

KRH  العقارية
AL AQARIA

الشركة الكويتية العقارية القابضة

التقرير السنوي
2025



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



حضرة صاحب السمو الشيخ / مشعل الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ / صباح خالد الحمد الصباح
ولي العهد

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك (عامة)

برج الخرافي- القبلة – شارع أسامة بن منقذ

ص.ب: 26371 الصفاة 13124 الكويت

تلفون: 22323232 - فاكس: 22323233

الموقع الالكتروني: www.alaqaria.com

الصفحة	المحتويات
	/1 نظرة عامة
6	أعضاء مجلس الإدارة
7	أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
8-11	كلمة الرئيس
	/2 حوكمة الشركات
13-31	تقرير الحوكمة
32 - 33	إقرار عضو مجلس إدارة - مستقل
34	إقرار وتعهد سلامة ونزاهة البيانات المالية
35	تقرير لجنة التدقيق
36	تقرير التعاملات مع أطراف ذات صلة
37 - 38	تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
	/3 البيانات المالية
4-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمعة
7	بيان المركز المالي المجمعة
9-8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
10	بيان التدفقات النقدية المجمعة
41-11	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

نظرة عامة

المحتويات

6	أعضاء مجلس الإدارة
8 -11	كلمة رئيس مجلس الإدارة
35	تقرير لجنة التدقيق الداخلي
37 - 38	تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة – غير تنفيذي	السيد/ محمد بـراك المطير
نائب رئيس مجلس الإدارة – غير تنفيذي	السيد/ ناجي عبدالله العبدالهادي
عضو مجلس الإدارة – مستقل	السيد/ سعود عبدالعزيز المنصور
عضو مجلس الإدارة – تنفيذي	السيد/ طارق إبراهيم المنصور
عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي	السيد/ ضاري عبدالعزيز النصار
عضو مجلس الإدارة – مستقل	السيد/ عبدالله محمد المطير
عضو مجلس الإدارة – غير تنفيذي	السيد/ ناصر ابراهيم ناصر بورسلي

أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

رئيس هيئة الرقابة الشرعية

عضو هيئة الرقابة الشرعية

عضو هيئة الرقابة الشرعية

أ.د/عبدالعزیز خلیفة القصار

أ.د/ عصام خلف العزیز

أ.د/ علی إبراهيم الراشد



تقرير مجلس الإدارة

الشركة الكويتية العقارية القابضة

عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

السادة المساهمين الكرام... السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة يسرني أن أرحب بكم في إجتماع الجمعية العمومية العادية للشركة الكويتية العقارية القابضة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 " لمناقشة التقرير السنوي وتقرير مراقبي الحسابات وتقرير الحوكمة والرقابة الداخلية وهيئة الرقابة الشرعية.

ويسعدني أن أستعرض معكم مسيرة التقدم والنجاح الذي حققتها الشركة في العام الماضي علي صعيد عملية إعادة الهيكلة الشاملة للديون والإلتزامات والتي تعتبر أكبر هيكلة تشهدها الشركة وحققت فيها نجاحاً كبيراً ، فضلاً عن تحقيق الشركة لعوائد إيجابية نتاج عمليات التسوية التي تمت والتي توجت بها مجهودات مضيئة طيلة العام الماضي 2025 ، مع جهود موازية حافظت فيها الشركة على وتيرة أداء إيجابية رغم التحديات .

وقد تمكنت الشركة الكويتية العقارية القابضة من عبور مرحلة مهمة من مسيرتها بتماسك وإستقرار وثبات حيث واصلت وسط أمواج متلاطمة ومتغيرات كبيرة وجسيمة إقتصادياً وسياسياً على النطاق الإقليمي والعالمي من إستمرار المحافظة على أصولها وهيكله القطاعات والأنشطة التشغيلية ، وتم العبور بنجاح من عواصف التحديات ونؤمن بأن مستقبل الشركة جيد ونمضي بخطوات تتسق مع الأهداف الإستراتيجية طويلة الأجل .

لقد أثبتت الخطوات التي إتخذتها الشركة من عمليات إعادة هيكلة جميع الأنشطة وإعادة ترتيب وتبويب الإستثمارات في الأسواق الخليجية والإقليمية والعالمية أن الشركة في الطريق الصحيح وحالياً أصبحت أكثر مرونة وقوة وقدرة على تحمل التحديات والتداعيات وأنها في المسار الصحيح على طريق ترسيخ القوة المالية المستدامة.

أداء السوق العقاري :

لقد شهد السوق العقاري الكويتي في عام 2025 أداءً إستثنائياً، مسجلاً أعلى مبيعات في تاريخه تجاوزت 4.4 إلى 4.5 مليار دينار كويتي .

إتسم العام بنمو ملحوظ في قطاع الإستثمار والتجاري، بينما إستمر تباطؤ السكن الخاص منذ 2024، مع تحركات سعرية مدفوعة بعوامل هيكلية وقانون التمويل العقاري الجديد.



ومن أبرز ملامح أداء السوق العقاري 2025 ، فقد بلغ حجم التداولات إلى مستويات قياسية بقيمة 4.4 مليار دينار، مما يعكس نشاطاً قوياً رغم التحديات.

أما عن أداء القطاعات فقد شهد قطاع السكن الخاص إستمراراً في إنخفاض النشاط والصفقات، وهو إتجاه بدأ نهاية 2022 وتواصل خلال 2024 و2025.

أما القطاع الإستثماري والتجاري فقد حقق أداءً إيجابياً وملحوظاً، حيث سجلت شركات عقارية مثل "عقارات الكويت" أرباحاً بنمو بلغت 15 مليون دينار في 2025 بنسبة نمو 12.4%.

وعلى صعيد العوائد العقارية تراوحت عوائد العقار الإستثماري بين 5.90% و 9.00% وفق بيانات النصف الأول من 2025.

وبالنسبة للتشريعات والتمويل، فقد أثر مشروع قانون التمويل العقاري الجديد لعام 2025 بشكل كبير في تسهيل تملك السكن وإعادة تشكيل سوق التمويل.

وتشير التوقعات والتقديرات إلى نمو مستمر في سوق العقارات الكويتي، مع توقعات بوصول قيمته إلى 17.21 مليار دولار بحلول 2034 .

وإجمالاً فقد أظهر السوق توازناً جديداً بين تراجع طلب السكن الخاص، وتنامي الإستثمار في القطاعات الأخرى، بدعم من إستراتيجيات طويلة الأجل للشركات العقارية.

أداء السوق المالي:

لقد أنهت بورصة الكويت العام 2025 على أداء قوياً على كل المستويات حيث إرتفعت القيمة الرأسمالية بنسبة 22% لتصل إلى 53.2 مليار دينار كويتي بزيادة 9.6 مليار دينار مدعومة بإرتفاع سيولة السوق بنسبة 79.2% لتصل إلى 26.5 مليار دينار الأعلى منذ أزمة كورونا ، حيث حقق المؤشر العام إرتفاعاً بنحو 1545.1 نقطة بنسبة 21% مقارنة مع 2024 .

ونجحت المؤشرات الرئيسية لبورصة الكويت في تحقيق مكاسب للعام الثاني على التوالي، فضلاً عن تسجيلها على مدار العام مستويات قياسية.

وقد جاء أعلى نسب النمو خلال العام الحالي من نصيب مؤشر السوق الرئيسي 50 بنحو 27.65% إلى 8688.8 نقطة، رابحاً 1882.1 نقطة عن مستواه في ختام عام 2024 .

وفي المركز الثاني من حيث معدل النمو جاء مؤشر السوق الأول بنسبة 21.17% أو 1659.6 نقطة ليصل في ختام تعاملات اليوم إلى مستوى 9498.31 نقطة.

وحل ثالثاً مؤشر السوق العام الذي وصل في ختام تعاملات العام إلى النقطة 8907.6، رابحاً 1545.1 نقطة، بزيادة سنوية نسبتها 20.99%.

كما صعد مؤشر السوق الرئيسي بنحو 20.20% بما يُعادل 1395.1 نقطة مُنهياً تعاملات العام عند مستوى 8302.39 نقطة .

وعلى مستوى أداء قطاعات بورصة الكويت البالغ عددها ثلاثة عشر قطاعاً، فقد ارتفع 9 قطاعات في مقدمتها العقار بـ 49.97%، بدعم تبني سياسات تشريعية داعمة بينها صدور مرسوم بتعديل قواعد تملك غير الكويتيين للعقار، وترقب صدور قانون التمويل العقاري.

في المقابل تراجعت 4 قطاعات وهي : المواد الأساسية بنحو 8.51%، ويليها التكنولوجيا بـ 8.39%، ثم التأمين والمنافع بنسبة 5.22% و 1.32% على التوالي.

أفاق النمو في منطقة الخليج :

بالرغم من التحديات فإن آفاق دول مجلس التعاون الخليجي ما تزال قوية مع محافظة النمو في أسواق المنطقة على وتيرة متماسكة ومستقرة بالرغم التحديات الجيوسياسية وذلك بإجماع من صندوق النقد الدولي وكبرى البنوك الإستثمارية العالمية بعد أن أثبتت الأزمة الأخيرة محورية منطقة الخليج وأهمية قطاع الطاقة كمحرك أساسي للإقتصاد العالمي كما تبقى قدرت منطقة الخليج أيضاً أعلى في المحافظة على الإستقرار المالي إنطلاقاً من التأكيدات التي أثبتتها الأزمة الأخيرة بأن الطاقة هي المحرك الأساسي للإقتصادات العالمية ونموها.

كما تبدو آفاق العام 2026 رغم بدايتها الصعبة ، مليئة ببعض النقاط الإيجابية التي تدعونا للتفاؤل ومزيد من العمل والبناء رغم التحديات حيث أن الرغبة العالمية هي العمل والإنتاج والمحافظة على الأداء الإقتصادي ومن المتوقع أن يسجل نمو إقتصادات دول مجلس التعاون الخليجي في العام 2026 أداء أفضل من مناطق أخرى عديدة .

الأداء المالي للشركة :

- بلغ إجمالي الدخل للشركة في العام الماضي 2025 إيرادات في تاريخها بنسبة نمو 2,750% بواقع 4,287,337 مليون دينار.
- وبلغت صافي الأرباح للعام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2025 نحو 1,809,062 دينار كويتي مقارنة مع (1,281,484) دينار كويتي بزيادة قيمتها 3,093,546 دينار كويتي وبنسبة نمو بلغت 241.17%.
- وسجلت صافي حقوق المساهمين للعام الماضي 3,712,871 دينار كويتي مقارنة مع 3,047,429 دينار كويتي بزيادة قيمتها 665,442 دينار كويتي وبنسبة نمو 21.84%.
- وبلغت إجمالي الموجودات للعام الماضي 9,698,439 بإنخفاض قيمته (4,829,038) بنسبة إنخفاض (33.24%) .

الأخوة المساهمون الكرام:

نعاهدكم على مواصلة بذل أقصى الجهود لإستمرار تحقيق أداء جيد ومتوازن بمخاطر مقبولة وإذ ننظر بتفاؤل ممزوج بالثقة على قدرة الشركة المستقبلية لتحقيق تطلعات المساهمين وأصحاب المصلحة والمحافظة على إستقرار الشركة ومتانة مركزها المالي والدخول إلى مرحلة الإستدامة والإستقرار خلال السنوات المقبلة .

في الختام

نسأل الله العلي القدير أن يحفظ وطننا الغالي الكويت من كل مكروه وأن يديم عليه نعمة الأمن والأمان في ظل القيادة الحكيمة لحضرة صاحب السمو أمير البلاد الشيخ / مشعل الأحمد الجابر الصباح حفظه الله ورعاه ، وسمو ولي عهده الأمين الشيخ / صباح خالد الحمد الصباح حفظه الله.

وأتقدم بالشكر إلى مساهمينا الكرام على الثقة التي أولوها لمجلس الإدارة وعلى ما يوفره من دعم مستمر وبدورنا نجدد العهد بإستمرار مضاعفة جهودنا للحفاظ على مكتسبات ومقدرات الشركة الكويتية العقارية القابضة.

ولا يفوتني أن أتقدم لإخواني أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان المنبثقة على جهودهم وعطائهم ودعمهم للشركة ، كما يسجل مجلس الإدارة خالص التقدير لأصحاب الفضيلة أعضاء هيئة الرقابة الشرعية والجهاز التنفيذي وكافة موظفي الشركة الذين لم يدخروا جهداً في العمل المخلص لتحقيق أهداف الشركة.

كما أتقدم بالشكر إلى كافة الجهات الرقابية على جهودهم الدؤوبة والتعاون المستمر في دعم وتطوير الإقتصاد الكويتي وتسهيل أعمال القطاع الخاص.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،



ناجي عبدالله العبدالهادي

نائب رئيس مجلس الإدارة



حوكمة الشركات

/ تقرير الحوكمة

تقرير الحوكمة

إقرار عضو مجلس إدارة - مستقل

إقرار وتعمد سلامة ونزاهة البيانات المالية

تقرير التعاملات مع أطراف ذات صلة

تقرير لجنة التدقيق

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

تقرير الحوكمة لعام 2025

المحتويات

- القاعدة الأولى :** بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة
- القاعدة الثانية :** التحديد السليم للمهام والمسؤوليات
- القاعدة الثالثة :** إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
- القاعدة الرابعة :** ضمان ونزاهة التقارير المالية
- القاعدة الخامسة :** وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية
- القاعدة السادسة :** تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية
- القاعدة السابعة :** الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب
- القاعدة الثامنة :** إحترام حقوق المساهمين
- القاعدة التاسعة :** إدراك دور أصحاب المصالح
- القاعدة العاشرة :** تعزيز وتحسين الأداء
- القاعدة الحادية عشر :** التركيز على أهمية المسؤولية الإجتماعية

تقرير حوكمة الشركات للشركة الكويتية العقارية القابضة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

تمهيد :

إلتزاماً من الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ع (قابضة) بما نصت عليه تعليمات هيئة أسواق المال بشأن ضوابط الحوكمة ومعايير الإنضباط المؤسسي الصادر عن هيئة أسواق المال تقوم الشركة بشكل سنوي بإصدار تقرير الحوكمة الذي يعكس حرص الشركة الشديد على التطبيق الأمثل والسليم لقواعد الحوكمة، ويظهر بجلاء تضافر الجهود المشتركة المبذولة من قبل مجلس إدارة الشركة وإدارتها التنفيذية في سبيل ذلك.

يعتبر مجلس إدارة الشركة وجود نظام محكم للحوكمة من الركائز الأساسية لإزدهار الشركة الكويتية العقارية القابضة ونموها على المدى البعيد ، حيث يلتزم المجلس بتعزيز القيمة التي تنعكس على المساهمين بشكل مباشر ومستمر ، مع الأخذ بعين الإعتبار مصالح كافة الأطراف المعنية من مساهمين وموظفين وموردين وعملاء وشركاء العمل ، وكذلك المجتمعات التي تعمل فيها الشركة.

يمثل المساهمون أعلى مستويات الحوكمة، ويحدد النظام الأساسي للشركة الإطار الذي يجب أن تعمل من خلاله الشركة الكويتية العقارية القابضة بإعتبارها شركة مساهمة عامة، حيث يأخذ إطار الحوكمة في الشركة بعين الإعتبار تطبيق المبادئ المتبعة والمعايير المحددة من قبل كل من : هيئة أسواق المال و بورصة الكويت و وزارة التجارة والصناعة ، و ذلك من أجل وضع سياسة الشركة ومتطلباتها وتطلعاتها.

تطبيق الحوكمة في الشركة الكويتية العقارية القابضة:

يعتبر مجلس الإدارة مكلفاً ومسؤولاً أمام مساهمي الشركة عن ضمان تماشي أهداف الشركة مع توقعات المساهمين وطموحاتهم ، كما أنه مكلفٌ بضمان فعالية أعمال إدارة الشركة ، مع التركيز على أن تتفق أهداف الشركة مع المتطلبات التشريعية وقواعد السلوك المهني المحددة من قبل هيئة أسواق المال.

تمثلت الخطوة الأولى على صعيد تطبيق نظام فعال لحوكمة الشركات من خلال رسم ملامح إطار الحوكمة وتطويره ، كي يمثل آليةً فعالةً تسهم بكفاءة عالية في إتمام هذا التطبيق الأمثل لإطار الحوكمة ، وفي سياق الجهود الرقابية الدؤوبة لقياس مدى فعالية تطبيق نظام حوكمة الشركة ، يقوم مجلس الإدارة بإجراء مراجعة دورية لإطار الحوكمة، وإجراء التعديلات اللازمة لعناصره (حيثما دعت الحاجة) ، وذلك لضمان توافقه مع الضوابط التنظيمية وبيئة الأعمال المتغيرة.

تقرير حوكمة الشركات

القاعدة الأولى

بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

1- نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة ، وذلك على النحو التالي:

تاريخ الانتخاب/ تعيين أمين السر	الموهل العلمي والخبرة العملية	تصنيف العضو	إسم العضو
2025/5/19	حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال من من جامعة سان ديغو – الولايات المتحدة الأمريكية - سنة 1994 ، لديه أكثر من 29 عاماً من الخبرة في العمل في القطاع المالي و الإستثماري والإقتصادي ، هو رئيس مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة منذ عام 2004 .	غير تنفيذي	محمد براك المطير
2025/5/19	حاصل على بكالوريوس في الهندسة من جامعة Greensboro - الولايات المتحدة الأمريكية - سنة 1984 ، لديه أكثر من 41 عاماً من الخبرة في العمل في قطاع الإستشارات الهندسية، وهو عضو في مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة.	غير تنفيذي	ناجي عبدالله العبدالهادي
2025/5/19	حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال والتمويل جامعة كاليفورنيا - الولايات المتحدة الأمريكية - سنة 2000 ، لديه أكثر من 24 عاماً من الخبرة في العمل في قطاع المالي و الإستثماري ، هو عضواً في مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة.	مستقل	سعود عبدالعزيز المنصور
2025/5/19	حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال من جامعة سان ديغو – الولايات المتحدة الأمريكية - سنة 1997 ، لديه أكثر من 24 عاماً من الخبرة في العمل في قطاع المالي و الإستثماري والإقتصادي ، هو عضواً في مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة منذ عام 2019 ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي للشركة الكويتية العقارية القابضة.	تنفيذي	طارق إبراهيم المنصور
2025/5/19	حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال من جامعة واشنطن الشرقية - سنة 1996 م ، لديه أكثر من 24 عاماً من الخبرة في العمل المالي و الإستثماري والإقتصادي ، هو عضواً في مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة.	مستقل	عبدالله محمد المطير
2025/5/19	حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال مع التركيز على الإدارة العامة من جامعة سانر ناردينو من ولاية كاليفورنيا الولايات المتحدة الأمريكية. لديه أكثر من 23 عاماً من الخبرة المهنية في المجال المالي والمصرفي ، و هو عضواً في مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة.	غير تنفيذي	ناصر إبراهيم بورسلي
2025/5/19	حاصل على بكالوريوس في الإدارة المالية والمصرفية (التمويل) - المملكة الأردنية الهاشمية ، سنة 2008 لديه أكثر من 17 عاماً من الخبرة في العمل المالي والإستثماري والإقتصادي ، هو عضواً في مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة.	غير تنفيذي	ضاري عبدالعزيز النصار
2025/5/19	حاصل على بكالوريوس تجارة - قسم المحاسبة - جمهورية مصر العربية - شهر مايو سنة 2004 ، لديه أكثر من 22 عاماً من الخبرة في العمل الإداري والخدماتي والتسويقي.	أمين سر مجلس الإدارة	عبدالله صلاح عبدالقوي الظاهري

خروج السيد/ فراس يوسف الشاهين الغانم و تعيين السيد/ ناصر ابراهيم ناصر بورسلي بدلاً عنه كعضو مجلس الإدارة بتاريخ 2025/05/19.

خروج السيد/ سالم عبدالرزاق المنصوري - و تعيين السيد/ عبدالله صلاح عبدالقوي الظاهري بدلاً عنه كأمين سر مجلس الإدارة بتاريخ 2025/05/19.

2- نبذة عن إجتماعات مجلس إدارة الشركة وذلك خلال العام 2025 من خلال البيان التالي:

اسم العضو	اجتماع رقم (2025/1)	اجتماع رقم (2025/2)	اجتماع رقم (2025/3)	اجتماع رقم (2025/4)	اجتماع رقم (2025/5)	اجتماع رقم (2025/6)	اجتماع رقم (2025/7)	اجتماع رقم (2025/8)	اجتماع رقم (2025/9)	اجتماع رقم (2025/10)	اجتماع رقم (2025/11)
	بتاريخ 2025/3/27	بتاريخ 2025/4/3	بتاريخ 2025/5/8	بتاريخ 2025/5/19	بتاريخ 2025/5/21	بتاريخ 2025/6/22	بتاريخ 2025/8/13	بتاريخ 2025/9/14	بتاريخ 2025/10/15	بتاريخ 2025/11/11	بتاريخ 2025/11/30
محمد براك المطير رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
ناجي عبدالله العبدالهادي نائب رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
سعود عبدالعزيز المنصور مجلس الإدارة - مستقل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
طارق ابراهيم المنصور عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
عبدالله محمد المطير عضو مجلس الإدارة - مستقل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
فراس الشاهين يوسف الغانم عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
خروج السيد/ فراس يوسف الشاهين الغانم و تعيين السيد/ ناصر ابراهيم ناصر بورسلي بدلاً عنه كعضو مجلس الإدارة بتاريخ 2025/05/19.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
ناصر ابراهيم بورسلي عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
ضاري عبدالعزيز النصار عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

3- موجز عن كيفية تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر إجتماعات مجلس الإدارة.

قام أمين سر مجلس الإدارة بإعداد سجل خاص لمحاضر إجتماعات مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة وسجلات خاصة لمحاضر لجنتي المخاطر والتدقيق والترشيحات والمكافآت. يحتوي كل سجل على معلومات جدول أعمال كل إجتماع وتاريخه ومقر الإنعقاد وتوقيت بداية ونهاية الإجتماع ، وكل إجتماع يحتفظ برقم مسلسل حسب السنة، كذلك تم إعداد ملفات خاصة تحفظ فيها محاضر الإجتماعات وما يتم فيها من مناقشات ومداولات ويتم تزويد أعضاء المجلس بجدول الأعمال معزراً بالوثائق المرتبطة به . وذلك قبل وقت كاف يسمح للأعضاء بدراسة بنود جدول الأعمال. ويتم توقيع محاضر الإجتماع من كل الحاضرين ، والإجتماعات التي تتم بالتمرير يتم توقيع محاضرها من جميع الأعضاء ، و يعمل أمين السر على حسن التنسيق وتوزيع المعلومات فيما يخص الأعضاء وبين أصحاب المصالح الآخرين .

القاعدة الثانية

التحديد السليم للمسؤوليات والمهام

4- نبذة عن كيفية قيام الشركة بتحديد سياسة مهام ، ومسؤوليات، وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكذلك السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية.

لدى الشركة سياسات ولوائح معتمدة من مجلس الإدارة ومحدثة طبقاً لآخر التعديلات على قوانين وتعليمات الجهات الرقابية في الدولة ، تتسم السياسات واللوائح بالشفافية والوضوح مما يسهل عملية اتخاذ القرار وتحقيق مبادئ الحوكمة الرشيدة والفصل في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وتحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية وإجراءات اتخاذ القرار .

يتم التأكد وبصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها بالشركة والشركات التابعة لها، والتأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر وطرحها بشفافية مع أصحاب المصالح والأطراف ذات الصلة بالشركة . إن رئيس مجلس الإدارة هو المسؤول عن حسن سير عمل مجلس الإدارة بطريقة مناسبة وفعالة والتأكد من حصول أعضاء المجلس والأعضاء المستقلين على المعلومات الكاملة والصحيحة في الوقت المناسب من أجل اتخاذ القرار الاستثماري المناسب .

كما أن الإدارة التنفيذية مسئولة عن توفير المعلومات والبيانات بشكل كامل ودقيق وفي الوقت المناسب لجميع أعضاء مجلس الإدارة بوجه عام ولأعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين والمستقلين بوجه خاص، وذلك من حال وضع آلية فعالة تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على كافة المعلومات والبيانات الأساسية التي تمكنهم من الإطلاع والقيام بواجباتهم ومهامهم بكفاءة وفاعلية.

وفيما يلي أبرز المهام والمسؤوليات المنوطة بمجلس إدارة الشركة :

- اعتماد الأهداف والإستراتيجيات والخطط والسياسات الرئيسية للشركة.
- اعتماد الميزانيات التقديرية السنوية والبيانات المالية ربع السنوية والسنوية.
- ضمان التزام إدارات الشركة بالسياسات والإجراءات.
- ضمان دقة وصحة البيانات المطلوبة للإفصاح.
- إنشاء قنوات اتصال فعالة لتمكين المساهمين من الوصول إلى المعلومات الدورية والمتواصلة حول أنشطة الشركة وأي تطورات أساسية أخرى تتعلق بها.
- هيكلة نظام حوكمة الشركات والإشراف عليه ومتابعته بشكل عام.
- مراقبة أداء كل من أعضاء المجلس واللجان والإدارة التنفيذية باستخدام مؤشرات الأداء الرئيسية.
- إعداد التقرير السنوي لتقديمه إلى الجمعية العمومية، وتشكيل اللجان المتخصصة وفق متطلبات الجهات التنظيمية وتحديد المسؤوليات والحقوق والإلتزامات. تحديد الصلاحيات المعطاة للإدارة التنفيذية وعملية إتخاذ القرارات.
- متابعة أداء أعضاء الإدارة التنفيذية والتأكد من إنجازهم لجميع المهام الموكلة لهم.
- تحديد سياسة تنظيم العالقة مع أصحاب المصالح بهدف حماية حقوقهم.
- إعداد آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذات الصلة لتلافي تعارض المصالح.

5- إنجازات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2025.

حرص مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة على متابعة تنفيذ الخطط والأهداف الإستراتيجية التي وضعها، والتواصل الدائم مع الإدارة التنفيذية من أجل تحقيق تلك الإستراتيجيات، كما قد أولى مجلس الإدارة أهمية كبيرة لمعايير حوكمة الشركات، ولم يكن ذلك فقط لتنفيذ الإجراءات المطلوبة منه ولكن أيضاً رغبة في جعل تلك المعايير أسلوب عمل وإستراتيجية داخل الشركة، وخلال العام الماضي برزت عدة إنجازات قام بها المجلس في تلك المجالات نورد نبذة عن أهمها كما يلي:

عقد مجلس الإدارة (11) إجتماعات ناقش خلالها (43) بنداً وقرارات بالتمرير (2) وأصدر فيها القرار والتوصيات المناسبة.

- اعتماد البيانات المالية للسنة المنتهية 2025/12/31.
- اعتماد تقرير الحوكمة عن السنة المالية 2025.
- اعتماد محاضر إجتماعات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة وقرارات بالتمرير.
- إتخاذ القرارات اللازمة للتخارج من بعض الإستثمارات.
- المتابعة الحثيثة لتنفيذ خطة إعادة ديون الشركة وتوفير السيولة اللازمة حسب خطة التدفقات النقدية.
- مراجعة تقارير التدقيق الداخلي والشرعي وإدارة المخاطر المقدمة خلال السنة.
- متابعة اختبارات خطة الطوارئ وخطة استمرارية الاعمال لعام 2025.

6- نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل مجلس الإدارة للجان متخصصة تتمتع بالإستقلالية.

في سياق أداء مجلس الإدارة لمهامه وواجباته، فقد قام المجلس بتشكيل لجان مختصة عنه لمساعدته في أداء المهام والمسؤوليات الرئيسية الموكلة له، ويعتمد لوائح تلك اللجان بحيث توضح مدة اللجنة وصلاحياتها ومهامها وحقوقها ومسؤولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها، ويتم تشكيل هذه اللجان بناء على قرار يصدر عن مجلس الإدارة يتضمن تسمية الأعضاء وتسمية رئيس اللجنة وتحديد تاريخ بدء عمل اللجنة.

اسم اللجنة :
لجنة إدارة المخاطر

تهدف اللجنة إلى مساندة المجلس الإدارة في القيام بمسؤولياته الخاصة بالتحقق من مدى الإلتزام بالمعايير والتطبيق الفعال لسياسات الشركة المختلفة وتحديد نقاط الضعف والعمل على إتخاذ الإجراءات التصحيحية بشأنها. وكذلك من خلال تحليل طبيعة وحجم المخاطر التي تواجه أنشطة الشركة للحد منها قدر المستطاع وضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية فضلاً عن التأكد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة و العمل على إدارة المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة ووضع الضوابط اللازمة للعمل على الحد منها وتحديد المخاطر المحتملة لدى الشركة والنسب المقبولة منها مقابل المنافع المتوقعة ورفع التوصيات الخاصة بذلك إلى مجلس الإدارة .

مهام وانجازات اللجنة خلال العام:

- خلال العام 2025 عقدت اللجنة (8) إجتماعات ناقشت من خلالها (21) بند وأصدرت فيها القرارات والتوصيات المناسبة.
- مراجعة تقارير مسؤول المخاطر الخاصة بمتابعة الخطط الموضوعة لتفادي أو تقليل أو نقل أو قبول المخاطر ومتابعة تنفيذها ورفع التوصيات والمقترحات بشأنها لمجلس الإدارة.
- مراجعة نتائج تقييم المخاطر والتوصية لمجلس الإدارة بحدود المخاطر المقبولة في الشركة للإعتماد.
- مراجعة وإعتماد خطة المخاطر للشركة لعام 2025.
- التأكد من إلتزام الشركة بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.
- مساعدة مجلس الإدارة في تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول لدى الشركة وتقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة والتي قد تتعرض لها الشركة.
- تقييم أداء لجنة المخاطر لعام 2025.
- القيام بمسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.
- مراجعة الملاحظات التي تثيرها لجنة التدقيق والمخاطر والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر بالشركة.

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:

شكلت لجنة المخاطر بتاريخ 19 مايو 2025 ومدتها 3 سنوات .

أعضاء لجنة المخاطر ومدتها ثلاث سنوات	
السيد/ سعود عبدالعزيز المنصور	- رئيس اللجنة - مستقل
السيد/ عبدالله محمد المطير	- عضو - مستقل
السيد/ ضاري عبدالعزيز النصار	- عضو - غير تنفيذي

اسم اللجنة:

لجنة التدقيق

تهدف لجنة التدقيق إلى مساعدة مجلس الإدارة في أداء إلتزاماته فيما يتعلق الإشراف على جودة وسلامة الممارسات المحاسبية والتدقيق والرقابة الداخلية و الشرعية و التقارير المالية والإطار العام للحوكمة الخاص بالشركة و المتابعة الفورية للتعليمات وتعاميم وقرارات هيئة أسواق المال ، بالإضافة إلى علاقة الشركة مع المدققين الخارجيين والتأكد من إستقلاليتهم وحياديتهم .

مهام وإنجازات لجنة التدقيق خلال العام

خلال العام 2025 عقدت اللجنة (11) إجتماعاً ناقشت خلالها (35) بنداً وأصدرت فيها القرارات والتوصيات المناسبة.

- مراجعة البيانات المالية الدورية والسنوية مع مراقبي الحسابات، قبل عرضها على مجلس الإدارة.
- مراجعة ومناقشة خطابات التعيين للمدققين الخارجيين بما فيها الشروط التعاقدية والأتعاب المهنية ، وتقديم التوصية لمجلس الإدارة بشأنها في ضوء الخدمات المقدمة.
- التنسيق مع المدققين الخارجيين ومتابعة أعمالهم ، ومراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأنها.
- التأكد من إتخاذ الإجراءات التصحيحية بشأن الملاحظات الواردة في تقارير التدقيق الداخلي والتدقيق الشرعي الداخلي.
- إعتتماد تقارير التدقيق والتدقيق الشرعي الداخلي للشركة .
- مراجعة وإعتتماد خطة التدقيق الداخلي للشركة لعام 2025 والمستندة على تقييم المخاطر وتحديد أولويات التدقيق.
- التنسيق مع مكتب التدقيق المستقل فيما يتعلق بتنفيذ خطة التدقيق الداخلي للشركة لعام 2025 .
- مراجعة وإعتتماد خطة التدقيق الداخلي للشركة لعام 2025.
- مناقشة نتائج تقرير مراجعة نظم الرقابة الداخلية.
- تقييم أداء لجنة التدقيق لعام 2025.

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:

شكلت لجنة التدقيق بتاريخ 19 مايو 2025 ومدتها 3 سنوات قادمة.

أعضاء لجنة التدقيق ومدتها 3 سنوات

السيد/ عبدالله محمد المطير	-	رئيس اللجنة - مستقل
السيد/ سعود عبدالعزيز المنصور	-	عضو - مستقل
السيد/ ناصر ابراهيم بورسلي	-	عضو - غير تنفيذي

اسم اللجنة :
لجنة المكافآت والترشيحات

تهدف لجنة المكافآت والترشيحات لمساعدة مجلس الإدارة للقيام بمسؤولياته وواجباته الإشرافية لضمان ترشيح الكفاءات اللازمة لعضوية مجلس الإدارة والمناصب الإدارية في الشركة ، والتحقق من أنها تتم وفق إطار مؤسسي يتميز بالكفاءة والشفافية الكاملة ويصب بشكل أساسي في صالح الشركة ومن ثم تحقيق أهداف المساهمين ، بالإضافة الى المهام الإشرافية لضمان سلامة وصحة سياسة احتساب المكافآت والمخصصات التي تتبعها الشركة والخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والتحقق من كونها عادلة وتساهم بشكل أساسي في إستقطاب الكوادر البشرية ذات الكفاءة المهنية والقدرات الفنية العالية ، فضلاً إلى ترسيخ مبدأ الإنتماء للشركة ، وتختص اللجنة بتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن الترشيحات لمناصب مجلس الإدارة وتقييم أدائهم وكذلك مراجعة المكافآت والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة ، وكذلك الإشراف العام على الخطوات اللازمة لإعداد تقرير الحوكمة للشركة وفقاً للمتطلبات هيئة أسواق المال بهذا الخصوص.

مهام وإنجازات لجنة المكافآت والترشيحات خلال العام:

خلال العام 2025 عقدت اللجنة (5) ناقشت خلالها (15) بند وأصدرت فيها القرارات والتوصيات المناسبة.

- تقرير الحوكمة لعام 2024.
- تقرير أداء موظفي الشركة عن عام 2025.
- التأكد من إستقلالية الأعضاء المستقلين في مجلس الإدارة.
- إعداد تقرير المكافآت السنوية الخاص بمجلس الإدارة والإدارة العليا.
- الدورات التدريبية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- التقييم السنوي لساده أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة.
- تقييم الأداء السنوي للموظفين.

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:

شكلت لجنة الترشيحات والمكافآت بتاريخ 19 مايو 2025 ومدتها 3 سنوات.

أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت ومدتها ثلاث سنوات

السيد/ ناجي عبدالله العبدالهادي - رئيس اللجنة - غير تنفيذي
السيد/ عبدالله محمد المطير - عضو - مستقل
السيد/ سعود عبدالعزيز المنصور - عضو - مستقل

7- موجز عن تطبيق متطلبات الآلية التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على البيانات بشكل دقيق في الوقت المناسب.

يقوم أمين سر مجلس الإدارة بتزويد أعضاء مجلس الإدارة بالمعلومات والوثائق الكافية في البنود المدرجة على جدول أعمال إجتماع مجلس الإدارة قبل ثلاثة أيام عمل على الأقل من الإجتماع لتمكينهم من إتخاذ القرارات المناسبة ، كما يتم تدوين محضر الإجتماع بطريقة مهنية ، بحيث يشمل كافة المناقشات والمداولات بما فيها عمليات التصويت والمهام والأفكار الأخرى التي تمت وتدوين أسماء الحضور وذكر أسباب غياب الأعضاء المتغيبين ، ويتم توقيع محاضر الإجتماع من جميع الأعضاء الحاضرين بالإضافة إلى امين السر وتبويب المحاضر بأرقام متتابعة للسنة التي عقد فيها الإجتماع وتحفظ في شكل ورقي وإلكتروني ليسهل الرجوع إليها أو تزويد السادة الأعضاء بنسخة منها عند الطلب، مما يعمل على تأمين حسن إيصال وتوزيع المعلومات والبيانات المطلوبة بالوقت المناسب.

القاعدة الثالثة

إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

8- نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت:

- يقوم مجلس الإدارة عقب إختياره من الجمعية العامة بتشكيل اللجنة و تحديد مدة عضويتها وأسلوب عملها بما يضمن التالي:-
- أن يرأسها عضو مجلس إدارة غير تنفيذي.
 - ألا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة أعضاء.
 - أن يكون أحد أعضائها من المستقلين.
 - تجتمع اللجنة مرة واحدة على الأقل كل سنة.

9- تقرير عن المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء ، بحيث يحتوي على المعلومات التالية كحد أدنى:

تلتزم الشركة الكويتية العقارية القابضة بأعلى معايير الحوكمة الرشيدة والشفافية والأمانة والنزاهة والمساءلة، مع عدم الإخلال بما ينص عليه قانون الشركات ولائحته التنفيذية ، وتحدد سياسة المكافآت الخاصة بالشركة الأسس المتعلقة بمكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ومواءمتها مع أهداف الشركة وأدائها ، كما تتولى لجنة الترشيحات والمكافآت مسؤولية متابعة تطبيق هذه السياسة والحفاظ على ملاءمتها وفعاليتها لتعكس أهداف الشركة وسلامة عملياتها التشغيلية ومركزها المالي أخذه بعين الإعتبار الأمور التالية :

- استقطاب أفضل الكفاءات للإدارة التنفيذية والحفاظ عليهم.
- ضمان العدالة داخل الشركة والتنافسية خارجها.
- ضمان الشفافية في منح المكافآت.
- ضمان إرتباط المكافآت بمؤشرات الأداء الرئيسية KPI's

نظام المكافآت

طبقاً لقوانين دولة الكويت ولتعليمات هيئة أسواق المال وسياسات الشركة والنظام الأساسي لها ، فإنه يجوز لمجلس الإدارة اقتراح مكافأة سنوية (بمختلف فئاتها) بحد أقصى 10% من صافي الأرباح السنوية بعد خصم ما يلي:

- 10% من صافي الربح الإحتياطي القانوني.
- 10% من صافي الربح الإحتياطي الإختياري.
- 1% من صافي الربح لمؤسسة الكويت لتقدم العلمي.
- 5% من رأس المال كتوزيعات للمساهمين.

كما أن للشركة نظام للمكافآت والمزايا خاص بأعضاء مجلس الإدارة ينص على مكافآت نقدية سنوية لأعضاء مجلس الإدارة يقرها المجلس بناءً على أداء الشركة وايضاً للجان التابعة له بناءً على جدول الحضور ، أما بالنسبة للإدارة التنفيذية فإن نظام المكافآت مبني على الأداء السنوي أخذاً بالإعتبار مؤشرات الأداء الرئيسية.

هذا وقد إقترح مجلس الإدارة عدم صرف مكافآت سنوية عن العام 2025 للسادة أعضاء مجلس الإدارة لعدم تحقيق أرباح كافية في نهاية عام 2025 ، ويخضع هذا الإقتراح لموافقة المساهمين في إجتماع الجمعية العامة.

تضمنين البيانين التاليين وذلك كالآتي:

إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والتنفيذية							
المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة							
المكافآت والمزايا من قبل الشركات التابعة				المكافآت والمزايا من قبل الشركة الأم			
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	
مكافأة لجان	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية (الإجمالية خلال العام)	تأمين صحي	مكافأة لجان	مكافأة سنوية	تأمين صحي	إجمالي عدد الأعضاء
2,000	0	0	0	0	0	0	

تفاصيل شرائح وانواع المكافآت والمزايا المذكورة هي على سبيل المثال لا الحصر.

ملاحظة:

- لا يمكن تحديد المكافآت التي يتم منحها من قبل الشركات التابعة لأعضاء مجالس إدارتها عن السنة المالية المنتهية 2025/12/31 حيث لم يتم عقد الجمعيات العمومية لتلك الشركات حتى تاريخ إعداد هذا التقرير.
- الجدول معد حسب المعلومات المتاحة في تاريخ إعداده، وقد تصل بعض المعلومات لاحقاً لأسباب خارج سيطرة الشركة.

لا توجد إنحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت، يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي أو من يقوم مقامهما إن لم يكونا من ضمنهم لعام 2025															
المكافآت والمزايا من قبل الشركات التابعة							المكافآت والمزايا من قبل الشركة الأم							إجمالي عدد المناصب التنفيذية	
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)					المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)						
مكافأة حضور اجتماعات	مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبناء	بدل موصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (الإجمالية خلال العام)	مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبناء	بدل موصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (الإجمالية خلال العام)	
-	-	-	-	-	-	-	-	30,000	4,480	-	-	18,000	10,575	232,746	5

ملخص سياسة المكافآت والحوافز المتبع لدى الشركة وبشكل خاص ما يرتبط بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء.

الإفصاح عن المكافآت الممنوحة.

قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بإعداد كشف تفصيلي للمكافآت الممنوحة والتي بلغ 297,801 د.ك (فقط مائتان و سبعة وتسعون ألف وثمانمائة و واحد دينار كويتي لاغير) عن عام 2025 وبيانها كالاتي:-

232,746 د.ك رواتب أساسية (فقط مائتان وإثنان وثلاثون ألف وسبعمائة وستة وأربعون دينار كويتي لا غير).

65,055 د.ك مكافآت ومزايا أخرى (فقط خمسة وستون ألف وخمسة وخمسون دينار كويتي لا غير) ، لأفراد الإدارة العليا وسيتم تلاوة تقرير المكافآت على الجمعية العمومية السنوية للشركة والمزمع عقدها عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية

تؤمن الشركة الكويتية العقارية القابضة بأن سلامة البيانات المالية هي أهم المؤشرات على نزاهة ومصداقية الشركة في عرض مركزها المالي و بما يزيد من ثقة المستثمرين في البيانات والمعلومات التي توفرها الشركة وعليه فقد وضعت الشركة الكويتية العقارية القابضة آليات وإجراءات للتأكد من سلامة البيانات المالية للشركة على النحو الآتي بيانه:

10- التعهدات الكتابية من قبل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة.

تعزيزاً لعملية مساءلة، سواء مساءلة الإدارة من قبل مجلس الإدارة ، أو مساءلة الإدارة من قبل المساهمين ، تقدم الإدارة التنفيذية تعهد كتابي إلى مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة بسلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة، وأنها تغطي كافة الجوانب المالية من بيانات ونتائج تشغيلية، ويتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، كما يتقدم مجلس الإدارة إلى مساهمي الشركة بالتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة ، (مرفق صورة من الإقرار).

ويحق للجنة التدقيق بناءً على الصلاحيات الممنوحة لها من قبل مجلس الإدارة الإطلاع على كافة المعلومات والبيانات والتقارير والسجلات والمراسلات المتعلقة بأنشطة الشركة أو إدارة المخاطر وغير ذلك من الأمور التي ترى اللجنة أهمية الإطلاع عليها، ويكفل مجلس الإدارة للجنة وأعضاءها الإستقلالية التامة.

11- نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق

يقوم مجلس الإدارة عقب إختياره من الجمعية العامة بتشكيل اللجنة ويحدد مدة عضوية أعضاء اللجنة وأسلوب عملها بحيث تتمتع بالإستقلالية التامة وتحقق المتطلبات الرقابية على الشكل التالي:

- يرأس اللجنة عضو مجلس إدارة غير تنفيذي.
- عدد أعضائها ثلاثة أعضاء.
- أحد أعضائها من المستقلين.
- من بين أعضاء اللجنة عضواً من ذوي المؤهلات العلمية والخبرات العملية في المجالات المحاسبية والمالية.
- تعقد اللجنة إجتماعها بصورة منتظمة لا تقل عن (4) مرات خلال السنة بشكل دوري.

12- في حال وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة ، يتم تضمين بيان يفصل ويوضح التوصيات والسبب أو الأسباب من وراء قرار مجلس الإدارة بعدم التقيد بهذه التوصيات.

تنص لائحة لجنة التدقيق الخاصة بالشركة على أنه في حال وجود أي تعارض بين توصيات اللجنة وقرارات مجلس الإدارة فيما يتعلق بالمدقق الخارجي أو الداخلي أو الشرعي ، فإنه يتعين على مجلس الإدارة إدراج بيان مفصل ضمن تقرير الحوكمة يفصل بوضوح هذه التوصيات والسبب أو الأسباب وراء قرار مجلس الإدارة بعدم التقيد بها.

خلال العام 2025 لم يتم حصول أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.

13 - التأكيد على إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

- تنص لائحة لجنة التدقيق الخاصة بالشركة ضمن مسؤولياتها على آلية تعيين مدقق الحسابات الخارجي على النحو التالي:
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين أو تغيير المدقق الخارجي بما في ذلك تحديد أتعابه ومراجعة خطاب تعيينه ، ويتم تعيين المدقق الخارجي في الجمعية العامة العادية بناءً على توصيات مجلس الإدارة ، مع الوفاء بالمتطلبات الرقابية التالية:
 - أن يكون المدقق الخارجي معتمداً من قبل هيئة أسواق المال ، ومستوفياً كافة الشروط الواردة بمتطلبات الهيئة بشأن نظام قيد مراقبي الحسابات.
 - أن يكون المدقق الخارجي مستقلاً عن الشركة أو مجلس إدارتها والتأكد من عدم قيامه بأعمال إضافية لا تدخل ضمن أعمال المراجعة والتدقيق والتي قد تؤثر على الحيادية والإستقلالية ، وبناءً عليه ، تقوم لجنة التدقيق برفع توصيتها بشأن ترشيح مراقب الحسابات إلى مجلس الإدارة الذي يرفع بدوره توصيته إلى الجمعية العامة للشركة بهذا الشأن.
 - كما تحرص اللجنة على التأكد من أنه يتم السماح لمراقب الحسابات بمناقشة آرائه مع لجنة التدقيق قبل رفع الحسابات السنوية إلى مجلس الإدارة لإتخاذ القرار بشأنها ، وأيضاً تمكينه من حضور إجتماعات الجمعيات العامة وتلاوة التقرير المعد من قبله على المساهمين ، موضحاً أي معوقات أو تدخلات واجهته من مجلس الإدارة أثناء تأدية أعماله.

القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

14: بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل إدارة / مكتب / وحدة مستقلة لإدارة المخاطر

قامت الشركة الكويتية العقارية القابضة بإنشاء إدارة المخاطر والتي تعمل على حماية الشركة من المخاطر المحتملة ومختلف أنواعها وتحديد نزعة المخاطر المقبولة ، وذلك من خلال وضع جملة من أنظمة الرقابة الداخلية الكافية والمناسبة لنشاط الشركة وطبيعة عملها ، ويتمتع القانون على الإدارة بالإستقلالية عن طريق تبعيتهم المباشرة للجنة المخاطر.

15-نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر

يقوم مجلس الإدارة بتشكيل لجنة إدارة المخاطر ويحدد مدة عضوية أعضاء اللجنة وأسلوب عملها بحيث تتمتع بالإستقلالية التامة وتحقق المتطلبات الرقابية على النحو التالي:

- لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة أعضاء.
- يرأسها عضو مجلس إدارة غير تنفيذي.
- تعقد اللجنة إجتماعاتها بصورة منتظمة لا تقل عن (4) مرات خلال السنة.

16- موجز يوضح أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تعتمد الشركة الكويتية العقارية القابضة على مجموعة من أنظمة الضبط والقواعد الرقابية التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإداراتها، وتعمل هذه النظم والقواعد على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب، ويعكس الهيكل التنظيمي في الشركة ضوابط الرقابة المزدوجة وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسئوليات، الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح و الفحص والرقابة المزدوجة والتوقيع المزدوج .

وقد كلف مجلس إدارة الشركة مكتب إستشاري مستقل للقيام بأعمال الرقابة الداخلية والتدقيق على مجموعات وإدارات الشركة الكويتية العقارية القابضة ، ويعمل المكتب كجهة إستشارية تتبع لجنة التدقيق وبالتبعية مجلس إدارة الشركة مباشرة، ويقوم المكتب بتقديم التقارير الدورية لمراجعة وتقييم أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة بالشركة، وعليه تتولى لجنة التدقيق بالشركة مراجعة أعمال مكتب التدقيق وتناقش تقاريره تمهيداً لرفعها إلى مجلس الإدارة .

كما تم اعتماد العرض المقدم من مكتب التدقيق المستقل بإعداد تقرير الرقابة الداخلية (ICR) Internal Control Report وذلك على أساس سنوي وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

17: بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل إدارة / مكتب / وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي.

لدى الشركة وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي تتمتع بالإستقلالية الفنية التامة ، وذلك وفق ما يلي:

- تتبع لجنة التدقيق وبالتبعية مجلس الإدارة.
- يتم تعيين مسئول التدقيق الداخلي من قبل مجلس الإدارة مباشرةً وبناءً على ترشيح لجنة التدقيق .
- يقوم مجلس الإدارة بتحديد مهام ومسئوليات وحدة التدقيق الداخلي.

القاعدة السادسة

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

18- موجز عن ميثاق العمل الذي يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية.

تؤمن الشركة متمثلة بمجلس الإدارة وجميع العاملين فيها بأن السلوك المهني والأخلاقي من أهم روافد نجاح الشركة في تحقيق أهدافها، وإنطلاقاً من هذا الإيمان قام مجلس الإدارة بإعتماد سياسة تختص بتحديد معايير السلوك المهني والأخلاقي في الشركة مشتملة على معايير السلوك المهني والأخلاقي ، وكذلك مسؤوليات كل من الشركة ، ومجلس الإدارة و الموظفين ، ووضعت الشركة آلية تتيح للموظفين وأصحاب المصالح الإبلاغ عن أي ممارسات غير سليمة أو أمور تثير الريبة مع وضع الترتيبات المناسبة التي تسمح بإجراء تحقيق مستقل.

19- موجز عن سياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح.

تتبع الشركة إجراءات وآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح حيث يحرص أعضاء مجلس الإدارة على مصلحة المساهمين وتجنب تعارض المصالح بين مصالحهم الشخصية والقيام بالمهام الموكلة لهم في الشركة. تهدف هذه الآليات إلى منع تعارض المصالح واستخدام المعلومات الداخلية في تحقيق مصالح شخصية كما تعتبر هذه الآليات جزء من التزام الشركة بالنزاهة في التعامل مع الأطراف ذات الصلة. وقد حرصت الشركة على إعداد حزمة من السياسات والإجراءات التي تكفل عدم إستغلال أصول وموارد الشركة لتحقيق مصالح شخصية ومنها سياسة التعاملات مع الأطراف ذات علاقة وسياسة سرية وأمن المعلومات بالإضافة إلى سياسة الإبلاغ عن الممارسات الغير مشروعة.

كما توضح هذه السياسة أسس إدارة حالات تعارض المصالح وتتضمن ما يلي:

- تحديد آليات وأنظمة مناسبة لتجنب حالات تعارض المصالح والحد منها ووضع الإجراءات المناسبة لمعالجتها والتعامل معها.
- تحديد إجراءات الإفصاح عن المصالح المشتركة مع الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- تعد هذه السياسة بمثابة جزء لا يتجزأ من التزام الشركة الكامل بالنزاهة والعدالة في التعامل مع أصحاب المصالح.
- يتصرف أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الشركة في جميع الأوقات بصورة أخلاقية ومنضبطة بما يتوافق مع ميثاق سلوكيات العمل وسياسة تعارض المصالح الخاصة بالشركة، في حال وجود تعارض مصالح فعلي أو محتمل فيما يتعلق بأي من أعضاء مجلس الإدارة ، فإنه يتعين على العضو الإفصاح عن هذا التعارض للمجلس.

وتقع على كل عضو وموظف في الشركة مسئولية بذل كافة الجهود الممكنة لتنظيم شؤونه الخاصة وذلك لتجنب وقوع أي تعارض في المصالح مع الشركة.

يقوم المجلس بالتنسيق مع لجنة التدقيق بمراجعة جميع التعاملات المقترحة مع الأطراف ذات العلاقة والتأكد من عدم وجود احتمالية أي حالة من حالات تعارض المصالح ، وفي حال وجود تعارض للمصالح، يتم التأكد من أنه تم إتباع الإجراءات المعتمدة للتعامل مع حالة تعارض المصالح وفقاً لسياسة الشركة المعتمدة ، كما ينبغي تسجيل جميع حالات تعارض المصالح في سجل التعارض في المصالح الذي يحتفظ به أمين سر مجلس الإدارة.

القاعدة السابعة

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

20- موجز عن تطبيق آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح

تتسم الشركة بالإنفتاح والشفافية والمصداقية والتعاون ، وتحقيق لمبادئ الشركة الراسخة وتطبيقاً لأفضل ممارسات الحوكمة الرشيدة والتزاماً بالمتطلبات القانونية كافة ، قامت الشركة بإعتماد سياسة خاصة بالإفصاح والشفافية تضمنت بشكل واضح القواعد العامة للإفصاح ، إجراءات وآلية الإفصاح وبينت مسئولية إدارة الإلتزام بالشركة عن إدارة عمليات الإفصاح والتحقق من البيانات الواجب الإفصاح عنها في الوقت المناسب وبشكل وافي ودقيق وفقاً لتعليمات هيئة اسواق المال والقوانين والنظم المعمول بها ، كما أكدت السياسة على نشر المعلومات على الموقع الإلكتروني للشركة.

إلتزمت الشركة بتعليمات منظمة لإجراء الإفصاح عن المعلومات الجوهرية وآلية الإعلان عنها والتي تلي أيضاً المتطلبات القانونية والأخلاقية للشركة، كما حرصت الشركة على ضمان أن يتم الكشف وفي التوقيت الملائم عن المعلومة الجوهرية المتعلقة بنشاط الشركة ، بما في ذلك الوضع المالي وأداء إدارة الشركة إلى الجهات المعنية والتي من شأنها فهم إستراتيجية وممارسات الشركة لتسهيل تقييم أدائها .

21- نبذة عن تطبيق متطلبات سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء.

تقوم الشركة بالإحتفاظ بسجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية و المدراء ، بحيث يشمل السجل على إفصاحات بنسب الملكية والتداولات على أسهم الشركة إضافة إلى الإقرارات والتعهدات المقدمة من أعضاء مجلس الإدارة بصفتهم أشخاص مطلعين. ويحتفظ بهذا السجل في مقر الشركة ويتاح الإطلاع على السجل من قبل كافة مساهمي الشركة دون رسم أو مقابل ويتم تحديثه بشكل دوري بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

يلتزم مجلس الإدارة بمتطلبات الإفصاح الصادرة عن الجهات الرقابية ذات الصلة والواردة بسياسة الإفصاح المعتمدة في الشركة بما في ذلك عضويتهم في مجالس إدارة أي شركات أخرى مقرها الكويت لتفادي أي مخالفة للقوانين والمتطلبات الرقابية ذات الصلة وتلتزم الشركة بتحديث بيانات هذا السجل بشكل دوري وحسب الإفصاحات التي ترد إليها بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

22- بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شؤون المستثمرين

إلتزمت الشركة بوضع سياسات وإجراءات لتمثيل الشركة بشكل عادل بحيث يكون المستثمرون الحاليون والمحتملون على إطلاع بالقرارات الإستثمارية، وتمتتع وحدة شؤون المستثمرين في الشركة بالإستقلالية اللازمة، حيث تعمل على توفير البيانات والمعلومات والتقارير في الوقت المناسب وبالذقة اللازمة عبر وسائل الإفصاح المتعارف عليها ومنها الموقع الإلكتروني للشركة.

23- نبذة عن كيفية تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح

قامت الشركة بتحديث موقعها الإلكتروني على شبكة الإنترنت، وأنشأت فيه قسم خاص عن حوكمة الشركات، وتوفر الشركة الكويتية العقارية القابضة من خلال الموقع كافة المعلومات عن الشركة وشركاتها التابعة والزميلة ومشاريعها في الداخل والخارج، كما توفر مختلف البيانات والتقارير المالية وغير المالية وغيرها من المعلومات، ويتم تحديث تلك المعلومات أولاً بأول.

القاعدة الثامنة

إهتمام حقوق المساهمين

24- **موجز من تطبيق متطلبات تديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين، وذلك لضمان العدالة والمساواة بين كافة المساهمين.** وفق دليل الشركة لسياسات حماية حقوق أصحاب المصالح والمساهمين، فإن جميع مساهمي الشركة يتمتعون بحقوق عامة وواضحة تشمل تسجيل قيمة الأسهم المملوكة في دفاتر الحسابات، وتسجيل ونقل وتحويل ملكية الأسهم، إستلام توزيعات الأرباح، وإستلام جزء من أصول الشركة في حال تصفيتهما، وإستلام المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطة الشركة وإستراتيجياتها التشغيلية والإستثمارية في الوقت المناسب، والمشاركة في إجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها، وإنتخاب أعضاء مجلس الإدارة، مراقبة أداء الشركة بصفة عامة ومجلس الإدارة بصفة خاصة، ومساعدة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ورفع قضايا مسائلة في حال عدم أداء المهام الوظيفية المكلفين بها.

25- **موجز عن إنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة، وذلك ضمن متطلبات المتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين** قامت الشركة بإنشاء سجل خاص يحفظ لدى الشركة الكويتية للمقاصة تقيد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لهم، ويتم التأشير في هذا السجل بأي تغيرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقاً لما تتلقاه الشركة أو الشركة الكويتية للمقاصة، ولكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو من شركة المقاصة تزويده ببيانات من هذا السجل، وتتيح الشركة للمساهمين الإطلاع على السجل المذكور، ويتم التعامل مع البيانات الواردة فيه وفقاً لأقصى درجات الحماية والسرية، وذلك بما لا يتعارض مع القانون وما يصدر عن الهيئة من تعليمات وضوابط رقابية منظمة.

26- **نبذة عن كيفية تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة.** تلتزم الشركة بتوفير كافة الحقوق للمساهمين ومنها حق المشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها وإنتخاب أعضاء مجلس الإدارة والحصول على النصيب المقرر في توزيعات الأرباح، حيث يتم نشر الإعلان عن موعد ومكان عقد الجمعية العامة العادية أو غير العادية في الصحف المحلية وموقع الشركة لدى بورصة الكويت بوقت مناسب كما يتم نشر إعلان تذكيري أيضاً بهذا الشأن، ويقوم رئيس الجمعية خلال الاجتماع باستعراض بنود الاجتماع وفتح باب النقاش بعد كل بند ومن ثم التصويت عليه وكذلك توفير النظام الإلكتروني للمشاركة في الجمعية العمومية بالتنسيق مع الجهات المختصة.

القاعدة التاسعة

إدراك دور أصحاب المصالح

27- **نبذة عن النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح.** تلتزم الشركة الكويتية العقارية القابضة بحماية حقوق أصحاب المصالح بكافة فئاتهم وخلق بيئة مستقرة للعمل من خلال ضمان وضع مالي مستقر وقوي للشركة، كما أن احترام وحماية حقوق أصحاب المصالح تنظمه سياسة خاصة معتمدة من مجلس الإدارة ويكون ذلك بمقتضى القوانين ذات العلاقة المعمول بها في دولة الكويت مثل قانون العمل، قانون الشركات ولائحته التنفيذية، بالإضافة إلى العقود المبرمة بين أطراف التعامل، وأية تعهدات إضافية تقوم بها الشركة تجاه أصحاب المصالح، حيث أن حماية حقوقهم يوفر لهم فرصة الحصول على تعويضات فعلية في حالة انتهاك أي من حقوقهم. يتولى مجلس إدارة الشركة مسؤولية وضع معايير حماية حقوق جميع أصحاب المصالح وتحديثها متى كان ذلك مناسباً، لتوضيح التغييرات في أحكام القانون واللوائح الأساسية والتعليمات الصادرة عن الهيئات التنظيمية.

28- نبذة عن كيفية تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة.

تضمن سياسة أصحاب المصالح الخاصة بالشركة السماح لأصحاب المصالح بالوصول إلى المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطتها حتى يتمكنوا من الحصول على تلك المعلومات والرجوع إليها والإعتماد عليها في الوقت المناسب وبشكل سريع ومنتظم. كما يوجد لدى الشركة سياسة إبلاغ معتمدة من مجلس الإدارة تحدد الاجراءات والمبادئ الإرشادية للإبلاغ عن أي سلوك مثير للشكوك أو أي سلوك مخالف يتم داخل الشركة حتى يتم اتخاذ الإجراء التصحيحي اللازم في الوقت المناسب، وتعكس هذه السياسة التزام الشركة بمعايير السلوك المهني والقيم الأخلاقية من خال المساعدة على خلق بيئة تمكن أصحاب المصالح المختلفين من التعبير عن أي مخاوف أو سلوك غير لائق مع ضمان حماية الشخص المبلغ.

القاعدة العاشرة

تعزيز وتحسين الأداء

29- موجز عن تطبيق متطلبات وضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر.

إن التدريب والتأهيل المستمر لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من الأركان الأساسية لقواعد الحوكمة ويساهم بشكل كبير في تعزيز أداء الشركة وبناءً عليه قامت الشركة بالإهتمام بالجوانب التدريبية لكل من مجلس الإدارة و ذلك بوضع برامج تدريبية تضمن تمتعهم بفهم مناسب لسير عمل الشركة واستراتيجيتها والجوانب المالية والتشغيلية لكافة أنشطة الشركة والالتزامات القانونية والرقابية.

30- نبذة عن كيفية تقييم أداء مجلس الإدارة ككل ، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة التنفيذية.

تلتزم الشركة بالحفاظ على ممارسات سليمة لحوكمة الشركة من خلال تقييم مجلس الإدارة ككل ومساهمة كل عضو من أعضاء المجلس وكل لجنة من لجانه بالإضافة إلى المديرين التنفيذيين بشكل سنوي، وتعكس عملية التقييم الدوري مدى التزام الشركة بالسعي الدائم لتحسين الأداء وجهود الإشراف والرقابة. ولدى الشركة نظم وآليات لتقييم الأداء بشكل دوري وذلك من خلال مجموعة من مؤشرات قياس الأداء الموضوعية (KPI's) التي ترتبط بمبدي تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، وتكون إجراءات تقييم وقياس الأداء مكتوبة بشكل واضح وبشفافية يتم الإفصاح عنها لكافة العاملين.

31- نبذة عن جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية (Value Creation) لدى العاملين في الشركة ، وذلك من خلال تحقيق الأهداف الاستراتيجية وتحسين معدلات الأداء.

حددت الشركة في دليل السلوكيات المهنية والأخلاقية المبادئ الأساسية التي تقوم عليها سياسة الشركة بخلق القيم المؤسسية على أساس أن سمعة الشركة تقوم على سلوك أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين . ويجب على الجميع أن يلعب دوراً بالمحافظة على سمعة الشركة من خلال الإلتزام بأعلى المعايير الأخلاقية ويتولى مجلس الإدارة مسؤولية وضع معايير ومواصفات القيم الأخلاقية للشركة ويتعين على الجميع المساعدة على تنفيذ هذا الدليل كجزء من وظيفته ومسؤوليته الأخلاقية وإبلاغ مجلس الإدارة عن أي مخالفة.

كما قامت الشركة بإعداد دليل الموظف استرشاداً بقانون العمل في قطاع الأهلي بدولة الكويت ، والذي يهدف على تعزيز دور الموظف الحيوي والأساسي في تقديم أفضل الخدمات ذات المستوى العالي.

32- موجز عن وضع سياسة تكفل تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة وأهداف المجتمع.

سياسة تكفل تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة وأهداف المجتمع إن المسؤولية الاجتماعية تتمثل في الإلتزام المستمر من قبل الشركة بالتصرف اخلاقياً والمساهمة في تحقيق التنمية للمجتمع بوجه عام وللعاملين في الشركة بوجه خاص وذلك من خلال العمل على تحسين الظروف المعيشية والاجتماعية والاقتصادية للقوى العاملة إضافة إلى المجتمع ككل. وتهدف الشركة إلى تعزيز مفهوم الإدارة بإدخال المساهمة في حل المشاكل الاجتماعية والبيئية ضمن عملياتها وعلاقاتها مع الأطراف ذوي المصلحة، حيث تمهد المسؤولية الاجتماعية الطريق أمام الشركة لتحقيق توازن الضروريات الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، وفي نفس الوقت تلبية توقعات المساهمين والأطراف ذوي المصلحة والمساهمة في مواجهة مشكلات المجتمع والمساهمة في حلها، ومن ثم تحسين سمعة الشركة وتعزيز علامتها التجارية .

كما قامت الشركة بالمساهمة والرعاية على المستوى المحلي في النشاط الرياضي وذلك بالتعاقد على رعاية احدى النوادي الرياضية بالكويت بالإضافة الى التعاقد مع شركة متخصصة في النباتات الطبيعية لكي تحافظ على البيئة وعلى صحة وسلامة الموظفين داخل مقر الشركة وإلى جانب قيامها بالتأمين الصحي والتأمين على الحياة.

تم تنفيذ تدريب وتوعية للموظفين بشأن آليات التعامل مع الظروف الطارئة والازمات ، بما يدعم استمرارية الاعمال ويعزز المسؤولية الاجتماعية للشركة.

سيتم توفير نسخ من هذا التقرير " بعد إتمامه" للمساهمين بالمكتب الرئيسي للشركة وعلى الموقع الإلكتروني للشركة بالإضافة إلى نسخ أخرى سيتم توفيرها للمساهمين خلال إجتماع الجمعية.

33- نبذة عن البرامج والآليات المستخدمة التي تساعد على إبراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الإجتماعي

قامت الشركة بإعداد السياسات التي تكفل آلية الإفصاح عن أهداف المسؤولية الاجتماعية التي تقوم بها الشركة للعاملين بها، ويتم عمل برامج توعية للعاملين بالشركة تكفل إلمامهم بأهداف المسؤولية الاجتماعية التي تقوم بها الشركة وبشكل مستمر بما يساهم في الإرتقاء بمستوى الشركة ، كما تعمل الشركة بشكل مستمر على دراسة فرص تطوير مساهماتها في مجال العمل الاجتماعي ، بما يتناسب مع طبيعة نشاطها وإمكاناتها ، وبما يساهم في تحقيق أثر إيجابي مستدام على المدى الطويل.

ناجي عبدالله العبداللهادي
نائب رئيس مجلس الإدارة

إقرار العضو المستقل بأنه تتوافر فيه ضوابط الاستقلالية ، ونرفق نسخة الإقرار مع التقرير .



وزارة التجارة والصناعة

Ministry of COMMERCE and Industry



إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه سعود. عبدالعزيز. محمد. المنصور..... ، بطاقة مدنية (أو جواز سفر لغير المقيم) رقم 276080300042..... ، والمرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة .. الكويتية العقارية القابضة (ش.م.ك.ع)..... بأنه تتوافر لدي الشروط التالية :

- 1- أنني أتمتع بالإستقلالية على النحو الوارد في المادة (2-3) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها.
- 2- أنه يتوافر لدي المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.

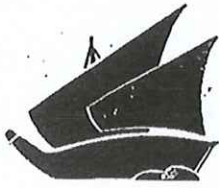
الإسم : سعود. عبدالعزيز. محمد. المنصور. عضو. مجلس. إدارة - مستقل

التاريخ :2026/03/30.....

التوقيع :



Q



وزارة التجارة والصناعة

Ministry of COMMERCE and Industry



إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

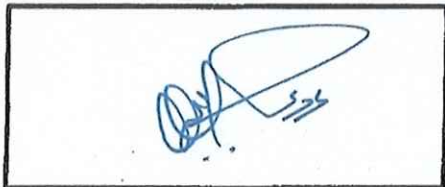
أقر أنا الموقع أدناه عبدالله محمد عبدالله المطير..... ، بطاقة مدنية (أو جواز سفر لغير المقيم) رقم 271011900025..... ، والمرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة .. الكويتية العقارية القابضة (ش.م.ك.ع.)..... بأنه تتوافر لدي الشروط التالية :

- 1- أنني أتمتع بالإستقلالية على النحو الوارد في المادة (2-3) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتهما.
- 2- أنه يتوافر لدي المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.

الإسم : عبدالله محمد عبدالله المطير..... عضو مجلس الإدارة..... مستقل

التاريخ :2026/03/30.....

التوقيع :



19

إقرار وتعهد سلامة ونزاهة البيانات المالية

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً للمعايير المحاسبية الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل هيئة أسواق المال وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2025 وذلك بناءً على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدققين الحسابات وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

الاسم	المنصب	التوقيع
السيد / محمد براك المطير	رئيس مجلس الإدارة	
السيد / ناجي عبد الله العبد الهادي	نائب مجلس الإدارة	
السيد / سعود عبد العزيز المنصور	عضو مجلس الإدارة - مستقل	
السيد / طارق ابراهيم المنصور	عضو مجلس الإدارة - تنفيذي	
السيد / عبد الله محمد المطير	عضو مجلس الإدارة - مستقل	
السيد / ناصر ابراهيم ناصر بورسلي	عضو مجلس الإدارة	
السيد / ضاري عبدالعزیز عبدالله النصار	عضو مجلس الإدارة	

الشركة الكويتية العقارية القابضة (ش.م.ك.ج) (قابضة)، س.ت. 29252 في 12 أبريل 1980 رأس المال المدفوع 19.103.898 د.ك.
Kuwait Real Estate Holding Company K.P.S.G (Holding), CR 29252, Dated 12 April 1980 K.D 19.103.898
برج الخرافي - القبلة - شارع أسامة بن منقذ - ص.ب. 26371 الصفاة 13124 الكويت
Al Kharafi Tower - Al Qubla - Osama Bin Monketh St. - P.O.Box 26371 Safat 13124 Kuwait
Tel.: +965 22323232 - Fax: +965 22323233
www.alaqaria.com



الكويت في 2026/03/30

السادة/ مساهمي الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م. ك عامه

تقرير لجنة التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

تحية طيبة وبعد،،،

إن وجود لجنة للتدقيق يعد أحد السمات الرئيسية الدالة على تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة، وأن فاعلية اللجنة ترتبط مباشرة بفاعلية مجلس الإدارة، حيث تقوم لجنة التدقيق بتنفيذ مهامها بموجب الصلاحيات والمسؤوليات المنوطة بها من مجلس الإدارة، بخصوص الإشراف على التقارير المالية للشركة، والمبادئ المحاسبية، والتدقيق الداخلي والخارجي، والأمور التي تتعلق بالرقابة الداخلية، إلى جانب التنسيق مع المدققين الخارجيين للشركة. قامت اللجنة بأداء المهام المنوطة بها خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 ومنها على سبيل المثال، لا الحصر، ما يلي:

1. مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة، وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.
 2. إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة، والتأكد من تنفيذ هذه الاستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة.
 3. التوصية بتعيين مكتب خارجي للقيام بأعمال نشاط التدقيق الداخلي.
 4. مراجعة وإقرار خطة التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي.
 5. التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.
 6. التوصية بتعيين مراقب الحسابات الخارجي من ضمن القائمة المعتمدة لاسماء مراقبي الحسابات لهيئة أسواق المال تماشياً مع مدة التغيير الإلزامي وذلك للسنة المالية المنتهية في 2026/12/31.
- وفي الختام، نود أن ننوه نحن أعضاء لجنة التدقيق أننا نضع نصب أعيننا القيام بالمهام الموكلة إلينا على أكمل وجه.

رئيس لجنة التدقيق

الإسم: عبدالله محمد المطير

التوقيع:

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع (قابضة) س.ت: 29252 في 12 ابريل 1980 رأس المال المدفوع: د.ك 19,103,898
برج الخرافي - القيلة - شارع أسامة بن منقذ - ص.ب 26371 - الصفاة 13124 الكويت
Tel: + 965 22323232 Fax: + 965 22323233

تقرير التعاملات مع أطراف ذات صلة


حضرات السادة المساهمين الكرام :

أتشرف بأن اضع بين أيديكم تقرير عن التعاملات مع أطراف ذات الصلة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 ، فيما يخص الشركة العقارية القابضة وحيث أن التعاملات مع الأطراف ذات الصلة تشمل الشركات التابعة والمساهمين الرئيسيين في الشركة والسادة أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا ويتم إدارة التعاملات من خلال الإدارة والرئيس التنفيذي الذي يترأس الجهاز الإداري بالشركة وتصادق قراراته وإعتمادها من قبل مجلس الإدارة لكافة شروط وإجراءات تلك المعاملات. وتتمثل أهم المعاملات مع أطراف ذات صلة كما في 31 ديسمبر 2025 فيما يلي:-

كشف بالمعاملات مع اطراف ذات صلة كما في 2025-12-31			
طبيعة الحساب	العلاقة	دينار كويتي	البيان
رواتب ومزايا الإدارة العليا بالشركة الأم وشركاتها التابعة	الإدارة العليا للمجموعة	372,167	موظفي الإدارة العليا بالشركة الأم وشركاتها التابعة

وأما فيما يخص التعاملات المستقبلية والمتوقعة مع الأطراف ذات الصلة فهو حسب تقديرنا ، لا نتوقع مستجدات جوهرية في ظل الوضع الحالي ولن تتعدى المعاملات المالية والإدارية عن إدارة الاستثمارات وما ينتج عنها من معاملات مالية والاستشارات الإدارية بدون إبرام أية اتفاقيات جديدة خلال السنة المالية.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،



ناجي عبدالله العبداللهادي
نائب رئيس مجلس الإدارة



التاريخ: 03 ذو القعدة، 1447م
الموافق: 2025/04/20م

تقرير هيئة الرقابة الشرعية
عن الفترة المالية 2025/01/01م-2025/12/31م

المحترمين

السادة / الشركة الكويتية العقارية القابضة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

وفقاً للسلطات المخولة لنا من قبل أعضاء الجمعية العمومية للشركة الكويتية العقارية القابضة وبموجب النظام الأساسي للشركة وتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة فإن هيئة الرقابة الشرعية تقدم تقريرها النهائي عن الفترة 2025/01/01م – 2025/12/31م وهو يتضمن ثلاثة بنود على النحو الآتي:-

أولاً: أعمال هيئة الرقابة الشرعية:

قامت هيئة الرقابة الشرعية بأعمالها والتي اشتملت على فحص الهياكل الإستثمارية وصيغ العقود والمنتجات والسياسات والإجراءات، سواء بشكل مباشر أو بالتنسيق مع إدارة التدقيق الشرعي الداخلي من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرتها ضرورية لتزويدها بأدلة تكفي لإعطاء تأكيدات معقولة بأن الشركة لم تخالف أحكام الشريعة الإسلامية في ضوء قرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة للشركة وقرارات الجهات الرقابية ذات الصلة.



ثانياً: قرارات هيئة الرقابة الشرعية:

لم تقم هيئة الرقابة الشرعية للشركة بإصدار أي قرار خلال الفترة.

ثالثاً: السياسات والاجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية:

لم تقم هيئة الرقابة الشرعية للشركة باعتماد أية سياسات وإجراءات لمنتجات وأنشطة للشركة خلال الفترة.

ثالثاً: الرأي النهائي:

في رأينا وبعد دراسة جميع الإيضاحات والتأكيدات التي حصلنا عليها فإننا نعتقد:

1. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2025/01/01م إلى 2025/12/31م تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.
2. إن مسؤولية إخراج الزكاة تقع على عاتق المساهمين.

والحمد لله رب العالمين،،

رئيس هيئة الرقابة الشرعية
أ.د. عبدالعزيز القصار

عضو هيئة الرقابة الشرعية
د. عصام خلف العنزي

عضو هيئة الرقابة الشرعية
د. علي إبراهيم الراشد



البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

المحتويات

4-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
7	بيان المركز المالي المجمع
9-8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
10	بيان التدفقات النقدية المجمع
41-11	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل

الشركة الكويتية العقارية القابضة - ش.م.ك.ع

وشركاتها التابعة

الكويت

31 ديسمبر 2025



المحتويات

الصفحة

4-1

تقرير مراقب الحسابات المستقل

5

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

6

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع

7

بيان المركز المالي المجمع

9-8

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

10

بيان التدفقات النقدية المجمع

41-11

إيضاحات حول البيانات المالية الميعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين
الشركة الكويتية العقارية القابضة - ش.م.ك.ع
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة للشركة الكويتية العقارية القابضة - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2025 وبيان الأرباح أو الخسائر المجموع وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تُظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 وأدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس إبداء الرأي

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

إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملئمة لتكون أساساً في إبداء رأينا.

عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

نود أن نوجه الانتباه إلى إيضاح 2 حول البيانات المالية المجمعة الذي يوضح أن الالتزامات المتداولة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 قد تجاوزت أصولها المتداولة بمبلغ 2,142,606 د.ك. يشير هذا إلى وجود عدم تأكد مادي والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرارية كمنشأة مستمرة. إن رأينا غير معدل في هذا الصدد.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وإبداء رأينا المهني حولها، دون أن نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

تقييم العقارات الاستثمارية

تُعد العقارات الاستثمارية جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. تحدد الإدارة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية على أساس سنوي باستخدام مقيمين خارجيين لدعم عملية التقييم.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي الشركة الكويتية العقارية القابضة - ش.م.ك.ع

تابع/ أمور التدقيق الرئيسية

تابع/ تقييم العقارات الاستثمارية

يتم قياس هذه العقارات بالقيمة العادلة بناءً على تقييمات خارجية مستقلة تم إجراؤها في نهاية السنة. تشمل أساليب التقييم المستخدمة على أسلوب رأسملة الدخل وأسلوب مقارنة السوق. نظراً للاعتماد على افتراضات جوهرية ومدخلات غير قابلة للملاحظة - بما في ذلك عوائد السوق ومعدلات الإيجار ومعدلات الخصم وحالة البنية التحتية فضلاً عن احتمالية عدم توافر المعاملات المماثلة والحديثة لبعض القسائم - فإن هناك درجة من عدم التأكد التقديري مرتبطة بهذه التقييمات. تُعد الإفصاحات المتعلقة بأساليب التقييم والمدخلات المستخدمة ذات أهمية لفهم الأحكام التي تتخذها الإدارة. ونظراً للأهمية الجوهرية للعقارات الاستثمارية ضمن البيانات المالية المجمعة، وما تنطوي عليه عملية التقييم من تعقيد وأحكام تقديرية، فضلاً عن أهمية الإفصاحات ذات الصلة؛ فقد حددنا تقييم العقارات الاستثمارية كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، تقييم منهجيات التقييم التي اعتمدها الإدارة والمقيمون الخارجيون، بما في ذلك أسلوب رأسملة الدخل وأسلوب مقارنة السوق. وقد قمنا بتقييم مدى معقولية الافتراضات والتقديرية الجوهرية، ومنها إيرادات الإيجار ومستويات الإشغال ومعدلات الرأسملة والخصم، بالإضافة إلى بيانات السوق المقارنة المستخدمة في عمليات التقييم. كما قمنا بمراجعة المستندات الثبوتية والمدخلات للتحقق من مدى اتساقها وموثوقيتها. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة، ولاسيما تلك المتعلقة بأساليب التقييم والمدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة.

تقييم الأصول المالية المصنفة ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي

تحتفظ المجموعة باستثمارات هامة مصنفة ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو المبين في إيضاح 21 حول البيانات المالية المجمعة. يتم تقييم هذه الأصول استناداً إلى منهجيات مثل أسلوب صافي قيمة الأصول المعدل وأسلوب مضاعفات السوق المشتقة من شركات مماثلة. وتتضمن تقنيات التقييم هذه استخدام أحكام جوهرية من قبل الإدارة ومدخلات غير قابلة للملاحظة، بما في ذلك التعديلات على القيم الدفترية وخصومات انخفاض السيولة واختيار مضاعفات مجموعة الشركات المقارنة المناسبة.

نظراً للأهمية النسبية لهذه الاستثمارات ضمن البيانات المالية المجمعة، وما تنطوي عليه عملية التقييم من تعقيد وأحكام تقديرية، فضلاً عن أهمية الإفصاحات ذات الصلة؛ فقد حددنا تقييم هذه الاستثمارات كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، تقييم مدى ملاءمة منهجيات ونماذج التقييم التي استخدمتها المجموعة. لقد أجرينا تقييماً تقديماً للافتراضات الجوهرية، مثل اختيار مجموعة الشركات المقارنة والمضاعفات المطبقة وخصومات انخفاض السيولة والتعديلات الخاصة بكل أصل؛ وذلك من خلال مقارنتها ببيانات السوق الخارجية والاتجاهات التاريخية. لقد قمنا باختبار الدقة الحسابية لعمليات التقييم، وتقييم ما إذا كانت النتائج تقع ضمن حدود النطاقات المقبولة. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة، ولاسيما تلك المتعلقة بأساليب التقييم والمدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى تقرير مجلس الإدارة (ولكنها لا تشمل البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات بشأنها) والذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات هذا، والنقير السنوي الكامل للمجموعة والذي من المتوقع أن يتوفر لدينا بعد ذلك التاريخ.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى، ولا نعبر عن أي نوع من نتائج التأكيد بشأنها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى وأثناء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة جوهرياً مع البيانات المالية المجمعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق أو غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها فروقات مادية. وإذا ما توصلنا، بناءً على الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، بأن هناك فعلاً فروقات مادية ضمن تلك المعلومات الأخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا أي شيء للتقرير عنه في هذا الصدد.

عند اطلاعنا على التقرير السنوي الكامل للمجموعة، إذا توصلنا إلى وجود فروقات مادية به، فإننا ملزمون بإبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بهذا الأمر.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي الشركة الكويتية العقارية القابضة - ش.م.ك.ع

مسؤولية الإدارة والمسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خالٍ من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

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

إن المسؤولين عن تطبيق الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

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

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي الشركة الكويتية العقارية القابضة - ش.م.ك.ع

تابع/ مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

• تخطيط وتنفيذ أعمال تدقيق المجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكيانات أو وحدات الأعمال داخل المجموعة كأساس لتكوين رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والمراجعة على أعمال التدقيق المنفذة لغرض تدقيق أعمال المجموعة. ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

نقوم بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، وضمن أمور أخرى، خطة وإطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي يتم اكتشافها، بما في ذلك نقاط الضعف الجوهرية في نظام الضبط الداخلي التي تلفت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

كما نقوم بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا والتدابير التي يتم اتخاذها، حيثما وجدت.

ومن بين الأمور التي يتم التواصل بها مع المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، تلك الأمور التي يتم تحديدها من قبلنا على أنها الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية ويتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الرئيسية. ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تغطي على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة، والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذة البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. كذلك فقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كافة المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلمنا وجود أية مخالفات لأحكام قانون الشركات ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتهم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

كذلك، بناء على تدقيقنا، لم يرد لعلمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

عبد اللطيف محمد العبيان
مراقب مرخص رقم 94

عبد اللطيف محمد العبيان



عبد اللطيف محمد العبيان (CPA)

(مراقب مرخص رقم 94 فئة 1)

جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

عبد اللطيف محمد العبيان

الكويت

30 مارس 2026



بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 د.ك	إيضاح
		الإيرادات
279,690	257,740	إيرادات تأجير عقارات
112,138	118,258	إيرادات إدارة العقارات والصيانة
391,828	375,998	إيرادات تشغيل عقارات
(161,983)	(200,683)	مصاريف تشغيل عقارات
229,845	175,315	صافي إيرادات العقارات
41,279	195,000	9 ربح من بيع عقارات استثمارية
(447,420)	-	11 الخسارة من بيع أصول مصنفة كمحتفظ بها للبيع
164,663	(7,700)	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
-	33,631	إيرادات توزيعات أرباح
-	3,689,557	15 أرباح تسوية القروض
45	851	الإيرادات الأخرى
(11,588)	4,086,654	
		المصاريف والأعباء الأخرى
(968,724)	(942,767)	مصاريف عمومية وإدارية
-	(915,325)	19 مصاريف مخصص دعاوى قضائية
-	(141,996)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(306,247)	(206,063)	تكاليف التمويل
(1,274,971)	(2,206,151)	
(1,286,559)	1,880,503	ربح/ (خسارة) السنة قبل مخصص الضريبة
-	(26,176)	مخصص الزكاة
-	(45,186)	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
(1,286,559)	1,809,141	ربح/ (خسارة) السنة
		الخاصة بـ:
(1,281,484)	1,809,062	مالكي الشركة الأم
(5,075)	79	الحصص غير المسيطرة
(1,286,559)	1,809,141	ربح/ (خسارة) السنة
(6.81)	9.62	8 ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 11-41 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

30 MAR 2026

ختمت لأغراض التعريف فقط
راجع تقريرنا حولها
المؤرخ أعلاه

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2024	2025	
د.ك	د.ك	
(1,286,559)	1,809,141	ربح/ (خسارة) السنة
		الخسائر الشاملة الأخرى:
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
(138,814)	(1,310,178)	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(138,814)	(1,310,178)	مجموع الخسائر الشاملة الأخرى
(1,425,373)	498,963	مجموع الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة للسنة
		الخاصة بـ:
		مالكي الشركة الأم
(1,348,686)	665,442	الحصص غير المسيطرة
(76,687)	(166,479)	
(1,425,373)	498,963	مجموع الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة للسنة

30 MAR 2026

ختمت لأغراض التعريف فقط
راجع تقريرنا حولها
المؤرخ أعلاه

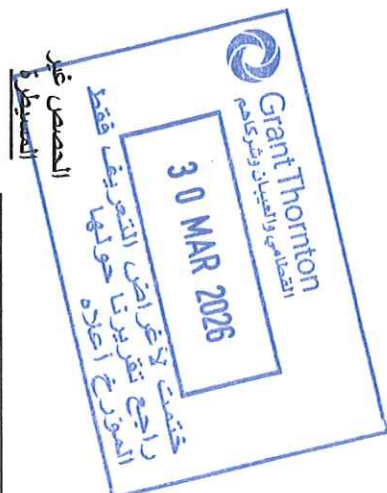
بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	إيضاح	
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
4,732,309	2,069,609	9	العقارات الاستثمارية
8,352,781	7,038,854	10	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
13,085,090	9,108,463		مجموع الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
278,359	210,743		الذمم المدينة والأصول الأخرى
1,163,938	379,233		أرصدة لدى البنوك
1,442,297	589,976		مجموع الأصول المتداولة
14,527,387	9,698,439		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والخصوم
			حقوق الملكية
19,103,898	19,103,898	12	رأس المال
1,452,034	1,452,034	13	الاحتياطي الإجمالي
(1,452,034)	(1,452,034)	14	أسهم الخزينة
46,038	46,038		احتياطي أسهم خزينة
(3,735,534)	(4,877,628)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(12,366,973)	(10,559,437)		خسائر مترجمة
3,047,429	3,712,871		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
1,374,218	1,207,739		الحصص غير المسيطرة
4,421,647	4,920,610		إجمالي حقوق الملكية
			الخصوم
			خصوم غير متداولة
-	951,750	15	القروض
1,020,502	1,093,497		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,020,502	2,045,247		مجموع الخصوم غير المتداولة
			الخصوم المتداولة
6,777,566	1,101,750	15	القروض
58,755	974,080	19	مخصص الأعباء القانونية
2,248,917	656,752	16	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
9,085,238	2,732,582		إجمالي الخصوم المتداولة
10,105,740	4,777,829		إجمالي الخصوم
14,527,387	9,698,439		مجموع الخصوم وحقوق الملكية

محمد براك المطير
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 11-41 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع



المجموع	حقوق الملكية الخاصة بالكي الشركة الأم								
	المجموع الفرعي	خسائر متراكمة	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي أسهم خزينة	أسهم الخزينة	الاحتياطي الإجمالي	رأس المال		
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك		
4,421,647	1,374,218	3,047,429	(12,366,973)	(3,735,534)	46,038	(1,452,034)	1,452,034	19,103,898	الرصيد في 1 يناير 2025
1,809,141	79	1,809,062	1,809,062	-	-	-	-	-	ربح السنة
(1,310,178)	(166,558)	(1,143,620)	-	(1,143,620)	-	-	-	-	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
498,963	(166,479)	665,442	1,809,062	(1,143,620)	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر)/ الأيرادات الشاملة للسنة
-	-	-	(1,526)	1,526	-	-	-	-	الخسارة المحولة من بيع الأصول المالية
4,920,610	1,207,739	3,712,871	(10,559,437)	(4,877,628)	46,038	(1,452,034)	1,452,034	19,103,898	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
									الرصيد في 31 ديسمبر 2025

إن الإيضاحات المالية السنية على الصفحات 11-41 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2024	2025	
دك	دك	
		أنشطة التشغيل
(1,286,559)	1,809,141	ربح/ (خسارة) السنة
		التعديلات:
(41,279)	(195,000)	ربح من بيع عقارات استثمارية
447,420	-	الخسارة من بيع أصول مصنفة كمحفظ بها للبيع
(164,663)	7,700	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
-	(3,689,557)	أرباح تسوية القروض
-	915,325	مصاريف مخصص دعاوى قضائية
-	141,996	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
306,247	206,063	تكاليف التمويل
73,122	154,921	مخصص محمل مكافأة نهاية خدمة الموظفين
(665,712)	(649,411)	
		التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:
(10,598)	(74,380)	الذمم المدينة والأصول الأخرى
(186,720)	-	مخصص الأعباء القانونية المحتملة المدفوعة
(643,984)	19,418	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
(1,507,014)	(704,373)	
(155,872)	(81,926)	مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
(1,662,886)	(786,299)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
41,286	2,850,000	المحصل من بيع عقارات استثمارية
8,583,300	-	المحصل من بيع أصول محفظ بها للبيع
57,564	3,749	المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
8,682,150	2,853,749	صافي النقد الناتج من أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
(6,000,000)	(2,746,509)	صافي النقص في قروض
(306,247)	(105,646)	تكاليف تمويل مدفوعة
(6,306,247)	(2,852,155)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
713,017	(784,705)	(النقص)/ الزيادة في أرصدة لدى البنوك
450,921	1,163,938	الأرصدة لدى البنوك في بداية السنة
1,163,938	379,233	الأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 11-41 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1 التأسيس والأنشطة

تأسست الشركة الكويتية العقارية القابضة - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") بتاريخ 19 يناير 1980 كشركة مساهمة كويتية وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية في دولة الكويت. إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة مبينة في الإيضاح رقم 6.

فيما يلي الأنشطة الرئيسية للشركة الأم:

- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيتها وإدارتها وإقرانها وكفالتها لدى الغير.
- إقراض الشركات التي تمتلك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير، وفي هذه الحالة، يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة الأم في رأس مال هذه الشركات المستثمر فيها عن 20% على الأقل.
- تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء داخل الكويت أو خارجها.
- تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها في القانون وبما يتفق مع أغراضها.
- استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج دولة الكويت.

يتعين أن تتم ممارسة الأغراض التي أسست من أجلها الشركة الأم وفق أحكام الشريعة الإسلامية، ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من الأغراض المبينة على أنها تجيز للشركة الأم القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية أو مناقية لأحكام معاملات الشريعة الإسلامية.

يقع المقر المسجل للشركة الأم في ص ب 26371، الصفاة 13124 - دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 30 مارس 2026. إن الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2 بيان الالتزام بمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية وافترض الاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. لقد تم إعدادها بافتراض أن المجموعة تعمل على أساس مبدأ الاستمرارية، والذي يفترض قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها.

تجاوزت الالتزامات المتداولة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 أصولها المتداولة بمبلغ 2,142,606 د.ك (31 ديسمبر 2024: 7,642,941 د.ك)، بما يثير شكاً جوهرياً حول قدرتها على تحقيق أصولها والوفاء بالتزاماتها ضمن المسار الطبيعي للأعمال. تتضمن الالتزامات المتداولة قروض بمبلغ 1,101,750 د.ك (31 ديسمبر 2024: 6,777,566 د.ك) والتي تستحق تعاقدياً في غضون 12 شهراً من نهاية فترة التقرير.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس الاستمرارية، وهذا يفترض أن المجموعة ستكون قادرة على الوفاء بالشروط الإلزامية للسداد الخاصة بالقروض مع مراعاة الافتراضات التالية:



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

2 تابع/ بيان الالتزام بمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية وافترض الاستمرارية

- قامت المجموعة خلال السنة باتخاذ تدابير لتعزيز مركزها المالي، شملت إبرام اتفاقية رسمية لتسوية وإعادة جدولة الديون مع أحد البنوك المحلية لتسوية التسهيلات التمويلية القائمة. ونتج عن ذلك تحقيق المجموعة أرباحاً من تسوية قروض بمبلغ 3,689,557 د.ك، وتخفيضاً جوهرياً في أرصدة القروض قصيرة الأجل.
- إضافة إلى ذلك، حققت المجموعة صافي ربح يبلغ 1,809,141 د.ك خلال السنة مقارنة بخسارة في السنة السابقة، كما حققت متحصلات من بيع عقارات استثمارية بلغت 2,850,000 د.ك. كما تحتفظ المجموعة بقاعدة أصول جوهريّة تضم عقارات استثمارية واستثمارات مالية تدر دخلاً دورياً، والتي من شأنها توفير سيولة إضافية عند الحاجة.

على النحو المبين أعلاه، تتوقع الإدارة بشكل معقول أن المجموعة قد اتخذت التدبير ولديها موارد كافية للاستمرار في وجودها التشغيلي في المستقبل القريب. وبالتالي، تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس الاستمرارية.

في حالة عدم استخدام أساس الاستمرارية، سيتم إجراء تعديلات تتعلق بقابلية استرداد مبالغ الأصول المسجلة أو بمبلغ الالتزامات لتعكس حقيقة أنه قد يتطلب من المجموعة تحقيق أصولها والوفاء بالتزاماتها بخلاف النشاط الاعتيادي للأعمال بمبالغ مختلفة عن تلك الواردة في البيانات المالية المجمعة.

3 التغييرات في السياسات المحاسبية

3.1 معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة إن التعديلات التالية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية السارية قد دخلت حيز التنفيذ للفترة الحالية.

يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2025

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية تحويل العملات

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية تحويل العملات

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

- تحدد متى تكون العملة قابلة للتحويل إلى عملة أخرى ومتى لا تكون كذلك؛ تكون العملة قابلة للتحويل عندما تتمكن المنشأة من تحويل تلك العملة إلى العملة الأخرى من خلال الأسواق أو آليات الصرف التي تنشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ، ودون تأخير مفرط في تاريخ القياس ولغرض محدد، وتكون العملة غير قابلة للتحويل إلى العملة الأخرى إذا لم تتمكن المنشأة إلا من الحصول على مبلغ غير مادي من العملة الأخرى.
- تحدد كيفية تقدير المنشأة لسعر الصرف الواجب تطبيقه عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل؛ عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل في تاريخ القياس، تُقَدَّر المنشأة سعر الصرف الفوري باعتباره السعر الذي كان سيتم تطبيقه على معاملة اعتيادية منتظمة في تاريخ القياس بين المشاركين في السوق، والذي من شأنه أن يعكس بوضوح الظروف الاقتصادية السائدة.
- تتطلب الإفصاح عن معلومات إضافية عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل؛ ففي حالة عدم قابلية العملة للتحويل، تُفصح المنشأة عن معلومات تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من تقييم كيفية تأثير أو التأثير المتوقع لعدم قابلية العملة للتحويل على أدائها المالي ومركزها المالي وتدفعاتها النقدية.

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



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

3.2 معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسر بعد بتاريخ اعتماد هذه البيانات المالية المجمعة، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معايير جديدة وتعديلات وتفسيرات لمعايير سارية، إلا أنها لم تدخل حيز التنفيذ بعد، ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة.

نتوقع الإدارة أن يتم تطبيق كافة الإصدارات ذات الصلة ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة وذلك في أول فترة تبدأ بعد تاريخ نفاذ تلك الإصدارات. فيما يلي المعلومات حول المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات المتوقع أن يكون لها صلة بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة. تم إصدار معايير وتفسيرات جديدة أخرى، ولكن لا يُتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2026	تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - تصنيف وقياس الأدوات المالية
1 يناير 2027	المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية
1 يناير 2027	المعيار الدولي للتقارير المالية 19 - المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات
1 يناير 2026	التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية - مجلد 11

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

تتناول التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ثلاث تغييرات:

- إلغاء الاعتراف بأي التزام مالي يتم تسويته عن طريق التحويل الإلكتروني، والذي بموجبه يجوز للمنشآت أن تعتبر أي التزام مالي (أو جزء منه) سيتم تسويته نقدًا باستخدام نظام دفع إلكتروني قد تمت تسويته قبل تاريخ التسوية إذا تم استيفاء معايير محددة. يجب على المنشأة التي تختار تطبيق خيار إلغاء الاعتراف هذا أن تطبقه على جميع عمليات التسوية التي تتم عبر نفس نظام الدفع الإلكتروني.
- تصنيف الأصول المالية استناداً إلى (أ) الشروط التعاقدية التي تتسق مع ترتيبات الإقراض الأساسية، (ب) الأصول المحملة بوصف عدم حق الرجوع والتي قد تم توسيع نطاق تعريفها لتشمل أي أصل مالي لديه خصائص عدم حق الرجوع إذا كان الحق النهائي للمنشأة في استلام التدفقات النقدية مقيداً تعاقدياً بالتدفقات النقدية الناتجة من أصول محددة، و (ج) الأدوات المرتبطة تعاقدياً والتي قد تم توضيحها، و
- الإفصاحات المتعلقة بـ (أ) الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث يتطلب من المنشآت الإفصاح بشكل منفصل عن أرباح أو خسائر القيمة العادلة للأصول المالية التي تم إلغاء الاعتراف بها خلال الفترة، وأرباح أو خسائر القيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات المحتفظ بها في نهاية الفترة، و (ب) الشروط التعاقدية التي يمكن أن تغير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية عند وقوع (أو عدم وقوع) حدث طارئ لا يتعلق مباشرة بالتغيرات في مخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية.

لا نتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية

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



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

3.2 تابع/ معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسر بعد

تابع/ المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية

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

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

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

المعيار الدولي للتقارير المالية 19 - المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات

المعيار الدولي للتقارير المالية 19 يسمح للمنشأة بمتطلبات إفصاح أقل بدلاً من متطلبات الإفصاح الواردة في معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الأخرى (إذا كانت المنشأة: 1) شركة تابعة، و (2) لا تخضع للمساءلة العامة، و (3) لديها شركة أم رئيسية أو وسيطة تُصدر بيانات مالية مجمعة متاحة للاستخدام العام وتتوافق مع معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية. يجب على أي منشأة تختار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 19 أن تطبق معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الأخرى، باستثناء متطلبات الإفصاح.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية - مجلد 11

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

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

4 معلومات السياسات المحاسبية المادية

إن معلومات السياسات المحاسبية المادية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه:

4.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والعقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك") الذي يمثل كذلك العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.1 تابع/ أساس الإعداد

قررت المجموعة عرض "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع" في بيانين هما: "بيان الأرباح أو الخسائر المجمع" و "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع".

تقوم المجموعة بفصل مجموع الإيرادات أو الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة وفق حصص ملكية كل منهم في تلك الشركات.

4.2 أساس التجميع

تتحقق سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة عندما تتعرض لـ أو يكون لها الحق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة التابعة ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك الإيرادات من خلال سلطتها على الشركة التابعة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ البيانات المالية والتي لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية للشركة الأم، باستخدام سياسات محاسبية متماثلة. كما يتم عمل التعديلات لتعكس تأثيرات المعاملات أو الأحداث الهامة التي تقع بين هذا التاريخ وتاريخ التقرير للبيانات المالية للشركة الأم.

لغرض التجميع، تم حذف كافة المعاملات والأرصدة بين شركات المجموعة، بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. وحيث أن الخسائر غير المحققة نتيجة معاملات بيع الأصول بين شركات المجموعة قد تم عكسها لأغراض التجميع، إلا أن تلك الأصول تم اختبارها لتحديد أي انخفاض في قيمتها وذلك بالنسبة للمجموعة ككل. يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركات التابعة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لضمان توافيقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة.

يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الخاصة بالشركات التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة، من تاريخ الحيازة أو إلى تاريخ الاستبعاد، حسب الاقتضاء.

إن الحصص غير المسيطرة المدرجة كجزء من حقوق الملكية، تمثل الجزء من أرباح أو خسائر وصافي أصول الشركة التابعة التي لا تمتلكها المجموعة. تقوم المجموعة بفصل مجموع الإيرادات أو الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة وفق حصص ملكية كل منهم في تلك الشركات.

عند بيع حصة مسيطرة في الشركات التابعة، يتم تسجيل الفرق بين سعر البيع وصافي قيمة الأصل زائداً فرق الترجمة المتراكم والشهرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم المحاسبة عن التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقد السيطرة على الشركة التابعة كمعاملات ضمن حقوق الملكية. إن القيم الدفترية لحصص المجموعة والحصص غير المسيطرة يتم تعديلها لتعكس التغيرات في حصصها المعنية في الشركات التابعة.

يتم إدراج أي فرق بين المبلغ الذي تم تعديل الحصص غير المسيطرة به والقيمة العادلة للمقابل المدفوع أو المستلم، مباشرة في حقوق الملكية ويعود إلى مالكي الشركة الأم.

4.3 دمج الأعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الاستحواذ عند المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحول من قبل المجموعة للحصول على السيطرة على الشركة التابعة بمجموع مبلغ القيم العادلة للأصول التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو الخصوم التي تكبدتها المجموعة أو حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة، والتي تتضمن القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ينشأ عن ترتيب مقابل محتمل. يتم تسجيل تكاليف الاستحواذ كمصاريف عند حدوثها. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الأصول المحددة للشركة المشتراة.



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.3 تابع/ دمج الأعمال

عند تحقيق دمج الأعمال في مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الشراء لحصة ملكية المشتري المحفوظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها وفق القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تقوم المجموعة بإدراج الأصول المشتراة والخصوم المقترضة المحددة ضمن دمج الأعمال بغض النظر عن ما إذا كان قد تم إدراجها سابقاً في البيانات المالية للشركة المشتراة قبل عملية الاستحواذ. يتم قياس الأصول المشتراة والخصوم المقترضة بشكل عام بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتقييم الأصول والخصوم المالية المقدرة لغرض تحديد التصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الشراء. ويتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الأصلية للشركة المستحوذ عليها.

يتم إثبات الشهرة بعد إدراج الأصول غير الملموسة المحددة بشكل منفصل. وقد تم احتسابها باعتبارها الزيادة في مبلغ (1) القيمة العادلة للمقابل المحول، (2) المبلغ المدرج لأي حصة غير مسيطرة في الشركة المشتراة، و (3) القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ لأي حقوق ملكية حالية في الشركة المشتراة، تزيد عن القيم العادلة بتاريخ الاستحواذ لصافي الأصول المحددة. إذا كانت القيم العادلة لصافي الأصول المحددة تتجاوز المبلغ المحسوب أعلاه، فإنه يتم إدراج المبلغ الزائد (أي الربح الناتج من صفقة شراء) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع مباشرة.

4.4 الاعتراف بالإيرادات

تقوم المجموعة بتحقيق الإيرادات الناتجة من تقديم الخدمات بما في ذلك إدارة العقارات وصيانتها. يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مبرم مع عميل ويستثنى المبالغ المحصلة نيابة عن الغير. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بنقل السيطرة على منتج أو خدمة للعميل. تتبع المجموعة نموذج من 5 خطوات:

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

غالباً ما تُبرم المجموعة معاملات تتضمن مجموعة من خدمات المجموعة.

في جميع الحالات، يتم تحديد إجمالي سعر المعاملة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناءً على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها. يستبعد سعر المعاملة للعقد أي مبالغ محصلة نيابة عن الغير.

يتم تحقق الإيرادات على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق تحويل الخدمات المتعهد بها إلى عملائها.

تعترف المجموعة بالإيرادات الناتجة من المصادر الرئيسية التالية:

4.4.1 تقديم الخدمات بما في ذلك إدارة العقارات وصيانتها

تقدم المجموعة خدمات الإدارة والصيانة فيما يتعلق بالعقارات المملوكة للغير. يتم الاعتراف بالإيرادات من هذه الخدمات على أساس الوقت والمواد عندما يتم تقديم الخدمات. يتم إصدار فواتير إلى العملاء بشكل دوري وفقاً للعقود الفردية مع تقدم سير الأعمال. يتم عرض أي مبالغ متبقية لم يصدر بها فواتير حتى نهاية فترة البيانات المالية في بيان المركز المالي المجمع كذمم مدينة بمجرد تطلب مرور الوقت فقط قبل استحقاق سداد هذه المبالغ.



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.4 تابع/ الاعتراف بالإيرادات

4.4.2 إيرادات الإيجار

تحقق المجموعة إيرادات من تأجير عقاراتها الاستثمارية. يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار الفردية. عندما يقوم العميل في البداية بإبرام عقد إيجار، عادة ما تتلقى المجموعة دفعة مقدماً أو تأميناً أو كليهما حيث يتم إثباته كالتزام. يتم الاعتراف بالدفعة المقدمة كإيرادات مع مرور الوقت بينما يتم رد التأمين إلى العميل وفقاً لعقد الإيجار بمجرد انتهائه.

4.5 إيرادات توزيعات الأرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المجموعة في استلام المدفوعات.

4.6 مصاريف التشغيل

يتم إثبات مصاريف التشغيل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند الاستفادة من الخدمة أو بتاريخ حدوثها.

4.7 تكاليف تمويل

يتم الاعتراف بتكاليف التمويل على أساس توزيع نسبي زمني مع الأخذ بالاعتبار الرصيد القائم للقروض المستحقة ومعدل الفائدة عليها.

يتم رسلة تكاليف التمويل الخاصة بشراء أو بناء أو إنتاج أصل معين وذلك خلال الفترة اللازمة لانتهاء من تحضير هذا الأصل للغرض المراد منه أو لغرض البيع. يتم الاعتراف بتكاليف التمويل الأخرى كمصاريف في الفترة التي تم تكبدها فيها، ويتم إدراجها ضمن تكاليف التمويل.

4.8 الضرائب

4.8.1 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من ربح المجموعة الخاص بمالكي الشركة الأم الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، يجب اقتطاع الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

4.8.2 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة المخصص إلى مالكي الشركة الأم وفقاً للقانون رقم (46) لسنة 2006.

بموجب لوائح ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة، لا يسمح بترحيل أي خسائر إلى السنوات المستقبلية أو ردها لسنوات سابقة.

4.8.3 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاص بمالكي الشركة الأم الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار أعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة، ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

4.9 التقارير القطاعية

لدى المجموعة قطاعين تشغيليين: العقارات والاستثمارات المالية. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإدارة بتتبع الخطوط الإنتاجية للمنتجات الرئيسية والخدمات. يتم إدارة كل قطاع بشكل مستقل حيث يتطلب مناهج وموارد مختلفة. يتم معالجة كافة المعاملات فيما بين القطاعات بأسس تجارية بحتة.



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.9 تابع/ التقارير القطاعية

ولأغراض الإدارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات القياس المستخدمة ضمن البيانات المالية المجمعة. إضافة إلى ذلك، لا يتم توزيع الأصول والخصوم غير المتعلقة مباشرة بأنشطة عمل أي قطاع تشغيل إلى أي من هذه القطاعات.

4.10 العقارات الاستثمارية

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

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً، يتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة على أساس فردي بناءً على التقييمات من قبل مقيمين مستقلين في المجال العقاري ويتم إدراجها ضمن بيان المركز المالي المجموع. تؤخذ التغيرات في القيمة العادلة إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. إن أية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستغناء عن أو استبعاد أي عقار استثماري يتم إثباتها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في سنة الاستغناء أو الاستبعاد.

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. لغرض التحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة لهذا العقار للمحاسبة اللاحقة له هي قيمته العادلة كما في تاريخ تغيير الاستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، عندها تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المدرجة ضمن بند ممتلكات والأدوات ومعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

4.11 أصل مصنف كمحتفظ به للبيع

إن تصنيف الأصول المحتفظ بها للبيع يتطلب تقديراً كبيراً من الإدارة حيث يجب عليها أن تحدد، من بين أمور أخرى، ما إذا كان الأصل متاحاً للبيع الفوري، وكذلك احتمالية البيع العالية، وبدء إجراءات البيع واكتمالها في غضون سنة واحدة من تاريخ التصنيف الأولي، فضلاً عن وجود برنامج فعال للبحث عن مشترٍ.

4.12 اختبار انخفاض قيمة الأصول غير المالية

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد قيمته الممكن استردادها، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام أيهما أكبر. لتحديد القيمة التشغيلية تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من كل وحدة من وحدات إنتاج النقد وكذلك تحديد معدل الفائدة المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

إن البيانات المستخدمة لإجراءات اختبار انخفاض القيمة ترتبط مباشرة بآخر موازنة معتمدة للمجموعة معدلة حسب اللازم لاستبعاد تأثير عمليات إعادة التنظيم المستقبلية وتحسينات الأصول. تتحدد عوامل الخصم إفرادياً لكل وحدة منتجة للنقد وتعكس تقييم الإدارة لسجلات المخاطر المعنية، مثل عوامل مخاطر السوق وعوامل المخاطر المرتبطة بأصل محدد.

إن خسائر الانخفاض في القيمة للوحدات المنتجة للنقد تقلل أو لا من القيمة الدفترية لأي شهرة مرتبطة بتلك الوحدة المنتجة للنقد. يتم تحميل أي خسارة انخفاض في القيمة بالتناسب على الأصول الأخرى في الوحدة المولدة للنقد.

وباستثناء الشهرة، يتم إعادة تقييم جميع الأصول لاحقاً للتحقق من وجود مؤشرات على أن خسارة الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً لم تعد موجودة. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة المستردة للوحدة المولدة للنقد عن قيمتها الدفترية.



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.13 الأدوات المالية

4.13.1 التحقق والقياس المبني وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتُقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات المتعلقة بها بشكل مباشر، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والتي تُقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية مبين أدناه.

يتم عدم تحقق الأصل المالي (أو جزءاً، أينما كان ذلك منطبقاً، من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛
- تحويل المجموعة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر بموجب ترتيبات "التمرير البيئي"؛ و

(أ) تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل أو

(ب) لم تحول المجموعة ولم تحتفظ بشكل أساسي بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها قامت بنقل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصول المالية وتدخل في ترتيبات القبض والدفع، تقوم بتقييم ما إذا كانت احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا يتم تحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومنافع الأصل على نحو جوهري، ولم يتم تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في إثبات الأصل المحول إلى مدى استمرار المجموعة في المشاركة في الأصل. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بتسجيل التزاماً مرتبطاً أيضاً. يتم قياس كلاً من الأصل المحول والالتزام المرتبط على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم استبعاد أي التزام مالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

4.13.2 تصنيف الأصول المالية

لغرض القياس اللاحق، فإن الأصول المالية يتم تصنيفها إلى الفئات التالية عند التحقق المبني:

- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

يحدد التصنيف بحسب كل مما يلي:

- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية من الأصل المالي



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.13 تابع/ الأدوات المالية

4.13.2 تابع/ تصنيف الأصول المالية

للمجموعة اتخاذ القرارات/ إجراء التصنيفات التالية بشكل لا رجعة فيه عند الإعراف المبدي لأي أصل مالي:

- للمجموعة أن تصدر قراراً لا رجعة فيه بعرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى إذا تم استيفاء معايير معينة؛ و
- يجوز للمجموعة تحديد لا رجعة فيه لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان ذلك يلغي أو يخفف بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي.

4.13.3 القياس اللاحق للأصول المالية

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

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

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

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

تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

- أرصدة لدى البنوك

إن الأرصدة لدى البنوك معرضة لمخاطر غير جوهرية من التغييرات في القيمة.

- الذمم المدينة والأصول الأخرى

تسجل الذمم المدينة والأصول الأخرى بالمبلغ الأصلي ناقصاً مخصص أي مبالغ لا يمكن تحصيلها. يتم شطب الديون المعدومة عند استحقاقها.

إن الذمم المدينة التي لا يتم تصنيفها ضمن البنود الواردة أعلاه تُصنف كـ "أصول أخرى".

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتكون الأصول المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من استثمارات حقوق الملكية وأدوات الدين. إن استثمارات حقوق الملكية تمثل الاستثمارات في الأسهم لمختلف الشركات وتشمل كلاً من الأسهم المسعرة وغير المسعرة.

تقوم المجموعة باحتساب الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كانت الأصول تستوفي الشروط التالية:

- عندما يتم الاحتفاظ بها بموجب نموذج أعمال هدفه هو "محتفظ به للتحصيل" التدفقات النقدية المرتبطة وبيعها؛ و
- إذا كان ينتج عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية تمثل فقط المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة عليه.

سيتم إعادة تصنيف أية أرباح أو خسائر معترف بها في الإيرادات الشاملة الأخرى ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل (باستثناء الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو مبين تفصيلاً أدناه).



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.13 تابع/ الأدوات المالية

4.13.3 تابع/ القياس اللاحق للأصول المالية

تابع/ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند التحقق المبدي، يجوز للمجموعة إصدار قرار لا رجعة فيه (على أساس كل أداة على حده) بتصنيف استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يُسمح بالتعيين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في حقوق الملكية بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الأعمال. يتم تصنيف الأصل المالي كمحتفظ به للمتاجرة إذا:

- تم امتلاكه بشكل أساسي بغرض بيعه في المستقبل القريب، أو
- كان يُمثل، عند التحقق المبدي، جزءاً من محفظة محددة لأدوات مالية تديرها المجموعة معا ولديها دليل على نمط فعلي حديث لتحقيق أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- كان مشتقاً (باستثناء المشتقات التي تمثل عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

يتم قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مبدئياً بالقيمة العادلة زائد تكاليف المعاملات.

ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة، مع إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى والمترجمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم نقل الأرباح أو الخسائر المترجمة إلى الأرباح المرحلة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

يتم إثبات توزيعات الأرباح على هذه الاستثمارات في أدوات ملكية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

4.13.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

تخضع جميع الأصول المالية باستثناء الأصول المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر واستثمارات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للمراجعة على الأقل في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الأصول المالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الأصول المالية المبينة أدناه.

تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن الأصول المالية بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

بالنسبة للأصول المالية، يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. يتم تحديث مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدي للأصل المالي المعني.

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



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.13 تابع/ الأدوات المالية

4.13.4 تابع/ انخفاض قيمة الأصول المالية

تقوم المجموعة دائماً بالاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة للذمم التجارية المدينة وأصول العقود ومدينو عقود الإيجار. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الأصول المالية باستخدام نموذج مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية لخسائر الائتمان للمجموعة مع تعديلها للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ البيانات المالية بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود عند الاقتضاء.

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بإثبات خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة عند وجود زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. مع ذلك، في حالة عدم زيادة مخاطر الائتمان بالأداة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً.

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

تعترف المجموعة بأرباح أو خسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لجميع الأصول المالية مع إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية الخاصة بها من خلال حساب مخصص الخسارة، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والتي يتم من أجلها إثبات مخصص الخسارة في الدخل الشامل الآخر وجمعه في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا يخفض من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي.

إذا قامت المجموعة بقياس مخصص الخسارة لأداة مالية بمبلغ يعادل قيمة خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في فترة البيانات المالية السابقة، ولكنها تحدد في تاريخ البيانات المالية الحالية أنه لم يعد يتم الوفاء بالشروط الخاصة بخسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً في تاريخ البيانات المالية الحالية، باستثناء الأصول التي تم استخدام نهج مبسط فيها.

4.13.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض وذمم دائنة وخصوم أخرى.

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها كما يلي:

• الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة

تدرج هذه الخصوم باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.

القروض

- التمويل من الغير

يتم قياس التمويل من الغير لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم تسجيل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند عدم تحقق الخصوم وأيضا من خلال طريقة معدل الفائدة الفعلية وعملية الإطفاء.

- المراجبات الدائنة

تمثل المراجبات الدائنة المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لأصول تم شراؤها وفقاً لترتيبات المراجبات الدائنة. يتم إثبات المراجبات الدائنة بالمبلغ الإجمالي للذمم الدائنة، ناقصاً تكلفة التمويل المؤجلة. يتم تحميل تكلفة التمويل المؤجلة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الاقتراض الخاص بها والرصيد القائم.



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.13 تابع/ الأدوات المالية

4.13.5 تابع/ التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

• تابع/ خصوم مالية بالتكلفة المطفأة

- تابع/ المراجحات الدائنة

يتم إدراج جميع التكاليف المتعلقة بالأرباح ضمن تكاليف التمويل.

الذمم الدائنة والخصوم الأخرى

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

4.14 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصا مخصص انخفاض القيمة. إن عملية الاحتساب تنظر في أي علاوة أو خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

4.15 المحاسبة على أساس تاريخ المعاملة والتسوية

يتم إثبات كافة المشتريات والمبيعات بالطريقة العادية للأصول المالية بتاريخ المعاملة، أي التاريخ الذي تتعهد فيه الجهة بشراء أو بيع الأصل. إن الشراء أو البيع بالطريقة العادية هي مشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليمها ضمن إطار الزمن المتعارف عليه بشكل عام بموجب القوانين أو الأعراف السائدة في السوق.

4.16 مقاصة الأدوات المالية

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

4.17 القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

4.18 حقوق الملكية والاحتياطيات ومدفوعات توزيعات الأرباح

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم المصدرة والمدفوعة.

تتكون الاحتياطيات الإلزامية والاختيارية من توزيعات لأرباح الفترة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتها.

30 MAR 2026

ختمت لأغراض التعريف فقط
راجع تقريرنا حولها
المؤرخ أعلاه

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.18 تابع/ حقوق الملكية والاحتياطيات ومدفوعات توزيعات الأرباح

تتضمن البنود الأخرى لحقوق الملكية ما يلي:

- التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة - والذي يتكون من الأرباح والخسائر المتعلقة بالأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
- احتياطي أسهم الخزينة - والذي يتكون من الأرباح والخسائر الناتجة عن بيع أسهم الخزينة.

تتضمن الخسائر المتراكمة كافة الأرباح والخسائر المرحلة للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الأم تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية. تدرج توزيعات الأرباح المستحقة للمالكين ضمن الخصوم الأخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العامة.

4.19 مخصصات وأصول والتزامات طارئة

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

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

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

لا يتم إثبات الخصوم الطارئة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في المنافع الاقتصادية بعيدا.

4.20 أسهم الخزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم رأس المال المصدرة للشركة الأم والمعاد شراؤها من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها حتى الآن. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقا لهذه الطريقة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. لا تستحق أسهم الخزينة توزيعات أرباح نقدية يمكن أن تقوم المجموعة بتوزيعها. ويؤدي إصدار توزيعات أسهم إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، تقيد الأرباح بحساب منفصل "احتياطي أسهم خزينة" في حقوق ملكية المساهمين. يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم على الاحتياطي الاختياري والاحتياطي القانوني. لاحقا لذلك، إذا نتجت أرباح من أسهم الخزينة، يتم تحويل مبلغ إلى الاحتياطيات والأرباح المرحلة يعادل الخسارة المحملة سابقا على هذا الحساب.

4.21 العملات الأجنبية

4.21.1 العملة الرئيسية وعملة العرض

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك.") الذي يمثل كذلك العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها الرئيسية الخاصة بها وقياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة الرئيسية.

4.21.2 المعاملات والأرصدة بالعملات الأجنبية

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



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.22 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المزايا يستند إلى آخر راتب وطول مدة خدمة الموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى وفقاً لقانون العمل المعني عقود الموظفين. تستحق التكلفة المتوقعة لهذه المزايا طوال فترة البقاء في الوظيفة. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء خدماتهم بتاريخ البيانات المالية.

بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة إضافة إلى ذلك بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. يتم تحميل هذه المساهمات كمصروفات عند استحقاقها.

4.23 الأمور المتعلقة بالمناخ

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

تدمج البيانات المالية المجمعة للمجموعة الأمور المتعلقة بالمناخ ضمن بنود مختلفة. يتضمن ذلك قيام المجموعة بتقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (إيضاح 22.3) والالتزامات المحتملة (إيضاح 24).

يمكن أن تتغير الافتراضات في المستقبل استجابة للأنظمة البيئية الجديدة والالتزامات المتخذة وطلب المستهلكين المتغير. إن هذه التغييرات، إذا لم تكن متوقعة، يمكن أن يكون لها تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية للمجموعة والأداء المالي والمركز المالي.

5 الأحكام الهامة للإدارة وعدم التأكد من التقديرات

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

5.1 الأحكام الهامة للإدارة

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

5.1.1 تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الأصول المالية بعد إجراء اختبار نموذج الأعمال. يتضمن هذا الاختبار حكماً يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الأصول وقياس أداؤها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المستمر للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يُحتفظ بالأصول المالية المتبقية من أجله لا يزال ملائماً، وفي حالة كونه غير ملائماً، تقييم ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وما إذا كان هناك تغيير محتمل في تصنيف تلك الأصول.

5.1.2 تصنيف العقارات

تقرر الإدارة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات للمتاجرة أو عقارات قيد التطوير أو عقارات استثمارية. وهذا القرار عند الشراء يحدد ما إذا كانت هذه العقارات سيتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، أو بالقيمة العادلة وإذا كانت التغييرات في القيمة العادلة لهذه العقارات يتم إثباتها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تصنف المجموعة العقارات على أنها للمتاجرة إذا تم شراؤها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل. وإذا كانت هذه العقارات قيد التطوير بقصد بيعها في المستقبل، يتم تصنيفها ضمن عقارات للمتاجرة قيد التطوير.

وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجارها أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد. وإذا كانت هذه العقارات قيد التطوير، يتم تصنيفها ضمن عقارات استثمارية قيد التطوير.



30 MAR 2026

ختمت لأغراض التحريف فقط
راجع تقريرنا حولها
المؤرخ أعلاه

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ الأحكام الهامة للإدارة وعدم التأكد من التقديرات

5.1 تابع / الأحكام الهامة للإدارة

5.1.3 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، فإن الإدارة تراعي ما إذا كان يوجد لدى المجموعة القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالشركة المستثمر فيها لتحقيق إيرادات لنفسها. إن تقييم الأنشطة والقدرة المتعلقة باستخدام سيطرتها للتأثير على مختلف العوائد يتطلب أحكاماً هامة.

5.1.4 القيم العادلة للأصول والخصوم المقتناة

إن تحديد القيمة العادلة لكل من الأصول والخصوم والالتزامات الطارئة نتيجة لدمج الأعمال يتطلب أحكاماً هامة.

5.2 عدم التأكد من التقديرات

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

5.2.1 انخفاض قيمة الأصول المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدرة على تقديرات معدل الخسارة عند التعثر واحتمالية التعثر. يمثل معدل الخسارة عند التعثر تقديراً للخسارة الناتجة في حالة تعثر العميل. تمثل احتمالية التعثر تقديراً لاحتمالية التعثر في المستقبل. استندت المجموعة إلى هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة ومؤيدة، والتي تستند إلى افتراضات الحركة المستقبلية لقوى الدفع الاقتصادية المختلفة وكيفية تأثير هذه القوى على بعضها البعض.

يتم عمل تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل كافة المبالغ بالكامل أمراً غير ممكناً. بالنسبة للمبالغ الكبيرة الفردية يتم التقدير بشكل إفرادي. أما المبالغ التي لا تعتبر وهي فردية كبيرة، ولكنها متأخرة، يتم تقييمها بشكل مجمع ويتم عمل مخصص لها بناء على طول الفترة الزمنية المتأخرة وفقاً لمعدلات الاسترداد التاريخية.

5.2.2 دمج الأعمال

تستخدم الإدارة تقنيات تقييم في تحديد القيم العادلة للعناصر المختلفة لعمليات دمج الأعمال. على وجه الخصوص، تعتمد القيمة العادلة للمقابل المحتمل على نتائج العديد من المتغيرات التي تؤثر على الربحية المستقبلية.

5.2.3 القيمة العادلة للأدوات المالية

تقوم الإدارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية عندما لا تتوفر هناك أسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات استناداً إلى معطيات سوقية، وذلك باستخدام بيانات واضحة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الأداة المالية.

فإذا كانت تلك البيانات غير معلنة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للأدوات المالية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أسس تجارية بتاريخ البيانات المالية.

5.2.5 إعادة تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بإدراج عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة وإثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. قامت المجموعة بتعيين متخصصين مستقلين في التقييم لتحديد القيم العادلة، وقد استخدم المقيمون أساليب التقييم للوصول إلى هذه القيم العادلة. قد تختلف هذه القيم العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أسس تجارية بتاريخ البيانات المالية.

عندما تحدد المجموعة أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل موثوق، ولكنها تتوقع أن تكون القيمة العادلة للعقار قابلة للتحديد بشكل موثوق عند اكتمال البناء، تقيس المجموعة هذه العقارات الاستثمارية قيد التطوير بالتكلفة حتى تصبح قيمتها العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو حتى يتم الانتهاء من التطوير (أيها أسبق). عندما تصبح القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق، فإن القيمة العادلة لهذه العقارات قد تختلف عن التكلفة الفعلية.

30 MAR 2026

ختمت لأغراض التعريف فقط
راجع تقريرنا حولها
المؤرخ أعلاه

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6 الشركات التابعة

6.1 تشكيل المجموعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة بنهاية فترة البيانات المالية:

النشاط الرئيسي	نسبة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025		
الاستثمار في العقارات والأراضي وتطويرها وإدارة المشاريع وصيانتها	%96	%96	دولة الكويت	شركة العمران للتطوير العقاري
إدارة المشاريع وصيانتها	%80	%80	دولة الكويت	شركة تايم لاين لإدارة المشاريع ش.م.ك (مقفلة) شركة أوليف في أف أم الكويت للاستشارات ش.م.ك (مقفلة)
الاستشارات الإدارية	%96	%96	دولة الكويت	شركة الفنار للاستثمار القابضة - ش.م.ك (مقفلة)
حيازة الاستثمارات	%83.43	%83.43	دولة الكويت	

6.2 شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة

لدى المجموعة الشركات التابعة التالية ذات حصص غير مسيطرة مادية:

الاسم	نسبة حصص الملكية وحقوق التصويت المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة		أرباح/(خسائر) السنة المخصصة للحصص غير المسيطرة		الحصص غير المسيطرة المتراكمة	
	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025
شركة الفنار للاستثمار ش.م.ك (مقفلة)	%16.57	%16.57	1,631	(4,116)	1,350,444	1,185,517
شركة تايم لاين لإدارة المشاريع ش.م.ك (مقفلة)	%20	%20	(1,552)	(959)	23,774	22,222
			79	(5,075)	1,374,218	1,207,739

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركات التابعة أعلاه قبل عمليات الاستبعاد داخل المجموعة:

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2025 و 31 ديسمبر 2024:

شركة تايم لاين لإدارة المشاريع		شركة الفنار للاستثمار		إجمالي الأصول
31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
دك	دك	دك	دك	إجمالي الخصوم
119,872	112,109	8,409,927	7,507,686	حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم
1,000	1,000	10,863	102,150	الحصص غير المسيطرة
118,872	111,109	8,371,818	7,378,372	
-	-	27,246	27,164	



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6 تابع/ الشركات التابعة

6.2 تابع/ شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة
بيان الأرباح أو الخسائر للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 و 31 ديسمبر 2024:

شركة تايم لاين لإدارة المشاريع		شركة الفنار للاستثمار		
السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2024	2025	2024	2025	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
(4,794)	(7,763)	(24,243)	9,831	ربح/ (خسارة) السنة
(4,794)	(7,763)	(455,651)	(993,528)	مجموع الخسائر الشاملة للسنة
(4,794)	(7,763)	(455,559)	(993,446)	- الخاصة بالملكي الشركة الأم
-	-	(92)	(82)	- العائد إلى حصص غير مسيطرة

7 صافي الأرباح/ (الخسائر) الناتجة عن أصول وخصوم مالية
فيما يلي تحليل صافي ربح/ (خسارة) أصول وخصوم مالية حسب الفئة:

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في
31 ديسمبر	31 ديسمبر
2024	2025
د.ك	د.ك

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة:

- مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

(141,996)

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

- مدرجة مباشرة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى

(138,814) (1,310,178)

- مدرجة مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر كإيرادات توزيعات أرباح

- 33,631

خصوم مالية بالتكلفة المطفأة:

- أرباح تسوية القروض

- 3,689,557

- مصاريف مخصص دعاوى قضائية

- (915,325)

- تكاليف التمويل

(306,247) (206,063)

(445,061) 1,149,626

صافي الأرباح/ (الخسائر) مثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

(306,247) 2,459,804

صافي الخسائر المثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

(138,814) (1,310,178)

(445,061) 1,149,626

30 MAR 2026

ختمت لأغراض التعرف فقط
راجع تقريرنا حولها
المؤرخ أعلاه

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

8 ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمالكي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخففة بقسمة ربح/ (خسارة) السنة الخاص بمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء أسهم الخزينة. نظرًا لأنه توجد أي أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025	
(1,281,484)	1,809,062	أرباح/ (خسائر) السنة الخاصة بمالكي الشركة الأم (د.ك)
188,128,219	188,128,219	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
(6.8)	9.62	ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخففة (فلس)

9 العقارات الاستثمارية فيما يلي موقع العقارات الاستثمارية:

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
4,353,000	1,692,000	الكويت (أ)
379,309	377,609	البحرين
4,732,309	2,069,609	

(أ) تم رهن عقار استثماري كان في دولة الكويت بمبلغ 1,692,000 د.ك كضمان مقابل قروض (إيضاح 15).

(ب) قامت الشركة خلال السنة باستبعاد عقارات استثمارية كانت في دولة الكويت على النحو التالي:

- تم بيع عقار بلغت قيمته الدفترية 1,543,000 د.ك مقابل مبلغ إجمالي 1,700,000 د.ك، مما نتج عنه أرباح من استبعاد بلغت 157,000 د.ك أدرجت ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.
- تم بيع عقار بلغت قيمته الدفترية 1,112,000 د.ك مقابل مبلغ إجمالي 1,150,000 د.ك، مما نتج عنه أرباح من استبعاد بلغت 38,000 د.ك أدرجت ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

وقد استُخدمت المحصل من البيع في سداد جزء من التمويلات من أطراف أخرى (إيضاح 15.1).

يبين الإيضاح 22.3 تفاصيل التقييم العادل للعقارات الاستثمارية.

10 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
2,930,086	2,770,178	أوراق مالية محلية مسعرة
3,581,015	2,576,789	أوراق مالية محلية غير مسعرة
1,232,400	1,085,312	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
609,280	606,575	محافظ أجنبية غير مسعرة
8,352,781	7,038,854	



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

10 تابع/ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن هذه الاستثمارات محتفظ بها في أدوات حقوق الملكية لغرض استراتيجي متوسط إلى طويل الأجل. وفقاً لذلك، فقد قررت الإدارة تصنيف هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث ترى أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لن يكون متسقاً مع إستراتيجية المجموعة المتمثلة في الاحتفاظ بهذه الاستثمارات لأغراض طويلة الأجل وتحقيق إمكانية أدائها على المدى الطويل.

تم رهن بعض أوراق مالية محلية مسعرة تبلغ 2,473,800 د.ك كضمان مقابل مباحات دائنة (إيضاح 15.2).

يتضمن إيضاح 22.2 التسلسل الهرمي لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية حسب طرق التقييم.

11 أصول محتفظ بها للبيع

إن الأصول المحتفظ بها للبيع تمثل عقاراً يقع في المملكة العربية السعودية تملكه إحدى الشركات التابعة للمجموعة. استناداً إلى قرار مجلس إدارة الشركة التابعة الصادر في 2024، تم تصنيف هذا العقار ضمن الأصول المحتفظ بها للبيع وذلك بعد استيفائه ضوابط المعيار الدولي للتقارير المالية 5 "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة".

خلال السنة السابقة، قامت المجموعة ببيع العقار في مزاد علني أقيم في 30 يوليو 2024 بمبلغ إجمالي قدره 105,290,700 ريال سعودي أي ما يعادل 8,583,300 د.ك. نتج عن هذا البيع خسائر بمبلغ 447,420 د.ك سجلتها المجموعة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

12 رأس المال

كما في 31 ديسمبر 2025، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر من 191,038,980 سهماً بقيمة 100 فلس للسهم (31 ديسمبر 2024: 191,038,980 سهماً بقيمة 100 فلس للسهم). جميع الأسهم مدفوعة نقداً.

13 الاحتياطات

الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من الربح قبل مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية إلى الاحتياطي الإجمالي حتى يصل الرصيد 50% من رأس مال الشركة الأم المصدر والمدفوع. إن أي تحويل إلى الاحتياطي الإجمالي بعد ذلك يخضع لموافقة الجمعية العامة.

إن توزيع الاحتياطي الإجمالي مقيد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

الاحتياطي الاختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة من الأرباح قبل مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية إلى الاحتياطي الاختياري وفقاً لقرار مجلس الإدارة والذي يخضع للاعتماد من قبل الجمعية العامة. لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري. قام مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العامة السنوي السابق باعتماد اقتراح مجلس الإدارة بوقف التحويل إلى الاحتياطي الاختياري.

لا يتطلب إجراء أي تحويل للاحتياطات في السنة التي تتعرض فيها المجموعة لخسائر أو عند وجود خسائر متراكمة.

30 MAR 2026

ختمت لأغراض التعريف فقط
راجع تقريرنا حولها
المؤرخ أعلاه

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14 أسهم الخزينة

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
2,910,761	2,910,761	عدد أسهم الخزينة
1.52	1.52	نسبة الملكية (%)
98,966	180,176	القيمة السوقية (د.ك)
1,452,034	1,452,034	التكلفة (د.ك)

إن احتياطات الشركة الأم المعادلة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع.

15 القروض

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
3,000,000	150,000	التمويل من الغير (15.1)
3,777,566	1,903,500	التمويل الإسلامي (15.2)
6,777,566	2,053,500	المجموع
(6,777,566)	(1,101,750)	ناقصاً: مستحق خلال سنة
-	951,750	مستحق خلال أكثر من سنة واحدة

15.1 التمويل من الغير

بتاريخ 15 أبريل 2021، أبرمت المجموعة اتفاقية مدتها ثلاث سنوات مع طرف خارجي تتضمن منح المجموعة توكيلاً رسمياً بضمان على عقارات استثمارية محددة بقيمة دفترية قدرها 1,692,000 د.ك كما في 31 ديسمبر 2025 (31 ديسمبر 2024: 4,353,000 د.ك) (إيضاح 9).

تم تقديم الضمان مقابل تمويل بمبلغ 3,000,000 د.ك. بموجب هذه الاتفاقية، احتفظت المجموعة بجميع حقوق الملكية المتعلقة بالعقارات، وفي المقابل، التزمت المجموعة بسداد مدفوعات على شكل منتظم بواقع 2.75% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. يجب أن تستمر هذه المدفوعات حتى يتم السداد الكامل للمبلغ الأساسي بالكامل البالغ 3,000,000 د.ك في غضون ثلاث سنوات من تاريخ توقيع العقد.

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع عقارين استثماريين كائنين في دولة الكويت مقابل مبلغ إجمالي 2,850,000 د.ك (إيضاح 9.ب). وقد استُخدم المحصل من البيع في السداد الجزئي للرصيد القائم من التسهيلات التمويلية، حيث بلغ الرصيد القائم من تلك التسهيلات 150,000 د.ك كما في 31 ديسمبر 2025.

قامت المجموعة، لاحقاً لفترة التقرير، ببيع عقار استثماري بقيمة دفترية تبلغ 1,692,000 د.ك مقابل مبلغ إجمالي 1,950,000 د.ك. وبناءً عليه، سُجلت المجموعة أرباحاً من الاستبعاد بمبلغ 258,000 د.ك ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الربع الأول من سنة 2026. وقد استُخدم المحصل من هذا البيع في سداد الرصيد القائم المتبقي بالكامل من التسهيلات التمويلية التي تم الحصول عليها من أطراف أخرى.

15.2 التمويل الإسلامي

بتاريخ 15 مارس 2018، أبرمت المجموعة عقود تسوية مع بنك إسلامي محلي ("البنك") لتسوية المرابحات الدائنة القائمة. وفقاً للعقود المبرمة، كان من المقرر سداد الأرصدة بالكامل بحلول 30 سبتمبر 2018.



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

15 تابع/ القروض

15.2 تابع/ التمويل الإسلامي
في 31 ديسمبر 2024، أبرمت المجموعة اتفاقية رسمية لتسوية الديون مع البنك لإعادة هيكلة الرصيد المستحق. وتضمنت شروط التسوية ما يلي:

- دفعة بمبلغ 4,000,000 د.ك تسددها المجموعة عند توقيع الاتفاقية، بالإضافة إلى أتعاب قانونية بقيمة 186,720 د.ك
- تمويل جديد بمبلغ 1,800,000 د.ك يتم تمويله من قبل نفس البنك
- إسقاط دين بمبلغ 3,689,557 د.ك مشروط بالوفاء الكامل بالشروط المذكورة أعلاه

خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بتسوية كل من أتعاب المحاماة البالغة 186,720 د.ك والدفعة البالغة 4,000,000 د.ك.

خلال السنة، انتهت المجموعة من إبرام اتفاقية التمويل الجديدة مع البنك. بموجب اتفاقية التمويل الجديدة، حصلت المجموعة على تسهيل تورق بقيمة 1,800,000 د.ك، يُسدد على قسطين متساويين على مدى سنتين، ومضمون مقابل بعض الأوراق المالية المحلية المسعرة بقيمة دفترية تبلغ 2,473,800 د.ك (إيضاح 10).

كجزء من اتفاقية التسوية الرسمية للدين، تنازل البنك عن مبلغ 3,689,558 د.ك من الرصيد القائم لتسهيلات المراجعة الأصلية، مما نتج عنه ربح بمبلغ 3,689,558 د.ك تم الاعتراف به في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة الحالية.

16 الذمم الدائنة والخصوم الأخرى

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
349,916	498,325	مصاريف مستحقة
1,712,000	-	التزامات متعلقة بتسوية الديون (أ)
187,001	158,427	الخصوم الأخرى
2,248,917	656,752	

(أ) خصوم ناتجة عن تسوية ديون بمبلغ 1,712,000 د.ك، وذلك لحين استكمال ترتيبات التمويل الجديدة. خلال السنة، تم استكمال كافة الإجراءات القانونية المتعلقة بتسوية الديون (إيضاح 15.2)، مما أدى إلى انقضاء هذا الالتزام، والذي أثبت كجزء من الأرباح الناتجة عن تسوية الديون.

17 المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وكبار الملاك وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير جوهري أو سيطره مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 د.ك
---	---

المعاملات المدرجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
مصروفات إدارة محافظ

3,291 1,244

مكافأة الإدارة العليا:

326,605 336,997

رواتب ومزايا قصيرة الأجل

32,507 35,170

مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

30 MAR 2026

ختمت لأغراض التحريف فقط
راجع تقريرنا حولها
المؤرخ أعلاه

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

18 الجمعية العامة السنوية

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم عدم توزيع أي أرباح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. هذا الاقتراح خاضع لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 19 مايو 2025 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، كما اعتمدت اقتراح مجلس الإدارة بعدم إجراء أي توزيعات أرباح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

19 دعوى قضائية

خلال عام 2021، أصدر مركز أبو ظبي للتوفيق والتحكيم التجاري حكماً ضد إحدى الشركات التابعة للمجموعة فيما يتعلق بالغاء عقد استثمار بنظام البناء والتشغيل (BOT) بين الشركة التابعة وورثة أحد المواطنين الإماراتيين. بموجب الحكم، تم إلزام الشركة التابعة بدفع مبلغ 9,750,000 درهم إماراتي وأتعاب قانونية قدرها 1,156,694 درهم إماراتي (بما يعادل مبلغ 906,128 د.ك.).

خلال عام 2023، قام ورثة المواطن الإماراتي ("المدعي") برفع دعوى قضائية في الكويت لتنفيذ حكم مركز أبو ظبي للتوفيق والتحكيم التجاري. وفي 16 أبريل 2023 قضت محكمة أول درجة في الكويت برفض الدعوى. وبعد ذلك، قام المدعي برفع دعوى جديدة لتنفيذ الحكم ذاته الصادر عن مركز أبو ظبي للتوفيق والتحكيم التجاري، وقد صدر حكم لصالح المدعي. استأنفت الشركة التابعة هذا الحكم، ورفعت في الوقت ذاته دعوى مقابلة لاسترداد المبالغ التي سبق أن دفعتها للمواطن الإماراتي.

في 21 يناير 2025، قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف لصالح المدعي. قامت الشركة التابعة بالطعن بالتميز على الحكم الصادر عن المحكمة أمام محكمة التمييز، ولم يتم تحديد موعد لجلسة الاستماع حتى تاريخه. علاوة على ذلك، تنتظر إدارة الشركة التابعة حالياً صدور الحكم في الدعوى الفرعية المرفوعة ضد المدعي، وذلك لاسترداد المبالغ التي سبق للشركة التابعة سدادها. وفي غضون ذلك، قامت إدارة الشركة التابعة بإثبات المخصصات اللازمة الناتجة عن الدعوى القضائية ضمن هذه البيانات المالية المجمعة.

20 تحليل القطاعات

للمجموعة قطاعين تشغيليين: العقارات والاستثمارات المالية. فيما يلي التحليل القطاعي لإجمالي الإيرادات وصافي الأرباح وإجمالي الأصول وإجمالي الخصوم وصافي الأصول لقطاعات الأعمال:

الإجمالي د.ك	غير موزعة د.ك	الاستثمارات المالية د.ك	العقارات د.ك	
4,287,337	-	3,724,039	563,298	31 ديسمبر 2025: إجمالي الإيرادات
1,880,503	(2,064,155)	3,724,039	220,619	ربح/ (خسارة) السنة
9,698,439	-	7,418,087	2,280,352	إجمالي الأصول
(4,777,829)	-	(2,560,252)	(2,217,577)	إجمالي الخصوم
4,920,610	-	4,857,835	62,775	صافي الأصول
150,395	-	45	150,350	31 ديسمبر 2024: إجمالي الإيرادات
(1,286,559)	(1,274,971)	45	(11,633)	(خسائر)/ أرباح السنة
14,527,387	-	9,516,719	5,010,668	إجمالي الأصول
(10,105,740)	-	(6,026,483)	(4,079,257)	إجمالي الخصوم
4,421,647	-	3,490,236	931,411	صافي الأصول

30 MAR 2026

ختمت لأغراض التعريف فقط
راجع تقريرنا حولها
التاريخ أعلاه

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

20 تابع/ تحليل القطاعات

معلومات جغرافية عن الإيرادات:

المجموع د.ك	خارج الكويت د.ك	الكويت د.ك	
			31 ديسمبر 2025:
4,287,337	(1,700)	4,289,037	الإيرادات
			31 ديسمبر 2024:
150,395	(447,420)	597,815	الإيرادات

معلومات جغرافية عن الأصول:

المجموع د.ك	خارج الكويت د.ك	الكويت د.ك	
			31 ديسمبر 2025:
9,698,439	2,069,496	7,628,943	إجمالي الأصول
			31 ديسمبر 2024:
14,527,387	2,220,989	12,306,398	إجمالي الأصول

21 أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تؤدي أنشطة المجموعة إلى تعرضها للعديد من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما فيها مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة والربح والمخاطر السعرية) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

إن مجلس إدارة الشركة الأم مسؤول في النهاية عن إدارة المخاطر الشاملة واعتماد الاستراتيجيات والمبادئ الخاصة بإدارة المخاطر. تركز إدارة مخاطر المجموعة بشكل أساسي على تأمين التدفقات النقدية قصيرة ومتوسطة الأجل للمجموعة والتقليل من احتمالية التفاعل مع المؤشرات السلبية التي قد تؤدي إلى التأثير على الأداء المالي للمجموعة. تتم إدارة الاستثمارات المالية طويلة الأجل لتوليد إيرادات دائمة.

لا تدخل المجموعة في أو تتاجر في الأدوات المالية، بما في ذلك مشتقات الأدوات المالية، على أساس التخمينات المستقبلية.

فيما يلي توضيح لأهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة.

21.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملات الأجنبية

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

(ب) مخاطر معدل الفائدة

تنتج مخاطر معدل الفائدة من احتمال تأثير تغير معدلات الفائدة على الربحية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. ليس لدى المجموعة أصول أو خصوم جوهريّة محملة بالفائدة، بخلاف القروض التي تحمل معدل فائدة متغير. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة معدلات الفائدة من خلال وضع قيود.

30 MAR 2026

ختمت لإغراض التعريف فقط
راجع تقريرنا حولها
المؤرخ أعلاه

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

21 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

21.1 تابع/ مخاطر السوق

(ب) تابع/ مخاطر معدل الفائدة

تتم مراقبة المراكز على أساس دوري وتتم المحافظة على إستراتيجيات التحوط المستخدمة، إذا تطلب الأمر ذلك، لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعه.

يوضح الجدول التالي حساسية ربح السنة لتغيير محتمل بقدر معقول في معدلات الفائدة بنسبة +1% و-1% (31 ديسمبر 2024: +1% و-1%) بتأثير ذلك من بداية السنة. تعتبر هذه التغييرات محتملة بقدر معقول على أساس ملاحظة الظروف الحالية للسوق.

تستند الحسابات إلى الأدوات المالية للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ البيانات المالية. تبقى كافة المتغيرات الأخرى ثابتة. لا يوجد هناك أي تأثير مباشر على حقوق الملكية للمجموعة.

31 ديسمبر 2024		31 ديسمبر 2025		
+1%	-1%	+1%	-1%	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
30,000	(30,000)	20,535	(20,535)	ربح السنة

لم يطرأ أي تغيير خلال السنة على الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

(ج) مخاطر الأسعار

تتعرض المجموعة لمخاطر الأسعار فيما يتعلق باستثماراتها في الأسهم. تصنف استثمارات الأسهم كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

وتقوم المجموعة لإدارة مخاطر الأسعار الناشئة من الاستثمارات في الأسهم بتنوع محفظتها.

تم تحديد تحليلات الحساسية أدناه على أساس التعرض لمخاطر أسعار حقوق الملكية بتاريخ البيانات المالية. لم يطرأ أي تغيير خلال السنة على الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

يتم تحديد حساسية مخاطر الأسعار بمعدل 2% على مدى التعرض لمخاطر أسعار الأسهم كما في تاريخ البيانات المالية. في حال كانت أسعار الأسهم أعلى بمعدل 2% لكان التأثير على ربح السنة وحقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر كالتالي مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى:

يشير الرقم الموجب أدناه إلى زيادة في الربح/ حقوق الملكية بينما يزيد سعر السهم حسب النسب المذكورة أعلاه.

إيرادات شاملة أخرى		
31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
د.ك	د.ك	
167,056	140,777	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

في حال كان هناك تغيير بالسالب في أسعار الأسهم وفقاً لافتراضات الحساسية لمخاطر أسعار الأسهم المذكورة أعلاه (2%)، لكان التأثير مساو ومعاكس على الربح والإيرادات الشاملة الأخرى للسنة وكانت الأرصدة أعلاه ستظهر بالسالب.

30 MAR 2026

ختمت لأغراض التعريف فقط
راجع تقريرنا حولها
المؤرخ أعلاه

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

21 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

21.2 مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. تتم مراقبة سياسة ومخاطر الائتمان للمجموعة على أساس مستمر. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيزات الائتمانية للمخاطر في أفراد أو مجموعات من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأتى ذلك من خلال تنويع الأنشطة. كما يتم الحصول على ضمانات حيثما كان ذلك مناسباً.

ان مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالمبالغ المدرجة ضمن الأصول المالية كما في تاريخ التقرير والملخصة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
8,352,781	7,038,854	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
268,297	200,913	الذمم المدينة والأصول الأخرى
1,163,938	379,233	أرصدة لدى البنوك
9,785,016	7,619,000	

إن الأرصدة لدى البنوك مودعة بمؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية. يتم عرض الذمم التجارية المدينة بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. ترى الإدارة أنه لم ينقضي تاريخ استحقاق صافي الأرصدة ولم تنخفض قيمتها.

21.3 مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. ولحد من هذه المخاطر، فقد قامت الإدارة بتوفير مصادر تمويل متنوعة ومراقبة سيولة الأصول والسيولة بشكل دوري.

فيما يلي قائمة بالاستحقاقات التعاقدية للخصوم المالية الخاصة بالمجموعة استناداً إلى التدفقات النقدية غير المخصومة:

المجموع د.ك	أكثر من 1 سنة د.ك	خلال 1 سنة د.ك	
			31 ديسمبر 2025:
			الخصوم
2,053,500	951,750	1,101,750	القروض
974,080	-	974,080	مخصص مصاريف قضائية محتملة
656,752	-	656,752	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
3,684,332	951,750	2,732,582	

31 ديسمبر 2024:

المجموع د.ك	أكثر من 1 سنة د.ك	خلال 1 سنة د.ك	
			الخصوم
6,777,566	-	6,777,566	القروض
58,755	-	58,755	مخصص مصاريف قضائية محتملة
2,248,917	-	2,248,917	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
9,085,238	-	9,085,238	



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

22 قياس القيمة العادلة

22.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

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

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

22.2 قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

يمكن أيضاً تصنيف القيم الدفترية للأصول والخصوم المالية للمجموعة كما هو مدرج في بيان المركز المالي كما يلي:

31 ديسمبر 2024 د.ك.	31 ديسمبر 2025 د.ك.	
		الأصول المالية:
		بالتكلفة المطفأة:
268,297	200,913	الذمم المدينة والأصول الأخرى
1,163,938	379,233	أرصدة لدى البنوك
1,432,235	580,146	
		بالقيمة العادلة:
8,352,781	7,038,854	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
9,785,016	7,619,000	مجموع الأصول المالية
		الخصوم المالية:
		بالتكلفة المطفأة:
6,777,566	2,053,500	القروض
58,755	974,080	مخصص مصاريف قضائية محتملة
2,248,917	656,752	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
9,085,238	3,684,332	مجموع الخصوم المالية

تراعي الإدارة أن القيم الدفترية للأصول المالية وكافة الخصوم المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة.

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

22 تابع/ قياس القيمة العادلة

22.2 تابع/ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

الإيضاح	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	المجموع
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
في 31 ديسمبر 2025:				
أصول بالقيمة العادلة				
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
- أوراق مالية مسعرة	2,770,178	-	-	2,770,178
- أوراق مالية غير مسعرة	-	3,662,101	3,662,101	3,662,101
- محافظ غير مسعرة	-	-	606,575	606,575
	2,770,178	4,268,676	-	7,038,854

في 31 ديسمبر 2024:

أصول بالقيمة العادلة				
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
- أوراق مالية مسعرة	2,930,086	-	-	2,930,086
- أوراق مالية غير مسعرة	-	4,813,415	4,813,415	4,813,415
- محافظ غير مسعرة	-	-	609,280	609,280
	2,930,086	5,422,695	-	8,352,781

لم تكن هناك تحويلات بين المستويين 1 و 2 خلال فترة البيانات المالية.

القياس بالقيمة العادلة

لم تتغير طرق وأساليب التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة.

(أ) أوراق مالية مسعرة

تتألف الاستثمارات الأساسية المعلنة في المحافظ المدارة من أوراق مالية محلية وأجنبية مسعرة تم تحديد قيمها العادلة بالرجوع إلى أسعار عروض الشراء المعلنة بتاريخ البيانات المالية.

(ب) أوراق مالية ومحافظ غير مسعرة

تقاس الأوراق المالية غير المسعرة بالقيمة العادلة المقدر باستخدام صافي القيمة الدفترية المعدلة وصافي قيم الأصول الواردة في تقارير مديري المحافظ وتقنيات التقييم الأخرى التي تتضمن بعض الافتراضات غير المدعومة بأسعار سوقية يمكن تحديدها.

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

إن الأصول المالية للمجموعة المصنفة في المستوى 3 تستخدم طرق تقييم تستند إلى مدخلات جوهرية غير مبنية على البيانات السوقية المعلنة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
د.ك	د.ك	
5,893,637	5,422,695	الرصيد الافتتاحي
(5,995)	(3,749)	استبعاذات
(464,947)	(1,150,270)	التغير في القيمة العادلة
5,422,695	4,268,676	الرصيد الختامي

30 MAR 2026

ختمت لأغراض التعريف فقط
راجع تقريرنا حولها
المؤرخ أعلاه

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

22 تابع/ قياس القيمة العادلة

22.2 تابع/ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

تابع/ قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء تقييمات للبنود المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3. تم اختيار أساليب التقييم على أساس خصائص كل أداة، مع وجود هدف عام وهو زيادة استخدام المعلومات التي تستند على السوق إلى أقصى درجة.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية غير المتداولة في سوق نشط (على سبيل المثال، أوراق مالية غير مسعرة)، يتم تحديدها باستخدام أساليب تقييم. إن القيمة العادلة للاستثمارات في الأوراق المالية غير المسعرة هي تقريبا إجمالي القيمة المقدرة للاستثمارات المعنية كما لو تم تحقيقها بتاريخ التقرير.

لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات يستخدم مديرو الاستثمار والفريق المالي للمجموعة عدة طرق ويقومون بعدة افتراضات بناءً على ظروف السوق السائدة في تاريخ كل بيانات مالية. في سبيل تحديد القيمة العادلة، تم استخدام تقنيات مثل أسعار المعاملات الحديثة وصافي القيمة الدفترية المعدلة.

إن التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع سيكون غير مادي إذا كان التغيير في المخاطر ذات العلاقة المستخدم لتقدير القيمة العادلة لاستثمارات المستوى 3 بنسبة 5%.

22.3 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

تتكون الأصول غير المالية للمجموعة المقاسة بالقيمة العادلة من عقارات استثمارية. يتم قياس جميع العقارات الاستثمارية التي تقع ضمن نطاق التسلسل الهرمي للأصول غير المالية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على أساس الاستحقاق كما في 31 ديسمبر 2024 و 2025.

فيما يلي الحركة على عقارات استثمارية:

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
د.ك	د.ك	
4,567,653	4,732,309	الرصيد الافتتاحي
(7)	(2,655,000)	الاستبعاد
164,663	(7,700)	التغير في القيمة العادلة
4,732,309	2,069,609	الأرصدة الختامية

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على تقييمات تم الحصول عليها من المقيمين المستقلين (اثنين من مقيمي العقارات المحلية إحداهما من بنك محلي ومقيم واحد للعقارات الأجنبية) المؤهلين مهنيًا لتقييم العقارات. كما يتم تطوير المدخلات والافتراضات الهامة بالتشاور الوثيق مع الإدارة. تمت التقييمات باستخدام طريقتين وهما طريقة العائد وطريقة السوق المقارن كما يلي:

طريقة التقييم

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
طريقة العائد	طريقة العائد	الكويت - أراضي ومباني
السوق المقارن	السوق المقارن	غيرها من دول مجلس التعاون الخليجي - أراضي ملك حر



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

22 تابع/ قياس القيمة العادلة

22.3 تابع/ قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

عند استخدام طريقة العائد، يتم في التقييم رسمة تدفق إيرادات الإيجار المقدرة، بعد خصم تكاليف التشغيل المقدرة، باستخدام معدل الخصم المشتق من عوائد السوق التي تنطوي عليها المعاملات الأخيرة في العقارات المماثلة. عندما يختلف الإيجار الفعلي بشكل جوهري عن الإيجار المقدر، يتم إجراء تعديلات على القيمة الإيجارية المقدرة. إن طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار تأخذ بعين الاعتبار مستوى الإشغال الحالي وتقديرات مستويات الشواغر المستقبلية وشروط الإيجارات الفعلية وتوقعات الإيجارات من عقود الإيجار المستقبلية على مدى العمر الاقتصادي المتبقي للمباني. فيما يلي المدخلات المستخدمة في عمليات التقييم كما في 31 ديسمبر:

أراضي ومباني في الكويت		
31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
3.84 دك إلى 4.35 دك	4.81 دك	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع)
6.33% إلى 6.58%	6.5%	معدل العائد

إن أهم المدخلات، وكلها مدخلات غير قابلة للرصد، تتمثل في القيمة الإيجارية المقدرة والافتراضات بشأن مستويات الشغور ومعدل الخصم. تزداد القيمة العادلة المقدرة إذا زادت الإيجارات المقدرة أو انخفضت مستويات الشغور أو إذا انخفض معدل الخصم (عوائد السوق). يتأثر إجمالي التقييمات بجميع الافتراضات الثلاثة. تعتبر الإدارة أن نطاق الافتراضات البديلة الممكنة بشكل معقول هو الأكبر بالنسبة لقيم الإيجار ومستويات الشواغر وأن هناك أيضًا علاقة متبادلة بين هذه المدخلات.

عند استخدام نهج السوق المقارن، يعكس التقييم الأسعار المرصودة لمعاملات السوق الأخيرة للعقارات المماثلة ويتضمن تعديلات لعوامل محددة للأرض المعنية، بما في ذلك مساحة الأرض، والموقع، والرهونات، والاستخدام الحالي.

المدخلات الهامة غير القابلة للرصد هي تعديل العوامل الخاصة بالأرض المعنية. يعتمد مدى واتجاه هذا التعديل على عدد وخصائص معاملات السوق التي يمكن رصدها في العقارات المماثلة التي يتم استخدامها كنقطة بداية للتقييم. على الرغم من أن هذه المدخلات قد تتضمن أحكامًا غير موضوعية، إلا أن الإدارة ترى أن التقييم الإجمالي لن يتأثر ماديًا بالافتراضات البديلة الممكنة بشكل معقول.

23 إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف إدارة رأس مال المجموعة في ضمان قدرة المجموعة على الاستمرار ككيان مستمر وتوفير عائد كافي للمالكين من خلال تحسين هيكل رأس المال إلى أقصى حد.

تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتغيرات أخرى تتضمن المخاطر المتعلقة بأصول المجموعة. ومن أجل الحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمالكين أو إعادة رأس المال للمالكين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول بهدف تخفيض الدين.

24 الالتزامات الطارئة

إن الالتزامات الطارئة تمثل خطابات الضمان، كما في تاريخ المركز المالي المجموع، وهي على النحو التالي:

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025
دك	دك
411,856	411,856

خطابات ضمان



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25 التعديل على السنوات السابقة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، وعند بيع عقار أجنبي، قامت المجموعة بسداد ضريبة عقارية أجنبية متعلقة بسنوات سابقة حتى عام 2023 بإجمالي مبلغ 626,754 د.ك، والتي لم يتم تحديدها ولم يتم المحاسبة عنها في السنوات السابقة، مما أدى إلى انخفاض في تقدير كل من الخسائر المتراكمة والذمم الدائنة والخصوم الأخرى كما في 31 ديسمبر 2023.

وبناءً عليه، قامت المجموعة بتعديل البيانات المالية للسنة السابقة لتصحيح هذا الإغفال وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 8 - السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء.

26 أحداث لاحقة

لاحقاً لتاريخ التقرير، شهدت منطقة الشرق الأوسط تسارعا في وتيرة الأحداث الجيوسياسية، مما أدى إلى اتساع نطاق حالة عدم اليقين وتقلبات الأسواق. وتُصنف هذه الأحداث على أنها أحداث غير معدلة، لكونها نشأت عن ظروف لم تكن قائمة في تاريخ التقرير.

وبناءً على المعلومات المتاحة حتى تاريخه، لم يتم تحديد أي أثر مالي جوهري؛ ومع ذلك، فإن الوضع لا يزال قيد التطور، ولا يمكن تقدير الأثر النهائي بشكل موثوق. وتواصل المجموعة مراقبة هذا الوضع عن كثب.

نبذة عن جرات ثورنتون

إن شركة جرات ثورنتون هي شبكة عالمية تتكون من 73,000 موظف في الشركات الأعضاء في أكثر من 150 دولة بهدف مشترك - بهمة تقدم يد العون لكم في تحقيق طموحاتكم. هذا هو السبب في أن شجنتنا تجمع بين النطاق العالمي والقدرات والرؤى والاهتمام المحلي. لذلك، سواء أكانت نشاطك في سوق واحد أو أكثر وتطلع إلى العمل بشكل أكثر فاعلية والقيام بإدارة المخاطر والتنظيم أو تحقيق قيمة أصحاب المصلحة، فإن شركائنا الأعضاء لديها القدرة على العمل في خدمات التأكيد والضرائب والاستشارات بجودة ترقى إلى توقعاتكم.

تأسست شركة جرات ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم سنة 1973 وهي إحدى أقدم مكاتب المحاسبة العامة في دولة الكويت، وقد كانت عضوًا لدى شركة جرات ثورنتون العالمية منذ 1985. إن هذا الانتماء والارتباط يساعدنا في الاستفادة من خبرات وموارد المنظمة الدولية لتقديم خدمات احترافية عالية المستوى لعملائنا في الكويت.

نستمر بالاستماع وبناء العلاقات واستيعاب مخاوفكم لتقديم ما لدينا من خبرات بشكل شخصي وسري للغاية.

لعمل بوتيرة تتناسب معكم.

لهذا السبب نرحب بالفكر الجديد ووجهات النظر المتنوعة لإيجاد أفضل الحلول.

نحن لا نبتأ بالمستقبل، ولكن نساعدكم على خطه بأيديكم.

تشير "شركة جرات ثورنتون" إلى العلامة التجارية التي بموجبها تقدم الشركات الأعضاء في جرات ثورنتون خدمات التأكيد والضرائب والاستشارات لعملائها و/ أو تشير إلى واحدة أو أكثر من الشركات الأعضاء، حسب السياق، تشير "GILL" إلى شركة جرات ثورنتون العالمية المحدودة. إن شركة جرات ثورنتون العالمية المحدودة والشركات الأعضاء لا تمثل شراكة عالمية. شركة جرات ثورنتون العالمية المحدودة وكل شركة عضو تمثل كيان قانوني منفصل. يتم تقديم الخدمات من قبل الشركات الأعضاء. لا تقدم شركة جرات ثورنتون العالمية المحدودة خدمات للعملاء. شركة جرات ثورنتون العالمية المحدودة وشركائنا الأعضاء ليسوا وكلاء ولا يلتزمون بعضهم البعض وليست مسؤولة عن العمل أو تقصير من جانب بعضها البعض.

© 2024 جرات ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

جميع الحقوق محفوظة.

grantthornton.com.kw