



صندوق كسب الفرص العقارية

التقرير السنوي لسنة 2026م
للسنة المالية المنتهية في 30/04/2026م

قيمة المالية
Value Capital



مدير الصندوق: شركة قيمة المالية

1 معلومات صندوق الاستثمار

1. اسم صندوق الاستثمار:
صندوق كسب الفرص العقارية
2. نوع الصندوق:
صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل (تحت التصفية)
3. تاريخ إنشاء الصندوق:
14/08/2011 م
4. أهداف وسياسات الاستثمار وممارساته:
يهدف الصندوق إلى تحقيق عوائد 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 لكلٍّ 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

2 أداء الصندوق

1. جدول مقارنة أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة:

2024	2025	2026	البند
13,891,483	11,107,410	11,127,432	صافي قيمة أصول الصندوق نهاية كل سنة مالية (ريال)
8.48	9.09	9.10	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية (ريال)
أعلى: 8.48 أقل: 8.44	أعلى: 9.09 أقل: 8.61	أعلى: 9.10 أقل: 9.07	أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية (ريال)
1,638,612.40	1,222,579.99	1,222,579.99	عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	توزيع الدخل لكل وحدة
0.51%	0.82%	0.57%	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 المقترضة من إجمالي قيمة الأصول ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها

2. سجل أداء يغطي ما يلي:

- العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات:

سنة	ثلاث سنوات	خمس سنوات
0.18%	6.98%	13.18%

- العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية:

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
(5.6%)	(29.8%)	(12.59%)	(1.49%)	4.17%	5.87%	(0.08%)	(0.35%)	7.17%	0.18%

* احتُسبت العوائد على أساس التغير في صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة وفق القوائم المالية المراجعة لكل سنة مالية.

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

البند	المصروف الفعلي (ريال)	النسبة من الإجمالي
أتعاب التّمين العقاري	20,000	30.77%
أتعاب التدقيق	25,000	38.46%
مصروفات تداول	5,750	8.85%
مصروفات رقابية - هيئة سوق المال	7,500	11.54%
ضريبة القيمة المضافة	6,750	10.38%
الإجمالي	65,000	100.00%

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

● تقرير مجلس إدارة الصندوق:
تم عقد اجتماع مجلس الإدارة وتمت مناقشة سير أعمال الفرص القائمة وآخر مستجداتها.

● بيان العمولات الخاصة:
لا يوجد عمولات خاصة حصل عليها مدير الصندوق.

● ممارسات التصويت السنوية على أن تحتوي اسم المُصدر وتاريخ الجمعية العمومية وموضوع التصويت وقرار التصويت (موافق / غير موافق / الامتناع من التصويت):
لا يوجد

■ تقييم المخاطر:

نوع المخاطر	الوصف
المخاطر الاقتصادية	تتمثل المخاطر الاقتصادية بتدهور الوضع الاقتصادي الكلي وتأثيره سلباً على أداء وقيمة الأصول الأساسية وبالتالي أداء الصندوق، ومثال ذلك آثار جائحة كوفيد 19 وما تبعه من آثار سلبية على الاقتصاد الكلي وأداء الصندوق.
مخاطر الالتزام	عدم التزام الصندوق ومدير الصندوق بالقوانين والأنظمة واللوائح والتي تشمل المخاطر القانونية والتنظيمية.
مخاطر السيولة	مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الصندوق على تسوية التزاماته مثل الديون والنفقات التشغيلية عند استحقاقها.
مخاطر التمويل	قد يضطر مدير الصندوق إلى الحصول على تمويل للقيام بالأعمال التطويرية والإنشائية، وقد يؤدي عدم تمكن الصندوق من سداد الالتزامات التمويلية في أوقاتها المحددة لتراكم تلك الالتزامات وبالتالي التأثير السلبي على العائد الكلي لأداء الصندوق.
مخاطر الأداء	هي الخطر المتمثل في عدم أداء الأصول الأساسية كما هو متوقع بسبب عوامل خاصة بالصندوق مما يؤدي بالتالي إلى انخفاض العوائد على مالكي الوحدات.
المخاطر المتعلقة بالقطاع العقاري	هي المخاطر المتعلقة بالمنافسة في السوق العقاري بالمنطقة ومخاطر انخفاض قيمة العقارات لظروف السوق في المملكة العربية السعودية.
مخاطر التصفية	تنشأ تلك المخاطر من تصفية الصندوق في أوقات من الممكن أن تؤثر سلباً على قيمة الوحدات المملوكة، وخاصة إذا تقرر التصرف فيها بالبيع بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه لا يمثل القيمة العادلة لها.

3 مدير الصندوق

1. اسم وعنوان مدير الصندوق:

- يقع مقر شركة قيمة المالية الرئيس في مدينة الرياض - حي النفل، طريق الملك عبد العزيز الفرعي، رقم المبنى 6747، الدور الأول، الرياض 11375، ص.ب 395737، هاتف 920000757.
- الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق: www.valuecapital.sa
- الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول): www.tadawul.com.sa

4 أمين الحفظ

1. اسم أمين الحفظ وعنوانه:

شركة الأول كابيتال – ترخيص هيئة السوق المالية رقم 37-14187
العنوان: جدة، الرمز البريدي 21553، ص.ب 51536، المملكة العربية السعودية
هاتف: 920017180
الموقع الإلكتروني: www.alawwalcapital.com

2. وصف موجز لواجباته:

- حفظ الأصول العقارية للصندوق العقاري.
- تأسيس شركة ذات غرض خاص (SPV) مملوكة من قبل أمين الحفظ.
- الاحتفاظ بسجلات الأصول العقارية والوثائق المتعلقة بالصندوق مثل: صكوك العقارات المملوكة للصندوق، والقرارات الاستثمارية للصندوق، ومحاضر اجتماعات مجلس إدارة الصندوق، وتقارير تقييم أصول الصندوق التي يتم إعدادها بواسطة المقيمين العقاريين المستقلين.
- تزويد مدير الصندوق بتقارير حفظ كل 6 أشهر من تاريخ بدء الحفظ ونقل الصكوك باسم الشركة ذات الغرض الخاص.
- سيقوم أمين الحفظ بفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل.

5 مجلس إدارة الصندوق

1. أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق مع بيان العضوية:

رئيس المجلس

الأستاذ / ماجد بن علوش الهديب

يشغل منصب نائب الرئيس التنفيذي لشركة قيمة المالية، وهو حاصل على بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود، وعلى عدد من الدورات والشهادات المهنية المتخصصة. اكتسب خبرة عملية كبيرة في التحليل المالي والتدقيق تتجاوز 19 سنة من خلال عمله في عدد من البنوك السعودية وصندوق التنمية الصناعية السعودي (SIDF)، وعمل على تأسيس وإدارة وتصفية أكثر من 13 صندوقاً عقارياً (خاص/عام) منها مشاريع إسكانية وفندقية وتجارية وتطوير أراضٍ خام، إضافة إلى مهامه في قيمة، يشغل عضوية في مجالس الإدارة للعديد من الصناديق الاستثمارية والعقارية واللجان التنفيذية، بالإضافة إلى عضويته في لجنة القطاع المالي والتمويل لدى غرفة الرياض.

عضو مستقل

الدكتور / أحمد بن عبد الكريم المحيميد

حاصل على درجة دكتوراه الفلسفة في الاقتصاد من جامعة نبراسكا - لنكولن - ولاية نبراسكا - الولايات المتحدة الأمريكية. شارك وأشرف على العديد من البحوث والدراسات الاقتصادية والعقارية، وعمل كمستشار وعضو في العديد من الجهات والهيئات الحكومية وغير الحكومية، وشغل العديد من المناصب بجامعة الملك سعود. يشغل حالياً منصب عضو لجنة المراجعة الداخلية للشركة العقارية السعودية (شركة مساهمة عامة).

عضو مستقل

الدكتور / عبد العزيز بن جار الله الدغيشم

حاصل على درجة الدكتوراه في التخطيط والمعلومات المكانية من جامعة إلينوي - الولايات المتحدة الأمريكية، ويشغل حالياً منصب عميد كلية العمارة والتخطيط في جامعة الملك سعود، كما يملك العديد من الخبرات العملية في الإشراف على المشاريع وتطويرها.

2. وصف أدوار مجلس إدارة الصندوق ومسؤولياته:

تشمل مهام ومسؤوليات مجلس إدارة الصندوق القيام بالآتي:

- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.
- الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: الموافقة على عقود التطوير، وعقد الحفظ، وعقد التسويق، وعقد التثمين.
- الموافقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.

- اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
- الموافقة على تعيين المحاسب القانوني الذي يرشحه مدير الصندوق.
- اعتماد القوائم المالية السنوية للصندوق.
- التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.
- العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه، وتتضمن مسؤولية أمانة عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الإخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.

3. تفاصيل مكافأة أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

سوف يحصل كل عضو مجلس إدارة على مكافأة سنوية قدرها 10 آلاف ريال سعودي تُدفع من أصول الصندوق.

4. بيان بأي تعارض متحقق أو 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 الصناديق الأخرى:

الأسماء	صندوق قيمة الأسهم السعودية	صندوق قيمة للتوزيعات	صندوق قيمة للطروحات الأولية	صندوق قيمة لأسواق النقد	صندوق كسب الفرص العقارية
أ. ماجد الهديب	عضو	عضو	عضو	عضو	عضو
د. أحمد المحميد	عضو	عضو	عضو	عضو	عضو مستقل
د. عبد العزيز الدغيشم	–	–	–	–	عضو مستقل

6 مراجع الحسابات

أ. الاسم والعنوان:

شركة المستشارون المهنيون – محاسبون ومراجعون قانونيون
الشريك المسؤول: عبد الله سليمان المسند – ترخيص رقم (456) | الرياض، المملكة العربية السعودية

ب. مهام المحاسب القانوني وواجباته ومسؤولياته:

- التفهم الكامل للنظم المحاسبية المعمول بها والإلمام بالتقارير التي يعدها الصندوق.
- تقييم نظم الرقابة الداخلية المطبقة وإجراء الاختبارات اللازمة للتأكد من كفاءة وفاعلية هذه النظم.
- فحص البيانات المالية وأسس إعدادها لتحديد البنود والمناطق الهامة والمؤثرة.
- إجراء اختبارات ومراجعة للعمليات التي تمت إلى المدى المناسب وذلك للتحقق من سلامة وصحة الحسابات المتعلقة بها.
- تدقيق حسابات الصندوق وإبداء الرأي حول القوائم المالية لمالكي الوحدات، وبيان ما إذا كانت القوائم المالية تُظهر بصورة عادلة، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي ونتائج العمليات ومعلومات التدفق النقدي وفقاً للمعايير المحاسبية المقبولة في المملكة العربية السعودية.

7 القوائم المالية

إن القوائم المالية النهائية المراجعة لصندوق كسب الفرص العقارية عن الفترة اللاحقة لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة قد أُعدَّت 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 قيمة المالية)
القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٦ م

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

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٦ م

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

"تقرير المراجع المستقل"

إلى السادة حملة الوحدات في صندوق كسب الفرص العقارية - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
(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 الاجل ("الصندوق") المدار من قبل شركة قيمة المالية ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٦م وقائمة التغيرات في صافي أصول التصفية العائدة الي حاملي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصا 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 ٢٠٢٦م وفقا 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 وفقا 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. و نحن مستقلون عن الصندوق وفقا للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين المعتمد في المملكة العربية السعودية ، ذى الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما و فينا أيضا بمسؤولياتنا المسلكية الأخرى وفقا 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، حيث قام مدير الصندوق بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٣م بإشعار هيئة السوق المالية بخطة وإجراءات إنهاء وتصفية الصندوق الذي انتهت مدته بتاريخ ٧ يناير ٢٠٢٣م وذلك بناء على موافقة مجلس إدارة الصندوق على الخطة وفقا للقرار الموقع بتاريخ ٤ يناير ٢٠٢٣م، حيث سيقوم مدير الصندوق بإنهاء بيع الاستثمارات المتبقية وتوزيع متحصلات التصفية وفقا لهذه الخطة، والتي كان من المقرر انتهائها في بداية شهر يوليو ٢٠٢٣م ونتيجة لتأجيل موعد بيع بعض الاستثمارات طبقا للمراسلات مع هيئة سوق المال ونتيجة لذلك لم يتم الانتهاء من خطة التصفية، ولا توجد نية لدي الادارة بتمديد فترة الصندوق حتي تاريخه. وعليه تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق على أساس التصفية. ولم يتم إبداء رأي معدل فيما يتعلق بهذا الامر.

- كما نود ان نلفت الانتباه الي (ايضاح ٥) حيث بلغ رصيد الاستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (محفظه عقار ارض الطائف) مبلغ ١١,٢٩٧,٧٦٢ ريال سعودي كما في ٣٠ أبريل ٢٠٢٦م، للاشارة 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 اجراءات 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 بإصدار حكم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا بالسير في اجراءات بيع العقار محل التنفيذ ونقض الحكم الصادر بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٤م الموافق ٢٠ جماد أول ١٤٤٦هـ من محكمة التنفيذ بالطائف.
- بتاريخ ٢٨ أكتوبر ٢٠٢٥م الموافق ٧ جماد أول ١٤٤٧هـ قامت محكمة الاستئناف بجدة بإصدار حكم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا بالسير في اجراءات بيع العقار محل التنفيذ ونقض الحكم الصادر بتاريخ ١١ أغسطس ٢٠٢٥م الموافق ١٧ صفر ١٤٤٧هـ من محكمة التنفيذ بجدة.

"تقرير المراجع المستقل" (تتمة)

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 مسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة، وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات 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 بالحوكمة، 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.

شركة المستشارون المهنيون



عبد الله سليمان المسند
ترخيص رقم (٤٥٦)



الرياض في:

التاريخ: ٣٠ يوليو ٢٠٢٦م

الموافق: ١٦ صفر ١٤٤٨هـ

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الاجل)
قائمة صافي الأصول عن السنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٥	٢٠٢٦	إيضاح	
			الموجودات
١٠,٦٧٠	١٠,٦٧٠	٤	نقد وما يعادله
١١,٢١٢,٧٤٠	١١,٢٩٧,٧٦٢	٥	إستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١١,٢٢٣,٤١٠	١١,٣٠٨,٤٣٢		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
٩٠,١٢٥	١٥٥,١٢٥	٧-ج	مستحق لطرف ذو علاقة
٢٥,٨٧٥	٢٥,٨٧٥	٩	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١١٦,٠٠٠	١٨١,٠٠٠		إجمالي المطلوبات
١١,١٠٧,٤١٠	١١,١٢٧,٤٣٢		صافي موجودات التصفية العائدة لحاملي الوحدات
١,٢٢٢,٥٨٠	١,٢٢٢,٥٨٠		عدد الوحدات القائمة (وحدة)
٩,٠٩	٩,١٠		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)

٢٠٢٥	٢٠٢٦	إيضاح
٦١٩,٤٢٩	٨٥,٠٢٢	٥ أرباح غير محققة من إستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٨٠,٦١٥	-	٦ أرباح بيع استثمارات عقارية
(٩١,٧٥٨)	(٦٥,٠٠٠)	١٠ مصروفات عمومية وإدارية
(٣,٥٩٢,٣٥٩)	-	وحدات مستردة خلال العام
(٢,٧٨٤,٠٧٣)	٢٠,٠٢٢	صافي الزيادة / (النقص) في صافي أصول التصفية
١٣,٨٩١,٤٨٣	١١,١٠٧,٤١٠	صافي أصول التصفية العائده الي حاملي الوحدات في بداية السنة
١١,١٠٧,٤١٠	١١,١٢٧,٤٣٢	صافي أصول التصفية العائده الي حاملي الوحدات في نهاية السنة

فيما يلي حركة عدد الوحدات خلال السنة :

٢٠٢٥	٢٠٢٦	
بالوحدات	بالوحدات	
١,٦٣٨,٦١٢	١,٢٢٢,٥٨٠	الوحدات القائمة في بداية السنة
(٤١٦,٠٣٢)	-	الوحدات المستردة خلال العام
١,٢٢٢,٥٨٠	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 ٢٠٢٦م
(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:

قيمة 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، وتنوع المشاريع المستهدفة بين الآتي:

- الأراضي الخام ومخططات قطع الأراضي المطورة.
- العقارات السكنية والتجارية، والصناعية والصحية والتعليمية.

٣-١ مدير الصندوق

شركة قيمة المالية هي مدير الصندوق ("مدير الصندوق") كسب الفرص العقارية-تحت التصفية ("الصندوق")، وشركة الأول كابيتال أمين حفظ الصندوق ("أمين حفظ الصندوق") الذي يقوم بالتعامل مع حملة الوحدات، يعتبر مدير الصندوق وحدة محاسبة مستقلة.

وفقا لذلك، يقوم مدير الصندوق بإعداد قوائم مالية مستقلة للصندوق.

٤-١ الجهة واللوائح المنظمة

يخضع الصندوق لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جماد الثاني 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 شهرا من ١ مايو وتنتهي في ٣٠ ابريل.

٦-١ تصفية الصندوق

وفقا لخطاب مدير الصندوق بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٣م وبالإشارة إلى الفقرة (ل) من المادة الثالثة والأربعون من لائحة صناديق الاستثمار العقارية "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 الإستثمارات طبقا للمراسلات مع هيئة سوق المال ونتيجة لذلك لم يتم الانتهاء من خطة التصفية ، ولا توجد نية لدى الادارة بتمديد فترة الصندوق حتي تاريخه. وعليه تم إعداد هذه القوائم المالية للصندوق على أساس التصفية.

وحيث سيتولى مدير الصندوق إنهاء بيع الإستثمارات المتبقية وتوزيع متحصلات التصفية وفقا لهذه الخطة. وبالتالي لم يتم إعداد حساب تصفية الصندوق حتي تاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٦م.

صندوق كسب الفرص العقارية - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل)
(مدار من قبل شركة قيمة المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٦ م "تتمة"
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة (تتمة)

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

٢-١ 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 إلى حاملي الوحدات والإيضاحات المرفقة بهما. ويتم إعداد هذه القوائم المالية للوفاء بمتطلبات نظام الصناديق المتعلقة بتصفية الصناديق.

خلافًا للمعايير المنطبقة على المنشآت المستمرة، يتطلب معيار "التقرير المالي على أساس التصفية: المبادئ ومتطلبات الإثبات والقياس والعرض والإفصاح" القيام بتقديرات للدخل والتكاليف المستقبلية، وللمبالغ المتوقعة تحقيقها من تسهيل الأصول وتسوية الالتزامات إلى تاريخ انتهاء التصفية وفق الافتراضات التي ينظمها المعيار، ومن تؤثر على المبالغ المعروضة في القوائم المالية والإيضاحات المرفقة بها، وقد تختلف المبالغ النهائية المحققة عن هذه التقديرات.

٢-١-٢ المحاسبة على أساس التصفية

نتيجة لقرار التصفية المعتمد، تعد 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 التعاقدية المستحق لتسوية تلك الالتزامات.
٣. إثبات الأصول الأخرى التي لم تكن مثبتة وفقاً لإطار التقرير المالي المنطبق على المنشأة عندما كانت مستمرة (مثل، العلامات التجارية) عندما يمكن تحديد قيمة تقديرية لها بدرجة موثوقة، ويتوقع بيعها في التصفية أو تسوية التزامات بها.
٤. إثبات استحقاق التكاليف المتوقعة لاستبعاد الأصول أو العناصر الأخرى المتوقعة بيعها في التصفية وعرضها في قائمة صافي أصول التصفية مطروحة من الأصول المتعلقة بها أو عرض تلك التكاليف بالإجمالي منفصلة عن الأصول، وذلك عندما يمكن تقديرها بدرجة موثوقة ومتى ما كانت افتراضات هذا التقدير قابلة للتحقق.
٥. إثبات استحقاق التكاليف وبنود الدخل المتوقع تكبدها أو اكتسابها) على سبيل المثال، تكاليف الرواتب أو الدخل من متطلبات موجودة سابقاً وتتوقع المنشأة إنجازها خلال التصفية (إلى نهاية التصفية، وذلك عندما يمكن تقديرها بدرجة موثوقة ومتى ما كانت افتراضات هذا التقدير قابلة للتحقق.

صندوق كسب الفرص العقارية - تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل)
(مدار من قبل شركة قيمة المالية)
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٦ 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 تأثيرا جوهريا 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 مرجعا 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 سابقا قبل الدخول في طور التصفية بمبالغها الدفترية، وتقديم الإفصاحات المطلوبة بأن تكلفة الأصول المثبتة سابقا 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 متضمنا توقيت المدفوعات. ومع ذلك، لا تقوم إدارة الصندوق بتخفيض الالتزامات بأي توقعات للإعفاء ما لم يكن ذلك الإعفاء قضاء 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 سابقا 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 الأجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٦م "تتمة"
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. نقد وما يعادله		للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل	
		٢٠٢٥	٢٠٢٦
نقد لدى البنوك*		١٠,٦٧٠	١٠,٦٧٠
		١٠,٦٧٠	١٠,٦٧٠

* الأرصده النقدية محفوظة في حسابات جارية لدى البنوك و لا يحقق 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 ١١,٤٩ ريال كما ٣٠ أبريل ٢٠٢٦م.

٢٠٢٥		٢٠٢٦	
التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة
٩,٨٢٨,٨٠٠	١١,٢١٢,٧٤٠	٩,٨٢٨,٨٠٠	١١,٢٩٧,٧٦٢
٩,٨٢٨,٨٠٠	١١,٢١٢,٧٤٠	٩,٨٢٨,٨٠٠	١١,٢٩٧,٧٦٢

محفظة أرض الطائف*

وكانت الحركة علي الإستثمارات خلال الفترة كالتالي:

٢٠٢٥	٢٠٢٦	
١٠,٥٩٣,٣١١	١١,٢١٢,٧٤٠	الرصيد في ١ مايو
٦١٩,٤٢٩	٨٥,٠٢٢	أرباح غير محققة من إستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١١,٢١٢,٧٤٠	١١,٢٩٧,٧٦٢	الرصيد في ٣٠ ابريل

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

- بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠٢٤م الموافق ١٩ محرم ١٤٤٦هـ صدر حكم من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بالسير في اجراءات بيع العقار بالمزاد العلني .
- بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٤م الموافق ٢٠ جماد أول ١٤٤٦هـ، صدر قرار من محكمة التنفيذ بالطائف بعدم اكمال اجراءات السير في بيع العقار.
- بتاريخ ١ ديسمبر ٢٠٢٤م الموافق ٢٩ جماد أول ١٤٤٦هـ تقدم أحد مالكي الوحدات بمحكمة 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 بإصدار حكم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا بالسير في اجراءات بيع العقار محل التنفيذ ونقض الحكم الصادر بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٤م الموافق ٢٠ جماد أول ١٤٤٦هـ من محكمة التنفيذ بالطائف والمتضمن "عدم اكمال اجراءات السير في بيع العقار" وعليه قامت محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بإصدار الحكم مجددا بالسير في اجراءات بيع العقار محل التنفيذ.
- بتاريخ ٢٨ أكتوبر ٢٠٢٥م الموافق ٧ جماد أول ١٤٤٧هـ قامت محكمة الاستئناف بجدة بإصدار حكم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا بالسير في اجراءات بيع العقار محل التنفيذ ونقض الحكم الصادر بتاريخ ١١ أغسطس ٢٠٢٥م الموافق ١٧ صفر ١٤٤٧هـ من محكمة التنفيذ بجدة والمتضمن "عدم اكمال اجراءات السير في بيع العقار" والحكم مجددا بالسير في اجراءات بيع العقار محل التنفيذ وعليه قامت محكمة الاستئناف بجدة بإصدار الحكم مجددا بالسير في اجراءات بيع العقار محل التنفيذ.

٦. إستثمارات عقارية		أرض احياء السد	
		٢٠٢٥	٢٠٢٦
التكلفة :			
رصيد ١ مايو ٢٠٢٥	-	٤,٤١٥,٣٧٥	-
يخصم:			
إنخفاض إستثمارات عقارية	-	(٧٧٣,٥٣٠)	-
استبعايدات خلال العام	-	(٣,٦٤١,٨٤٥)	-
الرصيد في ٣٠ ابريل ٢٠٢٦	-	-	-

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٦م "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 الإستردادية 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 ٢٠٢٤ م كإنخفاض في قيمة استثمارات عقارية.

بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٤م، وافق ملاك شركة أرض أجياد السد على عرض الشراء المقدم من شركة روافد النهرين بمبلغ قدره ٨٣,٤٥٠,٢٥٠ ريال سعودي، وبصافي قيمة قدرها ٧٤,٩٢٠,٢٥٠ ريال سعودي بعد خصم مصاريف التصفية. وقد بلغ نصيب الصندوق من صافي متحصلات بيع الاستثمار مبلغ ٣,٩٢٢,٤٦٠ ريال سعودي والذي يمثل حصة الصندوق في الارض محل البيع بواقع ٥,٢٪.

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

٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	
٤,٤١٥,٣٧٥	-	تكلفة الاستثمارات العقارية ١ مايو
(٧٧٣,٥٣٠)	-	إنخفاض الاستثمارات العقارية ١ مايو
٣,٦٤١,٨٤٥	-	صافي القيمة الاستثمار
٤,٣٦٩,٠٤٩	-	متحصلات بيع الاستثمارات العقارية
		يخصم :
(٤٤٦,٥٨٩)	-	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

الاسم	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	٢٠٢٦	٢٠٢٥
شركة قيمة المالية	مدير الصندوق	مصاريف بالانابة	(٦٥,٠٠٠)	(٢٢٠,٣٨٦)

للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل

٧-ب. مستحق من طرف ذو علاقة

٢٠٢٦	٢٠٢٥	
٢٩,١٥٩	٢٩,١٥٩	شركة فخامة البناء
		يخصم:
(٢٩,١٥٩)	(٢٩,١٥٩)	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
-	-	

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٦م "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	٢٠٢٦	٢٠٢٥
رصيد ١ مايو	٢٩,١٥٩	٢٩,١٥٩
المكون خلال السنة	-	-
الرصيد في ٣٠ ابريل	٢٩,١٥٩	٢٩,١٥٩

٧-ج مستحق لطرف ذو علاقة

للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل	٢٠٢٦	٢٠٢٥
شركة قيمة المالية	٨٥,١٢٥	٢٠,١٢٥
أتعاب مجلس إدارة مستحقة	٧٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠
	١٥٥,١٢٥	٩٠,١٢٥

٨. إيرادات مستحقة

للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل	٢٠٢٦	٢٠٢٥
إيرادات مستحقة	٢٧٧,٢٩٩	٢٧٧,٢٩٩
يخصم:		
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة	(٢٧٧,٢٩٩)	(٢٧٧,٢٩٩)
	-	-

وكانت الحركة على المخصص كالتالى:

للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل	٢٠٢٦	٢٠٢٥
رصيد ١ مايو	٢٧٧,٢٩٩	٢٧٧,٢٩٩
المكون خلال السنة	-	-
الرصيد في ٣٠ ابريل	٢٧٧,٢٩٩	٢٧٧,٢٩٩

٩. مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل	٢٠٢٦	٢٠٢٥
أتعاب تدقيق مستحقة	١٤,٣٧٥	١٤,٣٧٥
أتعاب تقييم مستحقة	١١,٥٠٠	١١,٥٠٠
	٢٥,٨٧٥	٢٥,٨٧٥

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل ٢٠٢٦م "تتمة"
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠. مصروفات عمومية وإدارية

للسنة المنتهية في ٣٠ ابريل		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
٤٠,٢٥٠	٢٠,٠٠٠	اتعاب التثمين العقاري
٢٨,٧٥٠	٢٥,٠٠٠	اتعاب التدقيق
١١,٥٠٠	٥,٧٥٠	مصروفات تداول
١١,٢٥٠	٧,٥٠٠	مصروفات رقابيه هنيه سوق المال
-	٦,٧٥٠	مصروف القيمة المضافة
٨	-	أخرى
٩١,٧٥٨	٦٥,٠٠٠	

١١. إدارة المخاطر:

الأدوات المالية وإدارة المخاطر

إن أنشطة الصندوق 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 الصندوق على مخاطر عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع السوق المالية ويسعى إلى التقليل من التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للصندوق.

تتم إدارة المخاطر من قبل الإدارة العليا لمجموعة قيمة المالية بصفتها الشركة المالكة للصندوق وفقاً لسياسات معتمدة من قبل مجلس الإدارة. تقوم الإدارة العليا للصندوق بتحديد وتقييم عمليات التحوط ضد المخاطر المالية من خلال تعاون وثيق مع الوحدات التشغيلية للصندوق. إن أهم أنواع المخاطر هي مخاطر الائتمان، مخاطر العملة، مخاطر القيمة العادلة، مخاطر التدفقات النقدية لسعر العملة.

تتضمن الأدوات المالية المعروضة ضمن قائمة صافي الأصول 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 حق قانونياً في إجراء المقاصة والنية إما للتسوية على أساس الصافي أو إثبات الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

مخاطر العملة

تمثل المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتم معاملات الصندوق بصورة رئيسية بالريال السعودي والدولار الأمريكي. ونظراً لارتباط الريال السعودي بالدولار الأمريكي فإن 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 للصندوق كما في تاريخ قائمة صافي الأصول لمخاطر أسعار العملات لأن ليس لديها أي موجودات أو مطلوبات تحمل عمولة.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي عدم مقدرة طرف ما لأداء مالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. ليس لدى الصندوق تركيز هام لمخاطر الائتمان. يتم إيداع النقد لدى بنوك ذوي تصنيف ائتماني مرتفع. تقيد الذمم المدينة بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها، إن وجدت.

صندوق كسب الفرص العقارية – تحت التصفية
(صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل)
الايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٦م "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 مربحة وتوزيعات أرباح مستحقة وضمم 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

تعتقد الإدارة أنه لا يوجد أية أحداث لاحقة هامة تاريخ القوائم المالية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٦ وحتى تاريخ الموافقة على هذه القوائم المالية والتي قد تتطلب تعديلات أو إفصاحات في البيانات المالية.

١٤. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية لصندوق كسب الفرص العقارية - تحت التصفية للسنة المنتهية في ٣٠ أبريل ٢٠٢٦م من قبل مدير الصندوق بتاريخ ٢٦ يوليو ٢٠٢٦ م الموافق ١٢ صفر ١٤٤٨هـ.