Grant Thornton
القطامي والعيبان وشركاهم

البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات المستقل

صندوق المركز العقاري

الكويت

31 ديسمبر 2025

صندوق المركز العقاري
البيانات المالية
31 ديسمبر 2025

المحتويات

	صفحة
تقرير مراقب الحسابات المستقل	2-1
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر	3
بيان المركز المالي	4
بيان التغيرات في صافي الأصول الخاصة بحملة الوحدات	5
بيان التدفقات النقدية	6
إيضاحات حول البيانات المالية	20-7

عمارة السوق الكبير
برج أ - الدور التاسع
ص.ب 2986 الصفاة 13030
دولة الكويت
تلفون 9 / 3900-2244-965+
فاكس 8451-2243-965+
www.grantthornton.com.kw

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة حاملي الوحدات
صندوق المركز العقاري
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية

الرأي
قمنا بتدقيق البيانات المالية لصندوق المركز العقاري ("الصندوق") والتي تتضمن بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2025، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، وبيان التغيرات في صافي الأصول الخاصة بحملة الوحدات وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا أن البيانات المالية المرفقة تُظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي للصندوق كما في 31 ديسمبر 2025 وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للفترة المنتهية بذلك التاريخ وفقا لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس إبداء الرأي
لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقًا لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند *مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية* الوارد في تقريرنا. إننا مستقلين عن الصندوق وفقا لمتطلبات *ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)* الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين ("ميثاق الأخلاقية")، والمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية في دولة الكويت. كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات وميثاق الأخلاقية.

إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساسا في إبداء رأينا.

أمر آخر
لقد تم تدقيق البيانات المالية للصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 من قبل مراقب حسابات آخر والذي أبدى رأي تدقيق غير معدل حول هذه البيانات المالية بتاريخ 11 فبراير 2025.

مسؤوليات الإدارة حول البيانات المالية
إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية بشكل عادل وفقا لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسبا لتمكينها من إعداد البيانات المالية بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

ولإعداد هذه البيانات المالية، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على تحقيق الاستمرارية، والإفصاح عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الادارة تصفية الصندوق أو إيقاف أنشطته، أو عدم توفر أي بديل آخر واقعي سوى إتخاذ هذا الإجراء.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية
إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية، ككل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تكتشف دائما الفروقات المادية في حالة وجودها. يمكن أن تنشأ الفروقات من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية سواء كانت منفردة أو مجتمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حاملي وحدات صندوق المركز العقاري

تابع/ مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء 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 الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذوفات مقصودة أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- فهم اجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم اجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للصندوق.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك أمور عدم تأكد مادي مرتبطة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوك جوهرية حول قدرة الصندوق على مواصلة أعماله على أساس مبدأ الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق وإلى الإفصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية، أو في حالة ما إذا كانت تلك الافصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة الصندوق على مواصلة أعماله على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.

لقد قمنا بالعرض على الإدارة، وضمن أمور أخرى، خطة وإطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك نقاط الضعف الجوهرية في نظام الضبط الداخلي التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

التقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا، أن الصندوق يحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية تتضمن المعلومات التي يتطلبها النظام الأساسي للصندوق وتعديلاته، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مخالفات للنظام الأساسي للصندوق وتعديلاته، على وجه قد يكون له تأثيراً ماديًا على نشاط الصندوق أو مركزه المالي.

نبين أيضا أنه لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً ماديًا على نشاط الصندوق أو مركزه المالي.

عبداللطيف محمد العيبان (CPA)
(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)
جرانت ثورنتون – القطامي والعيبان وشركاهم

الكويت
5 فبراير 2026

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

	إيضاح	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك
الإيرادات			
صافي إيرادات تأجير		**4,936,977**	4,952,834
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	8	**3,384,000**	5,385,000
ربح من بيع عقارات استثمارية	8	**465,000**	-
إيرادات أرباح من أرصدة لدى البنوك		**41,570**	4,122
إيرادات أخرى		**19,758**	43,179
		8,847,305	10,385,135
المصاريف والأعباء الأخرى			
مصاريف التشغيل	14	**(1,032,370)**	(1,159,485)
أتعاب الإدارة	13	**(461,277)**	(361,759)
أتعاب أمين الصندوق ومراقب الاستثمار	13	**(55,000)**	(55,000)
تكاليف التمويل		**(87,284)**	(146,817)
مخصص انخفاض قيمة ذمم مدينة		**(20,080)**	(76,244)
		(1,656,011)	(1,799,305)
ربح السنة		**7,191,294**	8,585,830
الإيرادات الشاملة الأخرى		**-**	-
مجموع الإيرادات الشاملة للسنة		**7,191,294**	8,585,830

Docusign Envelope ID: 3977805E-C147-45A1-8DF6-23A35617EB2A

صندوق المركز العقاري
البيانات المالية
31 ديسمبر 2025

بيان المركز المالي

	إيضاح	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024
		د.ك	د.ك
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
عقارات استثمارية	8	**81,124,000**	78,094,000
أصول متداولة			
ذمم مدينة وأصول أخرى		**241,008**	163,168
النقد والنقد المعادل	7	**2,033,070**	1,126,622
		2,274,078	1,289,790
مجموع الأصول		**83,398,078**	79,383,790
الخصوم			
خصوم متداولة			
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	9	**1,549,849**	2,155,645
مرابحه دائنة	10	**1,743,786**	4,075,265
مجموع الخصوم		**3,293,635**	6,230,910
صافي الأصول الخاصة بحملة الوحدات		**80,104,443**	73,152,880
يمثلها:			
مساهمة حاملي الوحدات	11	**54,760,293**	52,508,598
علاوة إصدار وحدات	11	**9,735,703**	8,835,900
أرباح مرحلة		**15,608,447**	11,808,382
صافي الأصول الخاصة بحملة الوحدات		**80,104,443**	73,152,880
صافي قيمة الأصول لكل وحدة	12	**1.463**	1.393

DocuSigned by:
31A910B168414A5...
المركز المالي الكويتي ش.م.ك.ع
مدير الصندوق

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

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 20 تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

بيان التغيرات في صافي الأصول الخاصة بحملة الوحدات

	مساهمة حملة الوحدات	علاوة إصدار وحدات	الأرباح المرحلة	المجموع
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
الرصيد في 31 ديسمبر 2024	**52,508,598**	**8,835,900**	**11,808,382**	**73,152,880**
اكتتاب في وحدات قابلة للاسترداد خلال السنة	**7,382,861**	**3,000,303**	**-**	**10,383,164**
استرداد الوحدات القابلة للاسترداد خلال السنة	**(5,131,166)**	**(2,100,500)**	**-**	**(7,231,666)**
توزيعات أرباح نقدية معلن عنها خلال السنة (إيضاح 11)	**-**	**-**	**(3,391,229)**	**(3,391,229)**
المعاملات مع مالكي الوحدات	**2,251,695**	**899,803**	**(3,391,229)**	**(239,731)**
مجموع الإيرادات الشاملة للسنة	**-**	**-**	**7,191,294**	**7,191,294**
الرصيد في 31 ديسمبر 2025	**54,760,293**	**9,735,703**	**15,608,447**	**80,104,443**
الرصيد في 31 ديسمبر 2023	54,819,351	9,589,616	6,577,322	70,986,289
اكتتاب في وحدات قابلة للاسترداد خلال السنة	2,366,104	784,319	-	3,150,423
استرداد الوحدات القابلة للاسترداد خلال السنة	(4,676,857)	(1,538,035)	-	(6,214,892)
توزيعات أرباح نقدية معلن عنها خلال السنة (إيضاح 11)	-		(3,354,770)	(3,354,770)
المعاملات مع مالكي الوحدات	(2,310,753)	(753,716)	(3,354,770)	(6,419,239)
مجموع الإيرادات الشاملة للسنة	-	-	8,585,830	8,585,830
الرصيد في 31 ديسمبر 2024	52,508,598	8,835,900	11,808,382	73,152,880

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 20 تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

بيان التدفقات النقدية

	إيضاح	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك
أنشطة التشغيل			
ربح السنة		**7,191,294**	8,585,830
التعديلات:			
إيرادات أرباح من أرصدة لدى البنوك		**(41,570)**	(4,122)
ربح من بيع عقارات استثمارية	8	**(465,000)**	-
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	8	**(3,384,000)**	(5,385,000)
مخصص انخفاض قيمة ذمم مدينة		**20,080**	76,244
		3,320,804	3,272,952
التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:			
ذمم مدينة وأصول أخرى		**(94,848)**	(39,943)
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى		**(617,476)**	580,215
صافي النقد من أنشطة التشغيل		**2,608,480**	3,813,224
أنشطة الاستثمار			
شراء عقارات استثمارية	8	**(5,481,000)**	-
المحصل من بيع عقارات استثمارية	8	**6,300,000**	-
إيرادات أرباح مستلمة من أرصدة لدى البنوك		**38,498**	4,122
صافي النقد الناتج من أنشطة الإستثمار		**857,498**	4,122
أنشطة التمويل			
الحركة على مرابحه دائنة		**(2,331,479)**	3,307,425
المحصل من الاكتتابات خلال السنة		**10,383,164**	3,150,423
المدفوع مقابل وحدات مستردة خلال السنة		**(7,231,666)**	(6,214,892)
توزيعات أرباح مدفوعة		**(3,379,549)**	(3,368,982)
صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل		**(2,559,530)**	(3,126,026)
الزيادة في النقد والنقد المعادل		**906,448**	691,320
النقد والنقد المعادل في بداية السنة	7	**1,126,622**	435,302
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	7	**2,033,070**	1,126,622

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 20 تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

إيضاحات حول البيانات المالية

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 الأصول للوحدات التي يمتلكونها في تاريخ استحقاق الزكاة.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لحملة الوحدات في اجتماعها المنعقد بتاريخ 23 يونيو 2025 البيانات المالية للصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

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.

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية من قبل مدير الصندوق وأمين الصندوق ومراقب الاستثمار بتاريخ 5 فبراير 2026.

2 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية للصندوق على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية بالدينار الكويتي ("د.ك") الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للصندوق.

3 بيان الالتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية وفقا لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. لقد تم إعداد هذه البيانات المالية بافتراض أن الصندوق يعمل على أساس مبدأ الاستمرارية، والذي يفترض قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته عند استحقاقها. وتأكيداً لصحة تطبيق مبدأ الاستمرارية عند الإعداد، قام الصندوق بدراسة عوامل عديدة، وتكوّن لديه توقعٌ معقولٌ بتوفر الموارد الملائمة لديه حالياً ومستقبلاً بما يكفل استمراريته في مزاولة نشاطه خلال المستقبل المنظور.

4 التغيرات في السياسات المحاسبية

4.1 معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل الصندوق

إن التعديلات التالية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية السارية قد دخلت حيز التنفيذ للفترة الحالية.

المعيار أو التفسير	*يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في*
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية تحويل العملات	1 يناير 2025

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية تحويل العملات

تتناول تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 تحديد سعر الصرف في حالة عدم قابلية تحويل العملات على المدى الطويل. التعديلات:

- تحدد متى تكون/ لا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى - تكون العملة قابلة للتبادل عندما يتمكن الكيان من استبدالها بعملة أخرى من خلال آليات السوق أو التبادل التي تنشئ حقوقًا والتزامات قابلة للتنفيذ دون تأخير مفرط في تاريخ القياس ولغرض محدد؛ ولا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى إذا كان بإمكان الكيان فقط الحصول على مبلغ ضئيل من العملة الأخرى.
- تحدد كيفية تقدير المنشأة لسعر الصرف الواجب تطبيقه عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل؛ عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل في تاريخ القياس، تُقدِّر المنشأة سعر الصرف الفوري باعتباره السعر الذي كان سيتم تطبيقه على معاملة اعتيادية منتظمة في تاريخ القياس بين المشاركين في السوق، والذي من شأنه أن يعكس بوضوح الظروف الاقتصادية السائدة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

4 تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

4.1 تابع/ معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل الصندوق

تابع/ تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية تحويل العملات

- تتطلب الإفصاح عن معلومات إضافية عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل؛ ففي حالة عدم قابلية العملة للتحويل، تُفصح المنشأة عن معلومات تُمكّن مستخدمي بياناتها المالية من تقييم كيفية تأثير أو التأثير المتوقع لعدم قابلية العملة للتحويل على أدائها المالي ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية للصندوق.

4.2 معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وغير سارية بعد

بتاريخ المصادقة على هذه البيانات المالية، تم إصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكرا من قبل الصندوق.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق كافة التعديلات ذات الصلة ضمن السياسات المحاسبية للصندوق للمرة الأولى خلال الفترة التي تبدأ بعد تاريخ التعديلات. فيما يلي المعلومات حول المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية للصندوق. وهناك أيضا بعض المعايير والتفسيرات الجديدة الأخرى التي صدرت ولكن ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية للصندوق.

المعيار أو التفسير	*يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في*
تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - تصنيف وقياس الأدوات المالية	1 يناير 2026
المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية	1 يناير 2027
التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية - مجلد 11	1 يناير 2026

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - تصنيف وقياس الأدوات المالية
تتناول التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ثلاث تغييرات:

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

- تصنيف الأصول المالية استنادا إلى أ) الشروط التعاقدية التي تتسق مع ترتيبات الإقراض الأساسية، ب) الأصول 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 مقيدا تعاقديا بالتدفقات النقدية الناتجة من أصول محددة، و ج) الأدوات المرتبطة تعاقديا والتي قد تم توضيحها، و

- الإفصاحات المتعلقة بـ أ) الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث يتطلب من المنشآت الإفصاح بشكل منفصل عن الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة للأصول المالية التي تم إلغاء الاعتراف بها خلال الفترة، والأرباح أو الخسائر بالقيمة 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.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثير جوهري على البيانات المالية للصندوق.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

4 تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع/ معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وغير سارية بعد

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية
سيحل المعيار الجديد محل معيار المحاسبة الدولي رقم 1 - عرض البيانات المالية، على الرغم من أنه يتضمن عددًا من المتطلبات الحالية الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 1. يهدف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 إلى التأكد من أن البيانات المالية توفر معلومات ملائمة تعكس بدقة أصول المنشأة والتزاماتها وحقوق ملكيتها وإيراداتها ومصروفاتها. على الرغم من أن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 يتضمن العديد من متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 1، إلا أنه يقدم متطلبات جديدة تهدف إلى تحسين هيكلة البيانات المالية، وتوفير معلومات أكثر تفصيلاً وفائدة للمستثمرين، وتشمل ما يلي:

- اثنين من المجاميع الفرعية الجديدة المحددة في بيان الأرباح أو الخسائر، وهما تحديداً: (1) الربح التشغيلي و (2) الأرباح أو الخسائر قبل التمويل وضرائب الدخل
- تصنيف كافة الإيرادات والمصروفات ضمن بيان الأرباح أو الخسائر في واحدة من خمس فئات.
- الإفصاحات الخاصة بمقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة
- تحسين في المبادئ المتعلقة بتجميع وتفصيل المعلومات الواردة في البيانات المالية والإيضاحات المرفقة بها.

تم نقل بعض متطلبات الإفصاح التي كانت واردة سابقاً في معيار المحاسبة الدولي رقم 1 إلى معيار المحاسبة الدولي رقم 8 دون أي تغييرات مادية. وينطبق هذا بشكل خاص على الإفصاحات المتعلقة بالسياسات المحاسبية ومصادر عدم التأكد من التقديرات. نتيجة لهذه التغييرات، سيتم إعادة تسمية معيار المحاسبة الدولي رقم 8 ليصبح "أساس إعداد البيانات المالية". كما أن إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 يؤدي أيضا إلى تعديلات تبعية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الأخرى، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم 7.

إن الإدارة بصدد تحديد كافة التأثيرات التي سيحدثها المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 على البيانات المالية الرئيسية والإيضاحات حول البيانات المالية.

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.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية للصندوق.

5 السياسات المحاسبية المادية
إن السياسات المحاسبية المادية المطبقة في إعداد البيانات المالية مبينة أدناه.

5.1 الاعتراف بالإيرادات
تنشأ الإيرادات من تقديم الخدمات وأنشطة الاستثمارات والعقارات.

يتم قياس الإيرادات استنادًا إلى المقابل الذي يتوقع الصندوق استحقاقه في عقد مبرم مع عميل ويستثني المبالغ المحصلة نيابة عن الغير. يقوم الصندوق بالاعتراف بالإيرادات عندما يقوم بنقل السيطرة على منتج أو خدمة للعميل. يتبع الصندوق نموذج من 5 خطوات:

1- تحديد العقد مع العميل
2- تحديد التزامات الأداء
3- تحديد سعر المعاملة
4- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء
5- الاعتراف بالإيرادات عندما/ حسبما يتم استيفاء التزام (التزامات) الأداء.

يعترف الصندوق بالإيرادات الناتجة من المصادر الرئيسية التالية:

5.1.1 إيرادات الإيجار
يتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناتجة عن عقارات استثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

5.1.2 إيرادات من بيع عقارات استثمارية
يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من بيع عقارات استثمارية بمجرد الانتهاء من عقد البيع.

5.1.3 إيرادات الأرباح من أرصدة لدى البنوك
يتم الاعتراف بإيرادات حسابات التوفير والودائع لأجل لدى المؤسسات المالية الإسلامية على أساس التناسب الزمني باستخدام معدل الربح الفعلي، ويتم عرضها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

5 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

5.2 مصاريف التشغيل
يتم الاعتراف بمصاريف التشغيل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر عند الاستفادة من الخدمة أو بتاريخ حدوثها.

5.3 الأدوات المالية

5.3.1 التحقق والقياس المبدئي وعدم التحقق
يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما يصبح الصندوق طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئيًا بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئيًا بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية مبين أدناه.

يتم عدم تحقق الأصل المالي (وأينما كان ذلك منطبقاً عدم تحقق جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛
- قيام الصندوق بالتنازل عن حقه في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنه قد أخذ على عاتقه التزامًا بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" أو

(أ) تحويل الصندوق بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل أو
(ب) ألا يقوم الصندوق بتحويل أو الاحتفاظ، على نحو جوهري، بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنه قام بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما يقوم الصندوق بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية وعندما يدخل في ترتيبات القبض والدفع ولم يقم بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، ويتحقق الأصل الجديد بمقدار استمرار سيطرة الصندوق على هذا الأصل.

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاده. عندما يتم استبدال التزام قائم بالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كاستبعاد للالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

5.3.2 تصنيف الأصول المالية
لغرض القياس اللاحق، فان الأصول المالية يتم تصنيفها إلى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

يتحدد التصنيف بحسب كل مما يلي:

- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

للصندوق اتخاذ القرار/ إجراء التصنيف التالي بشكل لا رجعة فيه عند الإعتراف المبدئي لأي أصل مالي:

- للصندوق أن يصدر قرارًا لا رجعة فيه بعرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى إذا تم استيفاء معايير معينة؛ و
- يجوز للصندوق إجراء تصنيف لا رجعة فيه لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو بمعايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كان ذلك يلغي أو يخفض بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

5.3.3 القياس اللاحق للأصول المالية

- *الأصول المالية بالتكلفة المطفأة*

يتم قياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الأصول مستوفية للشروط التالية (ليست مصنفة كأصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر):

- إذا كان محتفظ بها في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل المالي وتحصيل تدفقاتها النقدية التعاقدية
- إذا كان ينتج عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية تمثل فقط المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة عليه.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

5 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

5.3 تابع/ الأدوات المالية

5.3.3 تابع/ القياس اللاحق للأصول المالية

- *تابع/ الأصول المالية بالتكلفة المطفأة*

بعد الإثبات المبدئي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثيره غير مادي.

تتكون الأصول المالية للصندوق بالتكلفة المطفأة مما يلي:

- *النقد والنقد المعادل*

يتكون النقد والنقد المعادل من نقد لدى البنوك وودائع تحت الطلب، واستثمارات أخرى قصيرة الأجل ذات سيولة عالية قابلة للتحويل بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة وهي عرضة لمخاطر ضئيلة للتغير في القيمة.

- *ذمم مدينة وأصول الأخرى*

تسجل الذمم المدينة والأصول الأخرى بالمبلغ الأصلي ناقصا مخصص أي مبالغ لا يمكن تحصيلها. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد محتملا. يتم شطب الديون المعدومة عند استحقاقها.

5.3.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

إن كافة الأصول المالية، غير تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تخضع للمراجعة للتأكد من عدم انخفاض قيمتها على الأقل بتاريخ كل بيانات مالية وذلك لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي بأن أحد الأصول المالية أو مجموعة أصول مالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الأصول المالية المبينة أدناه.

يقوم الصندوق بإثبات مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن الأصول المالية بالتكلفة المطفأة.

بالنسبة للأصول المالية، يعتمد نموذج خسائر الائتمان المتوقعة على الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للصندوق بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي يتوقع الصندوق تسلمها. يتم تحديث مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي للأصل المالي المعني.

يعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة دالة على احتمالية التعثر أو معدل الخسارة الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسارة عند التعثر) وقيمة التعرض عند التعثر. يستند تقييم احتمالية التعثر ومعدل الخسارة الناتجة عن التعثر على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة لقيمة التعرض عند التعثر، بالنسبة للأصول المالية، فإن ذلك يتم تمثيله بالقيمة الدفترية الإجمالية للأصول في تاريخ البيانات المالية.

يعترف الصندوق بخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة للذمم التجارية المدينة. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الأصول المالية باستخدام مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرة خسارة ائتمان تاريخية للصندوق، مع تعديلها للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ البيانات المالية، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود عند الاقتضاء.

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، يقوم الصندوق بإثبات خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة عند وجود زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي.

مع ذلك، في حالة عدم زيادة مخاطر الائتمان بالأداة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، يقوم الصندوق بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهرًا.

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض من ذلك، تمثل خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً الجزء من خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المتوقع أن ينتج عن الأحداث الافتراضية على أداة مالية ممكنة خلال 12 شهرًا بعد تاريخ البيانات المالية.

يعترف الصندوق بأرباح أو خسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر لجميع الأصول المالية مع إجراء تعديل مقابل على قيمه الدفترية الخاصة به من خلال حساب مخصص الخسارة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

5 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

5.3 تابع/ الأدوات المالية

5.3.4 تابع/ انخفاض قيمة الأصول المالية

إذا قام الصندوق بقياس مخصص الخسارة لأداة مالية بمبلغ يعادل قيمة خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في فترة البيانات المالية السابقة، ولكنه يحدد في تاريخ البيانات المالية الحالية أنه لم يعد يتم الوفاء بالشروط الخاصة بخسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة، يقوم الصندوق بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً في تاريخ البيانات المالية الحالية، باستثناء الأصول التي تم استخدام نهج مبسط فيها.

يعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة دالة على احتمالية التعثر أو معدل الخسارة الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسارة عند التعثر) وقيمة التعرض عند التعثر. يستند تقييم احتمالية التعثر ومعدل الخسارة الناتجة عن التعثر على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة لقيمة التعرض عند التعثر، بالنسبة للأصول المالية، فإن ذلك يتم تمثيله بالقيمة الدفترية الإجمالية للأصول في تاريخ البيانات المالية.

5.3.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للصندوق مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى ومرابحه دائنة.

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها كما يلي:

- ***الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة***

تدرج هذه الخصوم باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم تصنيف المصاريف المستحقة والذمم الدائنة الأخرى والمرابحات الدائنة كخصوم مالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

- *مرابحه دائنة*

تمثل المرابحه الدائنة المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لأصول تم شراؤها وفقاً لترتيبات مرابحة. تدرج المرابحة الدائنة بإجمالي المبالغ التعاقدية الدائنة، ناقص الربح المؤجل المستحق. يتم تحميل الأرباح المستحقة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص بها والرصيد القائم.

- *مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى*

يتم إثبات المصاريف المستحقة والخصوم الأخرى للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة سواء تم إصدار فواتير بها أم لا.

5.4 المحاسبة على أساس تاريخ المعاملة والتسوية

يتم إثبات كافة المشتريات والمبيعات بالطريقة العادية للأصول المالية بتاريخ المعاملة، أي التاريخ الذي تتعهد فيه الجهة بشراء أو بيع الأصل.

إن الشراء أو البيع بالطريقة العادية هي مشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليمها ضمن إطار الزمن المتعارف عليه بشكل عام بموجب القوانين أو الأعراف السائدة في السوق.

5.5 مقاصة الأدوات المالية

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

5.6 القيمة العادلة للأدوات المالية

تتحدد القيمة العادلة للأصول المالية المتاجر بها في أسواق مالية منظمة بتاريخ كل تقرير مالي بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو عروض أسعار المتداول (سعر الشراء للمراكز الطويلة وسعر العرض للمراكز القصيرة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية في أسواق غير نشطة، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم مناسبة. تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى (إيضاح 17).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

5 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

5.7 عقارات استثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير و/ أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئيا بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقًا، يتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة على أساس فردي، ويتم إدراجها ضمن بيان المركز المالي. تؤخذ التغيرات في القيمة العادلة إلى بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إثبات أية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستغناء عن أو استبعاد العقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الاخر في سنة الاستغناء أو الاستبعاد.

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. لغرض التحويل من العقارات الاستثمارية إلى عقارات يشغلها المالك، تُعتبر القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام هي التكلفة المفترضة لأغراض المحاسبة اللاحقة. فإذا تحولت العقارات التي يشغلها المالك إلى عقارات استثمارية، يقوم الصندوق بالمحاسبة عن تلك العقارات وفقاً للسياسة المتبعة ضمن بند الممتلكات والمعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام.

5.8 مساهمات حاملي الوحدات وعلاوة إصدار الوحدات والأرباح المرحلة ومدفوعات توزيعات الأرباح

إن مساهمة حاملي الوحدات تمثل القيمة الاسمية للوحدات التي تم إصدارها ودفعها. تكون الحصص قابلة للاسترداد بناء على طلب حاملي الوحدات.

تمثل علاوة إصدار الوحدات الفرق بين وحدة القيمة الاسمية (1 د.ك) والمبلغ المستلم فعليًا من حاملي الوحدات أو المبلغ المدفوع إلى حاملي الوحدات مقابل الوحدات المستردة.

يتم إثبات توزيعات الأرباح على حاملي وحدات الصندوق كالتزام في البيانات المالية للصندوق في الفترة التي يتم فيها اعتماد تلك التوزيعات من قبل مدير الصندوق.

تتضمن الأرباح المرحلة أرباح الفترة الحالية والأرباح المرحلة للفترات السابقة. جميع المعاملات مع حاملي الوحدات تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

5.9 معاملات بالعملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الرئيسية للصندوق حسب أسعار التحويل السائدة بتاريخ المعاملة (سعر الصرف الفوري). يتم إثبات أرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية وفقا لمعدلات التحويل في نهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم إعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحول باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

5.10 مخصصات وأصول محتملة والتزامات طارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على الصندوق التزام حالي قانوني أو استدلالي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من الصندوق تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج ويكون بالإمكان تقدير المبالغ بشكل موثوق فيه. إن توقيت أو مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استنادا إلى الدليل الأكثر وثوقا والمتوفر بتاريخ التقرير، بما في ذلك المخاطر وعدم التأكد من التقديرات المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فان احتمالية طلب تدفق في تسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات إلى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للمال مادية.

لا يتم إثبات الأصول المحتملة في البيانات المالية لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقا نقديا للمنافع الاقتصادية.

لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي لكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق منافع اقتصادية إلى الخارج أمرا مستبعدا.

5.11 معاملات مع أطراف ذات صلة

تتكون الأطراف ذات الصلة من مدير الصندوق وأمين الصندوق ومراقب الاستثمار وكبار حملة الوحدات والمسؤولين التنفيذيين وأفراد عائلاتهم المقربين والشركات التي يملكون فيها حصصًا رئيسية. يتم اعتماد المعاملات مع أطراف ذات صلة من قبل مدير الصندوق.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

5 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

5.12 عقود الإيجار

الصندوق بصفته الطرف المؤجر
يدخل الصندوق في عقود إيجار بصفته الطرف المؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراته الاستثمارية. يقوم الصندوق بتصنيف عقود الإيجار إما كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي. يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي عندما تؤدي شروطها إلى تحويل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية إلى الطرف المستأجر. ويتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

عندما يمثل الصندوق طرفًا مؤجرًا وسيطًا، يتم المحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كونهما عقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناتج عن عقد الإيجار الرئيسي.

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. يتم إضافة التكلفة الأولية المباشرة المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لأصول الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

5.13 الأمور المتعلقة بالمناخ

يراعي الصندوق عند الضرورة الأمور المتعلقة بالمناخ ضمن التقديرات والافتراضات. تشمل المخاطر الناجمة عن تغيرات المناخ مخاطر التحول (مثل التغييرات التنظيمية والمخاطر المتعلقة بالسمعة) والمخاطر المادية الناجمة عن الأحداث المرتبطة بالطقس (مثل العواصف وحرائق الغابات وارتفاع منسوب مياه البحر). لم يحدد الصندوق المخاطر الجوهرية الناجمة عن التغيرات المناخية والتي يمكن أن تؤثر بشكل سلبي ومادي على البيانات المالية للصندوق. تقوم الإدارة باستمرار بتقييم تأثير الأمور المتعلقة بالمناخ.

6 الأحكام الهامة للإدارة وعدم التأكد من التقديرات

إن إعداد البيانات المالية للصندوق يتطلب من إدارة الصندوق وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والأصول والخصوم والإفصاح عن الخصوم المحتملة في نهاية فترة البيانات المالية. ولكن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

6.1 الأحكام الهامة للإدارة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق، بأخذ الأحكام التالية، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية:

6.1.1 تصنيف العقارات

تقرر الإدارة عند شراء عقار ما إذا كان سيتم تصنيف هذا العقار للمتاجرة أو كعقار محتفظ به للتطوير أو كعقار استثماري.

يصنف الصندوق العقار للمتاجرة إذا تم شراؤه بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للأعمال.

يصنف الصندوق العقار على أنها عقار قيد التطوير إذا تم شراؤه بقصد التطوير.
ويصنف الصندوق العقار كعقار استثماري إذا تم الحصول عليه لتحقيق إيرادات من إيجار أو لزيادة القيمة الرأسمالية.

6.2 عدم التأكد من التقديرات

إن المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها أهم الأثر على تحقق وقياس الأصول والخصوم والإيرادات والمصاريف مبينة أدناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية عن تلك التقديرات.

6.2.1 انخفاض قيمة الأصول المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدرة على تقديرات معدل الخسارة عند التعثر واحتمالية التعثر. يمثل معدل الخسارة عند التعثر تقديرًا للخسارة الناتجة في حالة تعثر العميل. تمثل احتمالية التعثر تقديرًا لاحتمالية التعثر في المستقبل. استند الصندوق إلى هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه العوامل على بعضها البعض.

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله للذمم المدينة عندما يصبح تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد محتملا. بالنسبة للمبالغ الكبيرة الفردية يتم التقدير بشكل إفرادي. أما المبالغ التي لا تعتبر وهي فردية كبيرة، ولكنها متأخرة، يتم تقييمها بشكل مجمع ويتم عمل مخصص لها بناء على طول الفترة الزمنية المتأخرة وفقا لمعدلات الاسترداد التاريخية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

6 تابع/ الأحكام الهامة للإدارة وعدم التأكد من التقديرات

6.2 تابع/ عدم التأكد من التقديرات

6.2.2 القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

يُدرج الصندوق عقاراته الاستثمارية بالقيمة العادلة، مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح او الخسائر المجمع. قام الصندوق بتعيين متخصصين مستقلين في التقييم لتحديد القيم العادلة، وقد استخدم المقيمون أساليب التقييم للوصول إلى هذه القيم العادلة. قد تختلف هذه القيم العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أسس تجارية بتاريخ البيانات المالية (إيضاح 17).

7 النقد والنقد المعادل

	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024
	د.ك	د.ك
الأرصدة لدى البنك	**883,070**	826,622
ودائع ثابتة	**1,150,000**	300,000
النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية	**2,033,070**	1,126,622

إن الودائع لأجل المحتفظ بها لدى بنك إسلامي محلي والتي تتمتع بفترات استحقاق أصلية تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل تخضع لمخاطر غير جوهرية فيما يتعلق بتغيرات القيمة. يبلغ معدل الربح على الودائع لأجل 3.25% (31 ديسمبر 2024: 3.5%) سنوياً.

8 عقارات استثمارية

	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024
	د.ك	د.ك
الرصيد في بداية السنة	**78,094,000**	72,709,000
إضافات خلال السنة	**5,481,000**	-
استبعاد خلال السنة	**(5,835,000)**	-
التغير في القيمة العادلة	**3,384,000**	5,385,000
الرصيد في نهاية السنة	**81,124,000**	78,094,000

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

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

يتم رهن عقار استثماري تبلغ قيمته الدفترية 9,484,000 د.ك مضمون مقابل مرابحه دائنة تم الحصول عليها من بنك إسلامي محلي (إيضاح 10).

خلال السنة، تم بيع عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 5,835,000 د.ك مقابل مبلغ 6,300,000 د.ك محققة صافي ربح يبلغ 465,000 د.ك.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

9 مصاريف مستحقة وذمم دائنة اخرى

31 ديسمبر 2025 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	
33,132	31,615	المستحق إلى مدير الصندوق (إيضاح 15)
13,863	13,825	المستحق إلى أمين الصندوق ومراقب الاستثمار (إيضاح 15)
120,721	622,731	اشتراكات محصلة مقدما
117,872	148,539	إيجارات محصلة مقدمًا
308,858	297,180	توزيعات أرباح مستحقة
542,353	578,097	تأمينات قابلة للاسترداد
413,050	463,658	خصوم اخرى
1,549,849	2,155,645	

10 مرابحه دائنة

تمثل تسهيل مرابحة 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. كما في 31 ديسمبر 2025، يبلغ الرصيد القائم من هذا التسهيل 1,743,786 د.ك (31 ديسمبر 2024: 4,075,265 د.ك). إن هذا التسهيل مضمون مقابل بعض العقارات الاستثمارية (إيضاح 8).

11 مساهمة حاملي الوحدات وعلاوة إصدار الوحدات وتوزيعات الأرباح

مساهمة حاملي الوحدات

31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	
54,760,293	52,508,598	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: 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 أصول 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 وحدة القيمة الاسمية (1 د.ك) والمبلغ المستلم فعليًا من حاملي الوحدات أو المبلغ المدفوع إلى حاملي الوحدات مقابل الوحدات المكتتب بها أو المستردة.

توزيعات الأرباح

خلال السنة، أعلن الصندوق توزيعات أرباح نقدية بمبلغ 3,391,229 د.ك (31 ديسمبر 2024: 3,354,770 د.ك).

12 صافي قيمة الأصول لكل وحدة

31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	
80,104,443	73,152,880	صافي قيمة الأصول (د.ك)
54,760,293	52,508,598	عدد الوحدات القائمة (وحدة)
1.463	1.393	**صافي قيمة الأصول للوحدة (د.ك)**

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

13 أتعاب الإدارة وأمين الصندوق ومراقب الاستثمار

أتعاب الإدارة
تُستحق أتعاب الإدارة لمدير الصندوق بنسبة 10% سنوياً من صافي الإيرادات المحققة للصندوق، وتُحتسب بشكل تراكمي وتُسدّد شهرياً في يوم التقييم، بالإضافة إلى أتعاب حوافز بنسبة 20% من الفائض الذي يتجاوز فيه صافي الإيرادات المحققة بنسبة 8% من رأس مال الصندوق، شريطة ألا يتجاوز إجمالي أتعاب الإدارة وأتعاب الحوافز ما نسبته 5% من صافي قيمة أصول الصندوق.

أتعاب أمين الصندوق
تُستحق أتعاب أمين الحفظ سنوياً بنسبة 0.0500% من صافي قيمة أصول الصندوق للمبالغ الأقل من 40,000,000 د.ك، وبنسبة 0.0375% من صافي قيمة موجودات الصندوق للمبالغ من 40,000,000 د.ك إلى 80,000,000 د.ك، وبنسبة 0.0250% من صافي قيمة أصول الصندوق للمبالغ التي تتجاوز 80,000,000 د.ك؛ حيث تُحتسب وتُجمع شهرياً في يوم التقييم وتُستحق على أساس ربع سنوي، بحد أدنى للأتعاب السنوية يبلغ 5,000 د.ك وبحد أقصى يبلغ 27,500 د.ك.

أتعاب مراقب الاستثمار
تُستحق أتعاب مراقب الاستثمار سنوياً بنسبة 0.0500% من صافي قيمة أصول الصندوق للمبالغ الأقل من 40,000,000 د.ك، وبنسبة 0.0375% من صافي قيمة موجودات الصندوق للمبالغ من 40,000,000 د.ك إلى 80,000,000 د.ك، وبنسبة 0.0250% من صافي قيمة أصول الصندوق للمبالغ التي تتجاوز 80,000,000 د.ك؛ حيث تُحتسب وتُجمع شهرياً في يوم التقييم وتُستحق على أساس ربع سنوي، بحد أدنى للأتعاب السنوية يبلغ 5,000 د.ك وبحد أقصى يبلغ 27,500 د.ك.

14 مصاريف التشغيل

	31 ديسمبر 2025 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك
مصاريف مرافق	**150,118**	134,744
عمولة الاستشارة	**98,967**	123,096
أتعاب مهنية	**53,603**	46,081
مصاريف صيانة	**353,227**	327,264
مصاريف أمن	**122,316**	119,796
أخرى	**254,139**	408,504
	1,032,370	1,159,485

15 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 المدرجة في البيانات المالية هي كما يلي:

	31 ديسمبر 2025 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك
الأرصدة المدرجة في بيان المركز المالي		
المستحق إلى مدير الصندوق (إيضاح 9)	**33,132**	31,615
المستحق إلى أمين الصندوق ومراقب الاستثمار (إيضاح 9)	**13,863**	13,825

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

15 تابع/ معاملات وأرصدة مع أطراف ذات صلة

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
		معاملات مدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر
361,759	**461,277**	أتعاب الإدارة (مدير الصندوق)
55,000	**55,000**	أتعاب أمين الصندوق ومراقب الاستثمار (أمين الصندوق ومراقب الاستثمار)
18,962	**18,488**	أتعاب مقيمي العقارات الاستثمارية
435,721	**534,765**	

في تاريخ المركز المالي، احتفظ مدير الصندوق بعدد 1,609,858 وحدة تمثل 2.94% من الوحدات المكتتب بها في الصندوق (31 ديسمبر 2024: 1,609,858 وحدة تمثل 3.06% و 3.06 من الوحدات المكتتب بها في الصندوق).

وذلك وفقًا للنظام الأساسي للصندوق، الذي يشترط ألا يقل اكتتاب مدير الصندوق عن مبلغ 100,000 د.ك ، وألا يزيد عن نسبة 95% من رأس مال الصندوق المساهم به في أي وقت.

16 أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تتضمن الخصوم المالية الرئيسية للصندوق مرابحه دائنة ومصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى. إن هذه الخصوم هي في الأساس مستحقات تتعلق بمصروفات تشغيل الصندوق. لدى الصندوق العديد من الأصول المالية مثل الأرصدة لدى البنوك والأصول الأخرى.

تتعرض أنشطة الصندوق إلى العديد من المخاطر المالية: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

يضع مدير الصندوق سياسات لتخفيف كل من المخاطر الموضحة أدناه.

لا يستخدم الصندوق مشتقات الأدوات المالية.

فيما يلي وصف للمخاطر المالية وتعرض الصندوق لهذه المخاطر:

16.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات الأجنبية في تقلب قيمة الأدوات المالية النقدية نتيجة لتغير أسعار صرف العملات الأجنبية. كما في تاريخ البيانات المالية، لا يوجد لدى الصندوق أي أصول أو خصوم نقدية مقومة بالعملات الأجنبية تتعرض لأي مخاطر، وبالتالي فإن الصندوق غير معرض لأي مخاطر جوهرية بشأن العملات الأجنبية.

(ب) مخاطر معدل الربح

تنتج مخاطر معدل الربح من احتمال تأثير تغير معدلات الفائدة على الربحية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. ليس لدى الصندوق أي أصول هامة تحقق أرباح متغيرة/ خصوم هامة محملة بالفائدة وبالتالي لا تتعرض لأي مخاطر جوهرية لمعدل الربح.

(ج) مخاطر الأسعار

لا يتعرض الصندوق لمخاطر الأسعار بالنسبة لأصوله المالية.

16.2 مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسببًا بذلك خسارة مالية للطرف الآخر.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

16 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

16.2 تابع/ مخاطر الائتمان

إن مدى تعرض الصندوق لمخاطر الائتمان يقتصر على القيم الدفترية للأصول المالية المدرجة في تاريخ البيانات المالية والملخصة على النحو التالي:

	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024
	د.ك	د.ك
ذمم مدينة وأصول أخرى	**142,292**	163,168
النقد والنقد المعادل (إيضاح 7)	**2,033,070**	1,126,622
	2,175,362	1,289,790

يراقب الصندوق تعثر الأطراف المقابلة المحددة كأفراد أو مجموعة، وتدرج هذه المعلومات في ضوابط مخاطر الائتمان لديها. تتمثل سياسة الصندوق في التعامل فقط مع أطراف ذات كفاءة ائتمانية عالية. تعتبر إدارة الصندوق أن كافة الأصول المالية أعلاه التي لم تنقض فترة استحقاقها ولم تنخفض قيمتها في كل من تواريخ البيانات المالية قيد المراجعة ذات كفاءة ائتمانية عالية. إن الأرصدة لدى البنوك مودعة بمؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية.

16.1 مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته عند استحقاقها. وللحد من هذه المخاطر، قامت إدارة الصندوق بالترتيب مع أطراف ذات صلة وبنوك لتوفير مصادر تمويل وإدارة الأصول مع مراعاة السيولة ومراقبة السيولة بشكل منتظم.

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للخصوم المالية استنادا إلى التدفقات النقدية غير المخصومة:

	حتى 3 شهور	12-3 شهر	أكثر من 1 سنة	المجموع
	د.ك	**د.ك**	**د.ك**	**د.ك**
31 ديسمبر 2025				
الخصوم المالية				
مرابحه دائنة	**1,743,786**	**-**	**-**	**1,743,786**
مصاريف مستحقة وخصوم أخرى	**475,281**	**1,074,568**	**-**	**1,549,849**
	2,219,067	**1,074,568**	**-**	**3,293,635**

	حتى 3 شهور	12-3 شهر	أكثر من 1 سنة	المجموع
	د.ك	**د.ك**	**د.ك**	**د.ك**
31 ديسمبر 2024				
الخصوم المالية				
مرابحه دائنة	4,075,265	-	-	4,075,265
مصاريف مستحقة وخصوم أخرى	1,005,989	1,149,656	-	2,155,645
	5,081,254	1,149,656	-	6,230,910

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

17 قياس القيمة العادلة

17.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

إن الأصول والخصوم التي يتم قياسها بالقيمة العادلة مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في ثلاثة مستويات. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات الهامة للقياس كما يلي:

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول وخصوم مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للأصول أو الخصوم إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للأصول أو الخصوم التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

17.2 قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

كما في 31 ديسمبر 2024 و 2025، لم يكن لدى الصندوق أي أصول مالية أو خصوم مالية مُقاسة بالقيمة العادلة، باستثناء العقارات الاستثمارية التي تُقاس بالقيمة العادلة بشكل دوري.

17.3 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

تم تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على تقييمين من مقيّمين مستقلين، حيث تم اعتماد القيمة الأقل منهما. تُصنف القيم العادلة ضمن فئة المستوى 2. عادةً تُشتق القيم العادلة للعقارات الاستثمارية بالمستوى الثاني (2) باستعمال طريقة الدخل. لا تزال الإدارة ترى أن هذه التقييمات تمثل أفضل تقدير لقيمة العقارات الاستثمارية. لم يكن هناك تغيرات في طرق التقييم خلال السنة:

إن التغير المحتمل والمقبول بنسبة 1% في أسعار السوق للعقارات الاستثمارية سيؤدي إلى تأثير على التغير في صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات للسنة بقيمة 811,240 د.ك (2024: 780,940 د.ك).

لم تحدث أي تحويلات بين المستويات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2025 و 2024.

18 إدارة مخاطر رأس المال

يتمثل رأس مال الصندوق في إجمالي مساهمة حاملي الوحدات. يمكن أن يتغير صافي مبلغ الأصول الخاص بحملة الوحدات القابلة للاسترداد بشكل جوهري حيث يخضع الصندوق لمشاركات واستردادات دورية حسب رغبة حملة الوحدات. إن هدف الصندوق عند إدارة رأس المال هو المحافظة على قدرته على الاستمرار، وذلك لتوفير عوائد لحاملي الوحدات، وكذلك للمحافظة على قاعدة رأس مال قوية لدعم تنمية الأنشطة الاستثمارية للصندوق.

من أجل الحفاظ على هيكل رأس مال ملائم، تشمل سياسة الصندوق ما يلي:

- مراقبة مستوى الاشتراكات والاستردادات الشهرية مقارنةً بالأصول المتوقع تسييلها خلال شهر واحد، وتعديل قيمة التوزيعات المدفوعة لحاملي الوحدات القابلة للاسترداد وفقاً لذلك.
- إصدار واسترداد الوحدات وفقاً للوثائق التأسيسية للصندوق، والتي تتضمن نصوصاً تسمح للصندوق بتقييد عمليات الاسترداد وفرض متطلبات للحد الأدنى لفترة الاحتفاظ والاشتراك.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة رأس المال بناءً على قيمة صافي الأصول العائدة لحاملي الوحدات.

كما في 31 ديسمبر 2025، بلغت المرابحه الدائنة على الصندوق 1,743,786 د.ك (2024: 4,075,265 د.ك).

عناية السيد / حملة وحدات صندوق المركز العقاري المحترم

الموضوع: التقرير النهائي لمكتب التدقيق الشرعي الخارجي للفترة المالية 2025/01/01-2025/12/31

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،

يسرنا أن نرفق لكم تقرير مكتب التدقيق الشرعي الخارجي في عن الفترة المالية 2025/01/01-2025/12/31.

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

- ضرورة عرض التقرير المرفق على الهيئة الإدارية للصندوق والسادة حملة الوحدات، التزاماً (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: 26 / 01 /2026

راس المال المدفوع: 1,000,000د.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

السادة/ حملة وحدات صندوق المركز العقاري المحترمون

الموضوع: التقرير النهائي للتدقيق الشرعي الخارجي
عـن الفتـــرة الماليــة **2025/12/31-2025/01/01**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

فإن مكتب التدقيق الشرعي الخارجي، في يوم الاثنين، 7 شعبان، 1447، الموافق 2026/01/26 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 إدارة صندوق المركز 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: مسوؤلية مكتب التدقيق الشرعي الخارجي.

تقوم مسوؤلية 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: 1,000,000د.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 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.

رابعا: 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).

راس المال المدفوع: 1,000,000د.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 تقارير المدقق الشرعي الداخلي.

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**	**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.

راس المال المدفوع: 1,000,000د.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

		• 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

راس المال المدفوع: 1,000,000د.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 شرعية في تلك النشرات. • تحقق مخالفات إجرائية للمعاملات من الممكن تصويبها دون التأثير على شرعيتها.

- تم الاطلاع على الإجراءات لإدارة المخاطر 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

راس المال المدفوع: 1,000,000د.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