



التقرير السنوي لصندوق كاسب الفرص العقارية 2023م

للسنة المنتهية في 2023/04/30م



## 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

فرصة أرض أجياد 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	2023	2022	2021
صافي قيمة أصول الصندوق نهاية كل سنة مالية	13,940,926	13,951,395	13,177,470
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية	8.51	8.51	8.04
أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية	أعلى 9.60 أقل 8.51	أعلى 9.60 أقل 8.21	أعلى 8.39 أقل 8.04
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	1.54%	2.15%	1.22%
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
%0	%5.84	%0.93-

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

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
%12.94	%12.45	%6.94-	%5.06-	%29.81-	%12.59-	%1.49-	%4.17	%4.21	%2.64

- جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام

0.17%	23,200	مصاريف عمومية وإدارية
0.48%	66,250	أتعاب تدقيق الحسابات مستحقه
0.50%	70,000	أتعاب مجلس الإدارة مستحقه
0.31%	43,100	أتعاب التثمين
0.09%	12,090	القيمة المضافة
1.54%	214,340	الإجمالي

- إذا حدثت تغييرات أساسية أو غير أساسية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق
  - تمديد عمر الصندوق وفقاً لاجتماع مالكي الوحدات حتى تاريخ 2023/01/07م.
  - تعيين عضو مجلس ادارة مستقل (الدكتور عبد العزيز الدغيشم) عوضاً عن العضو المستقيل (الدكتور خالد السكيت).

- تقرير مجلس إدارة الصندوق:

تم عقد إجتماع مجلس الادارة وتم مناقشة سير اعمال الفرص القائمة واخر مستجداتها.

- بيان العمولات الخاصة:

لا يوجد عمولات خاصة حصل عليها مدير الصندوق.

### 3. ممارسات التصويت السنوية على أن تحتوي اسم 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 أداء وقيمة الأصول الأساسية وبالتالي أداء الصندوق ومثال ذلك آثار جائحة كوفيد 19 وما تبعه من آثار سلبية على الاقتصاد الكلي وأداء الصندوق.	المخاطر الاقتصادية
عدم التزام الصندوق ومدير الصندوق بالقوانين والأنظمة 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 إلى الحصول على تمويل للقيام بالأعمال التطويرية والأنشائية ، وقد يؤدي عدم تمكن الصندوق من سداد الالتزامات التمويلية في أوقاتها المحددة لتراكم تلك الالتزامات وبالتالي التأثير السلبي على العائد الكلي لإداء الصندوق.	مخاطر التمويل
هي الخطر المتمثل في عدم أداء الأصول الأساسية كما هو متوقع بسبب عوامل خاصة بالصندوق مما يؤدي بالتالي إلى انخفاض العوائد على مالكي الوحدات.	مخاطر الأداء
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 أوقات من الممكن أن تؤثر سلباً على قيمة الوحدات المملوكة، وخاصة إذا تقرر التصرف فيها بالبيع بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه لا يمثل القيمة العادلة لها.	مخاطر التصفية

## ت. مدير الصندوق

## 1. اسم وعنوان مدير الصندوق.

- يقع مقر شركة كسب 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](http://www.tadawul.com.sa)

## ث. أمين الحفظ

## 1. 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](http://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 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 إسكانية وفندقية وتجارية وتطوير أراضي خام. إضافة إلى مهامه في كسب، يشغل عضوية في مجالس الإدارة للعديد من الصناديق الاستثمارية والعقارية واللجان التنفيذية بالإضافة إلى 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 المحيimid	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 والمطابقة 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 كسب 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 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 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	١٤-٥

## "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 ٢٠٢٣ 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 ٢٠٢٣ 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.

### أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة 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 (١-٦) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المرفقة، والذي يشير تفصيلاً إلى الظروف والأحداث التي أدت إلى عدم الموافقة على تمديد مدة الصندوق، بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٣ قام مدير الصندوق بإشعار هيئة السوق المالية بخطة وإجراءات إنهاء وتصفية الصندوق الذي انتهت مدته بتاريخ ٧ يناير ٢٠٢٣ وذلك بناء على موافقة مجلس إدارة الصندوق على الخطة وفقاً للقرار الموقع بتاريخ ٤ يناير ٢٠٢٣ حيث سيقوم مدير الصندوق بإنهاء بيع الاستثمارات المتبقية وتوزيع متحصلات التصفية وفقاً لهذه الخطة. وعليه تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق على أساس عدم تطبيق فرض الاستمرارية. ولم يتم إبداء استنتاج معدل فيما يتعلق بهذا الأمر.

### 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 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 عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً، 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 عمليه 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 بإعداد وعرض القوائم المالية.

عن الخراشي وشركاه  
  
 عبد الله سليمان المسند  
 ترخيص رقم (٤٥٦)



الرياض في :  
 التاريخ: ٩ أغسطس ٢٠٢٣ م  
 الموافق: ٢٢ محرم ١٤٤٥ هـ



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 ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	
			الموجودات
٤,٩٦٣	٤,٩٦٣	٣	نقد وما يعادله
٩,٥٥٤,٨١٤	١٠,٤٧٠,٧٩٩	٤	إستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤,٤١٥,٣٧٥	٣,٧٤١,٣٥٠	٥	إستثمارات عقارية
٢٩,١٥٩	-	٦-ب	مستحق من طرف ذو علاقة
٢٧٧,٢٩٩	-	٧	إيرادات مستحقة
١٤,٢٨١,٦١٠	١٤,٢١٧,١١٢		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٦٦,٥٩٦	١٧٣,٦٨٦	٦-ج	مستحق لطرف ذو علاقة
٢٦٣,٦١٩	١٠٢,٥٠٠	٨	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٣٠,٢١٥	٢٧٦,١٨٦		إجمالي المطلوبات
١٣,٩٥١,٣٩٥	١٣,٩٤٠,٩٢٦		صافي موجودات التصفية العائدة لحاملي الوحدات
١,٦٣٨,٦١٢	١,٦٣٨,٦١٢		عدد الوحدات القائمة (وحدة)
٨,٥١	٨,٥١		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 ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يُذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح
١٩٥,٧٨٣	٩١٥,٩٨٥	٤ أرباح غير محققة من إستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(٦٧٤,٠٢٥)	٥ إضمحلال إستثمارات عقارية
(٣٦,٠٢٠)	(١١١,٨٤٠)	٩ مصروفات عمومية وإدارية
-	(٣٠٦,٤٥٨)	١٠ مخصص خسائر إنتمائية متوقعة
٦١٤,١٦٢	١٦٥,٨٦٩	١١ إيرادات أخرى
٧٧٣,٩٢٥	(١٠,٤٦٩)	صافي (النقص) / الزيادة في صافي أصول التصفية
١٣,١٧٧,٤٧٠	١٣,٩٥١,٣٩٥	صافي أصول التصفية العائده الي حاملي الوحدات في ١ مايو
١٣,٩٥١,٣٩٥	١٣,٩٤٠,٩٢٦	صافي أصول التصفية العائده الي حاملي الوحدات في ٣١ أبريل

فيما يلي حركة عدد الوحدات خلال السنة :

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
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 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

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 اثني عشر شهراً من ١ مايو وتنتهي في ٣٠ ابريل.

**٦-١ تصفية الصندوق**

ووفقا 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، 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 ٢٠٢٣ .

**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)  
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

## 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 الاعداد

#### 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 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، 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 متطلبات 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 كسب الفرص العقارية - تحت التصفية  
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل)  
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):

### ٣-٢) الأدوات المالية ١-٣-٢) الموجودات المالية - التصنيف

لدى الصندوق الموجودات المالية غير المشتقة التالية:

- بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر .
- بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال الصندوق لإداره الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. بالنسبة للموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر أو قائمه الدخل الشامل الآخر. 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 الإثبات المبني أن يتم حساب استثمارات الاسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

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.

#### - الإثباتات

عند الإثبات المبني، يقيس الصندوق الموجودات المالية بقيمتها العادلة. وفي حالة الموجودات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر، تضاف تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة باقتناء الموجودات المالية. ويتم تحميل تكاليف معاملات الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمه الأرباح أو 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 قائمه الدخل الشامل الآخر، لا يوجد إعادة تصنيف لاحقه للأرباح أو خسائر القيمة العادلة للربح أو الخسارة بعد استبعاد الاستثمار. يستمر إثبات توزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات من خلال قائمه الأرباح أو 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 الأخ بشكل منفصل عن التغيرات الأخرى 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 مبنياً بالقيمة العادلة بعد خصم أية تكاليف عائدة مباشرة بتلك المعاملات. وبعد الإثبات المبني، تقاس هذه المطلوبات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

بتم 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 الأصلي وإثبات لالتزام جديد. ويتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية ذات الصلة في الربح أو الخسارة. يتم إثبات الموجودات والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي 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.

### 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.



صندوق كسب الفرص العقارية - تحت التصنيفة  
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)  
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):

### ٤-٢) المقاصة

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويعرض المبلغ بالصافي في قائمة المركز المالي 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 انناه

### (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 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. تقيد المستحقات والمطلوبات الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي

صندوق كسب الفرص العقارية - تحت التصفية  
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل)  
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):

### ٩-٢) المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق التزام حالي (قانوني أو حكمي) 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 لآخرى لتعكس مرور الوقت كتكلفة اقتراض في قائمة الأرباح أو الخسائر.

### ١٠-٢) الاجتهادات والتقديرات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الصندوق القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصروفات والمخصصات وبشكل خاص يتطلب من إدارة الصندوق القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع 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. 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.



صندوق كسب الفرص العقارية - تحت التصفية  
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)  
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):

#### ١١-٢) الاستثمارات والموجودات المالية

تظهر الاستثمارات والموجودات المالية في الصناديق الاستثمارية وعقود المراجعة والأوراق المالية المتداولة بالقيمة العادلة لها والتي يتم تحديدها من قبل الجهات التي تدير هذه الاستثمارات في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر 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 المركز المالي على أساس التكلفة المعدلة بمقدار الاستنفاد في العلاوة أو الخصم.
- أوراق مالية للإنتاج: وتشمل صناديق وعقود المراجعة والمضاربة حيث تظهر في قائمة المركز المالي 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 الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

#### ١٢-٢) إثبات الإيراد

يتم إثبات الإيرادات عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى الصندوق منافع اقتصادية ويكون بالإمكان قياسها بصورة موثوق بها بغض النظر عن موعد الدفع. تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المحصل بعد خصم الضرائب والحسومات، يتم الاعتراف بإيرادات 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 وإثبات 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 الإدارة والحفظ

٢٪ سنوي 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 ٢٠١٧/١٢/٣١ 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 المركز المالي على عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة / الفترة.

#### ١٦-٢) العقارات الاستثمارية

تصنف العقارات المخصصة لأغراض الإيجار أو ارتفاع قيمتها الراسمالية كعقارات استثمارية. وتقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة نقصاً أي استهلاك متراكم وأي خسائر ناشئة عن الانخفاض في القيمة. ويحمل الاستهلاك وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة التي تتراوح ما بين ٤-٢٥ سنة. ولا يحمل الاستهلاك على الأراضي والأعمال الراسمالية قيد التنفيذ. وتراجع دورياً الأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك لضمان أن طريقة الاستهلاك ومدته تتماشى والنموذج المتوقع من المناقع الاقتصادية من هذه الأصول.

ولا تحول العقارات من عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية إلا عند وجود تغير في الاستخدام يدعمه دليل بالبداية في التطوير بقصد البيع. وتجري هذه التحولات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل. ويحدد مدير الصندوق في كل تاريخ قوائم مالية فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن العقارات الاستثمارية تعرضت للانخفاض في القيمة. وعندما تتجاوز القيمة الدفترية لعقار استثماري قيمته القابلة للاسترداد، يعترف بالخسارة الناشئة عن الانخفاض في القيمة ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. 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 ناقصاً التكاليف ذات العلاقة، فيما تمثل القيمة قيد الاستخدام القيمة الحالية من التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة نشوئها 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 كسب الفرص العقارية - تحت التصفية  
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل)  
(مدار من قبل شركة كسب المالية)  
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

### ٣- نقد وما يعادله

٢٠٢٢	٢٠٢٣
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

### 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 قيمة كل وحدة ١٠,٦٥ ريال كما ٣٠ أبريل ٢٠٢٣م.

٢٠٢٢		٢٠٢٣	
التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة
٩,٨٢٨,٨٠٠	٩,٥٥٤,٨١٤	٩,٨٢٨,٨٠٠	١٠,٤٧٠,٧٩٩
٩,٨٢٨,٨٠٠	٩,٥٥٤,٨١٤	٩,٨٢٨,٨٠٠	١٠,٤٧٠,٧٩٩

محفظة أرض الطائف

وكانت الحركة علي الاستثمارات خلال الفترة كالتالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣
٩,٣٥٩,٠٣١	٩,٥٥٤,٨١٤

الرصيد في ١ مايو

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣
١٩٥,٧٨٣	٩١٥,٩٨٥
٩,٥٥٤,٨١٤	١٠,٤٧٠,٧٩٩

الرصيد في ٣٠ ابريل

### ٥- استثمارات عقارية

أرض أجياد السد
٤,٤١٥,٣٧٥
(٦٧٤,٠٢٥)
٣,٧٤١,٣٥٠

التكلفة:

رصيد ١ مايو ٢٠٢٢

يخصم:

إضمحلال استثمارات عقارية

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 الاخرى ١٤٤٠ هـ.

بلغت القيمة الاستردادية للاستثمارات العقارية كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ مبلغ ٣,٧٤١,٣٥٠ ريال سعودي وتم اثبات الفرق بين القيمة الاستردادية و صافي القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ في إضمحلال استثمارات عقارية

تم الاعتماد علي القيمة الاستردادية للاستثمارات العقارية بناء علي رأي المقيمين العقاريين للاستثمارات العقارية كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣م وهما شركة إسناد للتقييم العقاري ترخيص رقم (١١٠٠٠٥٤) و شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية ترخيص رقم (١٢١٠٠٠٠٤٧٤) ، و قد تم اخذ متوسط القيمة العادلة لهما. وهاتين من الشركات المرخص لها لمزولة مهنة 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.

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 ٢٠٢٣  
(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

الاسم	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	٢٠٢٣	٢٠٢٢
شركة فخامة البناء	شركة تابعة لمدير الصندوق	تسوية رصيد مدين	(٢٩,١٥٩)	-
شركة كسب المالية	مدير الصندوق	سداد مصروفات بالإئابة تسوية رصيد مدين	١٠٧,٠٩٠	٣٩,٠٩٦ (١٩٣,٠١٧)

#### ٦-ب مستحق من طرف ذو علاقة

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
شركة فخامة البناء	٢٩,١٥٩	٢٩,١٥٩
يخصم:		
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة	(٢٩,١٥٩)	-
	-	٢٩,١٥٩

وكانت الحركة على المخصص كالتالي:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
رصيد ١ يناير	-	-
المكون خلال السنة	٢٩,١٥٩	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر	٢٩,١٥٩	-

#### ٦-ج مستحق لطرف ذو علاقة

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
شركة كسب المالية	١٧٣,٦٨٦	٦٦,٥٩٦
	١٧٣,٦٨٦	٦٦,٥٩٦

#### ٧- إيرادات مستحقة

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
إيرادات مستحقة	٢٧٧,٢٩٩	٢٧٧,٢٩٩
يخصم:		
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة	(٢٧٧,٢٩٩)	-
	-	٢٧٧,٢٩٩

وكانت الحركة على المخصص كالتالي:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢
رصيد ١ يناير	-	-
المكون خلال السنة	٢٧٧,٢٩٩	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر	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 ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

#### ٨- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٦٢,١٦٧	٢٨,٧٥٠	أتعاب تدقيق مستحقة
١٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	أتعاب مجلس إدارة مستحقة
٨٦,٢٠٠	-	أتعاب تقييم مستحقة
١,٨٧٥	٣,٧٥٠	رسوم هيئة سوق المال المستحقة
١٣,٣٧٧	-	القيمة المضافة المستحقة
٢٦٣,٦١٩	١٠٢,٥٠٠	

#### ٩- مصروفات عمومية وإدارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٦,٢٥٠	٣٧,٥٠٠	اتعاب التدقيق
-	٤٣,١٠٠	اتعاب التثمين العقاري
٩,٣٨٠	٥,٧٥٠	مصروفات تداول
٦,٨٧٥	٩,٣٧٥	مصروفات رقابه هنيه سوق المال
١,٤٦٩	١٢,٠٩٠	مصروف القيمة المضافة
١٢,٠٤٦	٤,٠٢٥	أخرى
٣٦,٠٢٠	١١١,٨٤٠	

#### ١٠- مخصص خسائر إنتمانية متوقعة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
-	٣٠٦,٤٥٨	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة (٧و٦)
-	٣٠٦,٤٥٨	

#### ١١- إيرادات أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٧٦,٦٦٧	٣٠,٠٠٠	رد اتعاب مجلس الإدارة مستحقة
١٤٦,٧٨٦	-	رد أتعاب الهيئة الشرعية المستحقة
١٩٧,٦٩٢	٨٦,٢٠٠	رد أتعاب تقييم مستحقة
١٩٣,٠١٧	-	رد اتعاب حسن اداء مدير الصندوق
-	٣٦,٢٩٢	رد اتعاب تدقيق مستحقة
-	١٣,٣٧٧	رد القيمة المضافة المستحقة
٦١٤,١٦٢	١٦٥,٨٦٩	



صندوق كسب الفرص العقارية - تحت التصفية  
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)  
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٣ 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 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 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 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 المركز المالي 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- أيام التقييم

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

## ١٤- إعادة التوبيغ

تم إعادة توبيغ بعض أرقام سنة المقارنة لتتناسب مع السنة الحالية.

## ١٥- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية لصندوق كسب مجمع غرناطة - تحت التصفية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ م من قبل مدير الصندوق بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢٣ م الموافق ٢٢ محرم ١٤٤٥ هـ.