

صندوق عوائد العقاري
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
وتقرير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023

الصفحات	المحتويات
1	تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة
2	بيان المركز المالي المرحلي المكثف (غير مدقق)
3	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف (غير مدقق)
4	بيان الدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف (غير مدقق)
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف (غير مدقق)
6	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف (غير مدقق)
12-7	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)

السادة/ شركة أعيان للإجارة والإستثمار- ش.م.ك. (عامة) - مدير الصندوق
صندوق عواند العقاري
دولة الكويت

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة

مقدمة

لقد تمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المرفق لصندوق عواند العقاري ("الصندوق") كما في 30 سبتمبر 2023، وكذلك بيانات الأرباح أو الخسائر، والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة لفترة التسعة اشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء إستنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لمهام المراجعة رقم 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". إن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة تشتمل مبدئياً على توجيه إستفسارات للموظفين المسؤولين عن المعلومات المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة الفعلية أقل مما هو مطبق في عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وهي بالتالي لا تمكننا من التأكيد على أننا على علم بكافة الأحداث الهامة التي من الممكن تحديدها خلال عملية التدقيق، وبناء عليه فإننا لا نبيدي رأياً يتعلّق بالتدقيق.

الإستنتاج

إستناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، وبناء على مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة متفقة مع الدفاتر المحاسبية للصندوق. كذلك لم يرد إلى علمنا ما يشير إلى وقوع مخالفات خلال فترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والنظام الأساسي للصندوق على وجه يؤثر مادياً في نشاط الصندوق أو في مركزه المالي.



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

الكويت في: 17 أكتوبر 2023

بيان المركز المالي المرحلي المكثف (غير مدقق)
كما في 30 سبتمبر 2023

30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
				الموجودات
				الموجودات غير المتداولة
				عقارات استثمارية
12,889,299	13,025,081	14,859,870	3	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
855,912	896,180	904,067	15+4	
13,745,211	13,921,261	15,763,937		
				الموجودات المتداولة
				مدينون وأرصدة مدينة أخرى
156,973	69,931	279,135	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
447,300	437,715	-	15	نقد ونقد معادل
3,257,451	3,878,090	2,504,247	6	
3,861,724	4,385,736	2,783,382		إجمالي الموجودات
17,606,935	18,306,997	18,547,319		
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
				رأس المال
28,451,479	28,624,998	29,275,899	7	إحتياطي فروق إشتراكات/ إستردادات وحدات
(2,411,480)	(2,480,874)	(2,739,904)		إحتياطي التغير في القيمة العادلة
(4,303)	35,965	43,852		خسائر متراكمة
(8,928,554)	(8,890,018)	(8,977,328)		إجمالي حقوق الملكية
17,107,142	17,290,071	17,602,519		
				المطلوبات
				المطلوبات المتداولة
499,793	1,016,926	944,800	8	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
499,793	1,016,926	944,800		إجمالي المطلوبات
17,606,935	18,306,997	18,547,319		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
0.601	0.604	0.601	9	صافي قيمة الموجودات للوحدة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 12 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

(A3) Haswary

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

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات
2022	2023	2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
625,964	813,049	217,353	287,112	
197,670	134,665	-	-	3
174,000	-	-	-	
(51,888)	-	(20,388)	-	
-	23,430	-	-	
232	36,976	-	5,363	
2,721	1,429	1,495	1,065	
4,807	-	600	-	
953,506	1,009,549	199,060	293,540	
171,363	178,189	67,048	57,353	
15,600	13,252	6,379	4,858	
188,996	197,778	64,941	67,156	14+10
12,600	13,185	4,329	4,477	14+11
14,355	1,412	(275)	8,610	5
402,914	403,816	142,422	142,454	
550,592	605,733	56,638	151,086	
19.84	20.78	1.99	5.13	12

الإيرادات:

إيرادات التأجير

التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

أرباح من بيع عقارات استثمارية

التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية

بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

ربح من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة

من خلال الأرباح أو الخسائر

إيرادات عوائد

أرباح فروقات عملات أجنبية

إيرادات أخرى

المصاريف:

مصاريف العقارات

مصاريف عمومية وإدارية

أتعاب مدير الصندوق

أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار

مخصص/(رد مخصص) خسائر إنتمانية

متوقعة - بالصافي

ربح الفترة

ربحية الوحدة (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 12 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

بيان الدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2022	2023	2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
550,592	605,733	56,638	151,086
ربح الفترة			
الدخل الشامل الآخر للفترة:			
بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف:			
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
23,367	7,887	11,387	5,699
23,367	7,887	11,387	5,699
الدخل الشامل الآخر للفترة			
573,959	613,620	68,025	156,785
مجموع الدخل الشامل للفترة			

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 12 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

صندوق عوائد العقاري
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية المكثف (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023

	إجمالي دينار كويتي	خسائر مترابطة دينار كويتي	إحتياطي التغير في القيمة العادلة دينار كويتي	إحتياطي فروق إشترابات/ إشترادات وحدات دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
	16,105,691	(8,819,140)	(28,140)	(1,705,308)	26,658,279
	(659,536)	(659,536)	-	-	-
	1,771,400	-	-	(1,152,395)	2,923,795
	(684,372)	-	-	446,223	(1,130,595)
	-	(470)	470	-	-
	573,959	550,592	23,367	-	-
	17,107,142	(8,928,554)	(4,303)	(2,411,480)	28,451,479
	17,290,071	(8,890,018)	35,965	(2,480,874)	28,624,998
	(693,043)	(693,043)	-	-	-
	1,638,905	-	-	(1,081,583)	2,720,488
	(1,247,034)	-	-	822,553	(2,069,587)
	613,620	605,733	7,887	-	-
	17,602,519	(8,977,328)	43,852	(2,739,904)	29,275,899

إن الإيضاحات المرتبطة في الصفحات من 7 إلى 12 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 13)
إشترابات خلال الفترة
إشترادات خلال الفترة
إثر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
مجموع الدخل الشامل للفترة
الرصيد كما في 30 سبتمبر 2022

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 13)
إشترابات خلال الفترة
إشترادات خلال الفترة
مجموع الدخل الشامل للفترة
الرصيد كما 30 سبتمبر 2023

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر			
2022	2023	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
550,592	605,733		ربح الفترة
			تسويات:
(197,670)	(134,665)	3	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(174,000)	-	3	أرباح من بيع عقارات استثمارية
-	(23,430)		ربح من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
51,888	-		التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(232)	(36,976)		إيرادات عوائد
14,355	1,412	5	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة - بالصافي
244,933	412,074		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
34,967	(210,616)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
295,113	176,442		داننون وأرصدة دائنة أخرى
575,013	377,900		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
2,300,000	-		المحصل من بيع عقارات استثمارية
(2,030,000)	(1,700,124)	3	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
31,758	-		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(499,188)	-		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	461,145		المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
232	36,976		إيرادات عوائد مستلمة
(197,198)	(1,202,003)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
1,333,844	1,638,905		المحصل من الإشتراكات
(684,372)	(1,496,733)		المدفوع للإستردادات
(670,104)	(691,912)		توزيعات أرباح مدفوعة
(20,632)	(549,740)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
357,183	(1,373,843)		صافي (النقص)/ الزيادة في نقد ونقد معادل
2,900,268	3,878,090		النقد والنقد معادل في بداية الفترة
3,257,451	2,504,247	6	النقد والنقد معادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 12 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023

1. التأسيس والنشاط

تأسس صندوق عوائد العقاري "الصندوق" - كصندوق إستثمار 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 الإستثمار.

يهدف الصندوق إلى تحقيق أرباح رأسمالية ونقدية والقيام بدفع العوائد والأرباح النقدية شهرياً من خلال إستثمار 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 إستثمارها في استثمارات قصيرة الأجل (مراجعة) وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وطبقاً لسياسة ومخاطر الإستثمار على أن لا يترتب على مزاولة نشاط المراجعات 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 ولانحته التنفيذية وتعديلاته.

قام مدير الصندوق بتعديل بعض مواد النظام الأساسي للصندوق وفقاً للقرار رقم (1) لسنة 2022 الصادر عن هيئة أسواق المال بشأن تعديل بعض أحكام أنظمة الإستثمار الجماعي. تمت الموافقة على التغييرات من قبل هيئة أسواق المال في 27 أكتوبر 2022.

تمت الموافقة على تعديل بعض بنود مواد النظام الأساسي للصندوق وفقاً لجمعية حملة وحدات الصندوق المنعقدة في 21 سبتمبر 2023، وقام مدير الصندوق بمخاطبة هيئة أسواق المال بإصدار النظام الأساسي المعتمد بنسخته الجديدة بحسب التعديلات المصادق عليها في جمعية حملة وحدات الصندوق.

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.

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

إن الشركة الخليجية لحفظ الأوراق المالية - ش.م.ك. (مقفلة) هي أمين الحفظ ومراقب الإستثمار للصندوق.

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

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المرفقة من قبل مدير الصندوق وأمين الحفظ ومراقب الإستثمار بتاريخ 17 أكتوبر 2023.

2. أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة للصندوق وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". إن هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية سنوية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. في رأي إدارة الصندوق، تم إدراج كافة التعديلات (التي تتألف من الاستحقاقات العادية المتكررة) التي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج الأعمال لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2023. للمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى البيانات المالية السنوية المدققة للصندوق للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة بالدينار الكويتي وهو أيضاً عملة التشغيل والعرض للصندوق.

التغيرات في السياسات المحاسبية المهمة

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من خلال الصندوق

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة متفقة مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية السنوية للصندوق للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2023، ولكن ليس لها تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة للصندوق. فيما يلي ملخص تلك التعديلات:

يتم تطبيق العديد من التعديلات لأول مرة في 2023، غير أنها ليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة للصندوق.

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17): عقود التأمين.

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

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

لم يتم تطبيق أي معايير أو تفسيرات أو تعديلات تم إصدارها ولكنها لم تصبح قابلة للتطبيق بعد.

إستخدام الأحكام والتقديرات

عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة، قامت الإدارة باتخاذ أحكام وعمل تقديرات يمكن أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات، والمطلوبات، والإيرادات، والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

إن الأحكام المهمة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة هي نفس السياسات المحاسبية المبينة في آخر بيانات مالية سنوية.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023

2. أساس الإعداد (تتمة)

التغيرات في السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من خلال الصندوق (تتمة)

إستخدام الأحكام والتقدير (تتمة)

قام الصندوق بوضع إطار عمل للرقابة فيما يتعلق بقياس القيم العادلة. والذي يتضمن فريق تقييم يتولى المسؤولية الكاملة عن الإشراف على كافة قياسات القيمة العادلة الجوهرية.

يراجع فريق التقييم بشكل دوري المدخلات الجوهرية غير المدعومة بمصادر يمكن تحديدها وتعديلات التقييم. إذا تم استخدام معلومات طرف آخر، مثل أسعار وسيط أو خدمات تسعير، من أجل قياس القيم العادلة، يقوم حينها فريق التقييم بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الأخرى لدعم الاستنتاج الذي يثبت أن هذه التقييمات تستوفي متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية بما في ذلك مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي يجب أن يتم تصنيف التقييمات ضمنه.

عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام، يستخدم الصندوق بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة ضمن مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بناء على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم.

تم إدراج مزيد من التفاصيل حول الافتراضات التي تم اتخاذها في قياس القيمة العادلة في (إيضاح 15).

3. عقارات استثمارية

	(مدققة) 31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
الرصيد في بداية الفترة/ السنة	12,787,629	13,025,081	
إضافات	2,030,000	1,700,124	
الإستبعادات	(2,126,000)	-	
التغير في القيمة العادلة	197,670	134,665	
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	12,889,299	14,859,870	

- خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023، قام الصندوق بشراء عقار استثماري في دولة الكويت بإجمالي مبلغ 1,675,000 دينار كويتي. تم إستكمال إجراءات الشراء وتحويل ملكية العقار لصالح الصندوق.

- خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023، قام الصندوق بتوقيع عقد شراء إبتدائي لعقار استثماري في دولة الكويت بإجمالي مبلغ 1,580,000 دينار كويتي، قام الصندوق بسداد دفعة مقدمة بمبلغ 150,000 دينار كويتي (إيضاح 5). كما في 30 سبتمبر 2023، لم يتم إستكمال إجراءات الشراء، وجاري العمل على إستكمال تلك الإجراءات وتحويل ملكية العقار لصالح الصندوق.

- تشمل العقارات الاستثمارية عقارات بقيمة دفترية تبلغ 3,498,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 3,436,000 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2022: 3,214,000 دينار كويتي)، مقامة على أراضي مستأجرة من الهيئة العامة للصناعة. بالإضافة إلى ذلك، فإن العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 1,721,870 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 1,626,081 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2022: 1,652,299 دينار كويتي) مبنية على أراضي مستأجرة من حكومة دبي.

- خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ولأغراض قانونية وتنظيمية، تم تحويل الملكية الفعلية للاستثمارات العقارية 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.

4. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

	(مدققة) 31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
محفظة إستثمارية- عملة أجنبية	855,912	904,067	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023

5. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
339,948	252,197	291,830	إيرادات تأجير مستحقة
(253,948)	(251,988)	(253,400)	*مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
86,000	209	38,430	صافي إيرادات تأجير مستحقة
-	-	150,000	دفعة مقدمة لشراء عقار استثماري (إيضاح 3)
70,973	69,722	90,705	أخرى
156,973	69,931	279,135	

*إن الحركة على مخصص خسائر إنتمانية متوقعة خلال الفترة/ السنة هي كما يلي:

30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
239,593	239,593	251,988	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
14,355	12,395	1,412	المحمل خلال الفترة/ السنة
253,948	251,988	253,400	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

6. نقد ونقد معادل

30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,257,451	1,078,090	2,504,247	نقد في الصندوق ولدى البنوك
-	2,800,000	-	ودائع قصيرة الأجل
3,257,451	3,878,090	2,504,247	

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

7. رأس المال

وفقاً للمادة رقم (12) من النظام الأساسي المعدل للصندوق، يتراوح رأس مال الصندوق من 5,000,000 وحدة إلى 100,000,000 وحدة بقيمة اسمية 1 دينار كويتي للوحدة. كما في 30 سبتمبر 2023، يتكون رأس مال الصندوق المصدر من 29,275,899 وحدة (31 ديسمبر 2022: 28,624,998 وحدة، 30 سبتمبر 2022: 28,451,479 وحدة) بقيمة اسمية 1 دينار كويتي للوحدة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023

8. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

	(مدققة)	
	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023
	دينار كويتي	دينار كويتي
	17,451	225,309
	4,386	13,280
	-	-
	-	-
	746	1,877
	76,827	69,024
	15,192	7,902
	63,752	36,970
	830,655	580,956
	7,917	9,482
	1,016,926	944,800

أتعاب مدير الصندوق المستحقة (إيضاح 14)
أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة (إيضاح 14)
دفعات مقدمة عن إشتراكات وحدات
مستحق إلى مدير الصندوق (إيضاح 14)
توزيعات أرباح مستحقة
تأمينات مستردة وإيجارات مقبوضة مقدماً
مستحق إلى حملة الوحدات
مصاريف مستحقة
إستردادات مستحقة
أخرى

9. صافي قيمة الموجودات للوحدة

	(مدققة)	
	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023
	18,306,997	18,547,319
	(1,016,926)	(944,800)
	17,290,071	17,602,519
	28,624,998	29,275,899
	0.604	0.601

إجمالي الموجودات (دينار كويتي)
إجمالي المطلوبات (دينار كويتي)
صافي الموجودات (دينار كويتي)
عدد الوحدات القائمة (وحدات)
صافي قيمة الموجودات للوحدة (دينار كويتي)

10. **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 الفترة المالية. يجب ألا يتجاوز الحد الأقصى للرسم المدفوعة لمدير الصندوق 5% سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق.

11. **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.

12. ربحية الوحدة

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2022	2023	2022	2023
550,592	605,733	56,638	151,086
27,746,707	29,154,646	28,451,479	29,422,976
19.84	20.78	1.99	5.13

ربح الفترة (دينار كويتي)
متوسط عدد الوحدات القائمة (وحدة)
ربحية الوحدة (فلس)

13. توزيعات الأرباح

وفقاً للمادة رقم (29) من النظام الأساسي المعدل للصندوق، يقوم الصندوق بتوزيع أرباح على أساس شهري. خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023، قام الصندوق بتوزيع أرباح بمبلغ 693,043 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 886,986 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2022: 659,536 دينار كويتي).

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023

14. لإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع حاملي الوحدات، مدير الصندوق وأمين الحفظ ومراقب الاستثمار. إن أسعار وشروط هذه المعاملات يحكمها النظام الأساسي للصندوق، أو أنه بالنسبة للأمور التي لا يحكمها النظام الأساسي يتم الموافقة عليها من قبل مدير الصندوق.

إن الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات صلة هي كما يلي:

(مدققة)			
30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
855,912	896,180	904,067	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
447,300	437,715	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
43,773	-	-	مستحق إلى مدير الصندوق (إيضاح 8)
58,174	-	38,430	مدينون وأرصدة مدينة أخرى - إيرادات تأجير مستحقة
64,941	17,451	225,309	أتعاب مدير الصندوق المستحقة (إيضاح 8)
4,329	4,386	13,280	أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة (إيضاح 8)

بيان المركز المالي المرحلي المكثف:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2022	2023	2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
188,996	197,778	64,941	67,156	أتعاب مدير الصندوق
12,600	13,185	4,329	4,477	أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف:

كما في 30 سبتمبر 2023، بلغ عدد الوحدات المكتتب بها من قبل مدير الصندوق 1,101,307 وحدة (31 ديسمبر 2022: 771,782 وحدة، 30 سبتمبر 2022: 771,782 وحدة) تمثل نسبة 3.76% (31 ديسمبر 2022: 2.70%، 30 سبتمبر 2022: 2.71%) من رأس مال الصندوق.

15. قياس القيمة العادلة

إن تفصيل مستويات قياس القيمة العادلة هو كما يلي:

- المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشط المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المتماثلة.
- المستوى الثاني: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحا إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

يبين الجدول التالي تحليل البنود المسجلة بالقيمة العادلة طبقا لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

30 سبتمبر 2023			
المجموع	المستوى الثاني	المستوى الأول	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
904,067	904,067	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر -
904,067	904,067	-	محفظة استثمارية (عملة أجنبية)

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023

15. قياس القيمة العادلة (تتمة)

<u>31 ديسمبر 2022 (مدققة)</u>		
المستوى الأول	المستوى الثاني	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	896,180	896,180
437,715	-	437,715
<u>437,715</u>	<u>896,180</u>	<u>1,333,895</u>
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - محفظة استثمارية (عملة أجنبية) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - سهم مدرج		
<u>30 سبتمبر 2022</u>		
المستوى الأول	المستوى الثاني	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	855,912	855,912
447,300	-	447,300
<u>447,300</u>	<u>855,912</u>	<u>1,303,212</u>
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - محفظة استثمارية (عملة أجنبية) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - سهم مدرج		

خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023، لم يكن هناك تحويلات بين مستويات القياس للقيمة العادلة.

السادة/ حملة وحدات صندوق عوائد العقاري المحترمون

**الموضوع: التقرير النهائي للتدقيق الشرعي الخارجي
عن الفترة المالية 2023/07/01-2023/09/30**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

فإن مكتب التدقيق الشرعي الخارجي، في يوم الخميس، 02 ربيع الثاني، 1445 الموافق 2023/10/17 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 الشركة 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	<p>تعريفها: يعتبر الخطر الشرعي في المعاملات المالية إذا كان يؤثر سلباً في أنشطة العميل واستثماراتها وسمعته مما يستدعي تجنب الأرباح.</p> <p>معايير التقييم:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	<p>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 العميل.</p> <p>معايير التقييم:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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)

<ul style="list-style-type: none"> • مخالفة سياسة تحصيل الموافقات الشرعية على المنتجات والعمولات الجديدة قبل التعامل بها (من غير وجود مخالفة للشريعة 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. 	
<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>معايير التقييم:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>3</p> <p>المخاطر الشرعية المنخفضة</p>

- 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

