

الملخص التنفيذي:

بلغ صافي قيمة الوحدة 1.463 د.ك. قبل التوزيع في ديسمبر 2025، محققاً عائداً منذ التأسيس بنسبة 199.02% والذي يتضمن عوائد رأسمالية بقيمة 463 فلس، وتوزيعات نقدية بقيمة 1527 فلس للوحدة الواحدة منذ التأسيس وحتى نهاية ديسمبر 2025.

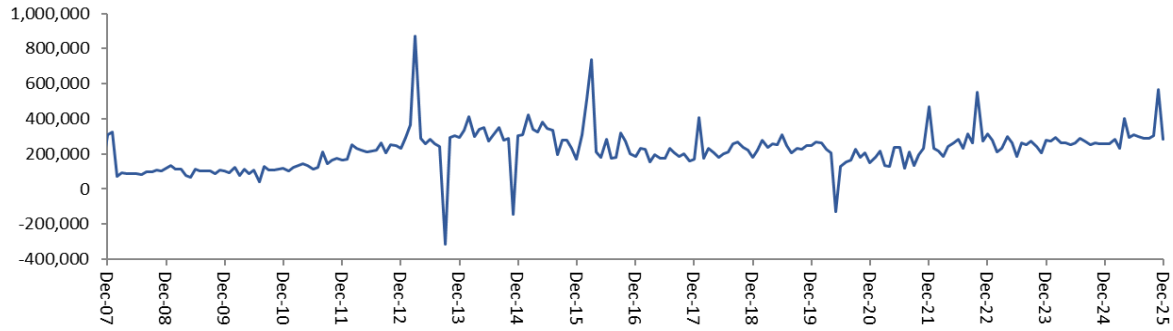
منذ بداية السنة	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أغسطس	يوليو	يونيو	مايو	أبريل	مارس	فبراير	يناير	
التوزيعات	%0.365	%0.366	%0.366	%0.366	%0.366	%0.366	%0.374	%0.375	%0.375	%0.375	%0.375	%0.375	%0.375
أرباح رأسمالية	%5.000	%2.167	%0.296	%0.021	%0.002	%-0.003	%0.015	%2.318	%0.025	%0.160	%-0.058	%-0.012	%-0.026
المجموع	%9.744	%2.532	%0.662	%0.387	%0.368	%0.363	%0.381	%2.692	%0.400	%0.535	%0.317	%0.387	%0.349

ملخص العوائد:

انخفض صافي الدخل المحقق للصندوق خلال شهر ديسمبر 2025، حيث بلغ 281,875 د.ك. (566,062 د.ك. كما في نوفمبر 2025).

281,875 د.ك.
ديسمبر 2025

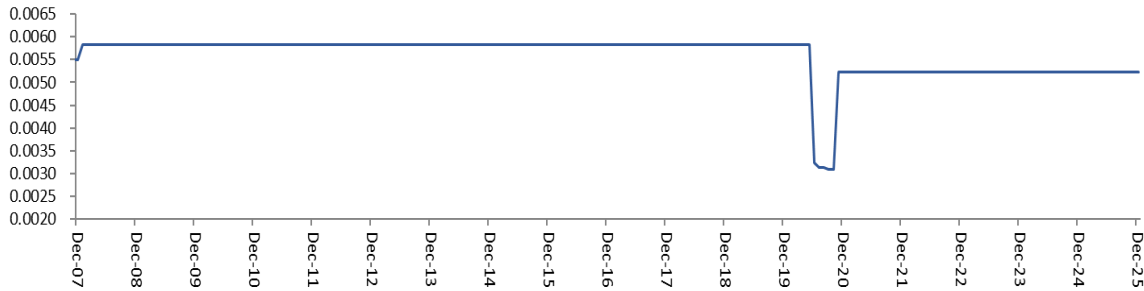
صافي الدخل المحقق (د.ك.)



بلغ التوزيع النقدي 5.225 فلس للوحدة لشهر ديسمبر 2025. وبهذا يكون إجمالي ما تم توزيعه منذ تأسيس الصندوق في يونيو 2002 وحتى نهاية ديسمبر 2025 ما مجموعه 1527 فلساً

5.225 فلس
ديسمبر 2025

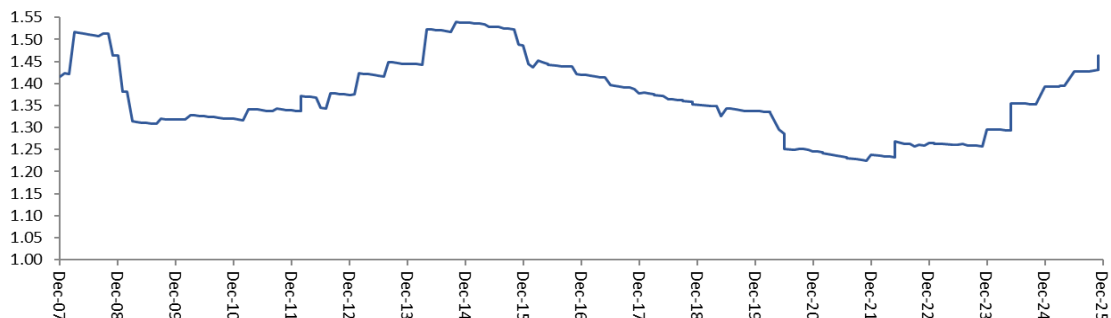
التوزيع للفترة (د.ك.)



بالإضافة إلى العوائد النقدية، حقق الصندوق أرباحاً رأسمالية بمعدل 1.463% حتى نهاية ديسمبر 2025 أي بواقع 463 فلس للوحدة، وذلك منذ تأسيس الصندوق في يونيو 2002 وحتى نهاية ديسمبر 2025.

1.463 د.ك.
ديسمبر 2025

صافي قيمة الوحدة قبل التوزيع (د.ك.)



تحليل أداء العقارات:

المحفظة العقارية	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات الشاغرة	معدل التشغيل	الدخل
نوفمبر 2025	869	59	87.93%	414,382
ديسمبر 2025	835	61	86.22%	395,067
التغيير	-3.91%	3.39%	-1.94%	-4.66%

الوحدات الاستثمارية:

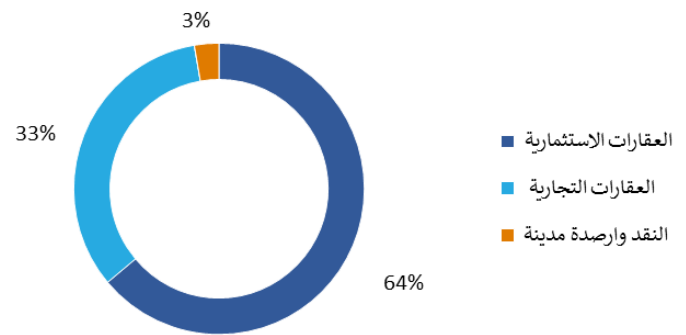
العقارات الاستثمارية	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات الشاغرة	معدل التشغيل	الدخل
نوفمبر 2025	464	37	87.47%	239,479
ديسمبر 2025	513	45	88.20%	242,630
التغيير	10.56%	21.62%	0.63%	1.32%

الوحدات التجارية/ محلات:

العقارات التجارية/ محلات	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات الشاغرة	معدل التشغيل	الدخل
نوفمبر 2025	405	22	88.6%	174,903
ديسمبر 2025	322	16	83.51%	152,437
التغيير	-20.49%	-27%	-5.71%	-12.84%

*بناءً على البيانات المالية في نهاية كل شهر.

توزيع أصول الصندوق (كما في 31 ديسمبر 2025):



تقييم عقارات الصندوق:

إجمالي قيمة العقارات كما في ديسمبر 2025 تبلغ 81,124,000 د.ك.

التقرير السنوي للهيئة الشرعية لعام 2024:

أقرت الهيئة الشرعية لصندوق المركز العقاري خلال الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، بأن أعمال الصندوق تتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية ولم يتبين للهيئة ما يخالف ذلك.

زكاة وحدات الصندوق:

أفادت الهيئة الشرعية لصندوق المركز العقاري أن الزكاة المستحقة على الوحدة والتي يدفعها حاملي الوحدات كما في 31 ديسمبر 2024 هي بقيمة 0.17 فلس للوحدة الواحدة.

التقرير المحاسبي لصندوق المركز العقاري
البيانات المالية غير مدققة
01 حتى 31 ديسمبر 2025

ملخص بيان حساب الأرباح والخسائر بالدينار الكويتي

من بداية السنة	للفترة ما بين 01 حتى 31 ديسمبر 2025	
4,936,977	392,141	إيرادات إيجارات
19,758	3,390	إيرادات أخرى
41,570	6,520	أرباح حسابات التوفير
0	0	أرباح أخرى
465,000	0	خسارة من بيع عقارات استثمارية
(20,080)	22,123	مخصص الديون المشكوك بتحصيلها
(1,109,888)	(104,896)	المصروفات التشغيلية
4,333,338	319,277	صافي الدخل قبل الأتعاب
(461,277)	(31,838)	أتعاب مدير الصندوق (10% من الدخل المحقق)
(8,267)	(765)	أتعاب التدقيق الخارجي للصندوق
(1,500)	(127)	أتعاب التدقيق الشرعي
(27,500)	(2,336)	أتعاب مراقب الإستثمار
(27,500)	(2,336)	أتعاب أمين الاستثمار
3,807,294	281,875	صافي الدخل المحقق
3,384,000	1,652,000	التغير في الأرباح الغير المحققة
0	0	أتعاب المدير عن الأرباح غير المحققة
0	51,549	مخصص
7,191,294	1,985,425	صافي الدخل

ملخص الميزانية العمومية بالدينار الكويتي

كما في 31 ديسمبر 2025	
2,033,070	النقد والتقد المعادل
81,124,000	استثمارات عقارية
241,009	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
83,398,079	إجمالي الأصول
162,660	مصروفات مستحقة
2,860,544	أرصدة دائنة
120,721	اكتتابات مدفوعة مقدماً
117,872	إيجارات مدفوعة مقدماً
31,838	مخصص مصروفات واتعاب
3,293,635	إجمالي المطلوبات
54,760,293	رأس المال
9,735,703	فائض اشتراكات وحدات
15,608,448	أرباح مرحلة
80,104,444	إجمالي حقوق المساهمين
83,398,079	إجمالي الخصوم وحقوق المساهمين

ملخص عوائد الصندوق

للفترة ما بين 01 حتى 31 ديسمبر 2025	
0.00523	التوزيع للوحدة الواحدة بالدينار الكويتي
286,123	إجمالي التوزيع بالدينار الكويتي
1.46281985	صافي قيمة الوحدة

تنويه: تم إعداد هذا التقرير وإصداره من قبل شركة المركز المالي الكويتي ش.م.ك.ع. (المركز) الخاضعة لرقابة هيئة أسواق المال في دولة الكويت وبنيك الكويت المركزي، كما يُعد هذا التقرير مملوكاً للمركز إن محتويات هذا التقرير تعتبر سرية ولا يجوز توزيعها أو نشرها أو إعادة نسخها كلياً أو جزئياً أو الإصحاح عنها لأي شخص أو كيان دون الحصول على موافقة خطية من المركز. إن الهدف من إصدار هذا التقرير هو تزويدك بعرض نشر معلومات عامة فحسب، ولا ينبغي تفسيره بصفتك عريضاً أو طلب عرض للاشتراك في أو بيع وحدات الصندوق، في أي نطاق قانوني لا يكون مسموح فيه تناول وحدات الصندوق. لا توجد أي ضمانات مريحة أو ضمنية مقفمة في هذا التقرير فيما يخص نتائج أداء الاستثمار، وإن تحمل (المركز) أي مسؤولية قانونية أو غيرها فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي نتائج أو أداء، ولا يجوز تفسير المعلومات الواردة في هذا التقرير على سبيل الرأي أو التوجيه القانوني أو المالي أو رأي خاص بالضرائب. وعلى المستفيدين من هذا التقرير أخذ مساهميتهم القانونيين ومستشاري الاستثمار والمراقبين الماليين. كما أن الأداء السابق ليس بالضرورة مؤشراً ولا يبين بالضرورة عن الأداء المستقبلي. يجب على المستثمرين المحتملين تقييم مدى ملائمة الاستثمارات بعناية ويجب عليهم الاستشارة من مستشاريهم الماليين والقانونيين والبرهانيين ومراجعي الحسابات وغيرهم من المستشارين المتخصصين في اتخاذ قرارات الاستثمار وتحديد أنسب الفرص المعروضة في هذا التقرير قبل الاستثمار فيها. كما يجب أن يبي المستثمرون بأن الدخل المتحصل من هذه الاستثمارات، إن وجد، قد يكون متذبذباً وأن سعر أو قيمة وحدات الصندوق قد ترتفع أو تنخفض، ولا يمكن التنبؤ بالعوائد أو توزيعات الأرباح أو ضمانها، وعليه، فقد يسرد المستثمرون أقل من أصل ما استثمروه. وعلاوة على ذلك، ينبغي أن يكون المستثمرون على علم، حينما ينطبق ذلك، بأن تقلبات الأسعار في صرف العملات الأجنبية يمكن أن تؤدي إلى تأثير سلبي على قيمة أو سعر أو دخل وحدات الصندوق. يجب على المستثمرين الاعتماد على الفحص والتحليل الخاص بهم للصندوق بما في ذلك العزائم والمخاطر المتعلقة به. لا تشكل المعلومات الواردة في هذه الوثيقة أية مشورة مهنية. كما أن الاستثمار في الصناديق قد لا يكون مناسباً لجميع المستثمرين وعلى المستثمرين المحتملين استشارة مستشاريهم المتخصصين على مدى ملائمة الاستثمارات لهم والموافق القانونية والبرهانية والاقتصادية للاستثمار في الصندوق. وفي جميع الأحوال، يجب على المستثمر المحتمل ممن يرغب في الاستثمار في الصندوق مراجعة النظام الأساسي للصندوق والذي يصف الأهداف الاستثمارية والعمليات والرسوم والنفقات ومخاطر الاستثمار وكيفية النشر عن أداء الصندوق للمستثمرين. يمكن الاطلاع على النظام الأساسي للصندوق عبر موقعنا الإلكتروني. وبناء على طلب موجه لمدير الصندوق، يمكن للمستثمرين الحاليين في الصندوق والمستثمرين المحتملين الحصول على الاستثمار في الصندوق بناء على القوانين والعمليات الرقابية المطلقة عليهم، الحصول على التقارير المالية للصندوق. لمزيد من المعلومات عن هذا الصندوق، بما في ذلك دون الحصر، أهداف وسياسات الاستثمار والرسوم والنفقات والمخاطر وغيرها من المسائل ذات الأهمية للمستثمرين المحتملين، يرجى الاتصال بشركة المركز المالي الكويتي ش.م.ك.ع. على رقم الهاتف 2224 8000 +965 2224 8000 أو البريد الإلكتروني info@markaz.com أو الاطلاع على صفحة الصندوق في الموقع الإلكتروني.