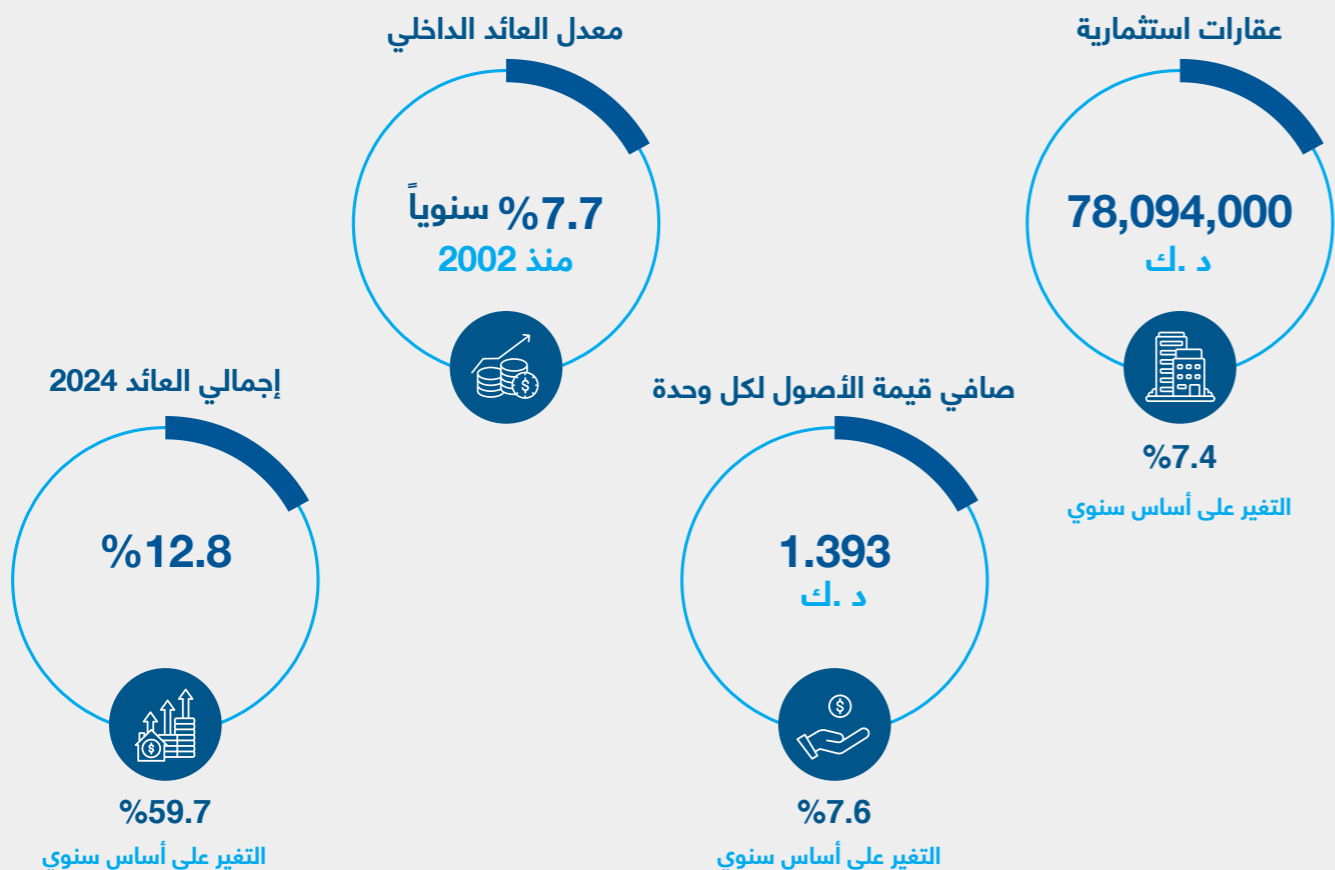


فهرس المحتويات:

كلمة اللجنة التنفيذية للصندوق	4
الأرقام الرئيسية لصندوق المركز العقاري	5
الملخص التنفيذي لصندوق المركز العقاري	8
نظرة عامة على السوق	10
تفاصيل الملكية للعقارات	18
تقرير مدير الصندوق	54
شهادة الامتثال لأحكام الشريعة الإسلامية	55
البيانات المالية وتقرير مدقق الحسابات المستقل	56



الأرقام الرئيسية لصندوق المركز العقاري



الأرقام الرئيسية (بالدينار الكويتي)

في ديسمبر 2024

3,617,588	صافي الدخل قبل الرسوم
3,200,829	صافي الدخل المحقق (د.ك.)
178	الأرباح لكل وحدة (فلس)
7.7%	معدل العائد الداخلي
12.8%	منذ بداية عام 2024
62.7	التوزيع السنوي للوحدة (فلس)

كلمة اعضاء الهيئة الادارية

يسرنا أن نقدم التقرير السنوي لصندوق المركز العقاري عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024. ويسلط هذا التقرير الضوء على قوة ومرونة أداء الصندوق، الذي واصل تحقيق نتائج تشغيلية متميزة خلال عام 2024. وتؤكد هذه النتائج على كفاءة استراتيجيتنا الاستثمارية وفعاليتها، إذ تركز على تنويع المحفظة العقارية بين الأصول التجارية والسكنية، مع اتباع نهج نشط في إدارة الأصول.

نظرة عامة على السوق

على الرغم من التحديات الاقتصادية العالمية، من المتوقع أن ينمو الاقتصاد الكويتي بنسبة 3.3% على أساس سنوي في عام 2025، في تعافٍ ملحوظ مقارنة بتراجع قدره 2.7% في عام 2024. ويعزى هذا النمو المتوقع إفي حال إلغاء أوبك+ لسياسة خفض إنتاج النفط، رغم استمرار بعض المخاطر السلبية المرتبطة بالتوترات الجيوسياسية وضعف الطلب من الصين. وفيما يخص القطاع غير النفطي في الكويت، فمن المتوقع أن يواصل زخمه الإيجابي، مدعوماً بتراجع أسعار الفائدة، وانتعاش المشاريع التنموية، وزيادة نمو سوق الائتمان، وتحسن ثقة المستهلكين والشركات، ومن المرجح أن تسهم هذه العوامل في تعزيز النشاط الاقتصادي، مما سيدعم الطلب على العقارات التجارية والصناعية في الكويت.

أداء الصندوق

واصل مدراء الصندوق تعزيز الكفاءة التشغيلية، وتحسين معدلات الإشغال، وتعظيم الدخل الإيجاري، مستفيدين من الفرص المتاحة في السوق العقاري. وبشكل عام، واصلت المؤشرات الرئيسية لأداء العقارات تحسناً خلال عام 2024. وشهدت نشاطات التأجير استقراراً ملحوظاً في السوق العقاري الكويتي، حيث بلغ معدل الإشغال في عقارات الصندوق، سواء في القطاع الاستثماري أو التجاري، نسبة 93% حتى 31 ديسمبر 2024. كما كانت جهود تحصيل الإيجارات فعالة للغاية، حيث تم تحقيق معدل تحصيل سنوي بلغ 99% بنهاية العام.

حقق صندوق المركز العقاري، حتى 31 ديسمبر 2024، إجمالي دخل بقيمة 4.95 مليون دينار كويتي، وصافي دخل محقق بلغ 3.20 مليون دينار كويتي. وقد استفاد الصندوق من تحسن التقييمات العقارية، مما ساهم في تحقيق صافي دخل كلي قدره 8.59 مليون دينار كويتي، مدفوعاً بزيادة نسبتها 7.4% في التقييمات العقارية، حيث ارتفعت القيمة الإجمالية لعقارات الصندوق من 72.7 مليون دينار كويتي في عام 2023 إلى 78.1 مليون دينار كويتي في عام 2024. وبفضل هذا التحسن الملحوظ، حقق الصندوق عائداً إجماليًا بنسبة 12.8%، حيث بلغت الأرباح الرأسمالية 7.6%، في حين سجلت عوائد توزيعات الأرباح نسبة 5.2%. كما شهدت القيمة الصافية للأصول لكل وحدة نمواً ملحوظاً، إذ بلغت 1.393 دينار كويتي بنهاية عام 2024، مقارنة بـ 1.295 دينار كويتي في نهاية عام 2023.

التزام ثابت بالأداء المتميز

يعكس الأداء المتميز لصندوق المركز العقاري في عام 2024 التزامنا المستمر بالاستثمار الاستراتيجي والإدارة النشطة. ونؤكد التزامنا بتعظيم عوائد المساهمين من خلال اتباع نهج مرن ومبني على رؤية واضحة للتعامل مع التغيرات المستمرة في السوق. ونسعى للبناء على هذا النجاح في العام القادم وتحقيق المزيد من القيمة لمساهميننا.

مع أطيب التحيات،
اللجنة التنفيذية للصندوق



غازي العصيمي
عضو الهيئة الادارية للصندوق



ميلاد إيليا
عضو الهيئة الادارية للصندوق



خالد المباركي
عضو الهيئة الادارية للصندوق

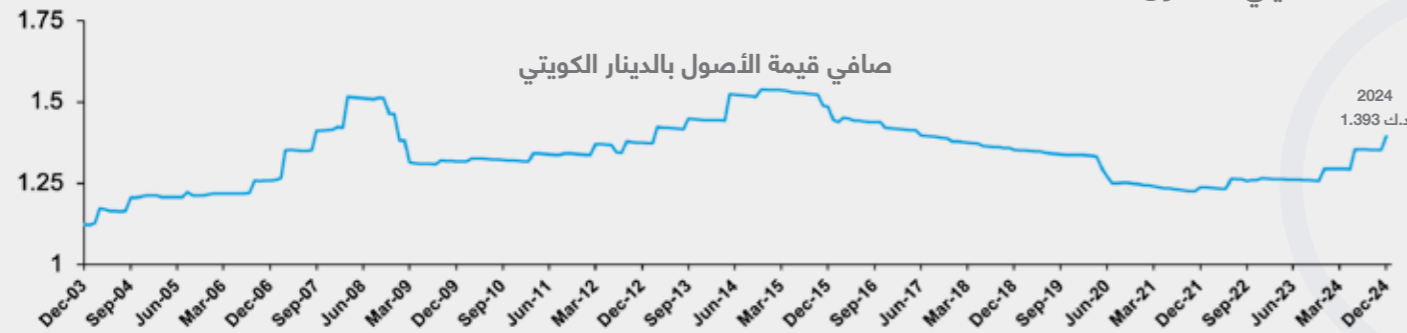
الأداء المالي للصندوق

حقق صندوق المركز العقاري عائداً إجماليًا بنسبة 12.8% خلال عام 2024. ومنذ تأسيسه، سجل الصندوق عائداً إجماليًا قدره 186%، ما يعادل معدل عائد داخلي بنسبة 7.7% سنوياً خلال الفترة من عام 2002 وحتى ديسمبر 2024.

العائد السنوي للصندوق - منذ التأسيس



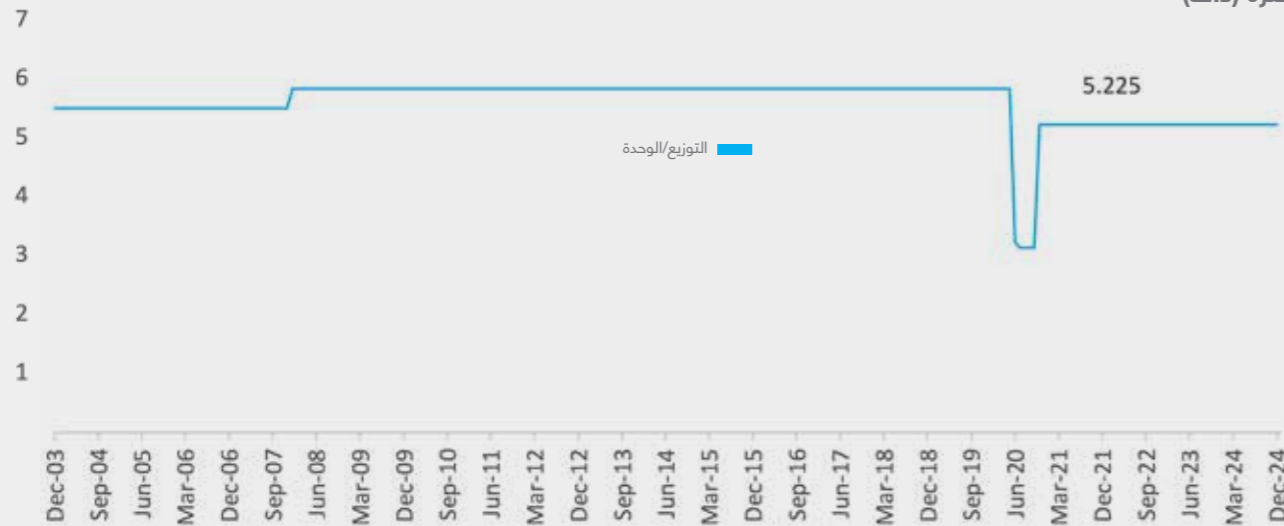
الأداء التشغيلي للصندوق



التوزيعات الشهرية لأرباح الصندوق

منذ تأسيسه في عام 2002، واطب صندوق المركز العقاري على توزيع أرباح نقدية شهرية. وحتى ديسمبر 2024، بلغت قيمة التوزيعات 5.225 فلساً لكل وحدة شهرياً، ما يعادل عائداً سنوياً يقارب 4.5% من صافي قيمة الأصول.

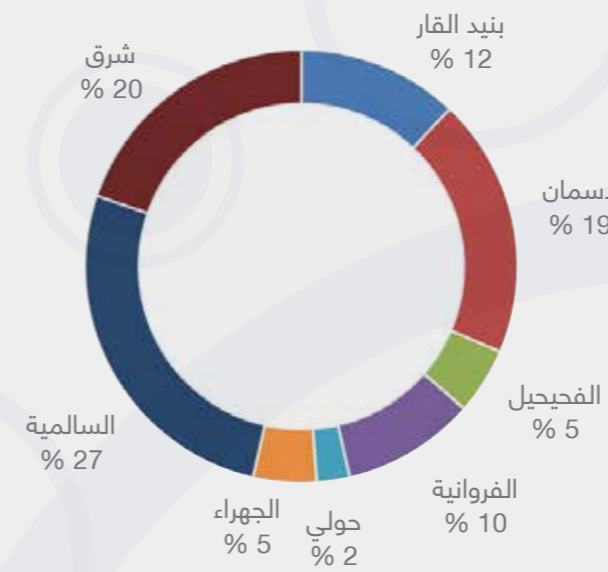
التوزيع للفترة (د.ك)



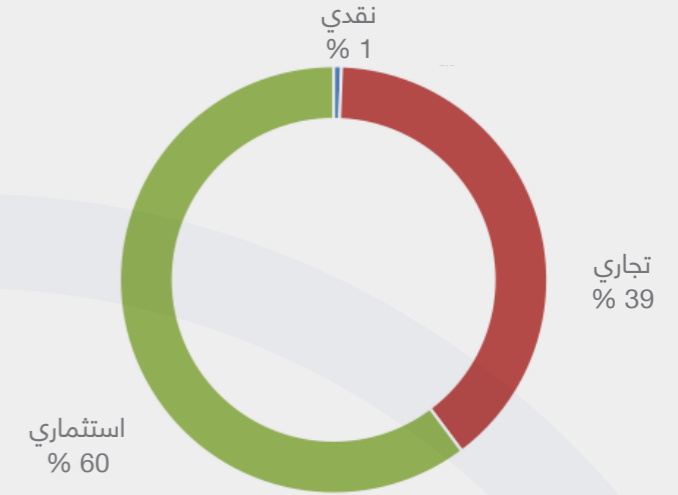
توزيع الأصول

يستثمر صندوق المركز العقاري في محفظة متنوعة من العقارات في قطاعات منخفضة المخاطر ومناطق ذات كثافة سكانية عالية داخل دولة الكويت.

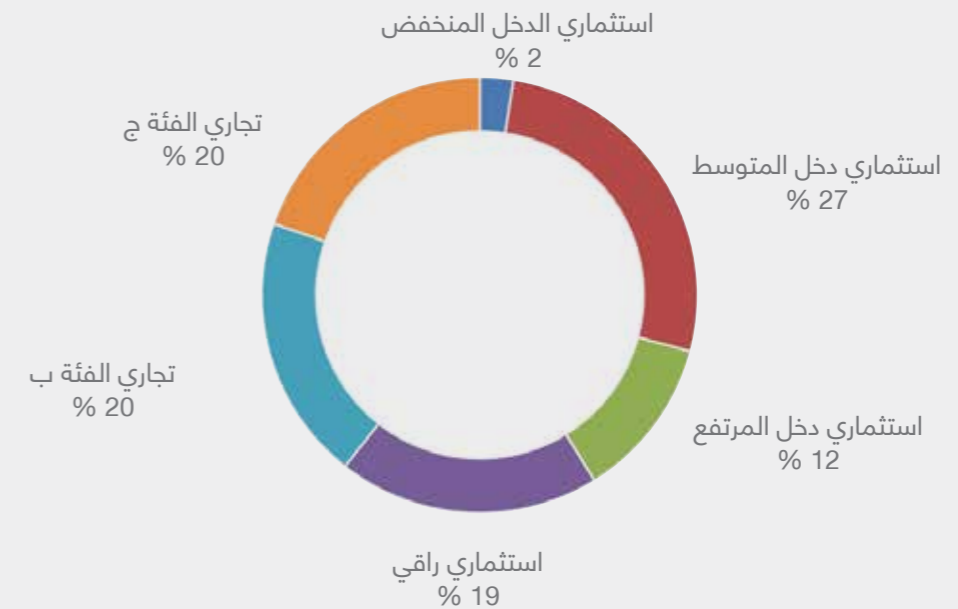
التوزيع الجغرافي



التوزيع القطاعي



التوزيع القطاعي الفرعي



الملخص التنفيذي لصندوق المركز العقاري

صندوق المركز العقاري هو صندوق مفتوح ومتوافق مع الشريعة الإسلامية، يهدف إلى تحقيق توزيعات نقدية شهرية، إجمالي العائد طويل الأجل يتراوح بين 7% إلى 8%.

ويقدم صندوق المركز العقاري فرصة استثمارية طويلة الأجل، حيث يوفر للمستثمرين إمكانية تعظيم استثمارهم من قيمة العقارات، بالإضافة إلى العائد النقدي من دخل الإيجار الذي يتم توزيعه شهريًا. ومنذ تأسيسه في عام 2002 وحتى ديسمبر 2024، حقق الصندوق معدل عائد داخلي للاستثمار نسبته 7.7%. وبالإضافة إلى ذلك، يوفر صندوق المركز العقاري توزيعًا شهريًا يعادل عائدًا سنويًا بنسبة 4.5%، بناءً على قيمة صافي الأصول للوحدة كما في ديسمبر 2024.

ويمكن للمستثمرين من جميع الجنسيات الاشتراك في الصندوق شهريًا، ولديهم الخيار في الاسترداد كل ستة أشهر من تاريخ الاشتراك.

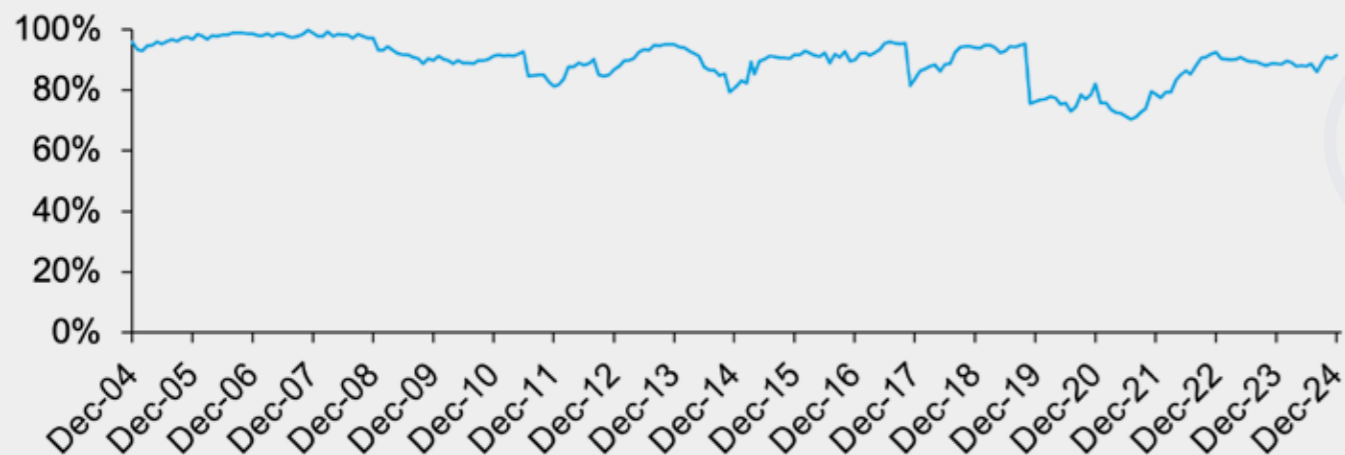
وتتضمن استراتيجية صندوق المركز العقاري الاستثمار في محفظة متنوعة عبر الكويت، مع تقسيم الأصول على النحو التالي: 100% داخل الكويت، 70-80% ضمن طريق الدائري الخامس، 60-70% في القطاع الاستثماري، و30-40% في القطاع التجاري.

ويركز الصندوق على الاستحواذ على عقارات متوسطة إلى عالية الجودة خالية من المخالفات، وتأجير الوحدات بأسعار السوق السائدة لقاعدة مستأجرين متنوعة، وضمان الحفاظ على العقارات وصيانتها وتشغيلها بكفاءة.

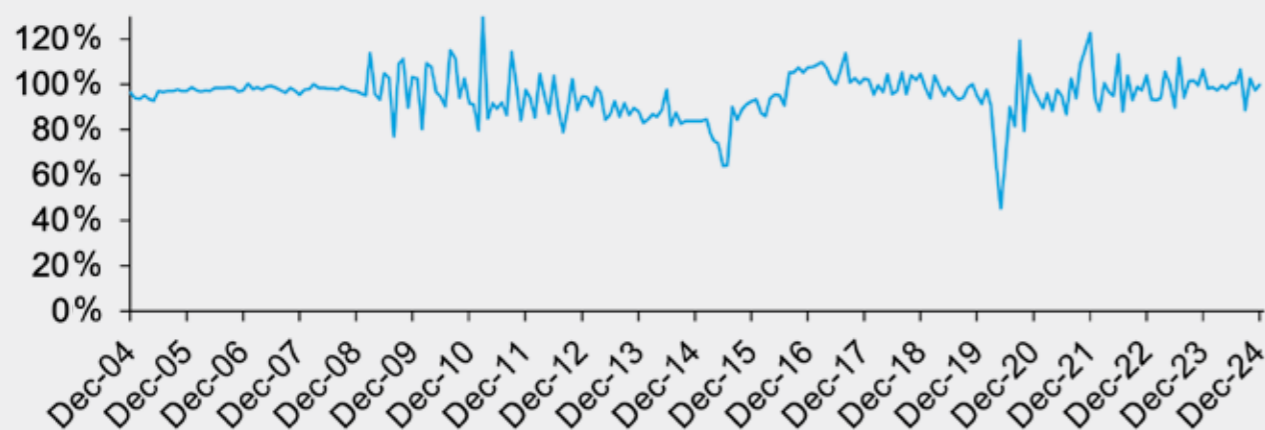
وفي ديسمبر 2024، بلغ إجمالي الأصول المدارة (AUM) في الصندوق حوالي 78.1 مليون دينار كويتي.

ويحتفظ صندوق المركز العقاري بمحفظة متوازنة تتكون من 17 عقار مدر للدخل، والتي تم توزيعها استراتيجيًا عبر مختلف القطاعات والمحافظات. وتتكون المحفظة من 61% في القطاع الاستثماري و39% في القطاع التجاري، مع توزيع جغرافي رئيسي في السالمية، شرق، بنيد القار، دسمان، مع تواجد محدود في الفحيحيل، الفروانية، الجهراء، وحولي.

معدل الإشغال 93% كما في ديسمبر 2024



معدل التحصيل 99% كما في ديسمبر 2024



نظرة عامة على السوق:

نظرة عامة على السوق:

1. الملخص التنفيذي

1. الملخص التنفيذي

من المتوقع أن يشهد الاقتصاد الكويتي نمواً في عام 2025، حيث يُتوقع أن يرتفع الناتج المحلي الإجمالي الفعلي بنسبة 3.3% على أساس سنوي، مقارنةً بتراجع نسبته 2.7% متوقع لعام 2024. ويظل الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي في مساره الإيجابي، مدعوماً بعوامل رئيسية مثل تراجع أسعار الفائدة، وانتعاش النشاط في المشاريع، ونمو سوق الائتمان. ومن المتوقع أن يسهم هذا النمو في تعزيز الطلب على العقارات التجارية والصناعية.

شهدت أسعار النفط في عام 2024 تقلبات ملحوظة بسبب التوتر الجيوسياسي في منطقة الشرق الأوسط، حيث بلغ متوسط السعر 81 دولاراً للبرميل حتى شهر نوفمبر. ومن المتوقع أن يصل متوسط الأسعار إلى 78 دولاراً للبرميل في النصف الأول من عام 2025، ثم ينخفض إلى 74 دولاراً للبرميل في النصف الثاني من العام، وذلك نتيجة إلغاء أوبك+ سياستها لخفض الإنتاج، واستمرار المخاطر الجيوسياسية، وضعف الطلب العالمي، خاصة من الصين.

سجل معدل التضخم في الكويت نسبة 2.44% على أساس سنوي في أكتوبر 2024، متراجعاً من 3.37% في ديسمبر 2023. وعلى الرغم من تراجع التضخم خلال العام، إلا أنه لا يزال أعلى من المستوى المستهدف من قبل البنك المركزي البالغ 2%. وما تزال أسعار المواد الغذائية والمشروبات مرتفعة، مما يشكل ضغطاً على معدلات التضخم الإجمالية. وانخفض معدل التضخم في الإيجارات السكنية إلى 0.48% في أكتوبر 2024، مقارنة بـ 2.57% في ديسمبر 2023، مما يشير إلى استقرار أسعار الإيجارات. وفي عام 2025، من المرجح أن تظل أسعار المواد الغذائية والمشروبات أحد العوامل الرئيسية التي تحافظ على التضخم عند مستوياته الحالية، خاصة مع استمرار ارتفاع تكاليف الشحن بسبب التوتر الجيوسياسي المستمر.

شهد نمو سوق الائتمان للقطاع الخاص تحسناً ملحوظاً في عام 2024، حيث سجل زيادة بنسبة 3.2% على أساس سنوي في أكتوبر 2024، مقارنة بنمو بلغ 1.7% في عام 2023. وقد جاء هذا التحسن مدعوماً بارتفاع النشاط غير النفطي والزم الإيجابي في ترسية المشاريع. وحافظ نمو سوق الائتمان للأفراد على استقراره، حيث ارتفع بنسبة 2.3% على أساس سنوي حتى الربع الثالث من عام 2024، مقارنة بنمو 2.6% في أكتوبر 2023. أما سوق الائتمان لقطاع الأعمال فقد شهد تحسناً، حيث ارتفع بنسبة 2.9% على أساس سنوي حتى أكتوبر 2024، وبنسبة 3.6% منذ بداية العام، مقارنة بزيادة 1.3% في أكتوبر 2023. ومن المتوقع أن يستمر نمو سوق الائتمان في التصاعد خلال عام 2025، مدفوعاً بالمزيد من التيسير النقدي والتوقعات الإيجابية لترسية المشاريع الجديدة.

قام بنك الكويت المركزي في سبتمبر 2024 بتخفيض سعر الفائدة الأساسي بمقدار 25 نقطة أساس ليصل إلى 4.00%، مما يمثل بداية دورة التيسير النقدي. وجاء هذا القرار بعد قيام الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي بخفض أسعار الفائدة بمقدار 50 نقطة أساس في الشهر ذاته، في ظل تباطؤ معدلات التضخم. ورغم أن الاحتياطي الفيدرالي واصل تخفيض أسعار الفائدة بمقدار 25 نقطة أساس إضافية في كل من نوفمبر وديسمبر 2024، إلا أن المركزي حافظ على سعر الفائدة عند 4%. وعلى الرغم من أن السياسة النقدية في الكويت غالباً ما تتبع توجهات الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي، إلا أن حجم تخفيضات الفائدة في الكويت من المرجح أن يكون أقل حدة مقارنة بنظيره الأمريكي، وهو ما يتماشى مع نمط التشديد النقدي السابق. ومن المتوقع أن يسهم انخفاض تكاليف الاقتراض في تعزيز الطلب على العقارات، لا سيما في القطاعات التجارية والاستثمارية.

واصل القطاع العقاري في الكويت تعافيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2024، حيث شهدت أسعار العقارات والإيجارات في القطاعين الاستثماري والتجاري ارتفاعاً ملحوظاً. وفي القطاع الاستثماري، سجلت أسعار الأراضي ارتفاعاً بنسبة 3.3% على أساس سنوي حتى الربع الثالث من عام 2024، مما يعكس تحسن معنويات المستثمرين. أما في القطاع التجاري، فقد شهدت أسعار الأراضي زيادة كبيرة بلغت 7.6% على أساس سنوي كما في الربع الثالث من سنة 2024. وعلى الجانب الآخر، استمرت أسعار الأراضي في القطاع السكني الخاص في التراجع بعد بلوغها مستويات تقييم مرتفعة سابقاً، حيث انخفضت بنسبة 3.3% على أساس سنوي في الربع الثالث من عام 2024. أما بالنسبة للإيجارات، فقد شهد متوسط إيجارات الشقق ذات غرفتين بمساحة 60 متراً مربعاً في القطاع الاستثماري ارتفاعاً طفيفاً خلال الربع الثالث من عام 2024. وفي المقابل، ظل متوسط الإيجارات في قطاع المكاتب ضمن القطاع التجاري مستقرًا دون تغيير يذكر خلال الفترة ذاتها.



نظرة عامة على السوق:

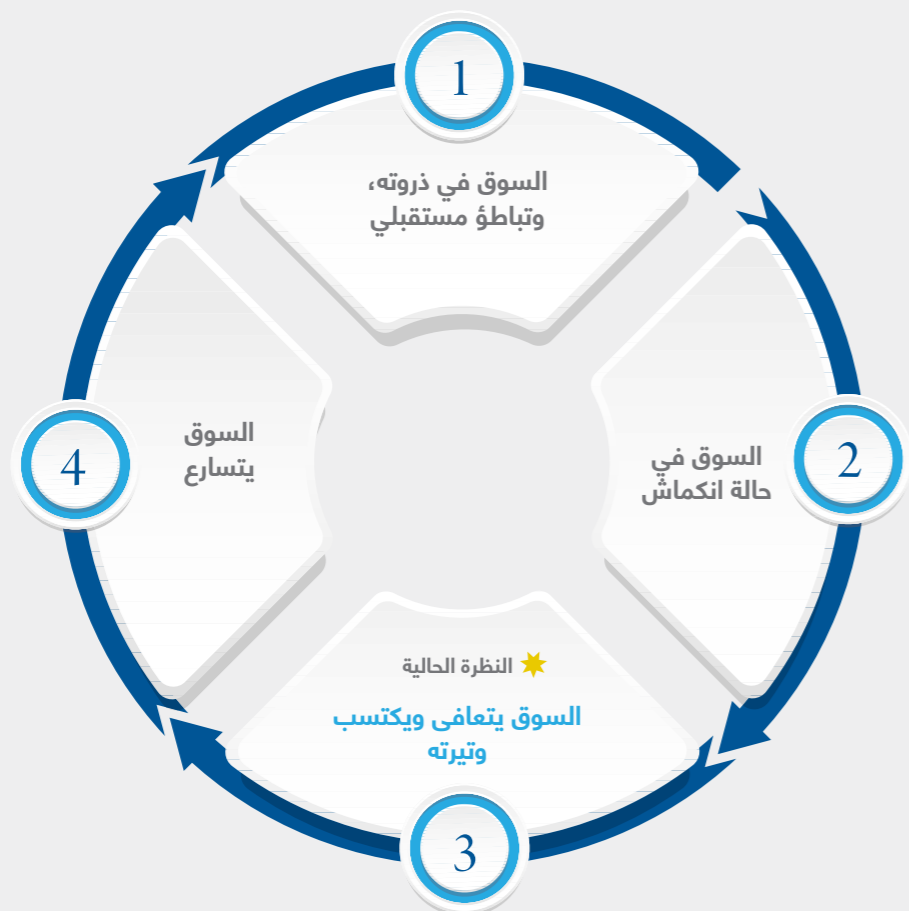
1. الملخص التنفيذي

شهد حجم وقيمة المعاملات العقارية في الكويت ارتفاعاً خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2024، حيث بلغت مبيعات العقارات 2.4 مليار دينار كويتي، مسجلة نمواً بنسبة 16.3% على أساس سنوي مقارنة بـ 2.1 مليار دينار كويتي في الفترة ذاتها من عام 2023. وفي حين سجل القطاع التجاري والاستثماري ارتفاعاً ملحوظاً في المبيعات، شهد القطاع السكني الخاص تراجعاً طفيفاً، متأثراً بارتفاع أسعار الفائدة والقيم التقديرية المرتفعة للعقارات. وبلغت مبيعات القطاع السكني الخاص 1.1 مليار دينار كويتي خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2024، ما يمثل انخفاضاً بنسبة 24.8% مقارنة بإجمالي مبيعات عام 2023. وفي المقابل، ارتفعت المبيعات في القطاع الاستثماري، والذي يشمل الشقق والمباني السكنية الاستثمارية، بنسبة 15.9% على أساس سنوي لتصل إلى 772 مليون دينار كويتي خلال الفترة ذاتها. كما سجلت مبيعات القطاع التجاري قفزة بنسبة 72% على أساس سنوي لتصل إلى 552 مليون دينار كويتي في الأشهر التسعة الأولى من عام 2024.

بناءً على تقييمنا لمختلف مؤشرات الاقتصاد الكلي، نعتقد أن السوق العقاري في الكويت سيشهد تسارعاً في النمو خلال عام 2025، مدفوعاً بانتعاش متوقع في أسعار الأراضي والإيجارات، وذلك في ظل الإصلاحات الحكومية المرتقبة. ويعكس ذلك مؤشر المركز العقاري، الذي سجل مستوى 3.5 من أصل 5.

الملخص التنفيذي لأداء صندوق المركز العقاري

توقعات القطاع العقاري في دولة الكويت



دولة الكويت: نظرة على الاقتصاد الكلي

4. القطاع العقاري في دولة الكويت - أبرز الأخبار/أهم القوانين

إصدار جديد من نظام «الوسيط العقاري الإلكتروني»

أطلقت وزارة التجارة والصناعة الكويتية مشروع نظام الوسيط العقاري الإلكتروني بنسخته الجديدة في خطوة تهدف لتطوير السوق العقاري. مؤكدة أن الوسيط الإلكتروني سيسهم في تسهيل الإجراءات العقارية، إذ سيتم توفير منصة إلكترونية تسهل إتمام الصفقات دون الحاجة إلى مراجعة الجهات المختلفة، علاوة على تقليل الدورة المستندية، حيث سيتم تقليل الاعتماد على الأوراق واستبدالها بإجراءات رقمية موثوق بها.

إطلاق المدينة الترفيهية الجديدة خلال عامين

وافق المجلس البلدي على طلب وزارة المالية الكويتية نقل تبعية مشروع المدينة الترفيهية من الديوان الدميري الى الهيئة العامة للاستثمار. وسوف يشكل إنجاز المشروع دفعة قوية لدعم القطاع السياحي في الكويت. ويتضمن الجدول الزمني إنجاز مشروع المدينة الترفيهية الجديدة خلال عامين على حد أقصى. وتقدر الكلفة الاجمالية لتنفيذ مشروع المدينة الترفيهية الجديدة بنحو 200 مليون دينار.

الهيئة العامة للرعاية السكنية تطرح 3 مناقصات جديدة لتطوير مشروع جنوب سعد عبدالله

أعلنت الهيئة العامة للرعاية السكنية في سبتمبر 2024 عن طرح ثلاث مناقصات لتطوير البنية التحتية لـ 23,551 قطعة سكنية في مشروع جنوب سعد عبدالله. وشملت المناقصات أعمال الطرق وخدمات البنية التحتية، حيث كانت مفتوحة للمقاولين الأجانب، بما في ذلك الشركات الأجنبية والمحلية والخليجية المتخصصة في هذا المجال.

تعديلات جديدة على قانون إيجار العقارات

صدر مرسوم بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون في شأن إيجار العقارات، حيث تضمن التعديل إضافة مادة تنص على أنه للمؤجر والمستأجر الاتفاق على تصديق عقد الإيجار وجعله في قوة السند التنفيذي لاقتضاء الأجرة المتأخرة بعد إعدار المستأجر وتقديم شهادة تفيد بعدم إيداع الأجرة، ويشترط لذلك أن يكون عقد الإيجار مكتوباً وموقعاً عليه من المؤجر والمستأجر، وأن تكون الأجرة الواردة في عقد الإيجار معينة المقدار حالة الأداء في تاريخ معين، وأن يكون عقد الإيجار موثقاً وفقاً لقانون التوثيق رقم 10 لسنة 2020 ومذيل بالصيغة التنفيذية، وأن يكون استئناف الأحكام الصادرة من دوائر الإيجارات أمام المحكمة الكلية بهيئة استئنافية. وأكد المرسوم بقانون على أن تحال جميع الدعاوى المنظورة أمام محكمة الاستئناف بجميع دوائرها للمحكمة الكلية - عدا الدعاوى - المحجوزة للحكم على أن يفصل فيها خلال شهر من صدور هذا المرسوم بقانون.

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)	معتدل	من المتوقع أن يتحول نمو الناتج المحلي الإجمالي للنفط إلى نمو إيجابي في عام 2025 على خلفية إلغاء خفض الإنتاج المخطط لها من قبل أوبك+. وتخطط المجموعة لإلغاء خفض الإنتاج تدريجياً اعتباراً من أبريل 2026.
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)	معتدل	من المتوقع أن يستمر نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي في أن يكون إيجابياً في ظل الوتيرة الجيدة لترسية المشاريع، وتحسن نمو سوق الائتمان والتمويل النقدي.
الموازنة المالية ¹	حيادي	من المتوقع أن يصل العجز المالي لعام 2025 إلى 4.2% من الناتج المحلي الإجمالي، مرتفعاً من 3.1% في عام 2024 على خلفية انخفاض عائدات النفط بسبب انخفاض أسعار النفط.
الاستثمارات	معتدل	وسط زيادة التركيز على نشاط المشاريع، من المتوقع أن ترتفع الاستثمارات إلى 24.1% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2025 ارتفاعاً من 22.3% في عام 2023.
الكتلة النقدية، M2	معتدل	من المتوقع أن ينمو المعروض النقدي بنسبة 4.3% على أساس سنوي في عام 2025 مقارنة بـ 1.8% في عام 2024 مدعوماً بمزيد من التخفيضات في أسعار الفائدة وأعدال التضخم.
التضخم	حيادي	على الرغم من تراجع التضخم في الكويت في عام 2024 مدعوماً بانخفاض إيجارات المساكن والملابس وما إلى ذلك، إلا أنه لا يزال أعلى من 2%. ولا يزال تضخم المواد الغذائية ثابتاً على خلفية ارتفاع تكاليف الشحن وسط التوترات الجيوسياسية.
سعر الفائدة	حيادي	بدأ بنك الكويت المركزي بمحاذاة دورة التيسير النقدي مع الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي. ومع ذلك، ووفقاً لنهجه المدروس تاريخياً، يظل بنك الكويت المركزي أقل تساهلاً من الاحتياطي الفيدرالي، مما يضمن تعديلات تدريجية لأسعار الفائدة. ويشكل التباطؤ أو التوقف المحتمل لخفض أسعار الفائدة الأمريكية بسبب الضغوط التضخمية خطراً سلبياً على دورة التيسير النقدي.
معدل النمو السكاني السنوي	حيادي	من المتوقع أن يظل النمو السكاني مستقرًا في عام 2025، بمساعدة التخفيضات الأخيرة في سياسات تأشيرات العمل العائلية وقصيرة الأجل.
خلق فرص العمل	حيادي	يظل خلق فرص العمل محايداً، ومن المرجح أن يؤدي انتعاش النشاط الاقتصادي غير النفطي إلى الحفاظ على مستويات تشغيل مستقرة.

تم تعيين درجة كمية لكل عامل نوعي، حيث تم تعيين الدرجة الأعلى «5» لـ «قوي» والدرجة «1» لـ «ضعيف». تم حساب متوسط مرجح للدرجات بناءً على الأوزان كما هو موضح في الجدول أدناه.

عرض 31: تقييم العوامل الاقتصادية الكلية لدولة الكويت

الدرجة	التصنيف النوعي	توقعات 2025	توقعات 2024	تقديرات 2023	2022	2021	2020	2019	العوامل الاقتصادية
4	معتدل	4.0%	-6.6%	-4.3%	12.1%	-0.9%	-9.0%	-0.1%	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الفعلي).
4	معتدل	2.4%	2.0%	-1.0%	-0.3%	5.8%	-8.0%	-1.1%	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الفعلي).
3	حيادي	-4.2%	-3.1%	-4.7%	11.4%	-6.5%	-31.5%	15.9%	الموازنة المالية، % من الناتج المحلي الإجمالي
4	معتدل	24.1%	22.3%	19.4%	16.9%	14.5%	18.7%	23.0%	الاستثمارات (% من الناتج المحلي الإجمالي)
4	معتدل	4.3%	1.8%	1.0%	6.5%	3.8%	-7.3%	-1.2%	الكتلة النقدية، M2 (على أساس سنوي)
3	حيادي	2.3%	2.9%	3.4%	3.2%	4.2%	3.0%	1.4%	التضخم%
3	حيادي	3.9%	4.2%	4.1%	2.4%	1.5%	1.7%	2.9%	سعر الفائدة%
3	حيادي	2.0%	4.6%	1.2%	8.0%	-6.1%	-2.2%	3.3%	النمو السكاني السنوي
3	حيادي	36	37	41	54	(27)	(140)	29	خلق فرص العمل (000)
3.5									الدرجة الإجمالية

المصدر: صندوق النقد الدولي، هيئة الإحصاء، نظام معلومات سوق العمل، ريفينييف، ستاندارد أند بورز، أبحاث مارمور

تُصنف حالة السوق العقاري إلى أربع مراحل متميزة بناءً على النتيجة على النحو التالي:

عرض 32: مراحل السوق العقاري

مراحل السوق العقاري	من	إلى
السوق في ذروته، ومن المتوقع وجود تباطؤ مستقبلي	4.3	5.0
السوق يتسارع	3.5	4.3
السوق يتعافى ويكتسب وتيرة تصاعدية	2.8	3.5
السوق في حالة تراجع	أقل من 2.8	

المصدر: أبحاث مارمور

5. مؤشر توقعات «المركز» بشأن القطاع العقاري

يساعد مؤشر توقعات «المركز» بشأن القطاع العقاري المستثمرين في تحديد الحالة الحالية لسوق العقارات باستخدام مجموعة من المؤشرات الاقتصادية مثل نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي وغير النفطي، والتضخم، والوظائف الجديدة المتولدة، وما إلى ذلك. تم أخذ بيانات السنوات السبع الماضية بالإضافة إلى تقديرات عام 2023 وتوقعات عام 2024 في الاعتبار، وتم تعيين تصنيف نوعي (قوي، معتدل، محايد، ضعيف، وضعيف جداً) بناءً على المعلومات التاريخية والبيئة الحالية.

العوامل الاقتصادية الكلية التي تؤثر في القطاع العقاري

عوامل اقتصادية	الوزن المخصص	الأساس المنطقي
الزيادة في الناتج المحلي (النفطية وغير النفطية)	25%	يمكن أن يستفيد القطاع العقاري من آثار النمو الاقتصادي القوي الذي يفتح فرصاً لسوق العقارات التجارية والسكنية والمستثمرين.
الوضع المالي	10%	دعم الحكومات للتوسع الاقتصادي هو مفتاح نمو أي قطاع. ولقد تقلص العجز المالي كنسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي مما يشير إلى قدرة الحكومة على تمويل وبناء الاقتصاد. ويمكن أن يكون ذلك إيجابياً للقطاع العقاري.
الاستثمارات	10%	الاستثمارات هي مؤشر رئيسي على شعور السوق. ويؤثر تزايد الاستثمارات على القطاع العقاري من خلال خلق فرص عمل وزيادة النشاط الاقتصادي.
نمو الكتلة النقدية (M2)	10%	زيادة المعروض النقدي تشير إلى نمو اقتصادي أعلى.
التضخم	15%	يعتبر القطاع العقاري تقليدياً وسيلة تحوط طبيعية ضد التضخم، حيث ترتفع الإيجارات وقيمة الأرض والأسعار في أوقات التضخم. ويمكن أن تعطي فترات التضخم المرتفع توقعات إيجابية للقطاع العقاري.
سعر الفائدة	10%	يؤثر تذبذب أسعار الفائدة بشكل مباشر على استثمارات القطاع العقاري. وتعني زيادة أسعار الفائدة زيادة تكاليف الاقتراض، مما يقلل الطلب على شراء العقار.
نمو عدد السكان	10%	تشير زيادة عدد السكان إلى الحاجة لمزيد من وحدات السكن، مما يفيد القطاع العقاري في النهاية.
خلق فرص العمل	10%	يعتبر عدد الوظائف التي تم إنشاؤها مؤشراً مفيداً على الطلب في القطاع العقاري.

المصدر: أبحاث مارمور

عرض 34: درجات مؤشر الاقتصاد الكلي للقطاع العقاري لدى «المركز» في الكويت (النصف الأول من 2025 مقابل النصف الثاني من 2024)

المؤشرات الاقتصادية	النصف الأول عام 2024	النصف الثاني عام 2023
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي	4	3
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي	4	3
الموازنة المالية	3	3
الاستثمارات	4	4
الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	4	4
التضخم	3	4
سعر الفائدة	3	3
نمو عدد السكان	3	3
إتاحة فرص العمل	3	4
الدرجة الإجمالية	3.5	3.5

المصدر: أبحاث مارمور

خاتمة

نتوقع أن يشهد الاقتصاد الكويتي نمواً إيجابياً في عام 2025، مدعوماً بانتعاش النشاط الاقتصادي غير النفطي وتراجع أوبك+ المتوقع عن سياسة خفض الإنتاج النفطي. ونتوقع أن يؤدي هذا التحسن إلى زيادة الطلب على العقارات، لا سيما في القطاعات التجارية والصناعية. كما أن خفض أسعار الفائدة والوتيرة المستقرة لمنح المشاريع ستواصل دعم الاقتصاد غير النفطي.

وشهد القطاع العقاري في الكويت استقراراً خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2024. وحقق قطاع الاستثمار نمواً معتدلاً في كل من الأسعار والإيجارات، بينما شهد القطاع التجاري ارتفاعاً ملحوظاً في الأسعار مع بقاء الإيجارات مستقرة. ومن جهة أخرى، استمرت أسعار العقارات السكنية الخاصة في الاعتدال. وبالرغم من انخفاض قيمة المعاملات في قطاع الإسكان الخاص بشكل طفيف على أساس سنوي خلال نفس الفترة، فإن الربع الثالث من عام 2024 أظهر انتعاشاً في قيمة المعاملات، مما قد يشير إلى ظهور إشارات إيجابية للنمو. وقد ارتفعت مبيعات القطاعين الاستثماري والتجاري بشكل طفيف خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2024، بينما سجلت معدلات رأس المال لكل من القطاعين انخفاضاً.

وجاء إطلاق نظام الوسيط العقاري الإلكتروني ضمن سلسلة إصلاحات هيكلية، بما في ذلك قانون مكافحة احتكار الأراضي السكنية وقانون التنمية السكنية، مما يعزز الشفافية والتنظيم في السوق العقاري. وبالنظر إلى العوامل الاقتصادية الكلية، نتوقع أن يواصل القطاع العقاري في الكويت تسارعه في النصف الأول من عام 2025، مع تحسن في أسعار العقارات والإيجارات. كما يتوقع أن يشهد السوق العقاري سيولة أكبر بفضل المزيد من تخفيضات أسعار الفائدة، مما يعزز النشاط في مختلف شرائح القطاع.

عرض 35: الملخص – مؤشر الاقتصاد الكلي للقطاع العقاري لدى «المركز» في الكويت

مؤشرات الاقتصاد الكلية	النظرة المستقبلية (2025 وما بعدها)	الدرجة
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي	معتدل	4
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي	معتدل	4
الموازنة المالية	حيادي	3
الاستثمارات	معتدل	4
الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	معتدل	4
التضخم	حيادي	3
سعر الفائدة	حيادي	3
نمو عدد السكان	حيادي	3
إتاحة فرص العمل	حيادي	3
الدرجة الإجمالية	السوق في تسارع	3.5

المصدر: أبحاث مارمور



عقارات صندوق المركز العقاري

برج نوف (أ)



- المساحة القابلة للتأجير 3,459 م²
- الدخل السنوي الافتراضي 452,160 دينار كويتي
- تاريخ التملك 2022
- معدل الإشغال 94% • معدل التحصيل 95%
- عدد الطوابق سرداب، ومحلات الطابق الأرضي، طابق الميزانين للمكاتب، 16 طابقاً للمكاتب

يعد برج نوف أ عقاراً تجارياً متميزاً يقع في منطقة شرق بالقرب من برج الحمراء ومقر بنك الكويت الوطني، ويتميز بتصميم معماري حديث وتجديدات شاملة خلال 2023-2024. ويوفر البرج عنواناً مرموقاً مع مرافق متطورة، محققاً معدل إشغال مرتفع بنسبة 94.2%. ويسهم تنوع المستأجرين في تعزيز استقرار الدخل وتحقيق عوائد قوية.

الموقع الاستراتيجي

- موقع رئيسي للأعمال: يعزز موقع البرج في شارع جابر المبارك وضوحه وسهولة الوصول إليه.
- استخدامات متنوعة: يدعم العقار أنشطة تجارية مختلفة، مما يضمن دخلاً ثابتاً ويقلل مخاطر الشغور.

أبرز العمليات

- نمو الدخل المتوقع يُتوقع زيادة الدخل بنسبة 9% من خلال تعديلات إيجار استراتيجية.

الإجراءات المتوقعة

- تحسين المرافق : دراسة فرص تطوير ردهات الطوابق لتعزيز مستوى رضا المستأجرين وجذب مستأجرين جدد.
- استراتيجيات الاحتفاظ بالمستأجرين : تنفيذ مبادرات لرفع مستوى رضا المستأجرين وتحفيز تجديد العقود لضمان الحفاظ على معدلات إشغال عالية.

برج نوف (ب)



- المساحة القابلة للتأجير 6,748 م²
- الدخل السنوي الافتراضي 764,520 دينار كويتي
- تاريخ التملك 2013
- معدل الإشغال 96% • معدل التحصيل 94%
- عدد الطوابق سرداب، محلات الطابق الأرضي، ميزانين 1+2 للمكاتب، 18 طابقاً للمكاتب.

يعتبر برج نوف ب عقاراً تجارياً رئيسياً في شرق، مدينة الكويت، حيث يتميز بتصميم معماري حديث وتجديد شامل عام 2022. ويتيح موقعه الاستراتيجي سهولة الوصول إلى الخدمات الأساسية، مما يجعله جذاباً للشركات. ومع معدل إشغال 96.5 % وقاعدة مستأجرين متنوعة، يوفر البرج استقراراً مالياً وعوائد قوية.

الموقع الاستراتيجي

- موقع تجاري رئيسي : يقع في منطقة أعمال مرموقة بشارع جابر المبارك، ما يعزز مكانته كموقع مثالي للشركات.
- تنوع قاعدة المستأجرين : يساهم تنوع المستأجرين في تحقيق تدفق مالي ثابت وتقليل مخاطر الشواغر.
- القرب من الخدمات : يسهل وصول المستأجرين إلى المرافق الضرورية، مما يعزز راحة المستأجرين.

أبرز العمليات

- تعديلات إيجار : استراتيجية تنفيذ خطط لتعديل الإيجارات للعقود المنتهية، مما يساهم في تحقيق نمو كبير في الإيرادات.
- تحسين الجهود التسويقية : تنفيذ استراتيجيات تسويقية لزيادة الجاذبية واستقطاب مستأجرين جدد.

الإجراءات المتوقعة

- تطبيق استراتيجية الإيجارات : زيادة الإيجارات للعقود المنتهية مع الحفاظ على القدرة التنافسية في السوق.
- تعزيز تنوع المستأجرين : البحث عن فرص لتعزيز التكامل بين المستأجرين في المبنى لضمان الاستخدام الأمثل للمساحات المؤجرة والحفاظ على معدلات إشغال عالية.

السالمية التحرير



- المساحة القابلة للتأجير 2,404 م²
- الدخل السنوي الإفتراضي 139,920 دينار كويتي
- تاريخ التملك 2010
- معدل الإشغال 92% • معدل التحصيل 98%
- عدد الطوابق: 9

يعتبر «السالمية التحرير» عقاراً استثمارياً فريداً يتمتع بإطلالات بحرية رائعة وقربه من العديد من الخدمات. ومع معدل إشغال يبلغ 92.5%، يجذب العقار العائلات الباحثة عن نمط حياة متكامل، حيث يضم مرافق مثل الصالة الرياضية ومنطقة ألعاب الأطفال.

الموقع الاستراتيجي

- استثمار مثالي : يجمع العقار بين الإطلالات البحرية والبنية التحتية المتطورة، مما يجعله وجهة سكنية مرغوبة.
- عوامل جذب قوية : يحظى العقار بطلب مستدام بفضل موقعه الحيوي والخدمات القريبة.

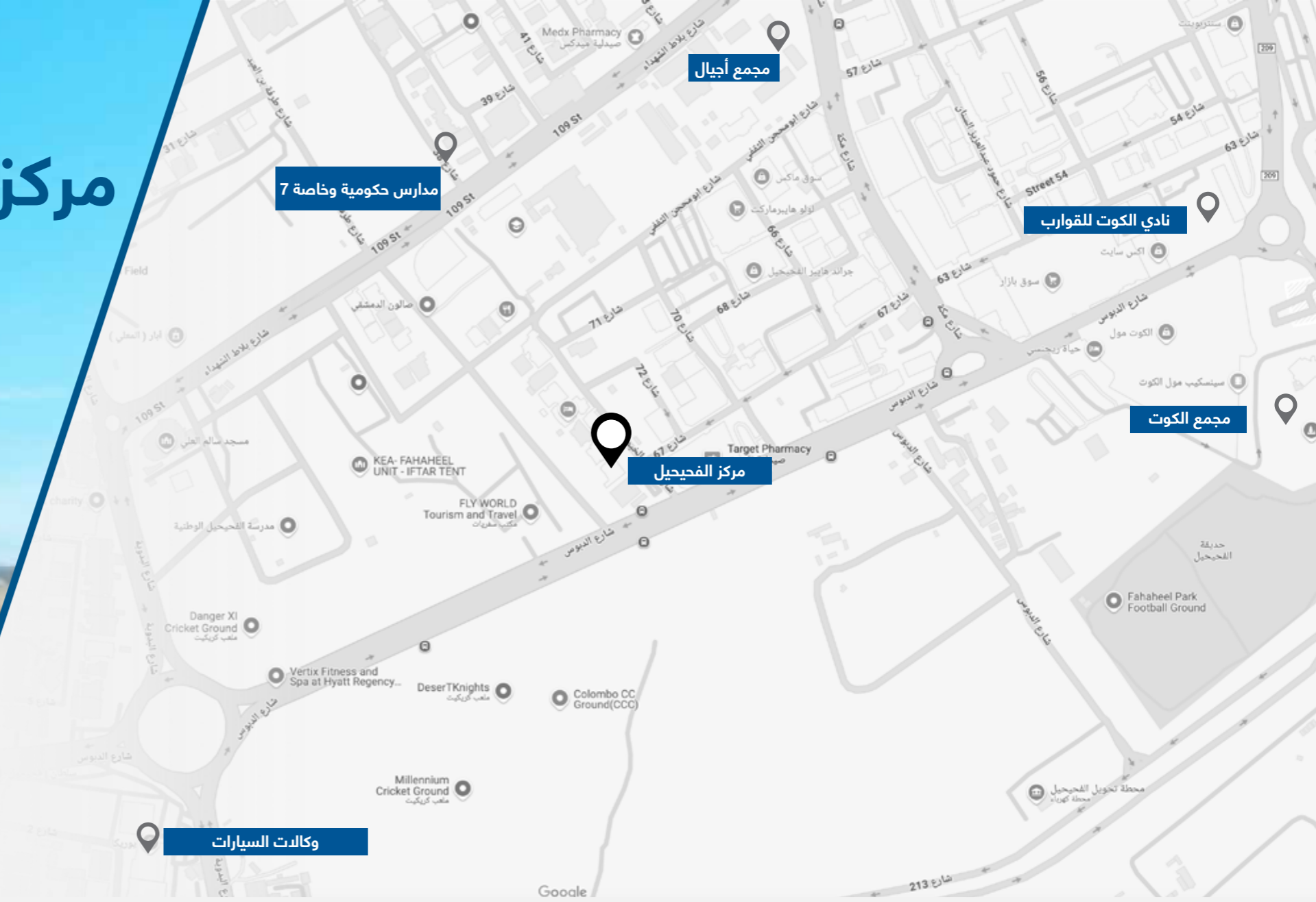
أبرز العمليات

- إمكانات نمو الدخل : من المتوقع زيادة الدخل بنسبة 22% من خلال تعديلات إيجارية.

الإجراءات المتوقعة

- تحسين الخدمات : الاستماع إلى ملاحظات المستأجرين لتحسين الخدمات المقدمة.
- تطوير المرافق : إجراء بعض التحسينات للحفاظ على تنافسية العقار وجذب مستأجرين جدد.

مركز الفحيحيل



- المساحة القابلة للتأجير 1,911 م²
- الدخل السنوي الافتراضي 300,420 دينار كويتي
- تاريخ التملك 2008
- معدل الإشغال 94% • معدل التحصيل 100%
- عدد الطوابق سرداب، طابق أرضي، ميزانين، 5 طوابق للمكاتب

يُعد مركز الفحيحيل مركزاً تجارياً نشطاً يقع في منطقة ذات حركة مرور مرتفعة في الفحيحيل، مما يمنحه تدفقاً مستمراً من الزوار والمستأجرين. ويتميز العقار بقاعدة مستأجرين متنوعة توفر مصدر دخل ثابت ومستقر، مع معدل إشغال يبلغ 94%، مما يعكس مكانته القوية في السوق المحلي.

الموقع الاستراتيجي

- عقار تجاري رئيسي : يتمتع المركز بوضوح كبير وحركة مرور نشطة، مما يجعله موقعاً مرغوباً للعديد من الشركات.
- تنوع قاعدة المستأجرين : يسهم في استقرار الإيرادات ويقلل من المخاطر المرتبطة بعدم الإشغال.

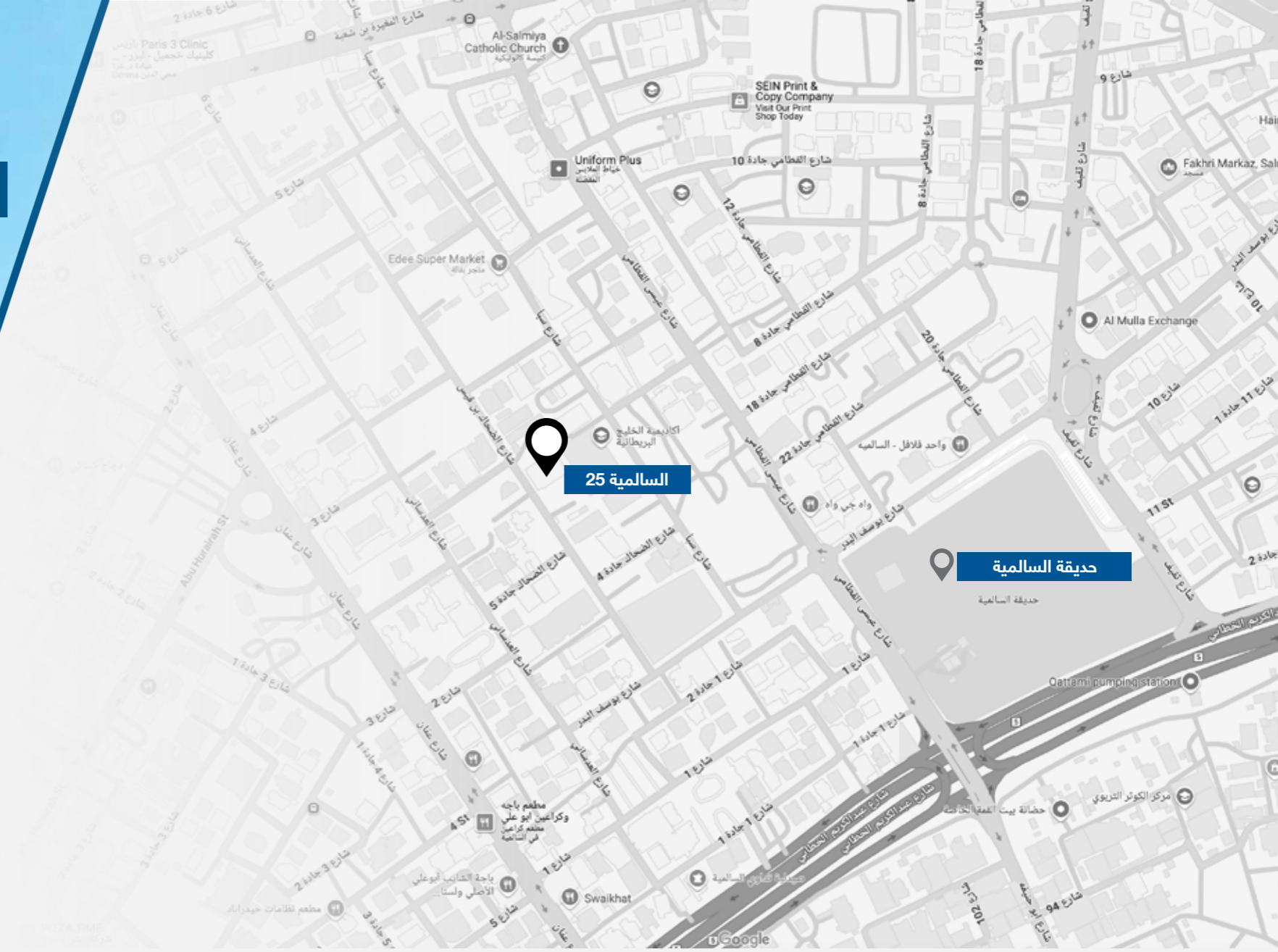
أبرز العمليات

- مكانات نمو الدخل : من المتوقع زيادة الدخل بنسبة 10% من خلال زيادات إيجارية وتحسينات في المرافق.

الإجراءات المتوقعة

- مبادرات تسويقية مستهدفة : تنفيذ استراتيجيات تسويقية لتعزيز التعريف بالمركز واستقطاب مستأجرين جدد.
- تحسين حلول مواقف السيارات : دراسة وتنفيذ حلول مبتكرة لزيادة رضا المستأجرين وسهولة الوصول.

السالمية 25



- المساحة القابلة للتأجير 5,283 م²
- الدخل السنوي الافتراضي 346,260 دينار كويتي
- تاريخ التملك 2012
- معدل الإشغال 100% • معدل التحصيل 100%
- عدد الطوابق مبنيان، كل منهما مكون من 10 طوابق

يُعد «السالمية 25» عقاراً سكنياً نابضاً بالحياة في قلب منطقة السالمية، حيث يتمتع بموقع استراتيجي بالقرب من المدارس، مراكز التسوق، المطاعم، والمرافق الترفيهية. ويحقق العقار نسبة إشغال كاملة بنسبة 100%، مع توفير منطقة لعب للأطفال ومواقف سيارات واسعة في السرداب، مما يجعله خياراً مثالياً للعائلات والمستأجرين الباحثين عن الراحة والتنوع في الخدمات.

الموقع الاستراتيجي

- موقع رئيسي : يعزز الموقع الاستراتيجي في منطقة السالمية جاذبية العقار، مما يزيد من الطلب على وحداته السكنية.
- تنوع قاعدة المستأجرين : يستقطب العقار مجموعة واسعة من العائلات، مما يساهم في تحقيق تدفق نقدي مستقر.

أبرز العمليات

- تحسين المرافق : يُتوقع نمو الدخل بنسبة 8% من خلال تعديلات إيجارية وتحسينات في المرافق.

الإجراءات المتوقعة

- ترقيات المرافق : دراسة فرص تطوير المرافق لزيادة جاذبية العقار.
- استراتيجيات تسويقية موجهة : تنفيذ حملات تسويقية ترويجية للعقار وتبسيط الضوء على مزاياه الفريدة.

السالمية مغيرة



- المساحة القابلة للتأجير 1,920 م²
- الدخل السنوي الافتراضي 129,240 دينار كويتي
- تاريخ التملك 2011
- معدل الإشغال 91% • معدل التحصيل 100%
- عدد الطوابق: 8

يقع «السالمية المغيرة» في قلب منطقة السالمية الحيوية، مما يمنحه رؤية ممتازة وحركة مرور نشطة. ويتميز العقار بمعدل إشغال قوي بنسبة 91%، مما يعكس مكانته كخيار سكني جذاب للعائلات.

الموقع الاستراتيجي

- موقع حيوي : يعزز الموقع المتميز في شارع المغيرة بن شعبة من جاذبيته وسهولة الوصول إليه.
- تنوع قاعدة المستأجرين : يستوعب العقار مجموعة متنوعة من العائلات، مما يوفر تدفقاً نقدياً مستقراً.

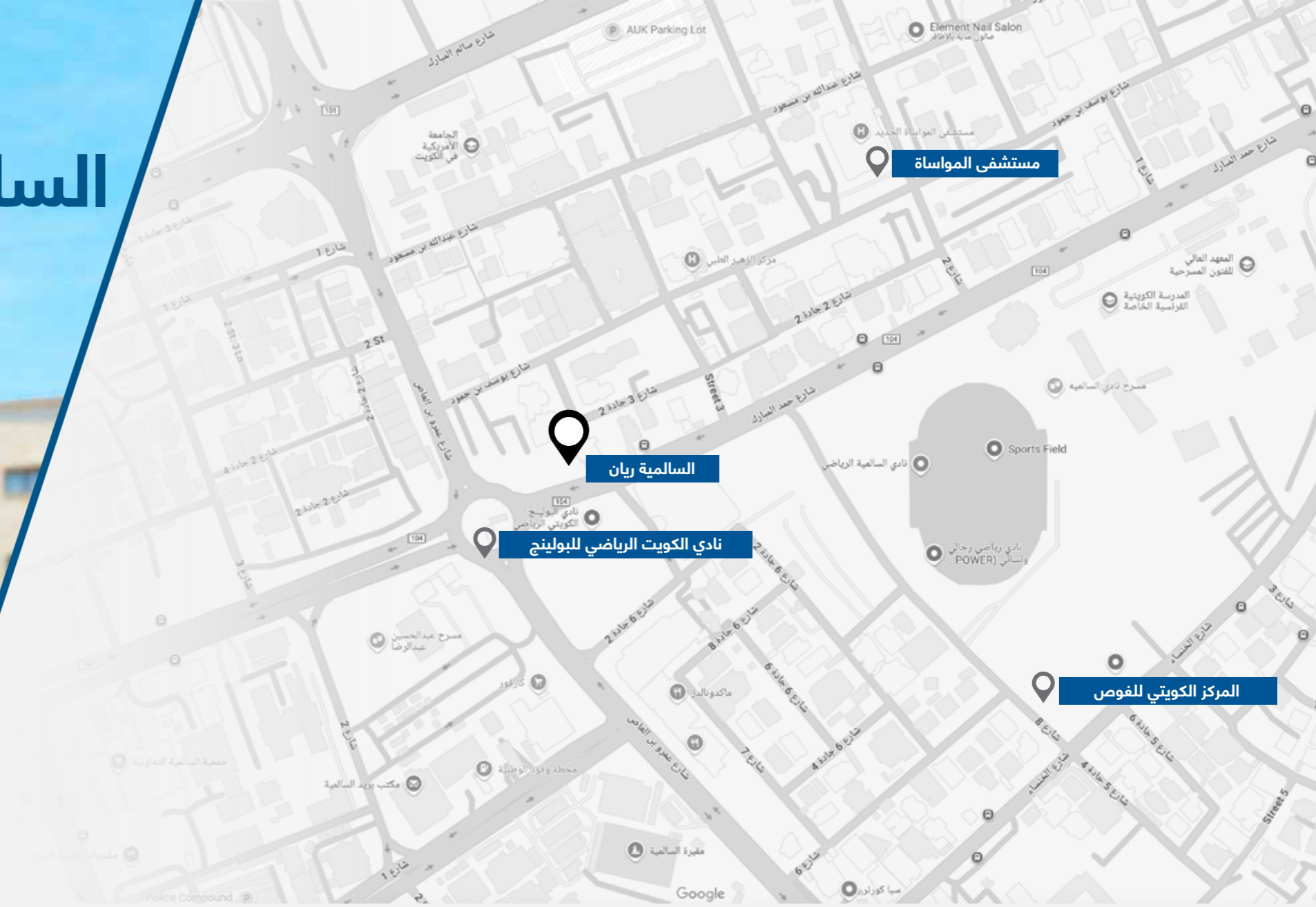
أبرز العمليات لعام

- نمو متوقع : في الدخل يُتوقع أن يرتفع الدخل بنسبة 9% من خلال تعديلات إيجارية وتجديد العقود.

الإجراءات المتوقعة

- تحسين مرافق المستأجرين : تقييم فرص ترقية المرافق لجذب مستأجرين جدد وتحسين مستوى رضا المستأجرين الحاليين.
- تنفيذ حملات تسويقية : تعزيز استراتيجيات التسويق لاستقطاب المزيد من المستأجرين.

السالمية ريان



- المساحة القابلة للتأجير 3,003 م²
- الدخل السنوي الافتراضي 185,400 دينار كويتي
- تاريخ التملك 2011
- معدل الإشغال 100% • معدل التحصيل 96%
- عدد الطوابق: 10

يُعد السالمية الريان عقاراً سكنياً عاصياً يقع في واحدة من أبرز المناطق التجارية في السالمية. ويتمتع العقار بمعدل إشغال كامل بنسبة 100% مما يعكس جاذبيته العالية. يبرز موقعه الممتاز على شارع حمد المبارك مقابل نادي البوليفيغ الكويتي كعامل رئيسي في استقطاب المستأجرين إلى جانب توفر مرافق حديثة تجعله خياراً مفضلاً للعائلات الباحثة عن بيئة معيشية مريحة ومتكاملة.

الموقع الاستراتيجي

- موقع بارز عالي الوضوح : يعزز التمركز الاستراتيجي للعقار من جاذبيته مما يجذب اهتمام قطاعات متعددة.
- مرافق حديثة : تم تجهيز العقار بمرافق عصرية تلبى احتياجات العائلات الحديثة وتشمل منطقة مسبح، ومرافق للشواء، ومناطق جلوس داخلية وخارجية، وصالة رياضية متكاملة، ومنطقة ألعاب للأطفال.

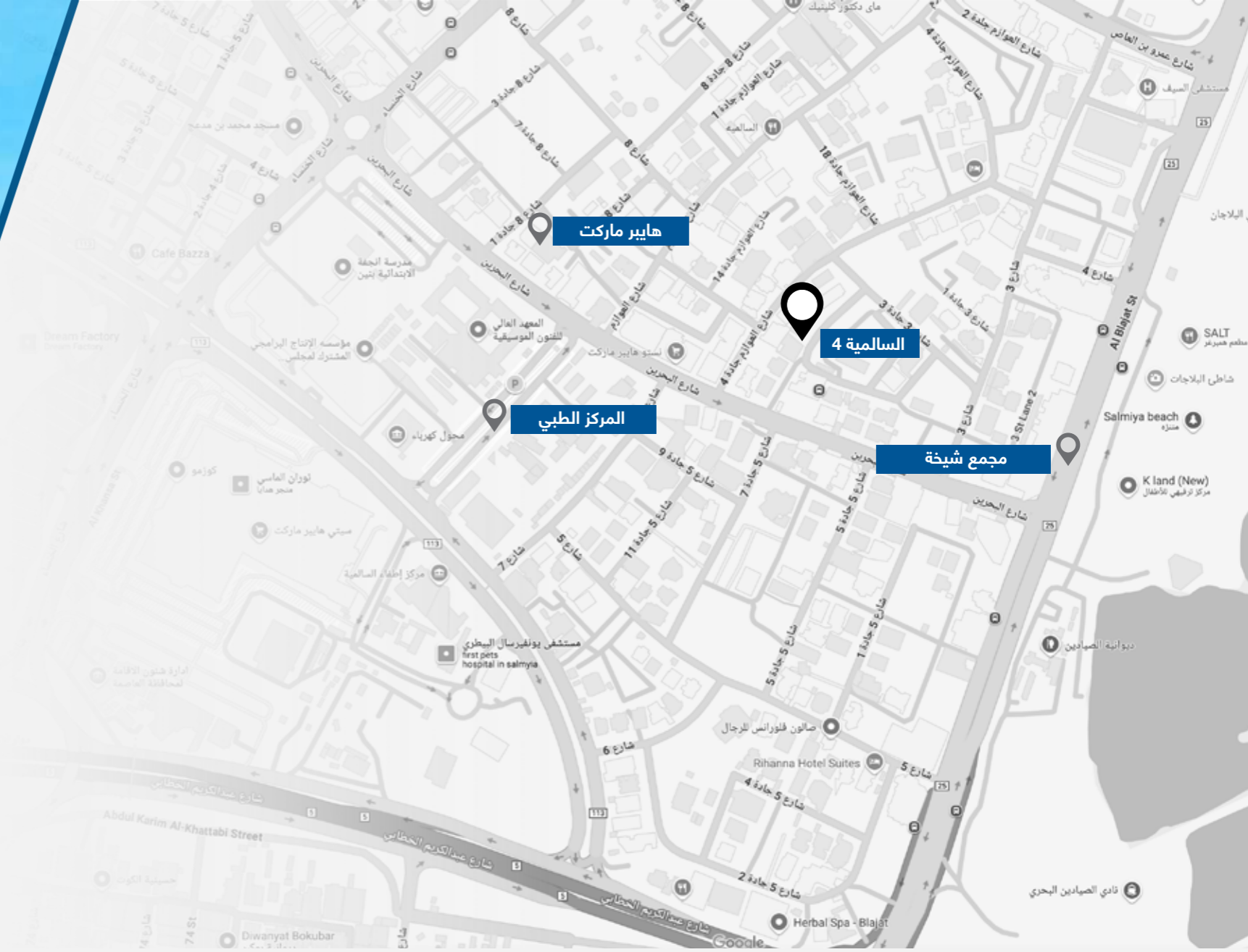
أبرز العمليات

- إمكانات نمو الدخل : من المتوقع أن يرتفع الدخل بنسبة 5% من خلال تجديد العقود وتعديلات الإيجارات.

الإجراءات المتوقعة

- خدمات ذات قيمة مضافة : استكشاف فرص تقديم خدمات إضافية تعزز رضا المستأجرين وتحافظ على ولائهم.
- تحليل السوق : إجراء دراسات منتظمة لسوق العقارات بهدف تعديل استراتيجيات الإيجار والبقاء في مستوى تنافسي.

السالمية 4



- المساحة القابلة للتأجير 2,010 م²
- الدخل السنوي الافتراضي 114,000 دينار كويتي
- تاريخ التملك 2011
- معدل الإشغال 100% • معدل التحصيل 94%
- عدد الطوابق: 10

يعد السالمية 4 عقاراً سكنياً حديثاً يتمتع بجاذبية كبيرة ويقع في منطقة السالمية. ويتميز العقار بمعدل إشغال كامل بنسبة 100% مما يعكس الطلب القوي عليه. يقع في شارع البحرين بموقع بارز يسهل الوصول منه إلى شارع البلجات والخروج إليه بسهولة.

الموقع الاستراتيجي

- مركز تجاري رئيسي : يقع العقار في منطقة مرغوبة للغاية مما يجعله يجذب مجموعة متنوعة من المستأجرين
- بنية تحتية حديثة : يضم العقار مرافق متطورة تلبى احتياجات العائلات العصرية

أبرز العمليات

- نمو الدخل المتوقع : من المنتظر أن يرتفع الدخل بنسبة 5% من خلال تعديلات إيجارية استراتيجية

الإجراءات المتوقعة

- تحسين المرافق : مواصلة تطوير المرافق لتعزيز رضا المستأجرين وتحسين تجربة السكن
- تعزيز التواصل : تنفيذ مبادرات لتعزيز العلاقة مع المستأجرين وتحسين مستوى العقار

السالمية 5



- المساحة القابلة للتأجير 2,484 م²
- الدخل السنوي الافتراضي 129,420 دينار كويتي
- تاريخ التملك 2011
- معدل الإشغال 96% • معدل التحصيل 100%
- عدد الطوابق: 9

يعد السالمية 5 أحد الأصول السكنية المتميزة في قلب منطقة السالمية، حيث يوفر فرصة فريدة للعائلات الباحثة عن سكن مريح. ويتميز العقار بمعدل إشغال مرتفع بنسبة 96% مما يعكس الطلب القوي عليه. ويعزز قربه من الخدمات الأساسية والمرافق الحديثة من جاذبيته، مما يجعله خياراً مثالياً للمستأجرين.

الموقع الاستراتيجي

- موقع رئيسي : يتمتع العقار بموقع استثنائي بالقرب من شارع حمود زيد الخالد الذي يربط بين الطريق الدائري الرابع وشارع بغداد وشارع الخليج العربي، مما يسهل الوصول إليه
- مرافق حديثة : يوفر العقار تجهيزات متطورة تلبى احتياجات مختلف المستأجرين

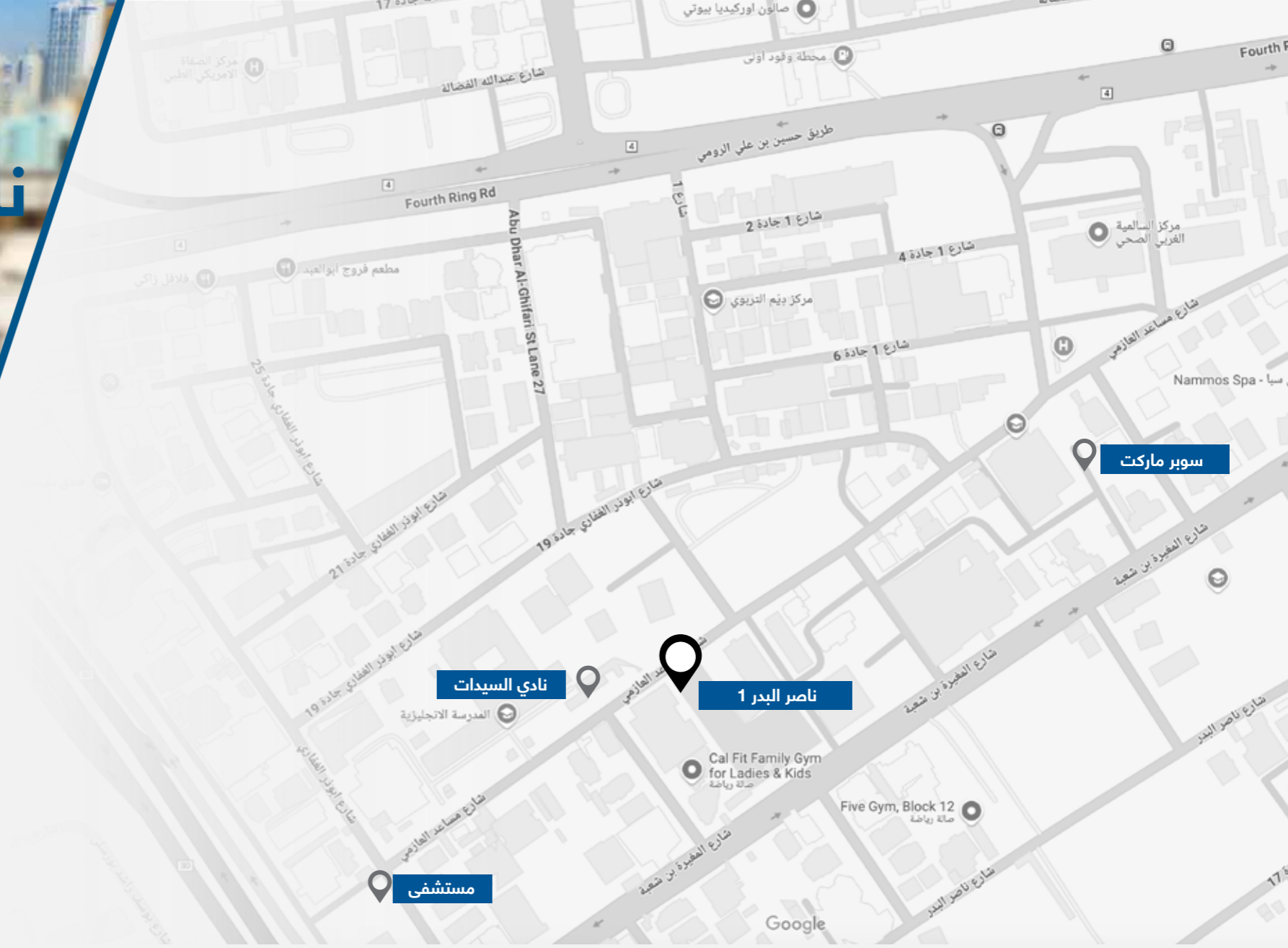
أبرز العمليات

- تحديث منطقة لعب الأطفال : في الطابق الأرضي وتحسين بهو المدخل وأبواب المصاعد لتعزيز تجربة الدخول
- نمو الدخل المتوقع : من المتوقع أن يرتفع الدخل بنسبة 7% من خلال تجديد العقود الإيجارية الاستراتيجية

الإجراءات المتوقعة

- استراتيجيات تسويقية : تطوير وتنفيذ حملات تسويقية مستهدفة لجذب المستأجرين المحتملين
- تحسين المرافق : دراسة فرص تطوير المرافق لزيادة جاذبية العقار وتعزيز رضا المستأجرين

ناصر البدر 1



• المساحة القابلة للتأجير 2,855 م² • الدخل السنوي الافتراضي 156,816 دينار كويتي

• تاريخ التملك 2012 • معدل الإشغال 82% • معدل التحصيل 100%

• عدد الطوابق: 10

يعد ناصر البدر 1 عقاراً سكنياً تم تجديده حديثاً ويقع في منطقة السالمية. يتمتع العقار بمعدل إشغال 82% ويتميز بموقعه الاستراتيجي وتصميمه العصري، مما يجعله خياراً مثالياً للعائلات الباحثة عن مرافق عالية الجودة. بعد التطويرات الأخيرة، يُتوقع أن يشهد العقار نمواً في الدخل بنسبة 34%، مدفوعاً بتحديثات الشقق الحديثة وإضافة مرافق تلبي احتياجات الأطفال والكبار على حد سواء. العقار مرتبط أيضاً بشراعي عمان والمغيرة بن شعبة، مما يعزز سهولة الوصول إليه.

الموقع الاستراتيجي

• موقع متميز : يتمتع العقار بموقع استثنائي على شارع زاوية مع توفر عدد كبير من مواقف السيارات مما يجعله وجهة جذابة لمجموعة متنوعة من العائلات
• مرافق حديثة : يوفر العقار تجهيزات متطورة تلبي احتياجات العائلات العصرية

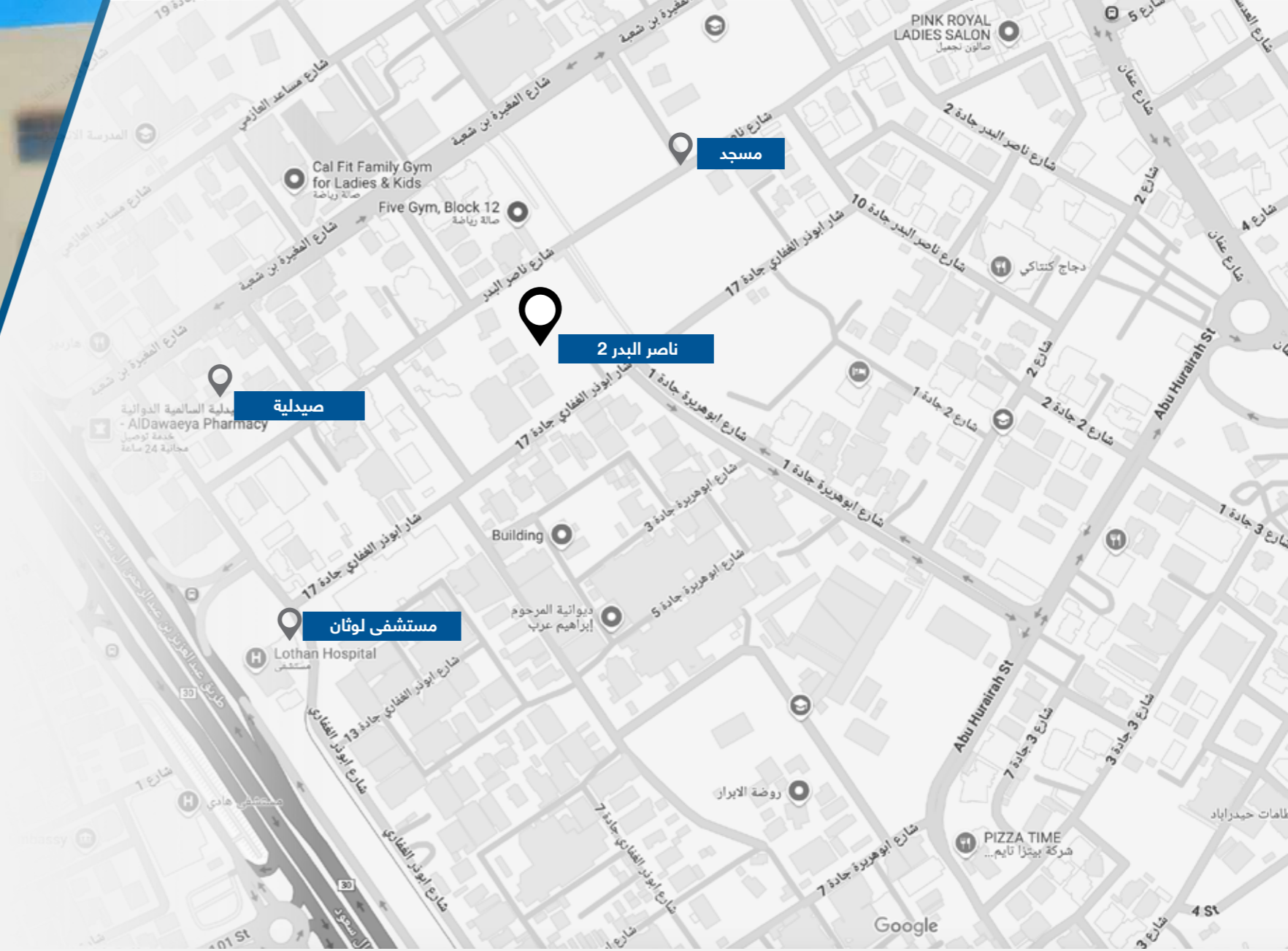
أبرز العمليات

• نمو الدخل المتوقع : من المتوقع أن يرتفع الدخل بنسبة 34% من خلال تعديلات استراتيجية على الإيجارات وزيادة معدلات الإيجار
• التحديثات الأخيرة شملت ترقية كاملة لأرضيات الشقق والحمامات والمطابخ مما أدى إلى زيادة الإيجار المعتمد بنسبة 14%

الإجراءات المتوقعة

• استراتيجيات الاحتفاظ بالمستأجرين : تطوير وتنفيذ خطط تهدف إلى الحفاظ على المستأجرين الحاليين وتقليل معدلات الدخلاء
• تحديث المرافق : تقييم الفرص لتحسين المرافق بهدف تعزيز جاذبية العقار وزيادة رضا المستأجرين

ناصر البحر 2



- المساحة القابلة للتأجير 2,674 م²
- تاريخ التملك 2012
- عدد الطوابق: 9
- الدخل السنوي الافتراضي 138,480 دينار كويتي
- معدل الإشغال 100% • معدل التحصيل 100%

يعد ناصر البحر 2 مبنى سكنياً حديثاً يقع في منطقة السالمية النابضة بالحياة، حيث يتمتع بمعدل إشغال كامل بنسبة 100%. ويعزز موقعه القريب من الخدمات الأساسية والمرافق الحديثة من جاذبيته للعائلات والمستأجرين الباحثين عن سكن مريح. كما يتمتع العقار بسهولة الوصول إلى الشوارع الرئيسية مثل شارع عمان وشارع المغيرة بن شعبة، مما يوفر ميزة إضافية للمستأجرين.

الموقع الاستراتيجي

- مرافق حديثة : يحتوي العقار على تجهيزات عصرية تلبى الاحتياجات المتطورة للعائلات الحديثة

أبرز العمليات

- نمو الدخل المتوقع : من المتوقع أن يرتفع الدخل بنسبة 7% من خلال تعديلات إيجارية استراتيجية

الإجراءات المتوقعة

- تحسين مرافق المستأجرين : تقييم فرص تطوير المرافق السكنية لتعزيز رضا المستأجرين وزيادة معدلات الاحتفاظ بهم
- استراتيجيات تسويقية مستهدفة : التركيز على تعزيز سمعة العقار من خلال حملات تسويق موجهة ومبادرات تفاعلية مع المجتمع لضمان استمرار جاذبيته للمستأجرين

برج الندى



• المساحة القابلة للتأجير 11,800 م² • الدخل السنوي الافتراضي 1,091,046 دينار كويتي

• تاريخ التملك 2019 • معدل الإشغال 81% • معدل التحصيل 100%

• عدد الطوابق: 25

يعد برج الندى عقاراً سكنياً مكوناً من 25 طابقاً في منطقة دسمان بمدينة الكويت، حيث يوفر إطلالات خلابة على المدينة والبحر مع معدل إشغال يبلغ 81%. يضم البرج مرافق حديثة تشمل مسجداً على السطح، صالة رياضية مجهزة بالكامل، ومناطق لعب للأطفال، بالإضافة إلى خيارات تأجير مرنة للشقق المفروشة وغير المفروشة. يجمع العقار بين الموقع المتميز والتصميم العصري، مما يجعله من أكثر الوجهات السكنية طلباً للعائلات.

الموقع الاستراتيجي

• موقع بارز: يتمتع برج الندى بموقع استراتيجي في منطقة دسمان بمدينة الكويت، حيث يوفر إطلالات رائعة على أبراج الكويت والبحر، مما يزيد من جاذبيته للمستأجرين المحتملين

• بنية تحتية حديثة: يتميز البرج بمرافق متطورة تشمل إنترنت فائق السرعة، مسبح على السطح، صالة رياضية مجهزة بالكامل، وأمن على مدار الساعة، مما يلبي متطلبات العائلات الحديثة

أبرز العمليات

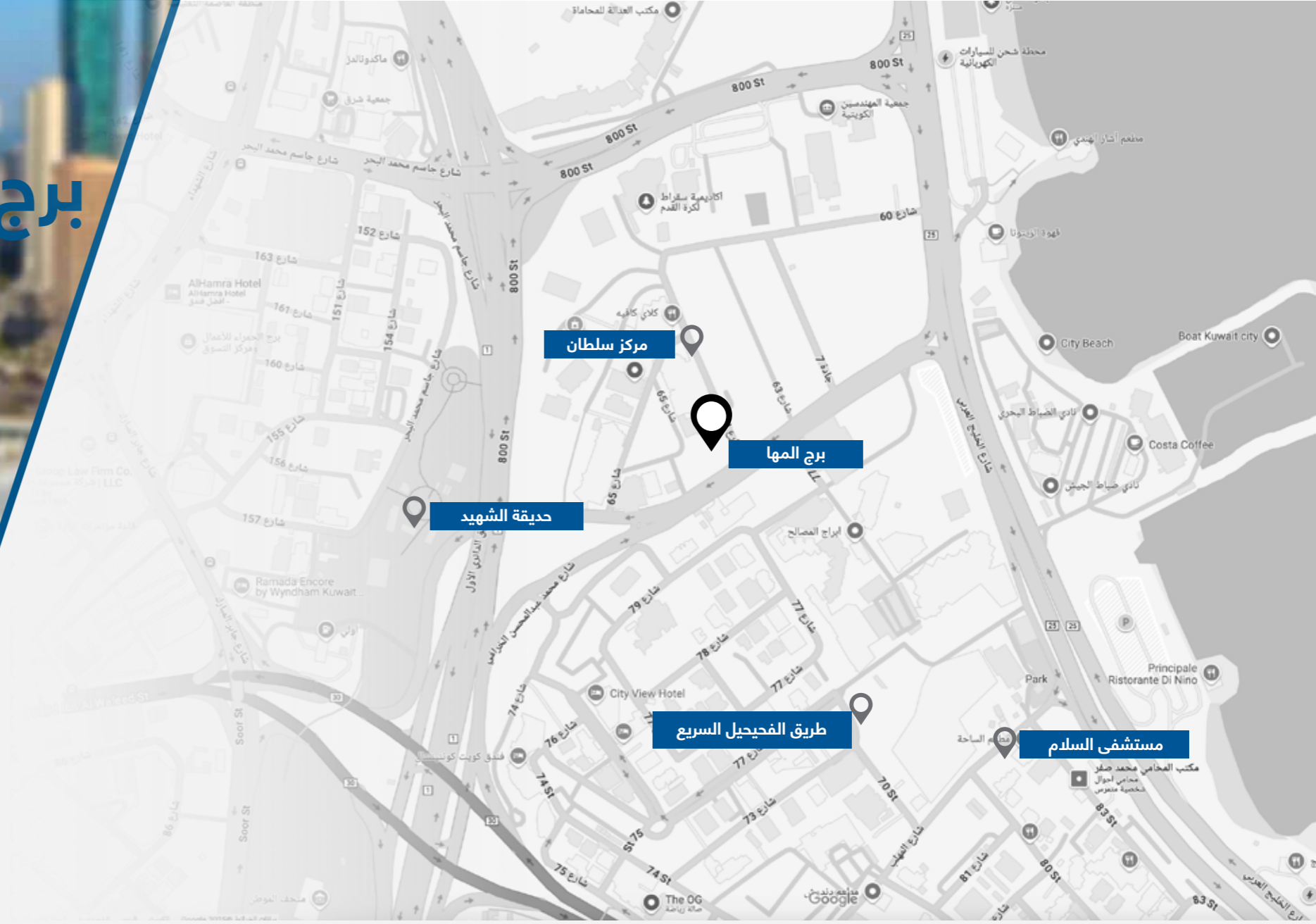
• إمكانية نمو الدخل: من المتوقع زيادة الدخل بنسبة 9% من خلال تعديلات إيجارية استراتيجية

الإجراءات المتوقعة

• تحسين مرافق المستأجرين: دراسة إمكانية تطوير المرافق مثل إضافة ميزات موجهة للعائلات لتعزيز رضا المستأجرين وجذب مستأجرين جدد

• جهود تسويقية موجهة: تعزيز الحملات التسويقية لتسليط الضوء على المرافق الفاخرة للعقار، بما في ذلك خيارات التأجير المفروشة وغير المفروشة، والمرافق الحديثة، لجذب مجموعة أوسع من المستأجرين

برج المها



- المساحة القابلة للتأجير 9,445 م²
- الدخل السنوي الإفتراضي 672,360 دينار كويتي
- تاريخ التملك 2017
- عدد الطوابق: 22
- معدل الإشغال 93% • معدل التحصيل 100%

يعد برج المها برجاً سكنياً فاخراً مكوناً من 22 طابقاً ويقع في منطقة بنيد القار، حيث يوفر إطلالات بانورامية خلابة وتجربة سكنية راقية. يتمتع بموقع استراتيجي قريب من مراكز المدينة ومناطق التسوق، مما يوفر راحة كبيرة للسكان. ويتميز العقار بمرافق متطورة مثل مسبح على السطح، صالة رياضية حديثة، ومناطق لعب للأطفال، مما يجعله وجهة مثالية لمن يبحثون عن نمط حياة فاخر وأمن

الموقع الاستراتيجي

- موقع استراتيجي: يقع العقار في بنيد القار، مما يوفر إطلالات رائعة ويضع معايير جديدة للحياة العصرية. ويتميز بقربه من مراكز المدينة والمناطق التجارية ومراكز التسوق، مما يجعله المنزل المثالي لمن يبحثون عن الراحة وتجارب الحياة الحديثة
- مرافق حديثة: يجمع برج المها بين الأناقة والعمليّة، حيث يوفر مرافق راقية تشمل ملعب بادل حديث، مما يلبي احتياجات أسلوب الحياة الفاخر مع ضمان الراحة والأمان للسكان وعائلاتهم

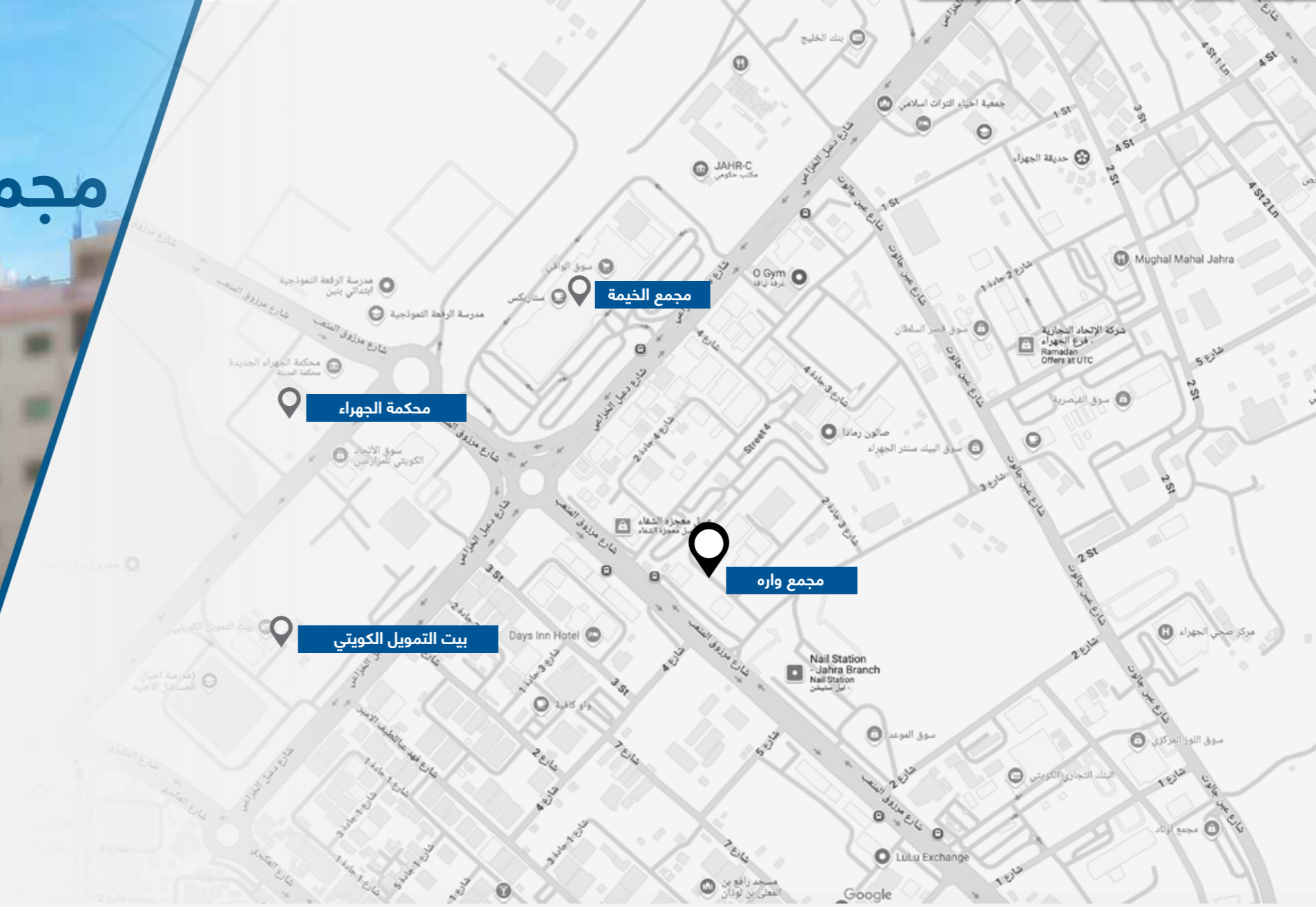
أبرز العمليات

- نمو الدخل المتوقع: من المتوقع أن يرتفع الدخل بنسبة 12% من خلال تجديد العقود الإيجارية الاستراتيجية
- التحسينات الأخيرة: خضعت ملاعب البادل في منطقة البوديوم لتجديدات حديثة، وشملت التحسينات تطوير أسطح اللعب وتحسين الإضاءة، مما يضمن تجربة مميزة للاعبين والمشجعين على حد سواء. وتعكس هذه التحسينات التزامنا بتوفير مرافق ترفيهية عالية الجودة للسكان

الإجراءات المتوقعة

- تحسين مرافق المستأجرين: استكشاف فرص لتطوير المرافق، مثل توسيع المناطق الترفيهية أو إضافة ميزات مخصصة للعائلات، لزيادة رضا المستأجرين وجذب سكان جدد
- جهود تسويقية موجهة: تنفيذ استراتيجيات تسويقية مركزة لتسليط الضوء على ميزات العقار الفاخرة والمرافق المتفوقة، مع التركيز على الموقع المثالي وتجارب الحياة العصرية لجذب مجموعة متنوعة من المستأجرين

مجمع واره



- المساحة القابلة للتأجير 795 م²
- الدخل السنوي الإفتراضي 245,760 دينار كويتي
- تاريخ التملك 2003
- معدل الإشغال 100% • معدل التحصيل 100%
- عدد الطوابق قبو، طابق أرضي، ميزانين

يعد مجمع واره أحد الأصول التجارية متعددة الاستخدامات، حيث يقع في منطقة تجارية مزدهرة على شارع مرزوق المتعب، الشارع الرئيسي للتسوق في الجهراء. يتمتع العقار بمعدل إشغال كامل بنسبة 100%، مما يعكس جاذبيته العالية للمستأجرين. ويعزز موقعه الاستراتيجي، توفر الخدمات المحيطة، تنوع المستأجرين، وتوافر مواقف السيارات الواسعة من مكائمه كوجهة مفضلة للشركات الباحثة عن موقع أعمال مثالي

الموقع الاستراتيجي

- موقع عالي الطلب : يتمتع المجمع بموقع متميز في منطقة تجارية نشطة، مما يجعله وجهة مرغوبة للمستأجرين المحتملين
- تنوع قاعدة المستأجرين : يضم المجمع مجموعة متنوعة من المستأجرين، مما يساهم في تحقيق تدفق نقدي مستقر ويقلل من مخاطر عدم الإشغال

أبرز العمليات

- إمكانية نمو الدخل : من المتوقع أن يرتفع الدخل بنسبة 15% من خلال تعديلات إيجارية استراتيجية

الإجراءات المتوقعة

- حملات تسويقية : تطوير استراتيجيات تسويقية لتعزيز رضا المستأجرين وضمان استقرار الإشغال على المدى الطويل
- تحسين المرافق : تقييم فرص تطوير المرافق لدعم أنشطة المستأجرين وتعزيز تجربة الأعمال داخل المجمع

السالمية قطر



- المساحة القابلة للتأجير 1,928 م²
- الدخل السنوي الافتراضي 124,860 دينار كويتي
- تاريخ التملك 2013
- معدل الإشغال 90% • معدل التحصيل 96%
- عدد الطوابق: 8

يعد السالمية قطر عقاراً سكنياً يتمتع بموقع استراتيجي في إحدى أبرز مناطق السالمية. ويتميز العقار بمعدل إشغال 90%، مما يعكس الطلب القوي على وحداته السكنية. ويعزز قربه من المرافق الحيوية مثل بوليفارد السالمية، إلى جانب بنيته التحتية الحديثة، من جاذبيته للعائلات الباحثة عن سكن مريح وعصري.

الموقع الاستراتيجي

- موقع مركزي: يتمتع العقار بموقع استراتيجي يعزز من جاذبيته ويجذب مجموعة متنوعة من المستأجرين
- مرافق حديثة: مجهز بمرافق عصرية تلبي احتياجات المستأجرين الحاليين والمستقبليين

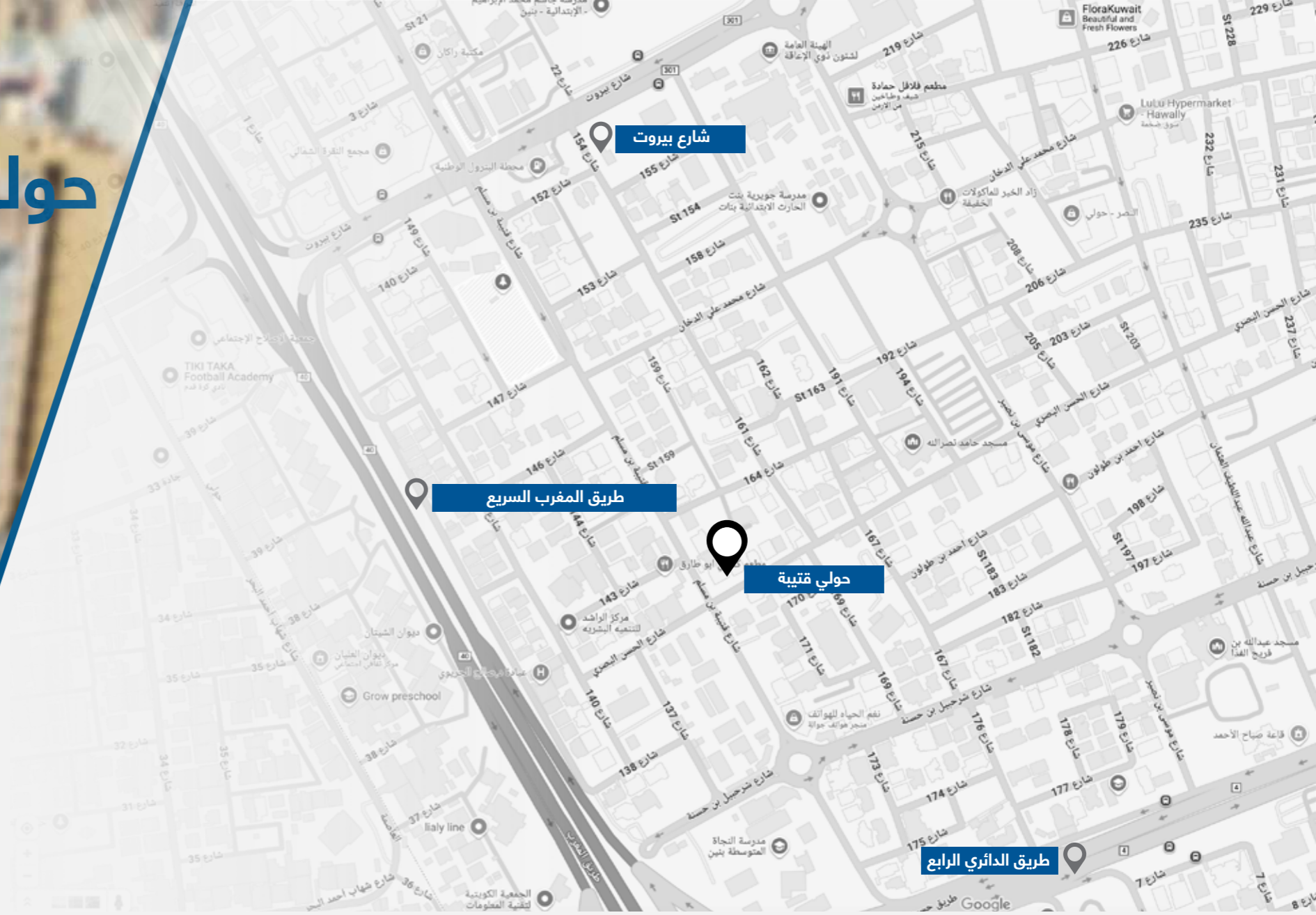
أبرز العمليات

- نمو الدخل: المتوقع من المتوقع أن يرتفع الدخل بنسبة 17% من خلال تجديد العقود التجارية الاستراتيجية
- التحسينات الأخيرة: تضمنت أعمال طلاء الواجهة وإصلاح مظلات مواقف السيارات

الإجراءات المتوقعة

- تحسين إمكانية الوصول: تقييم الحلول المحتملة لتعزيز سهولة الوصول وخيارات مواقف السيارات للمستأجرين
- جهود تسويقية: تنفيذ مبادرات تسويقية مستهدفة للترويج للعقار وجذب مستأجرين جدد

حولي قتيبة



- المساحة القابلة للتأجير 2,124 م²
- الدخل السنوي الافتراضي 127,620 دينار كويتي
- تاريخ التملك 2012
- معدل الإشغال 100% • معدل التحصيل 100%
- عدد الطوابق: 12

يعد حوّل قتيبة من العقارات السكنية المتميزة، حيث يقع في منطقة حولي على شارع قتيبة بن مسلم بجوار شارع بن خالدون. ويتمتع العقار بمعدل إشغال 100%، مما يعكس الطلب القوي عليه. ويحيط به عدد من المدارس، مما يجعله خياراً مثالياً للعائلات الباحثة عن سكن مستقر في بيئة مناسبة.

الموقع الاستراتيجي

- موقع بارز : يعزز الموقع الحيوي للعقار من جاذبيته لمجموعة واسعة من المستأجرين
- مرافق حديثة : يضم العقار تجهيزات متطورة تلبى احتياجات المستأجرين من مختلف الفئات

أبرز العمليات

- نمو الدخل : المتوقع من المتوقع أن يرتفع الدخل بنسبة 10% من خلال تعديلات إيجارية استراتيجية
- زيادة الإيجارات : شهدت العقود الإيجارية زيادة بنسبة 7% خلال الفترة الأخيرة

الإجراءات المتوقعة

- تحسين مرافق المستأجرين : استكشاف فرص تطوير المرافق والخدمات لتعزيز رضا المستأجرين وتحسين تجربة السكن
- استراتيجيات تسويق مستهدفة : تطوير مبادرات لتعزيز العلاقة مع المستأجرين وتحسين جاذبية العقار من خلال تقديم خدمات حصرية وأنشطة مجتمعية.

تقرير مدير الصندوق

رأس المال السهمي

تأسس صندوق المركز العقاري (MREF) في عام 2003 كأحد أوائل صناديق الاستثمار العقاري المتداولة في الكويت، قبل إصدار التشريعات المحلية المنظمة لهذا النوع من الصناديق. ويُدار الصندوق حالياً كصندوق استثمار مفتوح متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، ويعمل تحت إشراف هيئة أسواق المال بموجب ترخيص رقم 0021/LCIS/2015.

وفي ديسمبر 2024، بلغ عدد وحدات الصندوق 52,508,598 وحدة، بقيمة سوقية قدرها 1.393 دينار كويتي لكل وحدة. ونظراً لأن جميع المساهمين يمتلكون نوعاً موحداً من الوحدات بحد أدنى 100 وحدة لكل مساهم، فإنهم جميعاً مؤهلون لاسترداد كامل قيمة وحداتهم بفترة استرداد تمتد إلى 6 أشهر.

مدير الصندوق

تدير صندوق المركز العقاري (MREF) شركة المركز المالي الكويتي ش.م.ك.ع («المركز»)، التي تأسست في عام 1974. ويُعد «المركز» من الشركات الرائدة في إدارة الأصول والخدمات المصرفية الاستثمارية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، حيث يقدم خدمات استشارية متخصصة، ويدير محافظ استثمارية متنوعة. وتنتشر أعمال الشركة في 13 دولة، وتبلغ قيمة الأصول المدارة من قبلها 1.21 مليار دينار كويتي في 31 ديسمبر 2024.

أهداف الاستثمار

يهدف صندوق المركز العقاري إلى تحقيق عوائد مستقرة ومتكررة، بما يتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية، من خلال الاستثمار في محفظة متنوعة من العقارات داخل دولة الكويت طوال فترة عمل الصندوق.

سياسة الاستثمار

تشمل سياسة الاستثمار الخاصة بالصندوق توجيه الاستثمارات إلى العقارات المؤجرة داخل الكويت، بالإضافة إلى الودائع المصرفية بنسبة لا تتجاوز 25% من إجمالي الأصول المدارة، بالإضافة إلى الاحتفاظ بمستويات مناسبة من النقد.

وتنص سياسات الصندوق على ضرورة الحصول على موافقة مجلس إدارة الاستثمار عند تنفيذ عمليات الاستحواذ والتصرف، مع الالتزام بالقيمة الدفترية المحددة لتلك العمليات. ويهدف هذا النهج إلى ضمان توافق المعاملات مع الأهداف الاستراتيجية للصندوق، وإدارة المخاطر بفعالية، والحفاظ على الانضباط المالي.

استراتيجية الإدارة

لتحقيق أهداف الصندوق، يعتمد الصندوق على مجموعة من الاستراتيجيات الرئيسية، تشمل ما يلي:

1. استراتيجية التنوع: يتم اختيار محفظة متنوعة من العقارات بعناية داخل الكويت، بهدف تحقيق التوازن بين المخاطر وضمان عوائد ثابتة من خلال الاستثمار في أنواع مختلفة من العقارات ومواقع متنوعة.
2. استراتيجية إدارة الأصول النشطة: تشمل الإدارة الفعالة للعقارات من خلال إجراء التحسينات والتجديدات التشغيلية لتعزيز القيمة الإجمالية للعقارات وزيادة دخل الإيجار، مما يُسهم في تحسين الأداء العام للعقارات على المدى الطويل.
3. إدارة المخاطر: تتضمن تنفيذ تدابير شاملة للتخفيف من المخاطر المالية، والتشغيلية، ومخاطر السوق، بهدف تحقيق الاستقرار في العوائد وضمان استدامة الأداء الاستثماري طوال فترة عمل الصندوق.

الأطراف المعنية

أمين الحفظ: الشركة الخليجية لحفظ الأوراق المالية

تتولى الشركة الخليجية لحفظ الأوراق المالية مسؤولية حماية أصول الصندوق، وضمان تنفيذ جميع المعاملات بشكل صحيح، والاحتفاظ بسجلات دقيقة للأصول المحتفظ بها. تعمل الشركة كأمين حفظ للصندوق، وتوفر خدمات آمنة ومتوافقة لحفظ الأصول، بما يتماشى مع أفضل المعايير.

مدقق الحسابات: برايس ووترهاوس كوبرز الشطبي وشركاه

تُعد شركة برايس ووترهاوس كوبرز الشطبي وشركاه المدقق الخارجي للصندوق، وتقوم بإجراء فحص مستقل للبيانات المالية. يتمثل دورها في ضمان دقة وشفافية التقارير المالية، والتأكد من توافقها مع المعايير واللوائح المحاسبية المعمول بها.

مدير العقارات: المتحدة لإدارة المرافق

تتولى شركة المتحدة لإدارة المرافق مسؤولية الإشراف على العمليات اليومية وصيانة الأصول العقارية للصندوق. يشمل ذلك إدارة المستأجرين، وصيانة العقارات، وإدارة عقود الإيجار، بهدف تحقيق أعلى كفاءة تشغيلية للمحفظة العقارية.

المدقق الشرعي الخارجي: شركة المشورة والرابية للاستشارات المالية الإسلامية

يتمثل دور شركة المشورة والرابية في التأكد من توافق عمليات واستثمارات الصندوق مع مبادئ الشريعة الإسلامية. تقوم الشركة بمراجعة الأنشطة الاستثمارية والتصديق على التزامها بأحكام الشريعة، مما يضمن للمستثمرين أن استثماراتهم متوافقة مع المعايير الإسلامية.

شهادة الامتثال لأحكام الشريعة الإسلامية

شهادة

أصدر المدقق الشرعي شهادة لعام 2024 تؤكد توافق الصناديق الاستثمارية مع أحكام الشريعة الإسلامية.

نحن في صندوق المركز العقاري ملتزمون بشكل كامل بضمان توافق جميع أنشطتنا الاستثمارية مع مبادئ الشريعة الإسلامية. وكأحد الصناديق الاستثمارية الرائدة في الكويت، ندرك أهمية الالتزام بالشريعة في كل جانب من جوانب عملياتنا المالية. ويستند نهجنا على احترام المبادئ الأخلاقية والمعنوية التي تُعد أساساً للامتثال لأحكام الشريعة الإسلامية.

إطار الامتثال لأحكام الشريعة الإسلامية

لضمان توافق عملياتنا مع أحكام الشريعة الإسلامية، وضعنا إطاراً شاملاً يغطي جميع جوانب أنشطة صندوقنا، بدءاً من اختيار الاستثمارات وصولاً إلى المراقبة المستمرة. ويعتمد إطار الامتثال لدينا على المبادئ الأساسية التالية:

1. هيئة الرقابة الشرعية

تم تعيين هيئة رقابة شرعية مكونة من علماء بارزين ذوي خبرة واسعة في مجال التمويل الإسلامي. وتشرف الهيئة باستمرار لضمان التزام أنشطتنا الاستثمارية بشكل كامل بأحكام الشريعة الإسلامية.

2. فحص الاستثمار

قبل اتخاذ أي قرار استثماري، نخضع كل فرصة استثمارية لعملية فحص دقيقة للتحقق من مدى توافقها مع معايير الشريعة الإسلامية. ونتجنب الاستثمار في القطاعات غير المتوافقة، مثل الكحول، والقمار، والخدمات المالية القائمة على الفائدة. ونركز على الاستثمارات الأخلاقية التي تسهم في تحقيق أثر اجتماعي إيجابي.

3. تحريم الربا (الفائدة)

أحد المبادئ الأساسية في الشريعة الإسلامية هو تحريم الربا أو الفائدة. لذلك، يمتنع صندوق المركز العقاري تماماً عن استخدام أي أدوات أو معاملات مالية تنطوي على الفائدة، مما يضمن أن جميع استثمارات الصندوق خالية من الربا.

4. حساب الزكاة وتوزيعها

ضمن التزامنا بالمسؤولية الاجتماعية، يقوم صندوق المركز العقاري بحساب الزكاة وتوزيعها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية. وملتزم بتوجيه هذا الركن الأساسي من الشريعة لدعم المجتمع والمساهمة في تحقيق العدالة الاجتماعية.

خاتمة

يقدم الصندوق فرصاً استثمارية تجمع بين تحقيق الربحية والامتثال الكامل لأحكام الشريعة الإسلامية. ويضمن التزامنا بتطبيق أحكام الشريعة لمستثمرينا تحقيق أهدافهم المالية مع الحفاظ على توافق استثماراتهم مع قيمهم الدينية.



صندوق المركز العقاري دولة الكويت

البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات
المستقل للسنة المنتهية في
31 ديسمبر 2024



المحتويات

60	1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
62	2	بيان المركز المالي
63	3	بيان الدخل الشامل
64	4	بيان التغيرات في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات
65	5	بيان التدفقات النقدية
66	6	إيضاحات حول البيانات المالية



تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل إلى مدير صندوق المركز العقاري

التقرير حول تدقيق البيانات المالية

رأينا

في رأينا، أن البيانات المالية تعبر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية عن المركز المالي لصندوق المركز العقاري («الصندوق») كما في 31 ديسمبر 2024 وعن أدائه المالي وتدفعاته النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية.

ما قمنا بتدقيقه

البيانات المالية للصندوق التي تتكون من:

- بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2024.
- بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية العائدة لمالكي الوحدات للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- الإفصاحات حول البيانات المالية، والتي تشمل السياسات المحاسبية ذات أهمية نسبية والمعلومات التفسيرية الأخرى

أساس الرأي

لقد أجرينا عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير مبيّنة بالتفصيل ضمن قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية من هذا التقرير.

نعتمد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا.

الاستقلالية

نحن مستقلون عن الصندوق وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي الدولي للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) الصادرة عن مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولي للمحاسبين ومتطلبات السلوك الأخلاقي المتعلقة بعملية التدقيق التي قمنا بها للبيانات المالية في دولة الكويت. وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات وقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق بالبيانات المالية

يُعد إعداد وعرض هذه البيانات المالية بشكل عادل طبقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية من مسؤولية الإدارة. تتضمن هذه المسؤولية نظام الرقابة الداخلية كما ترى الإدارة ذلك ضرورياً لإعداد البيانات المالية بحيث تكون خالية من الأخطاء الجوهرية سواء كانت تُعزى إلى الغش أو الخطأ.

تعتبر الإدارة، عند إعداد البيانات المالية، مسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على مواصلة أعماله كمنشأة مستمرة والإفصاح، حيثما تطلب الأمر، عن الأمور المرتبطة باستمرارية المنشأة وعن استخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، ما لم تكن الإدارة تنوي تصفية الصندوق أو إيقاف عملياته، أو لا يوجد أمامها بديل واقعي سوى القيام بذلك.

ويتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت هذه البيانات المالية ككل خالية من أي خطأ جوهري، سواء كان ناشئاً عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. يمثل التأكيد المعقول مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه لا يعد ضماناً بأن التدقيق الذي يتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف يكشف دائماً عن أي خطأ جوهري حال وجوده. وتنشأ التحريفات من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرياً إذا كانت تؤثر، منفردة أو مجتمعة، بشكلٍ معقول على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية.



تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى مدير صندوق المركز العقاري (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق بالبيانات المالية (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية (تتمة)

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس الأحكام المهنية ونحافظ على الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما أننا نقوم بما يلي:

• تحديد وتقييم مخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية، سواء كانت بسبب الاحتيال أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق استجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والمناسبة لتوفير أساس لرأينا. إن مخاطر عدم تعقب الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الاحتيال أعلى من تلك الناشئة عن الخطأ، حيث يمكن أن ينطوي الاحتيال على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الضوابط الداخلية.

• الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات العلاقة بعملية التدقيق بغرض تصميم إجراءات التدقيق التي تعتبر مناسبة وفقاً للظروف، وليس لغرض إبداء الرأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية للصندوق.

• تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولة التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي أعدتها الإدارة.

• تحديد مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان يوجد عدم تأكيد مادي فيما يخص الأحداث أو الظروف التي من الممكن أن تثير شكاً جوهرياً في قدرة الصندوق على الاستمرارية، بالاعتماد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد مادي، فيطلب منا أن نلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات الخاص بنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة في البيانات المالية، أو أن نقوم بتعديل رأينا، في حال كانت تلك الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. وعلى الرغم من ذلك، فمن الممكن أن تتسبب الأحداث والظروف المستقبلية في توقف استمرارية الصندوق.

• تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات والأحداث الأساسية بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط لهما ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي قصور جوهري في أنظمة الرقابة الداخلية التي نحددها خلال أعمال التدقيق.

تقرير حول المتطلبات النظامية والتنظيمية الأخرى

ولم يرد إلى علمنا خلال التدقيق وجود مخالفات مادية بخصوص اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن تأسيس هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية والتعديلات اللاحقة لها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه قد يكون له أثر مادي على نشاط الصندوق أو على مركزه المالي.

خالد إبراهيم الشطي
ترخيص رقم 175
برايس ووترهاوس كوبرز (الشطي وشركاه)
[Date]
الكويت



بيان الدخل الشامل

(جميع المبالغ مذكورة بالدينار الكويتي ما لم يُذكر خلاف ذلك)

السنة المنتهية في 31 ديسمبر		إيضاح
2023	2024	
4,758,567	4,952,834	
2,178,000	5,385,000	5
44,547	4,122	
28,830	43,179	
7,009,944	10,385,135	
(1,403,040)	(1,159,485)	12
(7,845)	(146,817)	
(336,169)	(361,759)	11
(55,000)	(55,000)	11
(59,371)	(76,244)	
(1,861,425)	(1,799,305)	
5,148,519	8,585,830	
-	-	
5,148,519	8,585,830	

الدخل

صافي إيرادات الإيجار

تغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

إيرادات الربح من الأرصدة لدى البنوك

إيرادات أخرى

إجمالي الدخل

المصروفات

مصروفات تشغيلية

تكاليف تمويل

أتعاب الإدارة

أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار

مخصص انخفاض قيمة أرصدة مدينة (بالصافي)

إجمالي المصروفات

ربح السنة

دخل شامل آخر

إجمالي الدخل الشامل للسنة

كما في 31 ديسمبر		إيضاح
2023	2024	
72,709,000	78,094,000	5
435,302	1,126,622	6
199,469	163,168	
634,771	1,289,790	
73,343,771	79,383,790	
1,589,642	2,155,645	7
767,840	4,075,265	8
2,357,482	6,230,910	
70,986,289	73,152,880	
54,819,351	52,508,598	9
9,589,616	8,835,900	9
6,577,322	11,808,382	
70,986,289	73,152,880	
1.295	1.393	10

الموجودات

الموجودات غير المتداولة

عقارات استثمارية

الموجودات المتداولة

النقد والنقد المعادل

أرصدة مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً

إجمالي الموجودات

المطلوبات

المطلوبات المتداولة

المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى

أرصدة المرابحة الدائنة

إجمالي المطلوبات

صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات

تمثلها

مساهمة مالكي الوحدات

علوّة إصدار الوحدات

أرباح مرّحلة

إجمالي صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (دينار كويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية

(جميع المبالغ مذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر خلاف ذلك)

إيضاحات حول البيانات المالية

(جميع المبالغ مذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر خلاف ذلك)

1. معلومات عامة

أُسِّس صندوق المركز العقاري («الصندوق») في دولة الكويت بموجب القرار 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 واللائحة التنفيذية لقانون رقم 7 لسنة 2010 والتعديلات اللاحقة له فيما يتعلق بتأسيس هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية والتعديلات اللاحقة له. يُدار الصندوق من قبل المالي الكويتي ش.م.ك.ع («مدير الصندوق»)، وتعد الشركة الخليجية لحفظ الأوراق المالية ش.م.ك.م. أمين الاستثمار («أمين ومراقب الاستثمار»).

تبلغ مدة الصندوق عشر سنوات من تاريخ التأسيس قابلة للتجديد لعشر سنوات أخرى بناءً على موافقة هيئة أسواق المال. تم تجديد رخصة الصندوق لدى هيئة أسواق المال في 7 مايو 2024 لمدة ثلاث سنوات اعتباراً من 2 أغسطس 2024 وتنتهي في 1 أغسطس 2027. وفي هذا الصدد، بدأ مدير الصندوق إجراءات الحصول على الموافقات اللازمة لتجديد الرخصة.

يهدف الصندوق الى 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 الى الاستثمار في العقارات التي يمكن اضافة 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. مالكو الوحدات مسؤولون عن دفع الزكاة عن قيمة الموجودات الصافية للوحدات المملوكة من قبلهم في تاريخ 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.

تم اعتماد إصدار البيانات المالية للصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 من قبل مدير الصندوق وأمين الصندوق بتاريخ [التاريخ].

2. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية

فيما يلي بيان السياسات المحاسبية الرئيسية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية. تم تطبيق هذه السياسات المالية بشكل متسق على كافة السنوات المعروضة ما لم يذكر دون ذلك.

1-2 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية. تشتمل المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية على المطبوعات الصادرة عن الجهات الرسمية التالية:

- المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية.
- معايير المحاسبة الدولية.
- التفسيرات التي وضعتها لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية أو الهيئة السابقة لها، لجنة التفسيرات الدائمة.

السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

1-2 أساس الإعداد (تتمة)

تم إعداد البيانات المالية وفقاً لأساس التكلفة التاريخية المعدل بموجب إعادة تقييم «العقارات الاستثمارية».

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة، كما يتطلب من مدير الصندوق ممارسة حكمه عند تطبيق سياسات الصندوق المحاسبية. وقد أُفصح عن المجالات التي تنطوي على درجة كبيرة من التقدير أو التعقيد أو المجالات التي تكون فيها الافتراضات والتقديرات هامة للبيانات المالية في الإيضاح رقم 4.

(أ) المعايير والتعديلات الجديدة على المعايير الحالية واجبة التطبيق في 1 يناير 2024:

لا توجد معايير أو تعديلات على معايير أو تفسيرات واجبة التطبيق للفترات السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2024 والتي لها أثر مادي على البيانات المالية للصندوق.

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات واجبة التطبيق بعد 1 يناير 2024 والتي لم تُطبَّق مَبَكراً:

هناك عدد من المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات الجديدة واجبة التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ بعد 1 يناير 2024 ولم تُطبَّق مَبَكراً في إعداد هذه البيانات المالية. فيما يلي تقييمُ الصندوق لأثر هذه المعايير والتعديلات الجديدة:

- 1) تعديلات على تصنيف وقياس الأذوات المالية - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2026 أو بعدها)
- 2) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 «العرض والإفصاح في البيانات المالية» (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2027 أو بعدها)

يقيم الصندوق حالياً أثر المعيار والتعديلات المقبلة.

2-2 تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

إن مالكي وحدات الصندوق بشكل أساسي من دولة الكويت والاشتراكات واسترداد الوحدات مقوم بالدينار الكويتي. ويعد النشاط الرئيسي للصندوق هو زيادة رأس المال وتحقيق أرباح نقدية عبر استثمار رأس مال الصندوق بشراء وتطوير العقارات المدرة وغير المدرة للإيرادات وفقاً للشريعة الإسلامية. يتم قياس أداء الصندوق وإبلاغ مالكي الوحدات به بالدينار الكويتي. وتعتبر إدارة الصندوق أن عملة الدينار الكويتي هي العملة الأكثر تمثيلاً للتأثر الاقتصادية للمعاملات والأحداث والأحوال. تم عرض البيانات المالية بالدينار الكويتي وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق.

إيضاحات حول البيانات المالية

(جميع المبالغ مذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر خلاف ذلك)

إيضاحات حول البيانات المالية

(جميع المبالغ مذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر خلاف ذلك)

2. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

3-2 العقارات الاستثمارية

يُصنّفُ العقار المحتفظ به لجني عائدات من تأجيرها على المدى الطويل أو لإضافته إلى رأس المال أو لكليهما، والذي قد لا يشغله الصندوق، كعقار استثماري. ويشمل العقار الاستثماري أيضاً العقارات التي تُشيد أو تُطوّر لاستخدامها مستقبلاً كعقارات استثمارية.

يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها وفقاً للإيجارات التشغيلية والمحاسبة عنها من قبل الصندوق كعقارات استثمارية عند استيفاء بقية تعريف العقار الاستثماري.

يُقَيّمُ العقار الاستثماري مبدئياً بسعر التكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات العلاقة وتكاليف الاقتراض حيثما أمكن.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم تسجيل العقار الاستثماري بالقيمة العادلة. إن الاستثمار العقاري الذي يعاد تطويره بهدف الاستمرار في استخدامه كعقار استثماري أو التي أصبحت سوقه أقل نشاطاً فيستمر قياسه بالقيمة العادلة. يتم قياس العقار الاستثماري قيد الإنشاء بالقيمة العادلة إذا كان بالإمكان تحديد القيمة العادلة بشكل موثوق. إن العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء التي ليس بالإمكان تحديد القيمة العادلة لها بشكل موثوق، ولكن بالنسبة للتي يتوقع الصندوق أن يصبح بالإمكان تحديد القيمة العادلة لها عند إنجاز إنشائها، فإنها تُقاس بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة حتى يصبح بالإمكان تحديد القيمة العادلة بشكل موثوق أو عند اكتمال إنشائها - أيهما أسبق.

تستند القيمة العادلة إلى الأسعار في الأسواق النشطة التي يتم تعديلها إن لزم تبعاً للفروق في طبيعة الأصل المعني وموقعه وحالته. إذا لم تكن هذه المعلومات متوفرة، يستخدم الصندوق طرقاً بديلة للتقييم مثل أحدث الأسعار في الأسواق الأقل نشاطاً أو توقعات التدفقات النقدية المخصومة. يتم إجراء أعمال التقييم في تاريخ المركز المالي من قبل خبير تقييم متخصص يتمتع بالمؤهلات المعترف بها وذات الصلة ولديه خبرة حديثة بموقع وفتة الاستثمار العقاري الجاري تقييمه. تشكل هذه التقييمات أساس القيم الدفترية في البيانات المالية. أما الاستثمار العقاري الذي يعاد تطويره بهدف الاستمرار في استخدامه كاستثمار عقاري أو التي أصبحت سوقه أقل نشاطاً فيستمر قياسه بالقيمة العادلة.

تعكس القيمة العادلة للعقار الاستثماري، من جملة أمور أخرى، الإبرادات الإيجابية الحالية والافتراضات الأخرى التي قد يضعها مشاركو السوق عند تمييز العقار وفقاً لشروط السوق الحالية.

لا تُضاف النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل إلا عندما يكون من المرجح أن تتدفق إلى الصندوق فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بشكل موثوق. تُدرج كافة تكاليف عمليات التصليح والصيانة الأخرى كمصروف عند تكبدها. عندما يتم استبدال أي جزء من العقار الاستثماري، فإنه يتم إدراج تكلفة الاستبدال في القيمة الدفترية للعقار، ويتم إعادة تقييم القيمة العادلة.

يُعترف بالتغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل الشامل كما يتم استبعاد العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها.

عندما يقوم الصندوق ببيع عقار ما بقيمته العادلة في معاملة تتم على أساس تجاري بحت، يتم تعديل القيمة الدفترية مباشرة قبل عملية البيع إلى سعر المعاملة، ويتم تسجيل التعديل في بيان الدخل الشامل.

في حال قيام مالك الاستثمار العقاري بشغل العقار، يُعاد تصنيف هذا العقار ويُدرج ضمن فئة الممتلكات والمعدات. وتصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف هي تكلفته وذلك للأغراض المحاسبية اللاحقة.

2. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

3-2 العقارات الاستثمارية (تتمة)

إذا تحول أي بند من العقار المأهول بواسطة المالك إلى فئة العقار الاستثماري بسبب تغير استخدامه، فإن أي فروق تنتج بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة لهذا البند في تاريخ التحويل تعامل بنفس طريقة إعادة التقييم بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 16. ويتم الاعتراف بأي زيادة ناشئة في القيمة الدفترية للعقار ضمن بيان الدخل الشامل حتى تُستخدم لعكس خسارة سابقة عن الانخفاض في القيمة، ويتم تسجيل أي زيادة متبقية ضمن الدخل الشامل الآخر، مع تسجيل الزيادة مباشرة ضمن فائض إعادة التقييم في حقوق الملكية ضمن صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات. يتم بصورة مبدئية تحميل أي انخفاض ناتج في القيمة الدفترية للعقار ضمن الدخل الشامل الآخر مقابل أي فائض إعادة تقييم معترف به سابقاً، مع احتساب باقي قيمة الانخفاض ضمن بيان الدخل الشامل.

عندما يطرأ أي تغيير على طريقة استخدام العقار الاستثماري، ويكون الدليل على هذا التغيير البدء في تطوير العقار بغرض بيعه، يتم تحويل العقار إلى بند المخزون. وتكون تكلفة العقار لغرض المحاسبة اللاحقة عنه باعتباره بنداً من بنود المخزون هي قيمته العادلة بتاريخ التغيير في طريقة الاستخدام.

4-2 الموجودات المالية

(أ) التصنيف

(1) الموجودات

يصنّفُ الصندوق موجوداته المالية في فئات القياس التالية:

• تلك التي تقاس بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على النموذج التجاري للصندوق لإدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. وتُدرج الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة ضمن الموجودات المتداولة فيما عدا الاستحقاقات التي تتجاوز 12 شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي، حيث يتم تصنيفها كموجودات غير متداولة.

(ب) الاعتراف والاستبعاد والقياس

يتم الاعتراف بعمليات الشراء والبيع الاعتيادية للموجودات المالية في تاريخ المتاجرة وهو التاريخ الذي يلتزم فيه الصندوق بشراء أو بيع الأصل.

ويتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية عندما تنقضي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو يتم تحويلها ويقوم الصندوق بتحويل كافة مخاطر ومنافع الملكية فعلياً.

عند الاعتراف المبدئي، يقيس الصندوق الأصل المالي بالقيمة العادلة، في حالة ما إذا كان الأصل المالي غير مدرج بقيمته العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالإضافة إلى تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقتناء الأصل المالي.

(ج) انخفاض القيمة

يقوم الصندوق بتقييم الخسارة الائتمانية المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة على أساس تطوعي. تعتمد منهجية انخفاض القيمة المطبقة على ما إذا كان هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان.

بالنسبة للذمم المدينة، يقوم الصندوق بتطبيق نهج مبسط مسموح به من قبل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 والذي يتطلب الاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدار عمر الدين اعتباراً من الاعتراف المبدئي بالأرصدة المدينة.

تستند معدلات الخسارة المتوقعة على جدول الدفعات لإبرادات الإيجار على مدى فترة 24 شهر قبل 31 ديسمبر 2024، وعلى خسائر الائتمان التاريخية المقابلة في ذات المدة. يتم تعديل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية على عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على مسؤولية المستأجرين في تسوية الأرصدة المدينة.

إيضاحات حول البيانات المالية

(جميع المبالغ مذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر خلاف ذلك)

2. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

2-4 الموجودات المالية (تتمة)

تشمل هذه المعلومات المستقبلية:

- التغيرات في العوامل الاقتصادية، والتنظيمية، والتكنولوجية والبيئية، (مثل توقعات الصناعة والناتج المحلي الإجمالي والعمالة والسياسات)؛
- مؤشرات السوق الخارجية و
- قاعدة المستأجر

يتم شطب الأرصدة المدينة إذا لم يكن هناك توقع معقول للاسترداد. تشمل المؤشرات التي تشير إلى عدم وجود توقع معقول للاسترداد، من بين أمور أخرى، احتمال فشل أو الصعوبات المالية الكبيرة للمدين. يتم استبعاد الديون المنخفضة عندما يتم تقييمها على أنها غير قابلة للتحويل.

تعتبر الأدوات الأخرى ذات مخاطر ائتمان قليلة عندما تكون معرضة لمخاطر قليلة وعند التخلف عن السداد وعندما يكون للمصدر قدرة قوية على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية في الوقت القريب.

أرصدة مدينة

تحتسب الأرصدة المدينة مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يحتفظ الصندوق بالأرصدة المدينة بهدف جمع التدفقات النقدية التعاقدية.

النقد والنقد المعادل

يتضمن النقد والنقد المعادل في بيان التدفقات النقدية الحسابات الجارية المحتفظ بها لدى المؤسسات المالية المحلية والودائع لأجل التي تتمتع بفترات استحقاق أصلية تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل التي تخضع لمخاطر غير جوهرية فيما يتعلق بتغيرات القيمة.

2-5 المطلوبات المالية

يعترف الصندوق بالالتزام المالي عندما يصبح أولاً طرفاً في الحقوق والالتزامات التعاقدية في العقد.

يتم إثبات جميع المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، ناقصاً (في حالة وجود التزام مالي غير مقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) تكاليف المعاملة المنسوبة بشكل مباشر إلى إصدار الالتزام المالي. يتم قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة، لم يختار الصندوق قياس الالتزام بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عند الوفاء بالالتزام المتعلق بالمطلوبات أو إلغائه أو انقضاء أجله.

المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى

يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية المدرجة في المصاريف المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة وبعد ذلك بالتكلفة المطفأة. وتمثل القيمة العادلة للالتزام غير المحمل بفائدة مبلغ سداده المخصوم. وإذا كان تاريخ استحقاق الالتزام أقل من سنة واحدة، يتم حذف الخصم.

إيضاحات حول البيانات المالية

(جميع المبالغ مذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر خلاف ذلك)

2. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

2-5 المطلوبات المالية (تتمة)

أرصدة المرابحة الدائنة

تمثل ذمم المرابحة الدائنة المبالغ مستحقة الدفع على أساس التسوية المؤجلة للموجودات المشتراة ضمن ترتيبات المرابحة. ويتم بيان ذمم المرابحة الدائنة بالمبلغ الإجمالي لذمم الدائنة صافياً من الذمم الدائنة للأرباح المؤجلة. ويتم تحميل ذمم الأرباح الدائنة كمصروف على أساس التناسب الزمني مع الأخذ بعين الاعتبار معدل الربح المنسوب إليها والرصيد القائم.

يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة لإبرام تسهيلات القروض كتكاليف معاملة للقرض شريطة وجود احتمال بسحب بعض التسهيلات أو جميعها. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل احتساب الرسوم حتى وقوع عملية السحب. وفي حال عدم توفر دليل على احتمال سحب بعض التسهيلات أو جميعها، تتم رسملة الرسوم وإدراجها ضمن المبالغ المدفوعة مقدماً عن خدمات السيولة، ويتم إطفائها على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

يتم استبعاد المطلوبات المالية من المركز المالي عند الوفاء بالالتزام المحدد بالعقد أو إلغائه أو انقضاء أجله. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام مالي تم إطفائه أو تحويله إلى طرف آخر والمبلغ المقابل المدفوع ويشمل أي موجودات أو مطلوبات غير نقدية في الربح أو الخسارة كدخل آخر أو تكاليف تمويل.

تُصنّف المطلوبات المالية كمطلوبات متداولة إلا إذا كان للمجموعة حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لـ 12 شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

2-6 مقاصة الأدوات المالية

تُجرى المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويُسجّل صافي المبلغ في بيان المركز المالي عندما يكون هناك حقٌ نافذٌ نظاماً يسمح بمقاصة المبالغ المعترف بها ويكون هناك نية إما للتسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت. يجب أن يكون الحق النافذ نظاماً غير مشروط بأحداث مستقبلية ويجب أن يكون نافذاً نظاماً في السياق المعتاد للعمل، وكذلك في حال تعثر أو إعسار أو إفلاس الصندوق أو الطرف المقابل.

2-7 صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات

إن الوحدات المشترك فيها والمستردة حسب خيار المالك وبأسعار تستند إلى قيمة صافي موجودات الصندوق لكل وحدة في وقت الاشتراك أو الاسترداد. يتم احتساب قيمة صافي موجودات الصندوق لكل وحدة بتقسيم صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات مع المتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة. وفقاً لأحكام النظام الأساسي للصندوق، يتم تقييم المراكز الاستثمارية بناءً على آخر سعر سوقي متداول لتحديد قيمة صافي الموجودات لكل وحدة للاشتراكات وعمليات الاسترداد. سيتم إدخال عملية الاسترداد والاشتراك وتنفيذها أسبوعياً.

2-8 توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح لمالكي وحدات الصندوق كالتزام في البيانات المالية للصندوق في الفترة التي يتم فيها اعتماد التوزيعات من قبل مدير الصندوق.

2-9 الاعتراف بالدخل

إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من الودائع الاستثمارية في بيان الدخل الشامل على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

إيرادات الأرباح

يتم الاعتراف بالإيرادات من حسابات التوفير والودائع لأجل لدى مؤسسات مالية إسلامية على أساس زمني متناسب باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ويتم عرضه في بيان الدخل الشامل.

إيضاحات حول البيانات المالية

(جميع المبالغ مذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر خلاف ذلك)

إيضاحات حول البيانات المالية

(جميع المبالغ مذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر خلاف ذلك)

2. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

2-10 أتعاب الإدارة وأمين الحفظ ومراقب الاستثمار

أتعاب الإدارة

يستحق سداد أتعاب الإدارة إلى مدير الصندوق على أساس 10% سنوياً من صافي دخل الصندوق المحقق وتتراكم الأتعاب وتُسَدَّدُ شهرياً في يوم التقييم، بالإضافة إلى أتعاب تحفيزية تبلغ 20% من المبلغ الذي يتجاوز به صافي الدخل المحقق ما يعادل 8% من رأس مال الصندوق، على ألا يتجاوز إجمالي أتعاب الإدارة والأتعاب التحفيزية 5% من صافي قيمة موجودات الصندوق.

أتعاب الأئمن

تستحق أتعاب الأئمن على أساس 0.0500% سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق للمبالغ أقل من 40,000,000 دينار كويتي، و0.0375% من صافي قيمة موجودات الصندوق للمبالغ التي تتراوح بين 40,000,000 دينار كويتي إلى 80,000,000 دينار كويتي، و0.0250% من صافي قيمة موجودات الصندوق للمبالغ أعلى من 80,000,000 دينار كويتي، ويتم احتسابها وتراكمها بشكل شهري في يوم التقييم وتستحق السداد بشكل ربع سنوي على أن يكون الحد الأدنى لإجمالي الأتعاب السنوية المستحقة هو 5,000 دينار كويتي والحد الأقصى هو 27,500 دينار كويتي.

أتعاب المراقب

تستحق أتعاب المراقب على أساس 0.0500% سنوياً من صافي قيمة موجودات الصندوق للمبالغ أقل من 40,000,000 دينار كويتي، و0.0375% من صافي قيمة موجودات الصندوق للمبالغ التي تتراوح بين 40,000,000 دينار كويتي إلى 80,000,000 دينار كويتي، و0.0250% من صافي قيمة موجودات الصندوق للمبالغ أعلى من 80,000,000 دينار كويتي، ويتم احتسابها وتراكمها بشكل شهري في يوم التقييم وتستحق السداد بشكل ربع سنوي على أن يكون الحد الأدنى لإجمالي الأتعاب السنوية المستحقة هو 5,000 دينار كويتي والحد الأقصى هو 27,500 دينار كويتي.

3. إدارة المخاطر المالية

3-1 عوامل المخاطر المالية

يتعرض الصندوق للعديد من المخاطر المالية نتيجةً لأنشطته: مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. إن الأهداف الرئيسية لمدير الصندوق هي وضع حدود للمخاطر ومن ثم الحرص على إبقاء التعرض للمخاطر ضمن تلك الحدود.

يسعى برنامج إدارة مخاطر الصندوق الشامل لزيادة العوائد المتأتمية من مستوى المخاطر التي يتعرض لها الصندوق ويسعى إلى خفض الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للصندوق.

تقوم إدارة الصندوق بمراقبة هذه المخاطر. كما تقوم إدارة الصندوق بإدارة المخاطر وفق السياسات التي يعتمدها مدير الصندوق.

3-1-1 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطرة بأن أحد الأطراف في أداة مالية ما سيتسبب في خسارة مالية للطرف الآخر عبر الإخفاق في الوفاء بالتزام ما. تنشأ مخاطر الائتمان بشكل أساسي من الأرصدة المدينة النقد والنقد المعادل. ليس للصندوق أي تركيز جوهري لمخاطر الائتمان.

تنشأ مخاطر الائتمان من النقد والنقد المعادل لدى البنوك والأرصدة المدينة بما في ذلك الأرصدة الإيجارية المدينة من المستأجرين.

لدى الصندوق سياسات لضمان إبرام عقود الإيجار مع المستأجرين الذين لديهم سجل ائتماني مناسب. بالإضافة إلى ذلك، يمكن للصندوق حجز ودائع المستأجرين المستردة جزئياً أو كلياً في حال عدم تسوية المبالغ المستحقة من المستأجرين أو في حال انتهاكات أخرى للعقد. يسعى مدير الصندوق إلى تجنب تركيز المخاطر غير الضرورية في أشخاص أو مجموعة عملاء بمواقع جغرافية مماثلة أو أنشطة مماثلة عبر تنويع أنشطته. يسعى الصندوق للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك عبر التعامل مع بنوك حسنة السمعة.

3. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

3-1 عوامل المخاطر المالية (تتمة)

3-1-1 مخاطر الائتمان (تتمة)

لدى الصندوق فئة واحدة من الموجودات المالية التي تخضع لنموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة:

• أرصدة مدينة

بينما يخضع النقد والنقد المعادل أيضاً لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، كانت خسارة انخفاض قيمة المحددة غير جوهريّة.

التعرض لمخاطر الائتمان

فيما يلي الحد الأقصى لتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان من حيث فئة الموجودات المالية:

كما في 31 ديسمبر	
2023	2024
100,126	142,292
435,302	1,126,622
535,428	1,268,914

القروض والأرصدة المدينة

أرصدة مدينة- بالصافي

النقد والنقد المعادل

إن تعرض الصندوق لمخاطر الائتمان غير جوهري.

تركز المخاطر للحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

تنشأ التركيزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة عمل مماثلة أو أنشطة في ذات الإقليم الجغرافي أو يكون لديهم عوامل اقتصادية مماثلة يمكن أن تتسبب في تأثير قدرتهم على الوفاء بالالتزامات التعاقدية بشكل مشابه لتأثيرها بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو ظروف أخرى.

تشير التركيزات إلى التأثير النسبي لئداء الصندوق بالتطورات التي تؤثر على قطاع معين أو إقليم جغرافي معين.

كما في 31 ديسمبر 2024 و2023، كانت جميع الموجودات المالية الخاضعة لمخاطر الائتمان موجودة في الكويت ولدى بنوك ومؤسسات مالية ذات سمعة حسنة.

إيضاحات حول البيانات المالية

(جميع المبالغ مذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر خلاف ذلك)

3. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

3-1-2 مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته بالكامل متى استحققت أو يمكنه أن يقوم بذلك فقط بناءً على شروط قد لا تكون في صالحه.

يتعرض الصندوق إلى استردادات نقدية شهرية للوحدات القابلة للاسترداد. لا يوجد لوحدات الصندوق أي استحقاق تعاقدى لأن هذه الوحدات قابلة للاسترداد عند الطلب حسب خيار مالكي الوحدات. إن سياسة الصندوق هي الاحتفاظ بأرصدة لدى البنوك كافية لتسوية النمط السابق للاستردادات الشهرية.

في الظروف الاستثنائية، يتمتع الصندوق أيضاً بالقدرة على تعليق الاستردادات إذا اعتبر ذلك في صالح كافة مالكي الوحدات. لم يتم الصندوق بمنع أية استردادات أو بتنفيذ أي إيقاف خلال 2024 و2023. ووفقاً لسياسة الصندوق، يقوم مدير الاستثمار بمراقبة مركز سيولة الصندوق بشكل يومي.

كما في 31 ديسمبر 2024 و2023، وصل الاستحقاق التعاقدى للمطلوبات المالية للصندوق الخاضعة لمخاطر السيولة إلى سنة واحدة من نهاية فترة التقرير، وهي تمثل التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة.

3-2 إدارة مخاطر رأس المال

يتمثل رأس مال الصندوق في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات. ويمكن لحجم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات أن يتغير بشكل جوهري أسبوعياً حيث يخضع الصندوق إلى اشتراكات واستردادات شهرية بناءً على خيار مالكي الوحدات، فضلاً عن التغييرات الناتجة عن أداء الصندوق. يهدف الصندوق، عند إدارة رأس المال، إلى حماية قدرة الصندوق على الاستثمارية لتزويد مالكي الوحدات بالعائدات، وتقديم المنافع للأطراف الأخرى ذات الصلة، والحفاظ على رأس مال قوي لدعم تطوير أنشطة الصندوق الاستثمارية.

للحفاظ على أو لتعديل رأس المال، تهدف سياسة الصندوق إلى مراعاة ما يلي:

- مراقبة مستوى الاشتراكات والاستردادات الشهرية بالتناسب مع الموجودات المتوقع تسيلها خلال شهر وتعديل مبلغ التوزيعات الذي يتم سداه من قبل الصندوق إلى مالكي الوحدات المستردة.
- استرداد وإصدار وحدات جديدة وفقاً للمستندات التأسيسية الخاصة بالصندوق والتي تتضمن القدرة على تقييد الاستردادات وتتطلب حداً أدنى للامتلاك والاشتراك.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة رأس المال على أساس صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات. كما في 31 ديسمبر 2024، كان لدى الصندوق ذمم مريحة دائنة قائمة بقيمة 4,075,265 دينار كويتي (2023: 767,840).

3-3 تقدير القيمة العادلة

فيما يلي المستويات المختلفة التي تم تحديدها:

- المستوى 1 - معلومات تشمل الأسعار المعلنة (غير معدلة) في أسواق نشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة التي يمكن للمنشأة الوصول إليها في تاريخ القياس.
- مدخلات المستوى 2 - هي مدخلات غير الأسعار المدرجة في المستوى 1 والتي تكون ملحوظة للموجودات والمطلوبات سواءً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- مدخلات المستوى 3 - هي مدخلات لا يمكن ملاحظتها للأصل أو المطلوبات.

إيضاحات حول البيانات المالية

(جميع المبالغ مذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر خلاف ذلك)

3. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

3-3 تقدير القيمة العادلة (تتمة)

تُسجّل العقارات الاستثمارية للصندوق بالقيمة العادلة على أساس متكرر. حُدِّدَت القيم العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على تقييم مقيمين مستقلين حيث استُعملت القيمة الأقل. تعتبر القيم العادلة تحت فئة المستوى 2. وقد اشْتُقَّت القيم العادلة للعقارات الاستثمارية في المستوى 2 بشكل عام باستخدام منهج الدخل. لزلت الإدارة تعتبر تلك التقييمات ضمن أفضل التقييمات للعقارات الاستثمارية. لم يطرأ أي تغييرات على أساليب التقييم خلال السنة.

إن التغيير المحتمل بشكل معقول بواقع 1% في أسعار السوق للعقارات الاستثمارية سوف يكون له تأثير على التغيير في صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات للسنة بمبلغ 780,940 دينار كويتي (2023: 727,090 دينار كويتي).

لم يكن هناك تحويلات بين المستويات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2024 و2023.

4. التقديرات والأحكام المحاسبية الجوهرية

تُقَيِّم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وتكون مستندة إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي تعتبر معقولة وفقاً للظروف.

4-1 التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

تقوم الإدارة بوضع التقديرات والافتراضات المتعلقة بالمستقبل. إن التقديرات المحاسبية بطبيعة تعريفها نادراً ما تقارب النتائج الفعلية ذات العلاقة. وفيما يلي توضيحاً للتقديرات والافتراضات التي لها مخاطرة جوهرية قد تؤدي إلى تعديل مادي في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة على أساس أدنى تقييم لاثنين من المقيمين الخارجيين المستقلين، مع وجود مؤهلات مهنية معترف بها مناسبة وخبرات حديثة في مواقع العقارات الخاضعة للتقييم وفئتها. وفي هذا السياق، تم تحديد القيمة العادلة لممتلكات الصندوق باستخدام نهج الدخل القائم على مدخلات لا يمكن ملاحظتها والتي تشمل:

- التدفقات النقدية المستقبلية للإيجارات بناءً على الموقع الفعلي للعقارات، ونوعها، وجودتها، ومدعومة بشروط أي عقد إيجار قائم، أو عقود أخرى، أو أدلة خارجية مثل معدل الإيجارات الحالية في السوق للعقارات المماثلة.
- معدلات الخصم: تعكس التقييمات السوقية الحالية عدم التأكد في مقدار التدفقات النقدية وتوقيتها.
- معدلات الإشغال المقدر على أساس ظروف السوق الحالية والمستقبلية المتوقعة بعد انتهاء أي عقد إيجار حالي.
- معدلات الرسملة على أساس الموقع الفعلي وحجم ونوعية العقارات مع الأخذ بعين الاعتبار بيانات السوق في تاريخ التقييم.

إيضاحات حول البيانات المالية

(جميع المبالغ مذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر خلاف ذلك)

5. العقارات الاستثمارية

فيما يلي الحركة في العقارات الاستثمارية خلال السنة:

كما في 31 ديسمبر	
2023	2024
70,531,000	72,709,000
2,178,000	5,385,000
72,709,000	78,094,000

الرصيد في 1 يناير

تغير في القيمة العادلة

الرصيد في 31 ديسمبر

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

تعتبر الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.ك.م استشاري الصندوق. يدير استشاري الصندوق العقارات الاستثمارية مقابل رسوم على أساس النسبة المئوية لإجمالي تحصيلات الإيجار.

يتم تأمين العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 9,145,000 دينار كويتي مقابل ذمم مرابحة دائنة والتي يتم الحصول عليها من بنك إسلامي محلي (الإيضاح رقم 8).

6. النقد والنقد المعادل

كما في 31 ديسمبر	
2023	2024
435,302	826,622
-	300,000
435,302	1,126,622

نقدية لدى البنوك

ودائع لأجل

النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية

تخضع الودائع لأجل المحتفظ بها لدى البنك الإسلامي المحلي، والتي تتمتع بفتترات استحقاق أصلية تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل، لمخاطر غير جوهرية فيما يتعلق بتغيرات القيمة. تُدرّ الودائع لأجل أرباحاً بمعدل قدره 3.5% (2023: لا شيء%) سنوياً.

إيضاحات حول البيانات المالية

(جميع المبالغ مذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر خلاف ذلك)

7. المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى

كما في 31 ديسمبر	
2023	2024
31,127	28,907
13,864	13,825
151	622,731
176,230	148,539
311,392	297,180
569,269	578,097
487,609	466,366
1,589,642	2,155,645

أتعاب الإدارة المستحقة (إيضاح 11)

أتعاب أمين ومراقب الاستثمار المستحقة (إيضاح 11)

اشتراكات محصلة مقدماً

إيجارات محصلة مقدماً

توزيعات أرباح مستحقة

ودائع قابلة للاسترداد

أخرى

إن القيمة الدفترية للمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى تقارب قيمتها العادلة.

8. أرصدة المرابحة الدائنة

تمثل أرصدة المرابحة الدائنة تسهيلات مرابحة مضمونة بقيمة 5,000,000 دينار كويتي والتي تم الحصول عليها من بنك إسلامي محلي بمعدل ربح 1,25% أعلى من سعر خصم بنك الكويت المركزي. وكما في 31 ديسمبر 2024، بلغ الرصيد غير المسدد لهذه التسهيلات 4,075,265 ديناراً كويتياً (31 ديسمبر 2023: 767,840 ديناراً كويتياً). وهذه التسهيلات مضمونة بموجب بعض العقارات الاستثمارية (الإيضاح رقم 5).

9. مساهمة مالكي الوحدات وعلاوة إصدار الوحدات وتوزيعات الأرباح

مساهمة الوحدة

يتراوح رأس مال هذا الصندوق الاستثماري المفتوح بين 2,000,000 و100,000,000 وحدة بقيمة اسمية تبلغ دينار كويتي لكل وحدة (31 ديسمبر 2023: دينار كويتي لكل وحدة). يتم إصدار هذه الوحدات واستردادها بناءً على خيار مالكي الوحدات وبأسعار تستند إلى قيمة صافي موجودات الصندوق في وقت الإصدار/الاسترداد.

كما في 31 ديسمبر	
2023	2024
54,819,351	52,508,598

المصدر والمدفوع بالكامل

علاوة إصدار الوحدات

تمثل علاوة إصدار الوحدات الفائض على القيمة الاسمية للاشتراكات وعمليات الاسترداد لوحدات الصناديق.

توزيعات الأرباح

خلال السنة، بلغت توزيعات أرباح الصندوق المعلنة 3,354,770 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 3,518,330 دينار كويتي).

إيضاحات حول البيانات المالية

(جميع المبالغ مذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر خلاف ذلك)

10. صافي قيمة الموجودات لكل وحدة

صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات (دينار كويتي)

عدد الوحدات القائمة (وحدات)

صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (دينار كويتي)

11. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

يتم اعتبار الأطراف أطرافاً ذات علاقة عندما يكون للطرف القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة تأثير هام عليه عند اتخاذ قرارات مالية وتشغيلية. وتمثل المعاملات مع مدير الصندوق وأي من شركاته التابعة أو الزميلة وأعضاء مجلس إدارة الصندوق ومدير الصندوق والأعضاء التنفيذيين وموظفي مدير الصندوق وأمين ومراقب الاستثمار ومقيمي العقارات الاستثمارية ومدقق الحسابات الخارجي للصندوق ومدقق الحسابات الخارجي لمدير الصندوق ومالكي وحدات الصندوق الرئيسيين الذين تتجاوز ملكيتهم 5% من صافي قيمة موجودات الصندوق وأي شخص له علاقة بالأطراف المذكورة أعلاه أو يسيطر عليها. يتم إجراء المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في سياق العمل الاعتيادي ووفقاً للأحكام والشروط المعتمدة من قبل الإدارة ووفق أحكام نشرة اكتتاب الصندوق.

الأرصدة المدرجة في بيان المركز المالي

أتعاب الإدارة المستحقة (إيضاح 7)

أتعاب أمين ومراقب الاستثمار المستحقة (إيضاح 7)

مبالغ مستحقة إلى مدير الصندوق (بما في ذلك المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى)

أتعاب مهنية

المعاملات المدرجة في بيان الدخل الشامل

أتعاب الإدارة

أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار

أتعاب مقيمي العقارات الاستثمارية

كما في 31 ديسمبر

2023 2024

31,127 28,907

13,864 13,825

2,053 2,708

2,000 1,250

السنة المنتهية في 31 ديسمبر

2023 2024

336,169 361,759

55,000 55,000

19,973 18,962

في تاريخ التقرير، احتفظ مدير الصندوق بعدد 1,609,858 وحدة تمثل 3.06% من وحدات الصندوق المشترك فيها (31 ديسمبر 2023: 1,609,858 وحدة تمثل 2.94% من وحدات الصندوق المشترك فيها)، وذلك وفقاً لمذكرة الطرح الخاص للصندوق التي تتطلب من مدير الصندوق الاحتفاظ بمبلغ 100,000 دينار كويتي من وحدات الصندوق المشترك فيها كحد أدنى، وألا تزيد على 95% من رأس مال الصندوق.



إيضاحات حول البيانات المالية

(جميع المبالغ مذكورة بالدينار الكويتي ما لم يذكر خلاف ذلك)

12. المصروفات التشغيلية

السنة المنتهية في 31 ديسمبر

2023 2024

173,747 134,744

74,176 123,096

41,920 46,081

540,180 327,264

120,770 119,796

452,247 408,504

1,403,040 1,159,485

تكاليف مرافق

عمولة المستشار

أتعاب مهنية

مصروفات صيانة

مصروفات أمن

أخرى



إخلاء مسؤولية

هذه الوثيقة («التقرير») هي ملكية قانونية لشركة المركز المالي الكويتي ش.م.ك.ع. «المركز» والذي يخضع لرقابة هيئة أسواق المال الكويتية وبنك الكويت المركزي. هذه الوثيقة ومحتوياتها سرية ولا يجوز توزيعها أو إعادة صياغتها أو نسخها كلياً أو جزئياً، ولا يجوز الكشف عن أي من محتوياتها دون الحصول على إذن خطي وصریح مسبق من «المركز». لم يُصرّح لأي شخص بإعطاء أي معلومات أو تقديم أي تعهد بخلاف ما ورد في هذه الوثيقة. في حال تقديم هذه المعلومات أو التعهدات، لا ينبغي الاعتماد عليها على أنها مُصرّح بها من «المركز» أو أي من شركاتها التابعة

المعلومات الواردة في هذه الوثيقة مستمدة من معلومات مختارة مشتقة من أبحاث مستقلة وتحليلات داخلية، ويُعتقد أنها دقيقة من جميع النواحي الجوهرية. لم تُحذف أي معلومات ذات صلة أو ضرورية تتعلق بالاستثمار أو المشروع لتضمينها في هذه الوثيقة. ومع ذلك، لا يُقدّم «المركز»، أو مديره أو مسؤوليه أو ممثليه أو موظفيه (المشار إليهم بـ«الطرف») أي تعهد أو ضمان، صريحاً كان أم ضمناً، فيما يتعلق بدقة أو اكتمال المواد أو المعلومات أو الآراء الواردة في هذه الوثيقة، ولا يتحمل الطرف أي مسؤولية عن أي بيانات أو آراء أو معلومات أو مسائل (صريحة كانت أم ضمنية) ناشئة عن هذه الوثيقة أو واردة فيها أو مستمدة منها، أو عن أي إغفالات فيها، أو عن أي اتصال مكتوب أو شفهي آخر يُنقل أو يُتاح لأي طرف آخر فيما يتعلق بموضوع هذه الوثيقة.

أعدت الاستراتيجية الاستثمار المقترحة والموضحة في هذه الوثيقة بناءً على افتراضات معينة قد لا تكون متضمنة بالكامل في هذه الوثيقة. يصعب التنبؤ بنتائج وأداء الاستثمار، ولا يُقدّم المركز أي تعهد أو ضمان، صريحاً كان أم ضمناً، ولن يتحمل أي مسؤولية قانونية أو غيرها فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي نتائج أو أداء أو توقعات، ولا يُعدّ بأي شيء، وارد في هذه الوثيقة، أو ينبغي الاعتماد عليه، على أنه وعد أو تعهد بشأن أي نتائج أو أداء أو أحداث مستقبلية. لتجنب أي شك، لا يمكن ضمان أو ضمان أن الاستثمار سيحقق أي عوائد. لذلك، يجب على المستثمرين المحتملين إدراك وفهم أن هذا الاستثمار ينطوي على درجة كبيرة من مخاطر خسارة رأس مالهم

البيانات الواردة في هذه الوثيقة، والتي لا تُمثل حقائق تاريخية، هي بيانات تطلعيه. لا تُمثل هذه البيانات ضماناً أو وعداً بأي أداء مستقبلي، وتنطوي على بعض المخاطر وعدم اليقين الذي يصعب التنبؤ به. لذلك، يجب على المستثمرين المحتملين إدراك أن النتائج الفعلية قد تختلف اختلافاً جوهرياً عن تلك المتوقعة في هذه البيانات التطلعيه نظراً لعوامل متعددة. جميع البيانات التطلعيه تُعبر عن الوضع الحالي فقط اعتباراً من تاريخ هذه الوثيقة. لا يلتزم «المركز» بتحديث أي تعديلات على البيانات التطلعيه لتعكس الأحداث أو الظروف أو التغييرات في التوقعات بعد تاريخ هذه الوثيقة.

المعلومات الواردة في هذه الوثيقة هي لأغراض إعلامية فقط، وليست عرضاً للشراء أو البيع، أو التماساً لأي عرض للشراء أو البيع، لأي أوراق مالية، أو لتقديم آراء أو إرشادات قانونية أو مالية أو ضريبية. على متلقي هذه الوثيقة طلب المشورة من مستشاريهم القانونيين ومستشاريهم الاستثماريين والضريبيين والماليين