

صندوق عوائد العقاري
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
وتقدير المراجعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023

المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
وتقدير المراجعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 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)
11-7	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)

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

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكتفة

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكتف المرفق لصندوق عوائد العقاري ("الصندوق") كما في 31 مارس 2023، وكذلك بيانات الأرباح أو الخسائر، والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية المرحلية المكتف لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكتف وفقًا للمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكتف بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقًا للمعيار الدولي لمهام المراجعة رقم 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للنشأة". إن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكتف تشمل مبدئياً على توجيهه إستفسارات للموظفين المسؤولين عن المعلومات المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة الفعلية أقل مما هو مطبق في عملية التدقيق وفقًا لمعايير التدقيق الدولي وهي وبالتالي لا تمكننا من التأكيد على أننا على علم بكافة الأحداث الهامة التي من الممكن تحديدها خلال عملية التدقيق، وبناء عليه فإننا لا نبني رأينا على مراجعتنا وفقًا للمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

استنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكتف لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المالية، وفقًا للمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، وبناء على مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكتف متفقة مع الدفاتر المحاسبية للصندوق. كذلك لم يرد إلى علمنا ما يشير إلى وقوع مخالفات خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والنظام الأساسي للصندوق على وجه يثر مادياً في نشاط الصندوق أو في مركزه المالي.

النصف

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

الكويت في: 20 إبريل 2023

صندوق عوائد العقاري
دولة الكويت

بيان المركز المالي المرحلي المكثف (غير مدقق)
كمالي 31 مارس 2023

				إيضاحات	
31 مارس 2022	(مدققة) دینار کویتی	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023	دینار کویتی	
10,661,629	13,025,081	13,025,081	3		الموجودات
868,296	896,180	896,910	4		الموجودات غير المتداولة
<u>11,529,925</u>	<u>13,921,261</u>	<u>13,921,991</u>			عقارات استثمارية
					موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
205,921	69,931	197,178	5		الموجودات المتداولة
-	437,715	-			مدينون وأرصدة مدينة أخرى
<u>5,696,983</u>	<u>3,878,090</u>	<u>3,876,698</u>	<u>6</u>		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<u>5,902,904</u>	<u>4,385,736</u>	<u>4,073,876</u>			نقد ونقد معادل
<u>17,432,829</u>	<u>18,306,997</u>	<u>17,995,867</u>			إجمالي الموجودات
26,814,109	28,624,998	29,397,364	7		حقوق الملكية والمطلوبات
(1,766,993)	(2,480,874)	(2,788,411)			حقوق الملكية
(24,147)	35,965	36,695			رأس المال
<u>(8,768,057)</u>	<u>(8,890,018)</u>	<u>(8,954,149)</u>			احتياطي فروق إشتراكات/ إستردادات وحدات
<u>16,254,912</u>	<u>17,290,071</u>	<u>17,691,499</u>			احتياطي التغير في القيمة العادلة
					خسائر متراكمة
					اجمالي حقوق الملكية
1,177,917	1,016,926	304,368	8		المطلوبات
<u>1,177,917</u>	<u>1,016,926</u>	<u>304,368</u>			المطلوبات المتداولة
<u>17,432,829</u>	<u>18,306,997</u>	<u>17,995,867</u>			دائنون وأرصدة دائنة أخرى
0.606	0.604	0.602	9		إجمالي المطلوبات
					اجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
					صافي قيمة الموجودات للوحدة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 11 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

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

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكتف (غير مدفق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2022	2023	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
222,945	250,188	
174,000	-	
232	20,147	
534	175	
-	23,430	
-	219	5
23	-	
397,734	294,159	

الإيرادات:
إيرادات التأجير
أرباح من بيع عقارات إستثمارية
إيرادات عوائد
أرباح فروقات عملة أجنبية
ربح من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
مخصص خسائر إنتمانية متوقعة - إنفي الغرض منه
إيرادات أخرى

48,620	59,951	
3,527	3,238	
60,359	63,983	14,10
4,024	4,265	14,11
17,619	-	5
134,149	131,437	
263,585	162,722	
9.83	5.68	12

المصاريف:
مصاريف العقارات
مصاريف عمومية وإدارية
أتعاب مدير الصندوق
أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار
مخصص خسائر إنتمانية متوقعة

ربح الفترة
ربحية الوحدة (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 11 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكتففة.

بيان الدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
263,585	162,722
	ربح الفترة
3,993	730
3,993	730
267,578	163,452

الدخل الشامل الآخر للفترة:

بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف:

التغيير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الدخل الشامل الآخر للفترة

مجموع الدخل الشامل للفترة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 11 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

إجمالي حقوق الملكية	احتياطي فروق إيجابي التغير في القيمة العادلة في خسائر متراكمة		رأس المال
	إيجابي التغير في القيمة العادلة في إستردادات وحدات إشتراكات/	دinars كويتي	
16,105,691 (212,502)	(8,819,140) (212,502)	(28,140) -	26,658,279
437,556 (343,411)	-	(1,705,308) (286,691) 225,006	(1,705,308) -
267,578	263,585	- 3,993	724,247 (568,417)
<u>16,254,912</u>	<u>(8,768,057)</u>	<u>(24,147)</u>	<u>26,814,109</u>
17,290,071 (226,853)	(8,890,018) (226,853)	35,965 -	28,624,998
556,716 (91,887)	-	(2,480,874) (368,330) 60,793	(2,480,874) -
163,452	162,722	730	925,046 (152,680)
<u>17,691,499</u>	<u>(8,954,149)</u>	<u>36,695</u>	<u>(2,788,411)</u>
			<u>29,397,364</u>

الرصيد كما في 31 مارس 2022

توزيعات أرباح تقديرية (إيضاخ 13)

إشتراكات خلال الفترة

استردادات خلال الفترة

مجموع الدخل الشامل للفترة

الرصيد كما في 31 مارس 2023

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 11 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف (غير مدفق)
لفترة ثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاحات
2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
263,585	162,722	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(174,000)	-	ربح الفترة
-	(23,430)	تسويات:
(232)	(20,147)	أرباح من بيع عقارات إستثمارية
-	(219)	ربح من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
17,619	-	إيرادات عوائد
106,972	118,926	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة - إنفي الغرض منه
(17,245)	(127,028)	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
960,129	20,550	
1,049,856	12,448	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
2,300,000	-	مدينون وارصدة مدينة أخرى
-	461,145	دانتون وأرصدة دائنة أخرى
232	20,147	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
2,300,232	481,292	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
-	556,716	المحصل من بيع عقارات استثمارية
(343,411)	(825,580)	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(209,962)	(226,268)	إيرادات عوائد مستلمة
(553,373)	(495,132)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
2,796,715	(1,392)	صافي (النفقة) / الزيادة في النقد والنقد معادل
2,900,268	3,878,090	النقد والنقد معادل في بداية الفترة
5,696,983	3,876,698	النقد والنقد معادل في نهاية الفترة
	6	

ان الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 11 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023

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 (مرابحة) وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وطبقاً لسياسة ومخاطر الإستثمار على أن لا يتربّط على مزاولة نشاط المراهنات تقديم تمويل للغير بأية صورة كانت مباشرة أو غير مباشرة.

إن الصندوق خاضع لرقابة 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 عن هيئة أسواق المال بشأن تعديل بعض أحكام أنظمة الاستثمار الجماعي. تمت الموافقة على التغييرات من قبل هيئة أسواق المال في 27 أكتوبر 2022.

مدة الصندوق 5 سنوات من تاريخ الموافقة على تأسيس الصندوق في الجريدة الرسمية ويجب تجديدها لمدة أخرى. تم تجديد مدة الصندوق حتى 28 سبتمبر 2023.

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

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

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المرفقة من قبل مدير الصندوق وأمين الحفظ ومراقب الاستثمار بتاريخ 20 إبريل 2023.

2. أساس الأعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة للصندوق وفقاً لمعايير 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 تختلف من الاستحقاقات العادية المتكررة) التي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج الأعمال لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 ليست بالضرورة مؤشرًا للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2023. المزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى البيانات المالية السنوية المدققة للصندوق للسنة 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 متقدمة مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية السنوية للصندوق للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسرى 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.

استخدام 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.

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.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023

.2 أساس الإعداد (تنمية)

استخدام الأحكام والتقديرات (تنمية)

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 القيمة 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 التراكم، يستخدم الصندوق بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها قبل الإمكان. يتم تصنيف القيمة العادلة إلى مستويات مختلفة ضمن مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بناءً 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

31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023	(مدققة)
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	
12,787,629	12,787,629	13,025,081	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
-	2,030,000	-	إضافات
(2,126,000)	(2,126,000)	-	الاستبعادات
-	333,452	-	التغيير في القيمة العادلة
10,661,629	13,025,081	13,025,081	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

- خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2023، قام الصندوق بتوقيع عقد شراء إيداعي لعقارات استثماري في دولة الكويت بـ مبلغ 1,675,000 دينار كويتي، قام الصندوق بسداد دفعه مقدمة بمبلغ 83,750 دينار كويتي (إيضاح 5). كما في 31 مارس 2023، لم يتم إكمال إجراءات الشراء، وجرى العمل على إكمال تلك الإجراءات وتحويل ملكية العقار لصالح الصندوق.

- تشمل العقارات الاستثمارية عقارات بقيمة دفترية تبلغ 3,436,000 دينار كويتي مقامة على أراضي مستأجرة من الهيئة العامة للصناعات. بالإضافة إلى ذلك، فإن العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 1,626,081 دينار كويتي مبنية على أراضي مستأجرة من حكومة دبي.

- خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ولاعراض 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

31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023	(مدققة)
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	
868,296	896,180	896,910	محفظة استثمارية - عملة أجنبية

.5 مدينون وأرصدة مدينة أخرى

31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023	(مدققة)
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	
386,036	252,197	261,448	إيرادات تأجير مستحقة
(257,212)	(251,988)	(251,769)	*مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
128,824	209	9,679	صافي إيرادات تأجير مستحقة
20,000	-	83,750	دفعه مقدمة لشراء عقار استثماري (إيضاح 3)
57,097	69,722	103,749	أخرى
205,921	69,931	197,178	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023

5. مدينون وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

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

31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023	
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	(مدققة)
239,593	239,593	251,988	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
17,619	12,395	-	المحمل على الفترة/ السنة
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(219)</u>	مخصص إنتقى الغرض منه
<u>257,212</u>	<u>251,988</u>	<u>251,769</u>	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

6. نقد ونقد معادل

31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023	
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	(مدققة)
5,696,983	1,078,090	3,876,698	نقد في الصندوق ولدى البنوك
<u>-</u>	<u>2,800,000</u>	<u>-</u>	وديعة بنكية قصيرة الأجل
<u>5,696,983</u>	<u>3,878,090</u>	<u>3,876,698</u>	

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 أسمية 1 دينار كويتي للوحدة. كما في 31 مارس 2023، يتكون رأس مال الصندوق المصدر من 29,397,364 وحدة (31 ديسمبر 2022: 26,814,109 وحدة، 31 مارس 2022: 28,624,998 وحدة، 31 مارس 2023: 3,876,698 وحدة).

8. دانون وأرصدة دانة أخرى

31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023	
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	(مدققة)
121,498	17,451	87,077	أتعاب مدير الصندوق المستحقة (إيضاح 14)
11,657	4,386	4,360	أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة (إيضاح 14)
873,385	<u>-</u>	<u>-</u>	دفعات مقدمة عن إشتراكات وحدات
38,139	<u>-</u>	<u>-</u>	مستحق إلى مدير الصندوق (إيضاح 14)
13,914	746	1,331	توزيعات أرباح مستحقة
41,992	76,827	66,301	تأمينات مستردة وإيجارات مقبوضة مقدماً
15,186	15,192	8,102	مستحق إلى حملة الوحدات
43,907	63,752	33,758	مصاريف مستحقة
5,535	830,655	96,962	إستردادات مستحقة
12,704	7,917	6,477	ذمم دانة أخرى
<u>1,177,917</u>	<u>1,016,926</u>	<u>304,368</u>	

9. صافي قيمة الموجودات للوحدة

31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023	
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	(مدققة)
17,432,829	18,306,997	17,995,867	مجموع الموجودات (دينار كويتي)
(1,177,917)	(1,016,926)	(304,368)	مجموع المطلوبات (دينار كويتي)
16,254,912	17,290,071	17,691,499	صافي الموجودات (دينار كويتي)
26,814,109	28,624,998	29,397,364	عدد الوحدات القائمة (وحدات)
0.606	0.604	0.602	صافي قيمة الموجودات للوحدة (دينار كويتي)

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023

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، ينفاذى 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 للرسوم 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.

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		ربح الفترة (دينار كويتي)
2022	2023	متوسط عدد الوحدات القائمة (وحدة)
263,585	162,722	
26,814,109	28,633,580	
9.83	5.68	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 31 مارس 2023، قام الصندوق بتوزيع أرباح بمبلغ 226,853 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 886,986 دينار كويتي، 31 مارس 2022: 212,502 دينار كويتي).

14. الإصلاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة
تتمثل 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)	31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
868,296	896,180	896,910	
33,062	-	9,029	
-	437,715	-	
121,498	17,451	87,077	
11,657	4,386	4,360	
38,139	-	-	

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
60,359	63,983
4,024	4,265

كما في 31 مارس 2023، بلغ عدد الوحدات المكتتب بها من قبل مدير الصندوق 771,782 وحدة (31 ديسمبر 2022: 771,782 وحدة، 31 مارس 2022: 771,782 وحدة) تمثل نسبة 2.63% (31 ديسمبر 2022: 2.70%， 31 مارس 2022: 2.88%) من رأس مال الصندوق.

بيان المركز المالي المرحلي المكتف:

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
مدينون وأرصدة مدينة أخرى – إيرادات تأجير مستحقة
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
أتعاب مدير الصندوق المستحقة (ايضاح 8)
أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة (ايضاح 8)
مستحق إلى مدير الصندوق (ايضاح 8)

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكتف:

أتعاب مدير الصندوق
أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
لفترة ثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023

15. قياس القيمة العادلة

إن تفصيل مستويات قياس القيمة العادلة هو كما يلي:

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

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

الإجمالي	المستوى 2	المستوى 1	2023 مارس 31
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	
896,910	896,910	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - محفظة استثمارية - عملة أجنبية
896,910	896,910	-	
الإجمالي	المستوى 2	المستوى 1	31 ديسمبر 2022 (مدقة)
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	
896,180	896,180	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - محفظة استثمارية - عملة أجنبية
437,715	-	437,715	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - أوراق مالية مسيرة
1,333,895	896,180	437,715	
الإجمالي	المستوى 2	المستوى 1	2022 مارس 31
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	
868,296	868,296	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - محفظة استثمارية - عملة أجنبية
868,296	868,296	-	

خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2023، لم يكن هناك تحويلات بين مستويات القياس للقيمة العادلة.

الموافق: 2023/04/20

السادة/ حملة وحدات صندوق عوائد العقاري المحترمون

**الموضوع: التقرير النهائي للتدقيق الشرعي الخارجي
عن الفترة المالية 2023/01/01-2023/03/31**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

فإن مكتب التدقيق الشرعي الخارجي، في يوم الخميس، 29 رمضان، 1444 الموافق 2023/04/20 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 تفيذها 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 اعمال هذا التقرير.
- الاطلاع على تقرير وحدة التدقيق الشرعي الداخلي.
- تقييم كفاءة وفعالية إجراءات إدارة المخاطر الشرعية.
- تقييم مدى الالتزام 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)

خامساً: 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:

تصنيف المخاطر	م	تعريف المخاطر الشرعية وصورها
المخاطر الشرعية العالية	1	<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 المحمرة 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 مخالف 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.
المخاطر الشرعية المتوسطة	2	<p>تعريفها: وهي التي تؤثر في المعاملة ولكن لا تؤدي إلى بطانتها، بل يمكن إمساؤها 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 المواقف 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. 	المخاطر الشرعية المنخفضة	3

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

سابعاً: المرجعية الشرعية المتبعة:

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

ثامناً: الرأي النهائي والتوصيات:

- بعد الاطلاع على المعاملات والعقود والأنشطة وتعاملات الأوراق المالية التي نفذت من قبل الجهات المسئولة 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