

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة عقارات الكويت – ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

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
11-10	بيان التدفقات النقدية المجمع
62-12	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين
شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع.
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها (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 وملائمة لتكون أساساً في إبداء رأينا.

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.

تقييم العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية للمجموعة من أراضي ومبانٍ، بما في ذلك العقارات المستأجرة. إن إجمالي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية جوهرياً بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة ويتم إدراجها بالقيمة العادلة.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

تابع/ أمور التدقيق الرئيسية

تابع/ تقييم العقارات الاستثمارية

تحدد الإدارة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية على أساس دوري باستخدام مقيمين خارجيين لدعم عملية التقييم.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة التقييم حسب سعر السوق، والتي تستند إلى أحدث أسعار بيع العقارات في مناطق مماثلة لبعض العقارات الاستثمارية، كذلك باستخدام طريقة رأسملة الدخل والتي تستند إلى التقديرات والافتراضات مثل القيم الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية لبعض العقارات الأخرى. إضافة إلى ذلك، تُعد الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات ذات أهمية جوهرية، نظراً لحالة عدم اليقين المحيطة بالتقديرات ومدى حساسية التقييمات لتلك المتغيرات. ونظراً لحجم ومدى تعقيد تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، اعتبرنا هذا من أمور التدقيق الرئيسية. تم إدراج إفصاحات المجموعة حول عقاراتها الاستثمارية ضمن الإيضاحين 17 و 32.3 حول البيانات المالية المجمعة.

كجزء من إجراءات التدقيق الخاصة بنا؛ من بين أمور أخرى، قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات أعلاه التي اتخذتها الإدارة والمقيمين الخارجيين في عملية التقييم لتقدير مدى ملاءمة البيانات المؤيدة للقيمة العادلة. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بمدى حساسية الافتراضات.

تقييم الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
 تتضمن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الخاصة بالمجموعة استثمارات غير مسعرة جوهرية. نظراً لهيكلها وشروطها الفريدة، يستند تقييم هذه الأدوات إما إلى تقييمات خارجية مستقلة أو إلى نماذج داخلية تم وضعها من قبل المنشأة. وعليه، تتطوي عمليات التقييم على حالة جوهرية من عدم التيقن في القياس. ونتيجة لذلك، اعتبرت تقييمات هذه الأدوات أمراً جوهرياً لعملية التدقيق التي قمنا بها. مما تطلب بذل جهود مضمّنية في أعمال التدقيق في سبيل تقييم مدى ملاءمة عمليات التقييم والافتراضات الأساسية التي استندت إليها. تم إدراج إفصاحات المجموعة بشأن أصولها المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن الإيضاحات رقم 11 و 15 و 32.2 حول البيانات المالية المجمعة.

وقد تضمنت إجراءات تدقيقنا مطابقة القيمة الدفترية للأوراق المالية غير المسعرة مع التقييمات الداخلية أو الخارجية للمجموعة والمعدة باستخدام تقنيات تقييم، بالإضافة إلى تقييم ومناقشة مدى ملاءمة التقديرات والافتراضات ومنهجية التقييم المتبعة، والحصول على المستندات المؤيدة والإيضاحات اللازمة لتعزيز تلك التقييمات.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025

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، والتقرير 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 في الوقت الحالي أو مستقبلاً 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، بناء 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 شركة عقارات الكويت - 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 خالي من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

إعداد 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 حذف مقصود 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 ومعقولة 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 تأكيد 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.
- تخطيط وتنفيذ أعمال تدقيق المجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكليات 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. وتتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

تابع/ مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة
 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.

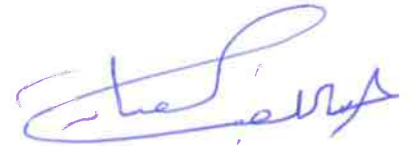
كما نقوم بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا والتدابير التي يتم اتخاذها، حيثما وجدت.

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 وتعديلاتها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلمنا وجود أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 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.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010، والتعديلات اللاحقة له، فيما يتعلق بهيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



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

الكويت
 31 مارس 2026

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 د.ك	إيضاحات	
			الإيرادات
33,437,626	36,724,043		إيرادات تأجير عقارات
1,424,888	2,697,286		إيرادات من عقود مع عملاء
34,862,514	39,421,329		
(9,833,924)	(12,761,801)		مصاريف تشغيل عقارات
(2,435,987)	(2,336,927)		تكاليف العقود مع عملاء
(12,269,911)	(15,098,728)		
22,592,603	24,322,601		إجمالي الإيرادات
9,475,562	(289,724)	17	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
55,683	-	16	التغير في القيمة العادلة للعقارات قيد التطوير
2,482,385	2,989,929		التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(71,739)	190,093		أرباح/ (خسائر) من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
375,626	429,660		إيرادات توزيعات أرباح
(2,029,236)	2,168,597	14.2	حصة من نتائج شركات زميلة
-	10,123,409	14.3	ربح من صفقة شراء شركة زميلة
-	2,183,014	19.1	رد التزامات انتفت الحاجة إليها
490,096	765,221		الإيرادات الأخرى
33,370,980	42,882,800		
			المصاريف والاعباء الأخرى
(3,499,309)	(5,076,508)		مصاريف عمومية وإدارية
(12,890,139)	(12,581,644)	8	تكاليف التمويل
-	(659,910)	28 و 12	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(16,389,448)	(18,318,062)		
16,981,532	24,564,738		ربح السنة قبل الضريبة على الشركات التابعة الأجنبية
(692,087)	(362,800)		الضريبة على الشركات التابعة الأجنبية
16,289,445	24,201,938		ربح السنة قبل مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية، والضريبة، ومكافأة مجلس الإدارة
(744,328)	(793,798)		مخصصات لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ولضريبة دعم العمالة الوطنية
(60,000)	(60,000)	29	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
15,485,117	23,348,140		ربح السنة
			ربح السنة الخاص ب:
13,414,640	15,073,225		مالكي الشركة الأم
2,070,477	8,274,915		الحصص غير المسيطرة
15,485,117	23,348,140		ربح السنة
11.277	12.526	9	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)


إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 12 – 62 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 د.ك	
15,485,117	23,348,140	ربح السنة
		(الخسائر) / الإيرادات الشاملة الأخرى:
23,241,479	(5,924,692)	بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
378,624	(193,313)	بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع فروقات عملة ناتجة عن تحويل عمليات أجنبية
(755,332)	(412,915)	حصة في خسائر شاملة أخرى لشركات زميلة
22,864,771	(6,530,920)	إجمالي (الخسائر) / الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
38,349,888	16,817,220	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة الخاص بـ:
36,279,411	8,542,305	مالكي الشركة الأم
2,070,477	8,274,915	الحصص غير المسيطرة
38,349,888	16,817,220	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	إيضاحات	
			الأصول
12,356,006	31,466,066	10	النقد والنقد المعادل
17,838,377	22,964,524	11	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
15,270,478	28,686,101	12	الذمم المدينة والأصول الأخرى
14,524,805	13,063,611	28	المستحق من أطراف ذات صلة
37,182,589	39,666,818	13	عقارات للمتاجرة
11,678,960	32,626,021	14	الاستثمار في شركات زميلة
83,073,600	101,661,629	15	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
1,951,102	8,992,185		أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
2,835,820	-	16	عقارات قيد التطوير
261,302,456	269,923,186	17	العقارات الاستثمارية
2,898,014	2,542,911		الممتلكات والمعدات
460,912,207	551,593,052		إجمالي الأصول
			الخصوم وحقوق الملكية
			الخصوم
5,181,424	4,932,729	18	مستحق إلى البنوك
21,928,048	21,172,453	19	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
-	38,182,950	20	دفعات مقدمة من العملاء
8,232,000	640,351	21	التزامات الإيجار
223,347,579	231,019,643	22	القروض
5,671,846	1,980,825	28	المستحق إلى أطراف ذات صلة
1,171,381	1,324,595		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
265,532,278	299,253,546		إجمالي الخصوم
			حقوق الملكية
100,420,696	122,412,829	23	رأس المال
3,425,191	19,392,082	23	علاوة إصدار أسهم
(7,135,682)	(3,334,958)	24	أسهم الخزينة
29,725,313	32,910,719	25	الاحتياطات الإيجابية والاختيارية
25,663,770	22,486,519	26	بنود أخرى لحقوق الملكية
26,978,681	33,018,679		الأرباح المرحلة
179,077,969	226,885,870		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
16,301,960	25,453,636		الحصص غير المسيطرة
195,379,929	252,339,506		إجمالي حقوق الملكية
460,912,207	551,593,052		إجمالي الخصوم وحقوق الملكية


طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 12 - 62 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

المجموع	الحصص غير المسيطرة		حقوق الملكية الخاصة بالشركة الأم						
	ديك	ديك	المجموع الفرعي ديك	الأرباح المرحطة ديك	بيد أخرى لحقوق الملكية ديك	الاحتياطيات الإختيارية والإحتياطية ديك	أسهم الخزينة ديك	علاوة إصدار أسهم ديك	رأس المال ديك
195,379,929	16,301,960	179,077,969	26,978,681	25,663,770	29,725,313	(7,135,682)	3,425,191	100,420,696	الرصيد في 1 يناير 2025
31,933,782	-	31,933,782	-	-	-	-	15,966,891	15,966,891	زيادة رأس المال (إيضاح 23) المساهمة في رأس المال من خلال الحصص غير المسيطرة (إيضاح 7.5.1)
876,761	876,761	-	-	-	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة
(76,375,744)	-	(76,375,744)	-	-	-	(76,375,744)	-	-	بيع أسهم خزينة
83,707,558	-	83,707,558	-	3,531,090	-	80,176,468	-	-	توزيعات أسهم منحة (إيضاح 29)
-	-	-	(6,025,242)	-	-	-	-	6,025,242	
40,142,357	876,761	39,265,596	(6,025,242)	3,531,090	-	3,800,724	15,966,891	21,992,133	مجموع المعاملات مع المالكين
23,348,140	8,274,915	15,073,225	15,073,225	-	-	-	-	-	ربح السنة
(6,530,920)	-	(6,530,920)	-	(6,530,920)	-	-	-	-	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
16,817,220	8,274,915	8,542,305	15,073,225	(6,530,920)	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الأرباح الشاملة للسنة
-	-	-	177,421	(177,421)	-	-	-	-	ربح ناتج عن استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال النخل الشامل الأخر
-	-	-	(3,185,406)	-	3,185,406	-	-	-	المحول إلى الاحتياطيات
252,339,506	25,453,636	226,885,870	33,018,679	22,486,519	32,910,719	(3,334,958)	19,392,082	122,412,829	الرصيد في 31 ديسمبر 2025

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 12 - 62 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

تابع/ بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

المجموع	الحصص غير المسيطرة		حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم						
	د.ك	د.ك	المجموع الفرعي د.ك	الأرباح المرحطة د.ك	بنود أخرى لحقوق الملكية د.ك	الاحتياطيات الإختيارية والاختيارية د.ك	أسهم الخزينة د.ك	علاوة إصدار الأسهم د.ك	رأس المال د.ك
157,675,979	11,603,434	146,072,545	24,402,046	1,798,379	26,881,519	(5,171,096)	3,425,191	94,736,506	الرصيد في 1 يناير 2024
2,628,049	2,628,049	-	-	-	-	-	-	-	المساهمة في رأس المال من خلال الحصص غير المسيطرة
(34,605,969)	-	(34,605,969)	-	-	-	(34,605,969)	-	-	شراء أسهم خزينة
34,975,859	-	34,975,859	-	2,334,476	-	32,641,383	-	-	بيع أسهم خزينة
-	-	-	(5,684,190)	-	-	-	-	5,684,190	توزيعات أسهم منحة (إيضاح 29)
(3,643,877)	-	(3,643,877)	(3,643,877)	(3,643,877)	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 29)
(645,938)	2,628,049	(3,273,987)	(9,328,067)	2,334,476	-	(1,964,586)	-	5,684,190	مجموع المعاملات مع المالكين
15,485,117	2,070,477	13,414,640	13,414,640	-	-	-	-	-	ربح السنة
22,864,771	-	22,864,771	-	22,864,771	-	-	-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
38,349,888	2,070,477	36,279,411	13,414,640	22,864,771	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-	-	-	1,333,856	(1,333,856)	-	-	-	-	ربح ناتج عن استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	-	-	(2,843,794)	-	2,843,794	-	-	-	المحول إلى الاحتياطيات
195,379,929	16,301,960	179,077,969	26,978,681	25,663,770	29,725,313	(7,135,682)	3,425,191	100,420,696	الرصيد في 31 ديسمبر 2024

إن الإيضاحات المبيّنة على الصفحات 12 - 62 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 د.ك	إيضاحات	
			أنشطة التشغيل
15,485,117	23,348,140		ربح السنة
			التعديلات:
749,887	765,175		الاستهلاك
12,890,139	12,581,644	8	تكاليف التمويل
(9,475,562)	289,724	17	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(55,683)	-	16	التغير في القيمة العادلة للعقارات قيد التطوير
2,029,236	(2,168,597)	14.2	حصة من نتائج شركات زميلة
-	(10,123,409)	14.3	ربح من صفقة شراء شركة زميلة
			التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(2,482,385)	(2,989,929)		(أرباح)/ خسائر من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
71,739	(190,093)		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	659,910	28 و 12	إيرادات توزيعات أرباح
(375,626)	(429,660)		رد التزامات انتفت الحاجة إليها
-	(2,183,014)	19.1	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
234,848	287,791		
19,071,710	19,847,682		
			التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:
2,571,948	(13,962,022)		الذمم المدينة والأصول الأخرى
1,787,518	1,347,683		المستحق من أطراف ذات صلة
1,233,193	(1,832,544)		الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
(42,714)	(3,691,021)		المستحق إلى أطراف ذات صلة
-	38,095,336	20	دفعات مقدمة من العملاء
(66,094)	(134,584)		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
24,555,561	39,670,530		صافي النقد من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(1,240,782)	(410,072)		شراء ممتلكات ومعدات
(1,897,922)	(4,577,577)		إضافات إلى أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(2,780,137)	(2,166,812)	16	إضافات إلى عقارات قيد التطوير
(2,652,306)	(1,793,307)	17	إضافات على عقارات استثمارية
(5,795,967)	(8,300,892)	13	إضافات على عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(135,512)	(10,229,376)		شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	5,216,616		المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(60,044,193)	(146,444,419)		شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
53,073,933	121,931,700		المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(1,588,878)	(2,903,408)	14.2	إضافات/ المساهمة في رأس مال شركات زميلة
74,536	37,266	14.2	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
641	21,308	10	أرصدة محتجزة لدى البنوك
(1,049,673)	2,175,487	10	ودائع لأجل تستحق بعد 3 أشهر
375,626	429,660		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(23,660,634)	(47,013,826)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 12 - 62 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

تابع/ بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 د.ك	إيضاحات	
			أنشطة التمويل
24,245,642	8,080,482		صافي التغير في القروض
(10,730,752)	(11,070,058)		تكاليف تمويل مدفوعة
-	31,933,782	23	المحصل من الزيادة في رأس المال
(8,232,000)	(8,232,000)	21	المسدد عن التزامات الإيجار
(1,964,586)	7,331,814		صافي الحركة على أسهم الخزينة
2,628,049	876,761	7.5.1	مساهمات رأس المال من قبل الحصص غير المسيطرة
(3,603,717)	(74,773)		توزيعات أرباح مدفوعة
2,342,636	28,846,008		صافي النقد من أنشطة التمويل
3,237,563	21,502,712		صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
281,179	52,838		تعديلات عملات أجنبية
1,438,468	4,957,210	10	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
4,957,210	26,512,760	10	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
			المعاملات المادية غير النقدية:
-	(16,325,237)	14.2	الاستثمار في شركات زميلة
-	10,123,409	14.3	ربح من صفقة شراء شركة زميلة
-	6,201,828	11.2	استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(3,135,193)	13	استبعاد عقارات للمتاجرة
4,261,994	3,135,193		إضافات على أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
7,867,584	5,002,632	17	المحول من عقارات قيد التطوير
(7,867,584)	(5,002,632)	16	المحول إلى عقارات استثمارية
(8,232,000)	(2,463,506)		إضافات إلى أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
8,232,000	640,351	21	إضافات/تعديلات على عقود إيجار
-	1,823,155		الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
(4,261,994)	-		الذمم المدينة والأصول الأخرى
20,556,527	-	13	المحول إلى عقارات للمتاجرة
(20,556,527)	-	17	المحول من عقارات استثمارية

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1 التأسيس وأغراض الشركة الأم

تأسست شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") في عام 1972 كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت.

إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

تتألف المجموعة من الشركة الأم والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة مبينة في الإيضاح رقم 7.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي:

- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني وإعداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالاطلاع المباشر أو الوساطة سواء بالكويت أو بالخارج.
- القيام بمختلف أعمال البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الاستيراد والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمتفرعة عنه أو اللازمة له.
- الاستثمار في أسهم الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- القيام ببناء مساكن سواء للمواطنين أو لموظفي الدولة أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء استيفاء قيمتها منهم إما نقداً أو على أقساط.
- القيام بأعمال المقاولات عموماً سواء مباشرة أو بالمشاركة مع شركات المقاولات الأخرى أو تمثيلها.
- إدارة أملاك الغير في الكويت وفي الخارج.
- إقامة المباني والمشاريع الخاصة والعامة بما فيها الأسواق التجارية ومراكز التسلية والمرافق السياحية وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير سواء في الكويت أو في الخارج وتأجيرها أو بيعها نقداً أو بالتقسيط، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
- إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في صناديق الاستثمار العقارية فقط سواء في الكويت أو الخارج دون غيرها من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك تملك وبيع وشراء الأراضي والعقارات وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وبيع وشراء في أسهم وسندات الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها في القانون وبما يتفق مع أغراضها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وتكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بالمشاريع العقارية للشركة.
- إقامة المزادات العقارية.
- استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج دولة الكويت.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية التجارية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1 تابع/ التأسيس وأنشطة الشركة الأم

يجوز للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها داخل وخارج دولة الكويت بصفة أصلية أو بالوكالة للغير. يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاو أعمالاً شبيهة بأعمالها أو أعمالاً أخرى والتي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج. كما يجوز للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

يقع مقر المكتب المسجل للشركة الأم في ص.ب 1257، الصفاة 13013 دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 31 مارس 2026. إن الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وعقارات قيد التطوير 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.

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

3 بيان الالتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة بافتراض أن المجموعة تعمل على أساس مبدأ الاستمرارية، والذي يفترض قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وتأكيداً لصحة تطبيق مبدأ الاستمرارية عند الإعداد، قامت المجموعة بدراسة عوامل عديدة، وتكون لديها توقع معقول بتوفر الموارد اللازمة لديها حالياً ومستقبلاً بما يكفل استمراريتها في مزاولة نشاطها خلال المستقبل المنظور.

4 التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 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

1 يناير 2025

المعيار أو التفسير

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.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

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

- تحدد كيفية تقدير المنشأة لسعر الصرف الواجب تطبيقه عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل؛ عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل في تاريخ القياس، تُقدّر 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 وتدفقاتها النقدية.

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

4.2 معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسر بعد

بتاريخ المصادقة على تلك البيانات المالية المجمعة، تم إصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة.

تتوقع 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

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

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

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

- 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،

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

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

- الإفصاحات المتعلقة بأ) الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث يتطلب من المنشآت الإفصاح بشكل منفصل عن الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة للأصول المالية التي تم إلغاء الاعتراف بها خلال الفترة، والأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات المحفوظ بها في نهاية الفترة، و ب) الشروط التعاقدية التي يمكن أن تغير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية عند وقوع (أو عدم وقوع) حدث طارئ لا يتعلق مباشرة بالتغيرات في مخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل 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 عدداً 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:

- إجماليان فرعيان جديان مدرجين ضمن بيان الأرباح أو الخسائر، وهما: (1) الربح التشغيلي و (2) الأرباح أو الخسائر قبل التمويل وضريبة 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 تطبيق هذا المعيار الجديد في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

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 تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

5 معلومات السياسات المحاسبية المادية

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

5.1 أساس التجميع

تتحقق سيطرة المجموعة 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 توافقها 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 المجموع.

يتم المحاسبة عن التغييرات 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 التغييرات 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.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

5.2 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 تكبدها 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.

عند تحقيق دمج الأعمال في مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الشراء لحصة ملكية المشتري المحتفظ 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 المفترضة 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 المفترضة 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 لاصافي الأصول المحددة. إذا كانت القيم العادلة لاصافي الأصول المحددة تتجاوز المبلغ المحتسب أعلاه، فإنه يتم إدراج المبلغ الزائد (أي الربح الناتج من صفقة شراء) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع مباشرة.

5.3 الأمور المتعلقة بالمناخ

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

5.4 الإيرادات

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 / حسبما يتم استيفاء التزامات الأداء

غالبًا ما تُبرم المجموعة معاملات تتضمن مجموعة من منتجات وخدمات 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.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

5.4 تابع/ الإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق نقل البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها.

تعترف المجموعة بالإيرادات الناتجة من المصادر الرئيسية التالية:

5.4.1 إيرادات من المشاريع قيد التطوير

تخصص المجموعة سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد، بناءً على طريقة المدخلات، والتي تتطلب الاعتراف بالإيرادات على أساس جهود المجموعة أو المدخلات للوفاء بالتزامات الأداء. تقدر المجموعة إجمالي التكاليف لإنجاز المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات التي سيتم الاعتراف بها.

عندما تفي المجموعة بالتزامات الأداء من خلال تسليم السلع والخدمات المتعهد بها، ينشأ عن ذلك أصلًا تعاقديًا بناءً على مبلغ المقابل المكتسب من الأداء. عندما يتجاوز المقابل المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المثبت، ينشأ عن ذلك خصوم عقود.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط الدفع المتفق عليها تعاقديًا باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كشركة أساسية أو كوكيل، وقد توصلت إلى أنها تعمل كشركة أساسية في جميع ترتيبات إيراداتها.

تتحقق الإيرادات في البيانات المالية المجمعة عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة، وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات والتكاليف، إذا لزم الأمر، بشكل موثوق.

5.4.2 إيرادات الإيجار

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

5.4.3 تقديم الخدمات بما في ذلك عضوية النادي الصحي

يتم الاعتراف برسوم العضوية في النادي الصحي على مدار فترة العضوية مع تقديم الخدمات. يتم عرض أي رسوم تتعلق بالفترات المستقبلية في بيان المركز المالي المجمع كإيرادات مؤجلة حتى يتم تقديم الخدمات.

5.5 توزيعات أرباح

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

5.6 إيرادات الفوائد والإيرادات المماثلة

يتم إثبات إيرادات الفوائد والإيرادات المماثلة على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

5.7 مصاريف التشغيل

يتم الاعتراف بمصاريف التشغيل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند الاستفادة من الخدمة أو بتاريخ حدوثها.

5.8 تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المرتبطة بشكل مباشر بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية الضرورية لإكمال وإعداد هذا الأصل للغرض المحدد له أو بيعه. يتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تم تكبدها فيها ويتم إدراجها ضمن تكاليف التمويل.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

5.9 الضرائب

5.9.1 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة المخصص إلى مالكي الشركة الأم طبقاً لقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 والقانون رقم 19 لسنة 2000.

5.9.2 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة المخصص إلى مالكي الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58/2007.

5.9.3 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

5.9.4 ضريبة الدخل

تشتمل الأصول و/ أو الخصوم الحالية لضريبة الدخل على تلك الالتزامات أو المطالبات من السلطات الضريبية المتعلقة بفترة التقارير الحالية أو السابقة، والتي لم يتم دفعها في تاريخ البيانات المالية.

يتم احتساب ضريبة الدخل المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام على الفروقات المؤقتة. يتم تقديم الضريبة المؤجلة بشكل عام على الفرق بين القيم الدفترية للأصول والخصوم وأساسها الضريبي. ومع ذلك، لا يتم تقديم الضريبة المؤجلة على الاعتراف المبدئي للشهرة، ولا على الاعتراف الأولي بأصل أو التزام ما لم تكن المعاملة ذات الصلة عبارة عن دمج أعمال أو تؤثر على الضريبة أو الربح المحاسبي.

بالإضافة إلى ذلك، يتم تقييم الخسائر الضريبية المتاحة لترحيلها وكذلك الإيرادات الضريبية الأخرى للاعتراف بها كأصول ضريبية مؤجلة.

يتم احتساب الأصول والخصوم الضريبية المؤجلة، بدون خصم، بمعدلات الضرائب التي من المتوقع أن تنطبق على فترة تحققها، شريطة أن يتم تشريعها أو تشريعها بشكل جوهري في تاريخ التقرير. يتم دائماً تكوين مخصص للالتزامات الضريبية المؤجلة بالكامل. يتم الاعتراف بالأصول الضريبة المؤجلة.

5.10 عقود الإيجار

المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد يمثل أو يتضمن عقد إيجار. يُعرّف عقد الإيجار بأنه "عقد أو جزءاً من عقد يمنح الحق في استخدام أصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ".

لتطبيق هذا التعريف، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يفي بثلاثة تقييمات رئيسية وهي:

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي تم تحديده بشكل صريح في العقد أو تم تحديده ضمناً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للمجموعة
- للمجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل المحدد خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيهه "كيفية وتحديد غرض" استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

5.10 تابع/ عقود الإيجار

تابع/ المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

قررت المجموعة المحاسبية عن عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام التدريبات العملية. بدلاً من الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصروف في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار.

القياس والاعتراف بعقود الإيجار عندما تمثل الطرف المستأجر في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج المجموعة أصل حق الاستخدام والتزامات التأجير في الميزانية العمومية المقاسة على النحو التالي:

أصل حق الاستخدام

يتم قياس أصول حق الانتفاع بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي للالتزامات الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدتها المجموعة، وتقديراً لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات عقود إيجار يتم سدادها قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (مخصوصاً منه أي حوافز مستلمة).

لاحقاً للقياس المبدئي، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن أصول حق الانتفاع كعقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة. وتحدد تلك القيمة من خلال مقيمين خارجيين ذوي خبرة مهنية مناسبة بموقع وطبيعة تلك العقارات الاستثمارية مستندين على دليل من السوق. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغيير في القيمة العادلة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

التزامات الإيجار

في تاريخ البدء، تقيس المجموعة التزامات الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المسددة في ذلك التاريخ، مخصومة باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان هذا السعر متاحاً بسهولة أو معدل اقتراض المجموعة الإضافي.

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزامات عقود الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في جوهرها) ومدفوعات متغيرة بناءً على أي مؤشر أو معدل والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات يتعين ممارستها بشكل معقول.

بعد القياس المبدئي، يتم تخفيض الالتزام للمدفوعات المقدمة وزيادته للفائدة. يتم إعادة قياسها لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في المدفوعات الثابتة في جوهرها. عندما يتم إعادة قياس التزامات عقود الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام أو الربح والخسارة إذا تم تخفيض أصل حق الاستخدام إلى الصفر.

المجموعة بصفتها الطرف المؤجر

تُبرم المجموعة عقود إيجار بصفتها الطرف المؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار إما كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي. يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي عندما تؤدي شروطها إلى تحويل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية إلى الطرف المستأجر. ويتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

عندما تُمثل المجموعة طرفاً مؤجراً وسيطاً، يتم المحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كونهما عقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي.

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

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة. يتم تخصيص إيرادات عقود الإيجار التمويلي للفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

5.11 ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. تقوم المجموعة باستهلاك هذه الممتلكات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت بمعدلات تكفي لشطب الأصول على مدى أعمارها الإنتاجية المتوقعة. يتم مراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها، متى كان ذلك مناسباً.

5.12 العقارات الاستثمارية

يتم قياس العقارات الاستثمارية ميدانياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. كما تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من عقار استثماري موجود وقت تكبد التكلفة في حالة الوفاء بمعايير الاعتراف، كما أنها تستبعد تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. ولاحقاً للتحقق الميداني يتم إثبات العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق بتاريخ البيانات المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع للفترة التي تنشأ فيها. يتم تقدير القيم العادلة من قبل الإدارة بالاستعانة بالتقييم المقدم من قبل المقيمين الخارجيين.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. ويتم إثبات الفرق بين صافي المحصل من الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في فترة إلغاء الإثبات.

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 المقررة 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 الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

5.13 عقارات استثمارية قيد التطوير

تتمثل العقارات الاستثمارية قيد التطوير في عقار محتفظ به للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري ويتم قياسه ميدانياً بالتكلفة. ويتم لاحقاً إثبات العقار قيد التطوير بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بناءً على تقييم من قبل مقيم مستقل بنهاية كل سنة باستخدام طرق التقييم المتفقة مع ظروف السوق بتاريخ البيانات المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيير في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

إذا أقرت المجموعة بأن القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل موثوق، ولكنها تتوقع أن تكون القيمة العادلة للعقار قابلة للتحديد بشكل موثوق عند اكتمال البناء، تقيس المجموعة هذا العقار الاستثماري قيد التطوير بالتكلفة حتى تصبح قيمتها العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو حتى يتم الانتهاء من التطوير (أيهما أسبق).

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية قيد التطوير كأصول غير متداولة ما لم ينص على خلاف ذلك.

5.14 عقارات للمتاجرة

يتم تسجيل العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو بصافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تتمثل التكاليف في تلك المصاريف المتكبدة لوضع العقار في حالته الحالية بما في ذلك تكلفة التمويل المحددة. تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أية تكلفة أخرى متوقعة تكبدها عند الانتهاء والبيع. تُحدد تكلفة عقارات المتاجرة المثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة على العقارات المباعة، وذلك في حدود الأعمال المنجزة.

5.15 أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة (إن وجد). إن التكاليف هي المصروفات التي تتكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرة بإنشاء الأصل. فور إتمام الأصل، يتم تحويله إلى فئة الأصول ذات الصلة.

يتم مراجعة القيم الدفترية لأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا ظهرت أي من هذه المؤشرات، وعندما تتجاوز القيم الدفترية القيم المقدرة القابلة للاسترداد، يتم تخفيض الأصول إلى قيمتها القابلة للاسترداد.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

5.16 استثمار في شركات زميلة

الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي يكون للمجموعة القدرة على ممارسة تأثير جوهري عليها، ولكنها لا تُصنف كشركات تابعة أو شركات محاصة. يتم تسجيل الاستثمارات في شركات زميلة مبدئياً بالتكلفة وتحسب لاحقاً بطريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة.

عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة.

يتم حذف الأرباح أو الخسائر غير المحققة، من المعاملات بين المجموعة وشركاتها الزميلة وشركات المحاصة، إلى مدى حصة المجموعة في هذه الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها.

لا يتعدى الفرق في تواريخ البيانات المالية بين المجموعة والشركات الزميلة ثلاثة أشهر. كما يتم عمل التعديلات بتأثيرات المعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. كما يتم التأكد من أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة.

عندما تفقد الشركة تأثيراً جوهرياً على الشركة الزميلة تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار محتفظ له بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان تأثير جوهري عليها والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمحصل من الاستبعاد ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

5.17 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 بأخر 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 أولاً 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.

5.18 الأدوات المالية

5.18.1 التحقق والقياس المبدئي وعدم التحقق

يتم الاعتراف بالأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات المتعلقة بها بشكل مباشر، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية مبين أدناه.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

5.18 تابع/ الأدوات المالية

5.18.1 تابع/ التحقق والقياس المبني وعدم التحقق

يتم عدم الاعتراف بالأصل 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 يدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر بموجب ترتيبات "التمرير البيئي"

(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.

5.18.2 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 الآخر
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يحدد التصنيف بحسب كل مما يلي:

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

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

- يجوز للمجموعة اختيار لا رجعة فيه لعرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية في 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 يخفض بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

5.18 تابع/ الأدوات المالية

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

تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

- النقد والتقد المعادل

يتألف النقد والتقد المعادل الوارد في بيان المركز المالي المجمع من نقد بالصندوق وأرصدة لدى البنوك ونقد محتفظ به في محافظ استثمارية وودائع قصيرة الأجل ذات سيولة عالية ذات مدة استحقاق تصل إلى اثني عشر شهراً أو أقل وهي قابلة للتحويل بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة وعرضة لمخاطر ضئيلة من التغيرات في القيمة.

- الذمم المدينة والأصول الأخرى

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

- المستحق من أطراف ذات صلة

يتمثل المستحق من أطراف ذات صلة في أصول مالية تنتجها المجموعة بتقديم الأموال مباشرة إلى المقترض وهي ذات دفعات ثابتة أو محددة وغير مدرجة في سوق نشط.

• الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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).

استثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتكون الاستثمارات في الأسهم الخاصة بالمجموعة والمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من استثمارات في أسهم حقوق الملكية وأدوات الدين والصناديق. تشمل استثمارات في أسهم حقوق الملكية كلاً من الأسهم المسعرة وغير المسعرة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

5.18 تابع/ الأدوات المالية

5.18.3 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 المبني، 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 بتصنيف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في الأسهم بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الاعمال.

يتم تصنيف الأصل المالي كمحتفظ به للمتاجرة إذا:

- تم امتلاكه بشكل أساسي بغرض بيعه في المستقبل القريب، أو
- كان يُمثل، عند التحقق المبني، 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.

أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

تقوم المجموعة بقياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي كلاً من الشرطين التاليين:

- أن يكون محتفظ بالأداة في إطار نموذج أعمال تم تحقيق هدفه من خلال كلاً من تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع الأصول المالية
- إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي تستوفي اختبار المدفوعات لأصل الدين والفائدة

أدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تُقاس لاحقاً بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع. عند الاستبعاد، فإن الأرباح أو الخسائر المترجمة التي سبق الاعتراف بها في الإيرادات الشاملة الأخرى يعاد تصنيفها من حقوق الملكية إلى بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع. تقوم إدارة المجموعة بتصنيف أدوات الدين ضمن سندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إن الأصول المالية التي لا تقي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تصنيفها بالقيمة من خلال الأرباح والخسائر. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج الأعمال التي لا تُمثل تدفقاتها النقدية التعاقدية فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة المستحقة عليه يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. كما أن جميع الأدوات المالية المشتقة تدرج تحت هذه الفئة، باستثناء تلك الأدوات المحددة والنافذة كأدوات تحوط، والتي تطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

5.18 تابع/ الأدوات المالية

5.18.3 تابع/ القياس اللاحق للأصول المالية

• **تابع/ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر**
يتم قياس الأصول في هذه الفئة بالقيمة العادلة والأرباح أو الخسائر المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم تحديد القيم العادلة للأصول المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات الأسواق النشطة أو باستخدام تقنيات تقييم عند عدم وجود سوق نشط.
تتكون الأصول المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر من استثمارات في أدوات حقوق الملكية.

5.18.4 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 المبدئي للأصل المالي المعني.

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

تقوم المجموعة دائمًا 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 شهرًا.

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

5.18 تابع/ الأدوات المالية

5.18.4 تابع/ انخفاض قيمة الأصول 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 الإيرادات الشاملة الأخرى وجمعه في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا يخفض من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي المجمع.

إذا كانت المجموعة قد قامت بقياس مخصص الخسارة لأداة مالية بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في فترة التقرير السابقة، ولكنها حددت في تاريخ التقرير الحالي أنه شروط خسائر الائتمان المتوقعة مدى عمر الأداة لم تعد مستوفاة، فعلى المجموعة قياس مخصص الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهرًا في تاريخ التقرير الحالي، باستثناء الأصول التي تم فيها استخدام النهج المبسط.

5.18.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض ودمم دائنة وخصوم أخرى ومستحق إلى أطراف ذات صلة ومستحق إلى البنوك.

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها كما يلي:

• الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة

تدرج هذه الخصوم باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم تصنيف المستحق إلى البنوك والدمم الدائنة والخصوم الأخرى والمستحق إلى أطراف ذات صلة والقروض كخصوم مالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

- قروض بنكية ومستحق إلى البنوك

تقاس القروض البنكية والمستحق إلى البنوك 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 الفعلي وعملية الإطفاء.

- التمويل الإسلامي الدائن

إن التمويل الإسلامي الدائن يمثل المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل لأصول تم شراؤها وفقاً لترتيبات المرابحة والتورق والوكالة الدائنة. يتم إثبات التمويل الإسلامي الدائن بالمبلغ الإجمالي للدمم الدائنة، ناقصا تكلفة التمويل المؤجلة. يتم تحميل تكلفة التمويل المؤجلة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الاقتراض الخاص بها والرصيد القائم.

يتم إدراج جميع التكاليف المتعلقة بالأرباح ضمن تكاليف التمويل.

- دمم دائنة وخصوم أخرى

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

- المستحق إلى أطراف ذات صلة

يتمثل المستحق إلى أطراف ذات صلة في خصوم مالية تنشأ في السياق العادي للأعمال وغير مدرجة في سوق نشط.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

5.19 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

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

5.20 المحاسبة على أساس تاريخ المعاملة والتسوية

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

5.21 مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الأصول والخصوم المالية وصافي المبلغ المُدرج في بيان المركز المالي المجموع 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.

5.22 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، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم مناسبة. تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

5.23 حقوق الملكية والاحتياطيات ومدفوعات توزيعات الأرباح

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم المصدرة والمدفوعة.

تتضمن علاوة الإصدار أي علاوات مستلمة من إصدار رأس المال. يتم خصم أي تكاليف معاملات مرتبطة بإصدار الأسهم من علاوة الإصدار.

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

تتضمن البنود الأخرى لحقوق الملكية ما يلي:

- احتياطي تحويل العملات الأجنبية – والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات الأجنبية للمجموعة إلى الدينار الكويتي.
 - التغييرات المترجمة في القيمة العادلة - يتضمن الأرباح والخسائر المتعلقة بالأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وحصص المجموعة من التغييرات التراكمية في احتياطي القيمة العادلة للشركات الزميلة.
 - احتياطي أسهم الخزينة – والذي يتكون من الأرباح والخسائر الناتجة عن بيع أسهم الخزينة.
- تتضمن الأرباح المرحلة كافة الأرباح والخسائر الحالية والمرحلة من الفترة السابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الأم تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

5.23 تابع/ حقوق الملكية والاحتياطات ومدفوعات توزيعات الأرباح

تدرج توزيعات الأرباح المستحقة لمساهمي حقوق الملكية ضمن الخصوم الأخرى عند اعتماد تلك التوزيعات من قبل الجمعية العامة للمساهمين.

5.24 مخصصات وأصول محتملة والتزامات طارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلالي 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 بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استناداً إلى الدليل الأكثر وثوقاً 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 للنقد جوهرياً.

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

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

5.25 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. وطبقاً 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. لاحقاً لذلك، إذا نتجت أرباح من أسهم الخزينة، يتم تحويل مبلغ إلى الاحتياطات والأرباح المرحلة يعادل الخسارة المحملة سابقاً على هذا الحساب.

5.26 التقارير القطاعية

لدى المجموعة ثلاث قطاعات تشغيل وهم؛ العقارات والاستثمارات والخدمات. ولغرض تعريف قطاعات التشغيل، تقوم الإدارة بتتبع الخدمات الرئيسية للمجموعة في كل قطاع. يتم إدارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات وطرق إدارة كل قطاع تكون مختلفة. إن جميع التحويلات بين القطاعات تتم بأسعار تجارية بحتة.

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

5.27 ترجمة عملات أجنبية

5.27.1 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.

5.27.2 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 وفقاً 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.

5.27.3 العمليات الأجنبية

عند تجميع البيانات المالية للمجموعة، يتم تحويل كافة أصول وخصوم ومعاملات شركات المجموعة إلى الدينار الكويتي إذا كانت عملتها التشغيلية بغير الدينار الكويتي. إن العملة الرئيسية لشركات المجموعة ظلت كما هي دون تغيير خلال فترة البيانات المالية.

عند التجميع تم تحويل الأصول والخصوم إلى الدينار الكويتي حسب سعر الإقفال بتاريخ البيانات المالية. تم التعامل مع الشهرة والتعديلات بالقيمة العادلة الناتجة عن امتلاك منشأة أجنبية كأصول وخصوم للمنشأة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال. تم تحويل الإيرادات والمصروفات إلى الدينار الكويتي بمتوسط سعر التحويل على مدى فترة البيانات المالية. يتم إثبات فروقات الصرف ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي ترجمة العملات الأجنبية.

عند استبعاد عملية أجنبية، يتم إعادة تصنيف الفروقات المتراكمة لتحويل العملة الأجنبية المثبتة في حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر وتثبت كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد.

5.28 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 وعقود 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.

5.29 الدفعات المقدمة من العملاء

تتضمن الدفعات المقدمة من العملاء الأقساط المستلمة من المشترين مقابل عقارات مبيعة أو خدمات مؤداة، ومن المستأجرين مقابل تأجير عقار، وذلك قبل استيفاء معايير الاعتراف بالإيرادات. ويتم تحصيل هذه المبالغ لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بمجرد استيفاء معايير الاعتراف بالإيرادات، أو تسويتها عند إنهاء العقد من قبل المجموعة.

5.30 معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وكبار المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين وأفراد عائلاتهم والشركات المملوكة لهم. تتم كافة المعاملات مع أطراف ذات صلة بموافقة إدارة المجموعة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6 الأحكام الهامة للإدارة وعدم التأكد من التقديرات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات 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.

6.1 الأحكام الهامة للإدارة

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

6.1.1 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.

6.1.2 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.

6.1.3 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.

6.1.4 القيم العادلة للأصول والخصوم المقتناة

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

6.1.5 أحكام تحديد توقيت الوفاء بالتزامات الأداء

إن تحديد ما إذا كان الالتزام الخاص بمعايير الأداء المنصوص عليه في المعيار الدولي للتقارير المالية 15 فيما يتعلق بنقل السيطرة على البضائع والخدمات إلى العملاء الذي تم استيفاؤه يتطلب حكماً هاماً أم لا.

6.1.6 التأثير الجوهري

يوجد التأثير الجوهري عندما يمنح حجم حقوق التصويت للمنشأة بالنسبة إلى حجم وتوزيع حقوق التصويت الأخرى القدرة الفعلية للمنشأة للقيام بتوجيه الأنشطة المتعلقة بالشركة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6 تابع/ الأحكام الهامة للإدارة وعدم التأكد من التقديرات

6.1 تابع/ الأحكام الهامة للإدارة

6.1.7 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.

6.1.8 الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

تم قياس خسائر الائتمان المتوقعة كمخصص يساوي خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً لأصول المرحلة 1، أو خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للمرحلة 2 أو لأصول المرحلة 3. ينتقل الأصل للمرحلة 2 عندما تزداد مخاطره الائتمانية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 زيادة "جوهرية". وبالتالي، فإنه في سبيل تقدير ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأصل ما قد ازدادت بشكل جوهري أم لا، تأخذ الشركة في الاعتبار المعلومات المستقبلية النوعية والكمية المعقولة والمؤيدة.

6.2 عدم التأكد من التقديرات

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

6.2.1 انخفاض قيمة شركات زميلة

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية تحدد المجموعة ما إذا كان ضروريا الاعتراف بأي خسارة للانخفاض في قيمة استثمار المجموعة في شركاتها الزميلة بتاريخ كل بيانات مالية على أساس ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم إثبات المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

6.2.2 انخفاض قيمة الأصول المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدر 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.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6 تابع/ الأحكام الهامة للإدارة وعدم التأكد من التقديرات

6.2 تابع/ عدم التأكد من التقديرات

6.2.3 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 استنادا 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 المقدره للأدوات المالية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أسس تجارية بتاريخ البيانات المالية.

6.2.4 إعادة تقييم العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير

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 المقدره 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 (أيهما أسبق). عندما تصبح القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق، فإن القيمة العادلة لهذه العقارات قد تختلف عن التكلفة الفعلية.

6.2.5 تكلفة إنجاز المشاريع

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشاريع من أجل تحديد التكلفة الخاصة بالإيرادات التي يتم تسجيلها. تتضمن هذه التقديرات تكلفة توفير البنية التحتية والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين على النحو المقيم من قبل استشاري المشروع وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء.

6.2.6 صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات للمتاجرة

تقوم المجموعة بإدراج عقاراتها للمتاجرة بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. عند تحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، تقوم الإدارة بتقييم أسعار البيع الحالية لوحدات العقار والتكاليف المتوقعة لإنجاز تلك الوحدات الخاصة بالعقارات التي ما تزال غير مباعة بتاريخ البيانات المالية. إذا كان المحصل من البيع أقل من التكاليف المتوقعة للإنجاز، يتم تسجيل مخصص انخفاض قيمة لحدث أو حالة الخسارة المحددة لتخفيض تكلفة عقارات التطوير المسجلة ضمن العقارات للمتاجرة في بيان المركز المالي المجمع إلى صافي القيمة الممكن تحقيقها.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7 الشركات التابعة

النشاط الرئيسي	نسبة الملكية		اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس
	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025		
<i>الشركات التابعة المملوكة بشكل مباشر:</i>				
الاستثمار	%100	%100	شركة مزارع اللؤلؤ هبارا	الولايات المتحدة الأمريكية
العقارات	%99.99	%99.99	شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري - ش.م.ك.م (7.1)	الكويت
الاستثمار	%99.99	-	شركة المجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك (قابضة) (7.4)	الكويت
الاستثمار	%100	%100	شركة كريك ميكس ديت المحدودة	جزر كايمان
الاستثمار	%100	%100	شركة كريك ميكس اكويتي المحدودة	جزر كايمان
العقارات	%100	%100	شركة إيغا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (لبنان) (7.2)	لبنان
العقارات	%99	%99	شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م (7.1)	الكويت
العقارات	%99	-	المتحدة للاستثمارات العامة - ذ.م.م (7.3)	الإمارات العربية المتحدة
العقارات	%99	-	الدرر للاستثمارات العامة - ذ.م.م (7.3)	الإمارات العربية المتحدة
العقارات	%70.27	%70.27	الشركة الدولية للمنتجعات - ش.م.ك	الكويت
العقارات	%100	-	عقارات ذا 8 للاستثمار المحدودة (7.3)	جزر كايمان
العقارات	%100	%100	شركة أكتيف القابضة - ش.م.ك (مقفلة)	الكويت
تجارة عامة ومقاولات	%51	%51	شركة عسجد الكويت للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م	الكويت
العقارات	%100	%100	شركة كريك العقارية - ذ.م.م	الكويت
العقارات	%62.47	%62.47	شركة إيرادات الدولية العقارية - ش.م.ك (مقفلة)	الكويت
الاستثمار العقاري والإدارة	%100	%100	شركة الكوت للاستثمار - ذ.م.م (7.3)	الإمارات العربية المتحدة

7.1 إن الأسهم المتبقية في هذه الشركات التابعة محتفظ بها باسم أطراف ذات صلة بصفتهم مرشحين نيابة عن الشركة الأم، حيث أكدوا كتابةً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه الأسهم.

7.2 إن شركة إيغا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (IFAHR لبنان)، التابعة للمجموعة، تعمل في لبنان، الذي يشهد حاليًا اضطرابات اقتصادية وسياسية كبيرة، بما في ذلك التضخم المفرط والقيود المصرفية والتخلف عن سداد الدين السيادي. قيّدت هذه الظروف قدرة المجموعة على الوصول إلى النقد والأصول الأخرى لشركة IFAHR لبنان. على الرغم من هذه التحديات، قيّمت الإدارة احتفاظها بالسيطرة على شركة IFAHR لبنان، واستمرارها في دمج الشركة التابعة. إضافة إلى ذلك، أجرت الإدارة تقييمًا خلصت بموجبه إلى أن الأثر على القيمة الدفترية لاستثمارات المجموعة في لبنان غير جوهري، وأنه لا يلزم إثبات أي انخفاض في القيمة كما في تاريخ التقرير.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

- 7 تابع/ الشركات التابعة
- 7.3 خلال السنة، قامت الشركة الأم بنقل ملكيتها في بعض الشركات التابعة، وهي شركة المتحدة للاستثمارات العامة - ذ.م.م، وشركة الدرر للاستثمارات العامة - ذ.م.م، وشركة عقارات ذا 8 للاستثمار المحدودة، إلى إحدى شركاتها التابعة وهي "شركة الكوت للاستثمار ذ.م.م". لم ينتج عن هذه المعاملة أي ربح أو خسارة.
- 7.4 خلال السنة، قامت الشركة الأم باستبعاد شركتها التابعة، شركة المجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك (قابضة). مما نتج عنه ربح 27,710 د.ك.
- 7.5 شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة مادية
تحتوي المجموعة على الشركات التابعة التالية ذات الحصص غير المسيطرة مادياً:

اسم الشركة	نسبة حصص الملكية وحقوق التصويت المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة		(أرباح)/(خسائر) مخصصة إلى الحصص غير المسيطرة		الحصص غير المسيطرة المتراكمة	
	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024
الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.م شركة إيرادات الدولية العقارية - ش.م.ك.م	%29.73	%29.73	597,537	902,720	6,841,367	6,243,830
شركة عسجد الكويت للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م	%37.53	%37.53	213,675	264,734	5,416,028	5,202,353
شركة كي آر إي سي للاستثمارات المحدودة (7.5.1)	%49	%49	6,531,141	903,021	8,758,867	2,227,726
شركة كي آر إي سي للاستثمارات المحدودة (7.5.1)	%49.84	%44	1,009,639	(7,045)	4,486,256	2,599,856

- 7.5.1 خلال السنة، ساهمت الحصص غير المسيطرة بمبلغ 876,761 د.ك مقابل حصتها في طلب زيادة رأس مال يتعلق بشركة كي آر إي سي للاستثمارات المحدودة، والمملوكة بشكل غير مباشر من قبل المجموعة من خلال شركتها التابعة، شركة الكوت للاستثمار - ذ.م.م.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7 تابع/ الشركات التابعة

7.5 تابع/ شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة محلية

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركات التابعة أعلاه قبل عمليات الاستبعاد داخل المجموعة:
الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.م

	شركة كي آر أي سي للاستثمارات المحدودة		شركة عسجد الكويت للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م		شركة إيرادات الأدوات الدولية العقارية - ش.م.ك.م		شركة إيرادات المنتجات - ش.م.ك.م	
	31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك
الأصول غير المتداولة	-	5,446,160	320,271	18,178,995	54,779,871	54,770,671	5,222,167	2,266,640
الأصول المتداولة	5,779,144	4,001,264	4,518,278	209,668	54,779	647,776	22,871,041	23,799,361
إجمالي الأصول	5,779,144	9,447,424	4,838,549	18,388,663	54,834,650	55,418,447	28,093,208	26,066,001
الخصوم غير المتداولة	-	200,326	3,778	3,778	-	-	3,482,125	62,124
الخصوم المتداولة	-	218,886	61,503	77,577	40,893,681	40,908,133	3,580,188	3,649,747
إجمالي الخصوم	-	419,212	65,281	81,355	40,893,681	40,908,133	7,062,313	3,711,871
الحقوق العائدة إلى مساهمي الشركة الأم	3,179,288	4,541,956	2,545,542	9,548,441	8,738,616	9,094,286	14,787,065	15,512,763
الحصص غير المسيطرة	2,599,856	4,486,256	2,227,726	8,758,867	5,202,353	5,416,028	6,243,830	6,841,367
الإيرادات	-	-	-	-	3,217,117	4,785,677	5,901,721	5,707,822
أرباح/ (خسائر) السنة المخصصة لمساهمي الشركة الأم	(8,966)	1,015,884	939,880	6,797,718	440,658	355,670	2,132,737	1,411,723
ربح/ (خسارة) السنة العائد إلى حصص غير مسيطرة	(7,045)	1,009,634	903,021	6,531,141	264,734	213,675	902,720	597,537
ربح/ (خسارة) السنة	(16,011)	2,025,518	1,842,901	13,328,859	705,392	569,345	3,035,457	2,009,260
إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) القابلة للسنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم	(8,966)	1,015,884	939,880	6,797,718	440,658	355,670	2,134,739	1,419,606
إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) القابلة للسنة العائدة إلى الحصص غير المسيطرة	(7,045)	1,009,634	903,021	6,531,141	264,734	213,675	903,603	600,898
إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) القابلة للسنة صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	(16,011)	2,025,518	1,842,901	13,328,859	705,392	569,345	3,038,342	2,020,504
صافي النقد المستخدم في/ (من) الأنشطة الاستثمارية التشغيلية	-	666,850	(2,935)	(16,174)	149,063	592,997	(6,722,704)	10,651,629
صافي النقد التشغيلية	-	-	-	-	(103,541)	-	(39,065)	(386,470)
صافي النقد المستخدم في/ (من) الأنشطة التمويلية	5,779,144	(5,446,160)	393	16,072	-	-	(124,126)	(3,978,790)
صافي التدفقات النقدية الصادرة	5,779,144	(4,779,310)	333	(102)	45,522	592,997	(6,885,895)	6,286,369

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تكاليف التمويل		8
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 د.ك	
		نتيجة الالتزامات المالية بالتكلفة المطفأة:
111,214	34,425	مصروفات بنكية
180,183	237,115	مستحق إلى البنوك
12,417,181	12,310,104	القروض
181,561	-	التزامات الإيجار
12,890,139	12,581,644	

ربحية السهم الأساسية والمخفضة		9
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025	
		يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة ربح السنة الخاص بمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء أسهم الخزينة. نظرًا لأنه لا توجد أي أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.
13,414,640	15,073,225	ربح السنة الخاص بمالكي الشركة الأم (د.ك)
1,189,563,172	1,203,360,664	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
11.277	12.526	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

تم تعديل المتوسط المرجح المقارن لعدد الأسهم المستخدمة في احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة ليعكس أثر أسهم المنحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 والزيادة في رأس المال (إيضاحات 23 و 29). بلغت ربحية السهم 13.84 فلس للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وذلك قبل التعديلات بأثر رجعي.

النقد والنقد المعادل		10
31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
9,757,516	30,796,196	النقد وأرصدة لدى البنوك
423,003	669,870	نقد في محافظ استثمارية مدارة من الغير
2,175,487	-	الودائع لأجل
12,356,006	31,466,066	النقد والنقد المعادل
		ناقصًا:
(5,181,424)	(4,932,729)	المستحق للبنك (إيضاح 18)
(41,885)	(20,577)	أرصدة محتجزة لدى البنوك (إيضاح 10.1)
(2,175,487)	-	ودائع لأجل ذات فترة استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
4,957,210	26,512,760	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجموع

10.1 إن الأرصدة المحتجزة لدى البنوك تمثل الأرصدة المودعة في بنك موجود في لبنان مقومة بالدولار الأمريكي.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

11 الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
1,089,204	6,394,860	أوراق مالية محلية مسعرة (إيضاح 11.1)
91,517	43,889	أوراق مالية محلية غير مسعرة
5,978	12,995	أوراق مالية أجنبية مسعرة
11,613,924	7,288,232	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة (إيضاح 11.2)
5,037,754	9,224,548	صناديق مدارة
17,838,377	22,964,524	

11.1 يتم رهن أوراق مالية مسعرة بقيمة دفترية تبلغ 5,576,185 د.ك مقابل قروض (إيضاح 22).

11.2 خلال السنة، تم إعادة تصنيف أوراق مالية أجنبية غير مسعرة في حقوق الملكية، تبلغ قيمتها 6,201,828 د.ك، إلى استثمارات في شركات زميلة (إيضاح 14.3).

11.3 يتم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها ضمن إيضاح 32.2.

12 الذمم المدينة والأصول الأخرى

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
		الأصول المالية
10,163,425	11,451,883	الذمم المدينة
540,815	1,064,136	تأمينات قابلة للاسترداد
4,572,582	6,179	المستحق نتيجة بيع عقارات استثمارية
2,798,918	3,127,757	أصول أخرى
18,075,740	15,649,955	
(5,818,734)	(6,365,133)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
12,257,006	9,284,822	
		الأصول غير المالية
-	10,400,550	عمولات مؤجلة من بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
1,944,606	8,810,613	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
1,068,866	190,116	أصول أخرى
3,013,472	19,401,279	
15,270,478	28,686,101	

إن القيم الدفترية للأصول المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمها العادلة وتستحق جميعها في غضون سنة واحدة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

12 تابع/ الذمم المدينة والأصول الأخرى

فيما يلي الحركة على مخصص ديون مشكوك في تحصيلها:

2024	2025	
د.ك	د.ك	
5,818,734	5,818,734	في 1 يناير
-	546,399	المحمل خلال السنة
5,818,734	6,365,133	في 31 ديسمبر

13 عقارات للمتاجرة

فيما يلي الحركة على عقارات للمتاجرة:

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2024	2025	
د.ك	د.ك	
		عقارات مُطورة
9,615,005	15,419,790	الرصيد في بداية السنة
5,773,634	-	إضافات خلال السنة
-	(3,135,193)	عمليات الاستبعاد خلال السنة
-	(2,638,441)	المحول إلى عقارات استثمارية
31,151	(43,029)	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
15,419,790	9,603,127	
(1,451,230)	(1,451,230)	مخصص انخفاض في القيمة
13,968,560	8,151,897	
		عقارات قيد التطوير
-	23,214,029	الرصيد في بداية السنة
20,556,527	-	المحول من عقارات استثمارية
2,657,502	8,300,892	إضافات خلال السنة
23,214,029	31,514,921	
37,182,589	39,666,818	الرصيد في نهاية السنة

13.1 تقع العقارات المحتفظ بها للمتاجرة الخاصة بالمجموعة في لبنان والإمارات العربية المتحدة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14 الاستثمار في شركات زميلة

14.1 فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة:

الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
	31 ديسمبر	31 ديسمبر		
	2024	2025		
	%	%		
التصنيع	24.58	24.58	الكويت	الشركة الكويتية لصناعة مواد البناء - ش.م.ك.م.
السلع الاستهلاكية	44.5	44.5	الكويت	الشركة الوطنية للمسالخ - ش.م.ك.م.
تجارة عامة ومقاولات	50	50	الكويت	شركة اي اف اس فاسيليتيز سيرفيسز للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م.
الاستثمار	100	100	جزر كايمان	شركة كريك بوتل ميامي ديت المحدودة (14.1.1)
الاستثمار	100	100	جزر كايمان	شركة كريك بوتل ميامي اكويتي المحدودة (14.1.1)
السياحة الدينية	32.5	32.5	الكويت	شركة زمزم للسياحة الدينية - ش.م.ك.م.
الاستثمار	43.03	43.03	جزر كايمان	شركة كريك ديت المحدودة
الاستثمار	43.03	43.03	جزر كايمان	شركة كريك اكويتي المحدودة
العقارات	-	40	الكويت	شركة البحار السبعة للمنتجات - ش.م.ك.م (14.1.2)
شركة قابضة	-	30	جزر كايمان	شركة أروم (كايمان) المحدودة

جميع الشركات الزميلة أعلاه غير مدرجة.

14.1.1 تنازلت المجموعة عن جزء من حقتها في التصويت في هذه الشركات المستثمر فيها لطرف ثالث. وبالتالي، ليس للمجموعة سيطرة على هذه الشركات المستثمر فيها. مع ذلك، قامت المجموعة بتصنيف هذه الشركات المستثمر فيها كشركات زميلة نظرًا لقدرتها على ممارسة تأثير جوهري على عمليات الشركات الزميلة.

14.1.2 خلال السنة، استحوذت المجموعة على حصة ملكية بنسبة 40% في شركة البحار السبعة للمنتجات - ش.م.ك.م. وعليه، تملك إدارة المجموعة القدرة على ممارسة تأثير جوهري على الشركة المستثمر فيها، مما أدى إلى تصنيفها كشركة زميلة.

14.2 فيما يلي الحركة على استثمار في شركات زميلة خلال السنة:

2024	2025	
دك	دك	
12,949,186	11,678,960	في 1 يناير
1,588,878	19,228,645	إضافات/ المساهمة في رأس المال
(2,029,236)	2,168,597	حصة في النتائج
(74,536)	(37,266)	توزيعات أرباح
(755,332)	(412,915)	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى
11,678,960	32,626,021	في 31 ديسمبر

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14 تابع/ الاستثمار في الشركات الزميلة

14.3 خلال السنة، حصلت المجموعة على تمثيل في مجلس إدارة إحدى الشركات المستثمر فيها، وهي شركة أروم (كايمان) المحدودة، والتي تمتلك فيها المجموعة حصة ملكية بنسبة 30% بقيمة دفترية تبلغ 6,201,828 د.ك، وكانت مصنفة سابقاً كأصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبناءً على ذلك، أصبحت لدى إدارة المجموعة القدرة على ممارسة تأثير جوهري على الشركة المستثمر فيها. ونتيجة لذلك، أعادت المجموعة تصنيف هذا الاستثمار ليصبح استثماراً في شركة زميلة.

نتج عن إعادة تصنيف الاستثمار كشركة زميلة تحقيق ربح مؤقت من صفقة شراء بمبلغ 10,123,409 د.ك. فيما يلي القيمة العادلة المؤقتة للأصول والخصوم المحددة كما في تاريخ الاستحواذ على الشركة المستثمر فيها أعلاه:

د.ك	
235,880,356	إجمالي الأصول
181,462,900	إجمالي الخصوم
54,417,456	صافي الأصول
6,201,828	مبلغ الشراء
(16,325,237)	الحصة في صافي الأصول المستحوز عليها
(10,123,409)	ربح من صفقة الشراء

تم تحديد القيمة العادلة للأصول المحددة والخصوم المستحوز عليها بشكل مؤقت من قبل إدارة المجموعة. تخضع التقديرات المشار إليها أعلاه والأرباح الناتجة من صفقة الشراء للمراجعة في غضون اثني عشر شهراً من تاريخ الاستحواذ.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14 تابع/ الاستثمار في الشركات الزميلة

14.4 فيما يلي ملخص المعلومات للشركات الزميلة المادية للمجموعة. تمثل المعلومات المجمعة: تمثل المعلومات المالية المخصصة أدناه المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركات الزميلة (وليس حصة المجموعة من هذه المبالغ) والمعالجة للفروق في السياسات المحاسبية بين المجموعة والشركات الزميلة - إن وجدت.

	شركة أوروم (كايان) المحدودة		شركة كريك بوتل ميامي اكويتي المحدودة		شركة كريك بوتل ميامي ديت المحدودة	
	31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك
ملخص بيان المركز المالي - 31 ديسمبر	-	202,183,334	3,099,040	3,428,406	4,101,773	5,050,561
إجمالي الأصول	-	(143,478,581)	(107,239)	(128,538)	(69,812)	(129,107)
إجمالي الخصوم	-	58,704,753	2,991,801	3,299,868	4,031,961	4,921,454
حقوق الملكية الخاصة بماكي الشركات الزميلة	-	%30	%100	%100	%100	%100
حصة ملكية المجموعة	-	17,611,426	2,991,801	3,299,868	4,031,961	4,921,454
حصة المجموعة في صافي أصول الشركة الزميلة	-	17,611,426	2,991,801	3,299,868	4,031,961	4,921,454
القيمة الدفترية لحصة ملكية المجموعة	-	17,611,426	2,991,801	3,299,868	4,031,961	4,921,454
ملخص بيان الأرباح أو الخسائر - السنة/ الفترة المنتهية في 31 ديسمبر	-	62,696,847	1,593,455	307,661	(3,834,192)	291,546
الإيرادات/ (الخسائر) للسنة/ للفترة	-	4,287,297	1,574,755	285,283	(3,834,192)	291,546
ربح/ (خسارة) السنة/ للفترة	-	4,287,297	1,574,755	285,283	(3,834,192)	291,546
إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة للسنة/ للفترة	-	4,287,297	1,574,755	458,644	(3,834,192)	517,020

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14 تابع/ الاستثمار في الشركات الزميلة

14.5 نظراً لاعتبار الشركات الزميلة غير جوهرية للمجموعة بشكل فردي، فيما يلي البيانات التجميعية لهذه الشركات الزميلة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 د.ك	
230,201	305,579	حصة المجموعة من النتائج
(755,332)	(811,750)	حصة المجموعة من الإيرادات الشاملة الأخرى
(525,131)	(506,171)	حصة المجموعة من إجمالي الإيرادات الشاملة
4,655,198	6,793,273	إجمالي القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة
74,536	37,266	توزيعات أرباح

15 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
53,527,962	67,409,424	أوراق مالية محلية مسعرة
4,838,709	5,850,592	أوراق مالية محلية غير مسعرة
11,989,640	13,465,217	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
6,502,661	6,581,760	أدوات الدين
6,214,628	8,354,636	صناديق مدارة
83,073,600	101,661,629	

إن هذه الاستثمارات محتفظ بها لأغراض استراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل. وفقاً لذلك، فقد قررت المجموعة تصنيف هذه الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث ترى أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الأصول المالية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لن يكون متسقاً مع إستراتيجية المجموعة المتمثلة في الاحتفاظ بهذه الأصول المالية لأغراض طويلة الأجل وتحقيق إمكانات أرباحها على المدى الطويل. إن الأصول المالية أعلاه تمثل استثمار في قطاعات أعمال مختلفة على النحو التالي:

المجموع د.ك	أخرى د.ك	خدمات استهلاك د.ك	العقارات د.ك	الخدمات المالية د.ك	
					31 ديسمبر 2025
67,409,424	1,324,331	569,362	37,892,662	27,623,069	أوراق مالية محلية مسعرة
5,850,592	159,500	5,138,958	153,131	399,003	أوراق مالية محلية غير مسعرة
13,465,217	77,836	937,205	12,441,406	8,770	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
6,581,760	-	-	6,581,760	-	أدوات الدين
8,354,636	-	-	8,354,636	-	صناديق مدارة
101,661,629	1,561,667	6,645,525	65,423,595	28,030,842	
					31 ديسمبر 2024
53,527,962	1,013,083	322,147	41,428,615	10,764,117	أوراق مالية محلية مسعرة
4,838,709	9,500	3,983,711	135,777	709,721	أوراق مالية محلية غير مسعرة
11,989,640	623,460	255,564	11,101,846	8,770	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
6,502,661	-	-	6,502,661	-	أدوات الدين
6,214,628	-	-	6,214,628	-	صناديق مدارة
83,073,600	1,646,043	4,561,422	65,383,527	11,482,608	

تمثل أدوات الدين سندات إذنية لشركات أجنبية وتحمل معدل فائدة سنوي بواقع 9% (31 ديسمبر 2024: 9%). يتم رهن أوراق مالية مسعرة وغير مسعرة بقيمة دفترية تبلغ 32,092,955 د.ك (2024: 31,443,164 د.ك) مقابل قروض (إيضاح 22). يتضمن إيضاح 32.2 التسلسل الهرمي لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية حسب طرق التقييم.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

عقارات قيد التطوير		16
31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
		التكلفة
2,183,842	2,835,820	تكاليف الأرض
5,683,742	-	تكاليف التطوير
7,867,584	2,835,820	القيمة الدفترية في بداية السنة
2,780,137	2,166,812	تكاليف تطوير محملة على السنة
(7,867,584)	(5,002,632)	المحول إلى عقارات استثمارية (إيضاح 16.1)
55,683	-	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
2,835,820	-	القيمة الدفترية في نهاية السنة

16.1 كانت هناك عقارات قيد التطوير بإجمالي قيمة دفترية بلغت 5,002,632 د.ك، وتم إنجازها خلال السنة وتحويلها إلى عقارات استثمارية.

العقارات الاستثمارية			17
المجموع د.ك	العقارات المؤجرة د.ك	العقارات المملوكة د.ك	
			31 ديسمبر 2025:
261,302,456	9,335,540	251,966,916	الرصيد في بداية السنة
1,793,307	-	1,793,307	إضافات خلال السنة
2,638,441	-	2,638,441	المحول من عقارات للمتاجرة (إيضاح 13)
5,002,632	-	5,002,632	المحول من عقارات قيد التطوير (إيضاح 16.1)
(289,724)	(9,335,540)	9,045,816	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
(523,926)	-	(523,926)	تعديل سعر الصرف
269,923,186	-	269,923,186	الرصيد في نهاية السنة
			31 ديسمبر 2024:
253,631,531	9,153,969	244,477,562	الرصيد في بداية السنة
10,884,306	8,232,000	2,652,306	إضافات خلال السنة
7,867,584	-	7,867,584	المحول من عقارات قيد التطوير
(20,556,527)	-	(20,556,527)	المحول إلى عقارات للمتاجرة
9,475,562	(8,050,429)	17,525,991	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
261,302,456	9,335,540	251,966,916	الرصيد في نهاية السنة

17.1 تقع العقارات الاستثمارية للمجموعة كما يلي:

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
191,983,542	189,781,895	الكويت
67,789,904	78,626,479	الإمارات العربية المتحدة
1,529,010	1,514,812	بلدان الشرق الأوسط وشمال أفريقيا الأخرى
261,302,456	269,923,186	

17.2 تم رهن عقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية 244,929,739 د.ك (2024: 216,766,190 د.ك) مقابل قروض ومستحق إلى البنوك (إيضاحي 22 و 18).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17 تابع/ العقارات الاستثمارية

17.3 إن العقارات المؤجرة تمثل العقارات المؤجرة بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة - الكويت.

يبين الإيضاح 32.3 أساس قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

18 مستحق إلى البنوك

يمثل الرصيد القائم للتسهيلات الائتمانية الممنوحة للمجموعة من بنوك محلية على شكل تسهيلات سحب على المكشوف. تحمل هذه التسهيلات معدل ربح سنوي بواقع 0.75% - 1.5% (2024: 0.75% - 1.5%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

إن الرصيد المستحق إلى البنوك مضمون مقابل رهن بعض العقارات الاستثمارية (إيضاح 17).

19 الذمم الدائنة والخصوم الأخرى

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
		الخصوم المالية
6,677,050	5,316,592	ذمم دائنة (إيضاح 19.1)
2,159,387	2,171,496	فوائد مستحقة
1,470,668	3,525,123	مصاريق واجازات مستحقة
2,497,880	2,191,253	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
974,723	980,049	مخصص الزكاة
264,472	320,999	مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (إيضاح 19.2)
1,321,270	2,018,905	توزيعات أرباح مستحقة
2,398,800	2,132,828	تأمينات قابلة للاسترداد
1,859,837	1,334,747	الخصوم الأخرى
19,624,087	19,991,992	
		الخصوم غير المالية
221,724	416,693	مقدم إيجار
2,082,237	763,768	الخصوم الأخرى
2,303,961	1,180,461	
21,928,048	21,172,453	

19.1 خلال السنوات السابقة، قامت المجموعة ببيع قطع أراضٍ معينة تقع في منطقة المهبولة بدولة الكويت، وكانت مملوكة ملكية مشتركة مع أطراف أخرى. تم الاعتراف بصافي المحصل المستلم نيابة عن هذه الأطراف من معاملات البيع ضمن الذمم الدائنة، والتي بلغت 2,183,014 د.ك كما في 31 ديسمبر 2024.

خلال السنة، حصلت المجموعة على رأي قانوني من مستشارها القانوني يؤكد عدم وجود أي التزام قانوني على المجموعة لتسوية هذه المبالغ التي مضى على استحقاقها ما لا يقل عن 10 سنوات. بناءً على ذلك، قررت إدارة المجموعة إلغاء الاعتراف بالذمم الدائنة ذات الصلة، والتي تبلغ 2,183,014 د.ك، والاعتراف بها كإيرادات من رد التزامات انتفت الحاجة إليها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

19 تابع/ الذمم الدائنة والخصوم الأخرى

19.2 ترى إدارة الشركة الأم أن حصة استقطاع مؤسسة الكويت للتقدم العلمي لم يصدر بشأنها قانون من السلطة التشريعية، ومن ثم فهي ليست ضريبية، وأن مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مؤسسة خاصة طبقاً للقانون ولا يوجد نص في قانون الشركات أو في عقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي يلزمها بهذا الاستقطاع، وبالرغم من هذا أصدرت وزارة التجارة والصناعة مؤخراً تعليمات توجب ما يفيد إدراج هذا الاستقطاع حتى يتم الموافقة على عقد الجمعية العمومية.

لذلك رأت إدارة الشركة الأم أخذ مخصص رغم عدم استحقاقها على الشركة الأم، وذلك من قبيل التحوط فقط، خاصة وأنه كان قد سبق لوزارة التجارة والصناعة أن أصدرت تعليمات مماثلة وتم العدول عنها من قبل.

20 دفعات مقدمة من العملاء

الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة تتعلق بمشروع "تلال الطي هيلز" الكائن في الشارقة بدولة الإمارات العربية المتحدة. كما في 31 ديسمبر 2025، بلغ إجمالي مبلغ سعر البيع المخصص للالتزامات الأداء الخاصة بالمجموعة وغير المستوفاة 3,194,811,067 درهم إماراتي - أي ما يعادل 265,169,319 د.ك. تتوقع المجموعة الاعتراف بالالتزامات الأداء غير المستوفاة هذه كإيرادات على مدى فترة 4 سنوات.

فيما يلي الحركة على الدفعات المقدمة من العملاء:

31 ديسمبر 2025 د.ك	
-	الرصيد في بداية السنة
38,095,336	الدفعات المقدمة خلال السنة
87,614	تعديل سعر الصرف
38,182,950	الرصيد في نهاية السنة

إن مشروع تلال الطي هيلز هو مشروع تطوير سكني بارز في إمارة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، تم تطويره من قبل المجموعة بالشراكة مع شركة إيفا للفنادق والمنتجات (طرف ذو صلة). تبلغ التكلفة التقديرية للمشروع 3.5 مليار درهم إماراتي ويمتد على مساحة تزيد عن 6 ملايين قدم مربع، وقد تم تصميمه لتوفير تجربة معيشية فاخرة ومستدامة. يضم المشروع 1,100 وحدة سكنية تشمل فيلات وتاون هاوس.

21 التزامات الإيجار

لدى المجموعة عقود إيجار لعقارات بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة - الكويت. فيما يلي الحركة على التزامات عقود الإيجار خلال السنة:

2024 د.ك	2025 د.ك	
7,860,289	8,232,000	في 1 يناير
8,232,000	-	تعديلات على عقود إيجار
-	640,351	إضافات خلال السنة
371,711	-	تكاليف التمويل المحملة على السنة
(8,232,000)	(8,232,000)	مسدد خلال السنة
8,232,000	640,351	في 31 ديسمبر

كما في تاريخ التقرير، لم تقم وزارة المالية رسمياً بتجديد أو تمديد بعض عقود إيجار نظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT). إن الإدارة بصدد تقييم هذا الوضع والتبعات المحتملة لهذه الترتيبات.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

22 القروض

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
184,362,837	182,043,797	التمويل الإسلامي الدائن (1)
38,984,742	48,975,846	قروض لأجل (2)
223,347,579	231,019,643	المجموع
185,273,973	190,670,220	القروض بالدينار الكويتي
38,073,606	40,349,423	قروض بعملات أخرى
223,347,579	231,019,643	المجموع

تستحق القروض السداد كما يلي:

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
23,605,945	17,086,122	خلال سنة واحدة
199,741,634	213,933,521	أكثر من سنة
223,347,579	231,019,643	

(1) إن التمويل الإسلامي الدائن يمثل ما يلي:

- مرابحات دائنة قائمة ووكالات دائنة وتورق دائن بمبلغ 180,143,797 د.ك تم الحصول عليها بالدينار الكويتي من بنوك إسلامية محلية، وتحمل معدل ربح سنوي بنسبة تتراوح بين 0.75% و 1.5% (2024: 0.75% - 1%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتستحق السداد على أقساط مختلفة غير متساوية تنتهي في 1 مايو 2039.
- وكالة دائنة قائمة بمبلغ 1,900,000 د.ك تم الحصول عليها بالدينار الكويتي من بنوك إسلامية محلية، وتحمل معدل ربح سنوي بواقع 1.5% (2024: 1.5%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتستحق السداد على أقساط ربع سنوية تنتهي في 7 سبتمبر 2029.

(2) تتمثل القروض لأجل فيما يلي:

- قروض لأجل قائمة بمبلغ 40,349,423 د.ك، تم الحصول عليها بالدرهم الإماراتي من بنك أجنبي، وتحمل متوسط معدل فائدة بنسبة إيبور + 2.375% سنوياً كعلاوة مخاطرة (بحد أدنى قدره 4%)، وتستحق السداد على أقساط مختلفة غير متساوية تنتهي في 2036.
 - قروض لأجل قائمة بمبلغ 3,626,423 د.ك، تم الحصول عليها بالدينار الكويتي من بنك محلي، وتحمل معدل فائدة سنوي بنسبة 1.5% (2024: 1.5%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتستحق السداد على أقساط مختلفة غير متساوية تنتهي في 30 يونيو 2030.
 - قرض لأجل متجدد وقائم بمبلغ 5,000,000 د.ك تم الحصول عليه بالدينار الكويتي من بنك محلي، وتحمل معدل فائدة سنوي بواقع 1% فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، ويُسدد على دفعة واحدة بتاريخ 30 يونيو 2026.
- إن القروض مضمونة برهن بعض الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر لدى المجموعة، وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، وعقارات استثمارية (إيضاحات 11 و 15 و 17).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

23 رأس المال وعلوّة الإصدار

كما في 31 ديسمبر 2025، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,224,128,285 سهماً بقيمة 100 فلس للسهم (31 ديسمبر 2024: 1,004,206,962 سهماً بقيمة 100 فلس للسهم). وجميع الأسهم نقدية.

خلال السنة، تمت زيادة رأسمال الشركة الأم بمبلغ 60,252,417 سهم من خلال إصدار أسهم جديدة تمثل أسهم منحة للمساهمين، على النحو المعتمد من قبل الجمعية العامة للمساهمين (إيضاح 29). تم اعتماد زيادة رأس المال من قبل الهيئات المعنية وتم التأشير عليها في السجل التجاري بتاريخ 15 مايو 2025.

في 18 يونيو 2025، وافق مجلس إدارة الشركة الأم على زيادة رأس المال المصرح به بنسبة 15%، من خلال زيادة نقدية من 106,445,938 د.ك إلى 122,412,829 د.ك عن طريق طرح 159,668,911 سهماً بسعر 200 فلس للسهم الواحد (يشمل القيمة الاسمية البالغة 100 فلس وعلوّة إصدار قدرها 100 فلس). بعد الزيادة، سيتم تقسيم رأس المال المصرح به إلى 1,224,128,285 سهماً بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد. في 14 يوليو 2025، وافقت الجمعية العامة غير العادية للمساهمين على زيادة رأس المال، والتي تم التأشير عليها في السجل التجاري لدى وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 31 يوليو 2025.

بتاريخ 21 أغسطس 2025، وافقت هيئة أسواق المال على زيادة رأس المال أعلاه.

في 3 نوفمبر 2025، تم استكمال كافة الإجراءات الرقابية المتعلقة بزيادة رأسمال الشركة الأم المدفوع والمصدر إلى 122,412,829 د.ك، وتم التأشير عليها في السجل التجاري لدى وزارة التجارة والصناعة.

إن علوّة الإصدار غير متاحة للتوزيع.

24 أسهم الخزينة

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
29,517,327	8,625,590	عدد أسهم الخزينة
2.94%	0.705%	نسبة الملكية (%)
7,467,884	3,277,724	القيمة السوقية (د.ك)
7,135,682	3,334,958	التكلفة (د.ك)

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

25 الاحتياطات الإلزامية والاختيارية

الاحتياطي الإلزامي

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتطلب تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضرورية دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي الإلزامي. ويحق للشركة الأم إيقاف هذه التحويلات السنوية عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع.

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25 تابع/ الاحتياطات الإيجابية والاختيارية

الاحتياطي الاختياري وفقاً لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتطلب تحويل 10% من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي القانوني. لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري.

لا يتطلب إجراء أي تحويل للاحتياطات في السنة التي تتعرض فيها الشركة الأم لخسائر أو عند تكبد خسائر متراكمة.

فيما يلي الحركة على الاحتياطات الإيجابية والاختيارية:

المجموع د.ك	الاحتياطي الاختياري د.ك	الاحتياطي الإيجابي د.ك	
29,725,313	8,784,579	20,940,734	الرصيد في 1 يناير 2025
3,185,406	1,592,703	1,592,703	المحول من الأرباح المرحلة خلال السنة
32,910,719	10,377,282	22,533,437	الأرصدة في 31 ديسمبر 2025
26,881,519	7,362,682	19,518,837	الرصيد في 1 يناير 2024
2,843,794	1,421,897	1,421,897	المحول من الأرباح المرحلة خلال السنة
29,725,313	8,784,579	20,940,734	الرصيد في 31 ديسمبر 2024

26 بنود أخرى لحقوق الملكية
فيما يلي الحركة على بنود أخرى لحقوق الملكية:

المجموع د.ك	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة د.ك	احتياطي ترجمة عملات أجنبية د.ك	احتياطي أسهم الخزينة د.ك	
25,663,770	15,727,941	364,780	9,571,049	الأرصدة في 1 يناير 2025
3,531,090	-	-	3,531,090	أرباح من بيع أسهم خزينة
(177,421)	(177,421)	-	-	ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(5,924,692)	(5,924,692)	-	-	(الخسائر)/ الإيرادات الشاملة الأخرى: صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(412,915)	(759,494)	346,579	-	حصة في الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة الأخرى من شركات زميلة
(193,313)	-	(193,313)	-	فروقات عملة ناتجة عن تحويل عمليات أجنبية
22,486,519	8,866,334	518,046	13,102,139	الأرصدة في 31 ديسمبر 2025

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26 تابع/ بنود أخرى لحقوق الملكية

المجموع د.ك	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة د.ك	احتياطي ترجمة عملات أجنبية د.ك	احتياطي أسهم الخبزينة د.ك	
1,798,379	(5,424,350)	(13,844)	7,236,573	الرصدة في 1 يناير 2024
2,334,476	-	-	2,334,476	ارباح من بيع أسهم خبزينة
(1,333,856)	(1,333,856)	-	-	ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
				الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة الأخرى:
23,241,479	23,241,479	-	-	صافي التغير في القيمة العادلة لاصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(755,332)	(755,332)	-	-	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركات زميلة
378,624	-	378,624	-	فروقات عملة ناتجة عن تحويل عمليات اجنبية
25,663,770	15,727,941	364,780	9,571,049	الرصيد في 31 ديسمبر 2024

27 مطابقة الالتزامات الناتجة عن أنشطة التمويل

إن التغيرات في التزامات المجموعة الناتجة عن أنشطة التمويل تصنف كما يلي:

المجموع د.ك	مستحق إلى البنوك د.ك	التزامات الإيجار د.ك	القروض د.ك	
236,761,003	5,181,424	8,232,000	223,347,579	في 1 يناير 2025
				التدفقات النقدية:
(91,727,501)	(248,695)	(8,232,000)	(83,246,806)	• مدفوعات مقدما
90,743,049	-	-	90,743,049	• المحصل
				المعاملات غير النقدية:
640,351	-	640,351	-	• إضافات على عقد الإيجار
175,821	-	-	175,821	• تعديلات عملات اجنبية
236,592,723	4,932,729	640,351	231,019,643	في 31 ديسمبر 2025
210,472,726	3,561,368	7,860,289	199,051,069	في 1 يناير 2024
				التدفقات النقدية:
(64,862,814)	(27,016,428)	(8,232,000)	(29,614,386)	• مدفوعات مقدما
82,496,512	28,636,484	-	53,860,028	• المحصل
				المعاملات غير النقدية:
371,711	-	371,711	-	• المحمل خلال السنة
8,232,000	-	8,232,000	-	• إضافات/ تعديلات على عقود إيجار
50,868	-	-	50,868	• تعديلات عملات اجنبية
236,761,003	5,181,424	232,000	223,347,579	في 31 ديسمبر 2024

28 المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات صلة

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28 تابع/ المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات صلة

فيما يلي تفاصيل المعاملات والأرصدة الهامة مع الأطراف ذات الصلة:

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	المبالغ المدرجة في المركز المالي المجموع: المستحق من أطراف ذات صلة المستحق إلى أطراف ذات صلة المستحق نتيجة بيع عقارات استثمارية
14,524,805	13,063,611	
5,671,846	1,980,825	
16,979	6,179	

يقوم طرف ذي صلة بإدارة أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تبلغ 4,867,360 د.ك (2024: 2,954,458 د.ك) وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تبلغ 1,328,826 د.ك (31 ديسمبر 2024: 1,011,644 د.ك).

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 د.ك	المعاملات المدرجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع: إيرادات تأجير عقارات مصاريف تشغيل عقارات مصاريف عمومية وإدارية مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
3,333,430	3,250,795	
653,542	1,025,814	
393,968	393,968	
-	113,511	
		مكافأة موظفي الإدارة الرئيسيين: رواتب ومزايا قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
307,348	307,348	
11,657	11,657	
60,000	60,000	

29 توزيعات الأرباح المقترحة والجمعية العامة للمساهمين

لاحقاً لتاريخ بيان المركز المالي المجموع، اقترح مجلس الإدارة توزيع أسهم منحة بواقع 6% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. كما اقترح مجلس الإدارة توزيع مكافأة مجلس الإدارة بمبلغ 60,000 د.ك. تخضع هذه الاقتراحات لموافقة الجمعية العامة والجهات الرقابية.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 15 مايو 2025 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، كما اعتمدت اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع أسهم منحة بواقع 6% على مساهمي الشركة الأم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (2023: أسهم منحة بواقع 6% وتوزيعات أرباح نقدية بواقع 4 فلس للسهم). إضافة إلى ذلك، اعتمدت الجمعية العامة اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 60,000 د.ك للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (2023: 60,000 د.ك).

قامت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 15 مايو 2025 باعتماد زيادة رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 100,420,696 د.ك إلى 106,445,938 د.ك وذلك من خلال إصدار أسهم منحة بواقع 6%.

قامت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 14 يوليو 2025 باعتماد زيادة رأس مال الشركة الأم المصرح به بنسبة 15% من خلال زيادة نقدية من 106,445,938 د.ك إلى 122,412,829 د.ك.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

30 تحليل القطاعات

تزاوّل المجموعة نشاطها في قطاعات العقار والاستثمار. فيما يلي التحليل القطاعي لمجموع الإيرادات والأرباح/ (الخسائر) للأنشطة:

العقارات د.ك	الاستثمار د.ك	قطاع الخدمات د.ك	غير موزعة د.ك	الإجمالي د.ك	
31 ديسمبر 2025:					
23,672,518	15,901,687	360,359	2,948,236	42,882,800	الإيرادات
11,090,874	15,901,687	360,359	(4,004,780)	23,348,140	ربح/ (خسارة) السنة
31 ديسمبر 2024:					
390,850,878	157,252,174	3,178,825	311,175	551,593,052	إجمالي الأصول
234,691,011	57,532,259	5,705,692	1,324,584	299,253,546	إجمالي الخصوم
156,159,867	99,719,915	(2,526,867)	(1,013,409)	252,339,506	صافي الأصول
31 ديسمبر 2024:					
33,134,947	757,036	(1,011,099)	490,096	33,370,980	الإيرادات/(الخسائر)
20,244,807	757,036	(1,011,099)	(4,505,627)	15,485,117	ربح/ (خسارة) السنة
31 ديسمبر 2024:					
344,104,907	112,590,936	4,025,330	191,034	460,912,207	إجمالي الأصول
236,736,102	21,928,048	5,696,749	1,171,379	265,532,278	إجمالي الخصوم
107,368,805	90,662,888	(1,671,419)	(980,345)	195,379,929	صافي الأصول

31 أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تؤدي أنشطة المجموعة إلى تعريضها للعديد من المخاطر المالية: مثل مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. إن سياسات مجلس الإدارة لتخفيف المخاطر موضحة أدناه. لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس المضاربة المستقبلية.

فيما يلي أدناه توضيح لأهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة.

31.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملات الأجنبية

تعمل المجموعة بشكل رئيسي في بلدان مجلس التعاون الخليجي، وبلدان أخرى في الشرق الأوسط وأوروبا والولايات المتحدة الأمريكية، وهي بذلك عرضة لمخاطر العملات الأجنبية الناتجة عن التعرض لمختلف العملات الأجنبية. تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من الصفقات التجارية المستقبلية، والأصول والخصوم المعترف بها وصادفي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

لتخفيف تعرض المجموعة إلى مخاطر العملات الأجنبية، تتم مراقبة التدفقات النقدية بغير الدينار الكويتي وفق سياسات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة. بشكل عام، فإن إجراءات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة تميز بين التدفقات النقدية بالعملات الأجنبية قصيرة الأجل (تستحق خلال اثني عشر شهرا) وبين التدفقات الأجنبية طويلة الأمد.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

31.1 تابع/ مخاطر السوق

(أ) تابع/ مخاطر العملات الأجنبية

كان لدى المجموعة التعرضات الهامة بالعملات الأجنبية، محولة إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال في نهاية السنة:

31 ديسمبر 2024 د.ك.	31 ديسمبر 2025 د.ك.	
44,048,117	45,863,698	الدولار الأمريكي
961,223	937,205	اليورو
7,575,860	10,192,522	جنيه إسترليني
78,850,402	24,638,024	الدرهم الإماراتي

يوضح الجدول التالي بشكل مفصل حساسية المجموعة للزيادة والنقص بنسبة 2% (2024: 2%) بالدينار الكويتي مقابل العملات الأجنبية أعلاه. يتضمن تحليل الحساسية فقط الأصول والخصوم النقدية القائمة والمقومة بالعملة الأجنبية، ويقوم بتعديل ترجمتها بنهاية السنة مقابل تغير بنسبة 2% في أسعار صرف العملات الأجنبية. يشير الرقم الموجب أدناه إلى زيادة الربح وحقوق الملكية ويشير الرقم السالب إلى انخفاض الربح وحقوق الملكية. تظل كافة المتغيرات الأخرى ثابتة. لم يكن هناك أي تغيير في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

31 ديسمبر 2024 د.ك.	31 ديسمبر 2025 د.ك.	
2,035,444	964,898	نتائج السنة
590,052	667,731	حقوق الملكية

وتفاوتت مخاطر تقلبات صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ولكن، يمكن اعتبار التحليل أعلاه على أنه يمثل مدى تعرض المجموعة لمخاطر تقلبات أسعار العملة الأجنبية.

(ب) مخاطر معدل الفائدة

تنتج مخاطر معدل الفائدة من احتمال تأثير تغير معدلات الفائدة على الربحية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة فيما يتعلق بالقروض والمستحق إلى البنوك.

يوضح الجدول التالي حساسية نتائج السنة لتغيير محتمل بقدر معقول في معدلات الفائدة بنسبة +100 نقطة أساس (1%) و-100 نقطة أساس (1%) (2024: +100 نقطة أساس (1%) و-100 نقطة أساس (1%)) بتأثير ذلك من بداية السنة. تقوم الحسابات على أساس الأدوات المالية للمجموعة المحفوظ بها في تاريخ كل مركز مالي. تظل كافة المتغيرات الأخرى ثابتة. لم يطرأ أي تغيير خلال السنة على الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

31 ديسمبر 2024		31 ديسمبر 2025		
1%-	1+%	1%-	1+%	
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	
2,285,290	(2,285,290)	2,359,524	(2,359,524)	نتائج السنة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

31.1 تابع/ مخاطر السوق

(ج) مخاطر الأسعار

تتعرض المجموعة إلى مخاطر أسعار الأسهم فيما يتعلق باستثمارات الأسهم الخاصة بها وأدوات الدين. يتم تصنيف هذه الأصول المالية إما بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

ولإدارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لاستثماراتها في الأوراق المالية وأدوات الدين، تقوم المجموعة بتتبع محافظها الاستثمارية. يتم تتبع المحفظة وفق الحدود الموضوعية من قبل المجموعة.

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة باستثماراتها في الأوراق المالية وأدوات الدين، وعلى أساس المخاطر المحتملة لأسعار تلك الأوراق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لم يطرأ أي تغيير خلال السنة على الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

في حالة زيادة أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2024: 5%)، لكان تأثير ذلك على نتيجة السنة وحقوق الملكية كما يلي:

حقوق الملكية		نتائج السنة		
31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
-	-	891,919	1,148,226	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
4,153,680	5,083,081	-	-	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
4,153,680	5,083,081	891,919	1,148,226	

في حالة انخفاض أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2024: 5%)، لكان تأثير ذلك على نتائج السنة وحقوق الملكية مساوياً ومعاكساً كما هو مبين أعلاه.

31.2 مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. إن سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيز 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.

ينحصر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في القيم الدفترية للأصول المالية المعترف بها بتاريخ بيان المركز المالي المجمع، كما هو ملخص أدناه:

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
د.ك	د.ك	
6,502,661	6,581,760	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
14,524,805	13,063,611	المستحق من أطراف ذات صلة
12,257,006	9,284,822	الذمم المدينة والأصول الأخرى
12,356,006	31,466,066	النقد والنقد المعادل
45,640,478	60,396,259	

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

31.2 تابع/ مخاطر الائتمان

تعتبر إدارة المجموعة أن كافة الأصول المالية أعلاه التي لم تنقض فترة استحقاقها ولم تنخفض قيمتها في كل من تواريخ البيانات المالية قيد المراجعة ذات كفاءة ائتمانية عالية.

إن مخاطر الائتمان الخاصة بالأرصدة لدى البنوك ضئيلة للغاية حيث أن الأطراف المعنية عبارة عن مؤسسة مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية، باستثناء الأرصدة المحتجزة لدى البنك بمبلغ 20,577 د.ك (31 ديسمبر 2024: 41,885 د.ك)، ويقع مقرها في لبنان. قامت معظم وكالات التصنيف الائتماني العالمية بخفض تصنيفات لبنان ومصرف الشركة التابعة بشكل ملحوظ بسبب عواقب الأحداث الاقتصادية والسياسية في لبنان.

المعلومات حول التركيزات الهامة الأخرى لمخاطر الائتمان مبينة في الإيضاح 31.4.

31.3 مخاطر السيولة

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

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق الخصوم المالية للمجموعة على أساس التزامات السداد غير المخصصة.

يعكس سجل السيولة للخصوم المالية التدفقات النقدية التي تتضمن مدفوعات الفائدة المستقبلية على مدى فترة هذه الخصوم المالية. إن سجل السيولة للخصوم المالية كما يلي:

المجموع د.ك	أكثر من 1 سنة د.ك	3 - 12 شهر د.ك	خلال 3 أشهر د.ك	
31 ديسمبر 2025				
				الخصوم
236,076,025	218,238,386	17,837,639	-	القروض
640,351	608,351	32,000	-	التزامات الإيجار
1,324,595	1,324,595	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
1,980,825	-	1,980,825	-	المستحق إلى أطراف ذات صلة
21,172,453	-	21,172,453	-	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
5,160,868	-	-	5,160,868	مستحق إلى البنوك
266,355,117	220,171,332	41,022,917	5,160,868	
31 ديسمبر 2024				
				الخصوم
229,162,722	204,676,976	24,485,746	-	القروض
8,232,000	-	8,232,000	-	التزامات الإيجار
1,171,381	1,171,381	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
5,671,846	-	5,671,846	-	المستحق إلى أطراف ذات صلة
21,928,048	-	21,928,048	-	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
5,446,972	-	-	5,446,972	مستحق إلى البنوك
271,612,969	205,848,357	60,317,640	5,446,972	

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

31.4 التركيز الجغرافي

فيما يلي توزيع الأصول المالية حسب موقعها الجغرافي:

المجموع دك	الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا ودول أخرى دك	بلدان الشرق الأوسط وشمال أفريقيا الأخرى دك	الكويت دك	
31 ديسمبر 2025				
101,661,629	33,386,555	-	68,275,074	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
13,063,611	-	-	13,063,611	المستحق من أطراف ذات صلة
28,686,101	816,318	24,582,308	3,287,475	الذمم المدينة والأصول الأخرى
22,964,524	6,740,326	4,000,541	12,223,657	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
31,466,066	173,723	11,458,289	19,834,054	النقد والنقد المعادل
197,841,931	41,116,922	40,041,138	116,683,871	
31 ديسمبر 2024				
83,073,600	30,038,482	-	53,035,118	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
14,524,805	-	2,324,797	12,200,008	المستحق من أطراف ذات صلة
15,270,478	793,880	-	14,476,598	الذمم المدينة والأصول الأخرى
17,838,377	7,289,889	-	10,548,488	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
12,356,006	190,727	1,642,209	10,523,070	النقد والنقد المعادل
143,063,266	38,312,978	3,967,006	100,783,282	

32 قياس القيمة العادلة

32.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما 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).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32 تابع/ قياس القيمة العادلة

32.2 قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

فيما يلي القيم الدفترية لأصول وخصوم المجموعة كما هو مثبت في بيان المركز المالي المجموع:

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
		الأصول المالية:
		بالتكلفة المطفأة:
14,524,805	13,063,611	المستحق من أطراف ذات صلة
12,257,006	9,284,822	الذمم المدينة والأصول الأخرى
12,356,006	31,466,066	النقد والنقد المعادل
		بالقيمة العادلة:
17,838,377	22,964,524	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
83,073,600	101,661,629	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
140,049,794	178,440,652	
		الخصوم المالية:
		الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة
223,347,579	231,019,643	القروض
8,232,000	640,351	التزامات الإيجار
1,171,381	1,324,595	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
5,671,846	1,980,825	المستحق إلى أطراف ذات صلة
21,928,048	21,172,453	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
5,181,424	4,932,729	المستحق إلى البنك
265,532,278	261,070,596	

تأخذ الإدارة في اعتبارها أن القيم الدفترية للقروض والذمم المدينة وجميع الخصوم المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة.

المستوى الذي يصنف ضمنه الأصل أو الالتزام يتم تحديده بناء على أدنى مستوى للمعطيات الهامة التي أدت إلى قياس القيمة العادلة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32 تابع/ قياس القيمة العادلة

32.2 تابع/ قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

إن الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس دوري في بيان المركز المالي المجموع يتم تصنيفها إلى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2025

المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
دك	دك	دك	دك	
				الأصول المالية
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
6,394,860	-	-	6,394,860	أوراق مالية محلية مسعرة
43,889	43,889	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
12,995	-	-	12,995	أوراق مالية أجنبية مسعرة
7,288,232	7,288,232	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
9,224,548	-	9,224,548	-	صناديق مدارة
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
67,409,424	-	-	67,409,424	أوراق مالية محلية مسعرة
5,850,592	5,850,592	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
13,465,217	13,465,217	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
6,581,760	6,581,760	-	-	أدوات الدين
8,354,636	-	8,354,636	-	صناديق مدارة
124,626,153	33,229,690	17,579,184	73,817,279	

31 ديسمبر 2024

الأصول المالية

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

1,089,204	-	-	1,089,204	أوراق مالية محلية مسعرة
91,517	91,517	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
5,978	-	-	5,978	أوراق مالية أجنبية مسعرة
11,613,924	11,613,924	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
5,037,754	-	5,037,754	-	صناديق مدارة
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
53,527,962	-	-	53,527,962	أوراق مالية محلية مسعرة
4,838,709	4,838,709	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
11,989,640	11,989,640	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
6,502,661	6,502,661	-	-	أدوات الدين
6,214,628	-	6,214,628	-	صناديق مدارة
100,911,977	35,036,451	11,252,382	54,623,144	

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال فترة البيانات المالية.

القياس بالقيمة العادلة

لم تتغير طرق وأساليب التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة.

(أ) أوراق مالية مسعرة

إن الأوراق المالية المسعرة تُمثل كافة الأوراق المالية المدرجة التي يتم تداولها علناً في الأسواق المالية. عندما توجد أسعار معلنة في سوق نشط، فإن القيمة العادلة لتلك الاستثمارات يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار عروض الشراء المعلنة بتاريخ التقارير المالية (المستوى 1) وإذا لم يكن هناك سوق نشط للاستثمار، تحدد المجموعة القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32 تابع/ قياس القيمة العادلة

32.2 تابع/ قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

تابع / القياس بالقيمة العادلة

(ب) أوراق مالية غير مسعرة

تتضمن البيانات المالية المجمعة الحيازات في أوراق مالية غير مدرجة يتم قياسها بالقيمة العادلة. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة أو أسعار السوق القابلة للملاحظة أو أساليب التقييم الأخرى التي تتضمن بعض الافتراضات التي لا يمكن دعمها بأسعار أو معدلات السوق القابلة للملاحظة.

(ج) سندات الدين

تتضمن البيانات المالية المجمعة حيازات في سندات الدين غير المدرجة، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة. تم تحديد القيمة العادلة لتلك الاستثمارات بالرجوع إلى أسعارهم المعلنة، بخلاف المدرجة، كما في تاريخ البيانات المالية.

(د) استثمار في صناديق مدارة

تتكون صناديق الاستثمار المدارة من قبل الغير بشكل رئيسي من وحدات غير مسعرة وقد تم تحديد القيمة العادلة لهذه الوحدات بناء على صافي قيمة الأصول المعلنة من قبل مدير الصندوق كما في تاريخ البيانات المالية.

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

تستخدم المجموعة في قياسها للأصول والخصوم المالية المصنفة ضمن المستوى 3 تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
34,578,049	35,036,451	الرصيد الافتتاحي
3,764,884	3,018,412	إضافات
-	(6,201,828)	إعادة تصنيف إلى استثمار في شركات زميلة
(503,486)	-	استبعاذات
(2,802,996)	1,376,655	التغير في القيمة العادلة
35,036,451	33,229,690	الرصيد الختامي

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 التغير في المخاطر ذات العلاقة المستخدم لتقدير القيمة العادلة لاستثمارات المستوى 3 بنسبة 5%.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32 تابع/ قياس القيمة العادلة

32.3 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

تتكون الأصول غير المالية للمجموعة المقاسة بالقيمة العادلة من عقارات استثمارية وعقارات قيد التطوير ("العقارات") ومبانٍ وأراضي. يتم تصنيف هذه العقارات في المستوى 3 ضمن نطاق التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على أساس الاستحقاق كما في 31 ديسمبر 2025 و 31 ديسمبر 2024.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات 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 والاقتراضات الهامة بالتشاور الوثيق مع الإدارة.

كما في 31 ديسمبر 2025 و 31 ديسمبر 2024، بالنسبة لأغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين التقييمين التي حصلت عليها لكل عقار محلي.

المباني

تم التوصل إلى القيم العادلة للمباني التي تم تحديدها استنادًا إلى القيمة العادلة المقدمة من مقيمين مستقلين ومعتمدين ممن قاموا بتقييم المباني باستخدام طريقة الدخل التي تقوم برسملة الإيرادات الشهرية المقدرة للإيجار بعد خصم تكاليف التشغيل المتوقعة باستخدام معدل الخصم المشتق من عوائد السوق. عندما يختلف الإيجار الفعلي بشكل جوهري عن الإيجارات المقدرة، يتم إجراء تعديلات على القيمة الإيجارية المقدرة. عند استخدام طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار، يتم دمج التعديلات على الإيجار الفعلي مع عوامل مثل مستويات الإشغال الحالية وشروط عقود الإيجار السارية وتوقعات الإيجارات من عقود الإيجار المستقبلية والمناطق المؤجرة غير المرخصة.

أراضي

تم تحديد القيم العادلة لأراضي على أساس القيم العادلة المقدمة من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين قاموا بتقييم الأراضي باستخدام نهج السوق الذي يعكس الأسعار المرصودة لأحدث معاملات السوق للعقارات المماثلة ويتضمن تعديلات على العوامل الخاصة بالأرض المعنية، بما في ذلك مساحة الأرض والموقع والأعباء والاستخدام الحالي.

يبين الجدول التالي معلومات إضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

الوصف	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	نطاق المدخلات غير الملحوظة	علاقة المدخلات غير المرصودة بالقيمة العادلة
المباني مباني	طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار	القيمة الشهرية للإيجار الاقتصادي	350 دك إلى 2,564 دك (2024: 241 دك إلى 2,128 دك)	تزداد القيمة العادلة إذا زادت القيمة الإيجارية الاقتصادية، والعكس صحيح.
الأراضي أراضي	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (لكل قدم مربع)	3 دك إلى 285 دك (2024: 3 دك إلى 215 دك)	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32 تابع/ قياس القيمة العادلة

32.3 تابع/ قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

تستخدم المجموعة في قياسها للعقارات المصنفة ضمن المستوى 3 تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. يتم الإفصاح عن الحركة في العقارات الاستثمارية ضمن هذا المستوى من بداية السنة وحتى نهايتها في إيضاح 17.

33 إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف إدارة رأس مال المجموعة في ضمان قدرة المجموعة على الاستمرار ككيان مستمر وتوفير عائد كافي للمساهمين 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 للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول بهدف تخفيض الدين.

يتألف هيكل رأس مال المجموعة مما يلي:

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
223,347,579	231,019,643	قروض (إيضاح 22)
5,181,424	4,932,729	مستحق للبنوك (إيضاح 18)
8,232,000	640,351	التزامات التأجير (إيضاح 21)
		ناقصاً:
(12,356,006)	(31,466,066)	النقد والنقد المعادل (إيضاح 10)
224,404,997	205,126,657	صافي المديونية
195,379,929	252,339,506	حقوق الملكية
%115	%81	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

34 الالتزامات الطارئة والارتباطات

إن الالتزامات الطارئة تمثل خطابات الضمان، بينما تتمثل الارتباطات الرأسمالية كما في تاريخ المركز المالي المجموع فيما يلي:

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
11,219,528	16,011,845	خطابات ضمان مُصدرة
9,192,646	17,259,414	التزامات رأسمالية
20,412,174	33,271,259	

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

35 عقود الإيجار التشغيلي
إن عقود الإيجار التشغيلي، التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر، تتعلق بعقارات استثمارية مملوكة أو مستأجرة من قبل المجموعة بموجب ترتيبات عقد الإيجار الرئيسي. تتراوح فترات عقود الإيجار التشغيلي من 1 - 5 سنوات مع وجود خيار تمديد لمدة سنة. إن جميع عقود الإيجار التشغيلي تحتوي على بنود مراجعة السوق في حال قام المستأجر بممارسة خياره بالتجديد. ليس لدى المستأجر الخيار بشراء العقار في نهاية مدة الإيجار.

36 أحداث لاحقة
لاحقاً لتاريخ التقرير، شهدت منطقة الشرق الأوسط تسارعا في وتيرة الأحداث الجيوسياسية، مما أدى إلى اتساع نطاق حالة عدم اليقين، الأمر الذي قد يؤثر على الأوضاع الاقتصادية والأسواق المالية. وتُصنف هذه الأحداث على أنها أحداث غير معدلة، لكونها نشأت عن ظروف لم تكن قائمة في تاريخ التقرير.

تمتلك المجموعة أصول عقارية جوهرية يتم تقييمها باستخدام طريقة مقارنة السوق وطريقة رسملة الدخل، بالإضافة إلى استثمارات يتم قياسها باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة. قد تؤثر هذه التطورات على قيم العقارات وأوضاع السوق ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم وافترضاات التدفقات النقدية المستقبلية. وكما في تاريخ الموافقة على هذه البيانات المالية المجمعة، فإنه لا يمكن تقدير الأثر المالي بشكل موثوق. وتواصل المجموعة مراقبة هذا الوضع عن كثب.

37 أرقام المقارنة
تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتفق مع عرض السنة الحالية. إن إعادة التصنيف هذه لا تؤثر على صافي الأصول وصافي حقوق الملكية أو صافي نتائج أعمال السنة أو صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل المفصح عنها سابقاً.