

صندوق بينك كابيتال ريت
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
وتقرير المراجعة للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل
صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 مارس 2020

صفحة	المحتويات
1	تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة
2	بيان المركز المالي المرحلي المكثف (غير مدقق)
3	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف (غير مدقق)
4	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف (غير مدقق)
5	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف (غير مدقق)
13 - 6	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)

إلى السادة / شركة بيتك كابيتال للاستثمار - ش.م.ك. (مقفلة) - مدير الصندوق
صندوق بيتك كابيتال ريت
دولة الكويت

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المرفق لصندوق بيتك كابيتال ريت (الصندوق) كما في 31 مارس 2020 والبيانات المرحلية المكثفة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخرى، التغييرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 مارس 2020. 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 الفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 مارس 2020 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.



فيس محمد النصف

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

الكويت في: 15 أبريل 2020

31 مارس 2020 دينار كويتي	إيضاح	
		الموجودات
		الموجودات المتداولة
692,251		نقد في الصندوق ولدى البنك
112,093	4	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
804,344		مجموع الموجودات المتداولة
		الموجودات غير المتداولة
23,426,095	5	عقارات استثمارية
23,426,095		مجموع الموجودات غير المتداولة
24,230,439		مجموع الموجودات
		المطلوبات وحقوق الملكية
		المطلوبات المتداولة
416,025	6	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
416,025		مجموع المطلوبات المتداولة
416,025		مجموع المطلوبات
		حقوق الملكية
23,600,000	7	رأس المال
214,414		أرباح مرحلة
23,814,414		مجموع حقوق الملكية
24,230,439		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية
1.009	8	صافي قيمة الموجودات للوحدة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 6 إلى 13 تشكل جزءا من المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

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

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

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

للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 مارس 2020	للفترة الثلاثة أشهر من 1 يناير 2020 إلى 31 مارس 2020	ايضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
897,147	442,133		الإيرادات:
54,567	699		إيرادات اجارات
874	779		إيرادات عوائد
952,588	443,611		إيرادات أخرى
108,717	66,534	9	المصاريف:
11,281	5,933	11,10	أتعاب مدير الصندوق
203,674	42,443		أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار
21,169	6,301		مصاريف تشغيلية
344,841	121,211		مصاريف عمومية وإدارية
607,747	322,400		ربح الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر للفترة
607,747	322,400		مجموع الدخل الشامل للفترة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 6 إلى 13 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف (غير مدقق)
للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 مارس 2020

المجموع	أرباح مرحلة	رأس المال
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
23,600,000	-	23,600,000
607,747	607,747	-
(393,333)	(393,333)	-
<u>23,814,414</u>	<u>214,414</u>	<u>23,600,000</u>

إشترابات خلال الفترة
مجموع الدخل الشامل للفترة
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 13)
الرصيد كما في 31 مارس 2020

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 6 إلى 13 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف (غير مدقق)
للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 مارس 2020

للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 مارس 2020	
دينار كويتي	
607,747	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(54,567)	ربح الفترة
553,180	تسويات:
	إيرادات عوائد
(112,093)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
326,276	مدينون أرصدة مدينة أخرى
767,363	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(23,362,397)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
54,567	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
(23,307,830)	إيرادات عوائد مستلمة
	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
23,600,000	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(367,282)	المحصل من الإشتراكات
23,232,718	توزيعات أرباح مدفوعة
692,251	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
692,251	صافي الزيادة في النقد في الصندوق ولدى البنك
	نقد في الصندوق ولدى البنك في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 6 إلى 13 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 مارس 2020

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.

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.

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 المعلومات المالية المرحلية المكثفة المرفقة من قبل مدير الصندوق بتاريخ 15 أبريل 2020.

2. أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة للصندوق وفقا 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 وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية. في رأي ادارة الصندوق، تم إدراج كافة التعديلات (التي تتألف من الاستحقاقات العادية المتكررة) التي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج العمليات للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 مارس 2020 ليست بالضرورة مؤشرا للنتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

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

قام الصندوق بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية السابق اصدارها وكذلك المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية السارية على الفترات التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019:

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2019

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.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 مارس 2020

2. أساس الإعداد (تتمة)

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2019 (تتمة)

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.

(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 17: عقود التأمين

سوف يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021، ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية 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 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.

لا يتوقع أن يكون لهذا المعيار أي تأثير مادي على الصندوق.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) – تعريف الأعمال

التعديلات في تعريف الأعمال على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 (دمج الأعمال) هي تغييرات على ملحق أ، المصطلحات المعرفة وإرشادات التطبيق والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) فقط وبياناتها كما يلي:

- يوضح التعديل أنه لكي يتم اعتبار الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها كأعمال يجب أن تتضمن على الأقل مدخل وعملية موضوعية تسهمان معاً بشكل جوهري في القدرة على الإنتاج.
- تضيق تعريفات الأعمال والإنتاج من خلال التركيز على البضائع والخدمات المقدمة للعملاء وإزالة الإشارة إلى القدرة على تخفيض التكاليف.
- إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت بتقييم ما إذا كان قد تم الاستحواذ على عملية موضوعية.
- إزالة التقييم الذي يحدد ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة ومواصلة الإنتاج.
- إضافة خيار اختبار تركيز الذي يسمح بإجراء تقييم مبسط لمعرفة إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها لا تمثل الأعمال.

تسري التعديلات أعلاه على جميع الأعمال التي يكون فيها تاريخ الاستحواذ في أو بعد بداية الفترة المالية السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020.

لا يتوقع أن يكون لتلك التعديلات أي تأثير مادي على الصندوق.

3. السياسات المحاسبية المهمة

3.1 الأدوات المالية

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 مارس 2020

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.1 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية:

التصنيف والإعتراف المبني

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 المعلومات المالية المرحلية المكثفة 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 الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية (كلية أو جزئية) 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 إحدى الحالتين التاليتين: (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 التاليتين والاي 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 تاريخ 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 الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة نقد في الصندوق ولدى البنك ومديون 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 للمدينون والأرصدة 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.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 مارس 2020

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.1 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 المضافة 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 مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المضافة باستخدام 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.

3.2 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 مبدئياً بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقاً للاعتراف 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 التغيير.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند استبعادها (أي في تاريخ انتقال السيطرة للمشتري) أو سحبها نهائياً 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.

3.3 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 المكتبدة 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.

3.4 رأس المال

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

3.5 المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق التزام حالي قانوني أو محتمل ناتج من حدث سابق وتكون تكاليف سداد الإلتزام 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 مادياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة المطلوبة لتسوية الإلتزام. لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 مارس 2020

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.6 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 الآراء، مع الأخذ في الاعتبار 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 تأدية 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.

تتقل 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 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 عوائد

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

3.7 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.

3.8 توزيعات أرباح

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

4. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

31 مارس 2020
دينار كويتي
104,411
7,682
112,093

إيرادات إيجارات مستحقة
مصاريف مدفوعة مقدما

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 مارس 2020

5. عقارات استثمارية

خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 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 بمبلغ 12,930,593 دينار كويتي، لم يتم الإنتهاء من إجراءات تحويل ملكيتها، وعليه تم إدراجها ضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة بموجب عقود بيع عقارات حيث انتقلت المخاطر والمنافع للصندوق.

إن العقارات الاستثمارية تتضمن عقارات بقيمة دفترية 3,326,663 دينار كويتي مقامة على أراضي مستأجرة من الهيئة العامة للصناعة.

6. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

31 مارس 2020	
دينار كويتي	
66,534	أتعاب مدير الصندوق المستحقة
5,933	أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة
63,698	عمولة شراء وتسجيل عقارات استثمارية مستحقة
119,327	دائنون تجاريون
82,188	تأمينات مستردة
28,349	مصاريف مستحقة
26,051	توزيعات أرباح مستحقة
17,203	إيجارات مقبوضة مقدما
5,729	مستحق إلى مدير العقار
1,013	أخرى
416,025	

7. رأس المال

وفقاً للمادة رقم (12) من النظام الأساسي للصندوق، إن الصندوق مغلق نو رأس مال ثابت ويبلغ 23,600,000 دينار كويتي موزعة 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.

8. صافي قيمة الموجودات للوحدة

31 مارس 2020	
24,230,439	مجموع الموجودات (دينار كويتي)
(416,025)	مجموع المطلوبات (دينار كويتي)
23,814,414	صافي الموجودات (دينار كويتي)
23,600,000	عدد الوحدات القائمة (وحدات)
1.009	صافي قيمة الموجودات للوحدة (دينار كويتي)

9. 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 الإكتتاب، 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، كما يتقاضى مدير الصندوق أتعاب تشجيعية بواقع 20% مما يزيد عن معدل العائد الداخلي 7% وذلك لكل عقار على حدة ويتم احتسابها ودفعها عند التخارج من كل استثمار.

10. أتعاب أمين الحفظ

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 مارس 2020

11. أتعاب مراقب الاستثمار

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

12. 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 الأرصد والمعاملات الهامة مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

31 مارس 2020		31 يناير 2020		1 يناير 2020 إلى 31 مارس 2020		للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 مارس 2020	
دينار كويتي		دينار كويتي		دينار كويتي		دينار كويتي	
الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف:							
أتعاب مدير الصندوق المستحقة		66,534		699		54,567	
أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة		5,933		66,534		108,717	
المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف:							
إيرادات عوائد				699		54,567	
أتعاب مدير الصندوق				66,534		108,717	
أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار				5,933		11,281	

وفقاً 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 مارس 2020، بلغ عدد الوحدات المكتتب بها من قبل مدير الصندوق 250,000 وحدة بقيمة إسمية 250,000 دينار كويتي.

13. توزيعات نقدية لحاملي الوحدات

خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2020، قام الصندوق بتوزيع أرباح نقدية بإجمالي مبلغ 393,333 دينار كويتي.

14. 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 الإلتزام 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 إستناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهرية 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 جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحاً إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

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

15. الوضع الإقتصادي نتيجة فايروس كورونا

نظرا للأحداث الجوهرية السائدة والمترتبة على انتشار فايروس كورونا (COVID-19) والذي أثر على الوضع الإقتصادي العالمي، فقد نتج عن ذلك التأثير على الأسواق المالية المحلية والعالمية. لم تتأثر نتائج أعمال الصندوق خلال الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2020 بشكل مادي حيث أن نشاط الصندوق يتمثل بشكل أساسي في القطاع العقاري والذي لم يتأثر جوهريا خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2020.

قام مدير الصندوق في شهر مارس 2020، بخصم نسب مختلفة من القيم الإيجارية لبعض المستأجرين المتأثرة أعمالهم نتيجة الأحداث الراهنة. وعلية، بلغ إجمالي خصم القيم الإيجارية مبلغ 15,241 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 انخفاض في القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية. بناء على ذلك، لا يمكن تحديد الأثر المالي بشكل معقول على نتائج الصندوق المستقبلية حتى تاريخ التقرير.