



التقرير السنوي لصندوق كسب الفرص العقارية 2025م

للسنة المنتهية في 2025/04/30م



أ. معلومات صندوق الاستثمار

1. اسم صندوق الاستثمار:
صندوق كسب فرص العقارية
2. نوع الصندوق:
صندوق عام مغلق
3. تاريخ إنشاء الصندوق:
2011/08/14
4. أهداف وسياسات الاستثمار وممارساته:
يهدف الصندوق الى تحقيق عوائد رأسمالية وتوزيع رأسمالية وتوزيع دخل على المدى الطويل وذلك من خلال الاستثمار في القطاع العقاري.
5. سياسة توزيع الدخل والأرباح:
لا يوجد
6. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق حالياً:
فرصة أرض 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

2023	2024	2025	البند												
14,247,383.23	13,891,482	11,107,410	صافي قيمة أصول الصندوق نهاية كل سنة مالية												
8.69	8.48	9.09	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية												
<table border="1"> <tr> <th>أقل</th> <th>أعلى</th> </tr> <tr> <td>8.44</td> <td>8.69</td> </tr> </table>	أقل	أعلى	8.44	8.69	<table border="1"> <tr> <th>أقل</th> <th>أعلى</th> </tr> <tr> <td>8.44</td> <td>8.48</td> </tr> </table>	أقل	أعلى	8.44	8.48	<table border="1"> <tr> <th>أقل</th> <th>أعلى</th> </tr> <tr> <td>8.61</td> <td>9.09</td> </tr> </table>	أقل	أعلى	8.61	9.09	أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية
أقل	أعلى														
8.44	8.69														
أقل	أعلى														
8.44	8.48														
أقل	أعلى														
8.61	9.09														
1,638,612.40	1,638,612.40	1,222,580.00	عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية												
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	توزيع الدخل لكل وحدة												
1.54%	2.45%	1.67%	نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول												
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق												
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	نسبة الأصول المقرضة من إجمالي قيمة الأصول ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها												

2. سجل يغطي أداء ما يلي:

• العائد الإجمالي لسنة واحدة وثلاث سنوات وخمس سنوات أو منذ التأسيس:

سنة	ثلاث سنوات	خمس سنوات
7.04%	6.66%	12.89%

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

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
12.45%	(6.94%)	(5.6%)	(29.8%)	-12.59%	(1.49%)	4.17%	4.21%	2.64%	(2.5%)	7.04%

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

37.31%	70,000.00	أتعاب مجلس إدارة مستحقة
7.66%	14,375	أتعاب تدقيق مستحقة
6.13%	11,500	أتعاب تقييم مستحقة
21.45%	40,250	أتعاب التثمين العقاري
15.32%	28,750	أتعاب التدقيق
6.13%	11,500	مصروفات تداول
6.00%	11,250	مصروفات رقابية هيئة سوق المال
0.00%	8	أخرى
100.00%	187,633.00	الإجمالي

● إذا حدثت تغييرات أساسية أو غير أساسية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق لا يوجد

● تقرير مجلس إدارة الصندوق:

لقد تم إرسال آخر مستجدات الصندوق لأعضاء المجلس لتحديثهم بالتطورات التي يقوم بها مدير الصندوق.

● 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:

تتمثل المخاطر الاقتصادية بتدهور الوضع الاقتصادي الكلي وتأثيره سلباً على أداء وقيمة الأصول الأساسية وبالتالي أداء الصندوق

المخاطر الاقتصادية

ومثال ذلك آثار جائحة كوفيد 19 وما تبعه من آثار سلبية على الاقتصاد الكلي واداء الصندوق.	مخاطر الالتزام	
عدم التزام الصندوق ومدير الصندوق بالقوانين والانظمة واللوائح والتي تشمل المخاطر القانونية والتنظيمية.		
مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الصندوق على تسوية التزاماته مثل الديون والنفقات التشغيلية عند استحقاقها.		مخاطر السيولة
قد يضطر مدير الصندوق الى الحصول على تمويل للقيام بالاعمال التطويرية والانشائية ، وقد يؤدي عدم تمكن الصندوق من سداد الالتزامات التمويلية في اوقاتها المحددة لتراكم تلك الالتزامات وبالتالي التأثير السلبي على العائد الكلي لإداء الصندوق.		مخاطر التمويل
هي الخطر المتمثل في عدم اداء الاصول الاساسية كما هو متوقع بسبب عوامل خاصة بالصندوق مما يؤدي بالتالي الى إنخفاض العوائد على مالكي الوحدات.		مخاطر الاداء
هي المخاطر المتعلقة بالمنافسة في السوق العقاري بالمنطقة ومخاطر انخفاض قيمة العقارات لظروف السوق في المملكة العربية السعودية.		المخاطر المتعلقة بالقطاع العقاري
تنشأ تلك المخاطر من تصفية الصندوق في اوقات من الممكن ان تؤثر سلباً على قيمة الوحدات المملوكة، وخاصة اذا تقرر التصرف فيها بالبيع بسعر يعتقد مدير الصندوق انه لا يمثل القيمة العادلة لها.	مخاطر التصفية	

ت. مدير الصندوق

1. اسم وعنوان مدير الصندوق.

- يقع مقر شركة قيمة المالية الرئيس في مدينة الرياض – حي النفل ، طريق الملك عبدالعزيز الفرعي رقم المبنى 6747، الدور الاول الرياض 11375 ص . ب 395737 هاتف 920000757.
- الموقع الالكتروني لمدير الصندوق: <http://www.kasbcapital.sa/>
- الموقع الالكتروني للسوق المالية السعودية (تداول): www.tadawul.com.sa

ث. أمين الحفظ

- الدكتور/ عبد العزيز بن جارالله الدغيشم (عضو مستقل) حاصل على درجة الدكتوراه في التخطيط والمعلومات المكانية من جامعة الينوي – الولايات المتحدة الأمريكية ويشغل حاليًا 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 وبندل 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:

صندوق ذو يارد مشارف هيلز العقاري	صندوق سما العقاري	صندوق الرمال ريزيدنس العقاري	صندوق قيمة الفرص العقارية	صندوق قيمة لأسواق النقد	صندوق قيمة للطروحات الاولية	صندوق قيمة للتوزيعات	صندوق قيمة الأسهم السعودية	الأسماء
		عضو غير مستقل	رئيس المجلس	رئيس المجلس	رئيس المجلس	رئيس المجلس	رئيس المجلس	أ. ماجد الهديب
عضو مستقل	عضو مستقل	عضو مستقل	عضو مستقل	عضو مستقل	عضو مستقل	عضو مستقل	عضو مستقل	د. أحمد المحيميد
عضو مستقل	عضو مستقل	عضو مستقل	عضو مستقل					د. عبد العزيز الدغيشم

ج. اسم مراجع الحسابات، وعنوانه

أ- الاسم والعنوان:

مكتب الخراشي وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون - الرياض - شارع التخصصي - هاتف 920028229 - فاكس

0114774924

ب- مهام المحاسب القانوني وواجباته ومسؤولياته:

- التفهم الكامل للنظم المحاسبية المعمول بها والإلمام بالتقارير التي يعدها الصندوق.
- تقييم نظم الرقابة الداخلية والمطبقة وإجراء الاختبارات اللازمة للتأكد من كفاءة وفعالية 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 للملكي الوحدات، وبيان ما إذا كانت القوائم المالية تُظهر بصورة عادلة، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي، ونتائج العمليات، ومعلومات التدفق النقدي وفقاً للمعايير المحاسبية المقبولة في المملكة العربية السعودية.

خ. القوائم المالية:

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

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٥ 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 ٢٠٢٥ م

رقم الصفحة	المحتويات
٢-١	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة صافي الأصول
٤	قائمة التغيرات في صافي أصول التصفية العائده إلي حاملي الوحدات
١٢-٥	إيضاحات حول القوائم المالية

"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 قيمة 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 شركة قيمة المالية ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٥م وقائمة التغيرات في صافي أصول التصفية العائدة الي حاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية 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 ٢٠٢٥م 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

ولقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. و مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين، المعتمدة في المملكة العربية السعودية، و ذى الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما و فينا أيضاً بمسؤولياتنا المسلكية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. و في اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

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، حيث قام مدير الصندوق بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٣م بإشعار هيئة السوق المالية بخطة وإنهاء وتصفية الصندوق الذي انتهت مدته بتاريخ ٧ يناير ٢٠٢٣م وذلك بناء على موافقة مجلس إدارة الصندوق على الخطة وفقاً للقرار الموقع بتاريخ ٤ يناير ٢٠٢٣م حيث سيقوم مدير الصندوق بإنهاء بيع الاستثمارات المتبقية وتوزيع متحصلات التصفية وفقاً لهذه الخطة، والتي كان من المقرر انتهائها في بداية شهر يوليو ٢٠٢٣م ونتيجة لتأجيل موعد بيع بعض الاستثمارات طبقاً للمراسلات مع هيئة سوق المال ونتيجة لذلك لم يتم الانتهاء من خطة التصفية، ولم يتم الانتهاء من إجراءات تمديد فترة الصندوق بعد. وعليه تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق على أساس عدم تطبيق فرض الاستمرارية. ولم يتم إبداء رأي معدل فيما يتعلق بهذا الأمر.
- كما نود ان نلفت الانتباه الي (إيضاح ٥) حيث بلغ رصيد الاستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (محفظه عقار ارض الطائف) ١١,٢١٢,٧٤٠ ريال سعودي في ٣٠ أبريل ٢٠٢٥م، للإشارة الي الاحداث التالية:
 - تم العمل علي بيع تلك الاستثمارات من خلال المزاد العلني، وبتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠٢٤م الموافق ١٩ محرم ١٤٤٦هـ اصدر حكم بالسير في اجراءات بيع العقار بالمزاد العلني من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة
 - بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٤م الموافق ٢٠ جماد أول ١٤٤٦هـ، صدر قرار من محكمة التنفيذ بالطائف بعدم اكمال اجرائات السير في بيع العقار.
 - بتاريخ ١ ديسمبر ٢٠٢٤م الموافق ٢٩ جماد أول ١٤٤٦هـ تقدم أحد مالكي الوحدات بمحفظه أرض الطائف بالاعتراض علي حكم محكمة التنفيذ بالطائف أمام محكمة الاستئناف بمكة المكرمة
 - بتاريخ ١ مايو ٢٠٢٥م الموافق ٣ ذو القعدة ١٤٤٦هـ قامت محكمة الاستئناف بمكة المكرمة باصدار حكم قبول الاستئناف شكلاً وموضوعاً ونقض الحكم الصادر بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٤م الموافق ٢٠ جماد أول ١٤٤٦هـ من محكمة التنفيذ بالطائف والمتضمن "عدم اكمال اجرائات السير في بيع العقار" والحكم مجددا بالسير في اجراءات بيع العقار محل التنفيذ.

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 تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

والمكلفين بالحوكمة، أي مدير الصندوق، هو المسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي للصندوق.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريفٍ 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 تحريفٍ جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة، 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 الجوهريّة 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.
- 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 بالحكومة، أي مدير الصندوق، من بين أمور أخرى، تشمل النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة ونتائج المراجعة الجوهريّة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في نظام الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

عن الخراشي وشركاه



عبد الله سليمان المسند
ترخيص رقم (٤٥٦)



الرياض في :

٢٩ يوليو ٢٠٢٥ م
٠٤ صفر ١٤٤٧ هـ

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
قائمة صافي الأصول
كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	
			الموجودات
٤,٩٦٣	١٠,٦٧٠	٤	نقد وما يعادله
١٠,٥٩٣,٣١١	١١,٢١٢,٧٤٠	٥	إستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣,٦٤١,٨٤٥	-	٦	إستثمارات عقارية
-	-	٧-ب	مستحق من طرف ذو علاقة
-	-	٨	إيرادات مستحقة
١٤,٢٤٠,١١٩	١١,٢٢٣,٤١٠		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٢٦٠,٥١١	٢٠,١٢٥	٧-ج	مستحق لطرف ذو علاقة
٨٨,١٢٥	٩٥,٨٧٥	٩	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٤٨,٦٣٦	١١٦,٠٠٠		إجمالي المطلوبات
١٣,٨٩١,٤٨٣	١١,١٠٧,٤١٠		صافي موجودات التصفية العائدة لحاملي الوحدات
١,٦٣٨,٦١٢	١,٢٢٢,٥٨٠		عدد الوحدات القائمة (وحدة)
٨,٤٨	٩,٠٩		قيمة الوحدة بالريال السعودي

تعتبر الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
قائمة التغيرات في صافي أصول التصفية العائده الي حاملي الوحدات
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح
١٢٢,٥١٢	٦١٩,٤٢٩	٥ أرباح غير محققة من إستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٩٩,٥٠٥)	-	٦ إضمحلال إستثمارات عقارية
-	٢٨٠,٦١٥	٦ أرباح بيع استثمارات عقارية
(٧٢,٤٥٠)	(٩١,٧٥٨)	١٠ مصروفات عمومية وإدارية
-	-	١١ مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
-	-	١٢ إيرادات أخرى
-	(٣,٥٩٢,٣٥٩)	وحدات مستردة خلال العام
(٤٩,٤٤٣)	(٢,٧٨٤,٠٧٣)	صافي (النقص) / الزيادة في صافي أصول التصفية
١٣,٩٤٠,٩٢٦	١٣,٨٩١,٤٨٣	صافي أصول التصفية العائده الي حاملي الوحدات في بداية السنة
١٣,٨٩١,٤٨٣	١١,١٠٧,٤١٠	صافي أصول التصفية العائده الي حاملي الوحدات في نهاية السنة

فيما يلي حركة عدد الوحدات خلال السنة :

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بالوحدات	بالوحدات	
١,٦٣٨,٦١٢	١,٦٣٨,٦١٢	الوحدات القائمة في بداية السنة
-	(٤١٦,٠٣٢)	الوحدات المستردة خلال العام
١,٦٣٨,٦١٢	١,٢٢٢,٥٨٠	الوحدات القائمة في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة 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 ٢٠٢٥م
(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.
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 ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦م) المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢ جماد الثاني ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١م) 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

وفقاً لخطاب مدير الصندوق بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٣م 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 ٢٠٢٣م وذلك بناء على موافقة مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٤ يناير ٢٠٢٣م على خطة وإجراءات إنهاء وتصفية الصندوق، ونتيجة لتأجيل موعد بيع بعض الاستثمارات طبقاً للمراسلات مع هيئة سوق المال ونتيجة لذلك لم يتم الانتهاء من خطة التصفية، ولم يتم الانتهاء من إجراءات تمديد فترة الصندوق بعد. وعليه تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق على أساس عدم تطبيق فرض الاستمرارية.

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

صندوق كسب مجمع غرناطة - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري خاص مغلق متوسط الأجل)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٥ م "تتمة"
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٧-١ الأساس النظامي

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

٢ - ملخص السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية :

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 الأعداد

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 الي 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 المتوقع تحقيقها من تسهيل الأصول وتسوية الالتزامات إلى تاريخ انتهاء التصفية وفق الافتراضات التي ينظمها المعيار، ومن تؤثر على المبالغ المعروضة في القوائم المالية والإيضاحات المرفقة بها، وقد تختلف المبالغ النهائية المحققة عن هذه التقديرات.

٢-١-٢ 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 المتوقع بيعها في التصفية وعرضها في قائمة صافي أصول التصفية مطروحة من الأصول المتعلقة بها أو عرض تلك التكاليف بالإجمالي منفصلة عن الأصول، وذلك عندما يمكن تقديرها بدرجة موثوقة ومتى ما كانت افتراضات هذا التقدير قابلة للتحقق.
- ٥- إثبات استحقاق التكاليف وبنود الدخل المتوقع تكبدها أو اكتسابها) على سبيل المثال، تكاليف الرواتب أو الدخل من متطلبات موجودة سابقاً وتتوقع المنشأة إنجازها خلال التصفية (إلى نهاية التصفية، وذلك عندما يمكن تقديرها بدرجة موثوقة ومتى ما كانت افتراضات هذا التقدير قابلة للتحقق.

صندوق كسب مجمع غرناطة - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري خاص مغلق متوسط الأجل)
(مدار من قبل شركة كسب المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٥ م "تتمة"
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٣- الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة الهامة:

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة لمعيار "التقرير المالي على أساس التصفية: المبادئ ومتطلبات الإثبات والقياس والعرض والإفصاح" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وضع واستخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات وعلى المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. على الرغم من أن هذه الأحكام والتقديرات تعتمد على أفضل المعلومات والبيانات المتوفرة فقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة الأحكام والتقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. التعديلات التي تترتب عنها مراجعة التقديرات المحاسبية يتم إظهار أثرها في فترة المراجعة والفترات المستقبلية التي تتأثر بهذه التعديلات. فيما يلي معلومات حول المجالات الهامة للتقديرات وحالات عدم التأكد والأحكام الهامة عند تطبيق السياسات المحاسبية والتي لها تأثيراً جوهرياً على المبالغ المدرجة في القوائم المالية:

قياس الأصول:

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

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

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

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

قياس الالتزامات:

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

قياس مستحقات تكاليف الاستبعاد وبنود الدخل المتوقعة:

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

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٥م "تتمة"
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٤- نقد وما يعادله

للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل			
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
٤,٩٦٣	١٠,٦٧٠		نقد لدى البنوك*
٤,٩٦٣	١٠,٦٧٠		

الأرصده النقدية محفوظة في حسابات جارية لدى البنوك و لايحقق الصندوق أرباح من هذه الحسابات الجارية

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

تتمثل الإستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في عدد الوحدات التي يمتلكها صندوق كسب الفرص العقارية في محفظة أرض الطائف والبالغ عددها ٩٨٢,٨٨٠ وحدة، وبلغت قيمة كل وحدة ١١,٤١ ريال كما ٣٠ أبريل ٢٠٢٥م.

٢٠٢٤		٢٠٢٥		
التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة	
٩,٨٢٨,٨٠٠	١٠,٥٩٣,٣١١	٩,٨٢٨,٨٠٠	١١,٢١٢,٧٤٠	محفظة أرض الطائف*
٩,٨٢٨,٨٠٠	١٠,٥٩٣,٣١١	٩,٨٢٨,٨٠٠	١١,٢١٢,٧٤٠	

وكانت الحركة علي الإستثمارات خلال الفترة كالتالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٠,٤٧٠,٧٩٩	١٠,٥٩٣,٣١١	الرصيد في ١ مايو
١٢٢,٥١٢	٦١٩,٤٢٩	أرباح غير محققة من إستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٠,٥٩٣,٣١١	١١,٢١٢,٧٤٠	الرصيد في ٣٠ ابريل

* قامت ادارة الصندوق بالعمل علي بيع تلك الأستثمارات من خلال المزاد العلني طبقا الي الاحداث التالية:

- بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠٢٤م الموافق ١٩ محرم ١٤٤٦هـ اصدر حكم بالسير في اجراءات بيع العقار بالمزاد العلني من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة
- بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٤م الموافق ٢٠ جماد أول ١٤٤٦هـ، صدر قرار من محكمة التنفيذ بالطائف بعدم اكمال اجرائات السير في بيع العقار.
- بتاريخ ١ ديسمبر ٢٠٢٤م الموافق ٢٩ جماد أول ١٤٤٦هـ تقدم أحد مالكي الوحدات بمحفظة أرض الطائف بالاعتراض علي حكم محكمة التنفيذ بالطائف أمام محكمة الاستئناف بمكة المكرمة
- بتاريخ ١ مايو ٢٠٢٥م الموافق ٣ ذو القعدة ١٤٤٦هـ قامت محكمة الاستئناف بمكة المكرمة باصدار حكم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا ونقض الحكم الصادر بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٤م الموافق ٢٠ جماد أول ١٤٤٦هـ من محكمة التنفيذ بالطائف والمتضمن "عدم اكمال اجرائات السير في بيع العقار" والحكم مجددا بالسير في اجراءات بيع العقار محل التنفيذ.

٦- إستثمارات عقارية

أرض احياد السد		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٤,٤١٥,٣٧٥	٤,٤١٥,٣٧٥	التكلفة:
		رصيد ١ مايو ٢٠٢٤
(٧٧٣,٥٣٠)	(٧٧٣,٥٣٠)	يخصم:
-	(٣,٦٤١,٨٤٥)	إضمحلال إستثمارات عقارية
٣,٦٤١,٨٤٥	-	استيعادات خلال العام
		الرصيد في ٣٠ ابريل ٢٠٢٥

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٥م "تتمة"
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٦- إستثمارات عقارية "تتمة"

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 الآخر ١٤٤٠هـ

بلغت القيمة الاستردادية للاستثمارات العقارية كما في ٣٠ ابريل ٢٠٢٤ م مبلغ ٣,٦٤١,٨٤٥ ريال سعودي وتم اثبات الفرق بين القيمة الاستردادية وصافي القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٥ م كاضمحلال في قيمة استثمارات عقارية.

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

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

وبتاريخ ٢٩ يوليو ٢٠٢٤ تمت عملية البيع و السداد في تاريخه طبق للتالي:

٢٠٢٥ م	
٤,٤١٥,٣٧٥	تكلفة الاستثمارات العقارية ١ مايو ٢٠٢٤
(٧٧٣,٥٣٠)	اضمحلال الاستثمارات العقارية ١ مايو ٢٠٢٤
٣,٦٤١,٨٤٥	صافي القيمة الاستثمار
٤,٣٦٩,٠٤٩	متحصلات بيع الاستثمارات العقارية
	يخصم:
(٤٤٦,٥٩٥)	حصة صندوق كسب الفرص العقارية من اتعاب التصفية *
٣,٩٢٢,٤٦٠	صافي متحصلات بيع الاستثمارات العقارية
٢٨٠,٦١٥	أرباح بيع الإستثمارات العقارية

٧- معاملات مع اطراف ذات العلاقة

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

٧-أ حجم المعاملات

٢٠٢٤	٢٠٢٥	طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الأسم
(٢٩,١٥٩)	-	تسوية رصيد مدين	شركة تابعة لمدير الصندوق	شركة فخامة البناء
				<u>٧-ب مستحق من طرف ذو علاقة</u>
٢٩,١٥٩	٢٩,١٥٩			شركة فخامة البناء
(٢٩,١٥٩)	(٢٩,١٥٩)			يخصم: مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
-	-			

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٥م "تتمة"
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)
٧- معاملات مع اطراف ذات العلاقة "تتمة"

وكانت الحركة على المخصص كالتالى:

للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل	
٢٠٢٤	٢٠٢٥
٢٩,١٥٧	٢٩,١٥٩
-	-
<u>٢٩,١٥٧</u>	<u>٢٩,١٥٩</u>

رصيد ١ مايو
المكون خلال السنة
الرصيد في ٣٠ ابريل

٧-ج مستحق لطرف ذو علاقة

للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل	
٢٠٢٤	٢٠٢٥
٢٦٠,٥١١	٢٠,١٢٥
٢٦٠,٥١١	٢٠,١٢٥

شركة قيمة المالية

٨- ايرادات مستحقة

للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل	
٢٠٢٤	٢٠٢٥
٢٧٧,٢٩٩	٢٧٧,٢٩٩
(٢٧٧,٢٩٩)	(٢٧٧,٢٩٩)
<u>-</u>	<u>-</u>

ايرادات مستحقة
يخصم:
مخصص خسائر إنتمانية متوقعة

وكانت الحركة على المخصص كالتالى:

للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل	
٢٠٢٤	٢٠٢٥
٢٧٧,٢٩٩	٢٧٧,٢٩٩
-	-
<u>٢٧٧,٢٩٩</u>	<u>٢٧٧,٢٩٩</u>

رصيد ١ مايو
المكون خلال السنة
الرصيد في ٣٠ ابريل

٩- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل	
٢٠٢٤	٢٠٢٥
٧٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠
١٤,٣٧٥	١٤,٣٧٥
-	١١,٥٠٠
٣,٧٥٠	-
<u>٨٨,١٢٥</u>	<u>٩٥,٨٧٥</u>

أتعاب مجلس إدارة مستحقة
أتعاب تدقيق مستحقة
أتعاب تقييم مستحقة
رسوم هيئة سوق المال المستحقة

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل)
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٥م "تتمة"
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠- مصروفات عمومية وإدارية		للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل
	٢٠٢٥	٢٠٢٤
اتعاب التثمين العقاري	٤٠,٢٥٠	٤٠,٧٠٠
اتعاب التدقيق	٢٨,٧٥٠	٢٨,٧٥٠
مصروفات تداول	١١,٥٠٠	-
مصروفات رقايبه هئية سوق المال	١١,٢٥٠	-
مصروف القيمة المضافة	-	٣,٠٠٠
أخرى	٨	-
	٩١,٧٥٨	٧٢,٤٥٠

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 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 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.

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل)
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٥م "تتمة"
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١١- إدارة المخاطر "تتمة"

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 مرابحة وتوزيعات أرباح مستحقة ودمم 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.

١٣- الأحداث اللاحقة

بلغ رصيد الاستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (محفظه عقار ارض الطائف) ١١,٢١٢,٧٤٠ ريال سعودي في ٣٠ أبريل ٢٠٢٥م (إيضاح ٥)، وقد تم العمل على بيع تلك الاستثمارات من خلال المزاد العلني، وبتاريخ ١ مايو ٢٠٢٥م الموافق ٣ ذو القعدة ١٤٤٦هـ قامت محكمة الاستئناف بمكة المكرمة باصدار حكم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا ونقض الحكم الصادر بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٤م الموافق ٢٠ جماد أول ١٤٤٦هـ من محكمة التنفيذ بالطائف والمتضمن "عدم اكمال اجراءات السير في بيع العقار" والحكم مجددا بالسير في اجراءات بيع العقار محل التنفيذ.

١٤- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية لصندوق كسب الفرص العقارية - تحت التصفية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٥م من قبل مدير الصندوق بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢٥م الموافق ٢٩ محرم ١٤٤٧هـ.