

كسب المالية | كسب KÄSB Capital

التقرير السنوي لصندوق كسب الفرص العقارية

للسنة المالية المنتهية في 2022/04/30م



نبذة عن الصندوق

نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل
إنشائه	2012/01/07م
حجم الصندوق	500 مليون ريال كحد أقصى
مدير الصندوق	شركة كسب المالية
المراجع القانوني للحسابات	الخراجي محاسبون قانونيون
أمين الحفظ	شركة الاول كابيتال

1. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق:

تم الاستثمار في العديد من الفرص وتصفيتها مسبقاً والمتبقي حالياً هو الاستثمار في الفرص التالية:

- ✓ المشاركة في الاستثمار في فرصة أرض أحياء السد بمدينة مكة المكرمة.
- ✓ المشاركة في الاستثمار في فرصة أرض الطائف.

2. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها (إن وجدت):

لا يوجد أصول مستهدف الاستثمار بها مستقبلاً حيث يهدف مدير الصندوق إلى تصفية الصندوق من خلال بيع الاستثمارات المتبقية.

3. توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة (إن وجدت):

لا ينطبق حيث أن العقارات المتبقية غير مؤجرة.

4. نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق:

لا ينطبق.

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

لا ينطبق لعدم وجود مؤشر استرشادي للصندوق.

6. جدول مقارنة أدا الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة أو منذ التأسيس:

البند	ابريل-2022	ابريل-2021	ابريل-2020
صافي قيمة أصول الصندوق نهاية كل سنة مالية (حسب القوائم المالية)	13,951,395	13,177,470	13,858,233
صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية (حسب القوائم المالية)	8.51	8.04	8.46

أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية (حسب القوائم المالية)	أعلى 8.52	أقل 8.46	أعلى 8.4	أقل 8.04	أعلى 8.51	أقل 8.39
عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية	1,638,612	1,638,612	1,638,612	1,638,612	1,638,612	1,638,612
توزيع الدخل لكل وحدة	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول	1.37%	1.5%	0.25%	1.5%	0.25%	1.37%
نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق

7. سجل يغطي أداء ما يلي:

أ. العائد الإجمالي لسنة واحدة وثلاث سنوات وخمس سنوات أو منذ التأسيس (حسب القوائم المالية):

سنة	ثلاث سنوات	خمس سنوات
5.85%	0.59%	-0.87%

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

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
6.15%	0.72%	-0.40%	-14.21%	-1.05%	-4.29%	-0.12%	-1.42%	-4.91%	5.85%

ج. جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام:

#	البيان	المبلغ
1	مصاريف التدقيق	6,250
2	مصاريف عمومية وإدارية	12,046
3	مصاريف تداول	9,380
4	مصاريف رقابية هيئة سوق المال	6,875
5	مصاريف القيمة المضافة	1,469
	المجموع	36,020

8. التغييرات الأساسية وغير الأساسية:

تمديد عمر الصندوق وفقاً لاجتماع مالكي الوحدات حتى تاريخ 2023/01/07م.
تعين عضو مجلس ادارة مستقل (الدكتور عبدالعزيز الدغيشم) عوضاً عن العضو المستقيل (الدكتور خالد السكيت).

9. تقرير مجلس إدارة الصندوق:

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

10. بيان العمليات الخاصة:

لا يوجد عمليات خاصة حصل عليها مدير الصندوق.

11. تقييم المخاطر:

تمثل المخاطر الاقتصادية بتدهور الوضع الاقتصادي الكلي وتأثيره سلباً على اداء وقيمة الاصول الأساسية 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
إن من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة الاستحواذ الإجباري على عقار لتحقيق المنفعة العامة على سبيل المثال لا الحصر، (بناء الطرق والمرافق العامة) ومن الناحية العملية، يكون سعر الشراء لعقار ما عادة ما يساوي القيمة السوقية، وفي حال نزع الملكية يتم الاستحواذ الإجباري على العقار بعد فترة إخطار غير محددة نظاماً، وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن تكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار، وفي حال تحقق خطر نزع الملكية، فقد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقد يخسر مالكو الوحدات جزء من رأس المال المستثمر.	مخاطر نزع الملكية
يقوم مدير الصندوق بتكليف المقيمين العقاريين بهدف تقييم الأصول العقارية المملوكة للصندوق، وتكون هذه التقييمات التي يقوم بها مدير الصندوق هي لغرض تقدير قيمة العقارات، وتقييم أصول الصندوق، ولا تمثل مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك العقار حيث أن التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار يعتمد إلى حد كبير على المفاوضات بين البائع والمشتري والتي قد تتأثر بالظروف الاقتصادية، وغيرها من الظروف الأخرى الخارجة عن سيطرة الصندوق ومدير الصندوق، ومن بين تلك الظروف دون الحصر، ظروف السوق بشكل عام إذا قرر الصندوق تصفية أصوله، فإن القيمة المحققة قد تكون أقل من قيمة التقييم المقدرة لهذه الأصول، وفي فترات التقلبات الاقتصادية، والتي يزيد فيها عدم اليقين بالنسبة لتقديرات القيمة، وتقل العمليات المماثلة التي يمكن في مقابلها قياس القيمة فإن الفارق يزيد ما بين القيمة المقدرة لأصل عقاري معين والقيمة السوقية النهائية لذلك العقار، وفي حال حدوث ذلك ستتأثر أسعار الوحدات سلباً.	مخاطر تقييم الأصول
هي الخطر المتمثل في عدم اداء الاصول الأساسية كما هو متوقع بسبب عوامل خاصة بالصندوق مما يؤدي بالتالي إلى 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

القوائم المالية

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
فهرس القوائم الماليه وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢

المحتويات	رقم الصفحة
تقرير المراجع المستقل	٢-١
قائمة المركز المالي	٣
قائمة الدخل الشامل	٤
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات	٥
قائمة التدفقات النقدية	٦
إيضاحات حول القوائم المالية	١٦-٧

"تقرير المراجع المستقل"

إلى السادة حملة الوحدات في صندوق كسب الفرص العقارية (صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق كسب الفرص العقارية "صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل" - ("الصندوق") المدار من قبل شركه كسب المالية ("مدير الصندوق") ، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢ وقوائم الدخل الشامل ، التغييرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات والتدفقات النقدية 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، المركز المالي للصندوق كما في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة 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 وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة 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.

عند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق هو المسؤول عن تقييم قدره الصندوق على الاستمرار في ممارسه اعماله وفقاً لفرض الاستمرارية وعن الإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بفرض الاستمرارية، وتطبيق فرض الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى ادارة الصندوق لتصفية أو إيقاف عملياته، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن 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، وتُعد 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 و تقييم 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 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.
- استنتاج مدى ملائمة استخدام مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تشير إلى وجود شك كبير حول قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله. وإذا توصلنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، يجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا.
- 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، 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 عملية 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 بأعداد وعرض القوائم المالية.

عن الخراشي وشركاه



عبد الله سليمان المسند
ترخيص رقم (٤٥٦)



الرياض في :

التاريخ: ٣١ أغسطس ٢٠٢٢م

الموافق: ٠٤ صفر ١٤٤٤هـ

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
قائمة المركز المالي كما في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

الموجودات	إيضاح	٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م	٣٠ ابريل ٢٠٢١ م
نقد وما في حكمه	٣	٤,٩٦٣	٤,٩٦٣
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٤	٩,٥٥٤,٨١٤	٩,٣٥٩,٠٣١
إستثمارات عقارية	٥	٤,٤١٥,٣٧٥	٤,٤١٥,٣٧٥
مستحق من أطراف ذات علاقة	١-٦	٢٩,١٥٩	٢٩,١٥٩
مصرفوات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	٧	٢٧٧,٢٩٩	٢٨٠,٩٢٩
إجمالي الموجودات		١٤,٢٨١,٦١٠	١٤,٠٨٩,٤٥٧
المطلوبات			
مستحق لأطراف ذات علاقة	٢-٦	٦٦,٥٩٦	٢٢٠,٥١٨
مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٨	٢٦٣,٦١٩	٦٩١,٤٦٩
إجمالي المطلوبات		٣٣٠,٢١٥	٩١١,٩٨٧
صافي الموجودات العائدة لحملة الوحدات		١٣,٩٥١,٣٩٥	١٣,١٧٧,٤٧٠
عدد الوحدات القائمة (وحدة)		١,٦٣٨,٦١٢	١,٦٣٨,٦١٢
قيمة الوحدة بالريال السعودي (باعتبار الإستثمارات العقارية بالتكلفة)		٨,٥١	٨,٠٤

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	إيضاح	
			الدخل
٦٥٣,٠١١	١٩٥,٧٨٣		أرباح غير محققة من استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٦	٦١٤,١٦٢	٩	إيرادات أخرى
٦٥٣,٠٣٧	٨٠٩,٩٤٥		دخل الاستثمارات
(٥٠,٠٠٠)	-	١٠	أتعاب مجلس الإدارة
(١٦١,٠٢٠)	(٣٦,٠٢٠)	١١	مصروفات عمومية
(٢١١,٠٢٠)	(٣٦,٠٢٠)		إجمالي المصروفات
٤٤٢,٠١٧	٧٧٣,٩٢٥		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الاخر
٤٤٢,٠١٧	٧٧٣,٩٢٥		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الوحدات للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
١٣,١٧٧,٤٧٠	١٢,٧٣٥,٤٥٣	صافي الموجودات في بداية السنة
٧٧٣,٩٢٥	٤٤٢,٠١٧	ربح السنة
-	-	الدخل الشامل الاخر للسنة
١٣,٩٥١,٣٩٥	١٣,١٧٧,٤٧٠	صافي الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في نهاية السنة

فيما يلي حركة عدد الوحدات خلال السنة :

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
عدد الوحدات	عدد الوحدات	
١,٦٣٨,٦١٢	١,٦٣٨,٦١٢	الوحدات القائمة في بداية السنة
١,٦٣٨,٦١٢	١,٦٣٨,٦١٢	الوحدات القائمة في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
		الأنشطة التشغيلية :
٧٧٣,٩٢٥	٤٤٢,٠١٧	ربح السنة
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :
٣,٦٣٠	(٣,٦٣٠)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(١٥٣,٩٢٢)	٢٦,٦٠١	مستحق لأطراف ذات علاقة
(٤٢٧,٨٥٠)	١١٨,٦٠٦	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٩٥,٧٨٣	٥٨٣,٥٩٤	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية:
(١٩٥,٧٨٣)	(٦٠٨,٤٦١)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٩٥,٧٨٣)	(٦٠٨,٤٦١)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
-	(٢٤,٨٦٧)	صافي النقص في أرصدة النقد
٤,٩٦٣	٢٩,٨٣٠	رصيد النقد في بداية السنة
٤,٩٦٣	٤,٩٦٣	رصيد النقد في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١ - معلومات عامة

١-١ طبيعة الصندوق

صندوق كسب الفرص العقارية ("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
طريق العليا
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 كسب الفرص العقارية ("الصندوق") وهي أمين حفظ الصندوق ("أمين حفظ الصندوق") الذي يقوم بالتعامل مع حملة الوحدات، يعتبر مدير الصندوق وحدة محاسبة مستقلة. وفقاً لذلك، يقوم مدير الصندوق بإعداد قوائم مالية مستقلة للصندوق.

٤-١ الجهة واللوائح المنظمة

يخضع الصندوق لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ١٤/٩/٢٠١٤ هـ (الموافق ١٤/٨/٢٠١١ 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.

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

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

١-٢ أسس الاعداد

١-١-٢ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية للصندوق طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢-١-٢ مبدأ التكلفة التاريخية

أعدت القوائم المالية للصندوق طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر كما هو موضح في السياسات المحاسبية.

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة):

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

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 الاخر. 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 المبدئي أن يتم حساب استثمارات الاسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر.

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

- الإثبات

عند الإثبات المبدئي، 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 الاخر، 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 الاخرى في القيمة العادلة.

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة):

٢-٣-٢) المطلوبات المالية

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

٢-٣-٣) 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.

٢-٤) 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.

٢-٥) النقد وما في حكمه

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

٢-٦) حقوق الملكية العائدة لحاملي الوحدات

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

(١) الوحدات القابلة للاسترداد

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

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة):

(٢) المتاجرة بالوحدات

إن وحدات الصندوق متاحة للشراء فقط في المملكة العربية السعودية لدى شركة 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 التزاماً على حاملي الوحدات وليس علي الصندوق.

(٨-٢) مستحقات ومطلوبات أخرى

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

(٩-٢) المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون علي 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 الإلتزام 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 علي الرغم من الاحتمال الخاص بالتدفق الخارج لأي بند قد يكون صغيراً، إلا أنه من المتوقع أن يكون التدفق الخارج للموارد مطلوب لتسوية كافة عناصر الالتزام.

عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود هاماً، فإن قيمة المخصص هي القيمة الحالية للتدفقات المتوقعة أن يتم طلبها لتسوية الالتزام باستخدام معدل الخصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للالتزام ويتم الاعتراف بالزيادة في القيمة الدفترية للمخصص من فترة لأخرى لتعكس مرور الوقت كتكلفة اقتراض في قائمة الأرباح أو الخسائر.

(١٠-٢) الاجتهادات والتقديرات المحاسبية الهامة

إن اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الصندوق القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات والافصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر ايضا على الايرادات والمصروفات والمخصصات وبشكل خاص يتطلب من ادارة الصندوق القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ واوقات التدفقات النقدية المستقبلية الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في اوضاع وظروف تلك التقديرات. وبالرغم من أن هذه التقديرات مبنية على أفضل المعلومات والأحداث الحالية المتوفرة لدى الإدارة بتاريخ إعداد القوائم المالية، إلا أن النتائج الفعلية النهائية قد تختلف عن هذه التقديرات.

فيما يلي توضيحاً لأهم التقديرات وحالات عدم التأكد والأحكام الهامة عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها أثر هام على المبالغ الظاهرة في القوائم المالية، والتي تم إدراجها في الإيضاحات.

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة):

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.

١١-٢ الاستثمارات والموجودات المالية

تظهر الاستثمارات والموجودات المالية في الصناديق الاستثمارية وعقود المرابحة 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 للإتجار: وتشمل صناديق وعقود المرابحة 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.

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة):

٢-١٤) أتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى
أتعاب الإدارة والحفظ

- ٢٪ سنوياً تدفع بشكل ربع سنوي نهاية كل ربع سنة من صافي قيمة أصول الصندوق حسب القيمة الدفترية لها وقد توقف مدير الصندوق عن تقاضى رسوم الإدارة والحفظ من تاريخ ٢٠١٧/١٢/٣١ م.

٢-١٥) 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 علي عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة / الفترة.

٢-١٦) العقارات الاستثمارية

تصنف العقارات المخصصة لأغراض الإيجار أو ارتفاع قيمتها الراسمالية كعقارات استثمارية. وتقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة نقصاً أى 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 المنافع الاقتصادية من هذه الأصول.

ولا تحول العقارات من عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية إلا عند وجود تغير في الاستخدام يدعمه دليل بالبدء في التطوير بقصد البيع. وتجرى هذه التحويلات 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 لانخفاض 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 التقديرية المتوقعة نشونها من استمرارية استخدام الاستثمار العقاري ومن بيعه في نهاية عمره الإنتاجي.

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

٣ - النقد وما في حكمه

٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م	٣٠ ابريل ٢٠٢١ م
٤,٩٦٣	٤,٩٦٣
٤,٩٦٣	٤,٩٦٣

نقد لدى البنوك

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٤- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣٠ ابريل ٢٠٢١ م		٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م		
التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة	
٩,٨٢٨,٨٠٠	٩,٣٥٩,٠٣١	٩,٨٢٨,٨٠٠	٩,٥٥٤,٨١٤	محفظة ارض الطائف
٩,٨٢٨,٨٠٠	٩,٣٥٩,٠٣١	٩,٨٢٨,٨٠٠	٩,٥٥٤,٨١٤	

وكانت الحركة علي الاستثمارات خلال العام كالتالي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٨,٧٥٠,٥٧٠	٩,٣٥٩,٠٣١	الرصيد في بداية السنة
٦٥٣,٠١١	١٩٥,٧٨٣	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
(٤٤,٥٥٠)	-	استيعادات
٩,٣٥٩,٠٣١	٩,٥٥٤,٨١٤	الرصيد في نهاية السنة

٥- إستثمارات عقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في حصة صندوق كسب الفرص العقارية في أرض اجياد السد بمكة المكرمة والبالغ حصته ٧٥,٢٣٤ متر مربع من إجمالي الأرض الموضحة بالصك رقم ٤٢١١١٠٠٧٩٥٤ بتاريخ ٥ جمادي الاخرى ١٤٤٠ هـ .
يتم إثبات الإستثمارات العقارية بالتكلفة في القوائم المالية حيث يتم إثبات الإستثمارات العقارية البالغة ٤,٤١٥,٣٧٥ ريال سعودي بالتكلفة (٣٠ ابريل ٢٠٢١ م : ٤,٤١٥,٣٧٥ ريال سعودي) وهي لاتزال في مرحلة التطوير.
في حال إثبات الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة فإن صافي قيمة الموجودات وقيمة الوحدة تصبح كالتالي:

٣٠ ابريل ٢٠٢١ م	٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م	
٤,٥٥٧,٤٦٣	٤,٣٤٤,٧٤٠	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٨,١٣	٨,٤٧	قيمة الوحدة

الأرباح غير المحققة من تقييم الإستثمارات العقارية:

٣٠ ابريل ٢٠٢١ م	٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م	
٤,٥٥٧,٤٦٣	٤,٣٤٤,٧٤٠	القيمة العادلة
(٤,٤١٥,٣٧٥)	(٤,٤١٥,٣٧٥)	ناقص: التكلفة
١٤٢,٠٨٨	(٧٠,٦٣٥)	(خسائر) / أرباح غير محققة

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٦- معاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

٦-١ رصيد مستحق من الأطراف ذات العلاقة كما في ٣٠ ابريل:

الاسم	العلاقة	طبيعة التعامل	٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م	٣٠ ابريل ٢٠٢١ م
شركة فخامة البناء	شركة تابعة لمدير الصندوق	تمويل	٢٩,١٥٩	٢٩,١٥٩
			<u>٢٩,١٥٩</u>	<u>٢٩,١٥٩</u>

٦-٢ رصيد مستحق لأطراف ذات العلاقة كما في ٣٠ ابريل:

الاسم	العلاقة	طبيعة التعامل	٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م	٣٠ ابريل ٢٠٢١ م
شركة كسب المالية	مدير الصندوق	أتعاب الادارة	٦٦,٥٩٦	٢٢٠,٥١٨
			<u>٦٦,٥٩٦</u>	<u>٢٢٠,٥١٨</u>

٧- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

ايرادات مستحقة	٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م	٣٠ ابريل ٢٠٢١ م
رسوم تداول مدفوعة مقدماً	٢٧٧,٢٩٩	٢٧٧,٢٩٩
	-	٣,٦٣٠
	<u>٢٧٧,٢٩٩</u>	<u>٢٨٠,٩٢٩</u>

٨- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م	٣٠ ابريل ٢٠٢١ م	
٦٢,١٦٧	٥٥,٩١٧	أتعاب تدقيق مستحقة
١٠٠,٠٠٠	١٧٦,٦٦٧	أتعاب مجلس إدارة مستحقة
-	١٤٦,٧٨٦	أتعاب الهيئة الشرعية المستحقة
٨٦,٢٠٠	٢٩٧,٦٩٢	أتعاب تقييم مستحقة
١,٨٧٥	٢,٥٠٠	رسوم هيئة سوق المال المستحقة
١٣,٣٧٧	١١,٩٠٧	القيمة المضافة المستحقة
<u>٢٦٣,٦١٩</u>	<u>٦٩١,٤٦٩</u>	

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٩- إيرادات أخرى

٣٠ ابريل ٢٠٢١ م	٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م	
-	٧٦,٦٦٧	تسوية مصروفات مستحقة اتعاب مجلس الإدارة
-	١٤٦,٧٨٦	تسوية اتعاب الهيئة الشرعية المستحقة
-	١٩٧,٦٩٢	تسوية اتعاب التقييم المستحقة
-	١٩٣,٠١٧	تسوية اتعاب حسن اداء مدير الصندوق
٢٦	-	أخرى
٢٦	٦١٤,١٦٢	

٩- اتعاب مجلس الإدارة

٣٠ ابريل ٢٠٢١ م	٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م	
٥٠,٠٠٠	-	اتعاب مجلس الإدارة
٥٠,٠٠٠	-	

١٠- مصروفات عمومية

٣٠ ابريل ٢٠٢١ م	٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م	
٢٥,٠٠٠	٦,٢٥٠	مصروفات التدقيق
١٣٨	-	مصروفات بنكيه
٢٢,٥٠٠	-	مصروفات هيئة شرعيه
٨٠,٠٠٠	-	مصروفات التثمين
٥,٠٠٠	٩,٣٨٠	مصروفات تداول
٧,٥٠٢	٦,٨٧٥	مصروفات رقابيه هنيه سوق المال
٣,٦٣٠	١,٤٦٩	مصروف القيمة المضافة
١٧,٢٥٠	١٢,٠٤٦	مصروفات ادارية وعمومية
١٦١,٠٢٠	٣٦,٠٢٠	

١١- 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 السواق 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 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 حقاً قانونياً في إجراء المقاصة والنية إما للتسوية على أساس الصافي أو إثبات الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

صندوق كسب الفرص العقارية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١١ - إدارة المخاطر (تتمة):

الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر العملة

تمثل المخاطر الناجمة عن تنذب 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 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 وذمم دائنة لمدير الصندوق إن القيمة العادلة لهذه الأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

١٢ - أيام التقييم

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