صندوق عوائد العقاري
دولة الكويت

تقرير مراقب الحسابات المستقل والبيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

صندوق عوائد العقاري
دولة الكويت

تقرير مراقب الحسابات المستقل والبيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

المحتويات	الصفحات
تقرير مراقب الحسابات المستقل	2-1
بيان المركز المالي المجمع	3
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	4
بيان الدخل الشامل الآخر المجمع	5
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	6
بيان التدفقات النقدية المجمع	7
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	24-8

برج الشهيد، الدور الأول
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 عوائد العقاري
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي
لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لصندوق عوائد العقاري ("الصندوق") الذي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2025، وبيان الأرباح أو الخسائر المجمع، بيان الدخل الشامل الآخر المجمع، بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع، وبيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للصندوق كما في 31 ديسمبر 2025، وعن أدائه المالي المجمع وتدفقاته النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقًا للمعايير المحاسبية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية").

أساس الرأي
لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقًا للمعايير المحاسبية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية"). إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبينة بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات بشأن تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في هذا التقرير. إننا مستقلون عن الصندوق وفقًا *لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين* الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين ووفقًا للمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقًا لهذه المتطلبات والميثاق الوارد أعلاه. بإعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

مسؤوليات مدير الصندوق والمسؤولون عن الحوكمة للبيانات المالية المجمعة
إن مدير الصندوق هو المسؤول عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقًا للمعايير المحاسبية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية") وعن أدوات الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، يتولى مدير الصندوق مسؤولية تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر والإفصاح، حيثما انطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم ينوي مدير الصندوق تصفية الصندوق أو وقف عملياته أو عندما لا يكون لديه بديلاً واقعيًا سوى القيام بذلك.

يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالصندوق.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة
إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة 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 سيُظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعًا أن تؤثر على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقًا لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكامًا مهنيةً وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواءً كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف تلك الناتجة 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 ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل مدير الصندوق.

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)
إلى السادة/ حاملي الوحدات المحترمين
صندوق عوائد العقاري
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- التوصل إلى مدى ملاءمة 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 يثير شكًا جوهريًا حول قدرة الصندوق على متابعة أعماله على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات، الإيضاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة، أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإيضاحات. إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف الصندوق عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
- الحصول على دليل تدقيق كافي وملائم فيما يتعلق بالمعلومات المالية للصندوق أو أنشطة الأعمال من خلال الصندوق بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه، الإشراف والأداء على تدقيق حسابات الصندوق. كما أننا مسؤولين بشكل منفرد فيما يتعلق برأينا حول التدقيق.

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، إن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاته والنظام الأساسي للصندوق وتعديلاته، وأننا قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا. وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاته، أو للنظام الأساسي للصندوق وتعديلاته، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الصندوق أو مركزه المالي المجمع.

فيصل صقر الصقر
مراقب حسابات ترخيص رقم 172 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

BDO النصف وشركاه
BDO
BDO AL NISF & PARTNERS

دولة الكويت: 8 فبراير 2026

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

صندوق عوائد العقاري
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2025

	إيضاحات	2025	2024
		دينار كويتي	دينار كويتي
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
عقارات استثمارية	5	12,061,000	14,360,848
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	6	807,792	845,711
إستثمار في شركة زميلة	7	779,917	-
		13,648,709	15,206,559
موجودات متداولة			
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	8	92,867	112,313
أرصدة لدى البنوك		3,871,676	2,055,398
		3,964,543	2,167,711
إجمالي الموجودات		17,613,252	17,374,270
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	9	27,784,855	27,973,396
إحتياطي فروق اشتراكات/ إستردادات وحدات	10	(2,147,887)	(2,224,413)
إحتياطي القيمة العادلة		122,034	98,489
خسائر متراكمة		(8,964,374)	(8,949,544)
إجمالي حقوق الملكية		16,794,628	16,897,928
المطلوبات			
مطلوبات متداولة			
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	11	818,624	476,342
إجمالي المطلوبات		818,624	476,342
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		17,613,252	17,374,270
صافي قيمة الموجودات للوحدة	12	0.604	0.604

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 24 تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

الشركة الخليجية لحفظ الأوراق المالية ش.م.ك. (مقفلة)
أمين الصندوق ومراقب الاستثمار

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

	إيضاحات	2025	2024
		دينار كويتي	دينار كويتي
الإيرادات			
إيرادات تأجير		920,059	1,177,952
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	5	99,000	143,736
ربح من بيع عقارات استثمارية	5	201,864	4,958
صافي أرباح الإستثمارات		-	9,205
الحصة في نتائج شركة زميلة	7	15,917	-
أرباح ودائع		62,535	28,661
(خسائر) / أرباح فروقات عملة أجنبية		(18,534)	6,550
		1,280,841	1,371,062
المصاريف			
مصاريف عقارات استثمارية		(155,999)	(232,384)
مصاريف عمومية وإدارية		(13,688)	(29,396)
أتعاب مدير الصندوق	13،17	(249,417)	(253,749)
أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار	14،17	(21,728)	(22,017)
رد مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة - بالصافي	8	5,705	12,065
		(435,127)	(525,481)
ربح السنة		845,714	845,581
ربحية الوحدة (فلس)	15	30.87	30.22

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 24 تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

	2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
ربح السنة	845,714	845,581
بنود الدخل الشامل الآخر:		
بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:		
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	31,370	42,540
دخل شامل آخر للسنة	31,370	42,540
إجمالي الدخل الشامل للسنة	877,084	888,121

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 24 تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

صندوق عوائد العقاري
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

	رأس المال	احتياطي فروق اشتراكات / استردادات وحدات	احتياطي القيمة العادلة	خسائر متراكمة	الإجمالي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في 1 يناير 2024	27,585,250	(2,070,553)	58,543	(8,910,893)	16,662,347
اشتراكات خلال السنة	859,061	(341,923)	-	-	517,138
استردادات خلال السنة	(470,915)	188,063	-	-	(282,852)
تأثير تصفية موجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	(2,594)	2,594	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	42,540	845,581	888,121
توزيعات أرباح (إيضاح 16)	-	-	-	(886,826)	(886,826)
في 31 ديسمبر 2024	27,973,396	(2,224,413)	98,489	(8,949,544)	16,897,928
في 1 يناير 2025	27,973,396	(2,224,413)	98,489	(8,949,544)	16,897,928
اشتراكات خلال السنة	2,807,898	(1,112,673)	-	-	1,695,225
استردادات خلال السنة	(2,996,439)	1,189,199	-	-	(1,807,240)
تأثير تصفية موجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	(7,825)	7,825	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	31,370	845,714	877,084
توزيعات أرباح (إيضاح 16)	-	-	-	(868,369)	(868,369)
في 31 ديسمبر 2025	27,784,855	(2,147,887)	122,034	(8,964,374)	16,794,628

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 24 تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

	إيضاحات	2025	2024
		دينار كويتي	دينار كويتي
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:			
ربح السنة		845,714	845,581
تعديلات:			
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	5	(99,000)	(143,736)
ربح من بيع عقارات استثمارية	5	(201,864)	(4,958)
صافي أرباح الاستثمارات		-	(9,205)
حصة في نتائج شركة زميلة	7	(15,917)	-
أرباح ودائع		(62,535)	(28,661)
رد مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة - بالصافي	8	(5,705)	(12,065)
		460,693	646,956
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:			
مدينون وأرصدة مدينة أخرى		32,151	44,006
دائنون وأرصدة دائنة أخرى		533,698	253,978
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		1,026,542	944,940
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:			
المحصل من صافي أرباح الاستثمارات		-	9,205
المحصل من بيع عقارات استثمارية	5	2,600,712	790,898
إستثمار في شركة زميلة		(764,000)	-
المحصل من تصفية موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		69,289	37,930
أرباح ودائع مستلمة		55,535	28,661
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية		1,961,536	866,694
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:			
المحصل من الاشتراكات		1,491,549	517,138
المدفوع للاستردادات		(1,807,990)	(1,517,064)
توزيعات أرباح مدفوعة		(855,359)	(877,841)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		(1,171,800)	(1,877,767)
صافي التغير في أرصدة لدى البنوك		1,816,278	(66,133)
أرصدة لدى البنوك في بداية السنة		2,055,398	2,121,531
أرصدة لدى البنوك في نهاية السنة		3,871,676	2,055,398

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 8 إلى 24 تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والنشاط

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

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

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

قام مدير الصندوق بتعديل بعض مواد النظام الاساسي للصندوق وفقا للقرار رقم (1) لسنة 2022 الصادر من قبل هيئة اسواق المال بشأن تعديل بعض احكام انظمة الاستثمار الجماعي، وتم إعتماد جميع التعديلات من قبل هيئة أسواق المال بتاريخ 27 أكتوبر 2022.

تمت الموافقة على تعديل بعض بنود مواد النظام الأساسي للصندوق وتم إعتماد جميع التعديلات من قبل هيئة أسواق المال بتاريخ 22 أكتوبر 2024.

مدة الصندوق 5 سنوات من تاريخ الموافقة على تأسيس الصندوق في الجريدة الرسمية ويجب تجديدها لمدة أخرى. تم تجديد مدة الصندوق حتى 22 أغسطس 2029.

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

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

اعتمدت جمعية حملة وحدات الصندوق المنعقدة في 13 أكتوبر 2025 البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مدير الصندوق وأمين الحفظ ومراقب الاستثمار بتاريخ 8 فبراير 2026.

2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

أ) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2025

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025 (ما لم يذكر خلاف ذلك) وبيانها كالتالي.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية تحويل العملات

في أغسطس 2023، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 تأثير التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية لتحديد كيفية تقييم المنشأة لما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم القابلية لتحويل العملات. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكّن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير أو توقع حدوث تأثير لعدم قابلية العملة للتحويل مع عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة.

لم يكن للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

ب) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات الصادرة ولكن لم تسر بعد

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عددًا من المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات والتي تسري في الفترات المحاسبية المستقبلية والتي قررت المجموعة عدم تطبيقها مبكرًا.

تسري التعديلات التالية على الفترة التي تبدأ في 1 يناير 2026:

- تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية والمعيار الدولي للتقارير المالية 7)

2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

ب) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات الصادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

تسري المعايير والتعديلات التالية على فترة التي تبدأ في 1 يناير 2027:

- المعيار الدولي للتقارير المالية 18 العرض والإفصاح في البيانات المالية
- المعيار الدولي للتقارير المالية 19 الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات

ان المجموعة حاليًا بصدد تقييم تأثير هذه المعايير المحاسبية الجديدة والتعديلات.

3. السياسات المحاسبية المادية

3.1 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للصندوق وفقًا للمعايير المحاسبية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية") والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية، والنظام الأساسي للصندوق وتعديلاته، والإرشادات الصادرة عن هيئة أسواق المال.

3.2 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر المدرجة بالقيمة العادلة.

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

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقًا للمعايير المحاسبية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية") المطبقة يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المادية. كما يتطلب من إدارة الصندوق اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق. يتضمن إيضاح 4 التقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية المادية التي تم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.

3.3 أسس التجميع

إن الشركات التابعة هي الشركات التي يسيطر عليها الصندوق. وتوجد السيطرة عندما يكون الصندوق:

- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.
- قابلة للتعرض للخسارة، أو لديه حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديه القدرة على إستخدام سلطته في التأثير على عوائد الشركة المستثمر فيها.

يقوم الصندوق بإعادة تقييم مدى سيطرته على الشركة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه.

عند تملك الصندوق لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديه السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت له لإعطائه كافية القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها. يأخذ الصندوق جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار في تقييم مدى كفاية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لإعطاء السلطة عليها، بما في ذلك:

- حقوق تصويت الصندوق نسبة الى مدى توزيع حقوق التصويت الخاصة بالآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي يحتفظ بها الصندوق، وأصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى مدى القدرة المالية للصندوق على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند إتخاذ القرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية . تحديدا، يتم ادراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراءها أو استبعادها خلال السنة ضمن الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع من تاريخ حصول الصندوق على السيطرة وحتى تاريخ زوال سيطرة الصندوق على الشركة التابعة. عند التجميع، يتم إستبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة . يتم إعداد البيانات المالية المجمعة بإستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 أسس التجميع (تتمة)

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل من حقوق ملكية الصندوق. الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر المتعلقة بحاملي وحدات الصندوق والحصص غير المسيطرة حتى إن نتج عن ذلك قيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغير في السيطرة كمعاملة ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل المبالغ الدفترية لحصص ملكية الصندوق والحصص غير المسيطرة لتعكس التغيرات للحصص المتعلقة بها في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الإعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بحملة وحدات الصندوق. فإذا فقد الصندوق السيطرة على شركة تابعة، فإنه يقوم بالآتي:

- إستبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- إستبعاد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- إستبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- إدراج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- إدراج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إدراج أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- إعادة تصنيف حصة الصندوق من البنود المسجلة سابقا في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة طبقا لما يلزم لهذه البنود.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للصندوق وللشركة التابعة التالية:

إسم الشركة التابعة	نسبة الملكية		بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
	2025	2024		
	%	%		
شركة صندوق عوائد العقاري ش.ش.و.	100	100	دولة الكويت	بيع وشراء الأراضي والعقارات – إيجار وأستئجار الأراضي و العقارات

قام الصندوق بتجميع الشركة التابعة بناء على بيانات مالية معدة من قبل الإدارة كما في 31 ديسمبر 2025.

3.4 الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها وهو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية لها. وفقا لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة كما هو معدل وفق للتغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة من تاريخ بدء التأثير الجوهري حتى تاريخ انتهاء التأثير الجوهري فعليًا، باستثناء إذا تم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة يتم احتسابه وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة."

تعترف المجموعة بحصتها من نتائج أعمال الشركة الزميلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع. إضافة إلى ذلك، تعترف المجموعة بحصتها من التغيرات في الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة في الدخل الشامل الآخر.

لا يتم الاعتراف بخسائر شركة زميلة بما يتجاوز حصة المجموعة في هذه الشركة الزميلة (التي تشمل أية حصص طويلة الأجل التي تشكل في مضمونها صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) إلا إلى المدى الذي يكون فيه على المجموعة التزامًا أو قامت بالسداد نيابة عن الشركة الزميلة.

إن أي زيادة في تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة المحددة للموجودات المحددة والمطلوبات وكذلك المطلوبات المحتملة للشركة الزميلة المسجلة بتاريخ الاستحواذ يتم الاعتراف بها كشهرة. يتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة. ويتم تقديرها كجزء من الاستثمار لأجل تحديد الانخفاض في القيمة. إذا كانت تكلفة الاستحواذ أقل من حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات المحددة والمطلوبات وكذلك المطلوبات المحتملة، حينئذ يتم الاعتراف بالفرق مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.4 الشركات الزميلة (تتمة)

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أنه من المحتمل أن تنخفض قيمة الاستثمار في شركة زميلة وتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بأي انخفاض في قيمة الاستثمار. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تحديد خسائر انخفاض القيمة للقيمة الدفترية للاستثمار بالكامل. تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية. يتم الاعتراف بهذا المبلغ في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم الاعتراف بأي رد للانخفاض في القيمة بمقدار الزيادة اللاحقة في القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار.

تقوم المجموعة بقياس أي استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة والاعتراف بها عندما تفقد تأثيرًا جوهريًا على الشركة الزميلة. أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان تأثير جوهري عليها والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمحصل المجموعة البيع يتم إثباته في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3.4 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

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

- يتوقع تحقيقها أو أن تكون النية ببيعها أو استهلاكها ضمن الدورة التشغيلية العادية.
- محتفظ بها بشكل رئيسي بغرض المتاجرة.
- يتوقع تسويتها خلال اثني عشر شهرا بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة، أو
- أرصدة لدى البنوك ما لم يكن لغرض المتاجرة أو لغرض تسوية الالتزام على مدى فترة اثني عشرة شهرًا على الأقل بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

باستثناء الموجودات المصنفة استنادًا إلى الأسس المبينة أعلاه. يجب تصنيف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعد المطلوبات متداولة إذا كانت:

- يتوقع تسديده ضمن الدورة التشغيلية العادية؛
- محتفظ بها بشكل رئيسي بغرض المتاجرة.
- يتوقع تسويتها خلال اثني عشر شهرا بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة، أو
- لا يوجد حق مشروط لتأجيل تسوية المطلوبات لمدة اثني عشرة شهرا على الأقل بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

باستثناء المطلوبات المصنفة استنادًا إلى الأسس المبينة أعلاه. يجب تصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

4. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.5 عقارات استثمارية

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

يتم رسملة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للموجودات فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بتلك النفقات إلى الصندوق. يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق به. يتم تحميل جميع أعمال الصيانة والإصلاح الأخرى على المصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقارات الاستثمارية يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند استبعادها (أي في تاريخ نقل السيطرة إلى المشتري) أو عند سحبها نهائياً من الاستخدام ولا يتوقع أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعادها. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الارباح أو الخسائر المجمع.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر أو إتمام الإنشاء أو التطوير. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية تطويره لأغراض البيع.

إذا تم تحويل أحد العقارات المستخدمة من جانب المالك إلى عقار استثماري، فسوف يحاسب الصندوق على ذلك العقار وفقًا للسياسات المحاسبية المطبقة على ممتلكات ومنشآت ومعدات حتى تاريخ تغير الاستخدام والتحويل.

3.6 الأدوات المالية

يصنف الصندوق أدواته المالية كموجودات مالية ومطلوبات مالية. يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما يصبح الصندوق طرفًا في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

تتضمن الموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في بيان المركز المالي المجمع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، مدينون وأرصدة مدينة أخرى، أرصدة لدى البنوك، ودائنون وأرصدة دائنة أخرى.

الموجودات المالية

التصنيف والتحقق 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.

يتم تصنيف الموجودات المالية في البيانات المالية المجمعة ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية (9) كما يلي:
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- موجودات مالية بالتكلفة المطفأة.

يتم الاعتراف أو عدم الاعتراف بالاستثمارات بتاريخ المتاجرة حيث يتم شراء أو بيع أي استثمار بموجب عقد تتطلب بنوده تسليم الاستثمار ضمن إطار زمني محدد من قبل السوق المعني. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضافًا إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

القياس اللاحق
يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
عند التحقق المبدئي، يجوز للصندوق أن يقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تتوافق مع تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض، ولا يحتفظ بها لغرض المتاجرة. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

الموجودات المالية

القياس اللاحق (تتمة)

إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند ثبوت الحق في تلك التوزيعات، إلا عندما يستفيد الصندوق من تلك المحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر من التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تمثل استثمارات في محفظة إستثمارية (عملة أجنبية).

الموجودات المالية 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 الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الربح الفعلي المعدل بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم تسجيل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند عدم تحقق الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة مدينون وأرصدة مدينة أخرى وأرصدة لدى البنوك.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعتمد خسائر الائتمان المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق تسلمها. عندئذ يتم خصم النقص على نحو تقريبي لمعدل الربح الفعلي الأصلي للأصل. تتضمن التدفقات النقدية المستقبلية تدفقات نقدية من بيع الضمان المحتفظ به أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعد جزءًا لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

فيما يتعلق بالمدينون وأرصدة مدينة أخرى، طبق الصندوق النموذج المبسط للمعيار واحتسب خسائر الائتمان المتوقعة على أساس فترة تلك الخسائر. أنشأ الصندوق جدول مخصصات يعتمد على الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية، معدل من أجل العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية (كليًا أو جزئيًا) 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.

المطلوبات المالية

يتم إدراج كافة المطلوبات المالية مبدئيًا بالقيمة العادلة، في حالة خصم تكاليف المعاملات التي تتعلق مباشرة بالقروض والسلف والدائنون. يتم قياس كافة المطلوبات المالية لاحقًا بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

دائنون

تمثل بند دائنون الالتزام لسداد قيمة خدمات تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي. يتم إثبات الدائنون مبدئيا بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. ويتم تصنيف الدائنون كمطلوبات متداولة إذا استحقت السداد خلال سنة أو أقل (أو خلال الدورة التشغيلية الطبيعية للعمل، أيهما أطول)، وإلا يجب تصنيفهم كمطلوبات غير متداولة.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.6 الأدوات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاده. عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بالتزام آخر من نفس المقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو يتم تغير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي واعتراف بالتزام جديد. يتم الاعتراف بالفرق في مبالغ القيمة الدفترية المعنية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المبين في بيان المركز المالي المجمع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة التنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

3.7 رأس المال

يقوم الصندوق بإصدار الوحدات القابلة للاسترداد، وهي قابلة للاسترداد وفقاً لخيار حملة الوحدات وتصنف كحقوق ملكية وفقاً للتعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (32). ويمكن إعادة الوحدات القابلة للاسترداد إلى الصندوق ربع سنوياً مقابل نقد يساوي حصة نسبية من قيمة صافي موجودات الصندوق.

3.8 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الصندوق التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج من حدث وقع في الماضي 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 تحقق الإيرادات تسجيل المبلغ الذي يعكس المقابل الذي يتوقع الصندوق استحقاقه مقابل بيع سلع 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 تحقق الإيرادات إما في نقطة زمنية محددة أو على مدى فترة من الوقت، عندما يقوم الصندوق بأداء التزامات الأداء عن طريق بيع السلع أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها. ويقوم الصندوق بنقل السيطرة على البضائع 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
- أن ينشئ أداء الصندوق أو يحسن الأصل الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه، أو
- أن لا ينشئ أداء الصندوق أي أصل له استخدام بديل للصندوق. للصندوق حق واجب النفاذ في الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.9 تحقق الإيرادات (تتمة)

تنقل السيطرة في نقطة زمنية محددة إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل البضائع 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.

يتمثل دخل الصندوق بشكل رئيسي في إيرادات الإيجارات، وبيع العقارات الاستثمارية، وصافي أرباح الاستثمارات، وأرباح ودائع، والإيرادات الأخرى. يقع إيرادات إيجارات الصندوق وصافي أرباح الاستثمارات وإيرادات الارباح الودائع خارج نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

إيرادات تأجير

يتم إثبات إيرادات التأجير عند اكتسابها على أساس التوزيع الزمني.

ربح من بيع عقارات إستثمارية

يتم إثبات أرباح بيع العقارات الإستثمارية على أساس الاستحقاق، عند استيفاء جميع الشروط التالية:

- عند إتمام معاملة البيع وتوقيع العقود.
- عندما يكون استثمار المشتري (قيمة البيع) كافياً للإشارة إلى التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- لا تقل فئة المدينون للصندوق عن البيع في المستقبل.
- يجب على الصندوق نقل السيطرة إلى المشتري.
- إذا كان من الممكن قياس وتسجيل الأعمال المطلوبة لاستكمال المبنى على أساس الاستحقاق بسهولة، أو إذا كانت هذه الأعمال غير مهمة بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد.

إيرادات أرباح ودائع

يتم إثبات إيرادات أرباح الودائع على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة الربح الفعلي.

إيرادات أخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.

3.10 العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي حسب أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. ويتم ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بعملات أجنبية إلى الدينار الكويتي حسب سعر الصرف السائد بتاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فرق أسعار الصرف في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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 التحويل السائد بتاريخ تحديد القيمة.

3.11 توزيعات أرباح

يعترف الصندوق بتوزيعات الأرباح لأصحاب الوحدات على أساس شهري نقدًا أو بوحدات مجانية بعد انقضاء 6 أشهر من تاريخ بدء نشاط الصندوق. يتم الاعتراف بقيمة هذه التوزيعات في حقوق الملكية.

4. التقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية المادية

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

التقديرات المحاسبية

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

4. التقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية المادية (تتمة)

التقديرات المحاسبية (تتمة)

تصنيف الأدوات المالية

عند اقتناء أصل مالي، يقرر الصندوق ما إذا كان من الضروري تصنيفها "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية (9) تقييم كافة الموجودات المالية – باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات – استنادًا إلى نموذج أعمال الصندوق المستخدم في إدارة الأصول وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات.

تصنيف العقارات

عند اقتناء العقارات، يصنف الصندوق العقارات ضمن واحدة من الفئات التالية، بناءً على نية الإدارة في استخدام تلك 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 للمتاجرة

عندما يكون غرض الصندوق بيع الأراضي خلال نشاطه الاعتيادي، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.

3-عقارات استثمارية

عندما يكون غـرض الصندوق التأجير أو الاحتفاظ بالعقارات بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن العقارات يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.

وضع الصندوق بصفته طرف موكل

يقوم الصندوق بالنظام بإجراء مراجعة وتقييم لتحديد ما اذا كان وضعه الحالي كطرف موكل أو وكيل في معاملاته التجارية قد طرأ 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 موكل أو وكيل قد تغير. ومثال ذلك اذا حدثت تغيرات على حقوق الصندوق أو الأطراف الأخرى يقوم الصندوق بإعادة النظر في وضعه كطرف موكل أو وكيل. إن التقييم الأولي يأخذ في الاعتبار ظروف السوق التي في الأصل قادت الصندوق إلى اعتبار نفسه طرف رئيسي يعمل أصاله عن نفسه أو وكيل في ترتيبات عقود الإيرادات. وقد توصل الصندوق إلى نتيجة أنه يعمل كطرف وكيل في كافة العقود والترتيبات التي ينتج عنها إيرادات للصندوق.

المطلوبات الطارئة

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 مهمة صادرة عن الإدارة. يستخدم الصندوق المبادئ والمعايير المقررة في للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية") وأفضل الممارسات السائدة في القطاع الذي تعمل فيه عند اتخاذ مثل هذه الأحكام.

عقود الإيجار

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

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

4. التقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية المادية (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون

يستخدم الصندوق جدول مخصص لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة للمدينون. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق. يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى معدلات الصندوق التاريخية الملحوظة للتعثر.

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

يسجل الصندوق عقاراته الاستثمارية بالقيمة العادلة عند إثبات تغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، حيث يتم استخدام ثلاثة طرق رئيسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

1. طريقة التدفقات النقدية المخصومة: وفي هذه الطريقة، يتم استخدام المبالغ المتتالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل بناءً على العقود القائمة وشروط الإيجار، ويتم خصم القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.
2. رسملة الدخل: والتي من خلالها يتم تقدير قيمة العقار بناءً على الدخل الناتج منه. يتم احتساب هذه القيمة بناءً على صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسومًا على معدل الربح المتوقع من العقار وفقًا لمدخلات السوق، والذي يعرف باسم معدل الرسملة.
3. تحليل المقارنة: والذي يعتمد على التقديرات التي اتخذها مقيم عقاري مستقل بالرجوع إلى الصفقات الجديدة الفعلية التي تمت بين الأطراف الأخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع وحالتها، وهذا بالاعتماد على خبرة المقيم العقاري المستقل.

عقود الإيجار

إن العناصر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة 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. عقارات استثمارية

	2025	2024
	دينار كويتي	دينار كويتي
في 1 يناير	14,360,848	15,003,052
استبعادات	(2,398,848)	(785,940)
التغير في القيمة العادلة	99,000	143,736
في 31 ديسمبر	12,061,000	14,360,848

- تشمل العقارات الاستثمارية عقارات بالقيمة العادلة تبلغ 3,293,000 دينار كويتي (2024: 3,561,000 دينار كويتي) مقامة على أراضي مستأجرة من الهيئة العامة للصناعة. بالإضافة إلى ذلك، فإن العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها العادلة لا شيئ دينار كويتي (2024: 1,053,848 دينار كويتي) مبنية على أراضي مستأجرة من حكومة دبي.

- تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام التقييم الأقل من قبل اثنين من المقيمين المستقلين والمعتمدين الذين لديهم الخبرة ذات الصلة والمهنية المختصة باستخدام أسس ونماذج التقييم المقبولة عمومًا.

- خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قام الصندوق ببيع عقار إستثماري قائم على أرض مستأجرة من حكومة دبي. بمبلغ 1,235,712 دينار كويتي، مما نتج عنه ربح بمبلغ 181,864 دينار كويتي.

- خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، تم بيع عقار إستثماري بمبلغ 1,365,000 دينار كويتي، مما نتج عنه ربح بمبلغ 20,000 دينار كويتي

- تم رهن عقار إستثماري بقيمة 2,241,000 دينار كويتي مقابل تسهيلات بنكية، لم يتم إستخدام هذه التسهيلات حتى تاريخ البيانات المالية المجمعة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

5. عقارات استثمارية (تتمة)

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

	2025		
	أساس التقييم	المستوى 3	الإجمالي
		دينار كويتي	دينار كويتي
عقارات استثمارية	طريقة رسملة الدخل	12,061,000	12,061,000

	2024		
	أساس التقييم	المستوى 3	الإجمالي
		دينار كويتي	دينار كويتي
عقارات استثمارية	طريقة رسملة الدخل	14,360,848	14,360,848

6. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

	2025	2024
	دينار كويتي	دينار كويتي
محفظة إستثمارية - عملة أجنبية	807,792	845,711

يتم الإفصاح عن أساليب تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في (إيضاح 19).

فيما يلي حركة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر خلال السنة:

	2025	2024
	دينار كويتي	دينار كويتي
في 1 يناير	845,711	841,101
استردادت من تصفية موجودات	(69,289)	(37,930)
التغير في القيمة العادلة	31,370	42,540
في 31 ديسمبر	807,792	845,711

- خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 تم إستلام دفعة تصفية من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر بمبلغ 69,289 دينار كويتي (2024: 37,930 دينار كويتي).

7. إستثمار في شركة زميلة

فيما يلي ملخص المعلومات المالية المتعلقة بالشركة الزميلة للصندوق:

			نسبة الملكية (%)	
اسم الشركة الزميلة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	2025	2024
شركة أعيان وعوائد العقارية ذ.م.م	دولة الكويت	عقارات	%50	-

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قام الصندوق باستثمار في شركة أعيان وعوائد العقارية ذ.م.م. بنسبة ملكية 50% من رأس مال الشركة والتي تم تصنيفها كاستثمار في شركة زميلة ضمن البيانات المالية المجمعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

7. إستثمار في شركة زميلة (تتمة)

فيما يلي ملخص البيانات المالية للشركة الزميلة:

	2025	2024
	دينار كويتي	دينار كويتي
الموجودات	5,831,898	-
المطلوبات	4,272,064	-
الإيرادات	181,941	-
المصاريف	150,107	-
صافي ربح	31,834	-
حصة الصندوق من نتائج أعمال شركة زميلة	15,917	-

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قامت الشركة الزميلة "شركة أعيان وعوائد العقارية ذ.م.م." بتسجيل صافي ربح بقيمة 31,834 دينار كويتي، وتم اثبات حصة الصندوق من نتائج أعمال الشركة الزميلة ضمن بيان الدخل الشامل بإجمالي ربح 15,917 دينار كويتي.

إن الحركة خلال الفترة هي كما يلي:

	2025	2024
	دينار كويتي	دينار كويتي
اقتناء شركة زميلة	500	-
حصة في النتائج*	15,917	-
	16,417	-
مساهمة الصندوق**	763,500	-
الرصيد في نهاية السنة	779,917	-

*تم احتساب حصة الصندوق من نتائج أعمال الشركة الزميلة بناء على معلومات مالية معدة من قبل الإدارة.

**تضمنت مساهمة الصندوق في شركة أعيان وعوائد العقارية ذ.م.م مبلغًا قدره 763,500 دينار كويتي تم دفعه كمساهمة رأسمالية بهدف تمويل شراء عقار استثماري من قبل الشركة الزميلة. وتم تصنيف هذه المساهمة ضمن الاستثمار في شركة زميلة باعتبارها جزءًا من صافي الاستثمار. حيث انه لا توجد خطة لسداد هذا المبلغ أو احتمال لسداده في المستقبل المنظور ولا تحمل اي فوائد.

لم يكن لدى الشركة الزميلة اي مطلوبات محتملة او التزامات محتملة خلال للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

8. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

	2025	2024
	دينار كويتي	دينار كويتي
صافي إيرادات إيجارات مستحقة (أ)	71,146	75,433
أخرى	21,721	36,880
	92,867	112,313

(أ) مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

إن الحركة على مخصص خسائر إئتمانية متوقعة خلال السنة:

	2025	2024
	دينار كويتي	دينار كويتي
في 1 يناير	241,879	253,944
رد مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة - بالصافي	(5,705)	(12,065)
في 31 ديسمبر	236,174	241,879

9. رأس المال

وفقًا للمادة رقم (12) من النظام الأساسي المعدل للصندوق، يتراوح رأس مال الصندوق من 5,000,000 إلى 100,000,000 وحدة بقيمة اسمية 1 دينار كويتي للوحدة. كما في 31 ديسمبر 2025، يتكون رأس المال المصدر للصندوق من 27,784,855 وحدة (2024: 27,973,396 وحدة) بقيمة اسمية 1 دينار كويتي للوحدة.

10. احتياطي فروق اشتراكات / استردادات وحدات

يمثل هذا البند الفرق بين صافي قيمة الموجودات للوحدات المصدرة والمستردة.

11. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

	2025	2024
	دينار كويتي	دينار كويتي
أتعاب مدير الصندوق المستحقة (إيضاح 17)	315,355	61,260
أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة (إيضاح 17)	11,392	5,540
دفعات مقدمة لاكتتاب الوحدات	375,673	204,746
توزيعات أرباح مستحقة	26,432	13,422
تأمينات مستردة وإيجارات مقبوضة مقدماً	45,602	59,806
مستحق إلى حاملي الوحدات	7,727	7,727
مصاريف مستحقة	23,059	56,174
استردادات مستحقة	6,133	6,882
ذمم دائنة أخرى	7,251	60,785
	818,624	476,342

12. صافي قيمة الموجودات للوحدة

	2025	2024
	دينار كويتي	دينار كويتي
إجمالي الموجودات (دينار كويتي)	17,613,252	17,374,270
إجمالي المطلوبات (دينار كويتي)	(818,624)	(476,342)
صافي قيمة الموجودات (دينار كويتي)	16,794,628	16,897,928
عدد الوحدات القائمة (وحدة)	27,784,855	27,973,396
صافي قيمة الموجودات للوحدة (دينار كويتي)	0.604	0.604

13. أتعاب مدير الصندوق

وفقًا لملحق النظام الأساسي المعدل للصندوق، يتم احتساب أتعاب مدير الصندوق ودفعها على أساس ربع سنوي بنسبة 1.5٪ سنويًا من صافي قيمة موجودات الصندوق. علاوة على ذلك، يتقاضى مدير الصندوق أتعاب تحفيزية بنسبة 20٪ من الأرباح السنوية التي تتجاوز 8٪ من صافي قيمة موجودات الصندوق في بداية السنة المالية. يجب ألا يتجاوز الحد الأقصى للرسوم المدفوعة لمدير الصندوق 5٪ سنويًا من صافي قيمة موجودات الصندوق.

14. أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار

وفقًا لملحق النظام الأساسي المعدل للصندوق، يتم احتساب أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار ودفعها على أساس ربع سنوي بنسبة 0.10٪ سنويًا من صافي قيمة موجودات الصندوق.

15. ربحية الوحدة

	2025	2024
ربح السنة (دينار كويتي)	845,714	845,581
المتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة (وحدات)	27,396,923	27,976,303
ربحية الوحدة (فلس)	30.87	30.22

16. توزيعات أرباح

وفقًا للمادة رقم (29) من النظام الأساسي المعدل للصندوق، يقوم الصندوق بتوزيع أرباح على أساس شهري. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قام الصندوق بتوزيع أرباح بمبلغ 868,369 دينار كويتي (2024: 886,826 دينار كويتي).

17. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تتم مع مالكي الوحدات ومدير الصندوق وأمين الصندوق ومراقب الاستثمار والأطراف الأخرى ذات الصلة. تخضع أسعار وشروط تلك المعاملات إلى النظام الأساسي للصندوق. وبالنسبة للأمور التي لا تخضع للنظام الأساسي، فيتعين أن تخضع لموافقة مدير الصندوق.

إن الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجمع:	2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	807,792	845,711
مدينون وأرصدة مدينة أخرى – صافي إيرادات إيجارات مستحقة (إيضاح 8)	71,146	75,411
أتعاب مدير الصندوق المستحقة (إيضاح 11)	315,355	61,260
أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار المستحقة (إيضاح 11)	11,392	5,540

معاملات مدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:	2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
أتعاب مدير الصندوق	249,417	253,749
أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار	21,728	22,017

كما في 31 ديسمبر 2025، بلغ عدد الوحدات المكتتب بها من قبل مدير الصندوق 771,782 وحدة تمثل نسبة 2.78% (2024: 771,782 وحدة تمثل نسبة 2.76%) من رأس مال الصندوق.

18. إدارة المخاطر المالية

تؤدي أنشطة الصندوق إلى تعريضه للعديد من المخاطر المالية: مخاطر السوق (مخاطر معدل الربح ومخاطر العملة الأجنبية ومخاطر سعر حقوق الملكية) والمخاطر الائتمانية ومخاطر السيولة. إن سياسات الصندوق لتخفيف المخاطر موضحة أدناه. لا يستخدم الصندوق مشتقات الأدوات المالية، على أساس المضاربة المستقبلية.

مخاطر معدل الربح

مخاطر معدل الربح هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في سعر الربح السوقية. ليس لدى الصندوق موجودات أو مطلوبات مالية تحمل أسعار ربح متغيرة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لا يتعرض الصندوق لمخاطر معدل الربح حيث لا يوجد لديه موجودات أو مطلوبات مالية تحمل ربح متغير كما في 31 ديسمبر.

مخاطر العملة الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تأثر القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتعرض الصندوق لمخاطر العملة الأجنبية الناتجة من معاملات مقومة بعملات بخلاف الدينار الكويتي. ويمكن للصندوق تخفيض خطر تعرضه لتغيرات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامه لمشتقات الأدوات المالية. يحرص الصندوق على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتغير بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي.

18. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر العملة الأجنبية (تتمة)

يظهر الجدول التالي حساسية الزيادة المحتملة المعقولة في أسعار صرف العملة الأجنبية المستخدمة من قبل الصندوق مقابل الدينار الكويتي.

	2025		
	التغيير مقابل الدينار الكويتي	التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	التأثير على بيان الدخل الشامل الآخر المجمع
	%	ما يعادل دينار كويتي	ما يعادل دينار كويتي
درهم إماراتي	+5%	1,198	40,390

	2024		
	التغيير مقابل الدينار الكويتي	التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	التأثير على بيان الدخل الشامل الآخر المجمع
	%	ما يعادل دينار كويتي	دينار كويتي
درهم إماراتي	+5%	57,691	42,286

من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في معدل العملة الأجنبية مساويًا ومقابلًا لتأثير الزيادة الموضحة أعلاه.

المخاطر الائتمانية

إن المخاطر الائتمانية هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسببا خسارة مالية للطرف الآخر. الموجودات المالية التي تعرض الصندوق بشكل كبير للمخاطر الائتمانية تكمن بصورة أساسية في مدينون وأرصدة مدينة أخرى، وأرصدة لدى البنوك. يتم الاعتراف بالمدينون والأرصدة مدينة أخرى بالصافي بعد الخسائر الائتمانية المتوقعة. إن الأرصدة لدى البنوك مودعة لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

يطبق الصندوق النموذج المبسط لقيد خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الائتمان وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لكافة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى، حيث أن هذه البنود ليس لها عنصر تمويل جوهري. ولقياس خسائر الائتمان المتوقعة، تم تقييم المدينون وأرصدة مدينة أخرى على أساس مجمع على التوالي وتجميعها استناداً إلى سمات مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخير.

يتم شطب المدينون عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها. كما أن عدم السداد خلال 90 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول الصندوق في ترتيبات سداد بديلة يعتبر مؤشر على عدم توقع استرداد تلك المبالغ. من ثم فإنها تعتبر ائتمان انخفضت قيمته.

أرصدة لدى البنوك

يمثل أرصدة لدى البنوك مقاسة بالتكلفة المطفأة وتعتبر منخفضة المخاطر، ويحتسب مخصص الخسائر على أساس الخسائر المتوقعة لفترة 12 شهراً. إن الأرصدة لدى البنوك مودعة لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة دون تاريخ سابق للتعسر. استناداً إلى تقييم مدير الصندوق، فإن أثر الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من تلك الموجودات المالية للصندوق غير جوهري حيث أن مخاطر التعثر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق المبدئي.

إن الحد الأقصى لتعرض الصندوق للمخاطر الناتجة عن عدم سداد الطرف المقابل مقيد بالقيمة الإسمية للمدينون وأرصدة مدينة أخرى والأرصدة لدى البنوك.

18. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة
تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي يمكن أن يتعرض لها الصندوق للحصول على الأموال لتلبية الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية ولإدارة هذه المخاطر، يقوم الصندوق بالاستثمار في استثمارات أخرى قابلة للتحقيق، مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للصندوق من خلال الاحتفاظ باحتياطيات نقدية مناسبة ومقابلة استحقاقات المحافظ للموجودات والمطلوبات المالية.

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

مخاطر سعر حقوق الملكية
يتعرض الصندوق لمخاطر الأسعار من خلال استثماراته المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يدير الصندوق هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراته على أساس توزيعات الأصل المحددة مسبقا على فئات متعددة والتقييم المستمر لشروط السوق والاتجاهات وتقدير الإدارة للتغيرات في القيمة العادلة.

كما يقوم الصندوق من خلال التقارير الدورية التي يتم تزويدها بها من مديري هذه الصناديق (مديري الصناديق) بالمراقبة على إدارة المحافظ الاستثمارية واتخاذ الإجراءات اللازمة في حينه لتقليل مخاطر السوق المتوقعة لتلك الاستثمارات.

يبين الجدول التالي التأثير على الموجودات المالية الحساسة لمخاطر أسعار حقوق الملكية مع الأخذ في الاعتبار تغير بنسبة 5% مع بقاء العوامل الأخرى ثابتة.

	التغيرات في أسعار حقوق الملكية المجمع	التأثير على الدخل الشامل الآخر المجمع وحقوق الملكية المجمع	
		2025	2024
		دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	+5%	40,390	42,286

من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في سعر حقوق الملكية مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة أعلاه.

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 الاشتراكات والاستردادات التي تتم بواسطة حاملي الوحدات. إن هدف الصندوق عند إدارة الموارد المالية هو حماية قدرة الصندوق على الاستمرارية على أساس مبدأ الاستمرارية 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 للاسترداد.

19. قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة على أسس تجارية بحتة بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام.
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

19. قياس القيمة العادلة (تتمة)

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى 2: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحا إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظًا.

يوضح الجدول التالي تحليل البيانات المالية المجمعة المسجلة بالقيمة العادلة طبقا لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

31 ديسمبر 2025	المستوى 2	الإجمالي
	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - محفظة استثمارية - عملة أجنبية	807,792	807,792
	807,792	807,792

31 ديسمبر 2024	المستوى 2	الإجمالي
	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - محفظة استثمارية - عملة أجنبية	845,711	845,711
	845,711	845,711

كما في 31 ديسمبر، فإن القيمة العادلة للأدوات المالية تقارب قيمتها الدفترية. لقد قدر مدير الصندوق أن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للصندوق تقارب قيمها الدفترية بشكل كبير نظرا لقصر فترة استحقاق هذه الأدوات المالية.

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات 1 و 2 و 3 خلال السنة.

تم الإفصاح عن تفاصيل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح 5.

عناية مدير / صندوق عوائد العقاري المحترم

حملة وحدات صندوق عوائد العقاري المحترمون

الموضوع: التقرير النهائي لمكتب التدقيق الشرعي الخارجي للسنة المالية المنتهية في 2025/12/31

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،

يسرنا أن نرفق لكم تقرير مكتب التدقيق الشرعي الخارجي عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31

وفي هذا الصدد فإن مكتب التدقيق الشرعي الخارجي يؤكد على النقاط التالية:

- ضرورة عرض التقرير المرفق على الهيئة الإدارية للصندوق والسادة حملة الوحدات، التزاما (بالمادة 2-18-6) الواردة في الكتاب العاشر (أنظمة الاستثمار الجماعي) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتعديلاتها.

- وكذلك نؤكد ضرورة نشر هذا التقرير ضمن التقرير السنوي للصندوق وتمكين مكتب التدقيق الشرعي الخارجي من عرض التقرير على السادة حملة الوحدات من خلال حضور الجمعية العمومية، التزاما (بالمادة 2-18-6) الواردة في الكتاب العاشر (أنظمة الاستثمار الجماعي) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتعديلاتها.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير.

يحيى محمد الحمادي
الرئيس التنفيذي

التاريخ: 05 / 02 / 2026

راس المال المدفوع: 1,000,000 د.ك
Al Mirqab – Al Sour Street – Jassem Al Asfour Tower – 7 th Floor
Tel: +965 22960555 Fax: +965 22960556
info@mandr.com.kw
www.mandr.com.kw

الموافق: 2026/02/05

السادة/ حملة وحدات صندوق عوائد العقاري المحترمون

الموضوع: التقرير النهائي للتدقيق الشرعي الخارجي
عن الفتـــرة الماليـــة 2025/01/01-2025/12/31

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

فإن مكتب التدقيق الشرعي الخارجي، في يوم الخميس، 17 شعبان، 1447هـ الموافق 05 فبراير، 2026م وبعد النظر في المعلومات الواردة إلينا بناء على طلب حصر العمليات والأنشطة المنفذة خلال الفترة المذكورة أعلاه، والقيام بالزيارات الميدانية، ودراسة الردود والمرفقات وفي ضوء ما سبق؛ يعرض المكتب لكم تقريره التالي حسب متطلبات هيئة أسواق المال:

أولا: نطاق عمل مكتب التدقيق الشرعي الخارجي.

يقع نطاق عمل مكتب التدقيق الشرعي الخارجي في عمل إدارات صندوق عوائد العقاري من خلال التدقيق على المعاملات والعقود والأنشطة وتعاملات الأوراق المالية طبقا لقرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة وتعليمات الجهات الرقابية المتعلقة بالتدقيق الشرعي.

ثانيا: مسؤولية مكتب التدقيق الشرعي الخارجي.

تقوم مسؤولية مكتب التدقيق الشرعي الخارجي على التأكد من مدى التزام الصندوق بقرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية وتعليمات الجهات الرقابية المتعلقة بالتدقيق الشرعي. كما تقع مسؤوليتنا في إبداء الرأي المستقل بناء على تدقيقنا وذلك فيما يتعلق بالأنشطة والعقود وتعاملات الأوراق المالية.

راس المال المدفوع: 1,000,000 د.ك
Al Mirqqab – Al Sour Street – Jassem Al Asfour Tower – 7 th Floor
Tel: +965 22960555 Fax: +965 22960556
info@mandr.com.kw
www.mandr.com.kw

ثالثا: مسؤولية الصندوق.

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

رابعا: أهداف تقرير مكتب التدقيق الشرعي الخارجي:

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

راس المال المدفوع: 1,000,000 د.ك
Al Mirqqab – Al Sour Street – Jassem Al Asfour Tower – 7 th Floor
Tel: +965 22960555 Fax: +965 22960556
info@mandr.com.kw
www.mandr.com.kw

خامسا: إجراءات ونتائج التدقيق

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

راس المال المدفوع: 1,000,000 د.ك
Al Mirqqab – Al Sour Street – Jassem Al Asfour Tower – 7 th Floor
Tel: +965 22960555 Fax: +965 22960556
info@mandr.com.kw
www.mandr.com.kw

سادساً: تقييم كفاءة وفعالية إجراءات إدارة المخاطر الشرعية:

م	تصنيف المخاطر	تعريف المخاطر الشرعية وصورها
1	**المخاطر الشرعية العالية**	**تعريفها:** يعتبر الخطر الشرعي في المعاملات المالية إذا كان يؤثر سلباً في أنشطة العميل واستثماراتها وسمعته مما يستدعي تجنيب الأرباح. **معايير التقييم:** • تجنيب الإيرادات المحرمة التي حققتها المؤسسة. • مخالفة الإجراءات المعتمدة للمعاملات من الناحية الشرعية. • عدم تنفيذ قرارات هيئة الرقابة الشرعية أو تعليمات الجهات الرقابية المتعلقة بالجانب الشرعي وأن يؤثر ذلك على الجانب المالي. • الإضرار الجسيم بسمعة المؤسسة نتيجة نشاط مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية. • مخالفة المؤسسة لسياسة عرض العقود الجديدة أو المعدلة على هيئة الرقابة الشرعية وكان في هذه العقود مخالفات شرعية. • الاستمرار دون تصويب مخالفة ذات مخاطر متوسطة لأكثر من ستة أشهر.
2	**المخاطر الشرعية المتوسطة**	**تعريفها:** وهي التي تؤثر في المعاملة ولكن لا تؤدي إلى بطلانها، بل يمكن إمضاؤها مع تخليصها مما يؤثر عليها، وقد تستدعي تقنية الأرباح المحصلة، وقد لا تستدعي، وقد تؤثر على سمعة العميل. **معايير التقييم:** • تأثير محدود على أرباح بعض المعاملات نتيجة خطأ شرعي في تنفيذها. • مخالفة الإجراءات المعتمدة دون التأثير على النواحي الشرعية للمعاملات. • التأثير المحدود على سمعة المؤسسة نتيجة لدخولها في أنشطة مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية من غير تأثير مالي. • مخالفة المؤسسة لسياسة عرض العقود الجديدة أو المعدلة على هيئة الرقابة الشرعية (ولم يكن في العقود أو التعديل مخالفة شرعية) • مخالفة سياسة تحصيل الموافقات الشرعية على المنتجات والعمولات الجديدة قبل التعامل بها (من غير وجود مخالفة للشريعة فيها)

راس المال المدفوع: 1,000,000 د.ك
Al Mirqqab – Al Sour Street – Jassem Al Asfour Tower – 7 th Floor
Tel: +965 22960555 Fax: +965 22960556
info@mandr.com.kw
www.mandr.com.kw

		• مخالفة سياسة عرض النشرات الإعلانية على التدقيق الشرعي الداخلي مع وجود مخالفة شرعية في تلك النشرات. • الاستمرار دون تصويب مخالفة – منخفضة المخاطر – لأكثر من 6 شهور.
3	**المخاطر الشرعية المنخفضة**	تعريفها: وهي التي لا تؤدي إلى بطلان المعاملات ولا تؤثر فيها ولا تستدعي تنقية الأرباح، ولكن تعتبر خلاف الأولى والأفضل، وقد تؤثر على السمعة. **معايير التقييم:** • مخالفة قرارات هيئة الرقابة الشرعية من غير التأثير المالي أو على سمعة المؤسسة. • مخالفة الالتزام بالتوصيات التحسينية لهيئة الرقابة الشرعية دون أثر شرعي • مخالفة سياسة عرض النشرات الإعلانية على التدقيق الشرعي الداخلي دون وجود مخالفة شرعية في تلك النشرات. • تحقق مخالفات إجرائية للمعاملات من الممكن تصويبها دون التأثير على شرعيتها.

- تم الاطلاع على تصنيف وتوصيف المخاطر الشرعية.
- تقوم إدارة التدقيق الشرعي الداخلي بمهام التدقيق وفقاً للمخاطر الشرعية.

تم التأكد أن إجراءات المخاطر الشرعية لدى الشركة تقوم بكفاءة وفعالية.

راس المال المدفوع: 1,000,000 د.ك
Al Mirqqab – Al Sour Street – Jassem Al Asfour Tower – 7 th Floor
Tel: +965 22960555 Fax: +965 22960556
info@mandr.com.kw
www.mandr.com.kw

سابعاً: المرجعية الشرعية المتبعة:

- يعمل الصندوق بالمعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامي (AAOIFI).

ثامناً: الرأي النهائي والتوصيات:

- بعد الاطلاع على المعاملات والعقود والأنشطة وتعاملات الأوراق المالية التي نفذت من قبل الجهات المسؤولة توصل مكتب التدقيق الشرعي الخارجي إلى الرأي النهائي بعدم وجود ملاحظات على العمليات المنفذة خلال الفترة المالية المذكورة طبقاً لقرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة وقرارات هيئة أسواق المال ذات الصلة.

المدقق الشرعي الخارجي
د/ عبد العزيز خلف الجار الله

راس المال المدفوع: 1,000,000 د.ك
Al Mirqqab – Al Sour Street – Jassem Al Asfour Tower – 7 th Floor
Tel: +965 22960555 Fax: +965 22960556
info@mandr.com.kw
www.mandr.com.kw