طريق الملك عبد العزيز الفرعي رقم المبنى 6747، الدور الاول الرياض 11375 ص. ب 395737 هاتف 920000757.
- الموقع الالكتروني لمدير الصندوق: <http://www.kasbcapital.sa/>
- الموقع الالكتروني للسوق المالية السعودية (تداول): www.tadawul.com.sa

2. اسم وعنوان مدير الصندوق من الباطن:
لا يوجد

3. أسباب إنهاء أو تصفية الصندوق.
انتهاء فترة الصندوق.

4. اسم المصفي (إن وجد):
لا يوجد

5. تاريخ بداية الإنهاء أو التصفية:
26-04-2023

6. عدد وحدات الصندوق:
16,000,106 (سته عشره مليون ومائه وستة وحده فقط لا غير).

7. وصف تفاصيل عملية الإنهاء أو التصفية آخر مستجداتها:

تم في يوم الأربعاء 17 رجب 1444 هـ ، الموافق 08 فبراير 2023م ، الاتفاق بين كل من شركة كسب المالية (البائع نيابة عن صندوق مدينة كسب العقاري) وأياس حمد السيارى (المشتري) على بيع مجمع سكني مغلق واقع في مدينة الرياض حي أشبيليا وبأرض مساحتها 58,833.97 متر مربع حسب الصك رقم 410123030172 بتاريخ 1438/04/17هـ والذي يملكه كسب المالية كمدير للصندوق الاستثماري العقاري (صندوق مدينة كسب) وحيث أبدى المشتري رغبته في شراء الأرض وما عليها من إنشاءات وبناء، وبألية سداد تشمل دفعة مقدمة بمبلغ 9,500,000 ريال - تسعة مليون وخمسمائة الف ريل سعودي - كمقدم ثمن غير مسترد عند توقيع الاتفاقية، أما باقي القيمة والبالغة 180,500,000 ريال – مائة وثمانون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي – من قبل المشتري من تاريخ الاتفاقية بشيك مصرفي باسم الشركة العقارية المطورة للمليك والإدارة المحدودة ويلتزم المشتري بسداد كافة الرسوم الحكومية من ضريبة تصرفات عقارية ونقل الملكية وقيمة السعي للسعاة والوسطاء.

8. أي أحداث جوهرية تمت خلال فترة الإنهاء أو التصفية:
لا يوجد

د. أمين الحفظ

9. اسم أمين الحفظ، وعنوانه:

شركة الأول كابيتال ترخيص هيئة السوق المالية برقم 14187-37
العنوان: جدة، الرمز البريدي 21553: ص.ب 51536 المملكة العربية السعودية
هاتف: 920017180
الموقع الالكتروني: www.alawwalcapital.com

• وصف موجز لواجباته.

- حفظ الأصول العقارية للصندوق عقاري .
- تأسيس شركة ذات غرض خاص SPV مملوكة من قبل أمين الحفظ .
- الاحتفاظ بسجلات الأصول العقارية والوثائق المتعلقة بالصندوق مثل :
- صكوك العقارات المملوكة للصندوق .
- القرارات الاستثمارية للصندوق .
- محاضر اجتماعات مجلس إدارة الصندوق .
- تقارير التقييم الأصول الصندوق التي يتم إعدادها بواسطة المقيمين العقاريين المستقلين .
- تزويد مدير الصندوق بتقارير حفظ كل 6 أشهر من تاريخ بدء الحفظ ونقل الصكوك باسم الشركة ذات الغرض الخاص .
- سيقوم أمين الحفظ بفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل.

هـ. مجلس إدارة الصندوق:

1. أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق مع بيان العضوية:

- الأستاذ/ماجد بن علوش الهديب (رئيس المجلس)
يشغل منصب نائب الرئيس التنفيذي لشركة كسب المالية وهو حاصل على بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود، وعلى عدد من الدورات والشهادات المهنية المتخصصة. اكتسب خبرة عملية كبيرة في التحليل المالي والتدقيق تتجاوز 19 سنة من خلال عمله في عدد من البنوك السعودية وصندوق التنمية الصناعية السعودي SIF عمل على تأسيس وإدارة وتصفية أكثر من 13 صندوق عقاري- خاص/عام - منها مشاريع اسكانية وفندقية وتجارية وتطوير اراضي خام. اضافة الى مهامه في كسب، يشغل عضوية في مجالس الإدارة للعديد من الصناديق الاستثمارية والعقارية واللجان التنفيذية بالإضافة الى عضويته في لجنة القطاع المالي والتمويل لدى غرفة الرياض.
- الدكتور/ أحمد بن عبد الكريم المحميد (عضو مستقل)
حاصل على درجة دكتوراه الفلسفة في الاقتصاد من جامعة نبراسكا - لنكون - والية نبراسكا - الولايات المتحدة الأمريكية. شارك واشرف على العديد من البحوث والدراسات الاقتصادية والعقارية، عمل كمستشار وعضو في العديد من الجهات

والهيئات الحكومية والغير حكومية وشغل العديد من المناصب بجامعة الملك سعود. يشغل حالياً منصب عضو لجنة المراجعة الداخلية للشركة العقارية السعودية (شركة مساهمة عامة).

- الدكتور/ عبد العزيز بن جارالله الدغيشم (عضو مستقل)
حاصل على درجة الدكتوراه في التخطيط والمعلومات المكانية من جامعة الينوي – الولايات المتحدة الأمريكية ويشغل حالياً منصب عميد كلية العمارة والتخطيط في جامعة الملك سعود كما يملك العديد من الخبرات العملية في الإشراف على المشاريع وتطويرها.

2. وصف أدوار مجلس إدارة الصندوق ومسؤولياته.

- وتشمل مهام ومسؤوليات مجلس إدارة الصندوق القيام بالآتي:
- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.
- الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: الموافقة على عقود التطوير، وعقد الحفظ، وعقد التسويق، وعقد التثمين.
- الموافقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.
- اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
- الموافقة على تعيين المحاسب القانوني الذي يرشحه مدير الصندوق.
- اعتماد القوائم المالية السنوية للصندوق.
- التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.
- العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه، وتتضمن مسؤولية أمانة عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الإخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.

3. تفاصيل مكافأة أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

سوف يحصل كل عضو مجلس إدارة على مكافأة سنوية قدرها 10 آلاف ريال سعودي تدفع من أصول الصندوق.

4. بيان بأي تعارض متحقق او محتمل بين مصالح عضو مجلس إدارة الصندوق ومصالح الصندوق.

يؤكد مدير الصندوق على الآتي:

- لا يوجد أي تضارب في المصالح لمجلس إدارة الصندوق أو في شروط الصندوق وأحكامه وتقاريره الدورية (المادة 20- ب من لائحة صناديق الاستثمار العقاري).
- لا يوجد أي تضارب جوهري في المصالح من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداء واجباته وتنفيذها.

5. بيان يوضح جميع مجالس إدارة الصناديق التي يشارك فيها عضو مجلس الصندوق ذي العلاقة.

يبين الجدول التالي عضوية أعضاء مجلس الإدارة في صناديق الأخرى:

الأسماء	صندوق كسب الأسهم السعودية	صندوق كسب للتوزيعات	صندوق كسب للطروحات الأولية	صندوق كسب لأسواق النقد	صندوق كسب الفرص العقارية
أ. ماجد الهديب	عضو	عضو	عضو	عضو	عضو
د. أحمد المحميد	عضو	عضو	عضو	عضو	عضو مستقل
د. عبد العزيز الدغيشم					عضو

و. اسم مراجع الحسابات، وعنوانه

أ- الاسم والعنوان:

مكتب الخراشي وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون - الرياض - شارع التخصصي - هاتف 920028229 - فاكس 0114774924

ب- مهام المحاسب القانوني وواجباته ومسؤولياته:

- التفهم الكامل للنظم المحاسبية المعمول بها والإلمام بالتقارير التي يعدها الصندوق.
- تقييم نظم الرقابة الداخلية والمطبقة وإجراء الاختبارات اللازمة للتأكد من كفاءة وفاعلية هذه النظم.
- فحص البيانات المالية وأسس إعدادها لتحديد البنود والمناطق الهامة والمؤثرة.
- إجراء اختبارات ومراجعة للعمليات التي تمت إلى المدى المناسب وذلك للتحقيق من سلامة وصحة الحسابات المتعلقة بها.
- تدقيق حسابات الصندوق وإبداء الرأي حول القوائم المالية لمالكي الوحدات، وبيان ما إذا كانت القوائم المالية تُظهر بصورة عادلة، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي، ونتائج العمليات، ومعلومات التدفق النقدي وفقاً للمعايير المحاسبية المقبولة في المملكة العربية السعودية.

ز. القوائم المالية:

إن القوائم المالية النهائية المراجعة لصندوق مدينة كسب عن الفترة اللاحقة لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة قد أُعدت وفقاً للمعايير المحاسبية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين

صندوق مدينة كسب - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٣ م

صندوق مدينة كسب - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
فهرس القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٣ م

المحتويات	رقم الصفحة
تقرير المراجع المستقل	٢-١
قائمة صافي الأصول	٣
قائمة التغيرات في صافي أصول التصفية العائده إلي حاملي الوحدات	٤
إيضاحات حول القوائم المالية	١٧-٥

"تقرير المراجع المستقل"

إلى السادة حملة الوحدات في صندوق مدينة كسب - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)

الرأي

لقد راجعنا قائمة صافي الأصول لصندوق مدينة كسب - تحت التصفية "صندوق استثمار عقاري خاص مغلق متوسط الاجل" - ("الصندوق") المدار من قبل شركه كسب المالية ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣م وقائمة التغيرات في صافي أصول التصفية العائدة الي حاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الاخرى حول القوائم المالية المرفقه .

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، صافي الأصول للصندوق كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣م وفقا لمعيار "التقرير المالي على أساس التصفية : المبادئ ومتطلبات الإثبات والقياس والعرض والإفصاح" المعتمد في المملكة العربية السعودية ، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعته وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا هذا. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملئمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

لفت انتباه

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (١-٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المرفقة، والذي يشير تفصيلا الي الظروف والأحداث التي أدت الي عدم الموافقة علي تمديد مدة الصندوق، وتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٣م قام مدير الصندوق بإشعار هيئة السوق المالية بأنه تم بيع أصول الصندوق بتاريخ ١٥ مارس ٢٠٢٣م وبسداد مستحقات مالكي الوحدات وإيداعها بحساباتهم الإستثمارية لدى شركة كسب المالية (مدير الصندوق) بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠٢٣م وعليه تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق على اساس عدم تطبيق فرض الاستمراريه. ولم يتم ابداء استنتاج معدل فيما يتعلق بهذا الامر.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً لمعيار "التقرير المالي على أساس التصفية : المبادئ ومتطلبات الإثبات والقياس والعرض والإفصاح" المعتمد في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ومتطلبات أحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق، وهي مسئولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

والمكلفين بالحوكمة، أي مدير الصندوق، هو المسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي للصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد 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 تحريفٍ جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على 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. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملئمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري 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 لإجراءات الرقابة الداخلية.

تقرير المراجع المستقل (تتمه)
مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمه)

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، أي مدير الصندوق، من بين أمور أخرى، تشمل النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة ونتائج المراجعة الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في نظام الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

التقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى
 خلال عمله المراجعة للقوائم المالية الحالية، لم يتبين لنا مخالفة الصندوق لمتطلبات أحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق فيما يتعلق باعداد وعرض القوائم المالية.

عن الخراشي وشركاه



عبد الله سليمان المسند
 ترخيص رقم (٤٥٦)



الرياض في :

التاريخ: ٢١ يونيو ٢٠٢٣ م
 الموافق: ٣ ذو الحجة ١٤٤٤ هـ

صندوق مدينة كسب - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
قائمة صافي الأصول
كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	
			الموجودات
١,٠١٤,٥٤٤	١٩,٩٠٦,٠٥٥	٣	نقد وما يعادله
١٨٤,٥٨٦,٠٣٤	-	٤	إستثمارات عقارية
٤٥٨,٩٦٣	-	٥	دفعات مقدمة للمقاولين
١,٤٠٧,٩١٨	-		مصروفات مدفوعة مقدماً وارصدة مدينة أخرى
١٨٧,٤٦٧,٤٥٩	١٩,٩٠٦,٠٥٥		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٤٨,٠٧٥,٤٢٦	-	٦	القرض
١٥,٢٠٧,٣٣٧	١٥,٠٩٩,٣٥٦	٧	مستحق لأطراف ذات علاقة
٧,٢٠٧,٣١٥	٤,٨٠٦,٦٩٩	٨	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢,٢٤٤,٦٠٢	-	٩	عملاء دفعات مقدمة
٧٢,٧٣٤,٦٨٠	١٩,٩٠٦,٠٥٥		إجمالي المطلوبات
١١٤,٧٣٢,٧٧٩	-		صافي موجودات التصفية العائدة لحاملي الوحدات
١٦,٠٠٠,١١٠	-		عدد الوحدات القائمة (وحدة)
٧,١٧	-		قيمة الوحدة بالريال السعودي

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق مدينة كسب - تحت التصفية

(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)

(مدار من قبل شركة كسب المالية)

قائمة التغيرات في صافي أصول التصفية العائده الي حاملي الوحدات

للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يُذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح
٩,٢٧٦,٠٩١	١١,٨٧٩,٩٧٥	إيرادات تأجير فيلات مدينة كسب
-	٩,١٧٦,٤٦٦	٤ أرباح بيع إستثمارات عقارية
٤٤٨,٧١٩	٢,٧١٤,٠٥٣	إيرادات أخرى
(٦,١٢٣,٣٠٨)	(٤,٨١٧,٩١٧)	١٠ تكلفة تشغيل مجمع مدينة كسب
(٣٦٣,٩٢٤)	(٢٧١,٧٧٩)	١١ مصروفات عمومية وإدارية
(١,٥١٠,٦٨٧)	(٢,٣١٥,٩١٧)	٦ مصروفات تمويل
(٤,٣٠٠,٠٠٠)	(٣,٧٦٢,٥٠٠)	٤ استهلاكات
(٢,٥٧٣,١٠٩)	١٢,٦٠٢,٣٨١	صافي الزيادة / (النقص) في صافي أصول التصفية
١١٧,٣٠٥,٨٨٨	١١٤,٧٣٢,٧٧٩	صافي أصول التصفية العائده الي حاملي الوحدات في ١ مايو
-	(١٢٧,٣٣٥,١٦٠)	قيمة الوحدات المستردة خلال السنة
١١٤,٧٣٢,٧٧٩	-	صافي أصول التصفية العائده الي حاملي الوحدات في ٣١ أبريل

فيما يلي حركة عدد الوحدات خلال السنة :

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
بالوحدات	بالوحدات	
١٦,٠٠٠,١١٠	١٦,٠٠٠,١١٠	الوحدات القائمة في بداية السنة
-	(١٦,٠٠٠,١١٠)	الوحدات المستردة خلال السنة
١٦,٠٠٠,١١٠	-	الوحدات القائمة في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق مدينة كسب - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١ - معلومات عامة

١-١ طبيعة الصندوق

صندوق مدينة كسب - تحت التصفية ("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

حي النفل

صندوق بريد ٣٩٥٧٣٧

الرياض ١١٣٧٢

المملكة العربية السعودية

يهدف الصندوق إلى تنمية أموال حاملي 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 تحت التصفية ("الصندوق")، وشركة الأول كابيتال 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.

٣-١ تصفية الصندوق

بناء على اجتماع حاملي وحدات صندوق مدينة كسب - تحت التصفية "الصندوق" بتاريخ ٢٦ يوليو ٢٠٢٢ م الموافق ٢٧ ذي الحجة ١٤٤٣ هـ فقد قرر حاملي وحدات صندوق مدينة كسب - تحت التصفية "الصندوق" على عدم الموافقة على تمديد مدة الصندوق الي ١٥ أغسطس ٢٠٢٣ م الموافق ٢٥ محرم ١٤٤٥ هـ والاستمرار في تشغيله بهدف الحصول على عرض أفضل من العروض الواردة الي مدير الصندوق حالياً او العمل على ادراج وحدات الصندوق في السوق الموازي (نمو) بما يتوافق مع اللوائح والانظمة. ووفقاً لخطاب مدير الصندوق بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٣ م وبالإشارة إلى الفقرة (ل) من المادة الثالثة والأربعون من لائحة صناديق الاستثمار العقاري "إنهاء الصندوق وتصفيته" قام مدير الصندوق بإشعار هيئة السوق المالية بأنه تم بيع أصول الصندوق بتاريخ ١٥ مارس ٢٠٢٣ م وقد قام مدير الصندوق بسداد مستحقات مالكي الوحدات وإيداعها بحساباتهم الاستثمارية لدى شركة كسب المالية (مدير الصندوق) بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠٢٣ م، وقد قام مدير الصندوق بسداد وتسوية جميع المصروفات والالتزامات ماعدا الالتزامات الظاهرة بقائمة صافي الأصول البالغة ١٩,٩٠٦,٠٥٥ ريال سعودي كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ م وبالتالي لم يتم إعداد حساب تصفية الصندوق.

٤-١ خطة تصفية الصندوق

بتاريخ ٣ أغسطس ٢٠٢٢ م الموافق ٥ محرم ١٤٤٤ هـ وافق مجلس ادارة الصندوق على خطة إنهاء وبيع مشروع صندوق مدينة كسب - تحت التصفية "الصندوق" وتوزيع مَحَصَلَات التصفية وفقاً لهذه الخطة، وجاري العمل عليها في الوقت الحالي، وذلك يعتبر الصندوق في حكم إنهاء أعماله وتحت التصفية.

٥-١ الأساس النظامي

تتم تصفية الصندوق وفق الأحكام والمواد النظامية الواردة في الباب العاشر ("تصفية الشركات") من نظام الشركات. تم إعداد هذه القوائم المالية وفق معيار "التقرير المالي على أساس التصفية: المبادئ ومتطلبات الإثبات والقياس والعرض والإفصاح" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

صندوق مدينة كسب - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ إبريل ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

أهم السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد القوائم المالية الموحدة للصندوق تم إدراجها أدناه. تم تطبيق السياسات المحاسبية بشكل منظم على جميع السنوات المعروضة

١-٢ أسس الإعداد

١-١-٢ المعايير المحاسبية المطبقة

أعدت القوائم المالية على أساس التصفية وفقاً لمعيار "التقرير المالي على أساس التصفية: المبادئ ومتطلبات الإثبات والقياس والعرض والإفصاح" المعتمد في المملكة العربية السعودية والتي تتطلب إعداد قائمة صافي أصول التصفية وقائمة التغيرات في صافي أصول التصفية العائدة إلى حاملي الوحدات والإيضاحات المرفقة بهما. ويتم إعداد هذه القوائم المالية للوفاء بمتطلبات نظام الصناديق المتعلقة بتصفية الصناديق.

خلافاً للمعايير المنطبقة على المنشآت المستمرة، يتطلب معيار "التقرير المالي على أساس التصفية: المبادئ ومتطلبات الإثبات والقياس والعرض والإفصاح" القيام بتقديرات للدخل والتكاليف المستقبلية، وللمبالغ المتوقعة تحقيقها من تسهيل الأصول وتسوية الالتزامات إلى تاريخ انتهاء التصفية وفقاً للافتراضات التي ينظمها المعيار، ومن تؤثر على المبالغ المعروضة في القوائم المالية والإيضاحات المرفقة بها، وقد تختلف المبالغ النهائية المحققة عن هذه التقديرات.

٢-١-٢ المحاسبة على أساس التصفية

نتيجة لقرار التصفية المعتمد، تُعد تصفية الشركة حتمية وبالتالي تم تطبيق المحاسبة على أساس التصفية لكامل السنة المالية التي تم اتخاذ قرار التصفية خلالها، والفترات/السنوات التالية لها وفق متطلبات معيار "التقرير المالي على أساس التصفية: المبادئ ومتطلبات الإثبات والقياس والعرض والإفصاح". ويقوم أساس التصفية على ما يلي:

١ - قياس أصول المنشأة بالمبلغ النقدي، أو التعويض، المتوقع تحصيله عند استبعاد تلك الأصول.

٢ - قياس الالتزامات بالمبلغ التعاقدى المستحق لتسوية تلك الالتزامات.

٣ - إثبات الأصول الأخرى التي لم تكن مثبتة وفقاً لإطار التقرير المالي المنطبق على المنشأة عندما كانت مستمرة (مثل، العلامات التجارية) عندما يمكن تحديد قيمة تقديرية لها بدرجة موثوقة، ويتوقع بيعها في التصفية أو تسوية التزامات بها.

٤ - إثبات استحقاق التكاليف المتوقعة لاستبعاد الأصول أو العناصر الأخرى المتوقعة بيعها في التصفية وعرضها في قائمة صافي أصول التصفية مطروحة من الأصول المتعلقة بها أو عرض تلك التكاليف بالإجمالي منفصلة عن الأصول، وذلك عندما يمكن تقديرها بدرجة موثوقة ومتى ما كانت افتراضات هذا التقدير قابلة للتحقق.

٥ - إثبات استحقاق التكاليف وبنود الدخل المتوقع تكبدها أو اكتسابها (على سبيل المثال، تكاليف الرواتب أو الدخل من طلبات موجودة سابقاً وتتوقع المنشأة إنجازها خلال التصفية) (إلى نهاية التصفية، وذلك عندما يمكن تقديرها بدرجة موثوقة ومتى ما كانت افتراضات هذا التقدير قابلة للتحقق).

٢-٢ العملات الأجنبية

١-٢-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

البنود المدرجة بالقوائم المالية للصندوق تقاس بعملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي يتعامل بها "الصندوق" العملة الوظيفية. ويتم عرض القوائم المالية بالريال السعودي وهو عملة العرض للصندوق.

٢-٢-٢ المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي على أساس أسعار الصرف السائدة في تواريخ تلك المعاملات. يتم إثبات أرباح وخسائر صرف المعاملات الأجنبية الناتجة عن تسوية تلك المعاملات في نهاية السنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر.

صندوق مدينة كسب - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٢ الأدوات المالية

١-٣-٢ الموجودات المالية

- التصنيف

لدى الصندوق الموجودات المالية غير المشتقة التالية:

- بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر .
- بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال الصندوق لأداره الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. بالنسبة للموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يتم تسجيل الارباح او الخسائر من خلال قائمة التغيرات في صافي أصول التصفية العائده الي حاملي الوحدات. بالنسبة لاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها لأغراض غير المتاجرة، يعتمد ذلك على ما إذا كان الصندوق قد اختارت بشكل غير قابل للنقض في وقت الاثبات المبدي أن يتم حساب استثمارات الاسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر.

تتكون الموجودات المالية الخاصة بالصندوق من الأرصدة لدى البنوك ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وأرصدة مدينة أخرى، بينما تتكون المطلوبات المالية من مصروفات مستحقة.

- الاثبات

عند الاثبات المبدي، يقيس الصندوق الموجودات المالية بقيمتها العادلة. وفي حالة الموجودات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمه الارباح او الخسائر، تضاف تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة باقتناء الموجودات المالية. ويتم تحميل تكاليف معاملات الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمه الارباح او الخسائر .

يقوم الصندوق بعد ذلك بقياس جميع استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة. عندما تقرر إدارة الصندوق عرض أرباح وخسائر القيمة العادلة على استثمارات حقوق الملكية في قائمة التغيرات في صافي أصول التصفية العائده الي حاملي الوحدات ، لا يوجد إعادة تصنيف لاحقه للأرباح او خسائر القيمة العادلة للربح أو الخسارة بعد استبعاد الاستثمار. يستمر إثبات توزيعات الارباح من هذه الاستثمارات من خلال قائمه الارباح او الخسائر كإيرادات أخرى عندما يصبح للصندوق حق في استلام المدفوعات. يتم قياس خسائر الانخفاض في القيمة (وعكس خسائر انخفاض القيمة) في استثمارات حقوق الملكية ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بشكل منفصل عن التغيرات الاخرى في القيمة العادلة.

٢-٣-٢ المطلوبات المالية

يتم إثبات جميع المطلوبات المالية في الوقت الذي يصبح فيه الصندوق طرفاً في الشروط التعاقدية للاداء المالية. ويتم إثبات المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة بعد خصم أية تكاليف عائدة مباشرة بتلك المعاملات. وبعد الاثبات المبدي، تقاس هذه المطلوبات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم إلغاء إثبات المطلوبات المالية عند الوفاء بالالتزام المتعلق بالمطلوبات أو إلغائه أو انقضاء أجله. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بناءً على شروط جديدة مختلفة عن السابقة بشكل جوهري أو عندما يتم

تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كامل، تتم معاملة هذا الاستبدال أو التعديل بمثابة إلغاء إثبات الالتزام الاصلي وإثبات لالتزام جديد. ويتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية ذات الصلة في الربح أو الخسارة.

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات المالية في قائمة صافي الأصول فقط عندما تصبح الشركة طرفاً في الترتيبات التعاقدية للأداة المالية. تتكون الموجودات المالية الخاصة بالشركة من الأرصدة لدى البنوك واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وأرصدة مدينة أخرى، بينما تتكون المطلوبات المالية من مبالغ مستحقة لجهات ذات علاقة ومصروفات مستحقة.

صندوق مدينة كسب - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٣-٢ انخفاض قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق بقياس خسائر الائتمانية المتوقعة المتعلقة بموجوداته المالية والمسجلة بالتكلفة المطفأة على أساس استطلاع المستقبل. تعتمد طريقة انخفاض القيمة المطبقة لدى الصندوق على ما إذا كان هناك مخاطر كبيرة وعلي الأخص مخاطر الائتمان.

٤-٢ المقاصة

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويعرض المبلغ بالصافي في قائمة صافي الأصول فقط عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة وعند وجود النية للتسوية على أساس الصافي وذلك لبيع الموجودات وتسوية المطلوبات في ان واحد.

٥-٢ النقد وما في حكمه

يشمل النقد وما في حكمه من النقد في الحسابات الجارية لدى البنوك.

٦-٢ حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات

تشمل حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات على الوحدات الصادرة والأرباح المبقة الناتجة عن نشاط الصندوق. وتصنف حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات كحقوق ملكية وتصنف الوحدات القابلة للاسترداد كحقوق ملكية كما هو مبين ادناه

(١) الوحدات القابلة للاسترداد

يصنف الصندوق وحداته القابلة للاسترداد كأداة حقوق الملكية إن كان لدى هذه الوحدات الخصائص التالية:
أن تعطي حاملي الوحدات الحق في الحصول على حصة نسبية من حقوق الملكية للصندوق في حالة تصفية الصندوق. أن تكون ضمن فئة أدوات تابعة لكافة الفئات الأخرى للأدوات. أن تكون كافة الأدوات المالية ضمن فئة الأدوات التابعة لكافة الفئات الأخرى للأدوات ذات الخصائص المتطابقة. لا تتضمن الأداة أي التزامات تعاقدية لدفع النقد أو أصل مالي آخر ما عدا حقوق حاملي الوحدات النسبية في حقوق الملكية للصندوق. يعتمد إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة التي تعزى إلى الأداة على مدار عمر الأداة بشكل جوهري على الربح أو الخسارة أو التغير في حقوق الملكية المثبتة أو التغير في القيمة العادلة لحقوق الملكية المثبتة والمستبعدة للصندوق على مدار عمر الأداة.
إن وحدات الصندوق القابلة للاسترداد تستوفي مفهوم الأدوات القابلة للبيع المصنفة كأدوات حقوق الملكية بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي وبالتالي تم تصنيفها كأدوات حقوق الملكية.

يقوم الصندوق باستمرار بتقييم تصنيف الوحدات القابلة للاسترداد. في حال ما إذا استوفت الوحدات القابلة للاسترداد كافة الخصائص والشروط حسب المعايير الدولية للتقرير المالي، فسيقوم الصندوق بتصنيفها كمطلوبات مالية وقياسها بالقيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف، مع أي اختلافات من القيمة الدفترية السابقة تثبت في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات.

(٢) المتاجرة بالوحدات

إن وحدات الصندوق متاحة للشراء فقط في المملكة العربية السعودية لدى شركه كسب المالية من قبل أشخاص طبيعيين أو اعتباريين. يتم تحديد حقوق الملكية للصندوق في يوم التقييم بقسمة حقوق الملكية (القيمة العادلة لمجموع الموجودات ناقصا المطلوبات) على إجمالي عدد الوحدات القائمة في يوم التقييم ذي الصلة.

٧-٢ الضريبة / الزكاة

لم يتم تكوين مخصص للزكاة أو ضريبة الدخل في القوائم المالية المرفقة، حيث أن الزكاة أو ضريبة الدخل، إن وجدت، ستكون التزاما على حاملي الوحدات وليس علي الصندوق.

٨-٢ مستحقات ومطلوبات أخرى

يتم الاعتراف بالمطلوبات للمبالغ الواجب دفعها مقابل البضائع المستلمة أو الخدمات المؤاده سواء صدرت عنها فواتير للصندوق أم لم. لم. تقيد المستحقات والمطلوبات الأخرى مبدئيا بالقيمة العادلة وتقاس لاحقا باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي

صندوق مدينة كسب - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ إبريل ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٩-٢ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق التزام حالي (قانوني أو حكومي) ناتجاً عن حدث في الماضي، ومن المتوقع حدوث تدفق خارج للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن تقدير الالتزام بدرجة يعتمد عليها. الالتزام المحتمل هو التزام حالي نشأ عن أحداث في الماضي ولم يتم الاعتراف به لأنه ليس من المتوقع أن يكون هناك تدفقاً خارجاً للمنافع الاقتصادية للصندوق لتسوية هذا الالتزام أو لا يمكن قياس قيمته بطريقة يمكن الاعتماد عليها بصورة كافية ولا يقوم الصندوق بالاعتراف بالالتزام المحتمل وبدلاً من ذلك يتم الإفصاح عن الالتزام المحتمل في الإيضاحات المتممة للقوائم المالية. عندما يكون هناك عدد من الالتزامات المتشابهة، يتم تحديد درجة توقع وجود التدفق الخارج المطلوب للسداد أو التسوية عن طريق الأخذ في الاعتبار كافة عناصر الالتزام، ويتم الاعتراف بالمخصص على الرغم من الاحتمال الخاص بالتدفق الخارج لأي بند قد يكون صغيراً، إلا أنه من المتوقع أن يكون التدفق الخارج للموارد مطلوب لتسوية كافة عناصر الالتزام. عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود هاماً، فإن قيمة المخصص هي القيمة الحالية للتدفقات المتوقعة أن يتم طلبها لتسوية الالتزام باستخدام معدل الخصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للالتزام ويتم الاعتراف بالزيادة في القيمة الدفترية للمخصص من فترة لأخرى لتعكس مرور الوقت كتكلفة اقتراض في قائمة التغيرات في صافي أصول التصفية العائده الي حاملي الوحدات.

١٠-٢ الاجتهادات والتقديرات المحاسبية الهامة

ان اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الصندوق القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. ان هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر ايضا على الايرادات والمصروفات والمخصصات وبشكل خاص يتطلب من ادارة الصندوق القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ واوقات التدفقات النقدية المستقبلية الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. ان التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وان النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في اوضاع وظروف تلك التقديرات. وبالرغم من أن هذه التقديرات مبنية على أفضل المعلومات والأحداث الحالية المتوفرة لدى الإدارة بتاريخ إعداد القوائم المالية، إلا أن النتائج الفعلية النهائية قد تختلف عن هذه التقديرات. فيما يلي توضيحاً لأهم التقديرات وحالات عدم التأكد والأحكام الهامة عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها أثر هام على المبالغ الظاهرة في القوائم المالية، والتي تم إدراجها في الإيضاحات.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

القيمة العادلة هو المبلغ الذي يتم استلامه عند بيع إحدى الموجودات أو دفعه لتحويل إحدى المطلوبات في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. تستخدم الشركة التسلسل الهرمي التالي لتحديد والكشف عن القيمة العادلة للأدوات المالية حسب أسلوب التقييم:

- المستوى ١: أسعار غير معدلة مدرجة في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- المستوى ٢: أساليب تقييم أخرى تستعمل مدخلات لها تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة التي تكون ملحوظة، بشكل مباشر أو غير مباشر؛
- المستوى ٣: أساليب تعتمد على توفير مدخلات لا تعتمد على معلومات السوق القابلة للملاحظة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر.

يتم قياس القيمة العادلة لبند الموجودات أو بند المطلوبات باستخدام الافتراضات التي سوف يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير بند الموجودات أو ببند المطلوبات، على افتراض أن المشاركين في السوق يتصرفون على أساس مصلحتهم الاقتصادية.

صندوق مدينة كسب - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إن قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية يأخذ بعين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق مزايا اقتصادية باستخدام بند الموجودات بأعلى وأفضل استخدام له أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق الذي سوف يستخدم بند الموجودات بأعلى وأفضل استخدام له.

١١-٢ الاستثمارات والموجودات المالية

تظهر الاستثمارات والموجودات المالية في الصناديق الاستثمارية وعقود المراقبة والأوراق المالية المتداولة بالقيمة العادلة لها والتي يتم تحديدها من قبل الجهات التي تدير هذه الاستثمارات في قائمة التغيرات في صافي أصول التصفية العائدة إلى حاملي الوحدات أما الاستثمارات في الأوراق المالية غير المتداولة فتظهر بالتكلفة، وتم تبويب تلك الاستثمارات وفقاً للسياسات المحاسبية المعتمدة والمتوافقة مع المادة رقم (٤) من المعايير المحاسبية على الاستثمار في الأوراق المالية الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

- أوراق مالية تحفظ إلى تاريخ الاستحقاق: وتشمل الصكوك حيث تظهر في قائمة صافي الأصول على أساس التكلفة المعدلة بمقدار الاستنفاد في العلاوة أو الخصم.
- أوراق مالية للإتجار: وتشمل صناديق وعقود المراقبة والمضاربة حيث تظهر في قائمة صافي الأصول بالقيمة العادلة لها والتي يتم تحديدها من قبل الجهات التي تدير هذه الاستثمارات ويتم تسجيل مكاسب أو خسائر التقييم غير المحقق من تلك الاستثمارات في قائمة التغيرات في صافي أصول التصفية العائدة إلى حاملي الوحدات.

١٢-٢ إثبات الإيراد

يتم إثبات الإيرادات عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى الصندوق منافع اقتصادية ويكون بالإمكان قياسها بصورة موثوقة بها بغض النظر عن موعد الدفع. تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المحصل بعد خصم الضرائب والحسومات، يتم الاعتراف بالإيرادات توزيع أرباح الاستثمارات بعد أن يعلن حق المساهمين في استلام دفعات الأرباح ويكون هناك احتمالية للحصول على منافع اقتصادية ويمكن قياس مبلغ الإيراد بشكل موثوق.

١٣-٢ المصروفات

يتم قياس واثبات المصروفات في الفترة المحاسبية التي تكبدت فيها تلك المصروفات. يتم توزيع تلك المصروفات التي تستفيد منها أكثر من فترة محاسبية على تلك الفترات بالتناسب.

١٤-٢ أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى

أتعاب الحفظ

- ٢٪ سنوياً تدفع بشكل ربع سنوي نهاية كل ربع سنة من صافي قيمة أصول الصندوق حسب القيمة الدفترية لها وقد توقف مدير الصندوق عن تقاضي رسوم الإدارة والحفظ من تاريخ ١٥ يونيو ٢٠١٦ م.

١٥-٢ صافي الموجودات

يتم احتساب صافي قيمة الموجودات لكل وحدة تم الإفصاح عنها في القوائم المالية عن طريق قسمة حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات المدرجة في قائمة صافي الأصول على عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة.

صندوق مدينة كسب - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٦-٢ العقارات الاستثمارية

تصنف العقارات المخصصة لأغراض الإيجار أو ارتفاع قيمتها الراسمالية كعقارات استثمارية. وتقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة نقصا أى استهلاك متراكم واي خسائر ناشئة عن الانخفاض في القيمة. ويحمل الاستهلاك وفقا لطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة ٣٠ سنة.

ولا يحمل الاستهلاك على الأراضي والأعمال الراسمالية قيد التنفيذ.

وتراجع دوريا الأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك لضمان أن طريقة الاستهلاك ومدته تتماشى والنموذج المتوقع من المنافع الاقتصادية من هذه الأصول.

ويحدد مدير الصندوق في كل تاريخ قوائم مالية فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن العقارات الاستثمارية تعرضت للانخفاض في القيمة. وعما تتجاوز القيمة الدفترية لعقار استثماري قيمته القابلة للاسترداد، يعترف بالخسارة الناشئة عن الانخفاض في القيمة ضمن قائمة التغيرات في صافي أصول التصفية العائده الي حاملي الوحدات. وتمثل القيمة القابلة للاسترداد صافي سعر بيع الاستثمار العقاري أو قيمته قيد الاستخدام، أيهما أعلى ويمثل صافي سعر البيع القيمة القابلة للحصول عليها من بيع عقار استثماري في معاملة سوقية تجارية ناقصا التكاليف ذات العلاقة، فيما تمثل القيمة قيد الاستخدام القيمة الحالية من التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية المتوقعة نشونها من استمرارية استخدام الاستثمار العقاري ومن بيعه في نهاية عمره الإنتاجي.

يسجل عكس قيد مخصص الخسائر الناشئة عن الانخفاض في القيمة المتعرف به في السنوات السابقة عند وجود مؤشر يدل على أن الخسائر الناشئة عن الانخفاض في القيمة المعترف بها للاستثمار العقاري لم تعد موجودة أو نقصت.

صندوق مدينة كسب - تحت التصفية

(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)

(مدار من قبل شركة كسب المالية)

الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يُذكر خلاف ذلك)

٣- نقد وما يعادله

٢٠٢٢	٢٠٢٣
١,٠١٤,٥٤٤	١٩,٩٠٦,٠٥٥
١,٠١٤,٥٤٤	١٩,٩٠٦,٠٥٥

نقد لدى البنوك*

* الأرصده النقدية محفوظة في حسابات جارية لدى البنوك و لا يحقق الصندوق أرباح من هذه الحسابات الجارية

٤- إستثمارات عقارية

الإجمالي	مباني	أراضي
١٩٧,٤٨٦,٠٣٤	١٢٨,٩٨١,٢٣١	٦٨,٥٠٤,٨٠٣
(١٩٧,٤٨٦,٠٣٤)	(١٢٨,٩٨١,٢٣١)	(٦٨,٥٠٤,٨٠٣)
-	-	-
١٢,٩٠٠,٠٠٠	١٢,٩٠٠,٠٠٠	-
٣,٧٦٢,٥٠٠	٣,٧٦٢,٥٠٠	-
(١٦,٦٦٢,٥٠٠)	(١٦,٦٦٢,٥٠٠)	-
-	-	-
-	-	-
١٨٤,٥٨٦,٠٣٤	١١٦,٠٨١,٢٣١	٦٨,٥٠٤,٨٠٣

التكلفة :

رصيد ١ مايو ٢٠٢٢

الاستبعادات

الرصيد في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣

الإستهلاك المتراكم :

رصيد ١ مايو ٢٠٢٢

الإضافات

الاستبعادات

الرصيد في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣

صافي القيمة الدفترية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣

صافي القيمة الدفترية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٢

قام مدير الصندوق بتاريخ ١٥ مارس ٢٠٢٣م ببيع مجمع مدينة كسب حيث بلغت القيمة البيعية للإستثمارات العقارية مبلغ ١٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتم اثبات الفرق بين القيمة البيعية وصافي القيمة الدفترية للإستثمارات العقارية (١٨٠,٨٢٣,٥٣٤) ريال سعودي) كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣م بمبلغ ٩,١٧٦,٤٦٦ ريال سعودي سجلت بحساب أرباح بيع إستثمارات عقارية

صندوق مدينة كسب - تحت النصفية
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يُذكر خلاف ذلك)

٥- دفعات مقدمة للمقاولين

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٥,٤٠٥,٦٨٤	٤,٩٤٦,٧٢١	مقاولي الباطن
-	(٤,٩٤٦,٧٢١)	دين معدوم
(٤,٩٤٦,٧٢١)	-	مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة
٤٥٨,٩٦٣	-	
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٤,٩٤٦,٧٢١	٤,٩٤٦,٧٢١	رصيد ١ مايو
-	(٤,٩٤٦,٧٢١)	دين معدوم
٤,٩٤٦,٧٢١	-	الرصيد في ٣٠ إبريل

وكانت الحركة على المخصص كالتالي:

بناء على قرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٥ أبريل ٢٠٢٣ قام مدير الصندوق (شركة كسب المالية) بإعدام رصيد ٤,٩٤٦,٧٢١ ريال والمخصص المرتبط به.

٦- القرض

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٥٠,١٩٥,١١٨	٤٨,٠٧٥,٤٢٦	الرصيد في ١ مايو
١,٥١٠,٦٨٧	٢,٣١٥,٩١٧	الفوائد المحملة خلال السنة
(٣,٦٣٠,٣٧٩)	(٥٠,٣٩١,٣٤٣)	المسدد خلال السنة
٤٨,٠٧٥,٤٢٦	-	الرصيد في ٣٠ أبريل "متداول"

بتاريخ ٢٩ أغسطس ٢٠١٣ 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 ٢٠٢١م إلى مبلغ ٥٠,١٩٥,١١٨ ريال سعودي يسدد على أقساط ربع سنوية في نهاية كل ربع ابتداءً من ١٠ مايو ٢٠٢١م حتى ٣١ مايو ٢٠٢٦م بهامش ربح سعر الساييور + ٣% سنوياً.

تتضمن ضمانات القرض في الاتي:

- أ- كفالة غرم وأداء تضامنية من السادة/ شركة المرافق المحدودة (سجل تجاري ١٠١٠١٨٥٦٢٩).
 - ب- كفالة غرم وأداء تضامنية من السادة/ شركة كسب القابضة (سجل تجاري ١٠١٠٤١٥١٢٧).
 - ج- كفالة غرم وأداء تضامنية من السيد/ عثري بن سعد بن مزعل العثري (سجل مدني رقم: ١٠٥٢٥٩٣٦٨٦) والسيد سعد بن صنيان بن عثري بن هديب (سجل مدني رقم: ١٠٤١٩٢١٧٧٤).
 - د- رهن عقاري بقيمة ٥٥,٢١٤,٦٢٩ ريال سعودي برقم صك ٤١.١٢٣٠٣٠١٧٢.
- خلال عام ٢٠٢٣ قامت شركة كسب المالية (مدير الصندوق) بإغلاق اتفاقية التسهيلات الإسلامية المصرفية مع البنك الأهلي التجاري وسداد الرصيد المستحق.

٧- مستحق لأطراف ذات علاقة

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٩,٩٤٦,٥٣٣	٩,٨٦٨,٥٥٢	جاري شركة كسب المالية
٨٣٤,٧٢١	٨٣٤,٧٢١	جاري شركة فخامة البناء
٤,٤٢٦,٠٨٣	٤,٣٩٦,٠٨٣	شركة كسب المالية - أتعاب إدارة مستحقة
١٥,٢٠٧,٣٣٧	١٥,٠٩٩,٣٥٦	

صندوق مدينة كسب - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يُذكر خلاف ذلك)

٨- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٤,١٧٦,٩١١	٤,٧٧٧,٩٤٩	ضمانات محتجزة من المقاولين
٢,٦٣٥,٠٢٩	-	مقاولي الباطن
٢٩٠,٠٥٠	-	تأمينات ايجار مستردة
٨,٦٢٥	٢٨,٧٥٠	مصروفات التدقيق المستحقة
٩٦,٧٠٠	-	أخرى
٧,٢٠٧,٣١٥	٤,٨٠٦,٦٩٩	

٩- عملاء دفعات مقدمة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢,٢٤٤,٦٠٢	-	ايجارات فلل مقدمة
٢,٢٤٤,٦٠٢	-	

١٠- تكلفة تشغيل مجمع مدينة كسب

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٣,٤٧٩,٦٤٥	٣,٧٤٣,٤٨٩	مصروفات صيانة وتشغيل
٢,٠٣٨,٩٣٥	-	اتعاب إدارة مشغل المجمع السكني
٢٦٣,٧٣٠	٣٤٣,٤٤٧	مصروفات حراسات أمنية
٢٨٨,١٥٠	٧٣٠,٩٨١	مصروفات رواتب وعمولات
٥٢,٨٤٨	-	مصروفات تأمين ضد المخاطر
٦,١٢٣,٣٠٨	٤,٨١٧,٩١٧	

١١- مصروفات عمومية وإدارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	مصروفات اعضاء مجلس الادارة
٣,٨٢٤	-	مصروفات تداول
٢٤,٨١٧	١٩,٥٠٥	عمولات بنكية
١٦٩,٠٠٠	-	عمولات التسويق
-	٤٨,٣٠٠	مصروفات تقييم المشروع
٤,٣٧٥	-	مصروفات هيئة السوق المالية
-	٤٦,١٢٥	مصروفات التدقيق
١٥١,٩٠٨	٢٤,٧٦٣	مصروفات القيمة المضافة
-	١١٣,٠٨٦	مصروفات الكهرباء
٣٦٣,٩٢٤	٢٧١,٧٧٩	

صندوق مدينة كسب - تحت التصفية

(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)

(مدار من قبل شركة كسب المالية)

الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣م

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢ - إدارة المخاطر:

الأدوات المالية وإدارة المخاطر

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

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 العملة. تتضمن الأدوات المالية المعروضة ضمن قائمة صافي الأصول 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 صافي الأصول 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. تقيد 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 مربحة وتوزيعات أرباح مستحقة وذمم دائنة لمدير الصندوق إن القيمة العادلة لهذه الأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

١٣ - الأحداث اللاحقة

وفقاً لخطاب مدير الصندوق بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٣م وبالإشارة إلى الفقرة (ل) من المادة الثالثة والأربعون من لائحة صناديق الإستثمار العقاري "إنهاء الصندوق وتصفيته" قام مدير الصندوق بإشعار هيئة السوق المالية بأنه تم بيع أصول الصندوق بتاريخ ١٥ مارس ٢٠٢٣م وقد قام مدير الصندوق بسداد مستحقات مالكي الوحدات وإيداعها بحساباتهم الإستثمارية لدى شركة كسب المالية (مدير الصندوق) بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠٢٣م، وقد قام مدير الصندوق بسداد وتسوية جميع المصروفات والالتزامات ماعدا الإلتزامات الظاهرة بقائمة صافي الأصول البالغة ١٩,٩٠٦,٠٥٥ ريال سعودي كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣م وبالتالي لم يتم إعداد حساب تصفية الصندوق.

صندوق مدينة كسب - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٤- إعادة التبويب
أعيد تبويب أرقام مقارنة السنة السابقة لتتوافق مع السنة الحالية.

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

١٦- اعتماد القوائم المالية
تم اعتماد القوائم المالية لصندوق مدينة كسب - تحت التصفية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٣ م من قبل مدير الصندوق بتاريخ ٢١ يونيو ٢٠٢٣ م الموافق ٣ ذو الحجة ١٤٤٤ هـ.

صندوق مدينة كسب
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
الحساب الختامي (حساب التصفية) وتقرير المراجع المستقل
للفترة من ١ مايو ٢٠٢٣م حتي ٢٠ يونيو ٢٠٢٣م

صندوق مدينة كسب
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)
الحساب الختامي (حساب التصفية) وتقرير المراجع المستقل
للفترة من ١ مايو ٢٠٢٣م حتي ٢٠ يونيو ٢٠٢٣م

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</u>
٢-١	تقرير المراجع المستقل
٣	الحساب الختامي (حساب التصفية)
٤	إيضاحات حول الحساب الختامي (حساب التصفية)

تقرير المراجع المستقل

السادة / شركة كسب المالية - مدير صندوق مدينة كسب
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق)

الرياض، المملكة العربية السعودية

التقرير حول مراجعته الحساب الختامي (حساب التصفية)
الرأي

لقد راجعنا الحساب الختامي (حساب التصفية) لصندوق مدينة كسب (صندوق استثمار عقاري عام مغلق) ("الصندوق") للفترة من ١ مايو ٢٠٢٣ م حتى ٢٠ يوليو ٢٠٢٣ م والإيضاحات المرفقة بهذا الحساب، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ منه. وفي رأينا، فإن الحساب الختامي (حساب التصفية) المرفق للفترة من ١ مايو ٢٠٢٣ م حتى ٢٠ يوليو ٢٠٢٣ م يعرض بشكل عادل وفقاً لمعيار "التقرير المالي على أساس التصفية: المبادئ ومتطلبات الإثبات والقياس والعرض والإفصاح" المعتمد في المملكة العربية السعودية المبين في الإيضاح رقم (٣).

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة الحساب الختامي" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للحساب الختامي، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

لفت انتباه - الأساس المحاسبي

نود إن نلفت الانتباه الي الإيضاح رقم (٣) المرفق بالحساب الختامي (حساب التصفية)، الذي يوضح الأساس المحاسبي. وقد تم إعداد الحساب الختامي (حساب التصفية) بغرض تصفيه الصندوق وفقاً لقرار مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٣ أغسطس ٢٠٢٢ م ووفقاً الخطاب الصادر من هيئة السوق المالية رقم ٢٠٢٣/٠٧ بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٣ ونتيجة لذلك، فإن الحساب الختامي (حساب التصفية) قد لا يكون مناسباً لأغراض أخرى. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر

مسؤوليات مدير الصندوق عن إعداد الحساب الختامي (حساب التصفية)

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد الحساب الختامي وعرضه بشكل عادل وفقاً لمعيار "التقرير المالي على أساس التصفية: المبادئ ومتطلبات الإثبات والقياس والعرض والإفصاح" المعتمد في المملكة العربية السعودية، وهو المسؤول عن الرقابة الداخلية التي يراها أنها ضرورية لتمكينه من إعداد الحساب الختامي (حساب التصفية) خالي من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة الحساب الختامي (حساب التصفية)

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا الحساب الختامي (حساب التصفية) ككل تخلص من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرى عند وجوده.

ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس الحساب الختامي (حساب التصفية).

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

تقرير المراجع المستقل "تتمة"

مسؤوليات المراجع عن مراجعة الحساب الختامي (حساب التصفية) (تتمة)

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في الحساب الختامي (حساب التصفية)، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ، أو تزوير، أو إغفال ذكر متعمد، أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية بالصندوق.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- تقييم العرض العام للحساب الختامي (حساب التصفية) وهيكله ومحتواه، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كان الحساب الختامي (حساب التصفية) يعبر عن المعاملات والأحداث التي يمثلها بطريقة تحقق العرض العادل وفقاً لمعيار "التقرير المالي على أساس التصفية: المبادئ ومتطلبات الإثبات والقياس والعرض والإفصاح".

عن الخراشي وشركاه



عبد الله سليمان المسند
ترخيص رقم (٤٥٦)



الرياض في:

التاريخ: ٠٨ أغسطس ٢٠٢٣ م
الموافق: ٢١ محرم ١٤٤٥ هـ

للفترة من ١ مايو ٢٠٢٣م
حتي ٢٠ يونيو ٢٠٢٣م
ريال سعودي

١٩,٩٠٦,٠٥٥
-
-
١٥,٠٩٩,٣٥٦
٤,٨٠٦,٦٩٩
-
-

أرصدة لدى البنوك كما في ١ مايو ٢٠٢٣م

يضاف:

المبالغ المستلمة

إجمالي متحصلات التصفية

يخصم:

المدفوع لأطراف ذات علاقة

المدفوع لمصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

إجمالي مدفوعات التصفية

أرصدة لدى البنوك كما في ٢٠ يونيو ٢٠٢٣م

اعتماد مدير الصندوق

١- التنظيم والأنشطة الرئيسية

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.

٢- عنوان مدير الصندوق هو كالتالي:

كسب المالية - طريق العليا - صندوق بريد ٣٩٥٧٣٧ - الرياض ١١٣٧٢ - المملكة العربية السعودية

يهدف الصندوق إلى تنمية أموال حاملي الوحدات على المدى المتوسط من خلال شراء قطعة أرض شرق مدينة الرياض وبناء مجمع سكني متكامل ومن ثم تأجيرها 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.

٣- إعداد الحساب الختامي (حساب التصفية)

تم إعداد الحساب الختامي (حساب التصفية) للفترة من ١ مايو ٢٠٢٣ م حتى ٢٠ يوليو ٢٠٢٣ م وفقاً لمعيار "التقرير المالي على أساس التصفية: المبادئ ومتطلبات الإثبات والقياس والعرض والإفصاح" المعتمد في المملكة العربية السعودية وذلك وفقاً لقرار مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٣ أغسطس ٢٠٢٢ م ووفقاً للخطاب الصادر من هيئة السوق المالية رقم ٢٠٢٣/٠٧ بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٣ بالموافقة على تصفيه الصندوق.

٤- تصفية الصندوق

- بناء على اجتماع حاملي وحدات صندوق مدينة كسب "الصندوق" بتاريخ ٢٦ يوليو ٢٠٢٢ م الموافق ٢٧ ذي الحجة ١٤٤٣ هـ فقد قرر حاملي وحدات صندوق مدينة كسب - تحت التصفية "الصندوق" على عدم الموافقة على تمديد مدة الصندوق الي ١٥ أغسطس ٢٠٢٣ م الموافق ٢٥ محرم ١٤٤٥ هـ والاستمرار في تشغيله بهدف الحصول على عرض أفضل من العروض الواردة الي مدير الصندوق حالياً او العمل على ادراج وحدات الصندوق في السوق الموازي (نمو) بما يتوافق مع اللوائح والأنظمة .

- بتاريخ ٣ أغسطس ٢٠٢٢ م الموافق ٥ محرم ١٤٤٤ هـ وافق مجلس ادارة الصندوق على خطة إنهاء وبيع مشروع صندوق مدينة كسب - تحت التصفية "الصندوق" وتوزيع متحصلات التصفية وفقاً لهذه الخطة ، وجاري العمل عليها في الوقت الحالي ، وذلك يعتبر الصندوق في حكم إنهاء أعماله وتحت التصفية .

- وفقاً لخطاب مدير الصندوق بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٣ م وبالإشارة إلى الفقرة (ل) من المادة الثالثة والأربعون من لائحة صناديق الاستثمار العقاري "إنهاء الصندوق وتصفيته" قام مدير الصندوق بإشعار هيئة السوق المالية بأنه تم بيع أصول الصندوق بتاريخ ١٥ مارس ٢٠٢٣ م وقد قام مدير الصندوق بسداد مستحقات مالكي الوحدات وإيداعها بحساباتهم الاستثمارية لدى شركة كسب المالية (مدير الصندوق) بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠٢٣ م، وقد قام مدير الصندوق بسداد وتسوية جميع المصروفات والالتزامات ماعدا الالتزامات الظاهرة بقائمة صافي الأصول البالغة ١٩,٩٠٦,٠٥٥ ريال سعودي كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ م ، وفي خلال فترة التصفية من ١ مايو ٢٠٢٣ م حتي تاريخ التصفية في ٢٠ يونيو ٢٠٢٣ م تم سداد كافة الالتزامات المستحقة على الصندوق من حساب النقد لدي البنوك وعلية تمت تصفية الصندوق .

- لا يوجد أي مبالغ مستحقة على الصندوق في نهاية فترة التصفية.
- لا يوجد أي مبالغ مستحقة لحاملي الوحدات في نهاية فترة التصفية.
- لا يوجد أي مبالغ مستحقة على الصندوق لهيئة والضريبة والجمارك أو الجهات الحكومية الأخرى.
- تمت تصفية الحساب البنكي للصندوق وتوزيع الفائض على حاملي الوحدات بنسبة ملكية كل مالك.
- تم إعداد الحساب الختامي من قبل مدير الصندوق بعد تصفية جميع أصول والتزامات الصندوق وتم المصادقة عليه من قبل جميع مالكي الوحدات .

- يقر حاملي الوحدات في صندوق مدينة كسب (صندوق استثمار عقاري عام مغلق) بأنه لا يوجد أي التزامات على الصندوق تجاه الغير وأنه تمت تسوية كامل حقوق مالكي الوحدات مقابل بعضه البعض، وفي حال ظهور أي التزامات مستقبلية على الصندوق يتم تسويتها من قبل حاملي الوحدات مجتمعين، وبعد هذا تأكيداً من حاملي الوحدات بذلك.

- كما تعهد مدير الصندوق باستكمال الإجراءات النظامية وشهر محضر انتهاء التصفية وشطب الصندوق من هيئة السوق المالية .