

صندوق عوائد العقاري
دولة الكويت

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

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لصندوق عوائد العقاري ("الصندوق") كما في 31 مارس 2024، وكذلك بيانات الأرباح أو الخسائر المجمع، والدخل الشامل الآخر المجمع، التغييرات في حقوق الملكية المجمع، والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة المراجعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة 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 المراجعة تشتمل مبدئياً على توجيه استفسارات 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 المراجعة 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 المراجعة متفقة مع الدفاتر المحاسبية للصندوق. كذلك لم يرد إلى علمنا ما يشير إلى وقوع مخالفات خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 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: 23 ابريل 2024

صندوق عوائد العقاري
دولة الكويت

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 31 مارس 2024

31 مارس 2023	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	31 مارس 2024	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
				الموجودات
				الموجودات غير المتداولة
13,025,081	15,003,052	15,003,052	3	عقارات استثمارية
896,910	841,101	842,879	4	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
13,921,991	15,844,153	15,845,931		
				الموجودات المتداولة
197,178	144,254	174,958	5	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
3,876,698	2,121,531	1,207,454		نقد لدى البنوك
4,073,876	2,265,785	1,382,412		
17,995,867	18,109,938	17,228,343		إجمالي الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
29,397,364	27,585,250	27,585,250	6	رأس المال
(2,788,411)	(2,070,553)	(2,070,553)		إحتياطي فروق إشتراكات/ إستردادات وحدات
36,695	58,543	60,321		إحتياطي التغير في القيمة العادلة
(8,954,149)	(8,910,893)	(8,962,018)		خسائر متركمة
17,691,499	16,662,347	16,613,000		إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
				المطلوبات المتداولة
304,368	1,447,591	615,343	7	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
304,368	1,447,591	615,343		إجمالي المطلوبات
17,995,867	18,109,938	17,228,343		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
0.602	0.604	0.602	8	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. (عامّة)
مدير الصندوق

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاحات	
2023	2024		
دينار كويتي	دينار كويتي		
250,188	290,595		الإيرادات:
20,147	4,838		إيرادات التأجير
175	478		أرباح ودائع
23,430	-		أرباح فروقات عملة أجنبية
293,940	295,911		ربح من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
59,951	51,752		المصاريف:
3,238	7,171		مصاريف العقارات
63,983	62,206	13٠9	مصاريف عمومية وإدارية
4,265	4,147	13٠10	أتعاب مدير الصندوق
(219)	3,147	5	أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار
131,218	128,423		مخصص (رد مخصص) خسائر إنتمانية متوقعة
162,722	167,488		ربح الفترة
5.68	6.07	11	ربحية الوحدة (فلس)

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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
162,722	167,488
ربح الفترة	
الدخل الشامل الآخر للفترة:	
بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:	
730	1,778
730	1,778
163,452	169,266
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.

صندوق عوائد العقاري
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024

إجمالي	خسائر متراكمة	إحتياطي التغير في القيمة العادلة	إحتياطي فروق إشترابات/ إستردادات وحدات	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
17,290,071	(8,890,018)	35,965	(2,480,874)	28,624,998	الرصيد كما في 1 يناير 2023
(226,853)	(226,853)	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 12)
556,716	-	-	(368,330)	925,046	إشترابات خلال الفترة
(91,887)	-	-	60,793	(152,680)	إستردادات خلال الفترة
163,452	162,722	730	-	-	مجموع الدخل الشامل للفترة
<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 2023
16,662,347	(8,910,893)	58,543	(2,070,553)	27,585,250	الرصيد كما في 1 يناير 2024
(218,613)	(218,613)	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 12)
169,266	167,488	1,778	-	-	مجموع الدخل الشامل للفترة
<u>16,613,000</u>	<u>(8,962,018)</u>	<u>60,321</u>	<u>(2,070,553)</u>	<u>27,585,250</u>	الرصيد كما في 31 مارس 2024

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاح
2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
162,722	167,488	
(20,147)	(4,838)	
(23,430)	-	
(219)	3,147	5
118,926	165,797	
(127,028)	(33,851)	
20,550	399,675	
12,448	531,621	
461,145	-	
20,147	4,838	
481,292	4,838	
556,716	-	
(825,580)	(1,234,212)	
(226,268)	(216,324)	
(495,132)	(1,450,536)	
(1,392)	(914,077)	
3,878,090	2,121,531	
3,876,698	1,207,454	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024

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 (مرايحة) وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وطبقاً لسياسة ومخاطر الإستثمار على أن لا يترتب على مزاوله نشاط المباحات تقديم تمويل للغير بأية صورة كانت مباشرة أو غير مباشرة.

إن الصندوق خاضع لرقابة هيئة اسواق 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 الاساسي للصندوق وفقاً للقرار رقم (1) لسنة 2022 الصادر من قبل هيئة اسواق المال بشأن تعديل بعض احكام انظمة الاستثمار الجماعي، وتم اعتماد جميع التعديلات من قبل هيئة أسواق المال بتاريخ 27 أكتوبر 2022.

تمت الموافقة على تعديل بعض بنود مواد النظام الأساسي للصندوق وفقاً لجمعية حملة وحدات الصندوق المنعقدة في 21 سبتمبر 2023، وتم اعتماد جميع التعديلات من قبل هيئة أسواق المال بتاريخ 29 أكتوبر 2023.

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

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

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

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة من قبل مدير الصندوق وأمين الحفظ ومراقب الاستثمار بتاريخ 23 ابريل 2024.

تتضمن المعلومات المالية المجمعة المعلومات المالية للصندوق وللشركات التابعة التالية:

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

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 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 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 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 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 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 كمتداولة 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 ضمنى 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 بالامتنال للتعهدات المستقبلية في غضون اثني عشر شهراً.

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

3. عقارات استثمارية

(مدققة)			
31 مارس 2023	31 ديسمبر 2023	31 مارس 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
13,025,081	13,025,081	15,003,052	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
-	1,700,125	-	إضافات
-	277,846	-	التغير في القيمة العادلة
13,025,081	15,003,052	15,003,052	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

- تشمل العقارات الاستثمارية عقارات بقيمة دفترية تبلغ 3,498,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 3,498,000 دينار كويتي، 31 مارس 2023: 3,436,000 دينار كويتي)، مقامة على أراضي مستأجرة من الهيئة العامة للصناعة. بالإضافة إلى ذلك، فإن العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 1,785,052 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 1,785,052 دينار كويتي، 31 مارس 2023: 1,626,081 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.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024

4. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 مارس 2023	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	31 مارس 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
896,910	841,101	842,879	محفظة استثمارية - عملة أجنبية (إيضاح 13)

5. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

31 مارس 2023	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	31 مارس 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
9,679	67,549	56,348	صافي إيرادات تأجير مستحقة
83,750	-	-	دفعة مقدمة لشراء عقار استثماري
103,749	76,705	118,610	أخرى
197,178	144,254	174,958	

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

31 مارس 2023	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	31 مارس 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
251,988	251,988	253,944	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
-	1,956	3,147	المحمل على الفترة/ السنة
(219)	-	-	مخصص إنتقي الغرض منه
251,769	253,944	257,091	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 2024، يتكون رأس مال الصندوق المصدر من 27,585,250 وحدة (31 ديسمبر 2023: 27,585,250 وحدة، 31 مارس 2023: 29,397,364 وحدة) بقيمة اسمية 1 دينار كويتي للوحدة.

7. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

31 مارس 2023	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	31 مارس 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
87,077	79,486	140,198	أتعاب مدير الصندوق المستحقة (إيضاح 13)
4,360	4,613	4,147	أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة (إيضاح 13)
-	2,500	352,360	دفعات مقدمة عن اشتراكات وحدات
1,331	4,437	6,726	توزيعات أرباح مستحقة
66,301	65,319	63,541	تأمينات مستردة وإيجارات مقبوضة مقدما
8,102	7,886	7,727	مستحق إلى حملة الوحدات
33,758	33,877	26,168	مصاريف مستحقة
96,962	1,241,094	6,882	إستردادات مستحقة
6,477	8,379	7,594	ذمم دائنة أخرى
304,368	1,447,591	615,343	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024

8. صافي قيمة الموجودات للوحدة

31 مارس 2023	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	31 مارس 2024	
17,995,867	18,109,938	17,228,343	مجموع الموجودات (دينار كويتي)
(304,368)	(1,447,591)	(615,343)	مجموع المطلوبات (دينار كويتي)
17,691,499	16,662,347	16,613,000	صافي الموجودات (دينار كويتي)
29,397,364	27,585,250	27,585,250	عدد الوحدات القائمة (وحدات)
0.602	0.604	0.602	صافي قيمة الموجودات للوحدة (دينار كويتي)

9. 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.

10. 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.

11. ربحية الوحدة

الثلثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2023	2024	
162,722	167,488	ربح الفترة (دينار كويتي)
28,633,580	27,585,250	متوسط عدد الوحدات القائمة (وحدة)
5.68	6.07	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 2024، قام الصندوق بتوزيع أرباح بمبلغ 218,613 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 925,055 دينار كويتي، 31 مارس 2023: 226,853 دينار كويتي).

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 الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات صلة هي كما يلي:

31 مارس 2023	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	31 مارس 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
896,910	841,101	842,879	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:
9,029	66,368	56,136	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
87,077	79,486	140,198	مديون وأرصدة مدينة أخرى - صافي إيرادات تأجير مستحقة
4,360	4,613	4,147	أتعاب مدير الصندوق المستحقة (إيضاح 9،7)
			أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة (إيضاح 10،7)

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024

13. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة (تتمة)

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:	
2023	2024	دينار كويتي	دينار كويتي
63,983	62,206		
4,265	4,147		

أتعاب مدير الصندوق
أتعاب أمين الحفظ ومراقب الإستثمار

كما في 31 مارس 2024، بلغ عدد الوحدات المكتتب بها من قبل مدير الصندوق 771,782 وحدة (31 ديسمبر 2023: 771,782 وحدة، 31 مارس 2023: 771,782 وحدة) تمثل نسبة 2.80% (31 ديسمبر 2023: 2.80%، 31 مارس 2023: 2.63%) من رأس مال الصندوق.

14. قياس القيمة العادلة

إن تقصيل 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 2024		
المستوى 1	المستوى 2	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	842,879	842,879
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر - 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 الأخر - محفظة استثمارية - عملة أجنبية		
31 مارس 2023		
المستوى 1	المستوى 2	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	896,910	896,910
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر - محفظة استثمارية - عملة أجنبية		

خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2024، 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 2024/03/31-2024/01/01**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

فإن مكتب التدقيق الشرعي الخارجي، في يوم الثلاثاء، 14 شوال، 1445هـ الموافق 2024/04/23 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 اعمال 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 العمل 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 العمل.</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 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 الإسلامي (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

