

صندوق كسب الفرص العقارية - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ م

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

فهرس القوائم المالية الأولية الموجزة للفترة المنتهية في ٣١ اكتوبر ٢٠٢٣ م

<u>المحتويات</u>	<u>رقم الصفحة</u>
تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموجزة	١
قائمة صافي الأصول الأولية الموجزة	٢
قائمة التغيرات في صافي أصول التصفية العائده إلي حاملي الوحدات الأولية الموجزة	٣
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة	١٠-٤

تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموجزة

إلى السادة/ حاملي وحدات صندوق كسب الفرص العقارية - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)

المقدمة :

لقد فحصنا قائمة صافي الأصول الأولية الموجزة لصندوق كسب الفرص العقارية - تحت التصفية (الصندوق) المدار من قبل شركه كسب المالية (مدير الصندوق) كما في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣م وقائمة التغيرات في صافي أصول التصفية العائدة الي حاملي الوحدات الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصا بالسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن إدارة الصندوق هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها بشكل عادل وفقاً لمعيار "التقرير المالي على أساس التصفية : المبادئ ومتطلبات الإثبات والقياس والعرض والإفصاح" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استنادا إلى فحصنا.

نطاق الفحص:

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص رقم (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يتألف فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة من طرح استفسارات بشكل أساسي علي المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. إن الفحص اقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لا يمكننا من الوصول الي تأكيد بأننا سنصبح على دراية بكافة الأمور الهامة التي يمكن اكتشافها خلال القيام بعملية المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدى رأي مراجعة.

الاستنتاج:

استنادا إلى فحصنا، لم ينم الي علمنا ما يدعونا الي الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة غير معدة من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار "التقرير المالي على أساس التصفية : المبادئ ومتطلبات الإثبات والقياس والعرض والإفصاح" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

لفت انتباه :

نود أن نلفت الانتباه الي الإيضاح رقم (٦-١) ضمن الإيضاحات المتتمة حول القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة ، والذي يشير تفصيلا الي الظروف والأحداث التي أدت الي اتخاذ قرار عن طريق حاملي وحدات الصندوق بتصفية الصندوق وعليه تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة للصندوق على اساس عدم تطبيق فرض الاستمراريه. ولم يتم ابداء استنتاج معدل فيما يتعلق بهذا الامر.

عن الخراشي وشركاه



عبد الله سليمان المسند
ترخيص رقم (٤٥٦)

الخراشي وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
س.ت: 1010327044
Certified Accountants
& Auditors
AL-Kharashi Co.

الرياض في :

التاريخ: ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣م

الموافق: ١٦ جمادى الأولى ١٤٤٥هـ

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
قائمة صافي الأصول الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ ابريل ٢٠٢٣	٣١ أكتوبر ٢٠٢٣	إيضاح	
(مراجعة)	(غير مراجعة)		
			الموجودات
٤,٩٦٣	٤,٩٦٣	٣	نقد وما يعادله
١٠,٤٧٠,٧٩٩	١٠,٥٢٦,٤٦٤	٤	استثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣,٧٤١,٣٥٠	٣,٦٣٠,٦٦٨	٥	استثمارات عقارية
١٤,٢١٧,١١٢	١٤,١٦٢,٠٩٥		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
١٧٣,٦٨٦	٢١١,٠٦١	٦-ب	مستحق لطرف ذو علاقة
١٠٢,٥٠٠	١١٦,٨٧٥	٧	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٧٦,١٨٦	٣٢٧,٩٣٦		إجمالي المطلوبات
١٣,٩٤٠,٩٢٦	١٣,٨٣٤,١٥٩		صافي موجودات التصفية العائدة لحاملي الوحدات
١,٦٣٨,٦١٢	١,٦٣٨,٦١٢		عدد الوحدات القائمة (وحدة)
٨,٥١	٨,٤٤		قيمة الوحدة بالريال السعودي

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 العائدة الي حاملي الوحدات الأولية الموجزة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ أكتوبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	إيضاح	
١,٥٩١,٢٠٥	٥٥,٦٦٥	٤	أرباح غير محققة من استثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(١١٠,٦٨٢)	٥	اضمحلال استثمارات عقارية
(٥٥,٣٥٠)	(٥١,٧٥٠)	٨	مصروفات عمومية وإدارية
١٦٥,٨٦٩	-	٩	إيرادات أخرى
١,٧٠١,٧٢٤	(١٠٦,٧٦٧)		صافي (النقص) / الزيادة في صافي أصول التصفية
١٣,٩٥١,٣٩٥	١٣,٩٤٠,٩٢٦		صافي أصول التصفية العائدة الي حاملي الوحدات في ١ مايو
١٥,٦٥٣,١١٩	١٣,٨٣٤,١٥٩		صافي أصول التصفية العائدة الي حاملي الوحدات في ٣١ أكتوبر

فيما يلي حركة عدد الوحدات خلال الفترة/ السنة :

٣١ أكتوبر ٢٠٢٢ عدد الوحدات	٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ عدد الوحدات	
١,٦٣٨,٦١٢	١,٦٣٨,٦١٢	الوحدات القائمة في بداية الفترة/ السنة
١,٦٣٨,٦١٢	١,٦٣٨,٦١٢	الوحدات القائمة في نهاية الفترة/ السنة

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ 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 - حى النقل - 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 للصندوق اثني عشر شهراً من ١ مايو وتنتهي في ٣٠ ابريل.

٦-١ تصفية الصندوق

- وفقاً لمحضر اجتماع ملاك وحدات صندوق كسب الفرص العقارية المنعقد بتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠٢٠ م تم اتخاذ قرار بتمديد عمر الصندوق حتى ٧ يناير ٢٠٢٢ م لغرض تصفية الصندوق سواء من خلال البيع المباشر أو من خلال البيع في مزاد.

- ووفقاً لمحضر اجتماع ملاك وحدات صندوق كسب الفرص العقارية المنعقد بتاريخ ٤ يناير ٢٠٢٢ م ، تم الإشارة الى الأسباب التي أدت الى التأخر في تصفية الفرص المتبقية وخطط مدير الصندوق خلال الفترة القادمة لتصفية هذه الفرص عليه تم اتخاذ قرار بتمديد عمر الصندوق سنة أخرى تنتهي في ٧ يناير ٢٠٢٣ م لغرض القيام بما يلي :

١- حل المشاكل المتعلقة بأرض الطائف ومن ثم بيعها

٢- العمل على بيع استثمار إحياد السد

وخلال فترة التمديد هذه سيتولى مدير الصندوق انهاء بيع الاستثمارات المتبقية وتوزيع متحصلات التصفية وفقاً لهذه الخطة.

وبالتالي لم يتم إعداد حساب تصفية الصندوق حتى تاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ م .

وتجدر الإشارة الى انه حتى تاريخ اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة لم يجتمع ملاك وحدات صندوق كسب الفرص العقارية لاتخاذ قرار بتمديد عمر الصندوق سنة مالية أخرى .

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.

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ – أسس الإعداد:

١-٢ المعايير المحاسبية المطبقة

أعدت القوائم المالية الأولية الموجزة 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 الأولية الموجزة وقائمة التغيرات الأولية الموجزة في صافي أصول التصفية العائدة الي حاملي الوحدات والإيضاحات المرفقة بهما. ويتم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة 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 المتوقع 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.

٢-٢ 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 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 ونود 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.

٣-٢ عملة العرض والنشاط

يتم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي وهي عملة النشاط والعرض بالنسبة للصندوق، كافة الأرقام تم تقريبها لأقرب ريال، إلا إذا تم الإشارة لغير ذلك.

٤-٢ السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس التصفية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٢ م. وفقاً لمعيار "التقرير المالي على أساس التصفية: المبادئ ومتطلبات الإثبات والقياس والعرض والإفصاح" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

٥-٢ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة من الإدارة وضع التقديرات والأحكام والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المفصح عنها من الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرتبطة بها، وقد ينشأ عن عدم التيقن حيال هذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تتأثر في الفترات المستقبلية. وتجري مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بصورة مستمرة. ويُعترف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يُعْتَل فيها التقدير وفي أي فترات مستقبلية تتأثر بهذه التعديلات.

وقد كانت التقديرات الهامة التي اعتمدها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية لعدم التيقن حيال التقدير هي ذاتها كما هي موضحة في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ م.

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٣. نقد وما يعادله

٣٠ ابريل ٢٠٢٣	٣١ أكتوبر ٢٠٢٣	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
٤,٩٦٣	٤,٩٦٣	حسابات جارية لدى البنوك*
٤,٩٦٣	٤,٩٦٣	

*الأرصدة النقدية لدى البنوك تمثل حسابات جارية ولايحقق الصندوق أرباح على هذه الحسابات الجارية

٤. استثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

*تتمثل الاستثمارات 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 القيمة العادلة لكل وحدة ١٠,٧٠ ريال سعودي كما ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ م

٣٠ ابريل ٢٠٢٣		٣١ أكتوبر ٢٠٢٣		
(مراجعة)		(غير مراجعة)		
التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة	
٩,٨٢٨,٨٠٠	١٠,٤٧٠,٧٩٩	٩,٨٢٨,٨٠٠	١٠,٥٢٦,٤٦٤	محفظة أرض الطائف
٩,٨٢٨,٨٠٠	١٠,٤٧٠,٧٩٩	٩,٨٢٨,٨٠٠	١٠,٥٢٦,٤٦٤	

وكانت الحركة علي الاستثمارات خلال الفترة كالتالي:

٣٠ ابريل ٢٠٢٣	٣١ أكتوبر ٢٠٢٣	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
٩,٥٥٤,٨١٤	١٠,٤٧٠,٧٩٩	الرصيد في ١ مايو
٩١٥,٩٨٥	٥٥,٦٦٥	أرباح غير محققة من استثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٠,٤٧٠,٧٩٩	١٠,٥٢٦,٤٦٤	الرصيد في ٣٠ ابريل

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٥. استثمارات عقارية

٣٠ ابريل ٢٠٢٣	٣١ أكتوبر ٢٠٢٣	
		التكلفة:
٤,٤١٥,٣٧٥	٤,٤١٥,٣٧٥	رصيد ١ مايو ٢٠٢٢
		يخصم:
(٦٧٤,٠٢٥)	(٧٨٤,٧٠٧)	اضمحلال استثمارات عقارية
٣,٧٤١,٣٥٠	٣,٦٣٠,٦٦٨	الرصيد في ٣٠ ابريل ٢٠٢٣

*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 الاخر ١٤٤٠ هـ.

بلغت القيمة الاستردادية للاستثمارات العقارية كما في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ م مبلغ ٣,٦٣٠,٦٦٨ ريال سعودي وتم اثبات الفرق بين القيمة الاستردادية و صافي القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كما في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ م كاضمحلال في قيمة استثمارات عقارية

تم الاعتماد وتحديد القيمة الاستردادية للاستثمارات العقارية بناء على الدراسة التي قام بها المقيمين العقاريين للاستثمارات العقارية كما في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ م وهما شركة إسناد للتقييم العقاري ترخيص رقم (١١٠٠٠٥٤) و شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية ترخيص رقم (١٢١٠٠٠٠٤٧٤) لتحديد القيمة الاستردادية لأرض اجياد السد بمكة المكرمة ، و قد تم اخذ متوسط القيمة العادلة لهما. وهاتين الشركتين من الشركات المرخص لها بمزولة التقييم العقاري من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

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

يتمثل اضمحلال استثمارات عقارية في الخسائر التقديرية المستقبلية المقدرة وفقا للمحاسبة على أساس التصفية فيما يلي:

٣٠ ابريل ٢٠٢٣	٣١ أكتوبر ٢٠٢٣	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
-	٦٧٤,٠٢٥	الرصيد في اول الفترة/السنة
٦٧٤,٠٢٥	١١٠,٦٨٢	الحركة خلال الفترة / السنة
٦٧٤,٠٢٥	٧٨٤,٧٠٧	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

تتمثل الخسائر التقديرية المستقبلية للاستثمارات العقارية في الفرق بين القيمة الاستردادية للاستثمارات العقارية والقيمة الدفترية لها كما في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ م.

إن المبلغ الدفترية للاستثمارات 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)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. معاملات مع اطراف ذات العلاقة

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

٦-أ حجم المعاملات :

اجمالي التعاملات		طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الاسم
٣٠ ابريل ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة)			
(٢٩,١٥٩)	-	تسوية رصيد مدين	شركة تابعة لمدير الصندوق	شركة فخامة البناء
١٠٧,٠٩٠	٣٧,٣٧٥	سداد مصروفات بالإنابة	مدير الصندوق	شركة كسب المالية

٦-ب مستحق لطرف ذو علاقة :

٣٠ ابريل ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
١٧٣,٦٨٦	٢١١,٠٦١	شركة كسب المالية
١٧٣,٦٨٦	٢١١,٠٦١	

٧. مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ ابريل ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
٧٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	أتعاب مجلس إدارة مستحقة
٢٨,٧٥٠	٤٣,١٢٥	أتعاب مهنية مستحقة
٣,٧٥٠	٣,٧٥٠	رسوم هيئة سوق المال المستحقة
١٠٢,٥٠٠	١١٦,٨٧٥	

٨. مصروفات عمومية وإدارية

٣١ أكتوبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
١٢,٥٠٠	٢٨,٧٥٠	اتعاب مهنية
٣٤,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	اتعاب التقييم العقاري
١,٨٧٥	-	مصروفات رقابيه هنيه سوق المال
٦,٩٧٥	٣,٠٠٠	مصروف القيمة المضافة
٥٥,٣٥٠	٥١,٧٥٠	

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٩. إيرادات أخرى

٣١ أكتوبر ٢٠٢٢	٣١ أكتوبر ٢٠٢٣	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
٣٠,٠٠٠	-	رد اتعاب مجلس الإدارة مستحقة
٨٦,٢٠٠	-	رد اتعاب تقييم مستحقة
٣٦,٢٩٢	-	رد اتعاب تدقيق مستحقة
١٣,٣٧٧	-	رد القيمة المضافة المستحقة
١٦٥,٨٦٩	-	

١٠- إدارة المخاطر:

الأدوات المالية وإدارة المخاطر

إن أنشطة الصندوق تعرضه لمخاطر مالية مختلفة، وتتضمن هذه المخاطر: مخاطر السوق (تشمل مخاطر العملة ومخاطر أسعار العملات) مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر العام لدى الصندوق على مخاطر عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع الأسواق المالية ويسعى إلى التقليل من التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للصندوق. تتم إدارة المخاطر من قبل الإدارة العليا لمجموعة كسب المالية بصفتها الشركة المالكة للصندوق وفقاً لسياسات معتمدة من قبل مجلس الإدارة. تقوم إدارة الصندوق 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 الصندوق 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 الصندوق بصورة رئيسية بالريال السعودي والدولار الأمريكي. ونظراً لارتباط الريال السعودي بالدولار الأمريكي فإن الصندوق لا يتعرض 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 الساندة في السوق. لا تتعرض الموجودات والمطلوبات المالية للصندوق كما في تاريخ قائمة صافي الأصول لمخاطر أسعار العملات لأن ليس لديه أي موجودات أو مطلوبات تحمل عمولة.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي عدم مقدرة طرف ما لأداء مالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. ليس لدى الصندوق 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 في أدوات حقوق ملكية، استثمارات عقارية ومستحق لأطراف ذات علاقة وتوزيعات أرباح مستحقة وذمم دائنة لمدير الصندوق إن القيمة العادلة لهذه الأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١١- أيام التقييم

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

١٢- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية لصندوق كسب الفرص العقارية - تحت التصفية للفترة المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣ م من قبل مدير الصندوق بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣ م الموافق ١٦ جمادى الأولى ١٤٤٥ هـ.