



التقرير السنوي لصندوق كسب الفرص العقارية 2024م

للسنة المنتهية في 2024/04/30م



أ. معلومات صندوق الاستثمار

1. اسم صندوق الاستثمار:
صندوق كسب فرص العقارية
2. نوع الصندوق:
صندوق عام مغلق
3. تاريخ إنشاء الصندوق:
2011/08/14
4. أهداف وسياسات الاستثمار وممارساته:
يهدف الصندوق الى تحقيق عوائد رأسمالية وتوزيع رأسمالية وتوزيع دخل على المدى الطويل وذلك من خلال الاستثمار في القطاع العقاري.
5. سياسة توزيع الدخل والأرباح:
لا يوجد
6. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق حالياً :
فرصة أرض أحياد السد
فرصة أرض الطائف
7. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها (إن وجدت):
لا يوجد
8. توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة (إن وجدت):
لا ينطبق
9. نسبة الإيجار لكلاً من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق:
لا ينطبق

10. تقارير مدير الصندوق:

تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل.

11. وصف المؤشر الاسترشادي للصندوق- حيثما ينطبق- والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة:

لا ينطبق

ب. أداء الصندوق

1. جدول مقارنة أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة أو منذ التأسيس

البند	2024	2023	2022
صافي قيمة اصول الصندوق نهاية كل سنة مالية	13,891,482	14,247,383.23	13,880,764
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية	8.48	8.69	8.47
أعلى و أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية	أعلى	أقل	أعلى
	أقل	أقل	أقل
	8.48	8.44	9.58
	8.44	8.69	8.47
عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية	1,638,612.40	1,638,612.40	1,638,612.40
توزيع الدخل لكل وحدة	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول	2.45%	1.54%	2.15%
نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق

2. سجل يغطي أداء ما يلي:

● العائدة الإجمالي لسنة واحدة وثلاث سنوات وخمس سنوات أو منذ التأسيس:

سنة	ثلاث سنوات	خمس سنوات
(%2.5)	0.08%	8.65%

● العائدة الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية أو منذ التأسيس:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
%12.94	%12.45	(%6.94)	(%5.6)	(%29.8)	%12.59-	(%1.49)	%4.17	%4.21	%2.64	(%2.5)

● جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف

خارجية على مدار العام

0.21%	28,750	مصاريف عموميه واداريه
0.10%	14,375	أتعاب تدقيق الحسابات مستحقه
0.50%	70,000	أتعاب مجلس الإدارة مستحقه
.029%	40,700	أتعاب التثمين
0.03%	3,750	أتعاب مستحقه
0.02%	3,000	القيمة المضافة
1.16%	160,575	الإجمالي

- إذا حدثت تغييرات أساسية أو غير أساسية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق لا يوجد
- تقرير مجلس إدارة الصندوق:
تم عقد إجتماع مجلس الادارة وتم مناقشة سير اعمال الفرص القائمة واخر مستجدياتها.
- بيان العمولات الخاصة:
لا يوجد عمولات خاصة حصل عليها مدير الصندوق.
- 3. ممارسات التصويت السنوية على أن تحتوي اسمَ المصدر وتاريخ الجمعية العمومية وموضوع التصويت وقرار التصويت (موافق / غير موافق / الامتناع من التصويت).
- تقييم المخاطر:

تمثل المخاطر الاقتصادية بتدهور الوضع الاقتصادي الكلي وتأثيره سلباً على اداء وقيمة الاصول الاساسية وبالتالي اداء الصندوق ومثال ذلك آثار جائحة كوفيد 19 وما تبعه من آثار سلبية على الاقتصاد الكلي واداء الصندوق.	المخاطر الاقتصادية
عدم التزم الصندوق ومدير الصندوق بالقوانين والانظمة واللوائح والتي تشمل المخاطر القانونية والتنظيمية.	مخاطر الالتزام

مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الصندوق على تسوية التزاماته مثل الديون والنفقات التشغيلية عند استحقاقها.	مخاطر السيولة
قد يضطر مدير الصندوق الى الحصول على تمويل للقيام بالاعمال التطويرية والانشائية ، وقد يؤدي عدم تمكن الصندوق من سداد الالتزامات التمويلية في اوقاتها المحددة لتراكم تلك الالتزامات وبالتالي التأثير السلبي على العائد الكلي لإداء الصندوق.	مخاطر التمويل
هي الخطر المتمثل في عدم اداء الاصول الاساسية كما هو متوقع بسبب عوامل خاصة بالصندوق مما يؤدي بالتالي الى انخفاض العوائد على مالكي الوحدات.	مخاطر الاداء
هي المخاطر المتعلقة بالمنافسة في السوق العقاري بالمنطقة ومخاطر انخفاض قيمة العقارات لظروف السوق في المملكة العربية السعودية.	المخاطر المتعلقة بالقطاع العقاري
تنشأ تلك المخاطر من تصفية الصندوق في اوقات من الممكن ان تؤثر سلباً على قيمة الوحدات المملوكة، وخاصة اذا تقرر التصرف فيها بالبيع بسعر يعتقد مدير الصندوق انه لا يمثل القيمة العادلة لها.	مخاطر التصفية

ت. مدير الصندوق

1. اسم وعنوان مدير الصندوق.

- يقع مقر شركة قيمة المالية الرئيس في مدينة الرياض – حي النفل ، طريق الملك عبدالعزيز 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

ث. أمين الحفظ

1. اسم أمين الحفظ، وعنوانه:

شركة الأول كابيتال ترخيص هيئة السوق المالية برقم 37-14187
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.

ج. 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 قيمة 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 SIDF عمل على تأسيس وإدارة وتصفية أكثر من 13 صندوق عقاري- خاص/عام - منها مشاريع اسكانية وفندقية وتجارية وتطوير اراضي خام. اضافة الى مهامه في قيمة، 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 قيمة الأسهم السعودية	صندوق قيمة للتوزيعات	صندوق قيمة للطروحات الأولية	صندوق قيمة لأسواق النقد	صندوق قيمة الفرص العقارية
أ. ماجد الهديب	عضو	عضو	عضو	عضو	عضو

د. أحمد المحييميد	عضو	عضو	عضو	عضو	عضو مستقل
د. عبد العزيز الدغيشم	عضو				

ج. 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.

خ. القوائم المالية:

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

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٤ م

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)

فهرس القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٤ م

المحتويات	رقم الصفحة
تقرير المراجع المستقل	٢-١
قائمة صافي الأصول	٣
قائمة التغيرات في صافي أصول التصفية العائدة إلي حاملي الوحدات	٤
إيضاحات حول القوائم المالية	١١-٥

"تقرير المراجع المستقل"

إلى السادة حملة الوحدات في صندوق كسب الفرص العقارية - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)

الرأي

لقد راجعنا قائمة صافي الأصول لصندوق كسب الفرص العقارية - تحت التصفية "صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل" - ("الصندوق") المدار من قبل شركه كسب المالية ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٤م وقائمة التغيرات في صافي أصول التصفية العائدة الي حاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى حول القوائم المالية المرفقة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، صافي الأصول للصندوق كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٤م 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 بالمراجعة وفقا 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 وفقا لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لتلك القواعد. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

لفت انتباه

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (٦-١) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المرفقة، والذي يشير تفصيلا إلى الظروف والأحداث التي أدت إلى عدم الموافقة على تمديد مدة الصندوق، بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٣م قام مدير الصندوق بإشعار هيئة السوق المالية بخطة وإجراءات إنهاء وتصفية الصندوق الذي انتهت مدته بتاريخ ٧ يناير ٢٠٢٣م وذلك بناء على موافقة مجلس إدارة الصندوق على الخطة وفقا للقرار الموقع بتاريخ ٤ يناير ٢٠٢٣م حيث سيقوم مدير الصندوق بإنهاء بيع الاستثمارات المتبقية وتوزيع متحصلات التصفية وفقا لهذه الخطة، والتي كان من المقرر انتهائها في بداية شهر يوليو ٢٠٢٣م ونتيجة لتأجيل موعد بيع بعض الإستثمارات طبقا للمراسلات مع هيئة سوق المال ونتيجة لذلك لم يتم الانتهاء من خطة التصفية، ولم يتم الانتهاء من اجراءات تمديد فترة الصندوق بعد. وعليه تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق على أساس عدم تطبيق فرض الاستمرارية. ولم يتم إبداء رأي 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 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 ومتطلبات أحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق، وهي مسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف 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 تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، إلا أنه ليس ضمانا على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائما عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهريّة، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناء على هذه القوائم المالية.

تقرير المراجع المستقل (تتمه)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمه)

وكجزء من المراجعة، وفقا 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 وملائمة 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.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقا 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.

عن الخراشي وشركاه



عبد الله سليمان المسند
ترخيص رقم (٤٥٦)



الرياض في :

التاريخ: ٣١ يوليو ٢٠٢٤م

الموافق: ٢٥ محرم ١٤٤٦هـ

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
قائمة صافي الأصول
كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٤
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	
			الموجودات
٤,٩٦٣	٤,٩٦٣	٤	نقد وما يعادله
١٠,٤٧٠,٧٩٩	١٠,٥٩٣,٣١١	٥	إستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣,٦٤١,٨٤٥	٣,٦٤١,٨٤٥	٦	إستثمارات عقارية
-	-	٧-ب	مستحق من طرف ذو علاقة
-	-	٨	إيرادات مستحقة
١٤,١١٧,٦٠٧	١٤,٢٤٠,١١٩		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
١٧٣,٦٨٦	٢٦٠,٥١١	٧-ج	مستحق لطرف ذو علاقة
١٠٢,٥٠٠	٨٨,١٢٥	٩	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٧٦,١٨٦	٣٤٨,٦٣٦		إجمالي المطلوبات
١٣,٨٤١,٤٢١	١٣,٨٩١,٤٨٣		صافي موجودات التصفية العائدة لحاملي الوحدات
١,٦٣٨,٦١٢	١,٦٣٨,٦١٢		عدد الوحدات القائمة (وحدة)
٨,٤٥	٨,٤٨		قيمة الوحدة بالريال السعودي

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
قائمة التغيرات في صافي أصول التصفية العائده الي حاملي الوحدات
للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٤
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يُذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح
٩١٥,٩٨٥	١٢٢,٥١٢	٥ أرباح غير محققة من إستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٦٧٤,٠٢٥)	(٩٩,٥٠٥)	٦ إضمحلال إستثمارات عقارية
(١١١,٨٤٠)	(٧٢,٤٥٠)	١٠ مصروفات عمومية وإدارية
(٣٠٦,٤٥٨)	-	١١ مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
١٦٥,٨٦٩	-	١٢ إيرادات أخرى
(١٠,٤٦٩)	(٤٩,٤٤٣)	صافي (النقص) / الزيادة في صافي أصول التصفية
١٣,٩٥١,٣٩٥	١٣,٩٤٠,٩٢٦	صافي أصول التصفية العائده الي حاملي الوحدات في ١ مايو
١٣,٩٤٠,٩٢٦	١٣,٨٩١,٤٨٣	صافي أصول التصفية العائده الي حاملي الوحدات في ٣١ أبريل

فيما يلي حركة عدد الوحدات خلال السنة :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بالوحدات	بالوحدات	
١,٦٣٨,٦١٢	١,٦٣٨,٦١٢	الوحدات القائمة في بداية السنة
١,٦٣٨,٦١٢	١,٦٣٨,٦١٢	الوحدات القائمة في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١ - معلومات عامة

١-١ طبيعة الصندوق

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية ("الصندوق")، هو صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل (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

٢-١ غرض الصندوق

يهدف الصندوق إلى استغلال الفرص العقارية المختلفة في أنحاء المملكة مع عدم الاخلال بنظام تملك العقار لغير السعوديين في المملكة، وتتنوع المشاريع المستهدفة بين الآتي:

- الأراضي الخام ومخططات قطع الأراضي المطورة.
- العقارات السكنية والتجارية، والصناعية والصحية والتعليمية.

٣-١ مدير الصندوق

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.
وفقا لذلك، يقوم مدير الصندوق بإعداد قوائم مالية مستقلة للصندوق.

٤-١ 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) المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ جماد الثاني ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١ م) والتي توضح المتطلبات الخاصة بعمل جميع الصناديق الاستثمارية العقارية داخل المملكة العربية السعودية.

٥-١ السنة المالية

السنة المالية للشركة أثني عشر شهرا من ١ مايو وتنتهي في ٣٠ ابريل.

٦-١ تصفية الصندوق

وفقا لخطاب مدير الصندوق بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٣ م وبالإشارة إلى الفقرة (ل) من المادة الثالثة والأربعون من لائحة صناديق الاستثمار العقاري "إنهاء الصندوق وتصفيته" قام مدير صندوق كسب الفرص العقارية بإشعار هيئة السوق المالية بخطة وإجراءات إنهاء وتصفية الصندوق والذي انتهت مدته بتاريخ ٧ يناير ٢٠٢٣ م وذلك بناء على موافقة مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٤ يناير ٢٠٢٣ م على خطة وإجراءات إنهاء وتصفية الصندوق، ونتيجة لتأجيل موعد بيع بعض الاستثمارات طبقا للمراسلات مع هيئة سوق المال ونتيجة لذلك لم يتم الانتهاء من خطة التصفية، ولم يتم الانتهاء من إجراءات تمديد فترة الصندوق بعد. وعليه تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق على أساس عدم تطبيق فرض الاستمرارية.

وحيث سيتولى مدير الصندوق إنهاء بيع الاستثمارات المتبقية وتوزيع متحصلات التصفية وفقا لهذه الخطة. وبالتالي لم يتم إعداد حساب تصفية الصندوق حتي تاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٤ م.

صندوق كسب مجمع غرناطة - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري خاص مغلق متوسط الأجل)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ١٦ نوفمبر ٢٠٢٣ م "تتمة"
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٧-١ 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.

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

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

١-٢ أسس الإعداد

١-١-٢ المعايير المحاسبية المطبقة

أعدت القوائم المالية على أساس التصفية وفقا 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.

خلافًا 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 وفق الافتراضات 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، تعد 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 وفقا 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 المتوقع 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 متطلبات موجودة سابقا وتتوقع المنشأة إنجازها خلال التصفية (إلى نهاية التصفية، وذلك عندما يمكن تقديرها بدرجة موثوقة ومتى ما كانت افتراضات هذا التقدير قابلة للتحقق.

صندوق كسب مجمع غرناطة - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري خاص مغلق متوسط الأجل)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ١٦ نوفمبر ٢٠٢٣ م "تتمة"
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٣- الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة الهامة:

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة 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 وضع واستخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات وعلى المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. على الرغم من أن هذه الأحكام والتقديرات تعتمد على أفضل المعلومات والبيانات المتوفرة فقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة الأحكام والتقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. التعديلات التي تترتب عنها مراجعة التقديرات المحاسبية يتم إظهار أثرها في فترة المراجعة والفترات المستقبلية التي تتأثر بهذه التعديلات. فيما يلي معلومات حول المجالات الهامة للتقديرات وحالات عدم التأكد والأحكام الهامة عند تطبيق السياسات المحاسبية والتي لها تأثيراً جوهرياً على المبالغ المدرجة في القوائم المالية:

قياس الأصول:

تستخدم إدارة الصندوق تقنيات التقييم لتحديد قيمة الأصل بالقيمة العادلة عندما يتوفر سوق نشطة لذلك الأصل، أو عندما يتوفر سوق لأصول مشابهة جديدة أو مستخدمة يمكن أن تكون مرجعاً لقياس الأصل بعد الأخذ في الحسبان خصائص الأصل محل القياس في ظل الظروف الخاصة بالصندوق.

أو عن طريق الحصول على تقييم من مقيم مستقل إذا أمكن الحصول على مثل هذا التقييم من غير تكلفة أو جهد لا مبرر لهما.

أو عن طريق وجود عرض لشراء الأصل أو أصل مشابه أو عن طريق وجود معاملات بيع لأصل مشابه خلال الفترة المحيطة بإعداد القوائم المالية وقبل إصدارها بعد الأخذ في الحسبان خصائص الأصل محل القياس في ظل الظروف الخاصة بالصندوق.

إذا لم تتمكن إدارة الصندوق من الوصول إلى قياس معقول بدرجة موثوقة للأصول بما يعكس المبلغ النقدي، أو التعويض، المتوقع تحصيله عند استبعاد تلك الأصول لتنفيذ خطة التصفية، فيتم إثبات الأصول المثبتة سابقاً قبل الدخول في طور التصفية بمبالغها الدفترية، وتقديم الإفصاحات المطلوبة بأن تكلفة الأصول المثبتة سابقاً لا تعكس المبلغ النقدي، أو التعويض، المتوقع تحصيله عند استبعاد تلك الأصول لتنفيذ خطة التصفية.

قياس الالتزامات:

تستخدم إدارة الصندوق تقنيات التقييم لتحديد قيمة الالتزامات بالمبلغ التعاقدية المستحق لتسوية تلك الالتزامات. كما تقوم إدارة الصندوق بتعديل التزاماتها لتعكس التغيرات في الافتراضات نتيجة قرار المنشأة بالتصفية متضمناً توقيت المدفوعات. ومع ذلك، لا تقوم إدارة الصندوق بتخفيض الالتزامات بأي توقعات للإعفاء ما لم يكن ذلك الإعفاء قضاء أو بواسطة الدائن.

قياس مستحقات تكاليف الاستبعاد وبنود الدخل المتوقعة:

تستخدم إدارة الصندوق تقنيات التقييم لتحديد قيمة مستحقات تكاليف الاستبعاد المتوقعة وفق إثبات استحقاق التكاليف وبنود الدخل المتوقع تكبدها أو اكتسابها كتكاليف الرواتب أو الدخل من طلبات موجودة سابقاً وتتوقع إدارة الصندوق إنجازها خلال التصفية إلى نهاية التصفية، وذلك عندما يمكن تقديرها بدرجة موثوقة ومتى ما كانت افتراضات هذا التقدير قابلة للتحقق بالقيمة غير المخصومة لتلك المبالغ (أي عدم أخذ القيمة الزمنية للنقود في الحسبان).

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٤
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٤- نقد وما يعادله

٢٠٢٣	٢٠٢٤
٤,٩٦٣	٤,٩٦٣
٤,٩٦٣	٤,٩٦٣

نقد لدى البنوك*

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

٥- إستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

* تتمثل الإستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في عدد الوحدات التي يمتلكها صندوق كسب الفرص العقارية في محفظة أرض الطائف والبالغ عددها ٩٨٢,٨٨٠ وحدة، وبلغت قيمة كل وحدة ١٠,٦٥ ريال كما ٣٠ أبريل ٢٠٢٣م.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤
التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة
٩,٨٢٨,٨٠٠	١٠,٤٧٠,٧٩٩	٩,٨٢٨,٨٠٠	١٠,٥٩٣,٣١١
٩,٨٢٨,٨٠٠	١٠,٤٧٠,٧٩٩	٩,٨٢٨,٨٠٠	١٠,٥٩٣,٣١١

محفظة أرض الطائف

وكانت الحركة علي الاستثمارات خلال الفترة كالتالى:

٢٠٢٣	٢٠٢٤
٩,٥٥٤,٨١٤	١٠,٤٧٠,٧٩٩
٩١٥,٩٨٥	١٢٢,٥١٢
١٠,٤٧٠,٧٩٩	١٠,٥٩٣,٣١١

الرصيد في ١ مايو

أرباح غير محققة من إستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الرصيد في ٣٠ ابريل

٦- إستثمارات عقارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤
٤,٤١٥,٣٧٥	٤,٤١٥,٣٧٥
(٦٧٤,٠٢٥)	(٧٧٣,٥٣٠)
٣,٧٤١,٣٥٠	٣,٦٤١,٨٤٥

التكلفة :

رصيد ١ مايو ٢٠٢٣

يخصم:

إضمحلال إستثمارات عقارية

الرصيد في ٣٠ ابريل ٢٠٢٤

* تتمثل الاستثمارات العقارية في حصة صندوق كسب الفرص العقارية في أرض اجياد السد بمكة المكرمة والبالغ حصته ٩٧,٠٩ متر مربع من إجمالي الأرض الموضحة بالصك رقم ٤٢١١١٠٠٧٩٥٤ بتاريخ ٥ جمادي الاخرى ١٤٤٠ هـ .

بلغت القيمة الاستردادية للإستثمارات العقارية كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٤ مبلغ ٣,٦٤١,٨٤٥ ريال سعودي وتم اثبات الفرق بين القيمة الاستردادية و صافي القيمة الدفترية للإستثمارات العقارية كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣م في إضمحلال إستثمارات عقارية

تم الاعتماد علي القيمة الاستردادية للإستثمارات العقارية بناء علي رأي المقيمين العقاريين للإستثمارات العقارية كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٤م وهما شركة إسناد للتقييم العقاري ترخيص رقم (١١٠٠٠٥٤) و شركة المكعبات البيضاء للإستشارات المهنية ترخيص رقم (١٢١٠٠٠٠٤٧٤) ، وقد تم اخذ متوسط القيمة العادلة لهما. وهاتين من الشركات المرخص لها لمزولة مهنة التقييم العقاري من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) .

إن المبلغ الدفترى للإستثمارات العقارية المعروض في قائمة صافي الأصول قد لا يعكس المبلغ النقدي أو التعويض المتوقع تحصيله عند بيع تلك الاستثمارات العقارية خلال مدة التصفية.

٦- خسائر تقديرية مستقبلية

٢٠٢٢	٢٠٢٣
-	-
-	-

تتمثل الخسائر التقديرية المستقبلية المقاسة وفقا للمحاسبة على أساس التصفية فيما يلي:

خسائر تقديرية مستقبلية للإستثمارات العقارية

تتمثل الخسائر التقديرية المستقبلية للإستثمارات العقارية في الفرق بين القيمة الاستردادية للإستثمارات العقارية والقيمة الدفترية لها كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣م.

إن المبلغ الدفترى للإستثمارات العقارية المعروض في قائمة صافي الأصول قد لا يعكس المبلغ النقدي أو التعويض المتوقع تحصيله عند بيع تلك الاستثمارات العقارية خلال مدة التصفية.

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٤
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٧- معاملات مع اطراف ذات العلاقة

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

٧-أ حجم المعاملات

الاسم	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	٢٠٢٤	٢٠٢٣
شركة فخامة البناء	شركة تابعة لمدير الصندوق	تسوية رصيد مدين	(٢٩,١٥٩)	(٢٩,١٥٩)
شركة كسب المالية	مدير الصندوق	سداد مصروفات بالإئابة تسوية رصيد مدين	-	١٠٧,٠٩٠ -

٧-ب مستحق من طرف ذو علاقة

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
شركة فخامة البناء	٢٩,١٥٩	٢٩,١٥٩
يخصم:		
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة	(٢٩,١٥٩)	(٢٩,١٥٩)
	-	-

وكانت الحركة على المخصص كالتالى:

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
رصيد ١ يناير	٢٩,١٥٩	-
المكون خلال السنة	-	٢٩,١٥٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر	٢٩,١٥٩	٢٩,١٥٩

٧-ج مستحق لطرف ذو علاقة

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
شركة كسب المالية	٢٦٠,٥١١	١٧٣,٦٨٦
	٢٦٠,٥١١	١٧٣,٦٨٦

٨- إيرادات مستحقة

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
إيرادات مستحقة	٢٧٧,٢٩٩	٢٧٧,٢٩٩
يخصم:		
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة	(٢٧٧,٢٩٩)	(٢٧٧,٢٩٩)
	-	-

وكانت الحركة على المخصص كالتالى:

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
رصيد ١ يناير	٢٧٧,٢٩٩	-
المكون خلال السنة	-	٢٧٧,٢٩٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر	٢٧٧,٢٩٩	٢٧٧,٢٩٩

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٤
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٩- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢٨,٧٥٠	١٤,٣٧٥	أتعاب تدقيق مستحقة
٧٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	أتعاب مجلس إدارة مستحقة
-	-	أتعاب تقييم مستحقة
٣,٧٥٠	٣,٧٥٠	رسوم هيئة سوق المال المستحقة
-	-	القيمة المضافة المستحقة
١٠٢,٥٠٠	٨٨,١٢٥	

١٠- مصروفات عمومية وإدارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣٧,٥٠٠	٢٨,٧٥٠	اتعاب التدقيق
٤٣,١٠٠	٤٠,٧٠٠	اتعاب التثمين العقاري
٥,٧٥٠	-	مصروفات تداول
٩,٣٧٥	-	مصروفات رقابيه هئيه سوق المال
١٢,٠٩٠	٣,٠٠٠	مصروف القيمة المضافة
٤,٠٢٥	-	أخرى
١١١,٨٤٠	٧٢,٤٥٠	

١١- مخصص خسائر إنتمانية متوقعة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣٠٦,٤٥٨	-	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة إيضاح(٦و٧)
٣٠٦,٤٥٨	-	

١٢- إيرادات أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣٠,٠٠٠	-	رد اتعاب مجلس الإدارة مستحقة
-	-	رد أتعاب الهيئة الشرعية المستحقة
٨٦,٢٠٠	-	رد أتعاب تقييم مستحقة
-	-	رد اتعاب حسن اداء مدير الصندوق
٣٦,٢٩٢	-	رد اتعاب تدقيق مستحقة
١٣,٣٧٧	-	رد القيمة المضافة المستحقة
١٦٥,٨٦٩	-	

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٤ م
(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 وفقا 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 العمولة.

تتضمن الأدوات المالية المعروضة ضمن قائمة المركز المالي 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 حقا قانونيا 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. ونظرا 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 المركز المالي لمخاطر أسعار العملات لأن ليس لديها أي موجودات أو مطلوبات تحمل عمولة.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي عدم مقدرة طرف ما لأداه 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 وضم داتنة لمدير الصندوق إن القيمة العادلة لهذه الأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

١٣ - أيام التقييم

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

١٤ - اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية لصندوق كسب مجمع غرناطة - تحت التصفية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٤ م من قبل مدير الصندوق بتاريخ ٣٠ يوليو ٢٠٢٤ م الموافق ٢٤ محرم ١٤٤٦ هـ.