



AQRAT  
عقارات

2025  
التقرير السنوي



شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع  
Kuwait Real Estate Company K.P.S.C.

تأسست عام 1972  
رأس المال 122,412,828.500 د.ك

info@aqarat.com.kw  
www.aqarat.com.kw



**سمو الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح**  
أمير دولة الكويت



**سمو الشيخ صباح خالد الحمد الصباح**  
ولي عهد دولة الكويت

## المحتويات

من نحن	05
أبرز المؤشرات 2025	06
تواجهنا وحقاتق	07
مجلس الإدارة	08
الإدارة التنفيذية	09
كلمة رئيس مجلس الإدارة ونائب الرئيس	10
الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية	15
مشاريع رئيسية	19
- الكويت	19
- الشرق الأوسط	20
- أمريكا و أوروبا	21
تقرير الحوكمة	23
البيانات المالية	43

501 ريزيدنس  
ميامي - أمريكا

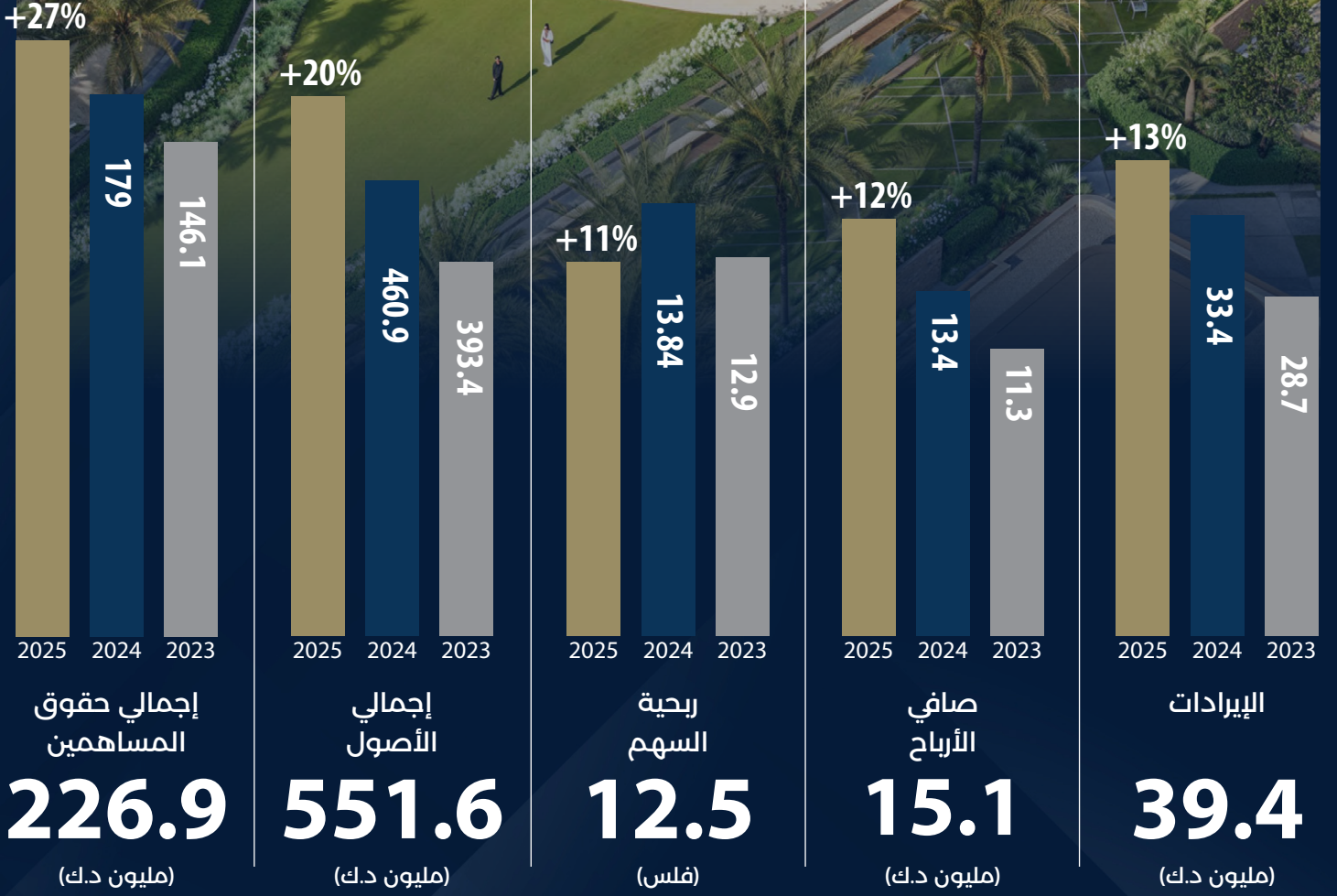
## من نحن

شركة عقارات الكويت (عقارات) هي شركة رائدة في مجال التطوير العقاري المتكامل والمُدار والمستثمر. تتكون محفظة (عقارات) العقارية من مشاريع بارزة في القطاعات السكنية المتميزة، والإسكان المتكامل للشركات، والقطاعات التجارية والضيافة

تتمتع شركة عقارات الكويت بحضور كبير في الشرق الأوسط وأوروبا وأمريكا.

باعتبارنا رواداً في تطوير الأصول متعددة الاستخدامات والمجتمعات المتكاملة وأصول الضيافة الفاخرة، فإننا نواصل النمو مع ترك إرث دائم من التميز في كل مشروع نقوم ببنائه





## أبرز المؤشرات 2025



# تواجدنا و حقوق



1972

تم التأسيس

1

أول شركة عقارية مدرجة  
في بورصة الكويت

FY'25  
\$ 1.79

مليار دولار  
أصول

2021

تمت ترقيته إلى بورصة  
السوق الأولى

FY'25  
\$ 128.6

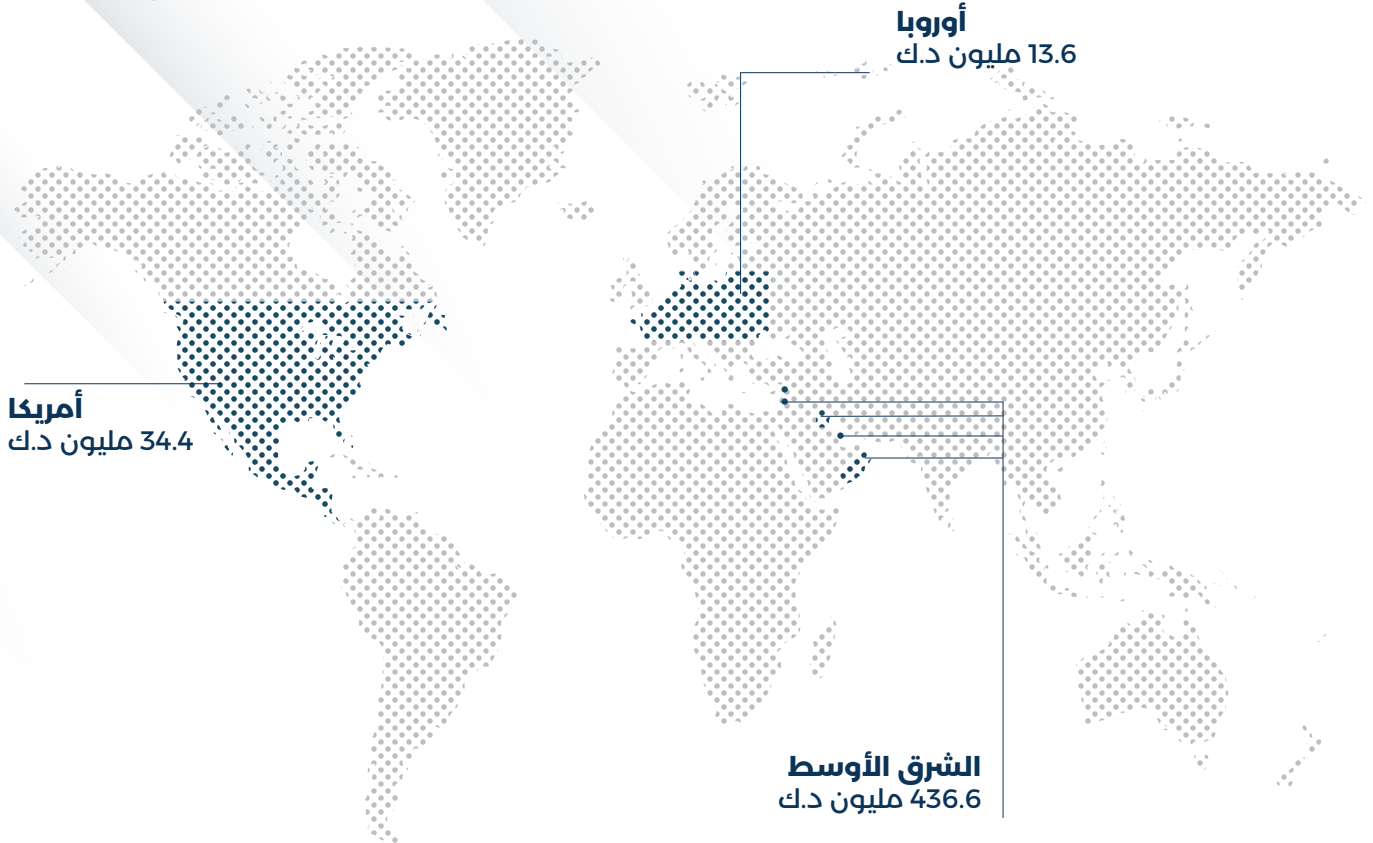
مليون دولار  
إيرادات

كما في 31 ديسمبر 2025

\$ 1.53

مليار دولار  
في السوق

## قيمة الأصول



# مجلس الإدارة



**طلال جاسم البحر**

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



**إبراهيم صالح الذريان**

رئيس مجلس الإدارة



**أحمد فيصل القطامي**

عضو مجلس الإدارة



**مرزوق جاسم البحر**

عضو مجلس الإدارة



**ناصر عبد اللطيف المانع**

عضو مجلس الإدارة



**مشاري عبدالله الدخيل**

عضو مجلس الإدارة



**خالد سعيد اسبيته**

عضو مجلس الإدارة



**محمد عصام البحر**

عضو مجلس الإدارة

# الإدارة التنفيذية



أوراد العنزي  
نائب الرئيس  
علاقات المستثمرين



فهد حسام الشملان  
نائب الرئيس  
إدارة الاستثمار والاستحواذ



طلال جاسم البحر  
نائب رئيس مجلس الإدارة  
والرئيس التنفيذي



بدر جاسم الهاجري  
نائب الرئيس  
الإدارة العقارية



ماهر سمير خلف  
نائب الرئيس  
الإدارة المالية



ناصر محمد البدر  
نائب الرئيس  
إدارة المنشآت



محمد نوري الحمد  
نائب الرئيس  
إدارة الموارد البشرية  
والشؤون الإدارية



ناجي سليمان ابو مالك  
نائب الرئيس  
قسم التكنولوجيا والمعلومات



عبدالعزیز عبدالرزاق المعجل  
نائب الرئيس  
إدارة التطوير العقاري

# كلمة رئيس مجلس الإدارة ونائب الرئيس



## السادة المساهمين الكرام،

يسعدنا أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي لشركة عقارات الكويت لعام 2025، عامٌ عزّزت فيه الشركة مكانتها كأحد أبرز اللاعبين في قطاع الاستثمار والتطوير العقاري على المستويات المحلي والإقليمي والدولي، وشهدت خلاله إنجازات نوعية شكّلت محطة استراتيجية مهمة في مسيرتها الممتدة لأكثر من خمسة عقود .

شكل عام 2025 محطة مهمة اتسمت بالتنفيذ المنضبط والمرونة الاستراتيجية والالتزام الراسخ بتحقيق أهداف الشركة المؤسسية. فعلى الرغم من التحديات التي شهدتها البيئة الاقتصادية العالمية والتقلبات في الأسواق الإقليمية، حافظت شركة عقارات الكويت على زخم أداؤها وتحقيق تقدم ثابت، بما يعكس نجاحها في تنفيذ استراتيجيتها طويلة الأجل القائمة على بناء محفظة أصول متوازنة تجمع بين الاستقرار التشغيلي وفرص النمو .

وقد توجّبت جهود الشركة خلال العام بإنجاز استراتيجي بارز تمثل في الإغلاق الناجح لزيادة رأس المال، والذي حقق نسبة تغطية قياسية تجاوزت 20 ضعفاً من إجمالي الأسهم المطروحة، الأمر الذي يعكس مستوى الثقة الكبيرة التي يحظى بها توجه الشركة المستقبلي لدى المستثمرين. كما أسهم هذا الإنجاز، إلى جانب التقدم المحرز في تنفيذ المشاريع والوصول إلى مراحل تسليم رئيسية، وتحسن مستويات الربحية عبر الأصول والاستثمارات، في دعم الأداء العام للشركة وتحقيق معدلات نمو إيجابية، بما ينسجم مع رؤيتها الرامية إلى تحقيق عوائد مستدامة وتعزيز القيمة لمساهميها وترسيخ مكانتها كأحد أبرز الشركات الرائدة في القطاع العقاري .

وفي الإطار ذاته، واصلت الشركة إحراز تقدم ملموس في مشاريعها التطويرية الرئيسية، بالتوازي مع تحسين الكفاءة التشغيلية لأصولها المدرة للدخل، وإدارة محفظتها الاستثمارية الدولية المتنوعة بفعالية، بما يسهم في تعظيم القيمة وتعزيز العوائد. ويظل التزام الشركة بتطوير أصول عقارية عالية الجودة، وتحقيق نمو مستدام، وخلق قيمة طويلة الأجل للمساهمين وأصحاب المصلحة، الركيزة الأساسية لاستراتيجيتها في كل من دولة الكويت، ودولة الإمارات العربية المتحدة، والولايات المتحدة الأمريكية .

## الأداء المالي

حققت الشركة خلال عام 2025 أداءً مالياً قوياً، حيث بلغ صافي الربح 15.1 مليون دينار كويتي، بما يعادل (12.53) فلساً للسهم، مقارنة بصافي أرباح قدرها 13.4 مليون دينار كويتي (11.28) فلساً للسهم) في عام 2024، مسجلة نمواً بنسبة 12.4%. ويعكس هذا الأداء قدرة الشركة على تحقيق نمو مستدام وتعزيز ربحيتها رغم التحديات الاقتصادية التي شهدتها الأسواق.

كما شهدت الإيرادات نمواً ملحوظاً بنسبة 13.1% لتصل إلى 39.4 مليون دينار كويتي في عام 2025، مقارنة بـ 34.9 مليون دينار كويتي في العام السابق، مدفوعة بتحسين الأداء التشغيلي لأصول الشركة واستمرار تنفيذ استراتيجيتها الهادفة إلى تنمية مصادر الدخل وتعظيم العوائد.

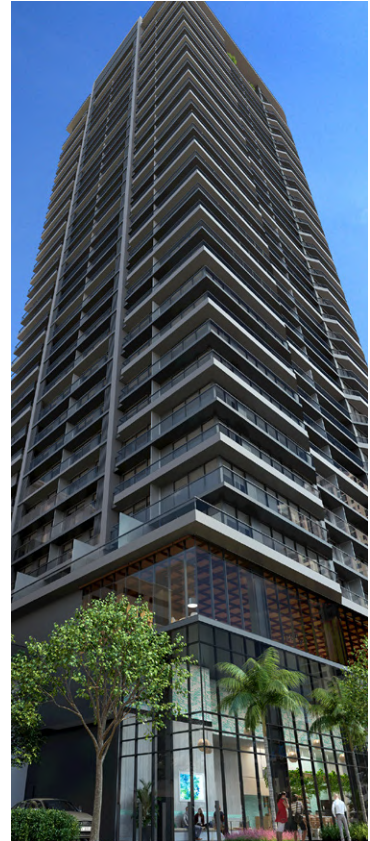
وعلى صعيد المركز المالي، ارتفع إجمالي أصول الشركة بنسبة 19.7% ليبلغ 551.6 مليون دينار كويتي بنهاية عام 2025، مقارنة بـ 460.9 مليون دينار كويتي في عام 2024، مدعوماً بنمو محفظة العقارات الاستثمارية التي بلغت 269.9 مليون دينار كويتي. كما ارتفع إجمالي حقوق الملكية ليصل إلى 226.9 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 179.1 مليون دينار كويتي في العام السابق، مما يعكس متانة المركز المالي للشركة ويعزز قدرتها على مواصلة تنفيذ استراتيجيتها التوسعية بثقة واستدامة.

واستناداً إلى هذه النتائج الإيجابية والأداء المالي المتنامي، رفع مجلس الإدارة توصيته إلى الجمعية العامة بتوزيع أسهم منحة بنسبة 6%، تأكيداً على التزامه بتعزيز القيمة المستدامة للمساهمين ومشاركة ثمار النمو معهم.

## الأداء التشغيلي

خلال عام 2025، واصلت الشركة تطوير وتنمية محفظتها العقارية من خلال تنفيذ عدد من المشاريع الاستراتيجية المتوافقة مع توجهاتها طويلة الأجل، الأمر الذي أسهم في تعزيز مسار نموها وترسيخ حضورها في الأسواق التي تعمل بها. كما مكّن التنفيذ المنضبط لخطة التشغيلية الشركة من تحقيق أداء مستدام وتعزيز القيمة طويلة الأجل لمساهميها.

ويعكس هذا التوسع المتواصل التزام الشركة بالوضوح في توجهاتها الاستراتيجية، والتميز في الأداء التشغيلي، والإدارة الرشيدة لرأس المال، بما يدعم ترسيخ مكانتها وتعزيز قدرتها التنافسية في السوق.



## الكويت

مطياً، واصلت شركة عقارات الكويت تحقيق أداء تشغيلياً مستقراً عبر محافظتها من الأصول المدرة للدخل، مدعومة بارتفاع ملحوظ في معدلات الإشغال وتحسّن مستويات الإيرادات، بما يعكس مئاة أدائها التشغيلي وكفاءة إدارتها للأصول.

### سكن العمالة - صبحان

يرز التزام الشركة بتحسين معايير سكن العمالة المؤسسية والصناعية من خلال التقدم الملحوظ في مشروع سكن العمال بمنطقة صبحان، الذي يمتد على مساحة تقارب 40,000 متر مربع وضمم وفق أحدث المعايير لتوفير بيئة سكنية متكاملة تلي احتياجات القوى العاملة الصناعية، حيث شهد المشروع خلال العام تقدماً منتظماً في التنفيذ بدعم إدارة فعّالة لمتطلبات الموقع، وإدخال تحسينات إنشائية أسهمت في رفع الطاقة الاستيعابية، مع الالتزام بالخطط المعتمدة والحفاظ على أعلى مستويات الجودة، وبواصل المشروع تقدمه وفق البرنامج الزمني المعتمد، مع استكمال المراحل الرئيسية خلال العام، ومن المتوقع الانتهاء منه خلال عام 2026.

### أرابيلا

واصل مجمع أرابيلا تعزيز مكانته كإحدى أبرز الوجهات المتكاملة متعددة الاستخدامات في دولة الكويت، مدفوعاً بأداء متميز يعكس قوة مكوناته التشغيلية وجودة أصوله. ويُعد فندق شاطئ أرابيلا، المصنف ضمن فئة الخمس نجوم، الركيزة الأساسية لهذا النجاح، حيث يُدار من خلال شراكة استراتيجية ناجحة تحت مظلة علامة Vignette Collection التابعة لمجموعة IHG العالمية.

وخلال العام، حافظ الفندق على موقعه ضمن قطاع الضيافة الفاخرة، مستفيداً من جودة خدماته ومرافقه المتميزة وموقعه الساحلي، ما أسهم في استقطاب طلب قوي وتحقيق مستويات مرتفعة من رضا النزلاء، بما يعزز مكانته التنافسية في السوق.

وتواصل الشركة تركيزها على تعظيم القيمة طويلة الأجل لهذا الأصل الحيوي، من خلال توظيف موقعه الساحلي المميز، وتعزيز حضوره ضمن شبكة IHG العالمية، بما يدعم استدامة الأداء ويرسخ إسهامه في الارتقاء بمستوى قطاع الضيافة في دولة الكويت.

## الإمارات العربية المتحدة

واصلت أسواق العقار والضيافة في دولة الإمارات العربية المتحدة خلال عام 2025 أداءها القوي كأحد المحركات الرئيسية للنمو، مدعومة بالنمو السكاني المتسارع واستمرار المبادرات الحكومية الداعمة للنشاط الاقتصادي.

وفي هذا الإطار، عكست محفظة الشركة المتنوعة في دولة الإمارات قدرتها على الاستفادة من هذا الزخم، من خلال تركيزها على قطاع الوحدات السكنية الفاخرة، وسكن الموظفين وقطاع الضيافة، بما أسهم في تحقيق نمو مستدام على أساس سنوي.

### الطي هيلز

في يناير 2025، أطلقت شركة عقارات الكويت أولى مشاريعها في إمارة الشارقة تحت اسم «الطي هيلز»، والذي شهد إقبالاً ملحوظاً يعكس قوة الطلب على الوحدات السكنية في الإمارة، ويُقام المشروع على أرض تتجاوز مساحتها ستة ملايين قدم مربع، ويضم نحو 1,100 فيلا وتاون هاوس بتصاميم ومساحات متنوعة، ضمن مجتمع سكني متكامل يوازن بين جودة الحياة وتوفير المساحات الطبيعية المفتوحة. وقد تم بيع نحو 99% من إجمالي وحداته.

وخلال العام، تم ترسية أعمال البنية التحتية على إحدى الشركات الهندسية المحلية، إيداناً بيد المرطبة الرئيسية من التطوير، حيث تشهد الأعمال تقدماً ملحوظاً مع انطلاق تنفيذ الخدمات السطحية وفق البرنامج الزمني المعتمد. كما تم اعتماد نظام البناء المسبق الصب (Precast) في تنفيذ الهياكل الإنشائية للفلل، بما يعزز كفاءة التنفيذ ويسهم في تسريع وتيرة الإنجاز.

واستكمالاً للنجاح الذي حققته الشركة في «الطي هيلز»، عززت شركة عقارات الكويت حضورها في السوق الإماراتي من خلال استحواذ إحدى شركاتها الزميلة على أرض في إمارة الشارقة، بالشراكة مع عدد من الشركاء الاستراتيجيين، تمهيداً لتطوير مشروع استثماري جديد يدعم استراتيجيتها في التوسع الإقليمي وتنويع محفظة الأصول.

### دوموس

تعكس محفظة «دوموس» لسكن الموظفين نموذجاً متقدماً يبرز نجاح استراتيجية الشركة في تقديم حلول سكنية متخصصة تلبي الطلب المتزايد على السكن المؤسسي عالي الجودة في دبي. وخلال عام 2025، واصل مشروع «دوموس السكني» تحقيق أداء قوي، حيث سجلت مراحله الأولى معدلات إشغال مرتفعة، فيما حقق مشروع «دوموس 5» تقدماً تجاوز 70% بالتوازي مع استمرار أعمال التشطيبات، مع توقع استكماله خلال عام 2026.

وعلى صعيد «صندوق دوموس»، واصلت الشركة مواصلة توجهاتها الاستراتيجية مع التحولات الديموغرافية في السوق، مدفوعة بالطلب المتزايد من الشركات على حلول سكنية متكاملة للموظفين. وفي هذا الإطار، تم اعتماد دراسات الجدوى لإطلاق مفهوم «السكن المشترك» «Co-Living» ضمن مشاريع الشركة المستقبلية، تمهيداً لإطلاق جيل جديد من علامة «دوموس» وتعزيز مكانتها في هذا القطاع المتخصص.

### الولايات المتحدة الأمريكية

واصلت محفظتنا في الولايات المتحدة إظهار مرونة وأداءً تشغيلياً قوياً خلال عام 2025، مدعومةً بإدارة منضبطة للأصول وتوظيف انتقائي لرأس المال عبر الأسواق الرئيسية.

في قطاع الضيافة، حافظت أصولنا على أداء تشغيلي مستقر وصحي، مما يعكس قوة أساسيات الطلب واستمرارية التنفيذ الفعال عبر منصتنا.

وخلال العام، نجحنا في استكمال وتسليم مشروع **501 First Residences** في ميامي، مما شكّل محطة مهمة وعزز قدرتنا على تسليم وتسييل أصول التطوير بما يتماشى مع استراتيجيتنا.

وفي الوقت نفسه، واصلنا تطوير صندوق الفرص العقارية (**Real Estate Opportunity Fund**)، حيث نعمل بنشاط على بناء خط استثماري متنوع يحقق قيمة مضافة. وفي هذا السياق، نركز تقدماً في تطوير فرصة عقارية جديدة في سافانا، جورجيا، تستهدف إنشاء محفظة من المساكن العائلية، ومن المتوقع أن تحقق عوائد مجزية وتعزز تعرضنا لقطاعات الإسكان ذات النمو المرتفع في الولايات المتحدة.

ويعكس هذا النهج استراتيجيتنا الأوسع القائمة على الجمع بين الأصول المدرة للدخل بشكل مستقر والفرص الانتقائية ذات العوائد المرتفعة، مما يتيح لنا تعزيز أداء المحفظة مع الحفاظ على إدارة منضبطة للمخاطر.

مع دخولنا عام 2026، نواصل تركيزنا على تحقيق قيمة مستدامة وطويلة الأجل لمساهميننا وأصحاب المصلحة، من خلال ترسيخ ثقافة الابتكار والريادة، وتعزيز قدرتنا على التكيف مع المتغيرات في بيئة الأعمال.

كما نؤكد التزامنا بتطبيق أعلى معايير الحوكمة والممارسات الأخلاقية والمسؤولية المؤسسية، بما يعزز مكانة عقارات الكويت كشركة موثوقة ومرنة تتطلع بثقة إلى المستقبل.


ونقدم بخالص الشكر والتقدير على ثقتكم ودعمكم المستمر، ونتطلع معاً إلى مواصلة البناء على ما تحقق من إنجازات، وتحقيق المزيد من النجاحات خلال السنوات المقبلة.

### طلال جاسم البحر

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

### إبراهيم صالح الذريان

رئيس مجلس الإدارة

A photograph of a modern, multi-story building at dusk. The building features large windows and balconies. A tall palm tree stands in the foreground, partially obscured by a grid of vertical and horizontal lines. The sky is a deep blue, and the building's lights are visible through the windows. The overall mood is serene and architectural.

# الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية

الطي هيلز  
الشارقة

ترتكز استراتيجية الاستدامة البيئية والاجتماعية والحوكمة لدى عقارات على تحقيق قيمة طويلة الأجل من خلال الاستثمار المسؤول، والإدارة الفعالة للأصول، وتبني ممارسات تشغيلية مستدامة. وتدمج الشركة اعتبارات الاستدامة في مختلف أنشطتها العقارية بما يعزز كفاءة العمليات، ويدعم إدارة المخاطر والالتزام بالمتطلبات التنظيمية، ويرسخ أداء المحفظة على المدى الطويل.

وتعتمد الشركة نهجاً منظماً للتواصل مع أصحاب المصلحة وتقييم أولويات الاستدامة، بما يساعدها على تحديد الموضوعات الأكثر تأثيراً وارتباطاً بأعمالها. كما تحرص عقارات على موازنة توجهاتها مع رؤية الكويت 2035 وأهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة، دعماً للتنمية الحضرية المستدامة، والتنوع الاقتصادي، والمسؤولية البيئية، وتعزيز الأثر المجتمعي في أسواقها الرئيسية.



## المسؤولية البيئية

### تشغيل الأصول بكفاءة

ترتكز الجهود البيئية في عقارات على تحسين أداء الأصول على مستوى التشغيل، بما يساهم في رفع الكفاءة، وترشيد استخدام الموارد، وتعزيز الأداء طويل الأجل للمباني. وتطبق الشركة في عدد من أصولها مختارات من المبادرات التي تشمل إدارة الطاقة، وكفاءة استهلاك المياه، وإدارة النفايات، والصيانة الوقائية، والالتزام بمعايير المباني المعتمدة.

“ترتكز استراتيجية الاستدامة البيئية والاجتماعية والحوكمة لدى عقارات على تحقيق قيمة طويلة الأجل”

## أبرز المبادرات البيئية

مجال التركيز	مبادرات الاستدامة	القيمة المحققة
كفاءة الطاقة	إضاءة LED، وحساسات الحركة، وأنظمة التحكم الذكية، وتحسين أنظمة الإضاءة، والإضاءة المعتمدة على الطاقة الشمسية	خفض استهلاك الطاقة وتعزيز الكفاءة التشغيلية
أنظمة إدارة المباني	أنظمة تكييف مركزية، ومراقبة عن بعد، وتقنيات إدارة الغرف	تحسين أداء المباني وتعزيز التحكم التشغيلي
كفاءة استهلاك المياه	تجهيزات منخفضة التدفق، وإعادة استخدام المياه الناتجة عن أنظمة التبريد والتكييف	خفض استهلاك المياه وتحسين كفاءة استخدام الموارد
إدارة النفايات والموارد	فرز النفايات، وأنظمة إعادة التدوير، وترشيد استخدام المواد	تحسين ممارسات إدارة النفايات والموارد
الصحة والسلامة والصيانة	صيانة وقائية، وعمليات تفتيش، وتقييم للمخاطر، وتمارين طوارئ	تعزيز سلامة العمليات ورفع موثوقية الأصول
معايير وشهادات المباني الخضراء	ممارسات حاصلة على شهادة LEED وأنظمة إدارة متوافقة مع معايير ISO	تعزيز الحوكمة البيئية ودعم الأداء طويل الأجل للأصول

## مشاريع تجسد رؤيتنا: فندق YOTEL Miami

### تجربة ضيافة عصرية ومستدامة، كفاءة في استخدام الموارد، وتواصل فاعل مع المجتمع المحلي

يدمج فندق YOTEL Miami مبادئ الاستدامة في عملياته اليومية من خلال مبادرات لإدارة الطاقة، وترشيد استهلاك المياه، وتحسين إدارة النفايات، وتعزيز المشاركة المجتمعية. وتشمل أبرز الإجراءات التشغيلية استخدام حساسات الإضاءة، وجدولة الإضاءة بكفاءة، وأنظمة التحكم المركزي بالتكييف، وتجهيزات منخفضة استهلاك المياه، وأنظمة فرز النفايات، وممارسات منضبطة لإدارة الموارد، بما يعزز الكفاءة التشغيلية ويحد من الاستهلاك غير الضروري.

وإلى جانب التحسينات التشغيلية، يتعاون الفندق مع مؤسسات وجهات محلية في مبادرات تستهدف تطوير المجتمع المحيط، ودعم جهود إعادة التأهيل الحضري، وتعزيز التواصل مع الأحياء المجاورة في منطقة ميامي.



## مشاريع تجسد رؤيتنا: Th8

### تجربة إقامة عصرية بمعايير تشغيل مستدامة

يجمع Th8 بين الضيافة الفاخرة والإدارة المستدامة للمباني. وتشمل مبادرات الطاقة استخدام إضاءة LED، وحساسات الحركة، وأنظمة التحكم الذكية بالغرف، والإضاءة الخارجية المعتمدة على الطاقة الشمسية. كما تشمل مبادرات المياه التجهيزات منخفضة التدفق، وإعادة استخدام المياه الناتجة عن أنظمة التبريد والتكييف، وأنظمة التحكم الآلي بالري.



### شهادتا LEED الذهبية: سوق الكويت والسوق الكبير

حصل كل من سوق الكويت وسوق الكبير على شهادة LEED الذهبية ضمن إطار تشغيل وصيانة المباني، بما يعكس تطبيق ممارسات منظمة في كفاءة الطاقة، وإدارة المياه، وتحسين الأداء التشغيلي، وتعزيز استدامة عمليات المباني.



## القيمة الاجتماعية

### الاستثمار في الكفاءات والمجتمعات

تستند القيمة الاجتماعية في عقارات إلى تنمية رأس المال البشري، وتوفير بيئة عمل داعمة للموظفين، وترسيخ بيئة تشغيل آمنة، وتعزيز الأثر المجتمعي. ويحدد إطار إدارة رأس المال البشري في الشركة أسس تخطيط القوى العاملة، والتوظيف، وإدارة الأداء، والتدريب، والمكافآت، وعلاقات الموظفين، بما يضمن الاتساق في إدارة الموظفين وتطوير قدراتهم.

### أبرز المبادرات الاجتماعية

مجال التركيز	مبادرات الاستدامة	القيمة المحققة
تنمية رأس المال البشري	تخطيط القوى العاملة، والتوظيف القائم على الكفاءة، وإدارة الأداء، والتدريب، والتدرج الوظيفي	تعزيز القدرات المؤسسية ورفع جاهزية القوى العاملة
دعم بيئة العمل	سياسات عمل منظمة، وقنوات تظلم، وأطر واضحة للإجازات وساعات العمل، وممارسات داعمة للرفاه	بيئة عمل أكثر استقراراً وتوازناً
الصحة والسلامة	تحديد المخاطر، وتقييمها، والتدريب على معدات الوقاية الشخصية، والاستعداد للطوارئ، وعمليات التفيتش والتدقيق	بيئات أكثر أماناً للموظفين والمقاولين والمستأجرين والزوار
الاستثمار المجتمعي	مساهمات في إنجاز الكويت، وبيت عبدالله لرعاية الأطفال، ومؤسسة الكويت للقلب، وحملة إفطار رمضان، وفحوصات صحية، وفعاليات عامة شاملة	أثر اجتماعي محلي في مجالات التعليم والرعاية الصحية والشمول والتنمية المجتمعية

### الأثر الاجتماعي بالأرقام



**41,000+** دك  
تبرعات ورعايات  
خيرية



**10** مبادرات  
مركزة للمسؤولية  
الاجتماعية نُفذت  
في عام 2025



**30%** نسبة  
الكفاءات الوطنية  
من إجمالي  
موظفي الشركة



**25%** نسبة  
النساء من إجمالي  
موظفي الشركة



**4%** متوسط  
النمو السنوي  
بالقوى العاملة

### إطار حوكمة متكامل

واصلت عقارات تركيزها على الحوكمة والامتثال، والممارسات الأخلاقية، والمساءلة التشغيلية، وأمن المعلومات عبر مختلف عملياتها. وتطبق الشركة سياسات منظمة، وضوابط داخلية، وأنظمة إدارة معترفاً بها دولياً، بما يدعم الالتزام التنظيمي، وإدارة المخاطر، واتساق العمليات، والتحسين المستمر في عدد من الوظائف والأصول.

### الشهادات التشغيلية والإدارية

- ISO 9001:2015 - إدارة الجودة
- ISO 14001:2015 - الإدارة البيئية
- ISO 45001:2018 - الصحة والسلامة المهنية
- ISO/IEC 27001 - إدارة أمن المعلومات
- ISO/IEC 20000-1 - إدارة خدمات تقنية المعلومات

# مشاريع رئيسية الكويت



سوق الكويت



فندق شاطئ آرابيلا



لؤلؤة المرزوق



السوق الكبير

# مشاريع رئيسية الشرق الأوسط



الطي هيلز - الشارقة



فندق ذا8 - دبي



سكن دوموس للموظفين - دبي



العبادية - لبنان

# مشاريع رئيسية أمريكا و أوروبا



فندق يوتل - نيويورك، أمريكا



اتلانتك ستيشن فلاتس - جورجيا، أمريكا



501 فيرست ريزيدنسز - ميامي، أمريكا



كورت يارد - ماريوت - هامبورغ، ألمانيا

# تقرير الحوكمة

944 ماركت ستريت  
سان فرانسيسكو، أمريكا

## شركة عقارات الكويت

## مقدمة

نقدم لكم تقرير حوكمة الشركات السنوي الخاص بشركة عقارات الكويت ويتضمن التقرير تبنى الشركة لقواعد الحوكمة الصادرة من قبل هيئة أسواق المال- دولة الكويت

يسعى مجلس إدارة شركة عقارات الكويت ("الشركة") من خلال قراراته وأعماله الدائمة إلى المحافظة على مصالح المساهمين والعملاء وجميع أصحاب المصالح. كما يحرص المجلس على إرساء أعلى المعايير وأفضل الممارسات في مجال الحوكمة السليمة، ويشرف على تطبيق أنظمة الرقابة الداخلية بالشركة وفقاً لأفضل الممارسات.

كما يسعى المجلس أيضاً إلى تعزيز مبدأ الثقة في إدارة الشركة لمواردها المختلفة من خلال المحافظة على هذه الموارد وتمييزها وإدارتها بشكل حصيف. ويعمل المجلس على حماية الأطراف ذوي الصلة، والالتزام بتطبيق سياسات وإجراءات الشركة المعتمدة بهذا الخصوص، وبيّاشر مهامه بالإشراف على تلك العمليات، ويتأكد من تمام عملية الإفصاح عنها للمساهمين بكل شفافية ووضوح.

الحوكمة هي النظام الذي من خلاله يتم توجيه وإدارة أعمال الشركة ومراقبتها على أعلى مستوى، وتعزيز قدرتها على تحقيق الأهداف الإستراتيجية طويلة الأجل، وذلك من خلال الالتزام بتطبيق سياسات وإجراءات عمل الشركة والامتثال للمتطلبات القانونية والتنظيمية.

يؤمن مجلس الإدارة بأن تبنى نظام حوكمة فعّال وملائم يُعدّ ركيزة أساسية لسلامة أعمال الشركة وتعزيز ثقة المستثمرين بها. ومن هذا المنطلق، يحرص المجلس بشكل مستمر على تطوير كفاءة وفعالية منظومة الحوكمة، من خلال المتابعة الدورية لأداء اللجان المنبثقة عنه وتقييم أعمالها.

وخلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، التزمت الشركة بتطبيق اللوائح والأنظمة المتعلقة بحوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال في دولة الكويت. وترتكز فلسفة الشركة على تحقيق أعلى معايير المسؤولية والشفافية والنزاهة في إدارة أعمالها، مع الالتزام التام بكافة القوانين والتشريعات ذات الصلة.

كما اعتمدت الشركة حزمة من السياسات وأفضل الممارسات التي تعزز مستويات الشفافية والإفصاح، بما يضمن تقديم معلومات دقيقة وفي التوقيت المناسب، سواء فيما يتعلق ببياناتها المالية أو أدائها التشغيلي أو هيكلها الإداري ومنظومة الحوكمة المعتمدة لديها.

## شركة عقارات الكويت

## القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة

يتكون مجلس إدارة شركة عقارات الكويت من (8) أعضاء، وفيما يلي نبذة عنهم:

الاسم	تصنيف العضو (تنفيذي/غير تنفيذي/ مستقل). أمين السر	المؤهلات والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب / تعيين أمين السر
إبراهيم صالح الذريان	رئيس مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	بكالوريوس تجارة - محاسبة. 50 عاما من الخبرة في المؤسسات المصرفية والاستثمارية والعقارية والمالية.	1 يونيو 2024
طلال جاسم البحر	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي (عضو تنفيذي)	بكالوريوس إدارة أعمال. 21 عاما من الخبرة في قطاع الاستثمار والتطوير العقاري.	1 يونيو 2024
مرزوق جاسم البحر	عضو مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	بكالوريوس في دراسات الأعمال. 14 عاما من الخبرة في التسويق والتطوير وإدارة الأعمال.	1 يونيو 2024
أحمد فيصل القطامي	عضو مستقل	بكالوريوس إدارة الأعمال. 24 عاما من الخبرة في المجال المالي والبنوك.	1 يونيو 2024
مشاري عبد الله الدخيل	عضو مستقل	بكالوريوس إدارة أعمال - تخصص تمويل. 29 عاما من الخبرة في المجال المالي والاستثمار وإدارة الأعمال.	1 يونيو 2024
ناصر عبد اللطيف المانع	عضو مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	بكالوريوس تمويل ومنتجات مالية 23 عاما من الخبرة في المجال المالي والاستثمارات وإدارة الأعمال.	1 يونيو 2024
محمد عصام البحر	عضو مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	بكالوريوس إدارة الأعمال. 14 عاما من الخبرة في الإدارة والتطوير.	1 يونيو 2024
خالد سعيد اسبيته	عضو مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	شهادة عليا في الهندسة المعمارية وبكالوريوس في الهندسة المعمارية 29 عاما من الخبرة في المجال العقاري	1 يونيو 2024
آمال محمد الأصهب	أمين سر مجلس الإدارة	بكالوريوس علوم إدارية - تخصص مالية وعلوم مصرفية. 29 عاما من الخبرة في أعمال إدارية مع الإدارة التنفيذية	1 يونيو 2024

شركة عقارات الكويت

اجتماعات مجلس الإدارة - خلال عام 2025

عقد مجلس إدارة شركة عقارات الكويت 6 اجتماعات خلال عام 2025. وفيما يلي تفاصيل تلك الاجتماعات وعدد الاجتماعات التي حضرها كل عضو من أعضاء المجلس:

اسم العضو	اجتماع رقم (1/2025) المنعقد في 26/03/2025	اجتماع رقم (2/2025) المنعقد في 14/5/2025	اجتماع رقم (3/2025) المنعقد في 18/6/2025	اجتماع رقم (4/2025) المنعقد في 14/8/2025	اجتماع رقم (5/2025) المنعقد في 13/11/2025	اجتماع رقم (6/2025) المنعقد في 24/12/2025	عدد الاجتماعات	نسبة الحضور
ابراهيم صالح الذريان رئيس مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6	100%
طلال جاسم البحر نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي (عضو تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6	100%
مرزوق جاسم البحر (عضو غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6	100%
ناصر عبداللطيف المانع (عضو غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6	100%
أحمد فيصل القطامي (عضو مستقل)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6	100%
مشاري عبدالله الدخيل (عضو مستقل)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6	100%
محمد عصام البحر (عضو غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓		✓	5	83%
خالد سعيد اسبيته (عضو غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6	100%
أمال محمد الأصهب أمين سر المجلس	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6	100%

آلية تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة

يقوم أمين سر مجلس الإدارة بإعداد سجل خاص يتضمن محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة وسجلات خاصة لمحاضر اجتماعات اللجان المنبثقة عن المجلس، ويحتوي كل سجل على معلومات جدول أعمال كل اجتماع وتاريخه ومقر الانعقاد وتوقيت بداية ونهاية الاجتماع، ويحفظ كل اجتماع برقم حسب التسلسل خلال العام. كذلك تم إعداد ملفات خاصة تحفظ فيها محاضر الاجتماعات وما يتم فيها من مناقشات ومداومات.

يتم تزويد أعضاء المجلس واللجان بجدول الأعمال معززا بالوثائق المرتبطة به، وذلك قبل وقت كاف يسمح للأعضاء بالاطلاع ودراسة كافة بنود جدول الأعمال، ويتم توقيع محاضر الاجتماع من كل الحاضرين، والاجتماعات التي تتم بالتمرير يتم توقيع محاضرها من قبل الأعضاء.

يعمل أمين السر على حسن التنسيق وتوزيع المعلومات فيما بين الأعضاء وبين أصحاب المصالح الآخرين وبما يتوافق مع الجهات الرقابية.

شركة عقارات الكويت

إقرار العضو المستقل بأنه يتوافر فيه ضوابط الاستقلالية

قام الأعضاء المستقلين بتوقيع الإقرار الخاص بأنه يتوافر لديهم شروط الاستقلالية على النحو الوارد في المادة (3-2) من الفصل الثاني من القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها، وأنه يتوافر لديهم الخبرات والمؤهلات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.

فيما يلي إقرارات الأعضاء المستقلين بشأن توافر ضوابط الاستقلالية

**وزارة التجارة والصناعة**  
Ministry of COMMERCE and Industry

إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه **جسدي عبد الرحمن** ، بطاقة مخنية (أو جواز سفر لغير المقيم) رقم **276100900046** ، والمرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة **شركة عقارات الكويت** ، بأنه يتوافر لدي الشروط التالية :

1- أنني أتمتع بالاستقلالية على النحو الوارد في المادة (3-2) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها.

2- أنه يتوافر لدي المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.

الإسم : **جسدي عبد الرحمن**  
التاريخ : **19/03/2025**

التوقيع :

**وزارة التجارة والصناعة**  
Ministry of COMMERCE and Industry

إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه **أحمد فيصل الطنسي** ، بطاقة مخنية (أو جواز سفر لغير المقيم) رقم **276100900046** ، والمرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة **شركة عقارات الكويت** ، بأنه يتوافر لدي الشروط التالية :

1- أنني أتمتع بالاستقلالية على النحو الوارد في المادة (3-2) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها.

2- أنه يتوافر لدي المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.

الإسم : **أحمد فيصل الطنسي**  
التاريخ : **19/03/2025**

التوقيع :

## شركة عقارات الكويت

**القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات**

آلية قيام الشركة بتحديد سياسة مهام، ومسؤوليات وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكذلك السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية.

سياسة عمل المجلس:

مجلس الإدارة يتحمل المسؤولية الشاملة عن شركة عقارات الكويت. بما في ذلك وضع الأهداف الاستراتيجية والمخاطر، ومعايير الحوكمة ومسؤولية الإشراف على الإدارة التنفيذية والحفاظ على مصالح المساهمين والدائنين والموظفين وجميع أصحاب المصالح. والتأكد من أن الشركة يتم إدارتها بشكل حصيف وضمن إطار القوانين والتعليمات النافذة من الجهات الرقابية والنظام الأساسي واللوائح والسياسات الداخلية للشركة.

تتضمن مهام ومسؤوليات المجلس:

1. اعتماد الأهداف والاستراتيجيات والخطط والسياسات الهامة للشركة، ومن ذلك الاستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية ومراجعتها وتوجيهها، الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة وأهدافها المالية، سياسة واضحة لتوزيع الأرباح على اختلاف أنواعها (نقدية / عينية)، وبما يحقق مصالح المساهمين والشركة، أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل في الشركة، الهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة وإجراء المراجعة الدورية عليها.
2. إقرار الميزانيات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
3. الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
4. التأكد من مدى التزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.
5. ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.
6. إرساء قنوات اتصال فاعلة تتيح لمساهمي الشركة الاطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه الأنشطة المختلفة للشركة وأية تطورات جوهرية.
7. وضع نظام حوكمة خاص بالشركة - بما لا يتعارض مع أحكام هذه القواعد - والإشراف العام عليه ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة.
8. متابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء الموضوعية.
9. إعداد تقرير سنوي يتلى في الجمعية العامة السنوية للشركة يتضمن متطلبات وإجراءات استكمال قواعد حوكمة الشركات ومدى التقيد بها، على أن يتم تضمين هذا التقرير في التقرير السنوي المعد عن أنشطة الشركة مع بيان القواعد التي تم الالتزام بها والقواعد التي لم يتم التقيد بها مع مبررات عدم الالتزام.
10. تشكيل لجان مختصة منبثقة عنه وفق ميثاق يوضح مدة اللجنة وصلاحياتها ومسؤولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها، كما يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء، وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم. هذا فضلا عن تقييم أداء وأعمال هذه اللجان والأعضاء الرئيسيين بها.
11. التأكد من أن السياسات واللوائح المعتمدة للشركة تتسم بالشفافية والوضوح بما يتيح عملية اتخاذ القرار وتحقيق مبادئ الحوكمة الرشيدة، والفصل في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وفي هذا المجال يقوم المجلس باعتماد اللوائح والأنظمة الداخلية المتعلقة بعمل الشركة وتطويرها، وما يتبع ذلك من تحديد للمهام والاختصاصات والواجبات والمسؤوليات بين المستويات التنظيمية المختلفة، واعتماد سياسة تفويض وتنفيذ الأعمال المنوطة بالإدارة التنفيذية.

## شركة عقارات الكويت

12. تحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية، وإجراءات اتخاذ القرار ومدة التفويض. كما يحدد المجلس الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيات البت فيها. وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارستها للصلاحيات المفوضة.

13. الرقابة والإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية، والتأكد من قيامهم بأداء كافة المهام الموكلة إليهم، حيث يقوم المجلس بالتأكد من أن الإدارة التنفيذية تعمل وفق السياسات واللوائح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة، وعقد اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية لبحث مجريات العمل وما يعترضه من معوقات ومشاكل وكذلك استعراض ومناقشة المعلومات الهامة ذات الصلة بنشاط الشركة، ووضع معايير أداء للإدارة التنفيذية تتسق مع أهداف واستراتيجية الشركة.

14. تحديد شرائح المكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء والمخاطر على المدى الطويل، وشريحة المكافآت في شكل أسهم.

15. تعيين أو عزل أياً من أعضاء الإدارة التنفيذية، ومن ذلك رئيس الجهاز التنفيذي أو من في حكمه.

16. وضع سياسة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حفظ حقوقهم.

17. وضع آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، وذلك للحد من تعارض المصالح.

18. التأكد وبصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها في الشركة والشركات التابعة لها، ومن ذلك التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية، والتأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر، وذلك من خلال تحديد نطاق المخاطر التي قد تواجه الشركة وإنشاء بيئة ملمة بثقافة الحد من المخاطر على مستوى الشركة، وطرحها بشفافية مع أصحاب المصالح والأطراف ذات الصلة بالشركة.

19. وضع خطة/سياسة لتضمين عوامل الاستدامة في الاستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية وعملية قياس وإدارة المخاطر إن تطلب الأمر.

**السياسات والإجراءات المنظمة لعمل الإدارة التنفيذية داخل الشركة**

لدى الشركة سياسات وإجراءات تنظم عمل جميع الإدارات داخل الشركة، وتحتوي على جميع المهام التي تقوم بها كل إدارة بشكل تفصيلي بالتوافق مع الأهداف الاستراتيجية التي يضعها المجلس واللوائح الداخلية للشركة. كذلك توضح تلك السياسات جميع الواجبات اللازمة على الإدارة التنفيذية في ضوء المسؤوليات المخولة لهم من قبل مجلس إدارة الشركة.

وتسعى الإدارة التنفيذية إلى تنفيذ الاستراتيجيات والخطط والسياسات المعتمدة من قبل المجلس.

## شركة عقارات الكويت

## إنجازات مجلس الإدارة خلال العام

حرص مجلس إدارة الشركة على متابعة تنفيذ الخطط والأهداف الاستراتيجية التي وضعها، والتواصل الدائم مع الإدارة التنفيذية من أجل تحقيق تلك الاستراتيجيات، كما قد أولى مجلس الإدارة أهمية كبيرة لكافة متطلبات قواعد الحوكمة ولم يكن ذلك فقط لتنفيذ الإجراءات المطلوبة منه، ولكن أيضا رغبة في جعل تلك المعايير أسلوب عمل واستراتيجية داخل الشركة، وخلال العام الماضي برزت عدة إنجازات قام بها المجلس في تلك المجالات نورد نبذة عن أهمها كما يلي

1. اعتماد التقارير السنوية الخاصة بحوكمة الشركات - المكافآت الخاصة بالإدارة التنفيذية - المسؤولية الاجتماعية لشركة عقارات الكويت، بالإضافة إلى التقارير الواردة من اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة.
2. التوصية للجمعية العامة بتوزيع الأرباح على مساهمي الشركة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.
3. مراجعة واعتماد الموازنة التقديرية للنتائج المالية للشركة.
4. اعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية للشركة.
5. اعتماد السياسات والإجراءات المكتملة لقواعد الحوكمة والالتزام الرقابي.
6. الموافقة على إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي السادة جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم مع مراعاة المدد القانونية اللازمة.
7. متابعة سير عمل الشركة مع الإدارة التنفيذية وعقد اجتماعات دورية معها لمتابعة أداء الشركة.
8. مراجعة التقارير والتوصيات الصادرة عن لجنة الترشيحات والمكافآت.
9. عقد الاجتماعات الدورية مع مسؤولي الإدارات الرقابية الداخلية، ومتابعة نتائج أعمالهم، ومناقشة جميع ملاحظات الجهات الرقابية.
10. حضور الورشة التدريبية الخاصة بتدريب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

آلية تطبيق المتطلبات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق في الوقت المناسب

وفرت شركة عقارات الكويت الآليات والأدوات التي تمكن أعضاء مجلس الإدارة من الحصول على المعلومات والبيانات المطلوبة في الوقت المناسب، وذلك عبر تطوير بيئة تكنولوجيا المعلومات داخل الشركة. وخلق قنوات اتصال مباشرة بين أمانة سر مجلس الإدارة وأعضاء المجلس، وتوفير التقارير وموضوعات النقاش الخاصة بالاجتماعات قبل وقت كاف لمناقشتها واتخاذ القرارات بشأنها.

## شركة عقارات الكويت

نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل مجلس الإدارة للجان متخصصة تتمتع بالاستقلالية

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة:

قام مجلس إدارة شركة عقارات الكويت بتشكيل العدد المطلوب من اللجان المتخصصة وفقاً لقواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال، حيث يدعم مجلس الإدارة في أداء مهامه من خلال ثلاث لجان متخصصة. وفيما يلي بيان بتلك اللجان

عدد الاجتماعات خلال عام 2025	أعضاء اللجنة		تاريخ التشكيل	لجنة إدارة المخاطر
5	رئيس اللجنة	أحمد فيصل القطامي	02 يونيو 2024 ولمدة ثلاث سنوات	
	عضو اللجنة	مشاري عبدالله الدخيل		
	عضو اللجنة	محمد عصام البحر		
	أمين سر اللجنة	أمال محمد الأصبه		

## مهام وإنجازات لجنة إدارة المخاطر

- إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة والتأكد من تناسبها مع حجم أنشطة الشركة.
- مراجعة مدى كفاية وفاعلية نظم الرقابة الداخلية لدى الشركة بما في ذلك الاستراتيجيات والسياسات والإجراءات المتعلقة بالممارسات السليمة لإدارة ومراقبة المخاطر المختلفة، والتحقق من تنفيذ تلك السياسات والاستراتيجيات.
- ضمان توفر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر ومراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع التوصيات بشأنه قبل اعتماده من مجلس الإدارة، والتحقق من أن موظفي الإدارة لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة، والتأكد من استقلالية موظفي إدارة المخاطر عن الأنشطة التشغيلية.
- مساعدة مجلس الإدارة في تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول لدى الشركة، وتقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة والتي قد تتعرض لها الشركة.
- دراسة ومراجعة تقارير تقييم المخاطر الخاصة بالشركة والإجراءات المتخذة للحد من هذه المخاطر أو مواجهتها في نطاق نسب المخاطر المقبولة والمعتمدة لدى الشركة مقابل المنافع المتوقعة.
- مراجعة الملاحظات التي تثيرها لجنة التدقيق والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر بالشركة.
- القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتفق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.
- مراجعة الصفقات والمعاملات مع الأطراف ذات الصلة وتقديم التوصيات المناسبة بشأنها لمجلس الإدارة.

شركة عقارات الكويت

عدد الاجتماعات خلال عام 2025	أعضاء اللجنة		تاريخ التشكيل	لجنة الترشيحات والمكافآت
2	رئيس اللجنة - غير تنفيذي	إبراهيم صالح الدريان	02 يونيو 2024 ولدة ثلاث سنوات	
	عضو اللجنة	مرزوق جاسم البحر		
	عضو اللجنة	أحمد فيصل القطامي		
	أمين السر	أمال محمد الأصبه		
<b>مهام وإنجازات لجنة الترشيحات والمكافآت</b>				
<p>(1) التوصية بقبول الترشيح وإعادة الترشيح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.</p> <p>(2) وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، مع المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة، وكذلك استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية حسب الحاجة، ودراسة ومراجعة تلك الطلبات، وتحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء، وشريحة المكافآت في شكل أسهم، وشريحة مكافآت نهاية الخدمة.</p> <p>(3) وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين.</p> <p>(4) التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.</p> <p>(5) إعداد تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا، أيًا كانت طبيعتها ومسماتها في صورة مباشرة أو غير مباشرة من خلال الشركة أو الشركات التابعة.</p>				

## شركة عقارات الكويت

عدد الاجتماعات خلال عام 2024	أعضاء اللجنة		تاريخ التشكيل	لجنة التدقيق
4	رئيس اللجنة - غير تنفيذي	خالد سعيد اسبيته	02 يونيو 2024 ولمدة ثلاث سنوات	
	عضو اللجنة	أحمد فيصل القطامي		
	عضو اللجنة	ناصر عبداللطيف المانع		
	أمين السر	آمال محمد الأصبه		
مهام وإنجازات لجنة التدقيق				
<p>(1) مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية وتقرير مراقب الحسابات الخارجي واعتمادها مبدئياً قبل رفعها لمجلس الإدارة للاعتماد النهائي، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.</p> <p>(2) التأكد من كفاية وشمولية نطاق عمل مراقب الحسابات الخارجي، والتأكد من مدى استقلاليته عن الشركة وحيادته، والحد من العوامل التي قد تضعف من استقلاليته.</p> <p>(3) دراسة ملاحظات مراقب الحسابات الخارجي على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم بشأنها.</p> <p>(4) الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومراجعة إقرار نطاق أعمال التدقيق ودوريتها، مراجعة واعتماد الخطة السنوية للتدقيق الداخلي.</p> <p>(5) مراجعة تقارير التدقيق الداخلي الخاصة بإدارات الشركة، ومناقشة الملاحظات الواردة بشأنها واتخاذ القرارات التصويبية لها وتحديد الأشخاص القائمين على تنفيذها والمدة الزمنية المتوقعة للتنفيذ.</p> <p>(6) مراجعة مدى كفاية وفاعلية نظم الرقابة الداخلية لدى الشركة بما في ذلك الاستراتيجيات والسياسات والإجراءات المتعلقة بالممارسات السليمة لإدارة ومراقبة المخاطر المختلفة والتحقق من تنفيذ تلك السياسات والاستراتيجيات.</p> <p>(7) متابعة تنفيذ الإجراءات التصويبية المتفق عليها وفقاً لبرنامج زمني محدد.</p> <p>(8) مراجعة تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.</p> <p>(9) التأكد من التزام الشركة بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.</p> <p>(10) ترشيح وتعيين المدقق الداخلي ونقله وعزله أو تغييره وتحديد أتعابه والتحقق من مدى فاعليته في تنفيذ الأعمال.</p> <p>(11) التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي أو تغييره وتحديد أتعابه.</p> <p>(12) عقد اجتماعات دورية بصورة مستقلة مع مراقب الحسابات الخارجي، وأربع مرات على الأقل مع المدقق الداخلي وكذلك عند الحاجة بناء على طلب اللجنة.</p>				

## القاعدة الثالثة: اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

### آلية تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

تم إعادة تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بتاريخ 02 يونيو 2024 تتكون من ثلاث أعضاء من بينهم عضو مستقل ورئيس اللجنة عضو غير تنفيذي ومدتها ثلاث سنوات. كما تقوم اللجنة بالاجتماع بصورة منتظمة مرة على الأقل تأقل كل سنة وكذلك عند الحاجة.

### تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء، ملخص سياسة المكافآت.

وضعت شركة عقارات الكويت سياسة واضحة بخصوص منح المكافآت لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمديرين، مع مراجعة سنوية للاحتياجات اللازمة، وإعداد تقرير مفصل عن المبالغ والمزايا الممنوحة لهم، تعمل لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة في إطار تلك السياسة، حيث توصي بالمكافآت المقررة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية استنادا إلى الإجراءات التي حددتها سياسة المكافآت. وإلى معايير الأداء ونجاح الشركة في تحقيق الأهداف وحجم الأرباح.

البيان الخاص بالمكافآت:

المكافآت والزيارات لأعضاء مجلس الإدارة							
المكافآت والزيارات التابعة للشركات التابعة		المكافآت والزيارات من خلال الشركة الأم		المكافآت والزيارات التابعة للشركة الأم		المكافآت والزيارات التابعة (دينار كويتي)	
المكافآت والزيارات المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والزيارات التابعة (دينار كويتي)	المكافآت والزيارات المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والزيارات التابعة (دينار كويتي)	المكافآت والزيارات المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والزيارات التابعة (دينار كويتي)	عدد اجمالي الاعضاء	
مكافأة لجان	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	تأمين صحي	مكافأة لجان	مكافأة سنوية		
-	-	-	-	-	60,000		8

اجمالي المكافآت والزيارات المنوطة لخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت،  
بضاف إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي أو من يقوم مقامها إن لم يكونا من ضمنهم

المكافآت والزيارات من خلال الشركات التابعة				المكافآت والزيارات من خلال الشركة الأم			
المكافآت والزيارات المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والزيارات التابعة (دينار كويتي)	المكافآت والزيارات المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والزيارات التابعة (دينار كويتي)	المكافآت والزيارات المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والزيارات التابعة (دينار كويتي)	عدد اجمالي المناصب التنفيذية	
مكافأة سنوية	بدل تعليم أبناء	بدل مواصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	
-	-	-	-	3,810	415	144,000	
-	-	-	-	333,450	-	-	
-	-	-	-	19,175	6,800	442,800	7

لم تسجل الشركة خلال العام أية انحرافات أو تغييرات جوهرية عن السياسة المعتمدة في منح المكافآت والزيارات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

## القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية

التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة

يسعى مجلس إدارة شركة عقارات الكويت الى ضمان نزاهة التقارير المالية، حيث قامت الإدارة التنفيذية بالتعهد لمجلس الإدارة كتابياً بأن التقارير المالية تم عرضها بصورة سليمة وعادلة وأنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال

التوقيع	العضو	اسم العضو
	رئيس مجلس الإدارة	إبراهيم صالح الفوزان
	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	خلال جاسم الجسر
	عضو مجلس الإدارة	مزروق جاسم الجسر
	عضو مجلس الإدارة	محمد فهد الجسر
	عضو مجلس الإدارة	ناصر عبدالرمان المطيري
	عضو مجلس الإدارة	أحمد فهد الفلطي
	عضو مجلس الإدارة	مبارك عبدالatif الذهيل
	عضو مجلس الإدارة	خلاد سعيد السعيد

شركة عقارات الكويت K.P.S.C. (Kowat Real Estate Company)  
 تأسست في 1972  
 مسجلون برون: 1257 - المسجلة: 13013 - الكويت، جيلين سول كويت، البر الرئيسي  
 P.O. Box 1257, Safat 13013, Kuwait, South Al Kuwait Building, 8th Floor T. +965 2241 8154 F. +965 2241 8154  
 رأس المال المسجل والمصدر: 100,420,696.200 ريال كويتي / 100,420,696.200 ريال كويتي / 100,420,696.200 ريال كويتي / 100,420,696.200 ريال كويتي  
 www.aqarat.com.kw  
 CR No. 84

التوقيع	العضو	اسم العضو
	رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي ونائب الرئيس - الإدارة المالية	خلال جاسم الجسر
	نائب الرئيس - الإدارة المالية	مبارك عبدالatif الذهيل

شركة عقارات الكويت K.P.S.C. (Kowat Real Estate Company)  
 تأسست في 1972  
 مسجلون برون: 1257 - المسجلة: 13013 - الكويت، جيلين سول كويت، البر الرئيسي  
 P.O. Box 1257, Safat 13013, Kuwait, South Al Kuwait Building, 8th Floor T. +965 2241 8154 F. +965 2241 8154  
 رأس المال المسجل والمصدر: 100,420,696.200 ريال كويتي / 100,420,696.200 ريال كويتي / 100,420,696.200 ريال كويتي / 100,420,696.200 ريال كويتي  
 www.aqarat.com.kw  
 CR No. 84

كما أن التقرير السنوي المرفوع للمساهمين من مجلس الإدارة يتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية أيضاً، وذلك تعريفاً لعملية المساءلة سواءً مساءلة الإدارة من قبل مجلس الإدارة، أو مساءلة مجلس الإدارة من قبل المساهمين.

## نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق

تعمل شركة عقارات الكويت على الالتزام بتعليمات هيئة أسواق المال، من خلال تشكيل لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس الإدارة لتتولى مسؤولية مساعدة مجلس الإدارة في أداء التزاماته فيما يتعلق بالإشراف على جودة وسلامة الممارسات المحاسبية والتدقيق والرقابة الداخلية وأطار عمل ادارة المخاطر والتقارير المالية والإطار العام للحكومة الخاص بالشركة، بالإضافة الى علاقة الشركة مع المدققين الخارجيين. تم تحديد دور مسؤولية اللجنة وكافة الشروط المتعلقة بتشكيلها في لائحة لجنة التدقيق المعتمدة من مجلس الإدارة.

## شركة عقارات الكويت

## آلية تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق

تم إعادة تشكيل لجنة التدقيق بتاريخ 02 يونيو 2024، تتكون من ثلاث أعضاء من بينهم عضو مستقل، تتمتع اللجنة بالاستقلالية التامة ويتوافر بها أعضاء من ذوي الخبرات المتخصة في المجال المحاسبي والمالي، كما تقوم اللجنة بالاجتماع بصورة منتظمة أربع مرات على الأقل في السنة وبشكل ربع سنوي وتدون محاضر اجتماعاتها وتعقد ايضاً اجتماعات دورية مع مراقبي الحسابات الخارجيين أربع مرات على الأقل مع المدقق الداخلي وكذلك عند الحاجة، يحق للجنة التدقيق بناءً على الصلاحيات المحددة لها في ميثاق عمل اللجنة، ووفق الصلاحيات والمسؤوليات الواردة في قواعد حوكمة الشركات، الإشراف والمراجعة والمتابعة على كافة أعمال مراقبي حسابات الشركة وأنشطة التدقيق الداخلي، وغيرها من المهام التي تكفل ترسيخ ثقافة الالتزام وضمان عدالة وشفافية التقارير المالية، فضلاً عن التأكد من فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة، حيث تلتزم اللجنة وبشكل دوري برفع أي ملاحظات أو توصيات تخص عملها إلى مجلس الإدارة، وخلال العام الماضي لم يرد أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق والقرارات الصادرة عن مجلس إدارة الشركة.

## استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي.

يتم ترشيح مراقب الحسابات بناءً على توصية من لجنة التدقيق المرفوعة لمجلس الإدارة، على ان يكون من مراقبي الحسابات المقيددين في السجل الخاص لدى هيئة أسواق المال، كما يتم التأكد من كون مراقب الحسابات مستقلاً عن الشركة ومجلس إدارتها. يسمح لمراقب الحسابات بمناقشة آرائه مع لجنة التدقيق قبل رفع الحسابات السنوي إلى مجلس الإدارة، كما أنه يحضر اجتماعات الجمعية العامة ويقوم بتلاوة التقرير المعد من قبله على المساهمين موضحاً أي معوقات أو تدخلات واجهته.

## القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

## آلية تطبيق متطلبات تشكيل إدارة المخاطر

تعي شركة عقارات الكويت أهمية توافر أنظمة رقابة داخلية فعالة للتأكيد على سلامة البيانات المالية وكفاءة أعمال الشركة وتقييم مدى الالتزام بالضوابط الرقابية، لذلك يتوافر في الهيكل التنظيمي المعتمد للشركة وحدة لإدارة المخاطر تعمل على قياس ومتابعة والحد من كافة أنواع المخاطر التي تواجه الشركة. مراجعة الصفقات والتعاملات المقترح أن تقوم بها الشركة مع الأطراف ذات الصلة وتقديم توصيات بشأنها يتمتع القائمون على إدارة المخاطر بالاستقلالية عن طريق تبيعتهم المباشرة للجنة المخاطر فضلاً عن تمتعهم بقدر كبير من الصلاحيات من أجل القيام بمهامهم على أكمل وجه دون منحهم سلطات مالية تؤدي إلى التعارض مع دورهم الرقابي، كما يتوافر في إدارة المخاطر الكوادر البشرية المؤهلة التي تتمتع بالكفاءة المهنية والقدرة الفنية.

## آلية تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر

تم إعادة تشكيل لجنة إدارة المخاطر بتاريخ 02 يونيو 2024 تتكون من ثلاث أعضاء، رئيس اللجنة عضو مستقل بالإضافة إلى عضوين غير تنفيذيين، رئيس مجلس الإدارة ليس عضواً في اللجنة. وتقوم اللجنة بالاجتماع بصورة دورية على الأقل أربع مرات خلال السنة وكذلك عند الحاجة، وتدون محاضر اجتماعاتها.

## شركة عقارات الكويت

## أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تعتمد الشركة على مجموعة من أنظمة الضبط والقواعد الرقابية التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإداراتها. وتعمل هذه النظم والقواعد على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب. ويحدد الهيكل التنظيمي المسؤوليات ويفوض السلطات العلاقات الهيكلية بوضوح لا لبس فيه، كما أنها تجسد استراتيجية الشركة وهيكلها الاستثماري. وقد قام مجلس الإدارة بتفويض الإدارة التنفيذية في الشركة لتولي عمليات الشركة، وبرئاسة الرئيس التنفيذي من خلال تفويض كتابي للسلطات المالية والتشغيلية. وقد تم توضيح جميع المعاملات المالية التي لا يمكن تفويضها للإدارة التنفيذية أو الرئيس التنفيذي والتي تتطلب موافقة المجلس.

إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة تشمل الرقابة الإدارية والمحاسبية ونظام التحكم الداخلي للشركة، ويجري تطبيقها بصفة دورية، وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات، والفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح، والفحص والرقابة المزدوجة والتوقيع المزدوج. كما تعاقدت الشركة مع مكتب تدقيق مستقل ومعتمد للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية (Internal Control Report) وإعداد تقرير في هذا الشأن، وسيتم موافاة هيئة أسواق المال بهذا التقرير.

## آلية تطبيق متطلبات تشكيل إدارة التدقيق الداخلي

لدى الشركة وحدة للتدقيق الداخلي تتمتع بالاستقلالية التامة وتتبع لجنة التدقيق وبالتبعية مجلس الإدارة، كما تم تعيين مدير التدقيق الداخلي من قبل مجلس الإدارة مباشرة بناء على ترشيح لجنة التدقيق، وقد قام المجلس بتحديد مهام ومسؤوليات إدارة التدقيق الداخلي واعتماد سياساتها.

## القاعدة السادسة: تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

## ميثاق العمل الذي يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

وضع مجلس إدارة الشركة ميثاق عمل يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني لتنفيذ أهداف الشركة وفقاً لتلك المعايير فذلك يساهم في أداء المهام على أكمل وجه، التوجه والسلوك الأخلاقي يدعم القرارات التي تستند على القيم عن تقديم الخدمة للعملاء وخلال القيام بالأعمال، وتفخر الشركة بقيامها ليس فقط بما هو في مصلحة العمل، ولكن أيضاً في صالح جمهور المهتمين. كما تترسخ ثقافة السلوك المهني والقيم الأخلاقية داخل الشركة، حيث يؤدي الجميع مهامهم من خلال نظام تقوم أركانه على القيم الأخلاقية، وتشكل المبادئ جزءاً لا يتجزأ من الالتزام الصارم التي تسعى إليه الشركة للمحافظة على سمعتها وثقة الجمهور فيها ويلتزم كافة العاملين بالشركة سواء أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو العاملين الآخرين بالسياسات واللوائح الداخلية.

## السياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح

قام مجلس إدارة شركة عقارات الكويت بعمل واعتماد سياسة للحد من تعارض المصالح وتشمل أساليب معالجة تعارض المصالح والتعامل معها. يتمثل الغرض من هذه السياسات في مساعدة الشركة وكل من شركاتها التابعة المباشرة وغير المباشرة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لتحديد نشر القيم التنظيمية للشركة وأساليب الإدارة السليمة لحالات تعارض المصالح الفعلية والمحتملة. وتطبق هذه السياسات على كل من موظفي الشركة ومورديها ومسؤوليها وأعضاء مجلس إدارتها.

## شركة عقارات الكويت

**القاعدة السابعة: الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب**

تطبيق آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح

تلتزم الشركة بتعليمات منظمة للإفصاح عن المعلومات الجوهرية المالية وغير المالية، وتحديد آلية الإعلان عنها بما يتوافق مع المتطلبات القانونية والأخلاقية. كما حرصت الشركة على ضمان أن يتم الكشف في التوقيت الملائم عن المعلومات الجوهرية المتعلقة بنشاط الشركة.

نبذة عن تطبيق متطلبات سجل افصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء

وضعت الشركة سجلا خاصا بافصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء يتضمن جميع المعلومات الواردة في الإفصاحات التي استلمتها بموجب الكتاب العاشر لللائحة التنفيذية الصادرة من هيئة أسواق المال، وتلتزم بتعديل هذا السجل حسب الإفصاحات التي ترد إليها ويجوز لأي شخص الاطلاع على هذا السجل أثناء ساعات العمل الرسمية.

تطبيق متطلبات تشكيل إدارة علاقات المستثمرين

لدى شركة عقارات الكويت إدارة علاقات المستثمرين والتزمت بوضع سياسات وإجراءات لتمثيل الشركة بشكل عادل بحيث يكون المستثمرين الحاليين والمحتملين على اطلاع بالقرارات الاستثمارية، كما أنها مسؤولة عن توفير المعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين المحتملين لها، كما أن الوحدة تتمتع بالاستقلالية الكاملة على نحو يتيح لها توفير البيانات في الوقت المناسب وبشكل دقيق من خلال الوسائل المتعارف عليها و من بينها الموقع الإلكتروني للشركة الذي يحتوي بيانات التواصل مع هذه الإدارة.

تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح.

اعتمدت الشركة على استخدام تكنولوجيا المعلومات للتواصل مع المستثمرين والمساهمين وأصحاب المصالح، حيث تم إنشاء قسم مخصص تحت "علاقات المستثمرين" على الموقع الإلكتروني للشركة بحيث يتم عرض كافة المعلومات والبيانات الحديثة التي تساعد المساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين على ممارسة حقوقهم لتقييم أداء الشركة.

**القاعدة الثامنة: احترام حقوق المساهمين**

تطبيق متطلبات تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين وذلك لضمان العدالة والمساواة بين كافة المساهمين.

وفق دليل الشركة لسياسات حماية حقوق أصحاب المصالح والمساهمين؛ فإن جميع مساهمي الشركة يتمتعون بحقوق عامة وواضحة تشمل تسجيل قيمة الأسهم المملوكة في دفاتر الحسابات، وتسجيل ونقل وتحويل ملكية الأسهم، استلام توزيعات الأرباح، استلام جزء من أصول الشركة في حال تصفيتها، واستلام المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطة الشركة واستراتيجيتها التشغيلية والاستثمارية في الوقت المناسب، والمشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها، ومراقبة أداء الشركة بصفة عامة ومجلس الإدارة بصفة خاصة. ومساءلة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في حال عدم أداء المهام الوظيفية المكلفين بها.

## شركة عقارات الكويت

موجز عن انشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة وذلك ضمن متطلبات المتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين.

يتوفر سجل خاص بالشركة يحفظ لدى الشركة الكويتية للمقاصة تقييد فيه اسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لهم، ويتم التأشير في هذا السجل بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقاً لما تتلقاه الشركة أو الشركة الكويتية للمقاصة.

كيفية تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة.

توجه الشركة الدعوات للمساهمين لحضور جمعيتها العامة للمشاركة والتصويت، ويذكر في الدعوة المكان وزمان الانعقاد كما يعلن عنها في الجرائد الرسمية لدولة الكويت، ويحق للمساهم أن يوكل غيره في الحضور بمقتضى تفويض خاص أو تفويض تعده الشركة. ويتاح للمساهمين جدول أعمال الجمعية العامة وتقارير مجلس الإدارة ومراقب الحسابات والبيانات المالية قبل انعقاد الجمعية بوقت كاف.

## القاعدة التاسعة: إدراك دور أصحاب المصالح

النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح

أعدت الشركة السياسات والإجراءات التي تكفل حماية حقوق أصحاب المصالح وتتيح لهم الحصول على التعويضات القانونية في حال انتهاك أي من حقوقهم وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات. كما تحدد السياسة حاجة الشركة إلى الحفاظ على علاقات العمل الإيجابية وتوضح سياسة الإبلاغ عن المخالفات وتلقي الشكاوى والتعامل معها.

آلية تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة.

تحرص الشركة على زيادة إسهامات ومشاركة أصحاب المصالح في أنشطة الشركة، حيث تنشر كافة المعلومات ذات الصلة بدقة وفي الوقت المناسب لأصحاب المصالح. ومراعاة مصالح تلك الأطراف عن اتخاذ القرارات المهمة.

تتيح الشركة لأصحاب المصالح إمكانية الحصول على المعلومات والبيانات ذات صلة بأنشطتهم بحيث يمكن الاعتماد عليها في الوقت المناسب وعلى أساس منظم.

## القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء

وضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر.

حددت الشركة في دليل السلوكيات المهنية والأخلاقية المبادئ الأساسية التي تقوم عليها سياسة الشركة، والتي تهدف إلى تعزيز القيم المؤسسية على أساس أن سمعة الشركة تعتمد على سلوك أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين، ويجب على الجميع أن يلعب دوراً في المحافظة على سمعة الشركة من خلال الالتزام بأعلى المعايير الأخلاقية.

حرصاً من الشركة على تنمية مهارات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، قامت الشركة بالتعاقد مع أكثر من شركة استشارية محلية لتقديم الدعم الفني لأعضاء كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في الجوانب المتعلقة بالحوكمة والرقابة الداخلية وإدارة الموارد البشرية والشؤون القانونية وغيرها لضمان تمتعهم بفهم مناسب لأفضل الممارسات في مجال عمل الشركة وعملياتها.

## شركة عقارات الكويت

تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

وضعت الشركة نظم وآليات لتقييم أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل دوري وذلك من خلال مجموعة من مؤشرات القياس الأداء ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، كما تم وضع مؤشرات الأداء الموضوعية لتقييم المجلس ككل ومساهمة كل عضو من أعضاء المجلس وكل لجنة من لجانه وتقييم أداء المديرين التنفيذيين وذلك بشكل سنوي.

جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية **value creation** لدى العاملين في الشركة وذلك من خلال تحقيق الأهداف الاستراتيجية وتحسين معدلات الأداء.

حددت الشركة في دليل السلوكيات المهنية والأخلاقية المبادئ الأساسية التي تقوم عليها سياسة الشركة بخلق القيم من خلال وضع الآليات التي تعمل على تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وتحسين الأداء مما يساهم في خلق القيم المؤسسية لدى العاملين ويحفزهم على العمل للحفاظ على السلامة المالية للشركة، كما تعمل الشركة على التطوير المستمر لنظم التقارير المتكاملة الداخلية المعمول بها حيث أنها تساعد أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على اتخاذ القرارات بشكل منهجي وسليم.

### القاعدة الحادية عشر: التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

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

يحرص مجلس إدارة شركة عقارات الكويت على ترسيخ إطار متكامل للمسؤولية الاجتماعية يضمن تحقيق التوازن بين الأهداف الاقتصادية للشركة وواجباتها تجاه المجتمع والبيئة، وذلك من خلال تبني سياسات وإجراءات واضحة تعكس التزام الشركة بمبادئ التنمية المستدامة.

وتتبنى الشركة نهجاً مؤسسياً يدمج الاعتبارات الاجتماعية والبيئية ضمن عملياتها التشغيلية واستراتيجيتها العامة، بما يعزز من دورها كشرريك فاعل في دعم الاقتصاد والمجتمع. كما تسعى الشركة إلى خلق قيمة مستدامة لمختلف أصحاب المصلحة من خلال تعزيز الممارسات المسؤولة، وتحقيق أثر إيجابي طويل الأمد على المجتمع، بما يتماشى مع أفضل الممارسات والمعايير المعتمدة.

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

تعتمد شركة عقارات الكويت على مجموعة من الأطر والآليات المؤسسية التي تنظم وتدعم جهودها في مجال المسؤولية الاجتماعية، بما يضمن استدامة هذه الجهود ومواءمتها مع استراتيجيتها العامة، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر

1. وضع سياسات وإجراءات داخلية تعزز تبني مبادئ المسؤولية الاجتماعية على مستوى الشركة.
2. دمج مبادئ الاستدامة ضمن عمليات اتخاذ القرار والتخطيط الاستراتيجي.
3. تطوير شراكات استراتيجية مع جهات مجتمعية ومؤسسات ذات صلة لدعم المبادرات ذات الأثر الإيجابي.
4. تعزيز مشاركة الموظفين في المبادرات المجتمعية بما يرسخ ثقافة المسؤولية الاجتماعية داخل بيئة العمل.
5. اعتماد آليات متابعة وقياس أثر المبادرات الاجتماعية بما يضمن تحقيق الأهداف المرجوة.
6. الإفصاح عن جهود الشركة في مجال المسؤولية الاجتماعية ضمن تقارير الاستدامة السنوي، بما يعزز من الشفافية والتواصل مع أصحاب المصلحة.

## شركة عقارات الكويت

وتحرص شركة عقارات الكويت على تبني مجموعة من البرامج والآليات التي تسهم في إبراز جهودها في مجال المسؤولية الاجتماعية، وتعكس التزامها بدعم المجتمع وتعزيز أثرها الإيجابي في مختلف المجالات.

وفي هذا الإطار، قدمت الشركة تبرعاً مالياً لصالح بيت عبد الله التابع للجمعية الكويتية لرعاية الأطفال في المستشفى، دعماً لجهودها الإنسانية في رعاية الأطفال المرضى. كما شاركت في دعم معرض INJAZ Career المهني، وقدمت تبرعاً إلى مؤسسة INJAZ Kuwait، وهي جمعية غير حكومية وغير ربحية تعنى بتطوير الشباب وتمكينهم من دخول سوق العمل بنجاح من خلال برامج متخصصة في قيادة الأعمال والجاهزية المهنية والمعرفة المالية، وذلك تأكيداً على التزام الشركة بدعم الكفاءات الوطنية وتعزيز فرصها المستقبلية. كذلك ساهمت الشركة في حملة إفتار صائم خلال شهر رمضان المبارك.

ومن جانب آخر، وبالتعاون مع جمعية القلب الكويتية، تم توفير وحدة طبية متنقلة في مبنى سوق الكويت، حيث قدمت فحوصات مجانية شملت قياس مستوى السكر والكوليسترول في الدم، والوزن والطول، وضغط الدم، إلى جانب تقديم الاستشارات الطبية والتوعوية من قبل طبيب مختص، وتوزيع نشرات تثقيفية حول أمراض القلب، وذلك تزامناً مع يوم القلب العالمي.

كما دعمت الشركة مبادرة "إشراف أمل" الهادفة إلى تمكين ذوي الاحتياجات الخاصة من خلال إبراز مواهبهم وإبداعاتهم، وشاركت في المعرض الفني المصاحب الذي يسلط الضوء على أعمالهم، بما يعزز اندماجهم في المجتمع.

وعلى الصعيد الداخلي، نظمت الشركة عدداً من المبادرات والأنشطة لموظفيها بالتعاون مع جهات مجتمعية، شملت حملات توعوية صحية وأنشطة اجتماعية تهدف إلى تعزيز الوعي الصحي وترسيخ روح التواصل والتفاعل بين الموظفين.

أخيراً حرصت الشركة على تنظيم فعاليات اجتماعية وترفيهية في كل من مجمعي سوق الكويت وأرابيلا، بهدف تعزيز التفاعل المجتمعي وتحسين تجربة الزوار، إلى جانب إقامة أنشطة وفعاليات مجتمعية في مجمع أرابيلا لدعم التواصل الاجتماعي لرواد المجمع.

# البيانات المالية

فندق يوتل  
ميامي، أمريكا



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

## تقرير مراقب الحسابات المستقل

الى 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 وفقا 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 تقديراتنا 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 أراضٍ ومبانٍ، بما في ذلك العقارات المستأجرة. إن إجمالي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة ويتم إدراجها بالقيمة العادلة

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



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

### تابع/ أمور التدقيق الرئيسية

#### تابع/ تقييم العقارات الاستثمارية

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. إضافةً 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. إضافةً 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، تنطوي عمليات التقييم على حالة جوهرية من عدم اليقين في القياس. ونتيجة لذلك، اعتبرت تقييمات هذه الأدوات أمراً جوهرياً لعملية التدقيق التي قمنا بها. مما تطلب بذل جهود مضيئة 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 وبالقيمة 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، بناءً على الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، بأن هناك فعلاً فروقات مادية ضمن تلك المعلومات الأخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا أي شيء للتقرير عنه في هذا الصدد

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



## تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل الى 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 خالٍ من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ

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

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

### مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، ككل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تكتشف دائماً الفروقات المادية في حالة وجودها. يمكن أن تنشأ الفروقات من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية سواء كانت منفردة أو مجمعة، 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 تواطؤاً أو تزويراً أو حذفاً مقصوداً أو عرضاً خاطئاً أو تجاوزاً لإجراءات الضبط الداخلي.
- فهم إجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك عدم تأكد مادي مرتبط بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق وإلى الإفصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.
- تخطيط وتنفيذ أعمال تدقيق المجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكيانات أو وحدات الأعمال داخل المجموعة كأساس لتكوين رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والمراجعة على أعمال التدقيق المنفذة لغرض تدقيق أعمال المجموعة. ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.



تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل الى 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 تطفى على المصلحة العامة

### التقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة، والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذة البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. كذلك فقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كافة المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلمنا وجود أية مخالفات لأحكام قانون الشركات 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 العيبان (CPA)

(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)

جرائنت ثورنتون - القطاعامي والعيان وشركاهم

التقرير السنوي 2025

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

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



## التقرير السنوي 2025

## بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2024	2025	
دك	دك	
15,485,117	23,348,140	ربح السنة
		<b>(الخسائر) / الإيرادات الشاملة الأخرى:</b>
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقًا إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
23,241,479	(5,924,692)	
		بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقًا إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
378,624	(193,313)	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	<b>إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة</b>
		<b>إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة الخاص بـ:</b>
36,279,411	8,542,305	مالكي الشركة الأم
2,070,477	8,274,915	الحصص غير المسيطرة
38,349,888	16,817,220	<b>إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة</b>

التقرير السنوي 2025

بيان المركز المالي المجموع

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

  
طلال جاسم البحر  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

التقرير السنوي 2025

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم

	المجموع	المحصن غير المسيطرة	المجموع الفرعي	الأرباح المرحلة	بنود أخرى	الاحتياطيات	أسمهم خزينه	علاوة اصدار أسهم	رأس المال	الرصيد في 1 يناير 2025
دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك
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	زيادة رأس المال (إيضاح 23)	15,966,891
31,933,782	-	31,933,782	-	-	-	-	15,966,891	المساهمة في رأس المال من خلال الحصص غير المسيطرة (إيضاح 7.5.1)	شراء أسهم خزينة	6,025,242
876,761	876,761	-	-	-	-	-	-	بيع أسهم خزينة	توزيعات أسهم منحة (إيضاح 29)	21,992,133
(76,375,744)	(76,375,744)	-	-	-	-	-	3,800,724	مجموع المعاملات مع المالكين	ربح السنة	15,966,891
83,707,558	83,707,558	3,531,090	(6,025,242)	3,531,090	-	-	-	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة	إجمالي (الخسائر)/ الأرباح الشاملة للسنة	19,392,082
-	-	-	(6,025,242)	-	-	-	-	ربح ناتج عن استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	المحول إلى الاحتياطيات	122,412,829
40,142,357	876,761	39,265,596	(6,025,242)	3,531,090	-	-	3,800,724	الرصيد في 31 ديسمبر 2025		19,392,082
23,348,140	8,274,915	15,073,225	15,073,225	(6,530,920)	-	-	-			(3,334,958)
(6,530,920)	-	(6,530,920)	-	(6,530,920)	-	-	-			32,910,719
16,817,220	8,274,915	8,542,305	15,073,225	(6,530,920)	-	-	-			22,486,519
-	-	-	177,421	(177,421)	-	-	-			33,018,679
-	-	-	(3,185,406)	-	-	-	3,185,406			226,885,870
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		252,339,506

إن البيانات المبينة من صفحة 54 إلى 110 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

التقرير السنوي 2025

تابع / بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمعة

حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم

الاحتياطيات

	الحصص غير المسيطره	المجموع الفرعي	الأرباح المرحلة	بنود أخرى	الإجبارية والاختيارية	أسهم خزينة	علاوة	رأس المال	الرصيد في 1 يناير 2024
المجموع	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	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	
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)	-	-	-	-	-	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 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 الأيضاحات المبينة من صفحة 54 إلى 110 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

التقرير السنوي 2025

بيان التدفقات النقدية المجمعة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 دك	إيضاحات	
15,485,117	23,348,140		<b>أنشطة التشغيل</b>
			<b>ربح السنة</b>
			<b>التعديلات:</b>
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
(2,482,385)	(2,989,929)		التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (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		
			<b>التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:</b>
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		<b>صافي النقد من أنشطة التشغيل</b>
			<b>أنشطة الاستثمار</b>
(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)		<b>صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار</b>

التقرير السنوي 2025

تابع / بيان التدفقات النقدية المجمعة

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



## التقرير السنوي 2025

### 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 مباشرةً 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 الفوائض 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).



## التقرير السنوي 2025

## 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 تزاول 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 المجمع" في بيانتين هما: "بيان الأرباح أو الخسائر المجمع" و "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع".

## 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، وتكوّن لديها توقع معقول بتوفر الموارد الملائمة لديها حالياً ومستقبلاً بما يكفل استمراريتها في مزاولتها 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

المعيار أو التفسير

1 يناير 2025

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية تحويل العملات



## التقرير السنوي 2025

### 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

###### 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 حقوقًا والتزامات قابلة للتنفيذ، ودون تأخير مفرط في تاريخ القياس ولغرض محدد، وتكون العملة غير قابلة للتحويل إلى العملة الأخرى إذا لم تتمكن المنشأة إلا من الحصول على مبلغ غير مادي من العملة الأخرى.
  - تحدد كيفية تقدير المنشأة لسعر الصرف الواجب تطبيقه عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل؛ عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل في تاريخ القياس، 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 المتوقعة أن يكون لها صلة بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة. تم إصدار معايير وتفسيرات جديدة أخرى، ولكن لا يُتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة

يسري على الفترات  
السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

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

## التقرير السنوي 2025

### 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

###### 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 نقدًا 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 استنادًا 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 مقيدًا تعاقديًا بالتدفقات النقدية الناتجة من أصول محددة، و (ج) الأدوات المرتبطة تعاقديًا والتي قد تم توضيحها، و
  - الإفصاحات المتعلقة بـ (أ) الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث يتطلب من المنشآت الإفصاح بشكل منفصل عن الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة للأصول المالية التي تم إلغاء الاعتراف بها خلال الفترة، والأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات المحتفظ بها في نهاية الفترة، و (ب) الشروط التعاقدية التي يمكن أن تغير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية عند وقوع (أو عدم وقوع) حدث طارئ لا يتعلق مباشرة بالتغييرات في مخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية.
- لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

###### المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية

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

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

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

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

## التقرير السنوي 2025

## 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

**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.

**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 مبنية 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 الحياة 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 فرقت الترجمة المتراكم والشهرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

## 5.1 تابع/ أساس التجميع

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

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

## 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 المقدره لغرض تحديد التصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الشراء. ويتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الأصلية للشركة المستحوذ عليها

يتم إثبات الشهرة بعد إدراج الأصول غير الملموسة المحددة بشكل منفصل. وقد تم احتسابها باعتبارها الزيادة في مبلغ (1) القيمة العادلة للمقابل المحول، (2) المبلغ المدرج لأي حصة غير مسيطرة في الشركة المشتراة، و (3) القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ لأي حقوق ملكية حالية في الشركة المشتراة، تزيد عن القيم العادلة بتاريخ الاستحواذ لصافي الأصول المحددة. إذا كانت القيم العادلة لصافي الأصول المحددة تتجاوز المبلغ 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 وحرائق الغابات وارتفاع منسوب مياه البحر). لم تحدد المجموعة المخاطر الجوهرية الناجمة عن التغيرات المناخية والتي يمكن أن تؤثر بشكل سلبي ومادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تقوم الإدارة باستمرار بتقييم تأثير الأمور المتعلقة بالمناخ

## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

## 5.4 الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استنادًا 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

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



## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

## 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

## 5.9 الضرائب

## 5.9.1 ضريبة دعم العملة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العملة 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

## التقرير السنوي 2025

### تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

#### 5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

#### 5.9 تابع/ الضرائب

#### 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 المبني 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 لتحويلها 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 توجيه "كيفية وتحديد غرض" استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.

قررت المجموعة المحاسبة 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 المبني للالتزامات الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدها المجموعة، وتقديراً لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات عقود إيجار يتم سدادها قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (مخصوماً منه أي حوافز مستلمة).

لاحقاً للقياس المبني، 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 مستنديين على دليل من السوق. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغير في القيمة العادلة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

## 5.10 تابع/ عقود الإيجار

## تابع/ المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

## 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 متاحًا 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 طرفًا مؤجرًا وسيطًا، يتم المحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كونهما عقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام 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 للفترة المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

## 5.11 ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً للاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. تقوم المجموعة باستهلاك هذه الممتلكات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت بمعدلات تكفي لشطب الأصول على مدى أعمارها الانتاجية 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 مبدئياً 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 للعقاري الاستثماري. ولاحقاً للتحقق المبدئي 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 المجمع للفترة التي تنشأ فيها. يتم تقدير القيم العادلة من قبل الإدارة بالاستعانة بالتقييم المقدم من قبل المقيمين الخارجيين.

## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

## 5.12 تابع/ العقارات الاستثمارية

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 تغير في الاستخدام. لغرض التحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة لهذا العقار للمحاسبة اللاحقة له هي قيمته العادلة كما في تاريخ تغيير الاستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقارا استثماريا، عندها تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقا للسياسة المدرجة ضمن بند الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام

## 5.13 عقارات استثمارية قيد التطوير

تتمثل العقارات الاستثمارية قيد التطوير في عقار محتفظ به للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري ويتم قياسه مبدئيا بالتكلفة. ويتم لاحقاً إثبات العقار قيد التطوير بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بناءً على تقييم من قبل مقيّم مستقل بنهاية كل سنة باستخدام طرق التقييم المتفق مع ظروف السوق بتاريخ البيانات المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغير 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 للأعمال 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 استرداده، 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

## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

## 5.18 تابع/ الأدوات المالية

## 5.18.1 تابع/ التحقق والقياس المبدئي وعدم التحقق

يتم عدم الاعتراف بالأصل المالي (أو جزءًا، أينما كان ذلك منطبقًا، من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة) عند:

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

- 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 الاعتراف المبدئي لأي أصل مالي:

- يجوز للمجموعة اختيار لا رجعة فيه لعرض التغيرات 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.

## التقرير السنوي 2025

## 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 والنقد المعادل

يتألف النقد والنقد 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 المعدومة عند استحقاقها

## - المستحق من أطراف ذات صلة

يتمثل المستحق من أطراف ذات صلة في أصول مالية تنتجها المجموعة بتقديم الأموال مباشرة إلى المقرض 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 بالقيمة العادلة 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.

## التقرير السنوي 2025

## 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 المبدئي، 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 كمحفظ به للمتاجرة إذا:

- تم امتلاكه بشكل أساسي بغرض بيعه في المستقبل القريب، أو
- كان يُمثل، عند التحقق المبدئي، 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 والمتركمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم نقل الأرباح أو الخسائر المتركمة 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 المتركمة 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 تفي 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 تندرج 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

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.

## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

## 5.18 تابع/ الأدوات المالية

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

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

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

تعترف المجموعة بأرباح أو خسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لجميع الأصول المالية مع إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية الخاصة بها من خلال حساب مخصص الخسارة، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والتي يتم من أجلها إثبات مخصص الخسارة في 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 شهراً في تاريخ التقرير الحالي، باستثناء الأصول التي تم فيها استخدام النهج المبسط

## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

## 5.18 تابع/ الأدوات المالية

## 5.18.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض وذمم 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 والذمم 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 وأيضاً 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 للذمم الدائنة، ناقصاً تكلفة التمويل المؤجلة. يتم تحميل تكلفة التمويل المؤجلة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الاقتراض الخاص بها والرصيد القائم

يتم إدراج جميع التكاليف المتعلقة بالأرباح ضمن تكاليف التمويل.

## - ذمم دائنة وخصوم أخرى

يتم إثبات الذمم الدائنة والخصوم الأخرى للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل للخدمات 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.

## 5.19 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص انخفاض القيمة. إن عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار أي علاوة أو خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءاً 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 المجمع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الأصول وتسوية الخصوم في آن واحد

## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

## 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 الإيجابية والاختيارية من توزيعات الأرباح 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.
- التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة - يتضمن الأرباح والخسائر المتعلقة بالأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وحصص المجموعة من التغيرات 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.

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 استدلائي 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 للنقود 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 المجمع لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في المنافع الاقتصادية بعيداً

## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

## 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. وطبقا لهذه الطريقة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. لا تستحق أسهم الخزينة توزيعات أرباح نقدية يمكن أن تقوم المجموعة بتوزيعها. ويؤدي إصدار توزيعات أسهم إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

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

## 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.

## 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 وفقا لمعدلات التحويل في نهاية السنة المثبتة ضمن الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم إعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة

## 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.



## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 5 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

## 5.27 تابع/ ترجمة عملات أجنبية

## 5.27.3 تابع/ العمليات الأجنبية

عند استبعاد عملية أجنبية، يتم إعادة تصنيف الفروقات المترجمة 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 والمعني عقود الموظفين. تستحق التكلفة المتوقعة لهذه المزايا طوال فترة البقاء في الوظيفة. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء خدماتهم بتاريخ البيانات المالية بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة إضافة إلى ذلك بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. يتم تحميل هذه المساهمات كمصروفات عند استحقاقها

## 5.29 الدفعات المقدمة من العملاء

تتضمن الدفعات المقدمة من العملاء الأقساط المستلمة من المشتري مقابل عقارات مبيعة أو خدمات مؤداة، ومن المستأجرين مقابل تأجير عقار، وذلك قبل استيفاء معايير الاعتراف بالإيرادات. ويتم ترحيل 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

## 6 الأحكام الهامة للإدارة وعدم التأكد من التقديرات

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

## 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

## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 6 تابع/ الأحكام الهامة للإدارة وعدم التأكد من التقديرات

## 6.1 تابع/ الأحكام الهامة للإدارة

## 6.1.1 تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الأصول المالية بعد إجراء اختبار نموذج الأعمال. يتضمن هذا الاختبار حكمًا يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الأصول وقياس أداؤها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءًا من التقييم المستمر للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يُحتفظ بالأصول المالية المتبقية من أجله لا يزال ملائمًا، وفي حالة كونه غير ملائمًا، 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 أحكامًا هامة.

## 6.1.4 القيم العادلة للأصول والخصوم المقتناة

إن تحديد القيمة العادلة لكل من الأصول والخصوم والالتزامات الطارئة نتيجة لدمج الأعمال يتطلب أحكامًا 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 استيفاءه يتطلب حكمًا هامًا 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.

## 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.

## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 6 تابع/ الأحكام الهامة للإدارة وعدم التأكد من التقديرات

## 6.1 تابع/ الأحكام الهامة للإدارة

## 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 "جوهرياً". 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

## 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 استناداً إلى معطيات سوقية، وذلك باستخدام بيانات واضحة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الأداة المالية. فإذا كانت تلك البيانات غير معلنة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدر للأدوات المالية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أساس تجارية بتاريخ البيانات المالية



## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 6 تابع/ الأحكام الهامة للإدارة وعدم التأكد من التقديرات

## 6.2 تابع/ عدم التأكد من التقديرات

## 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 المجموع. 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 المُقيم 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 المجموع، تقوم الإدارة بتقييم أسعار البيع الحالية لوحدات العقار والتكاليف المتوقعة لإنجاز تلك الوحدات الخاصة بالعقارات التي ما تزال غير مبيعة 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 المجموع إلى صافي القيمة الممكن تحقيقها

التقرير السنوي 2025

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7 الشركات التابعة

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

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 إيفا 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

التقرير السنوي 2025

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		مخصصة إلى الحصص غير المسيطرة (أرباح)/(خسائر)		الحصص غير المسيطرة المتراكمة	
	في 31 ديسمبر 2025	في 31 ديسمبر 2024	في 31 ديسمبر 2025	في 31 ديسمبر 2024	في 31 ديسمبر 2025	في 31 ديسمبر 2024
الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.م شركة إيرادات الدولية العقارية - ش.م.ك.م شركة عسجد الكويت للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م شركة كي آر إي سي للاستثمارات المحدودة (7.5.1)	29.73%	29.73%	597,537	902,720	6,841,367	6,243,830
	37.53%	37.53%	213,675	264,734	5,416,028	5,202,353
	49%	49%	6,531,141	903,021	8,758,867	2,227,726
	44%	49.84%	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

التقرير السنوي 2025

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع/ الشركات التابعة  
7.5 تابع/ شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة مادية

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

	شركة كي آري سي للاستثمارات المحدودة		شركة عسجد الكويت للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م		شركة إيرادات الدولية العقارية - ش.م.ك.م		الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.م	
	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024
دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك
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
الخصم غير المسيطر	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) الشاملة 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) الشاملة للسنة العائدة إلى الخصم غير المسيطر	(7,045)	1,009,634	903,021	6,531,141	264,734	213,675	903,603	600,898
إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة للسنة	(16,011)	2,025,518	1,842,901	13,328,859	705,392	569,345	3,038,342	2,020,504
صافي النقد الناتج من/ (مستخدم في) الأنشطة التشغيلية	-	666,850	(2,935)	(16,174)	149,063	592,997	(6,722,704)	10,651,629
صافي النقد (المستخدم في)/ من الأنشطة الاستثمارية	-	(5,446,160)	393	-	(103,541)	-	(39,065)	(386,470)
صافي النقد (المستخدم في) / من الأنشطة التمويلية	5,779,144	-	2,875	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

## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 8 تكاليف التمويل

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

## 9 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة ربح السنة الخاص بالكي 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

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
د.ك.	د.ك.	
13,414,640	15,073,225	ربح السنة الخاص بالكي 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.

التقرير السنوي 2025

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

		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	<b>النقد والنقد المعادل</b>	
ناقصاً:			
(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	<b>النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع</b>	

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

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.



التقرير السنوي 2025

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

12 الذمم المدينة والأصول الأخرى

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
د.ك	د.ك	
		<b>الأصول المالية</b>
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	
		<b>الأصول غير المالية</b>
-	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.

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



التقرير السنوي 2025

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

13 عقارات للمتاجرة

فيما يلي الحركة على عقارات للمتاجرة:

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

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

التقرير السنوي 2025

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14 الاستثمار في الشركات الزميلة

14.1 فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة:

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

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



## التقرير السنوي 2025

## 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 المستحوذ عليها
(10,123,409)	ربح من صفقة الشراء

تم تحديد القيمة العادلة للأصول المحددة والخصوم المستحوذ 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

التقرير السنوي 2025

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14 تابع/ الاستثمار في الشركات الزميلة

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

شركة أوروم (كايمان) المحدودة		شركة كريك يوتل ميامي اكويتي المحدودة		شركة كريك يوتل ميامي ديت المحدودة		
31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	
<b>ملخص بيان المركز المالي - 31 ديسمبر</b>						
-	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 بملكي 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
<b>ملخص بيان الأرباح أو الخسائر - السنة/ الفترة</b>						
<b>المنتهاية في 31 ديسمبر</b>						
-	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/ الفترة
-	4,287,297	1,574,755	458,644	(3,834,192)	517,020	إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة للسنة/ للفترة

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

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

التقرير السنوي 2025

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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 أدائها على المدى الطويل. إن الأصول المالية أعلاه تمثل استثمار في قطاعات أعمال مختلفة على النحو التالي

الإجمالي د.ك	أخرى د.ك	خدمات استهلاك د.ك	العقارات د.ك	خدمات مالية د.ك	
					<b>31 ديسمبر 2025</b>
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	

					<b>31 ديسمبر 2024</b>
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.

التقرير السنوي 2025

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

16 عقارات قيد التطوير

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

17 العقارات الاستثمارية

العقارات المملوكة د.ك	العقارات المؤجرة د.ك	المجموع د.ك	
251,966,916	9,335,540	261,302,456	31 ديسمبر 2025:
1,793,307	-	1,793,307	الرصيد في بداية السنة
2,638,441	-	2,638,441	إضافات خلال السنة
5,002,632	-	5,002,632	المحول من عقارات للمتاجرة (إيضاح 13)
(289,724)	(9,335,540)	(9,625,264)	المحول من عقارات قيد التطوير (إيضاح 16.1)
(523,926)	-	(523,926)	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
269,923,186	-	269,923,186	تعديل سعر الصرف
			الرصيد في نهاية السنة
244,477,562	9,153,969	253,631,531	31 ديسمبر 2024:
2,652,306	8,232,000	10,884,306	الرصيد في بداية السنة
7,867,584	-	7,867,584	إضافات خلال السنة
(20,556,527)	-	(20,556,527)	المحول من عقارات قيد التطوير
17,525,991	(8,050,429)	9,475,562	المحول إلى عقارات للمتاجرة
251,966,916	9,335,540	261,302,456	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
			الرصيد في نهاية السنة

## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 17 تابع / العقارات الاستثمارية

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	17.1 تقع العقارات الاستثمارية للمجموعة كما يلي:
د.ك	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)

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).



التقرير السنوي 2025

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

		19
31 ديسمبر	31 ديسمبر	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
2024	2025	
د.ك.	د.ك.	
<b>الخصوم المالية</b>		
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	مصاريف واجازات مستحقة
2,497,880	2,191,253	مخصص ضريبة دعم العملة 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	
<b>الخصوم غير المالية</b>		
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 أراضي 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

19.2 ترى إدارة الشركة الأم أن حصة استقطاع مؤسسة الكويت للتقدم العلمي لم يصدر بشأنها قانون من السلطة التشريعية، ومن ثم فهي ليست ضريبة، 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 رأيت إدارة الشركة الأم أخذ مخصص رغم عدم استحقاقها على الشركة الأم، وذلك من قبيل التحوط فقط، خاصةً وأنه كان قد سبق لوزارة التجارة والصناعة أن أصدرت تعليمات مماثلة وتم العدول عنها من قبل

## التقرير السنوي 2025

### تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

#### 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	
دك	
-	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 والمنتجعات (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

2023	2024	
دك	دك	
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.

التقرير السنوي 2025

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

		22 القروض
31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
د.ك.	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	31 ديسمبر 2025	
د.ك.	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 مخاطر (يحد 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 الآخر، وعقارات استثمارية (إيضاحات 11 و 15 و 17)



## التقرير السنوي 2025

### تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

#### 23 رأس المال وعلو 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 وعلو 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 المصدر والمدفوع إلى 122,412,829 د.ك. وتم التأشير عليها في السجل التجاري لدى وزارة التجارة والصناعة إن علو الإصدار غير متاح للتوزيع.

#### 24 أسهم الخزينة

31 ديسمبر 2024 د.ك.	31 ديسمبر 2025 د.ك.	
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 احتياجات الشركة الأم المعادلة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاح للتوزيع.

التقرير السنوي 2025

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25 الاحتياطات الإجبارية والاختيارية

الاحتياطي الإجباري

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 وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي الإجباري. ويحق للشركة الأم إيقاف هذه التحويلات السنوية عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع. إن توزيع الاحتياطي الإجباري مقيد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% على رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات

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 الإجبارية والاختيارية:

الإجمالي د.ك	الاحتياطي الاختياري د.ك	الاحتياطي الإجباري 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
<b>32,910,719</b>	<b>10,377,282</b>	<b>22,533,437</b>	<b>الأرصدة في 31 ديسمبر 2025</b>
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
<b>29,725,313</b>	<b>8,784,579</b>	<b>20,940,734</b>	<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2024</b>

التقرير السنوي 2025

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26 بنود أخرى لحقوق الملكية

فيما يلي الحركة على بنود أخرى لحقوق الملكية:

المجموع دك	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة دك	احتياطي ترجمة عملات أجنبية دك	احتياطي أسهم خزينة دك	
25,663,770	15,727,941	364,780	9,571,049	<b>الأرصدة في 1 يناير 2025</b>
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)	-	-	<i>(الخسائر)/ الإيرادات الشاملة الأخرى:</i> 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
<b>22,486,519</b>	<b>8,866,334</b>	<b>518,046</b>	<b>13,102,139</b>	<b>الأرصدة في 31 ديسمبر 2025</b>
1,798,379	(5,424,350)	(13,844)	7,236,573	<b>الأرصدة في 1 يناير 2024</b>
2,334,476	-	-	2,334,476	أرباح من بيع أسهم خزينة
(1,333,856)	(1,333,856)	-	-	ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
23,241,479	23,241,479	-	-	<i>الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة الأخرى:</i> صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(755,332)	(755,332)	-	-	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركات زميلة
378,624	-	378,624	-	فروقات عملة ناتجة عن تحويل عمليات أجنبية
<b>25,663,770</b>	<b>15,727,941</b>	<b>364,780</b>	<b>9,571,049</b>	<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2024</b>

التقرير السنوي 2025

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27 مطابقة الالتزامات الناتجة عن أنشطة التمويل

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

المجموع دك	مستحق إلى البنوك دك	التزامات الإيجار دك	القروض دك	
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 أجنبية
<b>236,592,723</b>	<b>4,932,729</b>	<b>640,351</b>	<b>231,019,643</b>	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 أجنبية
<b>236,761,003</b>	<b>5,181,424</b>	<b>8,232,000</b>	<b>223,347,579</b>	في 31 ديسمبر 2024



## التقرير السنوي 2025

### تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

#### 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 حصصًا رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطره مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم

فيما يلي تفاصيل المعاملات والأرصدة الهامة مع الأطراف ذات الصلة:

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

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	
3,333,430	3,250,795	<b>المعاملات المدرجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:</b>
653,542	1,025,814	إيرادات تأجير عقارات
393,968	393,968	مصاريف تشغيل عقارات
-	113,511	مصاريف عمومية وإدارية
		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 د.ك	
307,348	307,348	<b>مكافأة موظفي الإدارة الرئيسيين:</b>
11,657	11,657	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
60,000	60,000	مكافأة نهاية الخدمة
		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

التقرير السنوي 2025

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29 توزيعات الأرباح المقترحة والجمعية العامة للمساهمين

لاحقا 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.

30 تحليل القطاعات

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

العقارات	الاستثمار	قطاع الخدمات	غير موزعة	الإجمالي	
دك	دك	دك	دك	دك	
<b>31 ديسمبر 2025:</b>					
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
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
<b>31 ديسمبر 2024:</b>					
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
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

## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 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 وصافي 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 بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (تستحق خلال اثني عشر شهرا) وبين التدفقات الأجنبية طويلة الأمد

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

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

وتتفاوت 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

## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 31 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

## 31.1 تابع/ مخاطر السوق

## (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 المحتفظ 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		نتائج السنة
% 1 - دك	% 1 + دك	% 1 - دك	% 1 + دك	
2,285,290	(2,285,290)	2,359,524	(2,359,524)	

## (ج) مخاطر الأسعار

تعرض 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 بتنويع محافظها الاستثمارية. يتم تنويع 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	
دك	دك	دك	دك	
-	-	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



## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 31 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

## 31.2 مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبقًا 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 مناسبًا

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

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

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

ان 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 التركيز الهامة الأخرى لمخاطر الائتمان مبينة في الإيضاح 31.4.



التقرير السنوي 2025

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

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 المخصومة.

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 سنة د.ك	3 - 12 شهراً د.ك	خلال 3 أشهر د.ك	
				<b>31 ديسمبر 2025</b>
				<b>الخصوم</b>
236,076,025	218,238,386	17,837,639	-	<b>القروض</b>
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
<b>266,355,117</b>	<b>220,171,332</b>	<b>41,022,917</b>	<b>5,160,868</b>	

				<b>31 ديسمبر 2024</b>
				<b>الخصوم</b>
229,162,722	204,676,976	24,485,746	-	<b>القروض</b>
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
<b>271,612,969</b>	<b>205,848,357</b>	<b>60,317,640</b>	<b>5,446,972</b>	



## التقرير السنوي 2025

## 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	
		<b>الأصول المالية:</b>
		<b>بالتكلفة المطفأة:</b>
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
		<b>بالقيمة العادلة:</b>
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 الآخر
140,049,794	178,440,652	
		<b>الخصوم المالية:</b>
		<b>الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة</b>
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.

التقرير السنوي 2025

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 دك	المستوى 3 دك	المستوى 2 دك	المستوى 1 دك	الأصول المالية
				<b>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:</b>
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
				<b>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:</b>
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
				<b>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:</b>
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.



## التقرير السنوي 2025

### تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

#### 32 تابع/ قياس القيمة العادلة

##### 32.2 تابع/ قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

###### 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

###### (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	31 ديسمبر 2025	
د.ك	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)	-	استبعادات
(2,802,996)	1,376,655	التغير في القيمة العادلة
35,036,451	33,229,690	الرصيد الختامي



## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 32 تابع/ قياس القيمة العادلة

## 32.2 تابع/ قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

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

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

## 32.3 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

تتكون الأصول غير المالية للمجموعة المقاسة بالقيمة العادلة من عقارات استثمارية وعقارات قيد التطوير ("العقارات") ومبانٍ وأراضٍ. 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 والافتراضات 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 للأراضي 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



## التقرير السنوي 2025

### تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

#### 32 تابع/ قياس القيمة العادلة

#### 32.3 تابع/ قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

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
<b>المباني</b> مباني	طريقة الإيرادات المقدر للإيجار	القيمة الشهرية للإيجار الاقتصادي	350 د.ك. إلى 2,564 د.ك. (2024): 241 د.ك. إلى 2,128 د.ك.)	تزداد القيمة العادلة إذا زادت القيمة الإيجارية للاقتصادية، والعكس صحيح.
<b>أراضي</b> أراضي	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (لكل قدم مربع)	3 د.ك. إلى 285 د.ك. (2024): 3 د.ك. إلى 215 د.ك.)	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة

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.



## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 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	31 ديسمبر 2025	
د.ك	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	31 ديسمبر 2025	
د.ك	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	



## التقرير السنوي 2025

## تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 35 عقود الإيجار التشغيلي

إن عقود الإيجار التشغيلي، التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر، تتعلق بعقارات إستثمارية 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

لاحقا 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 معدّلة، 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 وافتراضات 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 المفصّل عنها سابقًا



AQARAT  
عقارات