

صندوق عوائد العقاري
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
وتقرير المراجعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
وتقرير المراجعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

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

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 31 مارس 2025، 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 الثلاثة اشهر 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 استنتاج 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 المجمعة 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 نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج

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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025، 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 المجمع.

فيصل صقر الصقر

مراقب حسابات ترخيص رقم 172 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه



الكويت في: 21 إبريل 2025

صندوق عوائد العقاري
دولة الكويت

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 31 مارس 2025

إيضاحات	31 مارس 2025 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	31 مارس 2024 دينار كويتي
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
3	13,307,000	14,360,848	15,003,052
4	851,029	845,711	842,879
	500	-	-
	14,158,529	15,206,559	15,845,931
الموجودات المتداولة			
5	90,196	112,313	174,958
	2,756,525	2,055,398	1,207,454
	2,846,721	2,167,711	1,382,412
	17,005,250	17,374,270	17,228,343
إجمالي الموجودات			
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
6	26,787,905	27,973,396	27,585,250
	(1,755,043)	(2,224,413)	(2,070,553)
	103,807	98,489	60,321
	(8,847,666)	(8,949,544)	(8,962,018)
	16,289,003	16,897,928	16,613,000
المطلوبات			
المطلوبات المتداولة			
7	716,247	476,342	615,343
	716,247	476,342	615,343
	17,005,250	17,374,270	17,228,343
8	0.608	0.604	0.602
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات			
صافي قيمة الموجودات للوحدة			

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

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 المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاحات	
2024	2025		
دينار كويتي	دينار كويتي		
290,595	261,518		الإيرادات:
4,838	7,136		إيرادات التأجير
478	(2,725)		أرباح ودائع
-	181,864	3	(خسائر) / أرباح فروقات عملة أجنبية
295,911	447,793		ربح من بيع عقار استثماري
51,752	51,462		المصاريف:
5,896	3,976		مصاريف العقارات
62,206	60,486	13.9	مصاريف عمومية وإدارية
5,422	5,307	13.10	أتعاب مدير الصندوق
3,147	12,390	5	أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار
128,423	133,621		مخصص خسائر إنتمائية متوقعة
167,488	314,172		ربح الفترة
6.07	11.73	11	ربحية الوحدة (فلس)

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

بيان الدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
167,488	314,172	ربح الفترة
		الدخل الشامل الآخر للفترة:
1,778	5,318	بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:
1,778	5,318	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
169,266	319,490	الدخل الشامل الآخر للفترة
		مجموع الدخل الشامل للفترة

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

إجمالي دينار كويتي	خسائر مترجمة دينار كويتي	إحتياطي التغير في القيمة العادلة دينار كويتي	إحتياطي فروق إشتراكات/ إشتراكات وحدات دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
16,662,347 (218,613) 169,266 16,613,000	(8,910,893) (218,613) 167,488 (8,962,018)	58,543 - 1,778 60,321	(2,070,553) - - (2,070,553)	27,585,250 - - 27,585,250	الرصيد كما في 1 يناير 2024 توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 12) مجموع الدخل الشامل للفترة الرصيد كما في 31 مارس 2024
16,897,928 (212,294) 203,676 (919,797) 319,490 16,289,003	(8,949,544) (212,294) - - 314,172 (8,847,666)	98,489 - - - 5,318 103,807	(2,224,413) - (133,497) 602,867 - (1,755,043)	27,973,396 - 337,173 (1,522,664) - 26,787,905	الرصيد كما في 1 يناير 2025 توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 12) إشتراكات خلال الفترة إشتراكات خلال الفترة مجموع الدخل الشامل للفترة الرصيد كما في 31 مارس 2025

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاحات	
2024	2025		
دينار كويتي	دينار كويتي		
167,488	314,172		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(4,838)	(7,136)		ربح الفترة
-	(181,864)	3	تسويات:
3,147	12,390	5	أرباح ودائع
165,797	137,562		ربح من بيع عقار استثماري
			مخصص خسائر إنتمائية متوقعة
(33,851)	9,728		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
399,675	236,651		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
531,621	383,941		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
-	1,235,712	3	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
4,838	7,136		المحصل من بيع عقار استثماري
4,838	1,242,848		أرباح ودائع مستلمة
			التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
-	203,676		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(1,234,212)	(920,547)		المحصل من الإشتراكات
(216,324)	(208,791)		المدفوع للإستردادات
(1,450,536)	(925,662)		توزيعات أرباح مدفوعة
(914,077)	701,127		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
2,121,531	2,055,398		صافي الزيادة / (النقص) في نقد لدى البنوك
1,207,454	2,756,525		نقد لدى البنوك في بداية الفترة
			نقد لدى البنوك في نهاية الفترة
كان لدى الصندوق المعاملات الغير نقدية التالية خلال الفترة وهي لا تظهر في بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع:			
2024	2025		
دينار كويتي	دينار كويتي		
-	(500)		إستثمار في شركة زميلة
-	500		دائنون وأرصدة دائنة أخرى

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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

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 المدرجة وغير المدرجة 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 الاستثمار على أن لا يترتب على مزاوله نشاط المراهبات تقديم تمويل للغير بأية صورة كانت مباشرة أو غير مباشرة.

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

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

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

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

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

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

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة من قبل مدير الصندوق وأمين الحفظ ومراقب الاستثمار بتاريخ 21 إبريل 2025.

تتضمن المعلومات المالية المجمعة المعلومات المالية للصندوق وللشركات التابعة التالية:

الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	نسبة الملكية			إسم الشركة التابعة
		(مدققة)			
		31 مارس 2024	31 ديسمبر 2024	31 مارس 2025	
		%	%	%	
بيع وشراء الأراضي والعقارات – إيجار وأستئجار الأراضي والعقارات	دولة الكويت	100	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 المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية سنوية كاملة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية. في رأي إدارة الصندوق، تم إدراج كافة التعديلات (التي تتألف من الاستحقاقات العادية المتكررة) التي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج الأعمال لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2025. للمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة السنوية المدققة للصندوق للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

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 المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتفق مع تلك المتبعة في إعداد المعلومات المالية المجمعة السنوية للصندوق للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، باستثناء تطبيق معايير جديدة تسري اعتباراً من 1 يناير 2025. 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 2025، غير أنه ليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للصندوق.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

2. أساس الإعداد (تتمة)

التغيرات في معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من قبل الصندوق (تتمة)

عدم قابلية العملات للتحويل (تعديل على معيار المحاسبة الدولي 21)

في 15 أغسطس 2023 أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً بشأن عدم قابلية العملات للتحويل كتعديل على معيار المحاسبة الدولي 21 تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية (التعديلات). نشأت تلك التعديلات نتيجة لاقتراح تلقتته لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية بشأن تحديد سعر الصرف في حالة عدم قابلية العملات للتحويل على المدى الطويل. إذ إنه قبل إصدار التعديلات، لم يتضمن معيار المحاسبة الدولي 21 متطلبات تحديد سعر الصرف عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل إلى عملة أخرى، مما أدى إلى تنوع الممارسات المتبعة.

وقد أوصت اللجنة بأن يعمل مجلس معايير المحاسبة الدولية على تضيق نطاق التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 لمعالجة هذه المشكلة. وبعد مزيد من المداولات، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية مسودة للتعديلات المرتبطة بالتعديلات المقترحة على معيار المحاسبة الدولي 21 وتم إصدار التعديلات النهائية في أغسطس 2023.

تتضمن التعديلات متطلبات تقييم مدى إمكانية تحويل العملة مقابل عملة أخرى من عدمها. وتتطلب التعديلات من المنشأة تقدير سعر الصرف الفوري عندما يتوصل الصندوق إلى عدم قابلية العملة للتحويل إلى عملة أخرى.

تطبيق سياسات محاسبية جديدة

استثمار في شركة زميلة

الشركة الزميلة هي شركة يمارس الصندوق تأثيراً جوهرياً عليها لكنها ليست شركة تابعة ولا تمثل حصة في مشروع مشترك. إن التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها لكنه ليس سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات.

تدرج النتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة في هذه البيانات المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية في المحاسبة باستثناء إذا كانت الاستثمارات مصنفة كاستثمارات محتفظ بها للبيع حيث يتم قياسها في هذه الحالة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 5: الموجودات المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف مبدئياً بالاستثمار في شركة زميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة ويتم تعديله لاحقاً للاعتراف بحصة الصندوق في الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة. عندما تتجاوز حصة الصندوق في خسائر شركة زميلة حصة الصندوق في تلك الشركة الزميلة، يتوقف الصندوق عن الاعتراف بحصته في الخسائر الإضافية. يتم الاعتراف بخسائر إضافية فقط بحدود تكبد الصندوق لالتزامات قانونية أو متوقعة أو أنها أجرت دفعات نيابة عن الشركة الزميلة.

إن أي زيادة في تكلفة امتلاك حصة الصندوق عن صافي القيمة العادلة المحددة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة للشركة الزميلة المسجلة بتاريخ الاستحواذ يتم الاعتراف بها كشهرة، والتي يتم إثباتها من ضمن القيمة الدفترية للاستثمار. يتم الاعتراف في الحال في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع بأي زيادة، بعد إعادة التقدير لحصة الصندوق في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة عن تكلفة الامتلاك.

يقوم الصندوق بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في شركة زميلة. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم اختبار القيمة الدفترية الكاملة للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) لتحديد الانخفاض في القيمة وذلك وفق معيار المحاسبة الدولي 36: "انخفاض قيمة الموجودات" كاصل واحد من خلال مقارنة قيمته القابلة للاسترداد (القيمة التشغيلية والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أعلى) بقيمته الدفترية. تشكل أي خسارة للانخفاض في القيمة جزءاً من القيمة الدفترية للاستثمار. أي عكس لخسارة الانخفاض في القيمة هذه يتم الاعتراف به وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 36 وذلك بمقدار الزيادة اللاحقة في القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار.

عندما يتعامل الصندوق مع شركته الزميلة، فإن الأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات مع الشركة الزميلة يتم الاعتراف بها في البيانات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للصندوق فقط بحدود الحصة في الشركة الزميلة التي ليس لها علاقة بالصندوق.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة بتاريخ المركز المالي المجمع للصندوق أو بتاريخ مبكر لا يزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ المركز المالي المجمع للصندوق. يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركة الزميلة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي يطبقها الصندوق. وحيثما يكون ذلك عملياً فإنه يتم إدخال تعديلات بآثار العمليات المهمة أو الأحداث الأخرى التي أجريت بين تاريخ المركز المالي المجمع للشركة الزميلة وتاريخ المركز المالي المجمع للصندوق.

عندما يتوقف الصندوق عن استخدام طريقة حقوق الملكية نتيجة استبعاد الاستثمار في شركة زميلة، يجب على الصندوق المحاسبة عن جميع المبالغ المعترف بها سابقاً في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع فيما يتعلق بالاستثمار في شركة زميلة على نفس الأساس كما لو كان مطلوباً إذا استبعدت الشركة المستثمر فيها الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة مباشرة. لذلك، إذا تمت إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر من قبل الشركة المستثمر فيها إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة، يقوم الصندوق بإعادة تصنيف الربح أو الخسارة من بيان حقوق الملكية المجمع إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع (كتعديل إعادة تصنيف) عند إيقاف طريقة حقوق الملكية.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

3. عقارات استثمارية

31 مارس 2024	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	31 مارس 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
15,003,052	15,003,052	14,360,848	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	(785,940)	(1,053,848)	استيعادات
-	143,736	-	التغير في القيمة العادلة
15,003,052	14,360,848	13,307,000	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

- تشمل العقارات الاستثمارية عقارات بقيمة دفترية تبلغ 3,561,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 3,561,000 دينار كويتي، 31 مارس 2024: 3,498,000 دينار كويتي)، مقامة على أراضي مستأجرة من الهيئة العامة للصناعة. بالإضافة إلى ذلك، تتضمن العقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2024 عقار استثماري بمبلغ 1,053,848 دينار كويتي (31 مارس 2024: 1,785,052 دينار كويتي) مبنية على أراضي مستأجرة من حكومة دبي.

- خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2025، قام الصندوق ببيع عقار استثماري قائم على أرض مستأجرة من حكومة دبي. بمبلغ 1,235,712 دينار كويتي، مما نتج عنه ربح بمبلغ 181,864 دينار كويتي.

4. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 مارس 2024	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	31 مارس 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
842,879	845,711	851,029	محفظة استثمارية - عملة أجنبية (إيضاح 13)

5. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

31 مارس 2024	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	31 مارس 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
56,348	75,433	59,175	صافي إيرادات تأجير مستحقة
118,610	36,880	31,021	أخرى
174,958	112,313	90,196	

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

31 مارس 2024	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	31 مارس 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
253,944	253,944	241,879	الرصيد في بداية الفترة / السنة
3,147	-	12,390	المحمل على الفترة / السنة
-	(12,065)	-	مخصص إنقفي الغرض منه
257,091	241,879	254,269	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

6. 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 31 مارس 2025، يتكون رأس مال الصندوق المصدر من 26,787,905 وحدة (31 ديسمبر 2024: 27,973,396 وحدة، 31 مارس 2024: 27,585,250 وحدة) بقيمة اسمية 1 دينار كويتي للوحدة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

7. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

31 مارس 2024	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	31 مارس 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
140,198	61,260	120,189	أتعاب مدير الصندوق المستحقة (إيضاح 13)
6,322	5,540	10,847	أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة (إيضاح 13)
352,360	204,746	369,510	دفعات مقدمة عن إشتراكات وحدات
6,726	13,422	16,925	توزيعات أرباح مستحقة
63,541	59,806	48,598	تأمينات مستردة وإيجارات مقبوضة مقدما
7,727	7,727	7,727	مستحق إلى حاملي الوحدات
26,168	56,174	76,125	مصاريف مستحقة
6,882	6,882	6,133	إستردادات مستحقة
5,419	60,785	60,193	ذمم دائنة أخرى
615,343	476,342	716,247	

8. صافي قيمة الموجودات للوحدة

31 مارس 2024	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	31 مارس 2025	
17,228,343	17,374,270	17,005,250	مجموع الموجودات (دينار كويتي)
(615,343)	(476,342)	(716,247)	مجموع المطلوبات (دينار كويتي)
16,613,000	16,897,928	16,289,003	صافي الموجودات (دينار كويتي)
27,585,250	27,973,396	26,787,905	عدد الوحدات القائمة (وحدات)
0.602	0.604	0.608	صافي قيمة الموجودات للوحدة (دينار كويتي)

9. أتعاب مدير الصندوق
وفقاً لمُلحق 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.

10. أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار
وفقاً لمُلحق 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.

11. ربحية الوحدة

31 مارس	31 مارس	
2024	2025	
167,488	314,172	ربح الفترة (دينار كويتي)
27,585,250	26,787,905	متوسط عدد الوحدات القائمة (وحدة)
6.07	11.73	ربحية الوحدة (فلس)

12. توزيعات الأرباح
وفقاً للمادة رقم (29) من النظام الأساسي المعدل للصندوق، يقوم الصندوق بتوزيع أرباح على أساس شهري. خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2025، قام الصندوق بتوزيع أرباح بمبلغ 212,294 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 886,826 دينار كويتي، 31 مارس 2024: 218,613 دينار كويتي).

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

13. 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 يحكمها 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:

31 مارس 2025	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	31 مارس 2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
851,029	845,711	842,879
59,175	75,411	56,136
120,189	61,260	140,198
10,847	5,540	6,322

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
مديون وأرصدة مدينة أخرى - صافي إيرادات تأجير مستحقة
أتعاب مدير الصندوق المستحقة (إيضاح 9.7)
أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة (إيضاح 10.7)

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2025	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
60,486	62,206
5,307	5,422

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:

أتعاب مدير الصندوق
أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار

كما في 31 مارس 2025، بلغ عدد الوحدات المكتتب بها من قبل مدير الصندوق 771,782 وحدة (31 ديسمبر 2024: 771,782 وحدة، 31 مارس 2024: 771,782 وحدة) تمثل نسبة 2.88% (31 ديسمبر 2024: 2.76%، 31 مارس 2024: 2.80%) من رأس مال الصندوق.

14. 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:

31 مارس 2025	المستوى 2	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - محفظة استثمارية - عملة أجنبية	851,029	851,029
31 ديسمبر 2024 (مدققة)	المستوى 2	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - محفظة استثمارية - عملة أجنبية	845,711	845,711
31 مارس 2024	المستوى 2	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - محفظة استثمارية - عملة أجنبية	842,879	842,879

خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2025، لم يكن هناك تحويلات بين مستويات القياس للقيمة العادلة.

عناية مدير / صندوق عوائد العقاري المحترم

حملة وحدات صندوق عوائد العقاري المحترمون

الموضوع: التقرير النهائي لمكتب التدقيق الشرعي للربع الاول المنتهي في
2025/03/31

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،

يسرنا أن نرفق لكم تقرير مكتب التدقيق الشرعي الخارجي عن الربع الاول المنتهي في 2025/03/31

وفي هذا الصدد فإن مكتب التدقيق الشرعي الخارجي يؤكد على النقاط التالية:

- ضرورة عرض التقرير المرفق على الهيئة الإدارية للصندوق والسادة حملة الوحدات، التزاماً (بالمادة 2-18-6) الواردة في الكتاب العاشر (أنظمة الاستثمار الجماعي) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتعديلاتها.
- وكذلك نؤكد ضرورة نشر هذا التقرير ضمن التقرير السنوي للصندوق وتمكين مكتب التدقيق الشرعي الخارجي من عرض التقرير على السادة حملة الوحدات من خلال حضور الجمعية العمومية، التزاماً (بالمادة 2-18-6) الواردة في الكتاب العاشر (أنظمة الاستثمار الجماعي) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتعديلاتها.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير .

يحيى محمد الحمادي
الرئيس التنفيذي

التاريخ: 2025 / 04 / 20



الموافق: 2025/04/20

السادة/ حملة وحدات صندوق عوائد العقاري المحترمون

**الموضوع: التقرير النهائي للتدقيق الشرعي الخارجي
عن الفترة المالية 2025/03/31-2025/01/01**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

فإن مكتب التدقيق الشرعي الخارجي، في يوم الاحد، 22 شوال، 1446هـ الموافق 20 أبريل، 2025م وبعد النظر في المعلومات الواردة إلينا بناء على طلب حصر العمليات والأنشطة المنفذة خلال الفترة المذكورة أعلاه، والقيام بالزيارات الميدانية، ودراسة الردود والمرفقات وفي ضوء ما سبق؛ يعرض المكتب لكم تقريره التالي حسب متطلبات هيئة أسواق المال:

أولاً: نطاق عمل مكتب التدقيق الشرعي الخارجي.

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

ثانياً: مسؤولية مكتب التدقيق الشرعي الخارجي.

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

ثالثاً: مسؤولية الصندوق.

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

رابعاً: أهداف تقرير مكتب التدقيق الشرعي الخارجي:

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

خامسا: إجراءات ونتائج التدقيق

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

سادساً: تقييم كفاءة وفعالية إجراءات إدارة المخاطر الشرعية:

م	تصنيف المخاطر	تعريف المخاطر الشرعية وصورها
1	المخاطر الشرعية العالية	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 حققها 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 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.	
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

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

سابعاً: المرجعية الشرعية المتبعة:

- يعمل الصندوق بالمعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية 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





الشركة الخليجية لحفظ الأوراق المالية
Gulf Custody Company

التاريخ: 2025/04/20
الإشارة: GCC/2025/04/0659

السادة / اعيان للإجارة والاستثمار
مدير صندوق عوائد العقاري
تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع: صندوق عوائد العقاري

تم الاطلاع على مسودة البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات للفترة المالية المنتهية في 2025/03/31 الخاصة بالصندوق المذكور أعلاه، ولم يلفت انتباهنا وجود ملاحظات أو مخالفات للنظام الأساسي للصندوق، فيما عدا ما ذكر في تقرير وإيضاحات المدقق، ويمكنكم استكمال الإجراءات.

وتفضلوا بقبول وافر التقدير والاحترام ،،،

أزهر زاهير هاسوير

مساعد الرئيس التنفيذي - العمليات

ملاحظة :

يرجى إرسال نسخة من هذا الكتاب إلى هيئة أسواق المال مرفقة بالبيانات المالية.



Sharq - Mubarak Al-Kabeer Street. - United Investment Group Building, Floors 3,4,5,6
Tel: (965) 2225 0600 - Fax: (965) 2241 6289 - P.O. BOX 21109 Safat 13072 Kuwait

شرق، شارع مبارك الكبير، مبنى مجموعة يونايتد إنفستمنت، الأدوار ٣، ٤، ٥، ٦
تليفون: ٠٦٠٠ ٢٢٢٥ (٩٦٥) - فاكس: ٢٢٤١ ٦٢٨٩ (٩٦٥) - ص.ب. ٢١١٠٩ الصفاة ١٣٠٧٢ الكويت

www.gulfcustody.com
SWIFT: GCCOKWKW