صندوق بيتك كابيتال ريت
دولة الكويت

البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 ديسمبر 2020

صندوق بيتك كابيتال ريت
دولة الكويت

البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 ديسمبر 2020

المحتويات	صفحة
تقرير مراقب الحسابات المستقل	2 - 1
بيان المركز المالي	3
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر	4
بيان التغيرات في حقوق الملكية	5
بيان التدفقات النقدية	6
إيضاحات حول البيانات المالية	18 - 7

برج الشهيد، الدور السادس
شارع خالد بن الوليد، شرق
ص.ب: 25578، الصفاة 13116
الكويت

تليفون : 6999 2242 965+
فاكس: 1666 2240 965+
www.bdo.com.kw

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة/ حاملي الوحدات المحترمين
صندوق بيتك كابيتال ريت
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة لصندوق بيتك كابيتال ريت ("الصندوق") والتي تتضمن بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2020 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 ديسمبر 2020، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية المهمة.

برأينا، أن البيانات المالية المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للصندوق كما في 31 ديسمبر 2020 وعن أداءه المالي وتدفقاته النقدية للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 ديسمبر 2020 وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبينة بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات بشأن تدقيق البيانات المالية الوارد بهذا التقرير. إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً للمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية في دولة الكويت وقد إستوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات. بإعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

مسؤوليات مدير الصندوق حول البيانات المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد بيانات مالية تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية، يتولى مدير الصندوق مسؤولية تقييم قدرة الصندوق على الإستمرار في النشاط ككيان مستمر والإفصاح، حيثما انطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالإستمرارية وإستخدام مبدأ الإستمرارية المحاسبي ما لم يكن بنية مدير الصندوق تصفية الصندوق أو وقف عملياته أو عندما لا يكون لديه بديلاً واقعيا سوى القيام بذلك.

يتولى مدير الصندوق مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالصندوق.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب حسابات يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعا أن تؤثر على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناء على هذه البيانات المالية.

BDO النصف وشركاه عضو في BDO الدولية المحدودة، شركة محدودة بضمان مسجلة في المملكة المتحدة، وتشكل جزءاً من الشبكة الدولية لشركات BDO المستقلة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية (تتمة)

كجزء من التدقيق وفقا لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاما مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من ابداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل مدير الصندوق.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام مدير الصندوق لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن تثير شكوك جوهرية حول قدرة الصندوق على متابعة أعماله على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات ذات الصلة في البيانات المالية أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإيضاحات. إن إستنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في عدم قدرة الصندوق على تحقيق مبدأ الإستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.

إننا نتواصل مع مدير الصندوق حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الجوهرية بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، إن البيانات المالية تتضمن ما نص عليه القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته اللاحقة ولائحته التنفيذية والنظام الأساسي للصندوق، وأننا قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا. وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال الفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 ديسمبر 2020 أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته اللاحقة ولائحته التنفيذية أو للنظام الأساسي للصندوق على وجه يؤثر ماديا في نشاط الصندوق أو مركزه المالي.

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

الكويت في: 9 فبراير 2021

BDO النصف وشركاه عضو في BDO الدولية المحدودة، شركة محدودة بضمان مسجلة في المملكة المتحدة، وتشكل جزءاً من الشبكة الدولية لشركات BDO المستقلة.

صندوق بيتك كابيتال ريت
دولة الكويت

بيان المركز المالي
كما في 31 ديسمبر 2020

	إيضاح	31 ديسمبر 2020
		دينار كويتي
الموجودات		
الموجودات المتداولة:		
نقد لدى البنك		743,560
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	5	79,144
مجموع الموجودات المتداولة		822,704
الموجودات غير المتداولة:		
عقارات استثمارية	6	25,403,000
مجموع الموجودات غير المتداولة		25,403,000
مجموع الموجودات		26,225,704
المطلوبات وحقوق الملكية		
المطلوبات المتداولة:		
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	7	433,831
مجموع المطلوبات المتداولة		433,831
مجموع المطلوبات		433,831
حقوق الملكية:		
رأس المال	8	23,600,000
أرباح مرحلة		2,191,873
مجموع حقوق الملكية		25,791,873
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		26,225,704
صافي قيمة الموجودات للوحدة	9	1.093

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 18 تشكل جزءا من البيانات المالية.

شركة بيتك كابيتال للاستثمار - ش.م.ك (مقفلة)
مدير الصندوق

الشركة الكويتية للمقاصة - ش.م.ك. (مقفلة)
أمين الحفظ ومراقب الاستثمار

صندوق بيتك كابيتال ريت
دولة الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر
للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 ديسمبر 2020

	إيضاح	**للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 ديسمبر 2020**
		دينار كويتي
الإيرادات:		
إيرادات ايجارات		2,153,454
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	6	1,976,905
إيرادات عوائد		56,122
إيرادات أخرى		3,236
		4,189,717
المصاريف:		
أتعاب مدير الصندوق	10	341,837
أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار	12,11	30,330
مصاريف تشغيلية		357,087
مصاريف عمومية وإدارية		48,702
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة	5	148,055
		926,011
ربح الفترة		3,263,706
الدخل الشامل الآخر للفترة		-
مجموع الدخل الشامل للفترة		3,263,706

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 18 تشكل جزءا من البيانات المالية.

صندوق بيتك كابيتال ريت
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية
للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 ديسمبر 2020

	رأس المال	أرباح مرحلة	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
إشتراكات خلال الفترة	23,600,000	-	23,600,000
مجموع الدخل الشامل للفترة	-	3,263,706	3,263,706
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 14)	-	(1,071,833)	(1,071,833)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020	23,600,000	2,191,873	25,791,873

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 18 تشكل جزءا من البيانات المالية.

صندوق بيتك كابيتال ريت
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية
للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 ديسمبر 2020

	للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 ديسمبر 2020
	دينار كويتي
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:	
ربح الفترة	3,263,706
تسويات:	
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	(1,976,905)
إيرادات عوائد	(56,122)
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة	148,055
	1,378,734
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:	
مدينون أرصدة مدينة أخرى	(227,199)
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	348,486
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	1,500,021
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:	
المدفوع لشراء عقارات استثمارية	(23,368,905)
إيرادات عوائد مستلمة	56,122
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(23,312,783)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:	
المحصل من الإشتراكات	23,600,000
توزيعات أرباح مدفوعة	(1,043,678)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية	22,556,322
صافي الزيادة في النقد لدى البنك	743,560
نقد لدى البنك في نهاية السنة	743,560

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 18 تشكل جزءا من البيانات المالية.

1. التأسيس والنشاط

تأسس صندوق بيتك كابيتال ريت "الصندوق" - كصندوق عقاري مدر للدخل (متداول) بتاريخ 29 أكتوبر 2019 وفقا لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية. بدأ الصندوق عملياته في 29 أكتوبر 2019.

تم إدراج الصندوق في بورصة الكويت بتاريخ 1 سبتمبر 2020.

إن الصندوق خاضع لإشراف هيئة أسواق المال طبقا للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية والتعديلات اللاحقة ولائحته التنفيذية. تم قيد الصندوق في سجل الصناديق لدى هيئة أسواق المال بتاريخ 29 أكتوبر 2019.

يهدف الصندوق الى توفير فرص عقارية جاذبة للراغبين في الاستثمار في القطاع العقاري من خلال الاستثمار في جميع أنواع العقارات (الاستثمارية، التجارية، الصناعية، الحرفية) المطورة والمدرة للدخل داخل دولة الكويت بالإضافة إلى توزيع ما لا يقل عن 90% من إيرادات العمليات التشغيلية (الإيرادات المحصلة بعد خصم المصاريف) للعقارات على حملة الوحدات بشكل شهري، وكذلك استغلال الفوائض النقدية فيما يقابل الودائع لدى المصارف الإسلامية أو المشاركة في صناديق أسواق النقد أو الصناديق العقارية المدرة للدخل (المتداولة).

يقوم الصندوق بمزاولة أعماله وكافة أنشطته بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

وفقا للمادة رقم (37) من النظام الأساسي للصندوق، تبدأ السنة المالية للصندوق في 1 يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من كل سنة وتستثنى من ذلك السنة المالية الأولى للصندوق فتبدأ من تاريخ قيده في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة وتنتهي في تاريخ انتهاء السنة المالية التالية، وعليه فإن السنة المالية الأولى للصندوق ستكون للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 ديسمبر 2020.

إن مدة الصندوق 30 سنة تبدأ من تاريخ قيده في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة وتجدد لمدد مماثلة أخرى بقرار من مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة الهيئة.

إن شركة بيتك كابيتال للاستثمار - ش.م.ك. (مقفلة) هي مدير الصندوق، هي شركة تابعة لبيت التمويل الكويتي (الشركة الأم الرئيسية).

إن الشركة الكويتية للمقاصة - ش.م.ك. (مقفلة) هي أمين الحفظ ومراقب الاستثمار للصندوق وأمين سجل حملة الوحدات.

إن عنوان مدير الصندوق المسجل هو ص.ب. 3946، الصفاة 13040 ساحة الصفاة - برج بيتك- الطابق 32 - دولة الكويت.

تمت الموافقة على اصدار البيانات المالية المرفقة من قبل مدير الصندوق بتاريخ 9 فبراير 2021.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية والجديدة والمعدلة

قام الصندوق بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية السابق اصدارها وكذلك المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة وبيانها كما يلي:

أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2019

على الرغم من أن المعايير والتعديلات التالية جارية التأثير للفترات المالية التي تبدأ من 1 يناير 2019 إلا أنها قد تم تطبيقها من قبل الصندوق ضمن البيانات المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، حيث أن السنة المالية الأولى للصندوق هي للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 ديسمبر 2020.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التأجير
يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ويحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 "التأجير" حيث يتطلب من المستأجرين إثبات جميع عقود التأجير في بيان المركز المالي بطريقة مماثلة لعقود التأجير التمويلي وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 17 مع استثناءات محدودة للموجودات المنخفضة القيمة وعقود التأجير قصيرة الأجل. كما في تاريخ بدء عقد التأجير يعترف المستأجر بالتزام سداد دفعات الإيجار وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل المعني خلال فترة التأجير. إن المعيار الجديد لا يغير بشكل جوهري محاسبة التأجير للمؤجرين.

لم يكن لتطبيق هذا المعيار أي تأثير مادي على الصندوق.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9): مزايا الدفع مقدماً مع التعويض السلبي.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (28): الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017 (صادرة في ديسمبر 2017):

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) – دمج الأعمال.
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (11) – الترتيبات المشتركة.
- معيار المحاسبة الدولي (23) – تكاليف الاقتراض.

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات والتحسينات أي تأثير مادي على الصندوق.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية والجديدة والمعدلة (تتمة)

ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية

تم إصدار المعايير الجديدة والمعدلة التالية من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها غير سارية بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل الصندوق:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17): عقود التأمين
سوف يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (4): عقود التأمين. ينطبق المعيار الجديد على كافة أنواع عقود التأمين، بغض النظر عن نوع المنشآت المصدرة لها، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية ذات خصائص المشاركة الاختيارية. إن جوهر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) هو النموذج العام، مضافاً إليه:

- تطبيق خاص للعقود ذات خصائص المشاركة الاختيارية المباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- أسلوب مبسط (طريقة التخصيص المتميز) بشكل رئيسي للعقود ذات الفترات القصيرة.

يسمح بالتطبيق المبكر شريطة أن يطبق الصندوق أيضا المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (9) ورقم (15) في أو قبل التاريخ الذي طبقت فيه المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) للمرة الأولى.

لا يتوقع أن يكون لهذا المعيار أي تأثير مادي على البيانات المالية للصندوق.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8): تعريف المادية
تقدم التعديلات تعريفًا جديدا للمادية ينص على ما يلي "تعتبر المعلومات مادية إذا كان حذفها أو عدم صحتها أو إخفاؤها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات المتخذة بناء على تلك البيانات المالية من قبل المستخدمين الرئيسيين لها في إطار الغرض العام من هذه البيانات المالية وهو عرض معلومات مالية حول المنشأة التي قامت بإعدادها". توضح التعديلات أن المادية تستند على طبيعة أو حجم المعلومات، سواء بشكل فردي أو بالدمج مع معلومات أخرى، في سياق البيانات المالية.

إن وجود خطأ في المعلومات هو أمر مادي إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر على القرارات المتخذة من قبل المستخدمين الأساسيين.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020، لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على الصندوق.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3): تعريف الأعمال
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) والتي كانت سارية بشكل إلزامي على فترات التقارير التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) "دمج الأعمال" أنه لكي يتم اعتبار مجموعة الأنشطة والموجودات المتكاملة كأعمال، ينبغي أن تتضمن مدخلاً وآلية جوهرية كحد أدنى والتي تساهم معاً في تحقيق مخرجات بشكل جوهري. إضافة إلى ذلك، أوضح التعديل أن الأعمال قد تنشأ دون أن تتضمن جميع المدخلات والآليات اللازمة لتحقيق المخرجات.

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على الصندوق.

تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (7) ورقم (9) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (39): الإصلاح القياسي لمعدل الفائدة
توفر التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (39) الأدوات المالية: التحقق والقياس عددًا من سبل الإعفاء، والتي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر مباشرة بالإصلاح القياسي لمعدل الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى الإصلاح إلى عدم التأكد بشأن توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية القائمة على المعايير المرجعية للبند المحوط أو أداة التحوط.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020، لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على الصندوق.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1): تصنيف المطلوبات كمطلوبات متداولة أو غير متداولة
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) الذي يحدد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات ما يلي:

- 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.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية والجديدة والمعدلة (تتمة)

ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3): مراجع إطار المفاهيم

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) "عمليات دمج الأعمال" - مراجع إطار المفاهيم. إن الغرض من التعديلات هو أن يحل مرجع إطار المفاهيم لإعداد وعرض البيانات المالية الصادر في 1989 محل مرجع إطار مفاهيم التقارير المالية الصادر في مارس 2018 دون إدخال تغييرات جوهرية على متطلباته. وقد أضاف المجلس استثناء من مبدأ التحقق الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) وذلك لتجنب إصدار أرباح وخسائر اليوم الثاني المحتمل التي تنشأ فيما يتعلق بالمطلوبات والمطلوبات المحتملة التي ستندرج تحت نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (21) – "الضرائب إذا تم تكبدها بشكل منفصل.

وفي الوقت ذاته، قرر المجلس توضيح الإرشادات الحالية الواردة في المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (3) بخصوص الموجودات المحتملة التي لن تتأثر باستبدال مرجع إطار إعداد وعرض البيانات المالية.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتُطبق بأثر رجعي.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2018-2020

فيما يلي تعديلات دورة التحسينات السنوية 2018-2020:

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة - الشركة التابعة كأول من يطبق
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية - الرسوم وفق اختبار "بنسبة 10%" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية
- معيار المحاسبة الدولي رقم (41) "الزراعة": الضرائب في قياسات القيمة العادلة
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) "عقود الإيجار": حوافز الإيجار

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على الصندوق.

3. السياسات المحاسبية المهمة

3.1 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية للصندوق وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية، والنظام الأساسي للصندوق والإرشادات الصادرة عن هيئة أسواق المال.

3.2 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية على أساس التكلفة التاريخية بإستثناء العقارات الاستثمارية والتي يتم إدراجها بالقيمة العادلة.

تم عرض هذه البيانات المالية بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للصندوق عند إعداد البيانات المالية.

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة. كما يتطلب من إدارة الصندوق اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق. يتضمن إيضاح 4 الأحكام والتقديرات الهامة التي تم اتخاذها في إعداد البيانات المالية وتأثيرها.

فيما يلي السياسات المحاسبية الرئيسية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية.

3.3 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

يعرض الصندوق الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي على أساس تصنيفها إلى متداولة وغير متداولة. تعد الموجودات متداولة إذا كانت:

1) يتوقع تحقيقها أو أن تكون النية ببيعها أو استهلاكها ضمن الدورة التشغيلية العادية.
2) محتفظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة.
3) يتوقع إثباتها خلال اثني عشر شهرا بعد تاريخ البيانات المالية، أو
4) نقد لدى البنك، إلا إذا كانت للتجارة أو لاستخدامها حصريا لتسوية التزام لمدة اثني عشر شهرا على الأقل بعد تاريخ التقرير.

باستثناء الموجودات المصنفة بناء على الأسس الواردة أعلاه، يجب تصنيف جميع الموجودات الأخرى ضمن فئة الموجودات غير المتداولة.

تعد المطلوبات متداولة إذا كانت:

1) يتوقع تسديده ضمن الدورة التشغيلية العادية.
2) محتفظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة.
3) يتوقع تسويتها خلال اثني عشر شهرا بعد تاريخ البيانات المالية أو،
4) لا يوجد حق مشروط لتأجيل تسوية المطلوبات لمدة اثني عشرة شهرا على الأقل بعد تاريخ التقرير.

باستثناء المطلوبات المصنفة بناء على الأسس الواردة أعلاه، يجب تصنيف جميع المطلوبات الأخرى ضمن فئة المطلوبات غير المتداولة.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.4 الأدوات المالية

يقوم الصندوق بتصنيف أدواته المالية كموجودات مالية ومطلوبات مالية. يتم إدراج الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما يكون الصندوق طرفا في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي نقد لدى البنك، مدينون وأرصدة مدينة أخرى ودائنون وأرصدة دائنة أخرى.

الموجودات المالية:

التصنيف والإعتراف المبدئي

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص بالصندوق بإدارة موجودات الصندوق وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

إن الموجودات المالية المصنفة في البيانات المالية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 هي كما يلي:

- أدوات الدين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات الدين بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر.
- أدوات الملكية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر.
- أدوات الملكية بالقيمة العادلة من الأرباح أو الخسائر.

يتم إثبات أو إلغاء الاستثمارات بتاريخ المتاجرة حيث يكون شراء أو بيع استثمار بموجب عقد تتطلب بنوده تسليم الاستثمار خلال إطار السنة الزمنية المحددة من قبل السوق المعني، يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الإعتراف

يتم إلغاء الإعتراف بالموجودات المالية (كليا أو جزئيا) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو عندما يحول الصندوق حقه في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، وذلك في أحدى الحالتين التاليين: (أ) إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الموجودات المالية من قبل الصندوق ، أو (ب) عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للموجودات المالية أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية. عندما يحتفظ الصندوق بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها فيها.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما تستوفي كلا من الشرطين التاليين وألا يكون مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- محتفظ به في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ينتج عن شروطه التعاقدية، في تواريخ معينة، تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات لأصل الدين وفائدة على أصل الدين القائم.

إن أدوات الدين بالتكلفة المطفأة يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم الإعتراف بالأرباح والخسائر في بيان ال والدخل الشامل الآخر عند إلغاء الإعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة نقد لدى البنك ومدينون وأرصدة مدينة أخرى.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق استلامها، ويتم خصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً من الشروط التعاقدية.

بالنسبة للذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى، قام الصندوق بتطبيق الأسلوب المبسط الخاص بالمعيار واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة بناء على فترة الخسائر الائتمانية المتوقعة. أنشأ الصندوق جدول مخصصات يعتمد على الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية، معدل من أجل العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.4 الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية

يتم الاعتراف المبدئي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والدائنون تخصم تكاليف المعاملة المتعلقة بها بشكل مباشر. يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

الدائنون
يمثل بند دائنون وأرصدة دائنة أخرى الإلتزام لسداد قيمة خدمات تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي. يتم إدراج الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى مبدئيا بالقيمة العادلة وتقاس لاحقا بالتكلفة المطفأة بإستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول)، وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

3.5 عقارات استثمارية

إن العقارات الاستثمارية هي العقارات المحتفظ بها للحصول على إيجارات و/أو زيادة قيمتها الرأسمالية (بما في ذلك العقارات قيد الإنشاء المحتفظ بها لنفس هذه الأغراض). تدرج العقارات الاستثمارية مبدئيا بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقا للإعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر في الفترة التي حدث بها التغير.

يتم رسملة المصاريف اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل فقط عندما يكون من المتوقع تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة من المصاريف إلى الصندوق. وأن التكلفة يمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم تسجيل جميع تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى كمصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقار الاستثماري، يتم إلغاء إعتراف القيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء الإعتراف بالعقارات الاستثمارية عند استبعادها (أي في تاريخ انتقال السيطرة للمشتري) أو سحبها نهائيا من الاستخدام ولا يوجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عند حدوث تغير في إستخدام العقار يدل على نهاية شغل المالك له، أو بداية تأجيره تشغيليا لطرف آخر، أو إتمام البناء أو التطوير. ويتم التحويل من عقار استثماري فقط عند حدوث تغير في الإستخدام يدل عليه بداية شغل المالك له، أو بداية تطويره بغرض بيعه.

في حال تحول عقار مستخدم من قبل المالك إلى عقار إستثماري، يقوم الصندوق بالمحاسبة عن ذلك العقار طبقا للسياسة المحاسبية المتبعة للممتلكات والعقارات والمعدات حتى تاريخ تحول وتغيير الاستخدام.

3.6 عقود التأجير

الصندوق كمؤجر
تصنف عقود التأجير على أنها عقود تأجير تشغيلية إذا احتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود التأجير الأخرى كعقود تأجير تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو ترتيب يتضمن تأجير يستند إلى مضمون هذا الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في استخدام الأصل.

- **عقد الإيجار التشغيلي**
يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.7 رأس المال

يقوم الصندوق بإصدار الوحدات الغير قابلة للإسترداد، وتصنف كحقوق ملكية وفقاً للتعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم 32.

3.8 المخصصات

يتم الإعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق التزام حالي قانوني أو محتمل ناتج من حدث سابق وتكون تكاليف سداد الالتزام محتملة الوقوع ويمكن قياسها بصورة موثوق منها. ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود ماديا، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة المطلوبة لتسوية الالتزام. لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية.

3.9 تحقق الإيرادات

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 15 إطار عمل واحد وشامل لتحديد إمكانية تحقق الإيرادات وحجم وتوقيت تحققها. ويتطلب الاعتراف بالإيراد تسجيل المبلغ الذي يعكس المقابل الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل بيع بضاعة أو تأدية خدمات للعملاء. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 مراعاة الأراء، مع الأخذ في الإعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها. كما يحدد المعيار طريقة المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقد. كما يتطلب المعيار إفصاحات شاملة.

يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما يقوم الصندوق بأداء التزامات الأداء عن طريق بيع البضاعة أو تأديه الخدمات المتفق عليها لعملائها. ويقوم الصندوق بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت وليس في وقت محدد وذلك عند استيفاء أي من المعايير التالية :

- أن يتلقى العميل المنافع التي يقدمها أداء الصندوق ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قام الصندوق بالأداء ، أو
- أداء الصندوق ينشئ أو يحسن الأصل الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه، أو
- أداء الصندوق لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للصندوق، و للصندوق حق واجب النفاذ في الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

تنقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل البضاعة أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. يأخذ الصندوق العوامل التالية في الاعتبار سواء تم تحويل السيطرة أم لم يتم:

- أن يكون للصندوق حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للعميل حق قانوني في الأصل.
- أن يقوم الصندوق بتحويل الحيازة المادية للأصل .
- أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع المهمة لملكية الأصل .
- أن يقبل العميل الأصل.

حيث أن إيرادات الصندوق تتمثل بشكل رئيسي في صافي إيرادات إيجارات والتي تقع خارج نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتمثل إيرادات الصندوق فيما يلي:

إيرادات الإيجارات
يتم تحقق إيرادات الإيجارات، عند اكتسابها، على أساس نسبي زمني .

إيرادات بيع عقارات
يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق الكامل، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية:

- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.
- عندما يكون استثمار المشترى (قيمة البيع) كافيا لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية.
- ألا تنخفض مرتبة الذمم المدينة للصندوق عن البيع مستقبلا.
- أن يكون الصندوق قد قام بنقل السيطرة للمشتري.
- إذا كانت الأعمال اللازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقيدها على أساس الاستحقاق بصورة سهلة، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد.

إيرادات عوائد
تحتسب إيرادات العوائد على أساس نسبي زمني وذلك باستخدام أسلوب العائد الفعلية.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.10 العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي حسب أسعار الصرف السائدة عند تاريخ المعاملة. ويتم تحويل جميع الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي حسب سعر الصرف السائد بتاريخ البيانات المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فرق أسعار التحويل في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

يتم تسجيل الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والتي تظهر بالتكلفة التاريخية حسب سعر الصرف السائد بتاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والتي تظهر بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي حسب سعر الصرف السائد بتاريخ تحديد القيمة.

3.11 توزيعات أرباح

يقوم الصندوق بالإعتراف بتوزيعات الأرباح النقدية على حملة الوحدات عند الموافقة عليها من قبل مدير الصندوق، حيث يتم الإعتراف بقيمة تلك التوزيعات بحقوق الملكية.

4. التقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية المهمة

إن إعداد البيانات المالية للصندوق يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات في تاريخ البيانات المالية. يمكن أن تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات.

الأحكام المحاسبية

خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق، قامت الإدارة بعمل تقديرات وافتراضات بتحديد المبالغ المثبتة في البيانات المالية. إن أهم استخدام للأحكام والتقديرات هو كما يلي:

تصنيف العقارات
عند إقتناء العقارات، يصنف الصندوق العقارات إلى إحدى التصنيفات التالية بناء علي أغراض الإدارة في استخدام هذه العقارات:

1- عقارات قيد التطوير
عندما يكون غرض الصندوق تطوير الأراضي والعقارات بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.

2- عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
عندما يكون غرض الصندوق بيع العقارات خلال النشاط الإعتيادي للصندوق، فإن العقارات يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة.

3- عقارات استثمارية
عندما يكون غرض الصندوق تأجير العقارات أو الإحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن العقارات يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.

وضع الصندوق بصفته طرف أصيل
يقوم الصندوق بانتظام باجراء مراجعة وتقييم لتحديد ما اذا كان وضعه الحالي كطرف أصيل أو وكيل في معاملاته التجارية قد طرء عليه أي تغيير. تشمل هذه المراجعة والتقييم أي تغيير في العلاقة الكلية ما بين الصندوق والأطراف الأخرى التي يتعامل معها الصندوق والتي يمكن أن تعني أن وضعه الحالي كطرف أصيل أو وكيل قد تغير. ومثال ذلك اذا حدثت تغيرات على حقوق الصندوق أو الأطراف الأخرى يقوم الصندوق بإعادة النظر في وضعه كطرف أصيل أو وكيل. إن التقييم الأولي ياخذ في الاعتبار ظروف السوق التي في الأصل قادت الصندوق إلى إعتبار نفسه طرف رئيسي يعمل اصاله عن نفسه أو وكيل في ترتيبات عقود الإيرادات، وقد توصل الصندوق إلى نتيجة انه يعمل اصالة عن نفسه في كافة العقود والترتيبات التي ينتج عنها إيرادات للصندوق.

المطلوبات المحتملة
إن المطلوبات الطارئة هي التزامات محتملة تنشأ عن أحداث ماضية يتأكد وجودها فقط بوقوع أو عدم وقوع أحداث مستقبلية لا تدخل بالكامل ضمن سيطرة إدارة الصندوق. يسجل الصندوق مخصصات للمطلوبات الطارئة عند اعتبار أن الخسارة منها محتملة وأنه يمكن قياسها بشكل موثوق فيه. عند تحديد ما إذا كان يجب إدراج هذه المخصصات والمبالغ ذات الصلة أم لا، ينبغي ممارسة أحكام هامة صادرة عن الإدارة. يستخدم الصندوق المبادئ والمعايير المقررة في المعايير الدولية للتقارير المالية وأفضل الممارسات السائدة في القطاع الذي تعمل فيه عند اتخاذ مثل هذه الأحكام.

4. التقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية المهمة (تتمة)

الأحكام المحاسبية (تتمة)

عقود التأجير

تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء من العقد) يتضمن عقد تأجير.
- تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيُمارس.
- تصنيف اتفاقيات التأجير (عندما تكون المنشأة مؤجراً).
- تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها.
- تحديد ما إذا كانت هناك عقود تأجير متعددة في الترتيب.
- تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة.

التقديرات غير المؤكدة

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون والأرصدة المدينة الأخرى

يستخدم الصندوق جدول مخصص لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون وأرصدة مدينة أخرى. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق. يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى الصندوق.

يقوم الصندوق بتقويم الجدول لتعديل الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية بالمعلومات المستقبلية.

يتم إجراء تقدير جوهري لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والخسائر الائتمانية المتوقعة. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية الخاصة بالصندوق بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعميل في المستقبل.

تقييم العقارات الاستثمارية

يقوم الصندوق بقيد عقاراته الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الإعتراف بالتغيرات فى القيمة العادلة فى بيان الأرباح أو الخسائر، حيث يتم إستخدام طرقتين أساسيتين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

1. رسملة الدخل: والتي يتم بها تقدير قيمة العقار إستنادا إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم إحتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوما على معدل العائد المتوقع من العقار طبقا لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.

2. تحاليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

عقود التأجير

إن العناصر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:

- تقدير مدة عقد التأجير.
- تحديد سعر الخصم المناسب لمدفوعات التأجير.
- تقييم ما إذا كان موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته.

5. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

	31 ديسمبر 2020
	دينار كويتي
إيرادات إيجارات مستحقة	219,314
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة	(148,055)
	71,259
مصاريف مدفوعة مقدما	7,885
	79,144

6. عقارات استثمارية

	31 ديسمبر 2020
	دينار كويتي
الإضافات (أ)	23,426,095
التغير في القيمة العادلة	1,976,905
الرصيد في نهاية الفترة	25,403,000

(أ) خلال الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، قام الصندوق بشراء عقارات استثمارية في دولة الكويت من أطرف ذات صلة بعد الحصول على موافقة الجهات الرقابية بإجمالي مبلغ 23,075,500 دينار كويتي بالإضافة إلى عمولة شراء أصول بمبلغ 230,755 دينار كويتي وتكاليف تسجيل بمبلغ 119,840 دينار كويتي. إن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 12,708,000 دينار كويتي، لم يتم الإنتهاء من إجراءات تحويل ملكيتها، وعليه تم إدراجها ضمن البيانات المالية بموجب عقود بيع عقارات حيث انتقلت المخاطر والمنافع للصندوق.

إن العقارات الاستثمارية تتضمن عقارات بقيمة دفترية 3,812,000 دينار كويتي مقامة على أراضي مستأجرة من الهيئة العامة للصناعة.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام التقييم الأقل من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام أسس التقييم الموضحة في البيان التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة وإستخدام العقارات الاستثمارية:

		31 ديسمبر 2020	
	أساس التقييم	المستوى الثالث	المجموع
		دينار كويتي	دينار كويتي
عقارات استثمارية	رسملة الدخل	25,403,000	25,403,000
		25,403,000	25,403,000

7. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

	31 ديسمبر 2020
	دينار كويتي
أتعاب مدير الصندوق المستحقة	98,912
أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة	6,484
عمولة شراء وتسجيل عقارات استثمارية مستحقة	57,190
تأمينات مستردة	86,633
مصاريف مستحقة	32,810
توزيعات أرباح مستحقة	28,155
ايجارات مقبوضة مقدما	3,290
أرصدة دائنة أخرى	120,357
	433,831

8. رأس المال

وفقاً للمادة رقم (12) من النظام الأساسي للصندوق، إن الصندوق مغلق ذو رأس مال ثابت ويبلغ 23,600,000 دينار كويتي موزعاً على 23,600,000 وحدة بقيمة إسمية 1 دينار كويتي، يقسم رأس مال الصندوق إلى وحدات متساوية القيمة وتقتصر مسؤولية حملة الوحدات في الصندوق على قيمة مشاركتهم في رأس المال. وفي جميع الأحوال يجب ألا يقل رأس المال عن ما يعادل 5 مليون دينار كويتي.

9. صافي قيمة الموجودات للوحدة

	31 ديسمبر 2020
مجموع الموجودات (دينار كويتي)	26,225,704
مجموع المطلوبات (دينار كويتي)	(433,831)
صافي الموجودات (دينار كويتي)	25,791,873
عدد الوحدات القائمة (وحدات)	23,600,000
صافي قيمة الموجودات للوحدة (دينار كويتي)	1.093

10. أتعاب مدير الصندوق

وفقاً للمادة رقم (24) من النظام الأساسي للصندوق، يتقاضى مدير الصندوق عمولة إكتتاب تساوي 2% من إجمالي المبلغ المدفوع وتخصم من المكتتب عند الإكتتاب ويجوز لمدير الصندوق التنازل عن جزء من عمولة الاكتتاب، وكذلك يتقاضى مدير الصندوق لمرة واحدة فقط عمولة إستحواذ تساوي 1% من قيمة شراء أي أصل من أصول الصندوق وتخصم عند الشراء، ويتقاضى أتعاب إدارة بنسبة 1.5% من إجمالي أصول الصندوق ويتم احتسابها بشكل شهري ودفعها بشكل ربع سنوي ويمكن لمدير الصندوق التنازل عن جزء من أتعابه الشهرية، كما يتقاضى مدير الصندوق اتعاب تشجيعية بواقع 20% مما يزيد عن معدل العائد الداخلي 7% وذلك لكل عقار على حدة ويتم احتسابها ودفعها عند التخارج من كل استثمار.

11. أتعاب أمين الحفظ

وفقاً للمادة رقم (24) من النظام الأساسي للصندوق، يتم إحتساب أتعاب أمين الحفظ وتسدد بشكل ربع سنوي بنسبة 0.05% سنوياً من القيمة الصافية لأصول الصندوق.

12. أتعاب مراقب الاستثمار

وفقاً للمادة رقم (24) من النظام الأساسي للصندوق، يتم إحتساب أتعاب مراقب الاستثمار وتسدد بشكل ربع سنوي بنسبة 0.05% سنوياً من القيمة الصافية لأصول الصندوق.

13. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع حاملي الوحدات، مدير الصندوق، وأمين الحفظ ومراقب الاستثمار والشركة الأم الرئيسية وأطراف ذات صلة أخرى. 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 الهامة مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

	31 ديسمبر 2020
	دينار كويتي
الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي:	
أتعاب مدير الصندوق المستحقة	98,912
أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة	6,484

	للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 ديسمبر 2020
	دينار كويتي
المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر:	
إيرادات عوائد	56,122
أتعاب مدير الصندوق	341,837
أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار	30,330

وفقا للمادة رقم (14) من النظام الأساسي للصندوق، يجب ألا تقل مشاركة مدير الصندوق في وحدات الصندوق عن 250,000 دينار كويتي ولا تزيد نسبة مشاركة مدير الصندوق عن 75% من رأس مال الصندوق. كما في 31 ديسمبر 2020، بلغ عدد الوحدات المكتتب بها من قبل مدير الصندوق 250,000 وحدة بقيمة إسمية 250,000 دينار كويتي.

14. توزيعات نقدية لحاملي الوحدات

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، قام الصندوق بتوزيع أرباح نقدية بإجمالي مبلغ 1,071,833 دينار كويتي.

15. إدارة المخاطر المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل الموارد المالية للصندوق في مجموع حقوق الملكية. إن قيمة حقوق الملكية المتاحة لحاملي الوحدات يمكن أن تتغير بصورة كبيرة نتيجة الإشتراكات والإستردادات التي تتم بواسطة حاملي الوحدات. إن هدف الصندوق عند إدارة الموارد المالية هو حماية قدرة الصندوق على الإستمرارية لتوفير عوائد لحاملي الوحدات ومنافع للمستخدمين الخارجين وكذلك للإبقاء على موارد مالية تدعم أنشطة الصندوق الاستثمارية.

يراقب مدير الصندوق موارده المالية على أساس قيمة صافي موجودات الصندوق المتاحة لحاملي الوحدات القابلة للإسترداد.

مخاطر الائتمان

إن خطر الإئتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بإلتزاماته مسببا خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض الصندوق لمخاطر الإئتمان تتمثل أساسا في النقد لدى البنك ومدينون وأرصدة مدينة أخرى. إن النقد لدى البنك مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة إئتمانية جيدة.

إن الحد الأعلى لتعرض الصندوق لمخاطر الإئتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الإسمية للنقد لدى البنك والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى.

مخاطر سعر حقوق الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر إنخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. لا يتعرض الصندوق حالياً بشكل جوهري لهذه لمخاطر.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. يتعرض الصندوق لمخاطر العملة الأجنبية والناتجة عن المعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الكويتي. ويمكن للصندوق تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامه لمشتقات الأدوات المالية. ويحرص الصندوق على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي. لا يتعرض الصندوق حالياً بشكل جوهري لهذه لمخاطر.

مخاطر السيولة

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة الصندوق على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماته المتعلقة بالأدوات المالية. ولإدارة هذه المخاطر يقوم الصندوق بالاستثمار في الاستثمارات الأخرى القابلة للتسييل السريع، مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للصندوق من خلال الإحتفاظ باحتياطيات نقدية مناسبة ومقابلة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

إن جميع المطلوبات المالية تستحق خلال فترة لا تتجاوز 12 شهر من فترة التقرير.

16. قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الممكن إستلامه من بيع الأصل أو الممكن دفعه لسداد الإلتزام من خلال عملية تجارية بحتة بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الالتزام بإحدى الطرق التالية:

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام.
- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الإلتزام في حال عدم وجود سوق رئيسي.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية من خلال مستوى قياس متسلسل إستنادا إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل 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.

كما في 31 ديسمبر، فإن القيمة العادلة للأدوات المالية تقارب قيمتها الدفترية. لقد قدر مدير الصندوق أن القيمة العادلة لموجوداته ومطلوباته المالية تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير نظرا لقصر فترة إستحقاق هذه الأدوات المالية.

17. الوضع الإقتصادي نتيجة فايروس كورونا

نظرا للأحداث الجوهرية السائدة والمترتبة على انتشار فايروس كورونا (COVID-19) والذي أثر على الوضع الإقتصادي العالمي، مما أدى إلى تعرض الصندوق لأخطار مختلفة متضمنة الانخفاض في القيمة الإيجارية، تحصيل الإيجارات المستحقة وارتفاع خسائر الإئتمان المتوقعة للعملاء.

بناء على قرارات الهيئة الإدارية للصندوق خلال الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، تمت الموافقة على تطبيق خصومات بنسب مختلفة من القيم الإيجارية لبعض المستأجرين المتأثرة أعمالهم نتيجة الأحداث الراهنة وذلك إبتداء من شهر مارس 2020 وحتى شهر ديسمبر 2020، وعليه بلغ إجمالي خصم القيم الإيجارية خلال الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مبلغ 136,331 دينار كويتي.

وكذلك قام مدير الصندوق خلال الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، بتسجيل مخصص خسائر ائتمانية متوقعة بمبلغ 148,055 دينار كويتي.

يرى مدير الصندوق إن الفترة الزمنية لهذا الحدث غير محددة ومن الصعب توقع أية نتائج مستقبلية قد تترتب عنه بما في ذلك أي انخفاض في القيمة الإيجارية المستقبلية أو إنخفاض في القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية. بناء على ذلك، لا يمكن تحديد الأثر المالي بشكل معقول على نتائج أعمال الصندوق المستقبلية حتى تاريخ التقرير.