

إشارة: أ.أ/275/07/23  
التاريخ: 2023.07.23

المحترمين  
السادة/ إدارة الرقابة المكتبية  
قطاع الاشراف  
هيئة أسواق المال

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

## الموضوع: البيانات المالية المرحلية لصندوق عوائد العقارى كما في 30 يونيو 2023

بالإشارة الموضوع أعلاه، وإلى أحكام اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال رقم 7 لسنة 2010، مُرفق لكم البيانات المالية المرحلية لصندوق عوائد العقارى كما في 30 يونيو 2023 المراجعة من قبل مراقب الحسابات الخارجي.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

عبدالله محمد الشطي  
الرئيس التنفيذي

شركة أعيان للإجارة والاستثمار (ش.م.ك.ع.)  
A'AYAN LEASING & INVESTMENT CO.

③

### المرفقات:

- البيانات المالية المرحلية لصندوق عوائد العقارى كما في يونيو 2023.
- كتاب مراقب الاستثمار.
- تقرير المراقب الشرعي الخارجي.

صندوق عوائد العقاري  
دولة الكويت

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

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

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

### تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة

#### مقدمة

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

#### نطاق المراجعة

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

#### الإستنتاج

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

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

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



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

الكويت في: 23 يوليو 2023

صندوق عوائد العقاري  
دولة الكويت

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

30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
				الموجودات
				الموجودات غير المتداولة
				عقارات استثمارية
10,859,299	13,025,081	14,859,870	3	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
876,283	896,180	898,368	15,4	
<u>11,735,582</u>	<u>13,921,261</u>	<u>15,758,238</u>		
				الموجودات المتداولة
				مدينون وأرصدة مدينة أخرى
414,425	69,931	321,043	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
261,000	437,715	-	15	نقد ونقد معادل
5,198,880	3,878,090	2,561,016	6	
<u>5,874,305</u>	<u>4,385,736</u>	<u>2,882,059</u>		
<u>17,609,887</u>	<u>18,306,997</u>	<u>18,640,297</u>		إجمالي الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
				رأس المال
27,956,539	28,624,998	29,427,934	7	إحتياطي فروق إشتراكات/ إسرادات وحدات
(2,216,874)	(2,480,874)	(2,800,519)		إحتياطي التخزين في القيمة العادلة
(16,160)	35,965	38,153		خسائر متراكمة
<u>(8,759,242)</u>	<u>(8,890,018)</u>	<u>(8,895,198)</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>16,964,263</u>	<u>17,290,071</u>	<u>17,770,370</u>		
				المطلوبات
				المطلوبات المتداولة
				دائون وأرصدة دائنة أخرى
645,624	1,016,926	869,927	8	إجمالي المطلوبات
<u>645,624</u>	<u>1,016,926</u>	<u>869,927</u>		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
<u>17,609,887</u>	<u>18,306,997</u>	<u>18,640,297</u>		صافي قيمة الموجودات للوحدة
<u>0.607</u>	<u>0.604</u>	<u>0.604</u>	9	

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

العنصر الخلية لحفظ الأوراق المالية - ش.م.ك. (مقفل)  
أمين الحفظ ومراقب الاستثمار

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

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

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات
2022	2023	2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
408,611	525,937	185,666	275,749	
197,670	134,665	197,670	134,665	3
174,000	-	-	-	
(31,500)	-	(31,500)	-	
-	23,430	-	-	
232	31,613	-	11,466	
1,226	364	692	189	
4,207	-	4,184	-	
754,446	716,009	356,712	422,069	
104,315	120,836	55,696	60,885	
9,221	8,394	5,692	5,156	
124,055	130,622	63,696	66,639	14*10
8,270	8,708	4,246	4,443	14*11
14,630	(7,198)	(2,989)	(6,979)	5
260,491	261,362	126,341	130,144	
493,955	454,647	230,371	291,925	
18.04	15.67	8.24	9.93	12

الإيرادات:

إيرادات التأجير  
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية  
أرباح من بيع عقارات استثمارية  
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية  
بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
ربح من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة  
من خلال الأرباح أو الخسائر  
إيرادات عوائد  
أرباح فروقات عملة أجنبية  
إيرادات أخرى

المصاريف:

مصاريف العقارات  
مصاريف عمومية وإدارية  
أتعاب مدير الصندوق  
أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار  
(رد مخصص)/ مخصص خسائر إنتمانية  
متوقعة - بالصافي

ربح الفترة

ربحية الوحدة (فلس)

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

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

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2022	2023	2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
493,955	454,647	230,371	291,925
<b>ربح الفترة</b>			
<b>الدخل الشامل الآخر للفترة:</b>			
<i>بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر</i>			
<i>المرحلي المكثف:</i>			
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من			
خلال الدخل الشامل الآخر			
11,980	2,188	7,987	1,458
11,980	2,188	7,987	1,458
505,935	456,835	238,358	293,383
<b>مجموع الدخل الشامل للفترة</b>			

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف (مصر ملحق)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023

إجمالي حقوق الملكية	خسائر مترابطة	إحتياطي التغير في القيمة العادلة	إحتياطي فروق إشتراكات/ إشتراكات وحدات	رأس المال
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
16,105,691	(8,819,140)	(28,140)	(1,705,308)	26,658,279
(434,057)	(434,057)	-	-	-
1,304,602	-	-	(849,925)	2,154,527
(517,908)	-	-	338,359	(856,267)
505,935	493,955	11,980	-	-
16,964,263	(8,759,242)	(16,160)	(2,216,874)	27,956,539
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

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

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021  
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 13)  
إشتراكات خلال الفترة  
إستردادات خلال الفترة  
مجموع الدخل الشامل للفترة  
الرصيد كما في 30 يونيو 2022

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022  
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 13)  
إشتراكات خلال الفترة  
إستردادات خلال الفترة  
مجموع الدخل الشامل للفترة  
الرصيد كما في 30 يونيو 2023



بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف (غير مدقق)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات	
2022	2023		
دينار كويتي	دينار كويتي		
493,955	454,647		<b>الأنشطة التشغيلية:</b>
			ربح الفترة
(197,670)	(134,665)	3	تسويات: التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(174,000)	-		أرباح من بيع عقارات استثمارية
31,500	-		التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(23,430)		ربح من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(232)	(31,613)		إيرادات عوائد
14,630	(7,198)	5	(رد مخصص)/ مخصص خسائر إنتمانية متوقعة - بالصافي
168,183	257,741		
(222,760)	(243,914)		<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>
441,641	101,301		مديون وأرصدة مدينة أخرى
387,064	115,128		داننون وأرصدة دائنة أخرى
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
2,300,000	-		<b>الأنشطة الاستثمارية:</b>
-	(1,700,124)	3	المحصل من بيع عقارات استثمارية
(292,500)	461,145		المدفوع لشراء عقارات استثمارية
232	31,613		المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,007,732	(1,207,366)		إيرادات عوائد مستلمة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/ الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
867,046	1,153,367		<b>الأنشطة التمويلية:</b>
(517,908)	(918,550)		المحصل من الإشتراكات
(445,322)	(459,653)		المدفوع للإستردادات
(96,184)	(224,836)		توزيعات أرباح مدفوعة
2,298,612	(1,317,074)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
2,900,268	3,878,090		صافي (النقص)/ الزيادة في النقد والنقد معادل
5,198,880	2,561,016	6	النقد والنقد معادل في بداية الفترة
			النقد والنقد معادل في نهاية الفترة

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

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

1. التأسيس والنشاط

تأسس صندوق عوائد العقاري "الصندوق" - كصندوق إستثمار عقاري ذو رأس مال متغير بتاريخ 11 أغسطس 2004، وفقاً لأحكام المرسوم بالقانون رقم 31 لسنة 1990 وتعديلاته، في شأن تداول الأوراق المالية وإنشاء صناديق الإستثمار.

يهدف الصندوق إلى تحقيق أرباح رأسمالية ونقدية والقيام بدفع العوائد والأرباح النقدية شهرياً من خلال إستثمار رأس مال الصندوق في تأجير وشراء وبيع (متاجرة) وتطوير العقارات المدرة وغير المدرة للدخل داخل وخارج دولة الكويت كما يهدف الصندوق إلى استثمار فائض الأموال المتاحة في شراء وبيع الأوراق المالية (أسهم وصكوك) الصادرة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية أو استثمارها في استثمارات قصيرة الأجل (مرايحة) وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وطبقاً لسياسة ومخاطر الإستثمار على أن لا يترتب على مزاوله نشاط المراجحات تقديم تمويل للغير بأية صورة كانت مباشرة أو غير مباشرة.

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

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

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

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

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 إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المرفقة من قبل مدير الصندوق وأمين الحفظ ومراقب الإستثمار بتاريخ 23 يوليو 2023.

2. أساس الإعداد

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

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

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

التغيرات في السياسات المحاسبية المهمة

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من خلال الصندوق

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

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

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

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

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

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

إستخدام الأحكام والتقديرات

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

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

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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023

2. أساس الإعداد (تتمة)

التغيرات في السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من خلال الصندوق (تتمة)

إستخدام الأحكام والتقديرات (تتمة)

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

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

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

3. عقارات استثمارية

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
الرصيد في بداية الفترة/ السنة	12,787,629	13,025,081	
إضافات	-	1,700,124	
الإستبعادات	(2,126,000)	-	
التغير في القيمة العادلة	197,670	134,665	
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	10,859,299	14,859,870	

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

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

- تشمل العقارات الاستثمارية عقارات بقيمة دفترية تبلغ 3,498,000 دينار كويتي مقامة على أراضي مستأجرة من الهيئة العامة للصناعة. بالإضافة إلى ذلك، فإن العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 1,721,870 دينار كويتي مبنية على أراضي مستأجرة من حكومة دبي.

- خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ولأغراض قانونية وتنظيمية، تم تحويل الملكية الفعلية للإستثمارات 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 الأخر

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
محفظة إستثمارية- عملة أجنبية	876,283	898,368	

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

5. مدينون وأرصدة مدينة أخرى		
30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
355,123	252,197	307,294
(254,223)	(251,988)	(244,790)
100,900	209	62,504
20,000	-	150,000
207,207	-	-
86,318	69,722	108,539
414,425	69,931	321,043

إيرادات تأجير مستحقة  
\*مخصص خسائر إئتمانية متوقعة  
صافي إيرادات تأجير مستحقة  
دفعة مقدمة لشراء عقار استثماري (إيضاح 3)  
دفعة مقدمة لشراء إستثمارات  
أخرى

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

6. نقد ونقد معادل		
30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
239,593	239,593	251,988
14,630	12,395	-
-	-	(7,198)
254,223	251,988	244,790

الرصيد في بداية الفترة/ السنة  
المحمل خلال الفترة/ السنة  
مخصص إنقضى الغرض منه  
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

6. نقد ونقد معادل

7. رأس المال		
30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
5,198,880	1,078,090	1,061,016
-	2,800,000	1,500,000
5,198,880	3,878,090	2,561,016

نقد في الصندوق ولدى البنوك  
ودائع قصيرة الأجل

إن ودائع قصيرة الأجل بالدينار الكويتي ومودعة لدى بنك محلي. إن معدل الفائدة الفعلي على الودائع قصيرة الأجل 4.5% (31 ديسمبر 2022: من 3.6% إلى 4.5%)، 30 يونيو 2022: لا شيء). إن الودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق أقل من ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع.

7. رأس المال

وفقاً للمادة رقم (12) من النظام الأساسي المعدل للصندوق، يتراوح رأس مال الصندوق من 5,000,000 وحدة إلى 100,000,000 وحدة بقيمة اسمية 1 دينار كويتي للوحدة. كما في 30 يونيو 2023، يتكون رأس مال الصندوق المصدر من 29,427,934 وحدة (31 ديسمبر 2022: 28,624,998 وحدة، 30 يونيو 2022: 27,956,539 وحدة) بقيمة اسمية 1 دينار كويتي للوحدة.

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

8. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

	(مدققة)	
	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023
	دينار كويتي	دينار كويتي
أتعاب مدير الصندوق المستحقة (إيضاح 14)	17,451	155,578
أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة (إيضاح 14)	4,386	8,803
دفعات مقدمة عن إشتراكات وحدات	-	-
توزيعات أرباح مستحقة	746	920
تأمينات مستردة وإيجارات مقبوضة مقدماً	76,827	67,011
مستحق إلى حملة الوحدات	15,192	8,112
مصاريف مستحقة	63,752	39,651
إستردادات مستحقة	830,655	582,181
أخرى	7,917	7,671
	<u>1,016,926</u>	<u>869,927</u>

9. صافي قيمة الموجودات للوحدة

	(مدققة)	
	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023
	دينار كويتي	دينار كويتي
مجموع الموجودات (دينار كويتي)	18,306,997	18,640,297
مجموع المطلوبات (دينار كويتي)	(1,016,926)	(869,927)
صافي الموجودات (دينار كويتي)	17,290,071	17,770,370
عدد الوحدات القائمة (وحدات)	28,624,998	29,427,934
صافي قيمة الموجودات للوحدة (دينار كويتي)	0.604	0.604

10. **أتعاب مدير الصندوق**  
وفقاً لملاحق النظام الأساسي المعدل للصندوق، يتم احتساب أتعاب مدير الصندوق ودفعها على أساس ربع سنوي بنسبة 1.5% سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق. علاوة على ذلك، يتقاضى مدير الصندوق أتعاب تحفيزية بنسبة 20% من الأرباح السنوية التي تتجاوز 8% من صافي قيمة موجودات الصندوق في بداية الفترة المالية. يجب ألا يتجاوز الحد الأقصى للرسم المدفوع لمدير الصندوق 5% سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق.

11. **أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار**  
وفقاً لملاحق 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
2022	2023
493,955	454,647
27,388,480	29,018,257
18.04	15.67
230,371	291,925
27,956,539	29,398,708
8.24	9.93

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

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 2023، قام الصندوق بتوزيع أرباح بمبلغ 459,827 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 886,986 دينار كويتي، 30 يونيو 2022: 434,057 دينار كويتي).

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

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 يحكمها النظام الأساسي للصندوق، أو أنه بالنسبة للأمور التي لا يحكمها النظام الأساسي يتم الموافقة عليها من قبل مدير الصندوق.

إن الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات صلة هي كما يلي:

	(مدققة)	
	30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2022
	دينار كويتي	دينار كويتي
	876,283	896,180
	261,000	437,715
	42,594	-
	41,508	17,451
	4,246	4,386

#### بيان المركز المالي المرحلي المكثف:

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر  
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
مدينون وأرصدة مدينية أخرى - إيرادات تأجير مستحقة  
أتعاب مدير الصندوق المستحقة (إيضاح 8)  
أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة (إيضاح 8)

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2022		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023	
2022	2023	2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
124,055	130,622	63,696	66,639
8,270	8,708	4,246	4,443

#### بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف:

أتعاب مدير الصندوق  
أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار

كما في 30 يونيو 2023، بلغ عدد الوحدات المكتتب بها من قبل مدير الصندوق 1,101,307 وحدة (31 ديسمبر 2022: 771,782 وحدة، 30 يونيو 2022: 771,782 وحدة) تمثل نسبة 3.74% (31 ديسمبر 2022: 2.70%، 30 يونيو 2022: 2.76%) من رأس مال الصندوق.

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

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

30 يونيو 2023		
المستوى 1	المستوى 2	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	898,368	898,368
-	898,368	898,368

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

31 ديسمبر 2022 (مدققة)		
المستوى 1	المستوى 2	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	896,180	896,180
437,715	-	437,715
437,715	896,180	1,333,895

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - محفظة  
استثمارية - عملة أجنبية  
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - سهم  
مدرج

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

15. قياس القيمة العادلة (تتمة)

			<u>30 يونيو 2022</u>
<u>الإجمالي</u>	<u>المستوى 2</u>	<u>المستوى 1</u>	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
876,283	876,283	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - محفظة استثمارية - عملة أجنبية
261,000	-	261,000	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - سهم مدرج
<u>1,137,283</u>	<u>876,283</u>	<u>261,000</u>	

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

الموافق: 2023/07/23

السادة/ حملة وحدات صندوق عوائد العقاري المحترمون

**الموضوع: التقرير النهائي للتدقيق الشرعي الخارجي  
عن الفترة المالية 2023/06/30-2023/04/01**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

فإن مكتب التدقيق الشرعي الخارجي، في يوم الخميس، 05 محرم، 1445 الموافق 2023/07/23 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 الشركة بقرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية وتعليمات الجهات الرقابية المتعلقة بالتدقيق الشرعي.



كما تقع مسؤوليتنا في إبداء الرأي المستقل بناء على تدقيقنا وذلك فيما يتعلق بالأنشطة والعقود وتعاملات الأوراق المالية.

### ثالثاً: مسؤولية الصندوق.

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

### رابعاً: أهداف تقرير مكتب التدقيق الشرعي الخارجي:

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

- بيان المرجعية المتبعة للمعايير الشرعية لدى الشخص المرخص له في حال اختلافها عن المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI).

#### خامسا: إجراءات ونتائج التدقيق

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

سادساً: تقييم كفاءة وفعالية إجراءات إدارة المخاطر الشرعية:

م	تصنيف المخاطر	تعريف المخاطر الشرعية وصورها
1	المخاطر الشرعية العالية	<p><b>تعريفها:</b> يعتبر الخطر الشرعي في المعاملات المالية إذا كان يؤثر سلباً في أنشطة العميل 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 إضاؤها مع تخليصها مما يؤثر عليها، وقد تستدعي تقنية الأرباح المحصلة، وقد لا تستدعي، وقد تؤثر على سمعة العميل.</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><b>3</b></p> <p><b>المخاطر الشرعية المنخفضة</b></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





الشركة الخليجية لحفظ الأوراق المالية  
Gulf Custody Company

التاريخ: 2023/07/23

الإشارة: GCC/2023/07/0731

المحترمين

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 2023/06/30 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 ،،،

حمد بندر الحواس

مدير أول – إدارة عمليات الصناديق

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. BO: 21109 Safat 13072 Kuwait

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

www.gulfcustody.com  
SWIFT: GCCOKWKW

