

المعلومات المالية المرحلية المكثفة وتقرير المراجعة

صندوق المركز العقاري

الكويت

31 مارس 2026 (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
10 -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 31 مارس 2026 وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والبيانات المرحلية المكثفة للتغيرات في صافي موجودات حملة الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن مدير الصندوق هو 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 نبيدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

### 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 السجلات المحاسبية للصندوق. كذلك، بناء على مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم يرد لعلمنا وجود أية مخالفات للقانون رقم 7 لسنة 2010، وتعديلاته، بشأن إنشاء هيئة أسواق المال واللوائح المتعلقة به أو للنظام الأساسي للصندوق والتعديلات اللاحقة له، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026، على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الصندوق أو مركزه المالي.

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

الكويت

16 أبريل 2026

## بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 (غير مدققة) دك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 (غير مدققة) دك	إيضاح	
			<b>الإيرادات</b>
1,239,850	<b>1,227,191</b>		صافي إيرادات تأجير
3,525	<b>1,866</b>		إيرادات أرباح من أرصدة لدى البنوك
6,241	<b>4,173</b>		إيرادات أخرى
<b>1,249,616</b>	<b>1,233,230</b>		
			<b>المصاريف والأعباء الأخرى</b>
(87,596)	<b>(96,014)</b>	11	أتعاب الإدارة
(13,562)	<b>(13,562)</b>	11	أتعاب أمين الصندوق ومراقب الاستثمار
(69,356)	<b>18,423</b>		صافي رد/ (تحميل) مخصص انخفاض قيمة ذمم مدينة
(52,580)	<b>(18,199)</b>		تكاليف التمويل
(251,724)	<b>(273,317)</b>		مصاريف التشغيل الأخرى
<b>(474,818)</b>	<b>(382,669)</b>		
774,798	<b>850,561</b>		<b>ربح الفترة</b>
-	-		الإيرادات الشاملة الأخرى
<b>774,798</b>	<b>850,561</b>		<b>إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة</b>

## بيان المركز المالي المرحلي المكثف

(غير مدققة) 31 مارس 2025 د.ك	(مدققة) 31 ديسمبر 2025 د.ك	(غير مدققة) 31 مارس 2026 د.ك	إيضاح	
78,094,000	81,124,000	81,124,000	5	الموجودات الموجودات غير المتداولة العقارات الاستثمارية
178,818	241,008	250,845		الموجودات المتداولة ذمم مدينة ومدفوعات مقدما
990,619	2,033,070	1,163,999	6	النقد والنقد المعادل
1,169,437	2,274,078	1,414,844		إجمالي الموجودات المتداولة
79,263,437	83,398,078	82,538,844		إجمالي الموجودات
1,649,480	1,549,849	2,055,139	7	المطلوبات مطلوبات متداولة مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى
4,107,845	1,743,786	1,603,285	8	مرايحات دائنة
5,757,325	3,293,635	3,658,424		إجمالي المطلوبات
73,506,112	80,104,443	78,880,420		صافي الموجودات الخاصة بحملة الوحدات يمثلها:
52,800,099	54,760,293	53,923,856	9	مساهمات حملة الوحدات
8,950,500	9,735,703	9,348,472	9	علاوة إصدار وحدات
11,755,513	15,608,447	15,608,092		الأرباح المرحلة
73,506,112	80,104,443	78,880,420		الإجمالي
1.392	1.463	1.463	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 - 10 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

## بيان التغيرات في صافي موجودات حملة الوحدات المرحلي المكثف

المجموع دك	الأرباح المرحلة دك	علاوة إصدار وحدات دك	مساهمة حملة الوحدات دك	
80,104,443	15,608,447	9,735,703	54,760,293	الرصيد في 31 ديسمبر 2025 (مدقق)
1,294,170	-	409,652	884,518	الاكتتاب في الوحدات خلال الفترة
(2,517,838)	-	(796,883)	(1,720,955)	استرداد وحدات قابلة للاسترداد خلال الفترة
(850,916)	(850,916)	-	-	توزيعات أرباح معلنة خلال الفترة (إيضاح 9)
(2,074,584)	(850,916)	(387,231)	(836,437)	إجمالي المعاملات مع حملة الوحدات
850,561	850,561	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
78,880,420	15,608,092	9,348,472	53,923,856	الرصيد في 31 مارس 2026 (غير مدقق)
73,152,880	11,808,382	8,835,900	52,508,598	الرصيد في 31 ديسمبر 2024 (مدقق)
1,523,781	-	429,910	1,093,871	الاكتتاب في الوحدات خلال الفترة
(1,117,680)	-	(315,310)	(802,370)	استرداد وحدات قابلة للاسترداد خلال الفترة
(827,667)	(827,667)	-	-	توزيعات أرباح معلنة خلال الفترة (إيضاح 9)
(421,566)	(827,667)	114,600	291,501	إجمالي المعاملات مع حملة الوحدات
774,798	774,798	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
73,506,112	11,755,513	8,950,500	52,800,099	الرصيد في 31 مارس 2025 (غير مدققة)

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 6 - 10 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

## بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	إيضاح
		<b>أنشطة التشغيل</b>
774,798	850,561	ربح الفترة
(3,525)	(1,866)	التعديلات:
69,356	(18,423)	إيرادات أرباح من أرصدة لدى البنوك
840,629	830,272	صافي (رد)/ تحميل مخصص انخفاض قيمة ذمم مدينة
		<b>التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:</b>
(85,006)	8,586	ذمم مدينة وموجودات أخرى
(507,707)	509,442	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
247,916	1,348,300	صافي النقد من أنشطة التشغيل
		<b>أنشطة الاستثمار</b>
3,525	1,866	إيرادات أرباح مستلمة من أرصدة لدى البنوك
3,525	1,866	صافي النقد من أنشطة الاستثمار
		<b>أنشطة التمويل</b>
32,580	(140,501)	التغير في مرابحة دائنة
1,523,781	1,294,170	المحصل من الاشتراكات خلال الفترة
(1,117,680)	(2,517,838)	المدفوع لوحدات مستردة خلال الفترة
(826,125)	(855,068)	توزيعات أرباح مدفوعة
(387,444)	(2,219,237)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
		<b>التغير في النقد والنقد المعادل</b>
(136,003)	(869,071)	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
1,126,622	2,033,070	6
990,619	1,163,999	6
		النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 6 - 10 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 ماثلة 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 وتقديية 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 الشايخ وعبد العزيز محمد الحمود الشايخ، الطابق 8.

لم تتعد الجمعية العامة السنوية لحملة الوحدات لاعتماد البيانات المالية للصندوق للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 حتى تاريخ إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة. إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 لا تتضمن أية تعديلات قد تكون مطلوبة حال عدم اعتماد حملة الوحدات للبيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

تم التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 من قبل مدير الصندوق وأمين الصندوق ومراقب الاستثمار بتاريخ 16 أبريل 2026.

### 2 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة للصندوق للفترة المنتهية في 31 مارس 2026 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

تم إعداد البيانات المالية السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2026. للمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 والإفصاحات حولها.

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة

### 3 التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 باستثناء تطبيق التعديلات على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2026 على النحو المبين في إيضاح 3.1. لم يتم الصندوق بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولكن لم يتم تعديله بعد.

#### 3.1 معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل الصندوق

فيما يلي التعديلات التي تسري على الفترة الحالية:

#### تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - تصنيف وقياس الأدوات المالية

تتناول تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ثلاثة تغييرات، ويتطلب تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي دون إجراء تعديل على الفترات السابقة لإظهار تطبيق هذه التعديلات، إلا أنه يجوز القيام بذلك فقط في حال كان ذلك ممكناً بدون استخدام الإدراك اللاحق.

(أ) إلغاء الاعتراف بأي التزام مالي يتم تسديده عن طريق التحويل الإلكتروني، والذي بموجبه يجوز للمنشآت أن تعتبر أي التزام مالي (أو جزء منه) سيتم تسديده نقداً باستخدام نظام دفع إلكتروني مستوفى قبل تاريخ الاستحقاق إذا تم استيفاء معايير محددة. يجب على المنشأة، التي تختار تطبيق خيار إلغاء الاعتراف، أن تطبقه على جميع عمليات التسوية التي تتم عبر نفس نظام الدفع الإلكتروني.

(ب) تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى (أ) الشروط التعاقدية التي تتسق مع ترتيبات الإقراض الأساسية، (ب) الموجودات المحملة بوصف عدم حق الرجوع والتي قد تم توسيع نطاق تعريفها لتشمل أي أصل مالي لديه خصائص عدم حق الرجوع إذا كان الحق النهائي للمنشأة في استلام التدفقات النقدية مقيداً تعاقدياً بالتدفقات النقدية الناتجة من موجودات محددة، و (ج) الأدوات المرتبطة تعاقدياً والتي قد تم توضيحها، و

(ج) الإفصاحات المتعلقة بـ (أ) الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث يتطلب من المنشآت الإفصاح بشكل منفصل عن أرباح أو خسائر القيمة العادلة للموجودات المالية التي تم إلغاء الاعتراف بها خلال الفترة، وأرباح أو خسائر القيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات المحتفظ بها في نهاية الفترة، و (ب) الشروط التعاقدية التي يمكن أن تغير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية عند وقوع (أو عدم وقوع) حدث طارئ لا يتعلق مباشرة بالتغيرات في مخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية.

لم يكن لتطبيق هذا التعديلات أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة للصندوق.

#### التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية - مجلد 11

يهدف مشروع التحسينات السنوية إلى تحديث عدد من المعايير، ويهدف بشكل أساسي إلى تقديم توضيحات وإزالة حالات التعارض.

لم يكن لتطبيق هذا التعديلات أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة للصندوق.

### 4 الأحكام والتقدير

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 تلك التقديرات.

عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة، فإن الأحكام الهامة التي اتخذتها مدير الصندوق 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 2025.

## إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة

### 5 عقارات استثمارية

فيما يلي الحركة على عقارات استثمارية خلال الفترة/ السنة:

31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	
78,094,000	78,094,000	81,124,000	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	5,481,000	-	إضافات خلال الفترة/السنة
-	(5,835,000)	-	استيعادات خلال الفترة / السنة
-	3,384,000	-	التغير في القيمة العادلة
78,094,000	81,124,000	81,124,000	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2025 من قبل مقيمين اثنين مستقلين خارجيين وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

تُعد الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.ك.م وشركة أركان الكويت العقارية مستشارا الصندوق. يقوم مستشارو الصندوق بإدارة العقارات الاستثمارية مقابل أتعاب تُحتسب على أساس نسبة مئوية من إجمالي صافي المتحصلات الإيجارية.

تم رهن عقار استثماري تبلغ قيمته الدفترية 9,484,000 د.ك مقابل مراحه دائنة تم الحصول عليها من بنك إسلامي محلي (إيضاح 8).

### 6 النقد والنقد المعادل

31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	
600,619	883,070	1,163,999	النقد لدى البنوك
390,000	1,150,000	-	ودائع لأجل
990,619	2,033,070	1,163,999	

تم إيداع الودائع لأجل لدى أحد البنوك الإسلامية المحلية ذات استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر أو أقل، وهي تخضع لمخاطر غير جوهرية فيما يتعلق بالتغير في القيمة. بلغت معدلات الربح على الودائع لأجل 3.25% إلى 3.5% سنوياً في السابق.

### 7 مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	
26,433	33,132	33,699	مستحق إلى مدير الصندوق (إيضاح 11)
13,562	13,863	13,562	مستحق إلى أمين الصندوق ومراقب الاستثمار (إيضاح 11)
118,570	120,721	525,299	اشتركاكات محصلة مقدما
150,430	117,872	102,897	إيجارات محصلة مقدما
298,772	308,858	304,706	توزيعات أرباح مستحقة
577,392	542,353	563,723	تأمينات قابلة للاسترداد
464,321	413,050	511,253	ذمم دائنة أخرى
1,649,480	1,549,849	2,055,139	

## إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة

### 8 مرابحة داننة

تمثل تسهيل مرابحة مضمون 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. كما في 31 مارس 2026، بلغ الرصيد القائم لهذا التسهيل 1,603,285 د.ك (31 ديسمبر 2025: 1,743,786 د.ك و 31 مارس 2025: 4,107,845 د.ك). إن هذا التسهيل مضمون مقابل بعض العقارات الاستثمارية (إيضاح 5).

### 9 مساهمة حملة الوحدات وعلوّة إصدار الوحدات وتوزيعات الأرباح

31 مارس 2025 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2026 (غير مدققة)	مساهمة حملة الوحدات وعلوّة إصدار الوحدات وتوزيعات الأرباح
52,800,099	54,760,293	53,923,856	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 2025 و 31 مارس 2025: 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.

### علوّة إصدار وحدات

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

### توزيعات الأرباح

خلال الفترة، أعلن الصندوق توزيعات أرباح نقدية بمبلغ 850,916 د.ك (31 مارس 2025: 827,667 د.ك).

### 10 صافي قيمة الموجودات لكل وحدة

31 مارس 2025 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2026 (غير مدققة)	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة
73,506,112	80,104,443	78,880,420	صافي قيمة الموجودات (د.ك)
52,800,099	54,760,293	53,923,856	عدد الوحدات القائمة (وحدة)
1.392	1.463	1.463	صافي قيمة الموجودات للوحدة (د.ك)

### 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:

31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	الأرصدة المدرجة في بيان المركز المالي
26,433	33,132	33,699	مستحق إلى مدير الصندوق (إيضاح 7)
13,562	13,863	13,562	مستحق إلى أمين الصندوق ومراقب الاستثمار (إيضاح 7)

## إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة

### 11 تابع/ معاملات وأرصدة مع أطراف ذات صلة

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك
---	---

معاملات مدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف	
87,596	96,014
13,562	13,562

في تاريخ المركز المالي، احتفظ مدير الصندوق بعدد 1,609,858 وحدة تمثل 2.99% من وحدات الصندوق المشترك فيها (31 ديسمبر 2025 و 31 مارس 2025: 1,609,858 وحدة تمثل 2.94% و 3.04% من وحدات الصندوق المشترك فيها على التوالي).

وذلك وفقاً للنظام الأساسي للصندوق الذي يشترط ألا تقل حصة مدير الصندوق عن 100,000 د.ك وألا تزيد عن 95% من رأس المال المساهم به في الصندوق في أي وقت.

### 12 قياس القيمة العادلة

يتم تقدير العقارات الاستثمارية المُفصح عنها في الإيضاح 5 بالقيمة العادلة على أساس مُتكرر، ويتم تصنيفها ضمن المستوى الثاني (2). عادةً تُشتق القيم العادلة للعقارات الاستثمارية بالمستوى الثاني (2) باستعمال طريقة الدخل كما في 31 ديسمبر 2025.

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2026 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 والفترة المنتهية في 31 مارس 2025.

### 13 التطورات الجيوسياسية

خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2026، ساهمت التطورات الجيوسياسية المستمرة في منطقة الشرق الأوسط في زيادة حالة عدم اليقين والتقلبات في الأسواق المالية العالمية والإقليمية.

وقد قام مدير الصندوق بدراسة الآثار المحتملة لهذه التطورات عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34). وبناءً على المعلومات المتاحة حتى تاريخ الإصدار، لم تتعرض عمليات الصندوق لأي اضطرابات جوهرية، كما لم يتم تحديد أي أثر جوهري يتطلب إجراء تعديلات على هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

ونظراً للطبيعة المتغيرة والمتسارعة لهذه الأوضاع، يواصل مدير الصندوق مراقبة المستجدات وتقييم الأثر المحتمل على المركز المالي للصندوق وأدائه المالي وتدققاته النقدية.

عناية السادة / حملة وحدات صندوق المركز العقاري المحترم

الموضوع: التقرير النهائي لمكتب التدقيق الشرعي الخارجي للفترة المالية 2026/01/01-  
2026/03/31

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،

يسرنا أن نرفق لكم تقرير مكتب التدقيق الشرعي الخارجي في عن الفترة المالية 2026/01/01-  
2026/03/31.

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: 2026/ 04 / 16

## السادة/ حملة وحدات صندوق المركز العقاري المحترمون

الموضوع: التقرير النهائي للتدقيق الشرعي الخارجي  
عن الفترة المالية 2026/01/01-2026/03/31

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

فإن مكتب التدقيق الشرعي الخارجي، في يوم الخميس، 28 شوال، 1447، الموافق 2026/04/16 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 الأول الصادر بتاريخ: 2026/04/12.
- 4- تم الاطلاع على البيانات المالية.
- 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	<p><b>تعريفها:</b> يعتبر الخطر الشرعي في المعاملات المالية إذا كان يؤثر سلباً في أنشطة العميل واستثماراتها وسمعته مما يستدعي تجنب الأرباح.</p> <p><b>معايير التقييم:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• تجنب الإيرادات المحرمة التي حققتها المؤسسة.</li> <li>• مخالفة الإجراءات المعتمدة للمعاملات من الناحية الشرعية.</li> <li>• عدم تنفيذ قرارات هيئة الرقابة الشرعية أو تعليمات الجهات الرقابية المتعلقة بالجانب الشرعي وأن يؤثر ذلك على الجانب المالي.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• الإضرار الجسيم بسمعة المؤسسة نتيجة نشاط مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية.</li> <li>• مخالفة المؤسسة لسياسة عرض العقود الجديدة أو المعدلة على هيئة الرقابة الشرعية وكان في هذه العقود مخالفات شرعية.</li> <li>• الاستمرار دون تصويب مخالفة ذات مخاطر متوسطة لأكثر من ستة أشهر.</li> </ul>	
<p><b>تعريفها:</b> 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.</p> <p><b>معايير التقييم:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• تأثير محدود على أرباح بعض المعاملات نتيجة خطأ شرعي في تنفيذها.</li> <li>• مخالفة الإجراءات المعتمدة دون التأثير على النواحي الشرعية للمعاملات.</li> <li>• التأثير المحدود على سمعة المؤسسة نتيجة لدخولها في أنشطة مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية من غير تأثير مالي.</li> <li>• مخالفة المؤسسة لسياسة عرض العقود الجديدة أو المعدلة على هيئة الرقابة الشرعية (ولم يكن في العقود أو التعديل مخالفة شرعية)</li> <li>• مخالفة سياسة تحصيل الموافقات الشرعية على المنتجات والعمولات الجديدة قبل التعامل بها (من غير وجود مخالفة للشريعة فيها)</li> <li>• مخالفة سياسة عرض النشرات الإعلانية على التدقيق الشرعي الداخلي مع وجود مخالفة شرعية في تلك النشرات.</li> <li>• الاستمرار دون تصويب مخالفة - منخفضة المخاطر - لأكثر من 6 شهور.</li> </ul>	<p>2</p> <p><b>المخاطر الشرعية المتوسطة</b></p>
<p><b>تعريفها:</b> وهي التي لا تؤدي إلى بطلان المعاملات ولا تؤثر فيها ولا تستدعي تقنية الأرباح، ولكن تعتبر خلاف الأولى والأفضل، وقد تؤثر على السمعة.</p> <p><b>معايير التقييم:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• مخالفة قرارات هيئة الرقابة الشرعية من غير التأثير المالي أو على سمعة المؤسسة.</li> <li>• مخالفة الالتزام بالتوصيات التحسينية لهيئة الرقابة الشرعية دون أثر شرعي</li> <li>• مخالفة سياسة عرض النشرات الإعلانية على التدقيق الشرعي الداخلي دون وجود</li> </ul>	<p>3</p> <p><b>المخاطر الشرعية المنخفضة</b></p>

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

