

صندوق عوائد العقاري  
دولة الكويت

تقرير مراقب الحسابات المستقل والبيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

الصفحات	المحتويات
2-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
3	بيان المركز المالي المجمع
4	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
5	بيان الدخل الشامل الآخر المجمع
6	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
7	بيان التدفقات النقدية المجمع
23-8	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى السادة/ حاملي الوحدات المحترمين  
صندوق عوائد العقاري  
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لصندوق عوائد العقاري ("الصندوق") الذي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2024، وبيان الأرباح أو الخسائر المجمع، بيان الدخل الشامل الآخر المجمع، بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع، وبيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للصندوق كما في 31 ديسمبر 2024، وعن أدائه المالي المجمع وتدقيقاته النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية").

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير المحاسبية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية"). إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات بشأن تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في هذا التقرير. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين وفقاً للمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والميثاق الوارد أعلاه. بإعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي.

مسؤوليات مدير الصندوق والمسؤولون عن الحوكمة للبيانات المالية المجمعة

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية") وعن أدوات الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، يتولى مدير الصندوق مسؤولية تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر والإفصاح، حيثما انطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم ينوي مدير الصندوق تصفية الصندوق أو وقف عملياته أو عندما لا يكون لديه بديلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالصندوق.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب حسابات يتضمن رأيًا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيُظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأيًا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف تلك الناتجة عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل مدير الصندوق.

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

#### مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام مدير الصندوق لآساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة الصندوق على متابعة أعماله على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات، الإيضاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة، أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإيضاحات. إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف الصندوق عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
- الحصول على دليل تدقيق كافي وملائم فيما يتعلق بالمعلومات المالية للصندوق أو أنشطة الأعمال من خلال الصندوق بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه، الإشراف والأداء على تدقيق حسابات الصندوق. كما أننا مسؤولين بشكل منفرد فيما يتعلق برأينا حول التدقيق.

إننا نتواصل مع مدير الصندوق حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الجوهرية بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاته والنظام الأساسي للصندوق وتعديلاته، وأنها قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا. وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاته، أو للنظام الأساسي للصندوق وتعديلاته، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الصندوق أو مركزه المالي المجمع.



قيس محمد النصف

مراقب حسابات ترخيص رقم 38 فئة "أ"  
BDO النصف وشركاه

دولة الكويت: 10 فبراير 2025

2023	2024	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
15,003,052	14,360,848	5	عقارات استثمارية
841,101	845,711	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
15,844,153	15,206,559		
			موجودات متداولة
144,254	112,313	7	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
2,121,531	2,055,398		أرصدة لدى البنوك
2,265,785	2,167,711		
18,109,938	17,374,270		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
27,585,250	27,973,396	8	رأس المال
(2,070,553)	(2,224,413)	9	إحتياطي فروق اشتراكات/ إستردادات وحدات
58,543	98,489		إحتياطي القيمة العادلة
(8,910,893)	(8,949,544)		خسائر متراكمة
16,662,347	16,897,928		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات متداولة
1,447,591	476,342	10	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,447,591	476,342		إجمالي المطلوبات
18,109,938	17,374,270		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
0.604	0.604	11	صافي قيمة الموجودات للوحدة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 23 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



الشركة الخليجية لحفظ الأوراق المالية ش.م.ك. (مقفلة)  
أمين الصندوق ومراقب الاستثمار



شركة أعيان للإجارة والاستثمار - ش.م.ك. (عامه)  
مدير الصندوق

صندوق عوائد العقاري  
دولة الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,097,915	1,177,952		الإيرادات
277,846	143,736	5	إيرادات تأجير
-	4,958	5	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
23,430	9,205		ربح من بيع عقارات استثمارية
43,993	28,661		صافي أرباح الإستثمارات
(719)	6,550		أرباح ودائع
1,442,465	1,371,062		أرباح / (خسائر) فروقات عملة أجنبية
(236,086)	(232,384)		المصاريف
(20,852)	(29,396)		مصاريف عقارات استثمارية
(264,797)	(253,749)	16+12	مصاريف عمومية وإدارية
(18,553)	(22,017)	16+13	أتعاب مدير الصندوق
(1,956)	12,065	7	أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار
(542,244)	(525,481)		رد مخصص / (مخصص) الخسائر الائتمانية المتوقعة - بالصافي
900,221	845,581		ربح السنة
30.86	30.22	14	ربحية الوحدة (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 23 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
900,221	845,581	ربح السنة
		بنود الدخل الشامل الآخر:
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
26,537	42,540	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
26,537	42,540	دخل شامل آخر للسنة
926,758	888,121	إجمالي الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 23 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

صندوق عوائد العقاري  
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع  
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

الإجمالي	خسائر متراكمة	احتياطي القيمة المعادلة	احتياطي فروق اشتراكات / استرداديات وحدات	رأس المال
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
17,290,071	(8,890,018)	35,965	(2,480,874)	28,624,998
1,858,021	-	-	(1,225,191)	3,083,212
(2,487,448)	-	-	1,635,512	(4,122,960)
-	3,959	(3,959)	-	-
926,758	900,221	26,537	-	-
(925,055)	(925,055)	-	-	-
16,662,347	(8,910,893)	58,543	(2,070,553)	27,585,250
16,662,347	(8,910,893)	58,543	(2,070,553)	27,585,250
517,138	-	-	(341,923)	859,061
(282,852)	-	-	188,063	(470,915)
-	2,594	(2,594)	-	-
888,121	845,581	42,540	-	-
(886,826)	(886,826)	-	-	-
16,897,928	(8,949,544)	98,489	(2,224,413)	27,973,396

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 23 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

في 1 يناير 2024  
اشترى إكبات خلال السنة  
استرداديات خلال السنة  
تأثير تصفية موجودات المالية بالقائمة  
العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر  
إجمالي الدخل الشامل للسنة  
توزيعات أرباح (إيضاح 15)  
في 31 ديسمبر 2023

في 1 يناير 2024  
اشترى إكبات خلال السنة  
استرداديات خلال السنة  
تأثير تصفية موجودات المالية بالقائمة  
العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر  
إجمالي الدخل الشامل للسنة  
توزيعات أرباح (إيضاح 15)  
في 31 ديسمبر 2024



2023	2024	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
900,221	845,581		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:</b>
			ربح السنة
			تعديلات:
(277,846)	(143,736)	5	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	(4,958)	5	ربح من بيع عقارات استثمارية
(23,430)	(9,205)		صافي أرباح الاستثمارات
(43,993)	(28,661)		أرباح ودائع
1,956	(12,065)	7	(رد مخصص) / مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة - بالصافي
556,908	646,956		
			<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>
(87,602)	44,006		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
16,535	253,978		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
485,841	944,940		<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية</b>
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:</b>
(1,700,125)	-	5	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
-	9,205		المحصل من صافي أرباح الاستثمارات
-	790,898	5	المحصل من بيع عقارات استثمارية
81,616	37,930		المحصل من تصفية موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
461,145	-		المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
55,316	28,661		أرباح ودائع مستلمة
(1,102,048)	866,694		<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية</b>
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:</b>
1,858,021	517,138		المحصل من الاشتراكات
(2,077,009)	(1,517,064)		المدفوع للاستردادات
(921,364)	(877,841)		توزيعات أرباح مدفوعة
(1,140,352)	(1,877,767)		<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية</b>
(1,756,559)	(66,133)		صافي النقص في أرصدة لدى البنوك
3,878,090	2,121,531		أرصدة لدى البنوك في بداية السنة
2,121,531	2,055,398		أرصدة لدى البنوك في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 23 تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

## 1. التأسيس والنشاط

تأسس صندوق عوائد العقاري "الصندوق" - كصندوق استثمار عقاري ذو رأس مال متغير بتاريخ 11 أغسطس 2004، وفقاً لأحكام المرسوم بالقانون رقم 31 لسنة 1990 وتعديلاته، في شأن تداول الأوراق المالية وإنشاء صناديق الاستثمار.

يهدف الصندوق إلى تحقيق أرباح رأسمالية وتقديرية والقيام بدفع العوائد والأرباح النقدية شهرياً من خلال استثمار رأس مال الصندوق في تأجير وشراء وبيع (متاجرة) وتطوير العقارات المدرة وغير المدرة للدخل داخل وخارج دولة الكويت كما يهدف الصندوق إلى استثمار فائض الأموال المتاحة في شراء وبيع الأوراق المالية (أسهم وصكوك) الصادرة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية أو استثمارها في استثمارات قصيرة الأجل (مراوحة) وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وطبقاً لسياسة ومخاطر الاستثمار على أن لا يترتب على مزاولة نشاط المراجعات تقديم تمويل للغير بأيّة صورة كانت مباشرة أو غير مباشرة.

إن الصندوق خاضع لرقابة هيئة أسواق المال طبقاً للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاته.

قام مدير الصندوق بتعديل بعض مواد النظام الأساسي للصندوق وفقاً للقرار رقم (1) لسنة 2022 الصادر من قبل هيئة أسواق المال بشأن تعديل بعض أحكام أنظمة الاستثمار الجماعي، وتم اعتماد جميع التعديلات من قبل هيئة أسواق المال بتاريخ 27 أكتوبر 2022.

تمت الموافقة على تعديل بعض بنود مواد النظام الأساسي للصندوق وتم اعتماد جميع التعديلات من قبل هيئة أسواق المال بتاريخ 22 أكتوبر 2024.

مدة الصندوق 5 سنوات من تاريخ الموافقة على تأسيس الصندوق في الجريدة الرسمية ويجب تجديدها لمدة أخرى. تم تجديد مدة الصندوق حتى 22 أغسطس 2029.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار - ش.م.ك. (عامّة) هي مدير الصندوق.

أمين الحفظ ومراقب الاستثمار هو الشركة الخليجية لحفظ الأوراق المالية - ش.م.ك. (مقفل).

اعتمدت جمعية حملة وحدات الصندوق المنعقدة في 22 يوليو 2024 البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مدير الصندوق وأمين الحفظ ومراقب الاستثمار بتاريخ 10 فبراير 2025.

## 2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للتقارير المالية ("المعايير المحاسبية للمعيار الدولي للتقارير المالية")

### أ) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2024

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة تتفق مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 باستثناء تطبيق المعايير الدولية الجديدة والمعدلة للتقارير المالية ("المعايير المحاسبية للمعيار الدولي للتقارير المالية") والتي تسري اعتباراً من 1 يناير 2024. لم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صدر ولكن لم يسر بعد.

**تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التزام التأجير في عمليات البيع وإعادة التأجير**  
تحدد التعديلات ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 المتطلبات التي يستخدمها البائع-المستأجر في قياس التزام التأجير الناشئ عن معاملة البيع وإعادة التأجير، لضمان عدم اعتراف البائع-المستأجر بأي مبلغ من الأرباح أو الخسائر المتعلقة بحق الاستخدام الذي يحتفظ به.

لم يكن للتعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للصندوق.

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة**  
تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

- ◀ ما المقصود بحق تأجيل التسوية
- ◀ لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة البيانات المالية
- ◀ لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل
- ◀ يتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمنة في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها.

لم يكن للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للصندوق.

2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للتقارير المالية ("المعايير المحاسبية للمعيار الدولي للتقارير المالية") (تتمة)

أ) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2024 (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - ترتيبات تمويل الموردين  
توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية:  
الإفصاحات توضح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات  
الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم تأثيرات ترتيبات تمويل الموردين على التزامات  
المنشأة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

لم يكن للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للصندوق.

ب) معايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات الصادرة ولكن لم تسر بعد

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات والتي تسري في الفترات  
المحاسبية المستقبلية والذي قرر الصندوق عدم تطبيقها مبكراً.

تسري التعديلات التالية على الفترة التي تبدأ في 1 يناير 2025:  
عدم قابلية تحويل العملات (تعديل على معيار المحاسبة الدولي 21 تأثير التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية).

تسري التعديلات التالية على الفترة التي تبدأ في 1 يناير 2026:  
تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية والمعيار الدولي  
للتقارير المالية 7).

تسري المعايير والتعديلات التالية على فترة البيانات المالية السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2027:  
المعيار الدولي للتقارير المالية 18 العرض والإفصاح في البيانات المالية المجمعة.  
المعيار الدولي للتقارير المالية 19 الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة. الإفصاحات.

الصندوق حالياً بصدد تقييم تأثير هذه المعايير المحاسبية الجديدة والتعديلات.

3. السياسات المحاسبية المادية

3.1 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للصندوق وفقاً للمعايير المحاسبية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة  
الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية") والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير  
المالية، والنظام الأساسي للصندوق وتعديلاته، والإرشادات الصادرة عن هيئة أسواق المال.

3.2 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية، الموجودات المالية بالقيمة العادلة  
من خلال الدخل الشامل الآخر المدرجة بالقيمة العادلة.

تم عرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للصندوق.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية  
("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية") المطبقة يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المادية. كما يتطلب  
من إدارة الصندوق اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق. يتضمن إيضاح 4 التقديرات والأحكام  
والافتراضات المحاسبية المادية التي تم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.

### 3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

#### 3.3 أسس التجميع

- إن الشركات التابعة هي الشركات التي يسيطر عليها الصندوق. وتوجد السيطرة عندما يكون الصندوق:
- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.
  - قابلة للتعرض للخسارة، أو لديه حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
  - لديه القدرة على استخدام سلطته في التأثير على عوائد الشركة المستثمر فيها.

يقوم الصندوق بإعادة تقييم مدى سيطرته على الشركة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه.

عند تملك الصندوق لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديه السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت له لإعطائه كافية القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها. يأخذ الصندوق جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار في تقييم مدى كفاية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لإعطاء السلطة عليها، بما في ذلك:

- حقوق تصويت الصندوق نسبة إلى مدى توزيع حقوق التصويت الخاصة بالآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي يحتفظ بها الصندوق، وأصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى مدى القدرة المالية للصندوق على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية. تحديداً، يتم إدراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة ضمن الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع من تاريخ حصول الصندوق على السيطرة وحتى تاريخ زوال سيطرة الصندوق على الشركة التابعة عند التجميع، يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمع في بند مستقل من حقوق ملكية الصندوق. الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر المتعلقة بحاملي وحدات الصندوق والحصص غير المسيطرة حتى إن نتج عن ذلك قيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغيير في السيطرة كعمالة ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل المبالغ الدفترية لخصص ملكية الصندوق والحصص غير المسيطرة لتعكس التغييرات للخصص المتعلقة بها في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للخصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الاعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بحملة وحدات الصندوق. فإذا فقد الصندوق السيطرة على شركة تابعة، فإنه يقوم بالآتي:

- استبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- استبعاد القيمة الدفترية للخصص غير المسيطرة.
- استبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المترجمة المسجلة في حقوق الملكية.
- إدراج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- إدراج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إدراج أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- إعادة تصنيف حصة الصندوق من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة طبقاً لما يلزم لهذه البنود.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 أسس التجميع (تتمة)

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للصندوق وللشركة التابعة التالية:

الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	نسبة الملكية		اسم الشركة التابعة
		2023	2024	
		%	%	
بيع وشراء الأراضي والعقارات - إيجار وأستئجار الأراضي والعقارات	دولة الكويت	100	100	شركة صندوق عوائد العقاري ش.م.و.

قام الصندوق بتجميع الشركة التابعة بناء على بيانات مالية معدة من قبل الإدارة كما في 31 ديسمبر 2024.

3.4 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

يعرض الصندوق الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع على أساس تصنيفها إلى متداولة أو غير متداولة. تعد الموجودات متداولة إذا كانت:

- يتوقع تحقيقها أو أن تكون النية بيعها أو استهلاكها ضمن الدورة التشغيلية العادية.
- محتفظ بها بشكل رئيسي بغرض المتاجرة.
- يتوقع تسويتها خلال اثني عشر شهرا بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة، أو
- أرصدة لدى البنوك ما لم يكن لغرض المتاجرة أو لغرض تسوية الالتزام على مدى فترة اثني عشرة شهرا على الأقل بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

باستثناء الموجودات المصنفة استنادا إلى الأسس المبينة أعلاه. يجب تصنيف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعد المطلوبات متداولة إذا كانت:

- يتوقع تسديده ضمن الدورة التشغيلية العادية؛
- محتفظ بها بشكل رئيسي بغرض المتاجرة.
- يتوقع تسويتها خلال اثني عشر شهرا بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة، أو
- لا يوجد حق مشروط لتأجيل تسوية المطلوبات لمدة اثني عشرة شهرا على الأقل بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

باستثناء المطلوبات المصنفة استنادا إلى الأسس المبينة أعلاه. يجب تصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

3.5 عقارات استثمارية

إن العقارات الاستثمارية هي العقارات المحتفظ بها للحصول على إيجارات و/أو زيادة قيمتها الرأسمالية (بما في ذلك العقارات قيد الإنشاء المحتفظ بها لنفس هذه الأغراض). يتم إدراج العقارات الاستثمارية مبدئيا بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقا للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية السنة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي حدث بها التغير.

يتم رسملة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للموجودات فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بتلك النفقات إلى الصندوق. يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق به. يتم تحميل جميع أعمال الصيانة والإصلاح الأخرى على المصاريف عند تكديدها. عند استبدال جزء من العقارات الاستثمارية يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند استبعادها (أي في تاريخ نقل السيطرة إلى المشتري) أو عند سحبها نهائياً من الاستخدام ولا يتوقع أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعادها. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

### 3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

#### 3.5 عقارات استثمارية (تتمة)

يتم إلغاء إثباتات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر أو إتمام الإنشاء أو التطوير. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية تطويره لأغراض البيع.

إذا تم تحويل أحد العقارات المستخدمة من جانب المالك إلى عقار استثماري، فسوف يحاسب الصندوق على ذلك العقار وفقاً للسياسات المحاسبية المطبقة على ممتلكات ومنشآت ومعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام والتحويل.

#### 3.6 الأدوات المالية

يصنف الصندوق أدواته المالية كموجودات مالية ومطلوبات مالية. يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

تتضمن الموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في بيان المركز المالي المجمع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، مدينون وأرصدة مدينة أخرى، أرصدة لدى البنوك، ودائنون وأرصدة دائنة أخرى.

#### الموجودات المالية

##### التصنيف والتحقق المبدئي

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص بالصندوق بإدارة موجودات الصندوق وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات.

يتم تصنيف الموجودات المالية في البيانات المالية المجمعة ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية (9) كما يلي:

- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- موجودات مالية بالتكلفة المطفأة.

يتم الاعتراف أو عدم الاعتراف بالاستثمارات بتاريخ المتاجرة حيث يتم شراء أو بيع أي استثمار بموجب عقد تتطلب بنوده تسليم الاستثمار ضمن إطار زمني محدد من قبل السوق المعني. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

##### القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

##### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند التحقق المبدئي، يجوز للصندوق أن يقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تتوافق مع تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض، ولا يحتفظ بها لغرض المتاجرة. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند ثبوت الحق في تلك التوزيعات، إلا عندما يستفيد الصندوق من تلك المحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة، وعند استبعادها، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر من التغيرات المترجمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تمثل استثمارات في محفظة استثمارية (عملة أجنبية).

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.6 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما تستوفي كلا من الشرطين التاليين وألا يكون مصنفًا بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- محتفظ به في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ينتج عن شروطه التعاقدية، في تواريخ معينة، تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات لأصل الدين وفائدة على أصل الدين القائم.

إن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الربح الفعلي المعدل بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم تسجيل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند عدم تحقق الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة مدينون وأرصدة مدينة أخرى وأرصدة لدى البنوك.

الخفاز قيمة الموجودات المالية

تعتمد خسائر الائتمان المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق تسلمها. عندئذ يتم خصم النقص على نحو تقريبي لمعدل الربح الفعلي الأصلي للأصل. تتضمن التدفقات النقدية المستقبلية تدفقات نقدية من بيع الضمان المحفوظ به أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعد جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

فيما يتعلق بالمدينون وأرصدة مدينة أخرى، طبق الصندوق النموذج المبسط للمعيار واحتسب خسائر الائتمان المتوقعة على أساس فترة تلك الخسائر. أنشأ الصندوق جدول مخصصات يعتمد على الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية، معدل من أجل العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية (كلياً أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو عندما يحول الصندوق حقه في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، وذلك في إحدى الحالتين التاليين: (أ) إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الموجودات المالية من قبل الصندوق، أو (ب) عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للموجودات المالية أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية. عندما يحتفظ الصندوق بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها فيها.

المطلوبات المالية

يتم إدراج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، في حالة خصم تكاليف المعاملات التي تتعلق مباشرة بالقروض والسلف والدائون. يتم قياس كافة المطلوبات المالية لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

دائنون

تمثل بند دائنون الالتزام لعدد قيمة خدمات تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي. يتم إثبات الدائنون مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. ويتم تصنيف الدائنون كمطلوبات متداولة إذا استحققت السداد خلال سنة أو أقل (أو خلال الدورة التشغيلية الطبيعية للعمل، أيهما أطول)، وإلا يجب تصنيفهم كمطلوبات غير متداولة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.6 الأدوات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بالتزام آخر من نفس المقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي واعتراف بالتزام جديد. يتم الاعتراف بالفرق في مبالغ القيمة الدفترية المعنية في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المبين في بيان المركز المالي المجموع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

3.7 رأس المال

يقوم الصندوق بإصدار الوحدات القابلة للاسترداد، وهي قابلة للاسترداد وفقاً لخيار حملة الوحدات وتصنف كحقوق ملكية وفقاً للتعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (32). ويمكن إعادة الوحدات القابلة للاسترداد إلى الصندوق ربع سنوياً مقابل نقد يساوي حصة نسبية من قيمة صافي موجودات الصندوق.

3.8 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج من حدث وقع في الماضي وتكون تكاليف سداد الالتزام محتملة الوقوع ويمكن قياسها بصورة موثوق منها. ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة المطلوبة لتسوية الالتزام. لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية.

3.9 تحقق الإيرادات

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية (15) إطار عمل واحد وشامل لتحديد إمكانية تحقق الإيرادات وحجم وتوقيت تحققها. ويتطلب تحقق الإيرادات تسجيل المبلغ الذي يعكس المقابل الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل بيع سلع أو تادية خدمات للعملاء.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية (15) مراعاة الآراء مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها. كما يحدد المعيار طريقة المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقد. كما يتطلب المعيار إفصاحات شاملة.

يتم تحقق الإيرادات إما في نقطة زمنية محددة أو على مدى فترة من الوقت، عندما يقوم الصندوق بأداء التزامات الأداء عن طريق بيع السلع أو تادية الخدمات المتفق عليها لعملائها. ويقوم الصندوق بنقل السيطرة على البضائع أو الخدمات على مدى فترة من الوقت وليس في وقت محدد وذلك عند استيفاء أي من المعايير التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع التي يقدمها أداء الصندوق ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قام الصندوق بالأداء، أو
- أن ينشئ أداء الصندوق أو يحسن الأصل الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه، أو
- أن لا ينشئ أداء الصندوق أي أصل له استخدام بديل للصندوق. للصندوق حق واجب النفاذ في الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.



### 3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

#### 3.9 تحقق الإيرادات (تتمة)

تنتقل السيطرة في نقطة زمنية محددة إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل البضائع أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. يأخذ الصندوق العوامل التالية في الاعتبار سواء تم تحويل السيطرة أم لم يتم:

- أن يكون للصندوق حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للعميل حق قانوني في الأصل.
- أن يقوم الصندوق بتحويل الحيازة المادية للأصل.
- أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع المهمة لملكية الأصل.
- أن يقبل العميل الأصل.

يتمثل دخل الصندوق بشكل رئيسي في إيرادات الإيجارات، وبيع العقارات الاستثمارية، وصافي أرباح الاستثمارات، وأرباح ودائع، والإيرادات الأخرى. يقع إيرادات إيجارات الصندوق وصافي أرباح الاستثمارات وإيرادات الأرباح الودائع خارج نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

#### إيرادات تأجير

يتم إثبات إيرادات التأجير عند اكتسابها على أساس التوزيع الزمني.

#### ربح من بيع عقارات استثمارية

يتم إثبات أرباح بيع العقارات الاستثمارية على أساس الاستحقاق، عند استيفاء جميع الشروط التالية:

- عند إتمام معاملة البيع وتوقيع العقود.
- عندما يكون استثمار المشتري (قيمة البيع) كافياً للإشارة إلى التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- لا تقل فئة المدينون للصندوق عن البيع في المستقبل.
- يجب على الصندوق نقل السيطرة إلى المشتري.
- إذا كان من الممكن قياس وتسجيل الأعمال المطلوبة لاستكمال المبنى على أساس الاستحقاق بسهولة، أو إذا كانت هذه الأعمال غير مهمة بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد.

#### إيرادات أرباح ودائع

يتم إثبات إيرادات أرباح الودائع على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة الربح الفعلي.

#### إيرادات أخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.

### 3.10 العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي حسب أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. ويتم ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بعملات أجنبية إلى الدينار الكويتي حسب سعر الصرف السائد بتاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فرق أسعار الصرف في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم تسجيل الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والتي تظهر بالتكلفة التاريخية حسب سعر الصرف السائد بتاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والتي تظهر بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي حسب سعر التحويل السائد بتاريخ تحديد القيمة.

### 3.11 توزيعات أرباح

يعترف الصندوق بتوزيعات الأرباح لأصحاب الوحدات على أساس شهري نقداً أو بوحدة مجانية بعد انقضاء 6 أشهر من تاريخ بدء نشاط الصندوق. يتم الاعتراف بقيمة هذه التوزيعات في حقوق الملكية.

### 4. التقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية المادية

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للصندوق يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يمكن أن تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات.

#### التقديرات المحاسبية

خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق، قامت الإدارة بعمل تقديرات وافتراضات بتحديد المبالغ المثبتة في البيانات المالية المجمعة. وأهم استخدام للأحكام والتقديرات هو كما يلي:

4. التقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية المادية (تتمة)

التقديرات المحاسبية (تتمة)

تصنيف الأدوات المالية

عند اقتناء أصل مالي، يقرر الصندوق ما إذا كان من الضروري تصنيفها "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية (9) تقييم كافة الموجودات المالية - باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات - استناداً إلى نموذج أعمال الصندوق المستخدم في إدارة الأصول وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات.

تصنيف العقارات

عند اقتناء العقارات، يصنف الصندوق العقارات ضمن واحدة من الفئات التالية، بناءً على نية الإدارة في استخدام تلك العقارات:

1- عقارات قيد التطوير

عندما يكون غرض الصندوق تطوير الأراضي والعقارات بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.

2- عقارات للمتاجرة

عندما يكون غرض الصندوق بيع الأراضي خلال نشاطه الاعتيادي، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.

3- عقارات استثمارية

عندما يكون غرض الصندوق التأجير أو الاحتفاظ بالعقارات بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن العقارات يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.

وضع الصندوق بصفته طرف موكل

يقوم الصندوق بانتظام بإجراء مراجعة وتقييم لتحديد ما إذا كان وضعه الحالي كطرف موكل أو وكيل في معاملاته التجارية قد طرأ عليه أي تغيير. تشمل هذه المراجعة والتقييم أي تغيير في العلاقة الكلية ما بين الصندوق والأطراف الأخرى التي يتعامل معها الصندوق والتي يمكن أن تعني أن وضعه الحالي كطرف موكل أو وكيل قد تغير. ومثال ذلك إذا حدثت تغييرات على حقوق الصندوق أو الأطراف الأخرى يقوم الصندوق بإعادة النظر في وضعه كطرف موكل أو وكيل. إن التقييم الأولي بأخذ في الاعتبار ظروف السوق التي في الأصل قادت الصندوق إلى اعتبار نفسه طرف رئيسي يعمل أصله عن نفسه أو وكيل في ترتيبات عقود الإيرادات. وقد توصل الصندوق إلى نتيجة أنه يعمل كطرف وكيل في كافة العقود والترتيبات التي ينتج عنها إيرادات للصندوق.

المطلوبات الطارئة

إن المطلوبات الطارئة هي التزامات محتملة تنشأ عن أحداث ماضية يتأكد وجودها فقط بوقوع أو عدم وقوع أحداث مستقبلية لا تدخل بالكامل ضمن سيطرة إدارة الصندوق. يسجل الصندوق مخصصات للمطلوبات الطارئة عند اعتبار أن الخسارة منها محتملة وأنه يمكن قياسها بشكل موثوق فيه. عند تحديد ما إذا كان يجب إدراج هذه المخصصات والمبالغ ذات الصلة أم لا، ينبغي ممارسة أحكام مهمة صادرة عن الإدارة. يستخدم الصندوق المبادئ والمعايير المقررة في للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية") وأفضل الممارسات السائدة في القطاع الذي تعمل فيه عند اتخاذ مثل هذه الأحكام.

عقود الإيجار

تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء منه) يتضمن عقد إيجار.
- تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيُمارس
- تصنيف اتفاقيات عقود الإيجار (عندما تكون المنشأة الطرف المؤجر).
- تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها.
- تحديد ما إذا كانت هناك عقود إيجار متعددة في الترتيب.
- تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة.

4. التقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية المادية (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون

يستخدم الصندوق جدول مخصص لاحتمال خسائر الائتمان المتوقعة للمدينون. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق. يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى معدلات الصندوق التاريخية الملحوظة للتعثر.

يقوم الصندوق بتقويم الجدول لتعديل الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية بالمعلومات المستقبلية.

يتم إجراء تقدير جوهري لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والخسائر الائتمانية المتوقعة. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية الخاصة بالصندوق بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعميل في المستقبل.

تقييم العقارات الاستثمارية

يسجل الصندوق عقاراته الاستثمارية بالقيمة العادلة عند إثبات تغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، حيث يتم استخدام ثلاثة طرق رئيسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

1. طريقة التدفقات النقدية المخصومة: وفي هذه الطريقة، يتم استخدام المبالغ المتتالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل بناءً على العقود القائمة وشروط الإيجار، ويتم خصم القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.

2. رسملة الدخل: والتي من خلالها يتم تقدير قيمة العقار بناءً على الدخل الناتج منه. يتم احتساب هذه القيمة بناءً على صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل الربح المتوقع من العقار وفقاً لمدخلات السوق، والذي يعرف باسم معدل الرسملة.

3. تحليل المقارنة: والذي يعتمد على التقديرات التي اتخذها مقيم عقاري مستقل بالرجوع إلى الصفقات الجديدة الفعلية التي تمت بين الأطراف الأخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع وحالتها، وهذا بالاعتماد على خبرة المقيم العقاري المستقل.

عقود الإيجار

إن العناصر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة في تطبيق المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:

- تقدير مدة عقد التأجير.
- تحديد سعر الخصم المناسب لمدفوعات التأجير.
- تقييم ما إذا كان موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته.

5. عقارات استثمارية

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,025,081	15,003,052	في 1 يناير
1,700,125	-	إضافات
-	(785,940)	استبعادات
277,846	143,736	التغير في القيمة العادلة
15,003,052	14,360,848	في 31 ديسمبر

تشمل العقارات الاستثمارية عقارات بالقيمة العادلة تبلغ 3,561,000 دينار كويتي (2023: 3,498,000 دينار كويتي) مقامة على أراضي مستأجرة من الهيئة العامة للصناعة. بالإضافة إلى ذلك، فإن العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها العادلة 1,053,848 دينار كويتي (2023: 1,785,052 دينار كويتي) مبنية على أراضي مستأجرة من حكومة دبي.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام التقييم الأقل من قبل اثنين من المقيمين المستقلين والمعتمدين الذين لديهم الخبرة ذات الصلة والمهنية المختصة باستخدام أسس ونماذج التقييم المقبولة عموماً.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 قام الصندوق ببيع بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 790,898 دينار كويتي، مما نتج عنه ربح بمبلغ 4,958 دينار كويتي.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، قام الصندوق بشراء عقار استثماري في دولة الكويت بإجمالي مبلغ 1,700,125 دينار كويتي. تم إكمال إجراءات الشراء وتحويل ملكية العقار لصالح الصندوق.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

5. عقارات استثمارية (تتمة)

- لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام أسس التقييم الموضحة في البيان التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية:

2024		أساس التقييم	
الإجمالي	المستوى 3		
دينار كويتي	دينار كويتي		
14,360,848	14,360,848	طريقة رسمة الدخل	عقارات استثمارية
2023		أساس التقييم	
الإجمالي	المستوى 3		
دينار كويتي	دينار كويتي		
15,003,052	15,003,052	طريقة رسمة الدخل	عقارات استثمارية

6. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
841,101	845,711	محفظة استثمارية - عملة أجنبية

يتم الإفصاح عن أساليب تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في (إيضاح 18).

فيما يلي حركة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر خلال السنة:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
896,180	841,101	في 1 يناير
(81,616)	(37,930)	استردادت من تصفية موجودات
26,537	42,540	التغير في القيمة العادلة
841,101	845,711	في 31 ديسمبر

- خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 تم إستلام دفعة تصفية من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 37,930 دينار كويتي (2023: 81,616 دينار كويتي).

7. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
67,549	75,433	صافي إيرادات إيجارات مستحقة (أ)
76,705	36,880	أخرى
144,254	112,313	

(أ) مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

إن الحركة على مخصص خسائر إئتمانية متوقعة خلال السنة:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
251,988	253,944	في 1 يناير
1,956	(12,065)	(رد مخصص) / مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة - بالصافي
253,944	241,879	في 31 ديسمبر

8. رأس المال وفقاً للمادة رقم (12) من النظام الأساسي المعدل للصندوق، يتراوح رأس مال الصندوق من 5,000,000 إلى 100,000,000 وحدة بقيمة اسمية 1 دينار كويتي للوحدة. كما في 31 ديسمبر 2024، يتكون رأس المال المصدر للصندوق من 27,973,396 وحدة (2023: 27,585,250 وحدة) بقيمة اسمية 1 دينار كويتي للوحدة.

9. احتياطي فروق اشتراكات / استردادات وحدات  
يمثل هذا البند الفرق بين صافي قيمة الموجودات للوحدات المصدرة والمستردة.

10. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
79,486	61,260	أتعاب مدير الصندوق المستحقة (إيضاح 16)
5,513	5,540	أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة (إيضاح 16)
2,500	204,746	دفعات مقدمة لاكتتاب الوحدات
4,437	13,422	توزيعات أرباح
65,319	59,806	تأمينات مستردة وإيجارات مقبوضة مقدماً
7,886	7,727	مستحق إلى حاملي الوحدات
33,877	56,174	مصاريف مستحقة
1,241,094	6,882	استردادات مستحقة
7,479	60,785	ذمم دائنة أخرى
1,447,591	476,342	

11. صافي قيمة الموجودات للوحدة

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
18,109,938	17,374,270	إجمالي الموجودات (دينار كويتي)
(1,447,591)	(476,342)	إجمالي المطلوبات (دينار كويتي)
16,662,347	16,897,928	صافي قيمة الموجودات (دينار كويتي)
27,585,250	27,973,396	عدد الوحدات القائمة (وحدة)
0.604	0.604	صافي قيمة الموجودات للوحدة (دينار كويتي)

12. أتعاب مدير الصندوق

وفقاً لملحق النظام الأساسي المعدل للصندوق، يتم احتساب أتعاب مدير الصندوق ودفعها على أساس ربع سنوي بنسبة 1.5% سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق. علاوة على ذلك، يتقاضى مدير الصندوق أتعاب تحفيزية بنسبة 20% من الأرباح السنوية التي تتجاوز 8% من صافي قيمة موجودات الصندوق في بداية السنة المالية. يجب ألا يتجاوز الحد الأقصى للرسم المدفوع لمدير الصندوق 5% سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق.

13. أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار

وفقاً لملحق النظام الأساسي المعدل للصندوق، يتم احتساب أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار ودفعها على أساس ربع سنوي بنسبة 0.10% سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق.

14. ربحية الوحدة

2023	2024	
900,221	845,581	ربح السنة (دينار كويتي)
29,171,313	27,976,303	المتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة (وحدات)
30.86	30.22	ربحية الوحدة (فلس)

15. توزيعات أرباح وفقاً للمادة رقم (29) من النظام الأساسي المعدل للصندوق، يقوم الصندوق بتوزيع أرباح على أساس شهري. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، قام الصندوق بتوزيع أرباح بمبلغ 886,826 دينار كويتي (2023: 925,055 دينار كويتي).

16. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة تمثل هذه المعاملات تلك التي تتم مع مالكي الوحدات ومدير الصندوق وأمين الصندوق ومراقب الاستثمار والأطراف الأخرى ذات الصلة. تخضع أسعار وشروط تلك المعاملات إلى النظام الأساسي للصندوق. وبالنسبة للأمور التي لا تخضع للنظام الأساسي، فيتعين أن تخضع لموافقة مدير الصندوق.

إن الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

<u>الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:</u>		
2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
841,101	845,711	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
66,368	75,411	مدينون وأرصدة مدينة أخرى - صافي إيرادات إيجارات مستحقة (إيضاح 7)
79,486	61,260	أتعاب مدير الصندوق المستحقة (إيضاح 10)
198,066	-	دائنون وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 10)
5,513	5,540	أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة (إيضاح 10)
<u>معاملات مدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:</u>		
2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
264,797	253,749	أتعاب مدير الصندوق
18,553	22,017	أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار

كما في 31 ديسمبر 2024، بلغ عدد الوحدات المكتتب بها من قبل مدير الصندوق 771,782 وحدة تمثل نسبة 2.76% (2023: 771,782 وحدة تمثل نسبة 2.80%) من رأس مال الصندوق.

17. إدارة المخاطر المالية تؤدي أنشطة الصندوق إلى تعريضه للعديد من المخاطر المالية: مخاطر السوق (مخاطر معدل الربح ومخاطر العملة الأجنبية ومخاطر سعر حقوق الملكية) والمخاطر الائتمانية ومخاطر السيولة. إن سياسات الصندوق لتخفيف المخاطر موضحة أدناه. لا يستخدم الصندوق مشتقات الأدوات المالية، على أساس المضاربة المستقبلية.

**مخاطر معدل الربح**  
مخاطر معدل الربح هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في سعر الربح السوقية. ليس لدى الصندوق موجودات أو مطلوبات مالية تحمل أسعار ربح متغيرة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لا يتعرض الصندوق لمخاطر معدل الربح حيث لا يوجد لديه موجودات أو مطلوبات مالية تحمل ربح متغير كما في 31 ديسمبر.

**مخاطر العملة الأجنبية**  
مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تآثر القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتعرض الصندوق لمخاطر العملة الأجنبية الناتجة من معاملات مقومة بعملات بخلاف الدينار الكويتي. ويمكن للصندوق تخفيض خطر تعرضه لتغيرات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامه لمشتقات الأدوات المالية. يحرص الصندوق على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتغير بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي.

17. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر العملة الأجنبية (تتمة)

يظهر الجدول التالي حساسية الزيادة المحتملة المعقولة في أسعار صرف العملة الأجنبية المستخدمة من قبل الصندوق مقابل الدينار الكويتي.

2024			
التأثير على بيان الدخل الشامل الآخر المجموع	التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع	التغيير مقابل الدينار الكويتي	
ما يعادل دينار كويتي	ما يعادل دينار كويتي	%	
42,286	57,691	5%+	درهم إماراتي
2023			
التأثير على بيان الدخل الشامل الآخر المجموع	التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع	التغيير مقابل الدينار الكويتي	
دينار كويتي	ما يعادل دينار كويتي	%	
42,055	10,783	5%+	درهم إماراتي

من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في معدل العملة الأجنبية مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة أعلاه.

المخاطر الائتمانية

إن المخاطر الائتمانية هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. الموجودات المالية التي تعرض الصندوق بشكل كبير للمخاطر الائتمانية تكمن بصورة أساسية في مدينون وأرصدة مدينة أخرى، وأرصدة لدى البنوك. يتم الاعتراف بالمدينون والأرصدة مدينة أخرى بالصافي بعد الخسائر الائتمانية المتوقعة. إن الأرصدة لدى البنوك مودعة لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

يطبق الصندوق النموذج المبسط لقياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الائتمان وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لكافة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى، حيث أن هذه البنود ليس لها عنصر تمويل جوهري. ولقياس خسائر الائتمان المتوقعة، تم تقييم المدينون وأرصدة مدينة أخرى على أساس مجمع على التوالي وتجميعها استناداً إلى سمات مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخير.

يتم شطب المدينون عندما يكون من المتوقع استردادها. كما أن عدم السداد خلال 90 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول الصندوق في ترتيبات سداد بديلة يعتبر مؤشر على عدم توقع استرداد تلك المبالغ، من ثم فإنها تعتبر ائتمان انخفضت قيمته.

أرصدة لدى البنوك

يمثل أرصدة لدى البنوك مقياساً بالتكلفة المطفأة وتعتبر منخفضة المخاطر، ويحتسب مخصص الخسائر على أساس الخسائر المتوقعة لفترة 12 شهراً. إن الأرصدة لدى البنوك مودعة لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة دون تاريخ سابق للتعسر. استناداً إلى تقييم مدير الصندوق، فإن أثر الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من تلك الموجودات المالية للصندوق غير جوهري حيث أن مخاطر التعثر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق المبني.

إن الحد الأقصى لتعرض الصندوق للمخاطر الناتجة عن عدم سداد الطرف المقابل مقيد بالقيمة الاسمية للمدينون وأرصدة مدينة أخرى والأرصدة لدى البنوك.

17. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي يمكن أن يتعرض لها الصندوق للحصول على الأموال لتلبية الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية وإدارة هذه المخاطر، يقوم الصندوق بالاستثمار في استثمارات أخرى قابلة للتحقيق، مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للصندوق من خلال الاحتفاظ باحتياطيات نقدية مناسبة ومقابلة استحقاقات المحافظ للموجودات والمطلوبات المالية.

إن جميع المطلوبات المالية تستحق خلال فترة لا تتجاوز 12 شهرًا من فترة التقرير.

مخاطر سعر حقوق الملكية

يتعرض الصندوق لمخاطر الأسعار من خلال استثماراته المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يدير الصندوق هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراته على أساس توزيعات الأصل المحددة مسبقًا على فئات متعددة والتقييم المستمر لشروط السوق والاتجاهات وتقدير الإدارة للتغيرات في القيمة العادلة.

كما يقوم الصندوق من خلال التقارير الدورية التي يتم تزويدها بها من مديري هذه الصناديق (مديري الصناديق) بالمراقبة على إدارة المحافظ الاستثمارية واتخاذ الإجراءات اللازمة في حينه لتقليل مخاطر السوق المتوقعة لتلك الاستثمارات.

يبين الجدول التالي التأثير على الموجودات المالية الحساسة لمخاطر أسعار حقوق الملكية مع الأخذ في الاعتبار تغير بنسبة 5% مع بقاء العوامل الأخرى ثابتة.

التأثير على الدخل الشامل الآخر المجمع وحقوق الملكية المجمع		التغيرات في أسعار حقوق الملكية المجمع
2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
42,055	42,286	+5%

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في سعر حقوق الملكية مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة أعلاه.

إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل الموارد المالية للصندوق في مجموع حقوق الملكية. إن قيمة حقوق الملكية المتاحة لحاملي الوحدات يمكن أن تتغير بصورة كبيرة نتيجة الاشتراكات والاستردادات التي تتم بواسطة حاملي الوحدات. إن هدف الصندوق عند إدارة الموارد المالية هو حماية قدرة الصندوق على الاستمرارية على أساس مبدأ الاستمرارية لتوفير عوائد لحاملي الوحدات ومنافع للمستخدمين الخارجيين وكذلك للإبقاء على موارد مالية تدعم أنشطة الصندوق الاستثمارية.

يراقب مدير الصندوق موارد المالية على أساس قيمة صافي موجودات الصندوق المتاحة لحاملي الوحدات القابلة للاسترداد.

18. قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة على أسس تجارية بحتة بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام.
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.



### 18. قياس القيمة العادلة (تتمة)

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى 2: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحاً إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظاً.

يوضح الجدول التالي تحليل البيانات المالية المجمعة المسجلة بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

31 ديسمبر 2024	
المستوى 2	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر - محفظة استثمارية - عملة أجنبية	
845,711	845,711
845,711	845,711

31 ديسمبر 2023	
المستوى 2	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر - محفظة استثمارية - عملة أجنبية	
841,101	841,101
841,101	841,101

كما في 31 ديسمبر، فإن القيمة العادلة للأدوات المالية تقارب قيمتها الدفترية. لقد قدر مدير الصندوق أن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للصندوق تقارب قيمها الدفترية بشكل كبير نظراً لقصر فترة استحقاق هذه الأدوات المالية.

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات 1 و 2 و 3 خلال السنة.

تم الإفصاح عن تفاصيل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح 5.

### 19. أرقام المقارنة

تمت إعادة تبويب بعض معلومات المقارنة لتتوافق مع عرض السنة الحالية. إن إعادة التبويب هذه لم تؤثر على بيان الدخل المجمع المفصّل عنه سابقاً، أو حقوق الملكية المجمعة أو الأرصدة الافتتاحية لسنة المقارنة السابقة، وعليه لم يتم عرض بيان ثالث للمركز المالي المجمع.

الموافق: 2025/02/02

السادة/ حملة وحدات صندوق عوائد العقاري المحترمون

**الموضوع: التقرير النهائي للتدقيق الشرعي الخارجي  
عن الفترة المالية 2024/12/31-2024/01/01**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

فإن مكتب التدقيق الشرعي الخارجي، في يوم الاحد، 03 شعبان، 1446هـ الموافق 02 فبراير 2025م وبعد النظر في المعلومات الواردة إلينا بناء على طلب حصر العمليات والأنشطة المنفذة خلال الفترة المذكورة أعلاه، والقيام بالزيارات الميدانية، ودراسة الردود والمرفقات وفي ضوء ما سبق؛ يعرض المكتب لكم تقريره التالي حسب متطلبات هيئة أسواق المال:

**أولاً: نطاق عمل مكتب التدقيق الشرعي الخارجي.**

يقع نطاق عمل مكتب التدقيق الشرعي الخارجي في عمل إدارات صندوق عوائد العقاري من خلال التدقيق على المعاملات والعقود والأنشطة وتعاملات الأوراق المالية طبقاً لقرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة وتعليمات الجهات الرقابية المتعلقة بالتدقيق الشرعي.

**ثانياً: مسؤولية مكتب التدقيق الشرعي الخارجي.**

تقوم مسؤولية مكتب التدقيق الشرعي الخارجي على التأكد من مدى التزام الصندوق بقرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية وتعليمات الجهات الرقابية المتعلقة بالتدقيق الشرعي. كما تقع مسؤوليتنا في إبداء الرأي المستقل بناء على تدقيقنا وذلك فيما يتعلق بالأنشطة والعقود وتعاملات الأوراق المالية.

### ثالثاً: مسؤولية الصندوق.

تقع مسؤولية الإدارة التنفيذية للصندوق على القيام بجميع إجراءات المعاملات والعقود والأنشطة وتعاملات الأوراق المالية طبقاً لقرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية وتعليمات الجهات الرقابية المتعلقة بالتدقيق الشرعي.

### رابعاً: أهداف تقرير مكتب التدقيق الشرعي الخارجي:

- التأكد من الالتزام بتطبيق أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وفقاً للمرجعية الشرعية المعتمدة لدى الشخص المرخص له وتعليمات الجهات الرقابية المتعلقة بالتدقيق الشرعي.
- التأكد من المعاملات والعقود والأنشطة وتعاملات الأوراق المالية التي تم فحصها والاطلاع عليها بأنها متوافقة مع قرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية وتعليمات الجهات الرقابية المتعلقة بالتدقيق الشرعي.
- توفير معالجات شرعية للمخالفات - إن وجدت- في المعاملات والعقود والأنشطة وتعاملات الأوراق المالية أو طرق تنفيذها وتحديد مدة زمنية لتنفيذ هذه المعالجات وفقاً لقرارات المرجعية الشرعية المتبعة.
- القيام بالزيارات الميدانية، والتواصل مع الإدارات عن طريق البريد الإلكتروني ووسائل الاتصال السمعية والمرئية.
- تحديد إجراءات التدقيق الشرعي الخارجي للتوصل لنتائج أعمال هذا التقرير.
- الاطلاع على تقرير وحدة التدقيق الشرعي الداخلي.
- تقييم كفاءة وفعالية إجراءات إدارة المخاطر الشرعية.
- تقييم مدى التزام الشخص المرخص له بقرارات هيئة أسواق المال ذات الصلة.
- بيان المرجعية المتبعة للمعايير الشرعية لدى الشخص المرخص له في حال اختلافها عن المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI).

## خامسا: إجراءات ونتائج التدقيق

- 1- تم الاطلاع على الهيكل التنظيمي. (الهيئة الإدارية للصندوق)
- 2- تم الاطلاع على الحسابات المصرفية.
- 3- تم الاطلاع على تقرير المدقق الشرعي الداخلي.
- 4- تم الاطلاع على البيانات المالية.
- 5- تم الاطلاع على الاستردادات والاشتراكات.
- 6- تم فحص المحافظ الاستثمارية ومكوناتها. (لا يوجد)
- 7- تم فحص توزيعات الأرباح، والتأكد من تطهير الأرباح خلال الفترة. (لا يوجد)
- 8- تم الاطلاع على الموافقات الشرعية على العقود والاتفاقيات خلال الفترة.
- 9- تم الاطلاع على الأنشطة والعقود والاتفاقيات المنفذة خلال الفترة.
- 10- تم الاطلاع على تعاملات الأوراق المالية. (لا يوجد)

سادساً: تقييم كفاءة وفعالية إجراءات إدارة المخاطر الشرعية:

م	تصنيف المخاطر	تعريف المخاطر الشرعية وصورها
1	المخاطر الشرعية العالية	<p><b>تعريفها:</b> يعتبر الخطر الشرعي في المعاملات المالية إذا كان يؤثر سلباً في أنشطة العميل واستثماراتها وسمعته مما يستدعي تجنب الأرباح.</p> <p><b>معايير التقييم:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• تجنب الإيرادات المحرمة التي حققتها المؤسسة.</li> <li>• مخالفة الإجراءات المعتمدة للمعاملات من الناحية الشرعية.</li> <li>• عدم تنفيذ قرارات هيئة الرقابة الشرعية أو تعليمات الجهات الرقابية المتعلقة بالجانب الشرعي وأن يؤثر ذلك على الجانب المالي.</li> <li>• الإضرار الجسيم بسمعة المؤسسة نتيجة نشاط مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية.</li> <li>• مخالفة المؤسسة لسياسة عرض العقود الجديدة أو المعدلة على هيئة الرقابة الشرعية وكان في هذه العقود مخالفات شرعية.</li> <li>• الاستمرار دون تصويب مخالفة ذات مخاطر متوسطة لأكثر من ستة أشهر.</li> </ul>
2	المخاطر الشرعية المتوسطة	<p><b>تعريفها:</b> وهي التي تؤثر في المعاملة ولكن لا تؤدي إلى بطلانها، بل يمكن إمضاؤها مع تخليصها مما يؤثر عليها، وقد تستدعي تقنية الأرباح المحصلة، وقد لا تستدعي، وقد تؤثر على سمعة العميل.</p> <p><b>معايير التقييم:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• تأثير محدود على أرباح بعض المعاملات نتيجة خطأ شرعي في تنفيذها.</li> <li>• مخالفة الإجراءات المعتمدة دون التأثير على النواحي الشرعية للمعاملات.</li> <li>• التأثير المحدود على سمعة المؤسسة نتيجة لدخولها في أنشطة مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية من غير تأثير مالي.</li> <li>• مخالفة المؤسسة لسياسة عرض العقود الجديدة أو المعدلة على هيئة الرقابة الشرعية (ولم يكن في العقود أو التعديل مخالفة شرعية)</li> <li>• مخالفة سياسة تحصيل الموافقات الشرعية على المنتجات والعمولات الجديدة قبل التعامل بها (من غير وجود مخالفة للشريعة فيها)</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• مخالفة سياسة عرض النشرات الإعلانية على التدقيق الشرعي الداخلي مع وجود مخالفة شرعية في تلك النشرات.</li> <li>• الاستمرار دون تصويب مخالفة - منخفضة المخاطر - لأكثر من 6 شهور.</li> </ul>		
<p>تعريفها: وهي التي لا تؤدي إلى بطلان المعاملات ولا تؤثر فيها ولا تستدعي تنقية الأرباح، ولكن تعتبر خلاف الأولى والأفضل، وقد تؤثر على السمعة.</p> <p><b>معايير التقييم:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• مخالفة قرارات هيئة الرقابة الشرعية من غير التأثير المالي أو على سمعة المؤسسة.</li> <li>• مخالفة الالتزام بالتوصيات التحسينية لهيئة الرقابة الشرعية دون أثر شرعي</li> <li>• مخالفة سياسة عرض النشرات الإعلانية على التدقيق الشرعي الداخلي دون وجود مخالفة شرعية في تلك النشرات.</li> <li>• تحقق مخالفات إجرائية للمعاملات من الممكن تصويبها دون التأثير على شرعيتها.</li> </ul>	<p><b>3</b></p> <p><b>المخاطر الشرعية المنخفضة</b></p>	

- تم الاطلاع على تصنيف وتوصيف المخاطر الشرعية.
  - تقوم إدارة التدقيق الشرعي الداخلي بمهام التدقيق وفقاً للمخاطر الشرعية.
- تم التأكد أن إجراءات المخاطر الشرعية لدى الشركة تقوم بكفاءة وفعالية.

سابعاً: المرجعية الشرعية المتبعة:

- يعمل الصندوق بالمعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامي (AAOIFI).

ثامناً: الرأي النهائي والتوصيات:

- بعد الاطلاع على المعاملات والعقود والأنشطة وتعاملات الأوراق المالية التي نفذت من قبل الجهات المسؤولة توصل مكتب التدقيق الشرعي الخارجي إلى الرأي النهائي بعدم وجود ملاحظات على العمليات المنفذة خلال الفترة المالية المذكورة طبقاً لقرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة وقرارات هيئة أسواق المال ذات الصلة.

المدقق الشرعي الخارجي  
د/ عبد العزيز خلف الجار الله