

KFHC/CCG/L-237/2020

التاريخ : 2020/01/27

السادة/ شركة بورصة الكويت المحترمين،  
دولة الكويت

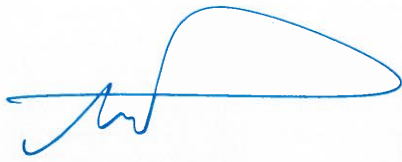
تحية طيبة وبعد ،،،

**الموضوع : البيانات المالية لصندوق بيتك كابيتال ريت المدار من قبل شركة بيتك كابيتال  
للإستثمار كما في 31 ديسمبر 2019**

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ، مرفق البيانات المالية الخاصة بصندوق بيتك كابيتال

ريت و المدار من قبل شركة بيتك كابيتال للإستثمار كما في 2019/12/31.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام و التقدير ،،،،



صالح تركي الخميس  
رئيس الإستثمار العقاري



**KFH capital**  
06

صندوق بيتك 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 ديسمبر 2019

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

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)
12-6	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)

السادة/ شركة بيتك كابيتال للاستثمار - ش.م.ك. (مقفل) - 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 ديسمبر 2019 والبيانات المرحلية المكثفة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 ديسمبر 2019. 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 استنتاج 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 تشمل مبدئياً على توجيه استفسارات للموظفين المسؤولين عن المعلومات المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة الفعلية أقل مما هو مطبق في عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وهي بالتالي لا تمكننا من التأكيد على أننا على علم بكافة الأحداث الهامة التي من الممكن تحديدها خلال عملية التدقيق، وبناء عليه فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

#### الاستنتاج

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

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والأمر 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 ديسمبر 2019 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.



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

الكويت في: 26 يناير 2020

31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	إيضاح	الموجودات
		الموجودات المتداولة
947,249		نقد في الصندوق ولدى البنك
42,819	4	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
990,068		مجموع الموجودات المتداولة
		الموجودات غير المتداولة
23,421,633	5	عقارات استثمارية
23,421,633		مجموع الموجودات غير المتداولة
24,411,701		مجموع الموجودات
		المطلوبات وحقوق الملكية
		المطلوبات المتداولة
624,687	6	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
624,687		مجموع المطلوبات المتداولة
624,687		مجموع المطلوبات
		حقوق الملكية
23,600,000	7	رأس المال
187,014		أرباح مرحلة
23,787,014		مجموع حقوق الملكية
24,411,701		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية
1.008	8	صافي قيمة الموجودات للوحدة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 6 إلى 12 تشكل جزءاً 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 ديسمبر 2019

للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 ديسمبر 2019	ايضاح	
دينار كويتي		
455,014		الإيرادات:
53,868		إيرادات إيجارات
95		إيرادات عوائد
508,977		إيرادات أخرى
42,183	9	المصاريف:
5,348	11,10	أتعاب مدير الصندوق
161,231		أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار
14,868		مصاريف تشغيلية
223,630		مصاريف عمومية وإدارية
285,347		ربح الفترة
-		الدخل الشامل الآخر للفترة
285,347		مجموع الدخل الشامل للفترة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 6 إلى 12 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 ديسمبر 2019

المجموع	أرباح مرحلة	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
23,600,000	-	23,600,000	إشتراكات خلال الفترة
285,347	285,347	-	مجموع الدخل الشامل للفترة
(98,333)	(98,333)	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 13)
<u>23,787,014</u>	<u>187,014</u>	<u>23,600,000</u>	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 6 إلى 12 تشكل جزءا 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 ديسمبر 2019

للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	
285,347	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(53,868)	ربح الفترة
231,479	تسويات:
	إيرادات عوائد
(42,819)	التغيرات في رأس المال العامل:
288,754	مدينون أرصدة مدينة أخرى
477,414	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
(23,111,208)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
53,868	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
(23,057,340)	إيرادات عوائد مستلمة
	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
23,600,000	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(72,825)	المحصل من الإشتراكات
23,527,175	توزيعات أرباح مدفوعة
947,249	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
947,249	صافي الزيادة في النقد في الصندوق ولدى البنك
	نقد في الصندوق ولدى البنك في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 6 إلى 12 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 ديسمبر 2019

## 1. التأسيس والنشاط

تأسس صندوق بيتك كابيتال ريت "الصندوق" - كصندوق عقاري مدر للدخل (متداول) بتاريخ 29 أكتوبر 2019 وفقاً 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 طبقاً 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 إلى توفير فرص عقارية جاذبة للراغبين في الاستثمار في القطاع العقاري من خلال الاستثمار في جميع أنواع العقارات (الاستثمارية، التجارية، الصناعية، الحرفية) المطورة والمدرّة 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 المدرّة 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 وتسنّثى 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 إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المرفقة من قبل مدير الصندوق بتاريخ 26 يناير 2020.

## 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 العمليات للفترة من 29 أكتوبر 2019 (تاريخ القيد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 ديسمبر 2019 ليست بالضرورة مؤشراً 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 إصدارها وكذلك المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة وبياناتها كما يلي:

### (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 وفقاً 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 ديسمبر 2019

## 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 تقييم 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 ديسمبر 2019

### 3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

#### 3.1 الأدوات المالية (تتمة)

##### الموجودات المالية:

##### التصنيف والإعتراف المبني

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للقرارات المالية 9 تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية المشتقات، 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 للقرارات 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 (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 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 الدخل والدخل الشامل الآخر عند إلغاء الإعتراف 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 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.

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

### 3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

#### 3.1 الأدوات المالية (تتمة)

##### المطلوبات المالية

يتم الاعتراف المبدي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والداننوتن 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.

##### الداننوتن

يمثل بند داننوتن وأرصدة دائنة أخرى الإلتزام لسداد قيمة خدمات تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي. يتم إدراج الداننوتن والأرصدة الدائنة الأخرى مبدياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف الداننوتن 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 مبدياً بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقاً للإعتراف المبدي، 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 إلغاء الإعتراف 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 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.

#### 3.4 رأس المال

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

#### 3.5 المخصصات

يتم الإعتراف 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 التقييد في سجل صناديق الاستثمار لدى الهيئة) إلى 31 ديسمبر 2019

### 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 تادية خدمات للعملاء. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 مراعاة الأراء، 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 تادية 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 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 عوائد

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

#### 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 الأخر.

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

#### 4. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

31 ديسمبر 2019
دينار كويتي
33,260
9,559
42,819

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 ديسمبر 2019

#### 5. عقارات استثمارية

خلال الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قام الصندوق بشراء عقارات استثمارية في دولة الكويت من أطراف 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 115,378 دينار كويتي. إن عقارات استثمارية بمبلغ 15,582,282 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 لمدة \_\_\_\_\_ تنتهي في \_\_\_\_\_.

#### 6. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

31 ديسمبر 2019	
دينار كويتي	
42,183	أتعاب مدير الصندوق المستحقة
5,348	أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة
310,425	عمولة شراء وتسجيل عقارات استثمارية مستحقة
119,525	دائنون تجاريون
79,968	تأمينات مستردة
25,795	مصاريف مستحقة
25,508	توزيعات أرباح مستحقة
4,450	إيجارات مقبوضة مقدما
11,485	مستحق إلى مدير العقار
624,687	

#### 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 اسمية 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 ديسمبر 2019	
24,411,701	مجموع الموجودات (دينار كويتي)
(624,687)	مجموع المطلوبات (دينار كويتي)
23,787,014	صافي الموجودات (دينار كويتي)
23,600,000	عدد الوحدات القائمة (وحدات)
1.008	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 لمرّة 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 ودفعتها 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 ودفعتها عند التخارج من كل استثمار.

#### 10. أتعاب أمين الحفظ

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

