

المعلومات المالية المرحلية المكثفة وتقرير المراجعة

صندوق المركز العقاري

الكويت

30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)

المحتويات

الصفحة

1	تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة
2	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف
3	بيان المركز المالي المرحلي المكثف
4	بيان التغيرات في صافي موجودات حملة الوحدات المرحلي المكثف
5	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف
9-6	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة

إلى مدير الصندوق
صندوق المركز العقاري
الكويت

المقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المرفق لصندوق المركز العقاري ("الصندوق") كما في 30 سبتمبر 2025 وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المتعلق به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، والبيانات المرحلية المكثفة للتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن مدير الصندوق هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34: "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي أن نعبر عن استنتاجنا حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 المتعلق بمهام المراجعة "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية توجيه الاستفسارات بشكل رئيسي إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. لذلك فإننا لا نبدى رأياً يتعلق بالتدقيق.

أمر آخر

تم تدقيق ومراجعة البيانات المالية للصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 والمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 من قبل مراقب حسابات آخر والذي أبدى رأي تدقيق غير معدل واستنتاج مراجعة غير معدل حول هذه البيانات في 11 فبراير 2025 و 17 أكتوبر 2024 على التوالي.

الاستنتاج

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

تقرير المراجعة حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

استناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة متفقة مع دفاتر الصندوق. كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلمنا خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010، وتعديلاته، بشأن إنشاء هيئة أسواق المال واللوائح المتعلقة به أو للنظام الأساسي للصندوق والتعديلات اللاحقة له على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الصندوق أو مركزه المالي.



عبد اللطيف محمد العيان (CPA)
(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

الكويت
13 أكتوبر 2025

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح	
30 سبتمبر 2024 (غير مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2024 (غير مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك		
					الإيرادات
3,684,402	3,728,104	1,238,188	1,237,300		صافي إيرادات تأجير
3,247,000	1,732,000	-	-	5	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
-	165,000	-	-	5	ربح من بيع عقارات استثمارية
2,066	20,420	299	13,748		إيرادات أرباح من أرصدة لدى البنوك
36,115	14,967	11,585	4,135		إيرادات أخرى
6,969,583	5,660,491	1,250,072	1,255,183		
					المصاريف والأعباء الأخرى
(273,828)	(320,411)	(92,105)	(98,806)	11	أتعاب الإدارة
(41,174)	(41,137)	(13,824)	(13,863)	11	أتعاب أمين الصندوق ومراقب الاستثمار
-	(11,484)	-	-	11	أتعاب تشجيعية
(74,762)	(82,052)	(33,860)	(17,241)		مخصص انخفاض قيمة نمم مدينة
(89,230)	(77,201)	(35,201)	(149)		تكاليف التمويل
(820,313)	(754,329)	(259,961)	(249,735)		مصاريف التشغيل الأخرى
(1,299,307)	(1,286,614)	(434,951)	(379,794)		
5,670,276	4,373,877	815,121	875,389		ربح الفترة
-	-	-	-		الإيرادات الشاملة الأخرى
5,670,276	4,373,877	815,121	875,389		مجموع الإيرادات الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 6 - 9 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

بيان المركز المالي المرحلي المكثف

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك	إيضاح
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
75,956,000	78,094,000	77,891,000	5
العقارات الاستثمارية			
موجودات متداولة			
261,034	163,168	251,470	6
875,831	1,126,622	2,799,752	
1,136,865	1,289,790	3,051,222	
77,092,865	79,383,790	80,942,222	
المطلوبات			
مطلوبات متداولة			
1,955,062	2,155,645	2,168,307	7
3,828,139	4,075,265	-	8
5,783,201	6,230,910	2,168,307	
71,309,664	73,152,880	78,773,915	
صافي الموجودات الخاصة بحملة الوحدات			
يمثلها:			
52,693,573	52,508,598	55,192,674	9
8,901,279	8,835,900	9,924,215	9
9,714,812	11,808,382	13,657,026	
71,309,664	73,152,880	78,773,915	
1.353	1.393	1.427	10
صافي قيمة الموجودات للوحدة (د.ك)			

المركز المالي الكويتي ش.م.ك.ع
مدير الصندوق

الشركة الخليجية لحفظ الأوراق المالية - ش.م.ك.م.
أمين الصندوق ومراقب الاستثمار

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 6 - 9 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

بيان التغيرات في صافي موجودات حملة الوحدات المرحلي المكثف

الإرباح المجموع د.ك	الإرباح المرحلة د.ك	علاوة إصدار وحدات د.ك	مساهمات حملة الوحدات د.ك	
73,152,880	11,808,382	8,835,900	52,508,598	الرصيد في 31 ديسمبر 2024 (مدقق)
9,190,461	-	2,643,020	6,547,441	الإشتراك في وحدات خلال الفترة
(5,418,070)	-	(1,554,705)	(3,863,365)	استرداد الوحدات القابلة للاسترداد خلال الفترة
(2,525,233)	(2,525,233)	-	-	توزيعات أرباح معلقة خلال الفترة (إيضاح 9)
1,247,158	(2,525,233)	1,088,315	2,684,076	مجموع المعاملات مع حملة الوحدات
4,373,877	4,373,877	-	-	مجموع الإيرادات الشاملة للفترة
78,773,915	13,657,026	9,924,215	55,192,674	الرصيد في 30 سبتمبر 2025 (غير مدقق)
70,986,289	6,577,322	9,589,616	54,819,351	الرصيد في 31 ديسمبر 2023 (مدقق)
1,890,207	-	455,449	1,434,758	الإشتراك في وحدات خلال الفترة
(4,704,322)	-	(1,143,786)	(3,560,536)	استرداد الوحدات القابلة للاسترداد خلال الفترة
(2,532,786)	(2,532,786)	-	-	توزيعات أرباح معلقة خلال السنة (إيضاح 9)
(5,346,901)	(2,532,786)	(688,337)	(2,125,778)	مجموع المعاملات مع حملة الوحدات
5,670,276	5,670,276	-	-	مجموع الإيرادات الشاملة للفترة
71,309,664	9,714,812	8,901,279	52,693,573	الرصيد في 30 سبتمبر 2024 (غير مدقق)

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 6 - 9 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 (غير مدققة) د.ك	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك	إيضاح	
			أنشطة التشغيل
5,670,276	4,373,877		ربح الفترة
			التعديلات:
(2,066)	(20,420)		إيرادات أرباح من أرصدة لدى البنوك
-	(165,000)	5	ربح من بيع عقارات استثمارية
(3,247,000)	(1,732,000)	5	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
74,762	82,052		صافي مخصص انخفاض قيمة ذمم مدينة
2,495,972	2,538,509		
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(136,327)	(181,234)		ذمم مدينة وموجودات أخرى
378,358	12,894		مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
2,738,003	2,370,169		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
-	2,100,000	5	المحصل من بيع عقارات استثمارية
2,066	16,465		إيرادات أرباح مستلمة من أرصدة لدى البنوك
2,066	2,116,465		صافي النقد الناتج من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
3,060,299	(4,075,265)		التغير في مريحة داننة
1,890,207	9,190,461		المحصل من الاشتراكات خلال الفترة
(4,704,322)	(5,418,070)		المدفوع لودحات مستردة خلال الفترة
(2,545,724)	(2,510,630)		توزيعات أرباح مدفوعة
(2,299,540)	(2,813,504)		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
440,529	1,673,130		الزيادة في النقد والنقد المعادل
435,302	1,126,622	6	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
875,831	2,799,752	6	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 6 - 9 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة

1 التأسيس والأنشطة

تم تأسيس صندوق المركز العقاري ("الصندوق") في دولة الكويت بموجب المرسوم الوزاري رقم 162 لسنة 2002 المؤرخ في 9 يونيو 2002 وفقاً للقانون رقم 31 لسنة 1990 في شأن تنظيم تداول الأوراق المالية وإنشاء صناديق الاستثمار ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة له، وبعد الحصول على موافقة وزارة التجارة والصناعة وبنك الكويت المركزي، يخضع الصندوق لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته اللاحقة بشأن إنشاء هيئة أسواق المال ("الهيئة") وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته اللاحقة. تتم إدارة الصندوق من قبل شركة المركز المالي الكويتي - ش.م.ك.ع ("مدير الصندوق") وتعد الشركة الخليجية لحفظ الأوراق المالية - ش.م.ك.م أمين الصندوق ومراقب الاستثمار ("أمين الصندوق ومراقب الاستثمار").

تبلغ مدة الصندوق عشر سنوات من تاريخ التأسيس، قابلة للتجديد لفترة أو لفترات مماثلة بناءً على موافقة هيئة أسواق المال. تم تجديد رخصة الصندوق لدى هيئة أسواق المال في 7 مايو 2024 لمدة ثلاث سنوات تبدأ من 2 أغسطس 2024 وتنتهي بتاريخ 1 أغسطس 2027.

يهدف الصندوق إلى تحقيق أرباح رأسمالية ونقدية والقيام بدفع العوائد والأرباح النقدية على شكل دفعات شهرية من خلال استثمار رأسمال الصندوق في شراء وتطوير عقارات مدرة وغير مدرة للدخل. كما يطمح الصندوق إلى الاستثمار في العقارات التي يمكن إضافة قيمة لها وذلك طبقاً لسياسة ومخاطر الاستثمار وذلك وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية. كما يمكن للصندوق الاستثمار في ودائع البنوك الإسلامية.

غير مسموح لمدير الصندوق بدفع الزكاة. ويتولى حملة الوحدات مسؤولية دفع الزكاة عن صافي قيمة الموجودات للوحدات التي يمتلكونها في تاريخ استحقاق الزكاة.

يقع عنوان مقر الصندوق ومدير الصندوق المسجل في العاصمة، المرقاب، قطعة رقم 1، قطعة أرض رقم 6، شارع السور، مبنى علي الشايع وعبد العزيز محمد الحمود الشايع، الطابق 8.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لحملة الوحدات، المنعقدة بتاريخ 23 يونيو 2025، للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

تم التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025 من قبل مدير الصندوق وأمين الحفظ ومراقب الاستثمار بتاريخ 13 أكتوبر 2025.

2 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة للصندوق للفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

تم إعداد البيانات المالية السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة بالدينار الكويتي ("د.ك.") وهو العملة الرئيسية وعملة العرض للصندوق.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية كاملة وفقاً لمعايير المحاسبة 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 لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2025. للمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 والإفصاحات حولها.

3 التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة تتفق مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. لم يتم الصلح بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولكن لم يتم تفعيله بعد.

4 الأحكام والتقديرات

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وعمل تقديرات وافتراضات يمكن أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات.

عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة، فإن الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفس السياسات المحاسبية المطبقة على البيانات المالية السنوية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة

5 العقارات الاستثمارية فيما يلي الحركة على عقارات استثمارية خلال الفترة/ السنة:

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك	
72,709,000	72,709,000	78,094,000	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	-	(1,935,000)	استبعادات خلال الفترة
3,247,000	5,385,000	1,732,000	التغير في القيمة العادلة
75,956,000	78,094,000	77,891,000	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين اثنين مستقلين خارجيين وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

إن الشركة المتحدة لإدارة المرافق هي مستشار الصندوق العقاري الاستثمارية مقابل رسوم على أساس النسبة المئوية لإجمالي تحصيلات الإيجار.

إن عقار استثماري بقيمة دفترية تبلغ 9,178,000 د.ك مرهون مقابل مريحة دائنة تم الحصول عليها من بنك إسلامي محلي (إيضاح 8).

خلال الفترة، تم بيع عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 1,935,000 د.ك مقابل مبلغ 2,100,000 د.ك محققة صافي ربح يبلغ 165,000 د.ك.

6 النقد والنقد المعادل

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك	
875,831	826,622	1,449,752	النقد لدى البنوك
-	300,000	1,350,000	ودائع لأجل
875,831	1,126,622	2,799,752	

إن الودائع لأجل محتفظ بها لدى بنك إسلامي محلي و تتمتع بفترة استحقاق أصلية تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل تخضع لمخاطر غير جوهرية فيما يتعلق بتغيرات القيمة. يتراوح معدل الربح على الودائع لأجل بين 3.50% و 3.875% (31 ديسمبر 2024: 3.5% وفي 30 سبتمبر 2024: لا شيء) سنوياً.

7 مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك	
28,582	31,615	48,438	مستحق إلى مدير الصندوق (إيضاح 11)
13,825	13,825	13,863	مستحق إلى أمين الصندوق ومراقب الاستثمار (إيضاح 11)
312,401	622,731	644,045	اشتراكات محصلة مقدما
159,776	148,539	142,853	إيجارات محصلة مقدما
298,454	297,180	311,169	توزيعات أرباح مستحقة
557,152	578,097	572,343	تأمينات قابلة للاسترداد
584,872	463,658	435,596	المطلوبات الأخرى
1,955,062	2,155,645	2,168,307	

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة

8 مراححة دائنة

تمثل تسهيل مراححة مضمونا يبلغ 5,000,000 د.ك تم الحصول عليه من بنك إسلامي محلي بمعدل ربح قدره 1.25% فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. تم سداد هذا الرصيد بالكامل خلال الفترة (31 ديسمبر 2024: 4,075,265 د.ك و 30 سبتمبر 2024: 3,828,139 د.ك). إن هذا التسهيل مضمون مقابل بعض العقارات الاستثمارية (إيضاح 5).

9 مساهمة حملة الوحدات وعلاوة إصدار الوحدات وتوزيعات الأرباح

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)
----------------------------------	------------------------------	----------------------------------

مساهمة حملة الوحدات

52,693,573	52,508,598	55,192,674	وحدات قابلة للاسترداد صادرة ومدفوعة بالكامل بقيمة 1 د.ك للوحدة
------------	------------	------------	--

إن الصندوق هو صندوق مفتوح ذو رأس مال يتراوح بين 2,000,000 و 100,000,000 (31 ديسمبر 2024 و 30 سبتمبر 2024: يتراوح بين 2,000,000 و 100,000,000) وحدة بقيمة اسمية 1 د.ك لكل وحدة. يتم إصدار هذه الوحدات واستردادها وفق خيار حملة الوحدات بأسعار تعتمد على قيمة صافي موجودات الصندوق وقت الإصدار/الاسترداد. يتحمل حملة وحدات الصندوق المسؤولية فقط في حدود مشاركتهم في رأس مال الصندوق.

علاوة إصدار وحدات

تمثل العلاوة في إصدار الوحدات الفرق بين القيمة الاسمية للوحدة (1 د.ك) والمبلغ المستلم فعليًا من حاملي الوحدات أو المبلغ المدفوع إلى حاملي الوحدات مقابل الوحدات المكتتب بها أو المستردة.

توزيعات الأرباح

خلال الفترة، أعلن الصندوق توزيعات أرباح نقدية بمبلغ 2,525,233 د.ك (30 سبتمبر 2024: 2,532,786 د.ك).

10 صافي قيمة الموجودات لكل وحدة

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)	صافي قيمة الموجودات (د.ك)
71,309,664	73,152,880	78,773,915	عدد الوحدات القائمة (وحدة)
52,693,573	52,508,598	55,192,674	صافي قيمة الموجودات للوحدة (د.ك)
1.353	1.393	1.427	

11 معاملات وأرصدة مع أطراف ذات صلة

يمثل هذا البند معاملات وأرصدة مع مدير الصندوق وأمين الصندوق ومراقب الاستثمار وشركات ذات صلة بتلك الأطراف وفقًا لشروط النظام الأساسي للصندوق.

إن الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات الصلة المتضمنة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة هي كما يلي:

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
---	-------------------------------------	---

الأرصدة المدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف

28,582	31,615	48,438	المستحق إلى مدير الصندوق (إيضاح 7)
13,825	13,825	13,863	المستحق إلى أمين الصندوق ومراقب الاستثمار (إيضاح 7)

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة

11 تابع/ معاملات وأرصدة مع أطراف ذات صلة

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
30 سبتمبر 2024	30 سبتمبر 2025	30 سبتمبر 2024	30 سبتمبر 2025	
(غير مدققة) د.ك	(غير مدققة) د.ك	(غير مدققة) د.ك	(غير مدققة) د.ك	
273,828	320,411	92,105	98,806	معاملات مدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف
41,174	41,137	13,824	13,863	أتعاب الإدارة (مدير الصندوق)
-	11,484	-	-	أتعاب أمين الصندوق ومراقب الاستثمار (أمين الصندوق ومراقب الاستثمار)
13,528	13,528	4,509	4,298	أتعاب تحفيزية (مدير الصندوق)
3,743	7,105	1,257	3,405	أتعاب مقيمي العقارات الاستثمارية
332,273	393,665	111,695	120,372	أتعاب مهنية

في تاريخ المركز المالي، احتفظ مدير الصندوق بعدد 1,609,858 وحدة تمثل 2.92% من الوحدات المكتتب بها في الصندوق (31 ديسمبر 2024 و 30 سبتمبر 2024: 1,609,858 وحدة تمثل 3.06% و 3.05% من الوحدات المكتتب بها في الصندوق على التوالي).

يتفق هذا مع نشرة اكتتاب الصندوق التي تشترط ألا تقل حصة مدير الصندوق عن 100,000 د.ك من الوحدات المكتتب بها في الصندوق والألا تزيد على 95% من رأس مال الصندوق.

12 قياس القيمة العادلة

يتم تقدير العقارات الاستثمارية المفصّل عنها في الإيضاح 5 بالقيمة العادلة على أساس مُكرّر، ويتم تصنيفها ضمن المستوى الثاني (2). عادةً تُشتق القيم العادلة للعقارات الاستثمارية بالمستوى الثاني (2) باستعمال طريقة الدخل كما في 30 سبتمبر 2025.

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024.

عناية السادة / حملة وحدات صندوق المركز العقاري المحترم

الموضوع: التقرير النهائي لمكتب التدقيق الشرعي الخارجي للفترة المالية 2025/07/01 -
2025/09/30

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،

يسرنا أن نرفق لكم تقرير مكتب التدقيق الشرعي الخارجي في عن الفترة المالية 2025/07/01 -
2025/09/30.

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

- ضرورة عرض التقرير المرفق على الهيئة الإدارية للصندوق والسادة حملة الوحدات، التزاماً (بالمادة 2-18-6) الواردة في الكتاب الثالث عشر (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، التزاماً (بالمادة 2-18-6) الواردة في الكتاب الثالث عشر (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: 2025/ 10 / 12

السادة/ حملة وحدات صندوق المركز العقاري المحترمون

الموضوع: التقرير النهائي للتدقيق الشرعي الخارجي
عن الفترة المالية 2025/09/30-2025/07/01

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

فإن مكتب التدقيق الشرعي الخارجي، في يوم الأحد، 20 ربيع الآخر، 1447، الموافق 2025/10/12 وبعد النظر في المعلومات الواردة إلينا بناء على طلب حصر العمليات والأنشطة المنفذة خلال الفترة المذكورة أعلاه، والقيام بالزيارات الميدانية، ودراسة الردود والمرفقات وفي ضوء ما سبق؛ يعرض المكتب لكم تقريره التالي حسب متطلبات هيئة أسواق المال:

أولاً: نطاق عمل مكتب التدقيق الشرعي الخارجي.

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

ثانياً: مسؤولية مكتب التدقيق الشرعي الخارجي.

تقوم مسؤولية مكتب التدقيق الشرعي الخارجي على التأكد من مدى التزام 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.

ثالثاً: مسؤولية الصندوق.

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

رابعاً: أهداف تقرير مكتب التدقيق الشرعي الخارجي:

- التأكد من الالتزام بتطبيق أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وفقاً للمرجعية الشرعية المعتمدة لدى (الشخص المرخص له - أنظمة الاستثمار الجماعي) 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 - أنظمة الاستثمار الجماعي) في حال اختلافها عن المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI).

خامساً: 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 عن الربع الثالث الصادر بتاريخ: 2025/10/06.
- 4- تم الاطلاع على البيانات المالية عن الربع الثالث.
- 5- تم فحص المحافظ الاستثمارية ومكوناتها. (لا يوجد)
- 6- تم فحص توزيعات الأرباح، والتأكد من تطهير الأرباح خلال الفترة. (لا يوجد)
- 7- تم الاطلاع على قرارات هيئة الرقابة الشرعية. (لا يوجد)
- 8- تم الاطلاع على الأنشطة والعقود والاتفاقيات المنفذة خلال الفترة. (لا يوجد)
- 9- تم الاطلاع على تعاملات الأوراق المالية (الاستثمار في العقارات)
- 10- تم الاطلاع على اعتماد هيئة الرقابة الشرعية للسياسات والاجراءات الجديدة أو المعدلة خلال الفترة. (لا يوجد)

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 العمل واستثماراتها وسمعته مما يستدعي تجنب الأرباح. معايير التقييم: • تجنب 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) • 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 السياسات والإجراءات لإدارة المخاطر الشرعية.
- تم الاطلاع على تصنيف وتوصيف المخاطر الشرعية.
- تقوم إدارة التدقيق الشرعي الداخلي بمهام التدقيق وفقاً للمخاطر الشرعية.
- تم التأكد أن إجراءات المخاطر الشرعية لدى الصندوق تقوم بكفاءة وفعالية.

سابعاً: المرجعية الشرعية المتبعة:

- اعتمد الصندوق في المرجعية المتبعة للمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI).

ثامناً: الرأي النهائي والتوصيات:

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

المدقق الشرعي الخارجي
د/ عبدالعزيز خلف الجار الله



