

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 ٢٠٢٤ م

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
فهرس القوائم المالية الأولية الموجزة للفترة المنتهية في ٣١ اكتوبر ٢٠٢٤ م

<u>رقم الصفحة</u>	<u>المحتويات</u>
١	تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة صافي الأصول الأولية الموجزة
٣	قائمة التغيرات في صافي أصول التصفية العائده الي حاملي الوحدات الأولية الموجزة
١٢-٤	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

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 ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ ابريل ٢٠٢٤	٣١ أكتوبر ٢٠٢٤	إيضاح	
(مراجعة)	(غير مراجعة)		
			الموجودات
٤,٩٦٣	٢٩,٦٧٢	٣	نقد وما يعادله
١٠,٥٩٣,٣١١	١٠,٦٠٦,٩١١	٤	استثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣,٦٤١,٨٤٥	-	٥	استثمارات عقارية
-	٣,٧٥٠	٦-ب	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٤,٢٤٠,١١٩	١٠,٦٤٠,٣٣٣		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٢٦٠,٥١١	-	٦-ج	مستحق لطرف ذو علاقة
٨٨,١٢٥	٩٩,٦٢٥	٧	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٤٨,٦٣٦	٩٩,٦٢٥		إجمالي المطلوبات
١٣,٨٩١,٤٨٣	١٠,٥٤٠,٧٠٨		صافي موجودات التصفية العائدة لحاملي الوحدات
١,٦٣٨,٦١٢	١,٢٢٢,٥٨٠		عدد الوحدات القائمة (وحدة)
٨,٤٨	٨,٦٢		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 ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ أكتوبر ٢٠٢٣	٣١ أكتوبر ٢٠٢٤	إيضاح	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
٥٥,٦٦٥	١٣,٦٠٠	٤	أرباح غير محققة من استثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١١٠,٦٨٢)	-		اضمحلال استثمارات عقارية
-	٢٨٠,٦١٥	٥	ارباح بيع استثمارات عقارية
(٥١,٧٥٠)	(٥٢,٦٣١)	٨	مصروفات عمومية وإدارية
-	(٣,٥٩٢,٣٥٩)	٩	وحدات مستردة خلال الفترة
(١٠٦,٧٦٧)	(٣,٣٥٠,٧٧٥)		صافي (النقص) / الزيادة في صافي أصول التصفية
١٣,٩٤٠,٩٢٦	١٣,٨٩١,٤٨٣		صافي أصول التصفية العائدة الي حاملي الوحدات في ١ مايو
١٣,٨٣٤,١٥٩	١٠,٥٤٠,٧٠٨		صافي أصول التصفية العائدة الي حاملي الوحدات في ٣١ أكتوبر

فيما يلي حركة عدد الوحدات خلال الفترة:

٣١ أكتوبر ٢٠٢٣	٣١ أكتوبر ٢٠٢٤	
عدد الوحدات	عدد الوحدات	
١,٦٣٨,٦١٢	١,٦٣٨,٦١٢	الوحدات القائمة في بداية الفترة
-	(٤١٦,٠٣٢)	الوحدات المستردة خلال الفترة (إيضاح -٩)
١,٦٣٨,٦١٢	١,٢٢٢,٥٨٠	الوحدات القائمة في نهاية الفترة

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 ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة:

١-١ طبيعة الصندوق

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية ("الصندوق")، هو صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل (متوافق مع الشريعة الإسلامية)، ملتزم بقواعد ولوائح صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية ("هيئة سوق المال") في المملكة العربية السعودية.
عنوان مدير الصندوق هو كالتالي: كسب المالية - حى 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. 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 ١٩ جماد الثاني ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦م) المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ جماد الثاني ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١م) 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

تتم تصفية الصندوق وفق الأحكام والمواد النظامية الواردة في المادة الثالثة والاربعون من "إنهاء الصندوق وتصفيته" من لائحة صناديق الاستثمار العقارية الصادرة من هيئة السوق المالية، ووفقاً للمادة رقم (١٢) من الشروط والأحكام الخاضع لها الصندوق، يعتبر الصندوق في حكم إنهاء أعماله وتحت التصفية حيث أن المدة المحددة قد انتهت وتم تمديد علي النحو التالي:

- وفقاً لمحضر اجتماع ملاك وحدات صندوق كسب الفرص العقارية المنعقد بتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠٢٠م تم اتخاذ قرار بتمديد عمر الصندوق حتى ٧ يناير ٢٠٢٢م 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 ٢٠٢٢م، 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 ٢٠٢٣م لغرض القيام بما يلي :

- ١- حل المشاكل المتعلقة بأرض الطائف ومن ثم بيعها
- ٢- العمل على بيع استثمار أجياد السد

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 ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة (تتمة):

٦-١ تصفية الصندوق "تتمة"

بتاريخ ٠٤ يناير ٢٠٢٣ م وافق مجلس إدارة الصندوق على خطة وإجراءات تصفية الصندوق وبناءً على المادة الثالثة والاربعون من "إنهاء الصندوق وتصفيته" من لائحة صناديق الاستثمار العقارية وطبقاً لانتهاج مده الصندوق في تاريخ ٧ يناير ٢٠٢٣ م والتي تم تمديدها وفقاً لمحضر اجتماع ملاك وحدات صندوق كسب الفرص العقارية المنعقد بتاريخ ٤ يناير ٢٠٢٢ م، حيث تقرر قيام مدير الصندوق بإنهاء بيع الاستثمارات المتبقية وتوزيع متحصلات التصفية طبقاً لخطاب مدير الصندوق المرسل لهيئة السوق المالية بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٣ م حيث تم العمل على بيع فرصة ارض الطائف من خلال المزاد العلني، وقبل المزاد بيوم واحد تم إيقاف بيع الارض من قبل قاضي التنفيذ بالطائف.

بتاريخ ٩ مارس ٢٠٢٣ م (الموافق ١٧ شعبان ١٤٤٤ هـ) تم التعاقد مع شركة محاماه لتقديم الاعتراض على القرار بهدف استمرار اقامة المزاد. بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠٢٤ م تم انعقاد جلسة الائتماس وتم قبول الائتماس شكلاً وموضوعاً ونقض الحكم الابتدائي. بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠٢٤ م (الموافق ١٩ محرم ١٤٤٦ هـ) تم انعقاد جلسه الائتماس وتم قبول الائتماس شكلاً وموضوعاً ونقض الحكم الابتدائي، والحكم بالسير في إجراءات بيع العقار (أرض الطائف).

و بتاريخ ٦ نوفمبر ٢٠٢٤ م (الموافق ٤ جماد الاول ١٤٤٦ هـ) اصدرت محكمه التنفيذ بالطائف قرارها بعدم إكمال إجراءات السير في بيع العقار وفي ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٤ م (الموافق ٢٠ جماد الاول ١٤٤٦ هـ) تقدم احد الدائنين بالاعتراض وتم رد الدعوي والاستمرار بالامتناع عن السير في بيع العقار.

ولا زال الطلب و الحكم تحت نظر محكمة الاستئناف فيما يخص بيع العقار بالمزاد.

بتاريخ ٢٦ أغسطس ٢٠٢٤ م تم إنهاء الاجرائات لبيع استثمار أجياد السد وتم تسوية وتوزيع صافي المتحصلات من البيع وفقاً لحصص الشركاء (ايضاح ٥)

وتمثل هذه العوامل مؤشرات على وجود شك جوهري فيما يتعلق بقدرة الصندوق على الاستمرار في اعماله. وبناءً على ذلك، ترى الإدارة أن الصندوق تحت التصفية في أعماله وأنه من غير المناسب استخدام مبدأ الاستمرارية في إعداد القوائم المالية، لذلك قامت ادارة الصندوق بإعداد القوائم المالية للصندوق على أساس التصفية وفقاً لمعيار "التقرير المالي على أساس التصفية: المبادئ ومتطلبات الإثبات والقياس والعرض والإفصاح" المعتمد في المملكة العربية السعودية

وحيث سيتولى مدير الصندوق إنهاء بيع الاستثمارات المتبقية وتوزيع متحصلات التصفية وفقاً لهذه الخطة. وبالتالي لم يتم إعداد حساب تصفية الصندوق حتى تاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ م.

٧-١ الأساس النظامي

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

٢. 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 وللتكاليف 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.

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 ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢. أسس الإعداد (تتمة):

٢-٢ المحاسبة على أساس التصفية

نتيجة لقرار التصفية المعتمد، تُعد تصفية الصندوق 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 وبنود الدخل المتوقع تكبدها أو اكتسابها (على سبيل المثال، تكاليف الرواتب أو الدخل من طلبات موجودة سابقاً وتتوقع المنشأة إنجازها خلال التصفية) إلى نهاية التصفية، وذلك عندما يمكن تقديرها بدرجة موثوقة ومتى ما كانت افتراضات هذا التقدير قابلة للتحقق.

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 ٢٠٢٤ 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

ينطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة من الإدارة وضع التقديرات والأحكام والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المفصوح 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 يُعدّل 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 ٢٠٢٤ م.

٣. نقد وما يعادله:

٣٠ ابريل ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٤,٩٦٣	٢٩,٦٧٢	حسابات جارية لدى البنوك*
٤,٩٦٣	٢٩,٦٧٢	

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

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 ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

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 ١٠,٧٩ ريال سعودي كما ٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ م

٣٠ ابريل ٢٠٢٤ م (مراجعة)		٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)		
التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة	
٩,٨٢٨,٨٠٠	١٠,٥٩٣,٣١١	٩,٨٢٨,٨٠٠	١٠,٦٠٦,٩١١	محفظة أرض الطائف
٩,٨٢٨,٨٠٠	١٠,٥٩٣,٣١١	٩,٨٢٨,٨٠٠	١٠,٦٠٦,٩١١	

وكانت الحركة علي الاستثمارات خلال الفترة كالتالي:

٣٠ ابريل ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
١٠,٤٧٠,٧٩٩	١٠,٥٩٣,٣١١	الرصيد في ١ مايو
١٢٢,٥١٢	١٣,٦٠٠	أرباح غير محققة من استثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٠,٥٩٣,٣١١	١٠,٦٠٦,٩١١	الرصيد في ٣١ أكتوبر

٥. استثمارات عقارية:

٣٠ ابريل ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٤,٤١٥,٣٧٥	٤,٤١٥,٣٧٥	التكلفة: رصيد ١ مايو ٢٠٢٤
(٧٧٣,٥٣٠)	(٧٧٣,٥٣٠)	يخصم: اضمحلال استثمارات عقارية
-	(٣,٦٤١,٨٤٥)	استعدادات**
٣,٦٤١,٨٤٥	-	الرصيد في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٤

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

بلغت القيمة الاستردادية للاستثمارات العقارية كما في ٣٠ ابريل ٢٠٢٤ م مبلغ ٣,٦٤١,٨٤٥ ريال سعودي وتم اثبات الفرق بين القيمة الاستردادية و صافي القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كما في ٣٠ ابريل ٢٠٢٤ م كاضمحلال في قيمة استثمارات عقارية.

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 ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٥. استثمارات عقارية (تتمة):

** بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٤ م ، اتفق السادة شركاء مالكي شركة ارض اجياد السد بقبول عرض الشراء المقدم من شركة روافد النهرين ، بمبلغ ٨٣,٤٥٠,٢٥٠ ريال سعودي ، بصافي بمبلغ ٧٤,٩٢٠,٢٥٠ ريال سعودي بعد خصم مصاريف التصفية ، بلغت صافي المتحصل من بيع الاستثمار مبلغ ٣,٩٢٢,٤٦٠ ريال سعودي .

وبتاريخ ٢٩ يوليو ٢٠٢٤ تمت عملية البيع و السداد فى تاريخه .

٣١ أكتوبر ٢٠٢٤	
(غير مراجعة)	
٤,٤١٥,٣٧٥	تكلفة الاستثمار العقارية ١ مايو ٢٠٢٤
(٧٧٣,٥٣٠)	اضمحلال استثمارات عقارية ١ مايو ٢٠٢٤
٣,٦٤١,٨٤٥	صافي القيمة الاستثمار
٤,٣٦٩,٠٤٩	متحصلات بيع الاستثمارات العقارية
(٤٤٦,٥٩٥)	يخصم :
٣,٩٢٢,٤٦٠	حصة صندوق كسب الفرص العقارية من اتعاب التصفية *
	صافي متحصلات بيع الاستثمارات العقارية
٢٨٠,٦١٥	الارباح راس المالية ناتجة من استبعاد خلال الفترة

- تكبدت الصندوق كسب الفرص العقارية اتعاب تصفية ارض اجياد السد مبلغ ٤٤٦,٥٩٥ ريال سعودي من مصروفات التصفية البالغ ٨,٥٣٠,٠٠٠ ريال سعودي ، نظير حصتها فى ملكية الارض .

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 ٢٠٢٤ 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 ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)			
(٢٩,١٥٩)	(٢٩,١٥٩)	سداد مصروفات بالإنابة/ تسوية رصيد مدين	شركة تابعة لمدير الصندوق	شركة فخامة البناء
	٣,٧٥٠	سداد مصروفات بالإنابة	مدير الصندوق	شركة قيمة المالية

٦-ب مستحق من أطراف ذات علاقة :

٣٠ ابريل ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
-	٣,٧٥٠	شركة قيمة المالية
٢٩,١٥٩	٢٩,١٥٩	شركة فخامة البناء
(٢٩,١٥٩)	(٢٩,١٥٩)	يخصم: مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
-	٣,٧٥٠	
٢٩,١٥٩	٢٩,١٥٩	و كانت الحركة على المخصص كالتالى :
-	-	رصيد فى ١ مايو
٢٩,١٥٩	٢٩,١٥٩	المكون خلال الفترة / السنة
-	-	الرصيد فى نهاية الفترة / السنة
٢٩,١٥٩	٢٩,١٥٩	

٦-ج مستحق لطرف ذو علاقة :

٣٠ ابريل ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٢٦٠,٥١١	-	شركة كسب المالية
٢٦٠,٥١١	-	

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 ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى:

٣٠ ابريل ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٧٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	أتعاب مجلس إدارة مستحقة
١٤,٣٧٥	١٤,٣٧٥	أتعاب مهنية مستحقة
-	١١,٥٠٠	أتعاب تقييم مستحقة
٣,٧٥٠	٣٧٥٠	رسوم هيئة سوق المال المستحقة
<u>٨٨,١٢٥</u>	<u>٩٩,٦٢٥</u>	

٨. مصروفات عمومية وإدارية

٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٢٠,٠٠٠	٢٨,٧٥٠	أتعاب التقييم العقاري
٢٨,٧٥٠	١٤,٣٧٥	أتعاب مهنية
-	٥,٧٥٠	مصروفات تداول
-	٣,٧٥٠	مصروفات رقابيه هئية سوق المال
-	٦	مصروفات بنكية
٣,٠٠٠	-	مصروف القيمة المضافة
<u>٥١,٧٥٠</u>	<u>٥٢,٦٣١</u>	

٩. وحدات مستردة خلال الفترة

بلغت قيمة الوحدات المستردة خلال الفترة المنتهية في ٣١ اكتوبر ٢٠٢٤ م قيمة ٣,٥٩٢,٣٥٩ ريال بواقع ٤١٦,٠٣٢ وحدة بقيمة ٨,٦٣ ريال للوحدة (الفترة المنتهية في ٣١ اكتوبر ٢٠٢٤ م: صفر ريال).

٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
-	٤١٦,٠٣٢	عدد الوحدات المستردة خلال الفترة
-	٨,٦٣٤٨	قيمة الوحدة المستردة
-	٣,٥٩٢,٣٥٩	اجمالي قيمة الوحدات المستردة خلال الفترة (عدد الوحدات * قيمة الوحدة)

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 ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

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 رئيسة 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 السائدة 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 لأداءه 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.

١١. أيام التقييم:

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

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 ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢. الأحداث اللاحقة :

بلغ رصيد الاستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (محفظه عقار ارض الطائف) ١٠,٦٠٦,٩١١ ريال سعودي في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ (إيضاح ٤) ، وقد تم العمل علي بيع تلك الاستثمارات من خلال المزاد العلني ، وقد اصدر حكم بالسير في اجراءات بيع العقار بالمزاد العلني من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة للتنفيذ على احد ملاك الارض من الدائنين بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠٢٤ م الموافق (١٩ محرم ١٤٤٦ هـ) ، ولازال الطلب و الحكم تحت نظر محكمة الاستئناف بمكة المكرمة حاليا بعد امتناع قاضي التنفيذ بالطائف من السير في اجراءات بيع العقار بالمزاد بتاريخ ٦ نوفمبر ٢٠٢٤ م (الموافق ٤ جماد الاول ١٤٤٦ هـ) .

١٣. اعتماد القوائم المالية :

تم اعتماد القوائم المالية لصندوق كسب الفرص العقارية - تحت التصفية للفترة المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ م من قبل مدير الصندوق بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٤ م الموافق (٢٢ جمادى الأولى ١٤٤٦ هـ).