

صندوق عوائد العقاري  
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)  
وتقرير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024

الصفحات

المحتويات

1	تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
2	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
3	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
4	بيان الدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
6	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
11-7	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

السادة/ شركة أعيان للإجارة والاستثمار- ش.م.ك. (عامّة) - مدير الصندوق  
صندوق عوائد العقاري  
دولة الكويت

### تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

#### مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لصندوق عوائد العقاري ("الصندوق") كما في 30 يونيو 2024، وكذلك بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع، وبيان الدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع، وبيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع لفترة السنة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء إستنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة 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 ميدنياً 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 نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

#### الإستنتاج

إستناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة 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 المجمعة متفقة مع الدفاتر المحاسبية للصندوق. كذلك لم يرد إلى علمنا ما يشير إلى وقوع مخالفات خلال فترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024 لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والنظام الأساسي للصندوق على وجه يؤثر مادياً في نشاط الصندوق أو في مركزه المالي المجمع.



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

الكويت في: 17 يوليو 2024

30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	30 يونيو 2024	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
				الموجودات
				الموجودات غير المتداولة
14,859,870	15,003,052	15,065,447	3	عقارات استثمارية
898,368	841,101	840,827	4	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<u>15,758,238</u>	<u>15,844,153</u>	<u>15,906,274</u>		
				الموجودات المتداولة
321,043	144,254	178,787	5	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
2,561,016	2,121,531	1,324,310	6	نقد ونقد معادل
<u>2,882,059</u>	<u>2,265,785</u>	<u>1,503,097</u>		
<u>18,640,297</u>	<u>18,109,938</u>	<u>17,409,371</u>		إجمالي الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
29,427,934	27,585,250	28,101,652	7	رأس المال
(2,800,519)	(2,070,553)	(2,275,955)		إحتياطي فروق إشتراكات/ إشتراكات وحدات
38,153	58,543	58,269		إحتياطي التغير في القيمة العادلة
(8,895,198)	(8,910,893)	(8,956,095)		خسائر متراكمة
<u>17,770,370</u>	<u>16,662,347</u>	<u>16,927,871</u>		إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
				المطلوبات المتداولة
869,927	1,447,591	481,500	8	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
<u>869,927</u>	<u>1,447,591</u>	<u>481,500</u>		إجمالي المطلوبات
<u>18,640,297</u>	<u>18,109,938</u>	<u>17,409,371</u>		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
0.604	0.604	0.602	9	صافي قيمة الموجودات للوحدة

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

(A3)haswary

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

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات
2023	2024	2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
525,937	586,905	275,749	296,310	
134,665	62,395	134,665	62,395	3
23,430	-	-	-	
31,613	11,438	11,466	6,600	
364	(85)	189	(563)	
716,009	660,653	422,069	364,742	
120,836	108,977	60,885	57,225	
8,394	14,922	5,156	7,751	
130,622	125,591	66,639	63,385	14+10
8,708	8,373	4,443	4,226	14+11
(7,198)	6,673	(6,979)	3,526	5
261,362	264,536	130,144	136,113	
454,647	396,117	291,925	228,629	
15.67	14.23	9.93	8.14	12

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

بيان الدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2023	2024	2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
454,647	396,117	291,925	228,629
ربح الفترة			
<p>(الخسارة الشاملة) / الدخل الشامل الآخر للفترة: بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع: التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة) / الدخل الشامل الآخر للفترة مجموع الدخل الشامل للفترة</p>			
2,188	(274)	1,458	(2,052)
2,188	(274)	1,458	(2,052)
456,835	395,843	293,383	226,577

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (مصر ملحق)  
لفترة السبعة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024

إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي	خسائر مترجمة دينار كويتي	إحتياطي التغير في القيمة العادية دينار كويتي	إحتياطي فروق إشترادات/ إستثمارات وحدات دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
17,290,071	(8,890,018)	35,965	(2,480,874)	28,624,998
(459,827)	(459,827)	-	-	-
1,153,367	-	-	(759,652)	1,913,019
(670,076)	-	-	440,007	(1,110,083)
456,835	454,647	2,188	-	-
17,770,370	(8,895,198)	38,153	(2,800,519)	29,427,934
16,662,347	(8,910,893)	58,543	(2,070,553)	27,585,250
(441,319)	(441,319)	-	-	-
350,603	-	-	(231,559)	582,162
(39,603)	-	-	26,157	(65,760)
395,843	396,117	(274)	-	-
16,927,871	(8,956,095)	58,269	(2,275,955)	28,101,652

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

الرصيد كما في 1 يناير 2023  
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 13)  
إشترادات خلال الفترة  
إشترادات خلال الفترة  
مجموع الدخل الشامل للفترة  
الرصيد كما في 30 يونيو 2023

الرصيد كما في 1 يناير 2024  
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 13)  
إشترادات خلال الفترة  
إشترادات خلال الفترة  
مجموع الدخل الشامل / الدخل الشامل للفترة  
الرصيد كما في 30 يونيو 2024

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات	
2023	2024		
دينار كويتي	دينار كويتي		
454,647	396,117		<b>الأنشطة التشغيلية:</b>
			ربح الفترة
			تسويات:
(134,665)	(62,395)	3	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(23,430)	-		ربح من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(31,613)	(11,438)		أرباح ودائع
(7,198)	6,673	5	مخصص (رد مخصص) خسائر إئتمانية متوقعة
257,741	328,957		
			<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>
(243,914)	(41,206)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
101,301	257,945		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
115,128	545,696		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			<b>الأنشطة الاستثمارية:</b>
(1,700,124)	-	3	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
461,145	-		المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
31,613	11,438		أرباح ودائع مستلمة
(1,207,366)	11,438		صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
			<b>الأنشطة التمويلية:</b>
1,153,367	350,603		المحصل من الإشتراكات
(918,550)	(1,273,815)		المدفوع للإستردادات
(459,653)	(431,143)		توزيعات أرباح مدفوعة
(224,836)	(1,354,355)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(1,317,074)	(797,221)		صافي النقص في نقد ونقد معادل
3,878,090	2,121,531		نقد ونقد معادل في بداية الفترة
2,561,016	1,324,310	6	نقد ونقد معادل في نهاية الفترة

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



إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024

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 الإستثمار.
- يهدف الصندوق إلى تحقيق أرباح رأسمالية وتقديرية والقيام بدفع العوائد والأرباح النقدية شهرياً من خلال استثمار رأس مال الصندوق في تأجير وشراء وبيع (متاجرة) وتطوير العقارات المدرة وغير المدرة للدخل داخل وخارج دولة الكويت كما يهدف الصندوق إلى استثمار فائض الأموال المتاحة في شراء وبيع الأوراق المالية (أسهم وصكوك) الصادرة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية أو استثمارها في استثمارات قصيرة الأجل (مربحة) وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وطبقاً لسياسة ومخاطر الإستثمار على أن لا يترتب على مزاولة نشاط المربحات 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 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، 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 اعيان للإجارة والاستثمار - ش.م.ك. (عامّة) هي مدير الصندوق.
- أمين الحفظ ومراقب الإستثمار هو الشركة الخليجية لحفظ الأوراق المالية - ش.م.ك. (مفقلة).
- تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة من قبل مدير الصندوق وأمين الحفظ ومراقب الإستثمار بتاريخ 17 يوليو 2024.

تتضمن المعلومات المالية المجمعة المعلومات المالية للصندوق وللشركات التابعة التالية:

الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	نسبة الملكية		اسم الشركة المتابعة
		31 ديسمبر 2023 (مدققة) %	30 يونيو 2024 %	
بيع وشراء الأراضي والعقارات - إيجار وأستئجار الأراضي والعقارات	دولة الكويت	100	100	شركة صندوق عوائد العقاري ش.ش.و.

2. أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2024. للمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة السنوية المدققة للصندوق للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

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

التغيرات في معلومات السياسات المحاسبية المادية

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من قبل الصندوق

إن معلومات السياسات المحاسبية المادية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتفق مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للصندوق للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، باستثناء تطبيق معايير جديدة تسري اعتباراً من 1 يناير 2024. لم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم صدوره ولم يسر مفعوله بعد. يتم تطبيق العديد من التعديلات لأول مرة في 2024، غير أنه ليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للصندوق.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024

2. أساس الإعداد (تتمة)

التغيرات في معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من قبل الصندوق (تتمة)

ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7).

في مايو 2023، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) ببيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) الأدوات المالية: إفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافية عن هذه الترتيبات. إن الغرض من متطلبات الإفصاح في التعديلات هو مساعدة مستخدمي المعلومات المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة. توضح قواعد الانتقال أنه ليس مطلوباً من المنشأة تقديم الإفصاحات في أي فترات مرحلية في سنة التطبيق المبدئي للتعديلات.

لم يكن للتعديلات أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للصندوق.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16): التزامات الإيجار في عمليات البيع وإيجار البيع

في سبتمبر 2022، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 لتحديد المتطلبات التي يستخدمها البائع المستأجر لقياس التزام الإيجار الناشئ عن معاملة البيع وإيجار البيع، لضمان عدم إدراج البائع المستأجر لأي مبلغ من الربح أو الخسارة التي تتعلق بحق الاستخدام الذي تحتفظ به.

لم يكن للتعديلات أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للصندوق.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات كمطلوبات متداولة أو غير متداولة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 وأكتوبر 2022 تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمطلوبات متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات: • المقصود بالحق في تأجيل السداد،

• وجوب توافر حق التأجيل في نهاية فترة التقرير،

• أن التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة منشأة ما لحقها في التأجيل،

• أنه فقط إذا كان هناك مشتق ضمني في التزام قابل للتحويل يمثل بحد ذاته أداة حقوق ملكية فإن شروط الالتزام لن تؤثر على تصنيفه.

بالإضافة إلى ذلك، تم تقديم مطلب يقضي بأنه يجب على المنشأة الإفصاح عندما يتم تصنيف الالتزام الناشئ عن اتفاقية القرض على أنه غير متداول ويكون حق المنشأة في تأجيل السداد مشروطاً بالامتثال للتعهدات المستقبلية في غضون اثني عشر شهراً.

لم يكن للتعديلات أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للصندوق.

3. عقارات استثمارية

(مدققة)			
30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2023	30 يونيو 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
13,025,081	13,025,081	15,003,052	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
1,700,124	1,700,125	-	إضافات
134,665	277,846	62,395	التغير في القيمة العادلة
14,859,870	15,003,052	15,065,447	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

- تشمل العقارات الاستثمارية عقارات بقيمة دفترية تبلغ 3,561,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 3,498,000 دينار كويتي، 30 يونيو 2023: 3,498,000 دينار كويتي)، مقامة على أراضي مستأجرة من الهيئة العامة للصناعة. بالإضافة إلى ذلك، فإن العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 1,778,447 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 1,785,052 دينار كويتي، 30 يونيو 2023: 1,721,870 دينار كويتي) مبنية على أراضي مستأجرة من حكومة دبي.

- 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.

4. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

(مدققة)			
30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2023	30 يونيو 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
898,368	841,101	840,827	محفظة استثمارية - عملة أجنبية (إيضاح 14)

إيضاحات حول المعلومات المالية المرشحة المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024

5. مدينون وأرصدة مدينة أخرى			
30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	30 يونيو 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
62,504	67,549	75,986	صافي إيرادات تأجير مستحقة
150,000	-	-	دفعة مقدمة لشراء عقار استثماري
108,539	76,705	102,801	أخرى
321,043	144,254	178,787	

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

6. نقد ونقد معادل			
30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	30 يونيو 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
251,988	251,988	253,944	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
-	1,956	6,673	المحمل خلال الفترة/ السنة
(7,198)	-	-	مخصص إنقضى الغرض منه
244,790	253,944	260,617	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

7. رأس المال			
30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	30 يونيو 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,061,016	2,121,531	1,324,310	نقد في الصندوق ولدى البنوك
1,500,000	-	-	ودائع قصيرة الأجل
2,561,016	2,121,531	1,324,310	

إن ودائع قصيرة الأجل بالدينار الكويتي ومودعة لدى بنك محلي. إن معدل الفائدة الفعلي على الودائع قصيرة الأجل في 30 يونيو 2023 بلغ 4.5%، إن الودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق أقل من ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع.

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 يونيو 2024، يتكون رأس مال الصندوق المصدر من 28,101,652 وحدة (31 ديسمبر 2023: 27,585,250 وحدة، 30 يونيو 2023: 29,427,934 وحدة) بقيمة اسمية 1 دينار كويتي للوحدة.

8. دائنون وأرصدة دائنة أخرى			
30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	30 يونيو 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
155,578	79,486	187,016	أتعاب مدير الصندوق المستحقة (إيضاح 14)
8,803	4,613	8,373	أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة (إيضاح 14)
-	2,500	88,630	دفعات مقدمة عن إشتراكات وحدات
920	4,437	14,613	توزيعات أرباح مستحقة
67,011	65,319	68,189	تأمينات مستردة وإيجارات مقبوضة مقدماً
8,112	7,886	7,727	مستحق إلى حملة الوحدات
39,651	33,877	41,124	مصاريف مستحقة
582,181	1,241,094	6,882	إستردادات مستحقة
7,671	8,379	58,946	ذمم دائنة أخرى
869,927	1,447,591	481,500	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024

9. صافي قيمة الموجودات للوحدة

(مدققة)			
30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2023	30 يونيو 2024	
18,640,297	18,109,938	17,409,371	مجموع الموجودات (دينار كويتي)
(869,927)	(1,447,591)	(481,500)	مجموع المطلوبات (دينار كويتي)
17,770,370	16,662,347	16,927,871	صافي الموجودات (دينار كويتي)
29,427,934	27,585,250	28,101,652	عدد الوحدات القائمة (وحدات)
0.604	0.604	0.602	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 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.

12. ربحية الوحدة

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2023	2024	2023	2024	
454,647	396,117	291,925	228,629	ربح الفترة (دينار كويتي)
29,018,257	27,843,451	29,398,708	28,101,652	متوسط عدد الوحدات القائمة (وحدة)
15.67	14.23	9.93	8.14	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 يونيو 2024، قام الصندوق بتوزيع أرباح بمبلغ 441,319 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 925,055 دينار كويتي، 30 يونيو 2023: 459,827 دينار كويتي).

14. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع حاملي الوحدات، مدير الصندوق وأمين الحفظ ومراقب الاستثمار. إن أسعار وشروط هذه المعاملات بحكمها النظام الأساسي للصندوق، أو أنه بالنسبة للأمور التي لا يحكمها النظام الأساسي يتم الموافقة عليها من قبل مدير الصندوق. إن الأرصد والمعاملات مع الأطراف ذات صلة هي كما يلي:

(مدققة)			
30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2023	30 يونيو 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:
898,368	841,101	840,827	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
61,435	66,368	75,558	مدينون وأرصدة مدينة أخرى - إيرادات تأجير مستحقة
155,578	79,486	187,016	أتعاب مدير الصندوق المستحقة (إيضاح 8)
8,803	4,613	8,373	أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة (إيضاح 8)

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2023	2024	2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
130,622	125,591	66,639	63,385	أتعاب مدير الصندوق
8,708	8,373	4,443	4,226	أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار

كما في 30 يونيو 2024، بلغ عدد الوحدات المكتتب بها من قبل مدير الصندوق 771,782 وحدة (31 ديسمبر 2023: 771,782 وحدة، 30 يونيو 2023: 1,101,307 وحدة) تمثل نسبة 2.75% (31 ديسمبر 2023: 2.80%، 30 يونيو 2023: 3.74%) من رأس مال الصندوق.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024

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 يونيو 2024**

المستوى 1	المستوى 2	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	840,827	840,827

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - محفظة استثمارية - عملة أجنبية

**31 ديسمبر 2023 (مدققة)**

المستوى 1	المستوى 2	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	841,101	841,101

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - محفظة استثمارية - عملة أجنبية

**30 يونيو 2023**

المستوى 1	المستوى 2	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	898,368	898,368

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - محفظة استثمارية - عملة أجنبية

خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2024، لم يكن هناك تحويلات بين مستويات القياس للقيمة العادلة.

الموافق: 2024/07/17

السادة/ حملة وحدات صندوق عوائد العقاري المحترمون

**الموضوع: التقرير النهائي للتدقيق الشرعي الخارجي  
عن الفترة المالية 2024/06/30-2024/04/01**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

فإن مكتب التدقيق الشرعي الخارجي، في يوم الاربعاء، 11 محرم، 1446هـ الموافق 17 يوليو 2024م 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	<p><b>تعريفها:</b> يعتبر الخطر الشرعي في المعاملات المالية إذا كان يؤثر سلباً في أنشطة العمل واستثماراتها وسمعته مما يستدعي تجنب الأرباح.</p> <p><b>معايير التقييم:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• تجنب الإيرادات المحرمة التي حققتها المؤسسة.</li> <li>• مخالفة الإجراءات المعتمدة للمعاملات من الناحية الشرعية.</li> <li>• عدم تنفيذ قرارات هيئة الرقابة الشرعية أو تعليمات الجهات الرقابية المتعلقة بالجانب الشرعي وأن يؤثر ذلك على الجانب المالي.</li> <li>• الإضرار الجسيم بسمعة المؤسسة نتيجة نشاط مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية.</li> <li>• مخالفة المؤسسة لسياسة عرض العقود الجديدة أو المعدلة على هيئة الرقابة الشرعية وكان في هذه العقود مخالفات شرعية.</li> <li>• الاستمرار دون تصويب مخالفة ذات مخاطر متوسطة لأكثر من ستة أشهر.</li> </ul>
2	المخاطر الشرعية المتوسطة	<p><b>تعريفها:</b> وهي التي تؤثر في المعاملة ولكن لا تؤدي إلى بطلانها، بل يمكن إمضاؤها مع تخليصها مما يؤثر عليها، وقد تستدعي تقنية الأرباح المحصلة، وقد لا تستدعي، وقد تؤثر على سمعة العمل.</p> <p><b>معايير التقييم:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• تأثير محدود على أرباح بعض المعاملات نتيجة خطأ شرعي في تنفيذها.</li> <li>• مخالفة الإجراءات المعتمدة دون التأثير على النواحي الشرعية للمعاملات.</li> <li>• التأثير المحدود على سمعة المؤسسة نتيجة لدخولها في أنشطة مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية من غير تأثير مالي.</li> <li>• مخالفة المؤسسة لسياسة عرض العقود الجديدة أو المعدلة على هيئة الرقابة الشرعية (ولم يكن في العقود أو التعديل مخالفة شرعية)</li> </ul>

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