

صندوق عوائد العقاري
دولة الكويت

تقرير مراقب الحسابات المستقل والبيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

المحتويات	الصفحات
تقرير مراقب الحسابات المستقل	2-1
بيان المركز المالي المجمع	3
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	4
بيان الدخل الشامل الآخر المجمع	5
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	6
بيان التدفقات النقدية المجمع	7
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	24-8

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 2023، وبيانات الأرباح أو الخسائر المجمع، الدخل الشامل الآخر المجمع، التغيرات في حقوق الملكية المجمع، والتدفقات النقدية المجمع للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية المهمة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للصندوق كما في 31 ديسمبر 2023، وعن أدائه المالي المجمع وتدفقاته النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير التدقيق الدولية. 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 ووفقاً للمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية في دولة الكويت، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والميثاق الوارد أعلاه. باعتبارنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

مسؤوليات مدير الصندوق والمسؤولون عن الحوكمة للبيانات المالية المجمعة

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير 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 يعتزم 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 رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيظهر 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.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- 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 رأينا. 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.
 - التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام مدير الصندوق لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد 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 كافٍ 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 2023، 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: 13 فبراير 2024

صندوق عوائد العقاري
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2023

2022	2023	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
13,025,081	15,003,052	5	عقارات استثمارية
896,180	841,101	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
13,921,261	15,844,153		
			موجودات متداولة
69,931	144,254	7	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
437,715	-	8	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,878,090	2,121,531	9	نقد ونقد معادل
4,385,736	2,265,785		
18,306,997	18,109,938		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
28,624,998	27,585,250	10	رأس المال
(2,480,874)	(2,070,553)	11	إحتياطي فروق اشتراكات/ إستردادات وحدات
35,965	58,543		إحتياطي القيمة العادلة
(8,890,018)	(8,910,893)		خسائر متراكمة
17,290,071	16,662,347		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات متداولة
1,016,926	1,447,591	12	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
1,016,926	1,447,591		إجمالي المطلوبات
18,306,997	18,109,938		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
0.604	0.604	13	صافي قيمة الموجودات للوحدة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 24 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

A3haswary

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

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

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022	2023	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
876,565	1,097,915		إيرادات تأجير
333,452	277,846	5	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
174,000	-	5	ربح من بيع استثمارات عقارية
			خسائر غير محققة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
(61,473)	-	8	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
			ربح محقق من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو
-	23,430	8	الخسائر
22,000	43,993		أرباح ودائع
1,304	(719)		(خسائر) / أرباح فروقات عملة أجنبية
5,127	-		إيرادات أخرى
<u>1,350,975</u>	<u>1,442,465</u>		
			المصاريف
(16,326)	(21,752)		مصاريف عمومية وإدارية
(233,900)	(236,086)		مصاريف عقارات استثمارية
(254,790)	(264,797)	14	أتعاب مدير الصندوق
(16,986)	(17,653)	15	أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار
(12,395)	(1,956)	7	مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة
<u>(534,397)</u>	<u>(542,244)</u>		
<u>816,578</u>	<u>900,221</u>		ربح السنة
<u>29.18</u>	<u>30.86</u>	16	ربحية الوحدة (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 24 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
816,578	900,221	ربح السنة
		بنود الدخل الشامل الآخر:
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
63,635	26,537	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
63,635	26,537	دخل شامل آخر للسنة
880,213	926,758	إجمالي الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 24 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

صندوق عوائد العقاري
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

الإجمالي	خسائر متراكمة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي فروق اشتراكات / استردادات	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	وحدات دينار كويتي	دينار كويتي	
16,105,691	(8,819,140)	(28,140)	(1,705,308)	26,658,279	في 1 يناير 2022
2,804,813	-	-	(1,831,738)	4,636,551	اشتراكات خلال السنة
(1,613,660)	-	-	1,056,172	(2,669,832)	استردادات خلال السنة
-	(470)	470	-	-	تأثير تصفية موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
880,213	816,578	63,635	-	-	الشامل الآخر
(886,986)	(886,986)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
17,290,071	(8,890,018)	35,965	(2,480,874)	28,624,998	توزيعات أرباح (إيضاح 17)
					في 31 ديسمبر 2022
17,290,071	(8,890,018)	35,965	(2,480,874)	28,624,998	في 1 يناير 2023
1,858,021	-	-	(1,225,191)	3,083,212	اشتراكات خلال السنة
(2,487,448)	-	-	1,635,512	(4,122,960)	استردادات خلال السنة
-	3,959	(3,959)	-	-	تأثير تصفية موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
926,758	900,221	26,537	-	-	الشامل الآخر
(925,055)	(925,055)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
16,662,347	(8,910,893)	58,543	(2,070,553)	27,585,250	توزيعات أرباح (إيضاح 17)
					في 31 ديسمبر 2023

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 24 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022	2023	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
816,578	900,221		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
			ربح السنة
			تعديلات:
(333,452)	(277,846)	5	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(174,000)	-	5	ربح من بيع استثمارات عقارية
			خسائر غير محققة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة
61,473	-	8	من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(23,430)	8	ربح محقق من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من الأرباح أو الخسائر
(22,000)	(43,993)		أرباح ودائع
12,395	1,956	7	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
360,994	556,908		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
135,292	(87,602)		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(12,813)	16,535		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
483,473	485,841		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(2,030,000)	(1,700,125)	5	شراء عقار استثماري
2,300,000	-	5	المحصل من بيع عقارات استثمارية
31,758	81,616		المحصل من تصفية موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(499,188)	-	8	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	461,145		المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
10,677	55,316		أرباح ودائع مستلمة
(186,753)	(1,102,048)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
2,367,257	1,858,021		المحصل من الإشتراكات
(788,540)	(2,077,009)		المدفوع للاسترداد
(897,615)	(921,364)		توزيعات أرباح مدفوعة
681,102	(1,140,352)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التمويلية
977,822	(1,756,559)		صافي (النقص) / الزيادة في نقد ونقد معادل
2,900,268	3,878,090		نقد ونقد معادل في بداية السنة
3,878,090	2,121,531	9	نقد ونقد معادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 24 تشكل جزءاً 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 ونقدية 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 المراجحات تقديم تمويل للغير بأية 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 وفقاً لجمعية حملة وحدات الصندوق المنعقدة في 21 سبتمبر 2023، وتم اعتماد جميع التعديلات من قبل هيئة أسواق المال بتاريخ 29 أكتوبر 2023.

مدة الصندوق 5 سنوات من تاريخ الموافقة على تأسيس الصندوق في الجريدة الرسمية ويجب تجديدها لمدة أخرى. تم تجديد مدة الصندوق حتى 28 سبتمبر 2026.

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

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

اعتمدت جمعية حملة وحدات الصندوق المنعقدة في 21 سبتمبر 2023 البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مدير الصندوق وأمين الحفظ ومراقب الاستثمار بتاريخ 13 فبراير 2024.

2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية

أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2023

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 2022 باستثناء تطبيق معايير جديدة تسري اعتباراً من 1 يناير 2023. لم يتم تطبيق التطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم صدوره ولم يسر مفعوله بعد.

يتم تطبيق العديد من التعديلات لأول مرة في 2023، غير أنه ليس لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للصندوق.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وبيان ممارسة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) - الإفصاح عن السياسات المحاسبية.

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وبيان ممارسة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) إصدار الأحكام حول المادية والتي أورد فيها إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المادية على الإفصاحات عن السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت عند تقديم إفصاحات عن السياسات المحاسبية الأكثر جدوى عن طريق استبدال شرط إفصاح المنشآت عن سياساتها المحاسبية "المهمة" بشرط الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "المادية" وإضافة إرشاد حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المادية عند اتخاذ قرارات بشأن الإفصاحات عن السياسات المحاسبية.

لم يكن لهذا المعيار تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للصندوق.

2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)

أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2023 (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) عقود التأمين

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) عقود التأمين، وهو معيار محاسبية جديد شامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (4) عقود التأمين التي صدرت في عام 2005. ينطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) على جميع أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة وغير التأمين على الحياة والتأمين المباشر وإعادة التأمين)، بغض النظر عن نوع المنشآت المصدرة لها، مثل بالإضافة إلى بعض الضمانات والأدوات المالية ذات خصائص المشاركة الاختيارية؛ سيتم تطبيق بعض استثناءات النطاق. يتمثل الهدف العام للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) في توفير نموذج محاسبي لعقود التأمين يكون أكثر فائدة واتساقاً لشركات التأمين. على عكس المتطلبات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (4)، والتي تعتمد إلى حد كبير على سياسات المحاسبة المحلية السابقة، يوفر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) نموذجاً شاملاً لعقود التأمين، يغطي جميع الجوانب المحاسبية ذات الصلة. إن جوهر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) هو النموذج العام، مضافاً إليه:

- تطبيق خاص للعقود ذات خصائص المشاركة الاختيارية المباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- أسلوب مبسط (طريقة التخصيص المتميز) بشكل رئيسي للعقود ذات الفترات القصيرة.

لم يكن لهذا المعيار أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للصندوق.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) - تعريف التقديرات المحاسبية

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) الفرق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب ومدخلات القياس لوضع تقديرات محاسبية.

لم يكن لهذا المعيار تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للصندوق.

هناك تعديلات أخرى تتعلق بمعيار المحاسبة الدولي رقم (12) "ضرائب الدخل" والتي ليس لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للصندوق.

ب) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة لكنها غير سارية بعد

هناك عدد من المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي أصدرها مجلس معايير المحاسبة الدولية والتي تسري في الفترات المحاسبية المستقبلية والتي قررت إدارة الصندوق عدم تطبيقها مبكراً.

تسري التعديلات التالية على الفترة التي تبدأ في 1 يناير 2024:

- التزامات البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عقود الإيجار) ؛
- تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية) ؛
- المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات ((تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية)؛ و
- ترتيبات تمويل الموردين (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) بيان التدفقات النقدية ومعيار المحاسبة الدولي رقم (7) الأدوات المالية: الإفصاحات).

تسري التعديلات التالية على الفترة التي تبدأ في 1 يناير 2025:

- عدم قابلية الصرف (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (21) تأثير التغير في تحويل سعر صرف العملة الأجنبية).

تقوم إدارة الصندوق حالياً بتقييم تأثير هذه المعايير والتعديلات المحاسبية الجديدة. لا تعتقد إدارة الصندوق أن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) سيكون لها تأثير كبير على تصنيف مطلوباتها، حيث إن خاصية التحويل في أدوات الدين القابلة للتحويل تصنف كأدوات حقوق ملكية وبالتالي لا تؤثر على تصنيف ديونها القابلة للتحويل كمطلوبات غير متداولة. لا تتوقع إدارة الصندوق أن يكون لأي معايير أخرى صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد، أي تأثير مادي على الصندوق.

3. السياسات المحاسبية المهمة

3.1 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للصندوق وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية، والنظام الأساسي للصندوق وتعليماته، 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 والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المدرجة بالقيمة العادلة.

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

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة. كما يتطلب من إدارة الصندوق اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق. يتضمن إيضاح 4 التقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية المهمة التي تم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.

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. تأخذ الشركة الأم 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 للشركات 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 المجمعة 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 التغير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغير في السيطرة كمعاملة ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل المبالغ الدفترية لحصص ملكية الصندوق والحصص غير المسيطرة لتعكس التغيرات للحصص المتعلقة بها في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للحصص 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:

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 أسس التجميع (تتمة)

- إستبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- إستبعاد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- إستبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة 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 سابقا في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة طبقا لما يلزم لهذه البنود.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للصندوق وللشركة التابعة التالية:

الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	نسبة الملكية		إسم الشركة التابعة
		2022 %	2023 %	
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 2023.

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
 - النقد والنقد المعادل 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 بمبدئيا 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.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.5 عقارات استثمارية (تتمة)

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 تكبدها. 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.

يتم إلغاء إثبات 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 تغير 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 تغير 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 تغير 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، ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، نقد ونقد معادل، وذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى.

الموجودات المالية

التصنيف والتحقق المبني

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.
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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:

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.6 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

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 المتراكمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تمثل استثمارات في محفظة إستثمارية (عملة أجنبية).

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

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

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

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة 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 ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى ونقد ونقد معادل.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يقوم الصندوق بتصنيف الموجودات المالية كمحتفظ بها للمتاجرة بشكل أساسي عند شرائها أو إصدارها لتحقيق أرباح قصيرة الأجل من خلال أنشطة التداول أو عندما تشكل جزءاً من محفظة أدوات مالية مدارة معاً، إذا كان هناك دليل على ظهور نمط جديد لتحقيق أرباح على المدى القصير. يتم تسجيل الموجودات المحتفظ بها للمتاجرة في بيان المركز المالي المجمع ويتم قياسها بالقيمة العادلة.

يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة، والأرباح أو الخسائر الناتجة عن البيع وتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وفقاً لشروط العقد أو عند ثبوت الحق في استلام مبلغ الأرباح.

انخفاض 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 / الفائدة الفعلية الأصلية للأصل. تتضمن التدفقات النقدية المستقبلية تدفقات نقدية من بيع الضمان المحتفظ به أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعد جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

فيما يتعلق بالذمم المدينة والأرصدة المدينة الأخرى، 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 التاليتين: (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.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.6 الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية

يتم إدراج كافة المطلوبات المالية مبدئيًا بالقيمة العادلة، في حالة خصم تكاليف المعاملات التي تتعلق مباشرة بالقروض والسلف والدائنون. يتم قياس كافة المطلوبات المالية لاحقًا بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح / الفائدة الفعلية.

نعم دائنة

تمثل بند الذمم الدائنة الالتزام لسداد قيمة خدمات تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي. يتم إثبات الذمم الدائنة مبدئيًا بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي. ويتم تصنيف الذمم الدائنة كمطلوبات متداولة إذا استحققت السداد خلال سنة أو أقل (أو خلال الدورة التشغيلية الطبيعية للعمل، أيهما أطول)، وإلا يجب تصنيفهم كمطلوبات غير متداولة.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بالالتزام 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 بالالتزام جديد. يتم الاعتراف بالفرق في مبالغ القيمة الدفترية المعنية في بيان الأرباح أو الخسائر.

المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المبين في بيان المركز المالي المجمع 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 موثوقة 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 تأدية 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 تأدية 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 المهمة (تتمة)

3.9 تحقق الإيرادات (تتمة)

تتفل 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 ربح الاستثمار، وإيرادات الفوائد، والإيرادات الأخرى. يقع إيرادات تأجير الصندوق وصافي دخل الاستثمارات وإيرادات الفوائد 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 الذمم المدينة 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 إرباح ودائع

يتم إثبات إيرادات إرباح 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 المجموع.

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 المهمة

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 المهمة (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 "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" 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 يأخذ في الاعتبار ظروف السوق التي في الأصل قادت الصندوق إلى اعتبار نفسه طرف رئيسي يعمل أصاله 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 المعايير الدولية للتقارير 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 المهمة (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة

يستخدم الصندوق جدول مخصص لاحتمال خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة. 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 للتعثر 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 العائد 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 للتقارير 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

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,787,629	13,025,081	في 1 يناير
2,030,000	1,700,125	إضافات
(2,126,000)	-	استبعادات
333,452	277,846	التغير في القيمة العادلة
13,025,081	15,003,052	في 31 ديسمبر

-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.

-تشمل العقارات الاستثمارية عقارات بالقيمة العادلة تبلغ 3,498,000 دينار كويتي (2022: 3,436,000 دينار كويتي) مقامة على أراضي مستأجرة من الهيئة العامة للصناعة. بالإضافة إلى ذلك، فإن العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها العادلة 1,785,052 دينار كويتي (2022: 1,626,081 دينار كويتي) مبنية على أراضي مستأجرة من حكومة دبي.

-خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ولأغراض قانونية وتنظيمية، تم تحويل الملكية الفعلية للعقارات الاستثمارية المؤجرة من حكومة دبي، بقيمة دفترية 1,626,081 دينار كويتي، من قبل طرف ذي صلة إلى شركة الشخص الواحد المملوكة بالكامل من قبل الصندوق.

-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 عمومًا.

-خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 قام الصندوق ببيع بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 2,300,000 دينار كويتي، مما نتج عنه ربح بمبلغ 174,000 دينار كويتي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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:

2023		أساس التقييم	
الإجمالي	المستوى 3		
دينار كويتي	دينار كويتي		
15,003,052	15,003,052	طريقة رسملة الدخل	عقارات استثمارية
2022		أساس التقييم	
الإجمالي	المستوى 3		
دينار كويتي	دينار كويتي		
13,025,081	13,025,081	طريقة رسملة الدخل	عقارات استثمارية

6. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
896,180	841,101	محفظة استثمارية - عملة أجنبية

يتم الإفصاح عن أساليب تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في (إيضاح 20).

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

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
864,303	896,180	في 1 يناير
(31,758)	(81,616)	استرداد من تصفية موجودات
63,635	26,537	التغير في القيمة العادلة
896,180	841,101	في 31 ديسمبر

- خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 تم إستلام دفعة تصفية من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 81,616 دينار كويتي (2022: 31,758 دينار كويتي).

7. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
252,197	321,493	إيرادات إيجارات مستحقة
(251,988)	(253,944)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة (أ)
209	67,549	صافي إيرادات إيجارات مستحقة
69,722	76,705	أخرى
69,931	144,254	

(أ) مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

فيما يلي الحركة على مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
239,593	251,988	في 1 يناير
12,395	1,956	المحمل للسنة
251,988	253,944	في 31 ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

8. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، قام الصندوق بشراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر بمبلغ 499,188 دينار كويتي. تمثل هذه الاستثمارات أوراق مالية مسعرة مدرجة في طرف ذي صلة بمدير الصندوق (إيضاح 18). يتم الإفصاح عن أساليب تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في (إيضاح 20). فيما يلي حركة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر خلال السنة:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	437,715	في 1 يناير
499,188	-	إضافات
-	(437,715)	إستيعادات
(61,473)	-	التغير في القيمة العادلة
437,715	-	في 31 ديسمبر

- خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، قام الصندوق ببيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر بإجمالي مبلغ 461,145 دينار كويتي مما نتج عنه ربح بمبلغ 23,430 دينار كويتي.

9. نقد ونقد معادل

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,078,090	2,121,531	أرصدة لدى البنوك
2,800,000	-	ودائع قصيرة الأجل*
3,878,090	2,121,531	

*إن الودائع قصيرة الأجل بالدينار الكويتي ومودعة لدى بنك محلي. كما في 31 ديسمبر 2022 يتراوح معدل الربح الفعلي على الودائع قصيرة الأجل 3.6% إلى 4.5%. إن الودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق أقل من ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع.

10. 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 2023، يتكون رأس المال المصدر للصندوق من 27,585,250 وحدة (2022: 28,624,998 وحدة) بقيمة اسمية 1 دينار كويتي للوحدة.

11. احتياطي فروق اشتراكات / استردادات وحدات

يمثل هذا البند الفرق بين صافي قيمة الموجودات للوحدات المصدرة والمستردة.

12. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
17,451	79,486	أتعاب مدير الصندوق المستحقة (إيضاح 18)
4,386	4,613	أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة (إيضاح 18)
-	2,500	دفعات مقدمة لاكتتاب الوحدات
746	4,437	توزيعات أرباح
76,827	65,319	ودائع وإيجارات قابلة للاسترداد مستلمة مقدماً
15,192	7,886	مستحق إلى حاملي الوحدات
63,752	33,877	مصاريف مستحقة
830,655	1,241,094	استردادات مستحقة (إيضاح 18)
7,917	8,379	ذمم دائنة أخرى
1,016,926	1,447,591	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

13. صافي قيمة الموجودات للوحدة

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
18,306,997	18,109,938	إجمالي الموجودات (دينار كويتي)
(1,016,926)	(1,447,591)	إجمالي المطلوبات (دينار كويتي)
17,290,071	16,662,347	صافي قيمة الموجودات (دينار كويتي)
28,624,998	27,585,250	عدد الوحدات القائمة (وحدة)
0.604	0.604	صافي قيمة الموجودات للوحدة (دينار كويتي)

14. أتعاب مدير الصندوق

وفقاً للملحق 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.

15. أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار

وفقاً للملحق 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.

16. ربحية الوحدة

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
816,578	900,221	ربح السنة (دينار كويتي)
27,986,655	29,171,313	المتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة (وحدات)
29.18	30.86	ربحية الوحدة (فلس)

17. توزيعات أرباح

وفقاً للمادة رقم (29) من النظام الأساسي المعدل للصندوق، يقوم الصندوق بتوزيع أرباح على أساس شهري. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، قام الصندوق بتوزيع أرباح بمبلغ 925,055 دينار كويتي (2022: 886,986 دينار كويتي).

18. 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:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
896,180	841,101	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	66,368	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى – صافي إيرادات إيجارات مستحقة (إيضاح 7)
437,715	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
17,451	79,486	أتعاب مدير الصندوق المستحقة (إيضاح 12)
-	198,066	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 12)
		أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة
4,386	4,613	(إيضاح 12)

18. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة (تتمة)

2022	2023	معاملات مدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة:
دينار كويتي	دينار كويتي	
254,790	264,797	أتعاب مدير الصندوق
16,986	17,653	أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار

كما في 31 ديسمبر 2023، بلغ عدد الوحدات المكتتب بها من قبل مدير الصندوق 771,782 وحدة تمثل نسبة 2.80% (2022: 771,782 وحدة تمثل نسبة 2.70%) من رأس مال الصندوق.

19. إدارة المخاطر المالية

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

مخاطر معدل الربح / الفائدة

مخاطر معدل الربح / الفائدة هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في سعر الربح / الفائدة السوقية. ليس لدى الصندوق موجودات أو مطلوبات مالية تحمل أسعار ربح / فائدة متغيرة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لا يتعرض الصندوق لمخاطر معدل الربح / الفائدة بالنسبة لودائعه قصيرة الأجل حيث إن هذه الودائع تحمل معدلات ربح / فائدة ثابتة.

مخاطر العملة الأجنبية

ي مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تأثر 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.

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

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

2022			
التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	التأثير على بيان الدخل الشامل الآخر	التغيير مقابل الدينار الكويتي	
ما يعادل دينار كويتي	دينار كويتي	%	
5,969	44,809	+5%	درهم إماراتي

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

19. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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 ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى، ونقد ونقد معادل. يتم الاعتراف بالذمم المدينة والأرصدة المدينة الأخرى بالصافي بعد الخسائر الائتمانية المتوقعة. إن النقد والنقد المعادل مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة.

ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

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

يتم شطب الذمم المدينة 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 انتمان انخفضت قيمته.

النقد والنقد المعادل

يمثل النقد والنقد المعادل ودائع قصيرة الأجل وأرصدة لدى البنوك مقاسة بالتكلفة المطفأة وتعتبر منخفضة المخاطر، ويحتسب مخصص الخسائر على أساس الخسائر المتوقعة لفترة 12 شهراً. إن النقد والنقد المعادل مودع 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 المبدئي.

إن الحد الأقصى لتعرض الصندوق للمخاطر الناتجة عن عدم سداد الطرف المقابل مقيد بالقيمة الإسمية للذمم المدينة والأرصدة المدينة الأخرى والنقد والنقد المعادل.

مخاطر السيولة

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

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

مخاطر سعر حقوق الملكية

يتعرض الصندوق لمخاطر الأسعار من خلال استثماراته المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يدير الصندوق هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراته على أساس توزيعات الأصل المحددة مسبقاً على فئات متعددة والتقييم المستمر لشروط السوق والاتجاهات وتقدير الإدارة للتغيرات في القيمة العادلة. بالإضافة إلى ذلك، يحتفظ الصندوق ببعض استثماراته لدى صناديق استثمارية متخصصة تقوم بإدارة تلك الاستثمارات.

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.

19. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر سعر حقوق الملكية (تتمة)

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 الأخر المجمع وحقوق الملكية المجمع		التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وحقوق الملكية المجمع		التغيرات في أسعار حقوق الملكية المجمع
2022	2023	2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
44,809	42,055	-	-	5%+
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	21,886	-	5%+
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

إدارة مخاطر رأس المال

تتضمن 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 الاستثمارية على أساس مبدأ الاستمرارية لتوفير عوائد لحاملي الوحدات ومنافع للمستخدمين الخارجين 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.

20. 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.

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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

20. قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

31 ديسمبر 2023		
المستوى 1	المستوى 2	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - محفظة استثمارية - عملة أجنبية		
-	841,101	841,101
-	841,101	841,101
31 ديسمبر 2022		
المستوى 1	المستوى 2	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - محفظة استثمارية - عملة أجنبية		
-	896,180	896,180
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - أوراق مالية مسعرة		
437,715	-	437,715
437,715	896,180	1,333,895

كما في 31 ديسمبر، فإن القيمة العادلة للأدوات المالية تقارب قيمتها الدفترية. لقد قدر مدير الصندوق أن القيمة العادلة لموجوداته ومطلوباته المالية 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.

الموافق: 2024/02/11

السادة/ حملة وحدات صندوق عوائد العقاري المحترمون

**الموضوع: التقرير النهائي للتدقيق الشرعي الخارجي
عن الفترة المالية 2023/12/31-2023/01/01**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

فإن مكتب التدقيق الشرعي الخارجي، في يوم الاحد، 01 شعبان، 1445 الموافق 2024/02/11 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 فحص المحافظ الاستثمارية ومكوناتها. (لا يوجد)
- 6- تم فحص توزيعات الأرباح، والتأكد من تطهير الأرباح خلال الفترة. (لا يوجد)
- 7- تم الاطلاع على الأنشطة والعقود والاتفاقيات المنفذة خلال الفترة.
- 8- تم الاطلاع على تعاملات الأوراق المالية.

سادساً: تقييم كفاءة وفعالية إجراءات إدارة المخاطر الشرعية:

م	تصنيف المخاطر	تعريف المخاطر الشرعية وصورها
1	المخاطر الشرعية العالية	تعريفها: يعتبر الخطر الشرعي في المعاملات المالية إذا كان يؤثر سلباً في أنشطة العمل واستثماراتها وسمعته مما يستدعي تجنب الأرباح. معايير التقييم: • تجنب الإيرادات المحرمة التي حققتها المؤسسة. • مخالفة الإجراءات المعتمدة للمعاملات من الناحية الشرعية. • عدم تنفيذ قرارات هيئة الرقابة الشرعية أو تعليمات الجهات الرقابية المتعلقة بالجانب الشرعي وأن يؤثر ذلك على الجانب المالي. • الإضرار الجسيم بسمعة المؤسسة نتيجة نشاط مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية. • مخالفة المؤسسة لسياسة عرض العقود الجديدة أو المعدلة على هيئة الرقابة الشرعية وكان في هذه العقود مخالفات شرعية. • الاستمرار دون تصويب مخالفة ذات مخاطر متوسطة لأكثر من ستة أشهر.
2	المخاطر الشرعية المتوسطة	تعريفها: 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 العمل. معايير التقييم: • تأثير محدود على أرباح بعض المعاملات نتيجة خطأ شرعي في تنفيذها. • مخالفة الإجراءات المعتمدة دون التأثير على النواحي الشرعية للمعاملات. • التأثير المحدود على سمعة المؤسسة نتيجة لدخولها في أنشطة مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية من غير تأثير مالي. • مخالفة المؤسسة لسياسة عرض العقود الجديدة أو المعدلة على هيئة الرقابة الشرعية (ولم يكن في العقود أو التعديل مخالفة شرعية)

• مخالفة سياسة تحصيل الموافقات الشرعية على المنتجات والعمولات الجديدة قبل التعامل بها (من غير وجود مخالفة للشرعية فيها) • مخالفة سياسة عرض النشرات الإعلانية على التدقيق الشرعي الداخلي مع وجود مخالفة شرعية في تلك النشرات. • الاستمرار دون تصويب مخالفة - منخفضة المخاطر - لأكثر من 6 شهور.	
تعريفها: وهي التي لا تؤدي إلى بطلان المعاملات ولا تؤثر فيها ولا تستدعي تنقية الأرباح، ولكن تعتبر خلاف الأولى والأفضل، وقد تؤثر على السمعة. معايير التقييم: • مخالفة قرارات هيئة الرقابة الشرعية من غير التأثير المالي أو على سمعة المؤسسة. • مخالفة الالتزام بالتوصيات التحسينية لهيئة الرقابة الشرعية دون أثر شرعي • مخالفة سياسة عرض النشرات الإعلانية على التدقيق الشرعي الداخلي دون وجود مخالفة شرعية في تلك النشرات. • تحقق مخالفات إجرائية للمعاملات من الممكن تصويبها دون التأثير على شرعيتها.	3 المخاطر الشرعية المنخفضة

- لا تقوم إدارة التدقيق الشرعي الداخلي بمهام التدقيق وفقاً للمخاطر الشرعية.

سابعاً: المرجعية الشرعية المتبعة:

- يعمل الصندوق بالمعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (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

