

شركة عقار للاستثمارات العقارية

نشرة اكتتاب عام لمساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك.ع

في أسهم زيادة رأس مال

طرح عام لعدد 23,425,000 سهما عاديا من خلال إصدار أسهم رأس مال

جديدة لمساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك.ع بسعر طرح يبلغ

مقداره 100 فلس كويتي

فترة الإكتتاب

تبدأ من يوم الثلاثاء الموافق: 2026-10-27

تنتهي في يوم الثلاثاء الموافق: 2026-11-10 (مشمولا)

مستشار الاستثمار

شركة المسار للاجارة والاستثمار

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع 12,750,000 د.ك رقم السجل التجاري: 111547

العنوان: منطقة القبلة - مجمع نور للاستثمار - الدور 4 - ص.ب: 4957 الصفاة 13050 الكويت

تلفون: 22277699 - فاكس: 22277690

WWW. Masarinvest.com

وكيل المقاصة والإيداع

الشركة الكويتية للمقاصة

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع: 20,025,000 د.ك رقم السجل التجاري: 33962

العنوان: شارع مبارك الكبير - مبنى بورصة الكويت - الطابق السادس - ص.ب: 22077 الصفاة 13081 الكويت

تلفون: 1841111 - فاكس: 22469457

www.maqasa.com

فهرس المحتويات

3	إخطار المكتتبين
6	ملاحظات وتنبيهات عامة
8	إقرار وتعهد الجهة المصدرة
9	ملخص الطرح
11	أحكام وشروط وإجراءات الاكتتاب
21	معلومات عن الشركة وأنشطتها
22	أسهم الشركة توزيعاتها وكبار المساهمين
25	تأسيس الشركة وتطورها
29	الشكل القانوني وأدارتها
34	معلومات مالية عن الشركة المصدرة
40	بيانات العقود الرئيسية للشركة
41	القضايا المؤثرة
41	عوامل المخاطر الرئيسية
46	الضرائب
50	معلومات عامة
ملحق 1	عقد التأسيس والنظام الأساسي
ملحق 2	البيانات المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
ملحق 3	البيانات المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
ملحق 4	البيانات المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025
ملحق 5	البيانات المالية المدققة للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2026
ملحق 6	تقرير القضايا المرفوعة من او ضد الشركة المصدرة و شركاتها التابعة

إخطار المكتتبين

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك.ع. شركة مساهمة كويتية عامة تأسست بتاريخ 09 أكتوبر 1997 ومسجلة في السجل التجاري في الكويت برقم 69418 ويشار إليها فيما بعد بـ "المصدر" أو "الشركة المصدرة" أو "الجهة المصدرة" أو "الشركة" أو "عقار للاستثمارات العقارية" ويبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع في تاريخ نشرة الاكتتاب **23,425,000** د.ك (ثلاثة وعشرون مليون وأربعمائة وخمسة وعشرون ألف ديناراً كويتياً) موزع على **234,250,000** سهم عادي بقيمة إسمية **100** فلس كويتي (مئة فلس كويتي) للسهم الواحد. والجدير بالذكر أيضاً أن الشركة مدرجة في بورصة الكويت (ويشار إليها فيما بعد بـ "بورصة الكويت) منذ 11 أبريل 2005.

تحتوي النشرة على المعلومات الخاصة بالأسهم العادية المزمع إصدارها من قبل الشركة المصدرة والبالغ عددها **23,425,000** سهم ويشار إليها فيما بعد بـ "الأسهم" أو "أسهم الاصدار" أو "أسهم الطرح"، وبسعر طرح مقداره **100** فلس كويتي (مئة فلس كويتي) للسهم الواحد ويشار إليها فيما بعد بـ (سعر الطرح) يمثل القيمة الإسمية بمقدار مائة فلس بدون علاوة اصدار. وبقيمة إسمية إجمالية و قدرها **2,342,500** د.ك.

يكون للمساهمين المسجلين (ويشار إليهم فيما بعد بـ "المساهمون المستحقون" أو "المكتتبين" حسبما يتطلب سياق النص) المقيدة أسمائهم في سجل مساهمي الشركة لدى الشركة الكويتية للمقاصة ش.م.ك (ويشار إليها فيما بعد بـ "وكيل المقاصة والإيداع") في ختام التداول لدى بورصة الكويت في تاريخ أو يوم الاستحقاق المحدد بتاريخ 25-10-2026 (ويشار إليه فيما بعد بـ "تاريخ السجل" أو "يوم الاستحقاق") حق الأولوية في الاكتتاب في أسهم الطرح بنسبة ما يملكه كل منهم من أسهم (ويشار إليه فيما بعد بـ "حق الأولوية"). وللتوضيح، فإن أي تداول على أسهم الشركة المصدرة قبل يوم الاستحقاق والتي لم يتم اكتمال عملية تسويتها لدى بورصة الكويت في يوم الاستحقاق "تاريخ تداول السهم من دون استحقاق"، وبالتالي لم تسجل في سجل مساهمي الشركة. فلن تؤخذ في الاعتبار من أجل تحديد المساهمين المستحقين المقيدة أسمائهم في سجل مساهمي الشركة بتاريخ السجل. ويجوز لكل مساهم مستحق ممارسة حق الأولوية في الاكتتاب بعدد من أسهم الطرح بالنسبة والتناسب لنسبة حصة مساهمته في رأس مال الشركة في يوم الاستحقاق.

يتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، إلى المكتتبين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الطرح يفوق العدد المخصص لهم (راجع قسم "أحكام وشروط

وتعليمات الطرح). سيتم تدوير عدد الأسهم التي يتم تخصيصها إلى أقرب عدد صحيح ويكون للشركة المصدرة الحق المطلق للتصرف في كسور الأسهم. إن وجدت، دون إمكانية إصدار كسور الأسهم. بعد إتمام الطرح، ستبلغ قيمة رأس المال المصدر للشركة **25,767,500** د.ك (خمسة وعشرون مليون وسبعمائة وسبعة وستون ألف وخمسمائة دينار كويتي فقط) بعدد أسهم يبلغ **257,675,000** سهم (مئتان وسبعة وخمسون مليون وستمائة وخمسة وسبعون ألف سهم).

تبلغ القيمة الإجمالية للطرح **2,342,500** د.ك (اثنان مليون و ثلاثمائة و اثنان و اربعون ألف وخمسمائة دينار كويتي) نقداً.

"عوائد الطرح" (سيتم استخدام عوائد الطرح لأغراض الشركة العامة) راجع قسم "استخدام عوائد الطرح".

تمت الموافقة على إصدار الأسهم بموجب قرار مجلس إدارة الشركة المصدرة الصادر بتاريخ 2026-07-30 بناء على قرار الجمعية العامة غير العادية (المؤجلة) للشركة المصدرة الصادر بتاريخ 2026-09-21 والذي صرح لمجلس الإدارة بزيادة رأس المال المصدر في حدود المصرح به والمنشور في الكويت اليوم في العدد 1811 بتاريخ 2026-10-04 والمؤشر به بالسجل التجاري للشركة المصدرة لدى وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 2026-10-07. كما حصلت الشركة المصدرة على موافقة هيئة أسواق المال بدولة الكويت ويشار إليها فيما بعد بـ "هيئة أسواق المال" على زيادة رأس المال وإصدار الأسهم بتاريخ 2026-08-04 وعلى هذه النشرة بتاريخ 2026-09-27 يبدأ فترة حق الأولوية في الاكتتاب في أسهم الطرح بداية من تاريخ 2026-10-27 (الذي يدخل في فترة الاكتتاب) وينتهي في نهاية يوم 2026-11-10 (الذي يدخل في فترة الاكتتاب) ويشار إليها فيما بعد بـ "فترة الاكتتاب" وإذا تم تغطية كامل الاكتتاب في جميع أسهم الإصدار قبل ذلك التاريخ، فيحق للشركة المصدرة عندئذ وقف وإغلاق باب الاكتتاب قبل التاريخ المحدد للانتهاء. وفي جميع الأحوال، التي لا يستنفذ فيها الاكتتاب في جميع أسهم الإصدار أو الطرح فيجوز لمجلس إدارة الشركة المصدرة تمديد فترة الاكتتاب لفترة أو فترات أخرى ماثلة أو أقل وفق تقديره المطلق بحيث لا تزيد مدة الاكتتاب الأصلية وتمديداتها في مجموعها عن ثلاث أشهر وشريطة الحصول على موافقة هيئة أسواق المال.

تكون أسهم الطرح في نفس الفئة الواحدة مع الأسهم المصدرة الحالية في رأس مال الشركة المصدرة. ويكون لكل سهم صوت واحد، ويكون لكل مساهم "المساهم" الحق في الحضور والتصويت في الجمعية العامة "الجمعية العامة". لا يتمتع أي من المساهمين بحقوق تصويت إضافية تميزه عن غيره من المساهمين. يحق لحاملي أسهم الطرح الحصول على أنصبتهم من توزيعات الأرباح في المستقبل متى تم الإعلان عنها من الشركة المصدرة. كما يحق بعد انتهاء فترة

الاكتتاب وإتمام التخصيص النهائي لأسهم الطرح واستكمال كافة الإجراءات التنظيمية اللازمة، سيتم إدراج أسهم الطرح في بورصة الكويت لتداولها دون أي قيد على غرار أسهم الشركة المصدرة. يجب مراجعة الملاحظات الهامة بعناية تامة قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في أسهم الطرح.

لأغراض هذه النشرة، يقصد بمصطلح "يوم عمل"، اليوم الذي تباشر فيه بورصة الكويت أعمال التداول المعتادة، ولأغراض عملية الاكتتاب يجب أن يكون أيضاً يوم تفتح فيه البنوك لمباشرة أعمالها العامة في دولة الكويت (باستثناء أيام الجمعة والسبت) وباستثناء أيام العطلات الرسمية.

لا تعتبر هذه النشرة عرض للبيع أو استقطاب لأي عرض لشراء أوراق مالية في أي نظام قانوني لا يسمح فيه بالطرح أو البيع. كما يجب أن يعتمد اكتتاب المستثمرين في أي من الأوراق المالية المشار إليها في هذه النشرة على أساس المعلومات الواردة في هذه النشرة دون غيرها.

إن هيئة أسواق المال في الكويت هي السلطة المخولة بإصدار التراخيص والموافقات اللازمة لإصدار الأوراق. وفقاً لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتهما.

و يقر المستشار القانوني لشركة عقار للاستثمارات العقارية بأنه قام بمراجعة محتوى نشرة الاكتتاب والمستندات المتعلقة بها كما أستلمه من الشركة وأنه على حد علمه وبعد القيام بكافة الاستفسارات المعقولة، فإن نشرة الاكتتاب متوافقة مع المتطلبات القانونية المطبقة وإن الشركة قد حصلت على الموافقات القانونية المطلوبة لصحة ونفاذ التزاماتها.

لا تتحمل هيئة أسواق المال أي مسؤولية قانونية تتعلق بمحتويات هذه النشرة، ولا تقدم أي إقرار بشأن دقتها أو تمامها. كما خلى نفسها بشكل واضح وصريح من أي مسؤولية أيا كان نوعها بسبب أي خسارة يمكن أن تنشأ أو حدث بسبب الاعتماد على أي جزء من هذه النشرة. كما خلى مسؤوليتها أن تكون طرفاً في أي دعاوى خاصة بالأضرار الناشئة عن استخدام هذه النشرة بعد اعتمادها من قبل الهيئة.

ملاحظات وتنبيهات عامة

تقر الشركة المصدرة بأنها قد قامت بإجراء كافة الاستفسارات في الحدود المعقولة فيما يتعلق بدقة المعلومات الواردة في نشرة الاكتتاب هذه كما هي في تاريخ هذه النشرة. إن هذه الوثيقة تحتوي على المعلومات الجوهرية والقانونية فيما يتعلق بأعمال الشركة والأسهم والتي تعتبر عنصراً جوهرياً في سياق الطرح. وتقر الشركة المصدرة بأنه تم استيفاء كافة المتطلبات والإجراءات اللازمة و تقديم كافة المستندات المطلوبة في النشرة وفقاً لقانون الهيئة و لائحته التنفيذية، و تؤكد الشركة بأن البيانات الواردة في هذه النشرة صحيحة ودقيقة وغير مضللة من كافة الجوانب الجوهرية في سياق الطرح وأنها تعتمد على افتراضات معقولة وضعتها الشركة. تؤكد الشركة المصدرة بأنه تم إعداد هذه النشرة وفقاً لأحكام لقانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتهما. وتم اعتمادها من قبل هيئة أسواق المال بتاريخ 2026-09-27.

تم مراجعة البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من قبل مدقق حسابات الشركة المصدرة وتم اعتمادها من قبل الجمعية العمومية العادية للشركة وفقاً لما تتطلبه اللوائح واجبة التطبيق. كما تم مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة من قبل مدقق حسابات الشركة المصدرة عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2026.

وبخلاف ذلك، فإن المعلومات المالية الواردة في هذه النشرة لأية فترة مالية تنتهي بعد تاريخ 31 مارس 2026 لم تخضع للمراجعة والتدقيق.

تقر الشركة بأنها تتحمل الشركة كامل المسؤولية في حال عدم صحة البيانات التي تتضمنها هذه النشرة. وإن نشرة الاكتتاب لم تغفل أي معلومات جوهرية، وقد تم إعدادها وفقاً للمعلومات والبيانات التي تتطابق مع الواقع.

تحتوي هذه النشرة على معلومات جوهرية وقانونية للتعريف بشركة عقار للاستثمارات العقارية " الشركة " والأسهم بغرض طرح أسهم زيادة رأس المال.

لم تخول الشركة المصدرة، أو مستشار الاستثمار، أو مدير الاكتتاب إن وجد، أو أي شخص لتقديم أي معلومات غير واردة في هذه النشرة ويجب عدم الاعتماد على أي معلومات غير واردة في هذه النشرة أو اعتبار أنها قد تم اعتمادها أو إجازتها من قبل الشركة المصدرة أو مستشار الاستثمار، أو مدير الاكتتاب إن وجد.

يجب على المكتتبين أن يستشيروا شخصا مرخصا طبقا لقانون هيئة أسواق المال رقم 7 لسنة 2010 ولائحة التنفيذية (وتعديلاتهما) ومتخصصا في تقديم المشورة حول محتويات هذه النشرة قبل اتخاذ قرار الاكتتاب في أسهم الإصدار من عدمه.

يجب على المكتتبين قراءة هذه النشرة التعريفية قبل الاكتتاب في أسهم الشركة لدى بورصة الكويت للأوراق المالية وذلك جنبا إلى جنب من النظام الأساسي للشركة وتعديلاته والبيانات المالية للشركة المرفقة بهذه النشرة.

لا يمثل أي جزء من هذه النشرة تقديم مشورة استثمارية، أو مالية، أو ضريبية، أو قانونية لأي شخص، أو مكتتب في أسهم الشركة. كما يجب على المكتتبين عدم تفسير محتويات هذه النشرة على أنها تمثل مشورة استثمارية، أو مالية، أو ضريبية، أو قانونية.

لا يقدم مستشار الاستثمار، أو مدير الاكتتاب إن وجد، أو شركاتهم التابعة، أو الزميلة، أو مسؤوليه، أو مديره، أو موظفيه أي تعهدا أو ضمانا، صريحا، أو ضمنيا، لدقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذه النشرة. كما يخلي مستشار الاستثمار أو مدير الاكتتاب إن وجد وشركاتهم التابعة والزميلة ومسؤوليه ومديره وموظفيه مسؤوليتهم عن أي معلومات صريحة أو ضمنية واردة في هذه النشرة أو معلومات تم إغفال ذكرها وكل ما ينشأ عن استخدام هذه النشرة من قبل المكتتبين.

يتعين على المتداولين المحتملين مراعاة المخاطر التي قد ينطوي عليها الاكتتاب والتداول في أسهم الشركة وقد قدمت النشرة لإتاحة معلومات فقط، ولا يقصد منها ولا يجب أن تؤخذ، كأساس لأي قرار استثماري للاكتتاب في أسهم الشركة.

قد لا تكون الأسهم استثمارا ملائما لجميع المساهمين والمستثمرين المحتملين. لذا يتعين على كل مستثمر محتمل في الأسهم أن يحدد ملائمة ذلك الاستثمار، وذلك في ضوء ظروفه الخاصة. وعلى وجه الخصوص يتعين على كل مستثمر محتمل القيام بما يلي:

1. أن يكون لديه معرفة وخبرة كافية للقيام بتقييم مجدي للأسهم ومخاطر الاستثمار في الأسهم، والمعلومات الواردة في هذه النشرة.
2. أن يتمكن من الوصول إلى الأدوات التحليلية المناسبة وأن يكون على دراية بها، وذلك لتقييم أي استثمار في الأسهم في سياق وضعه المالي الخاص، وكذلك تقييم تأثير الأسهم على محافظته الاستثمارية بصفة عامة.
3. أن يكون لديه الموارد المالية والسيولة الكافية لتحمل كافة مخاطر الاستثمار في الأسهم.
4. أن يكون لديه فهم تام بشروط الأسهم، وأن يكون على دراية بسير الأعمال في الأسواق المالية ذات الصلة.
5. أن يكون قادرا، سواء بمفرده أو بمساعدة مستشار استثمار على تقييم السيناريوهات المحتملة للعوامل الاقتصادية وغير ذلك من العوامل التي يمكن أن تؤثر على استثماره وقدرته على تحمل المخاطر المحتملة.

إقرار وتعهد الجهة المصدرة



شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك.ع.
Aqar Real Estate Investments Co. K.S.C.P.

تعهد وإقرار المسئولية

ينحمل كل عضو من أعضاء مجلس إدارة شركة عقار للاستثمارات العقارية الذين وردت أسمائهم في هذه النشرة مسؤولية المعلومات الواردة في هذه النشرة، وعلى حد علم واعتقاد أعضاء مجلس الإدارة الذين بذلوا العناية الواجبة في الحدود المعقولة وقاموا بإجراء فحص كامل وتفصيلي ناقي للجهة صحة المعلومات الواردة في هذه الوثيقة.

وعليه، فإن كافة المعلومات الواردة في نشرة الاكتتاب كاملة وصحيحة ودقيقة وتم الإفصاح للمساهمين والمستثمرين المحتملين عن كافة المعلومات المتعلقة بأسهمهم والشركة من أجل اتخاذ قرار بشأن الاكتتاب في أسهم الطرح من عدمه، وأنه قد تم الأمتثال لكافة الأحكام ذات الصلة المنصوص عليها في القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما و كافة الأحكام ذات الصلة الواردة في الكتاب الحادي عشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، والأنظمة و التعليمات الصادرة عن هيئة أسواق المال.

ضاري عبد العزيز النصار
رئيس مجلس الإدارة



سجل تجاري رقم: 88418 - رأس المال المدفوع والمصرح به: 25,425,000 ك.د. 25,425,000 - أ.ك. 88418 - Authorized & Paid up Capital: K.D 25,425,000 - 25,425,000 - A.K. 88418
القبلة، قطعة 13، شارع 23 الضيعة 19 برج القبلة، مكوي، الدور 30 - ص.ب. 20017 الطابق 13061 الكويت - تلفون: 22213967 - فاكس: 22213968
AlQibla, Block 13 Street 23 Building 19 AlQibla Square Tower, 30th Floor - P.O. Box 20017 Safat 13061 Kuwait - Tel.: 22213967 - Fax: 22213968

يجب قراءة الملخص التالي كمقدمة للمعلومات التفصيلية الإضافية التي تظهر في أي جزء آخر في هذه النشرة. ويخضع هذا الملخص في كافة الأحوال لتلك المعلومات التفصيلية ولا يشتمل هذا الملخص على جميع المعلومات التي يتعين على المستثمرين المحتملين دراستها قبل اتخاذ قرار الاستثمار في أسهم الطرح كما أنه لا يمكن التأكيد بأن هذه المعلومات هي مكتمل وبناء على ذلك، ينبغي أن يستند أي قرار لأي مستثمر محتمل للاستثمار فيما يتعلق بالطرح على دراسة هذه النشرة بالكامل.

ملخص وشروط الطرح

الشركة: شركة عقار للاستثمارات العقارية.

الطرح: طرح عام لعدد 23,425,000 سهم عادي (فقط ثلاثة وعشرون مليون وأربعمائة وخمسة وعشرون سهم) بحد أقصى ويتم طرحها للاكتتاب العام.

نوع الطرح: طرح عام.

نوع أسهم الطرح: أسهم عادية.

الحد الأدنى للاكتتاب: 1 سهم.

الحد الأقصى للاكتتاب والملكية: لا يجوز أن يتجاوز عدد الأسهم المكتتب بها من قبل أي مكتب (أسهم حق الأولوية بالإضافة إلى الأسهم الإضافية) عن إجمالي أسهم الطرح. يتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، إلى المكتتبين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الطرح يفوق العدد المخصص لهم وذلك أولاً للمساهمين المستحقين على أساس نسبة عدد الأسهم الإضافية المتبقية إلى عدد الأسهم الإضافية التي طلب المكتتبين الاكتتاب فيها وبالنسبة والتناسب فيما بينهم وإلا لمساهمين آخرين ثم لمساهمين جدد بالنسبة والتناسب فيما بين عدد الأسهم المطلوب للاكتتاب فيها وعدد الأسهم المتبقية. ويجوز تملك أي نسبة من أسهم الشركة المصدرة في أي وقت وذلك وفقاً للقانون والقرارات الوزارية ولوائح هيئة أسواق المال التي تصدر من وقت إلى آخر.

الغرض من الطرح: سوف يتم استخدامها من قبل الشركة المصدرة بهدف لدعم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية وفقاً للمتطلبات التشغيلية والمالية وكذلك دعم الملاءة المالية للشركة وتحسين رأس المال العامل لتحقيق نمو في عوائد الشركة وتطبيق خططها وأهدافها المستقبلية.

سعر الطرح لكل سهم طرح: سعر الطرح هو 100 فلس كويتي للسهم الواحد

القيمة الاسمية لسهم الإصدار: القيمة الاسمية للسهم الواحد محدد بـ 100 فلس.

يوم الاستحقاق: يوم الأحد الموافق 2026-10-25

فترة الاكتتاب: تبدأ من يوم الثلاثاء الموافق 2026-10-27 (مشمولاً) وتنتهي يوم الثلاثاء الموافق

2026-11-10 (مشمولاً)

حق الأولوية في الاكتتاب في الأسهم: وافقت الجهات الرقابية على طلب الشركة المصدرة في زيادة رأس مالها المصدر والمدفوع الحالي بزيادة قدرها 2,342,500 دينار كويتي موزعة على 23,425,000 سهم عادي بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد. تخصص أولاً للمساهمين المقيدين في سجلات الشركة المصدرة في تاريخ الاستحقاق بنسبة وتناسب وفقاً لحصة مساهمته في رأس مال الشركة المصدرة وذلك خلال فترة الاكتتاب المذكورة في هذه النشرة وطبقاً للقوانين ذات الصلة. ولأصحاب حق الأولوية التصرف في حقوق الأولوية بالتداول حسب سعر تداول حقوق الأولوية لدى بورصة الكويت أو التنازل عنها دون مقابل وفقاً للقواعد المعمول بها لدى بورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة. وفي حال عدم قيام المساهم بالاكتتاب أو التصرف في حقوق الأولوية يعتبر ذلك تنازلاً منه عن حقه في حقوق الأولوية بالاكتتاب في زيادة رأس المال لصالح مساهمين حاليين وحدد وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة المصدرة الصادر بتاريخ 2026-10-12.

السعر المرجعي لتداول حقوق الأولوية: كما سيتم تحديده من بورصة الكويت في بداية فترة الاكتتاب على أساس السعر المرجعي وفق معادلة (سعر إقفال السهم المقررة عليه حقوق الأولوية في بورصة الكويت في اليوم السابق لبدء تداول تلك الحقوق - سعر الطرح). ويمكن أن يتغير سعر حقوق الأولوية خلال فترة الاكتتاب.

التصرف في حقوق الأولوية: يجوز التصرف في حقوق الأولوية بالتداول حسب سعر تداول حقوق الأولوية لدى بورصة الكويت أو التنازل عنها دون مقابل ودون قيد ووفق القواعد المعمول بها لدى كل من بورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة.

الجدول الزمني لإدراج حقوق الأولوية: تشكل الموافقة على هذه النشرة موافقة على إدراج وتداول حقوق الأولوية خلال فترة الاكتتاب في أسهم الطرح. ويبدأ إدراج حقوق الأولوية اعتباراً من تاريخ بدء الاكتتاب في هذه الحقوق ويتم إلغاء الإدراج بمجرد إفصاح الشركة المصدرة عن نتائج الاكتتاب في زيادة رأس المال ويشترط لإدراج واستمرار تداول حقوق الأولوية أن تظل أسهم الشركة المصدرة متداولة في بورصة الكويت طوال فترة الاكتتاب في حقوق الأولوية.

أحكام وشروط وإجراءات الإكتتاب

المكتتبين: حق الأولوية في الطرح متاح لمساهمي الشركة المقيدة أسماؤهم في سجل مساهمي الشركة في يوم الاستحقاق/تاريخ السجل أو لمن آلت إليه حقوق الأولوية. وسيتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية غير المكتتب فيها. إن وجدت، إلى المساهمين المستحقين أو لمن آلت إليه حقوق الأولوية الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الطرح يفوق العدد المخصص أو لمساهمين جدد وذلك وفق القواعد المعمول بها في هذا الشأن.

ويكون قرار التخصيص نهائياً ودون أي مسؤولية على الشركة المصدرة أو وكيل الاكتتاب إن وجد. **الاكتتاب الكلي أو الجزئي في أسهم الطرح:** يقوم المكتتب الذي يرغب في استخدام حقه الكامل في الاكتتاب في أسهم الطرح المخصصة له بتقديم نموذج طلب الاكتتاب مرفقاً بالمستندات المطلوبة وسداد كامل مبالغ الاكتتاب في أسهم الطرح التي يرغب بالاكتتاب فيها أثناء فترة الاكتتاب. ولا يجوز الاكتتاب في كسور الأسهم، التي سوف يتم تدويرها إلى أقرب عدد صحيح. في حال عدم اكتمال الاكتتاب في جميع أسهم الطرح المخصصة للمكتتبين، يتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، إلى المكتتبين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الطرح يفوق العدد المخصص لهم وذلك على أساس نسبة عدد الأسهم المكتتب فيها. سوف يتم إعادة فائض مبالغ الاكتتاب (إن وجدت) إلى المكتتبين الذين اكتتبوا في أسهم الطرح دون احتساب أية فوائد لهم أو عمولات أو استقطاعات أو حجز. إذا لم يرغب المكتتب في اللجوء إلى استخدام حق الاكتتاب في أسهم الطرح فليس عليه اتخاذ أي إجراء.

إذا رغب المكتتب في الاكتتاب في بعض وليس في كافة ما هو مخصص له من أسهم الطرح، عليه تقديم نموذج طلب اكتتاب، حسب طرق الاكتتاب المذكورة أدناه، مرفقاً بالمستندات المطلوبة الأخرى وسداد كامل مبالغ الاكتتاب في أسهم الطرح التي يرغب بالاكتتاب فيها أثناء فترة الاكتتاب.

خيارات المساهمين المستحقين بالنسبة لأسهم الاكتتاب:

1. ممارسة حقهم في أولوية الاكتتاب في أسهم الطرح كلياً أو جزئياً.
2. ممارسة حقهم في أولوية الاكتتاب في أسهم الطرح وأسهم الطرح الإضافية.
3. تداول كل أو جزء من حقوق الأولوية خلال فترة الاكتتاب وحتى قبل قفل باب الاكتتاب بخمسة أيام عمل على الأقل ويتم التداول وفقاً للقواعد ذات الصلة والمطبقة من قبل البورصة.
4. التنازل بدون مقابل عن حقهم في أولوية الاكتتاب في أسهم الطرح (وفي الاكتتاب في أسهم الطرح الإضافية حسب الأحوال أو في جزء منها) وفقاً للآلية المعتمدة لذلك خلال فترة الاكتتاب وحتى قبل قفل باب الاكتتاب بخمسة أيام عمل على الأقل، وتتم تلك التنازلات وفقاً للقواعد ذات الصلة والمطبقة من قبل بورصة الكويت ووكالة المقاصة الكويتية.
5. الامتناع عن اللجوء إلى أي من الخيارات السابقة وترك الحق في الاكتتاب في الأسهم غير المكتتب فيها إلى باقي المساهمين المستحقين.

وفي جميع الأحوال لا يحق لمن تصرف بحقوق الأولوية بالتداول على كل أو جزء منها أو التنازل عنها بدون مقابل أن يكتب في حقوق الأولوية ويعتبر اكتتابه في هذه الحقوق المتصرف فيها باطلاً إلا أنه يكون لمن آلت إليه حقوق الأولوية أن يكتب في الأسهم المقررة لهذه الحقوق، كما يحق له التصرف بها على النحو المقرر في القواعد المعمول بها لدى هيئة أسواق المال وبورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة حتى قبل قفل باب الاكتتاب بخمسة أيام عمل على الأقل.

مدة الطرح: يفتح باب الاكتتاب اعتباراً من بداية يوم الثلاثاء الموافق 27-10-2026 (الذي يدخل في فترة الاكتتاب) وينتهي بنهاية يوم الثلاثاء 10-11-2026 (الذي يدخل في فترة الاكتتاب) وإذا تم تغطية كامل الاكتتاب قبل ذلك التاريخ فيحق للشركة المصدرة وقف وإغلاق باب الاكتتاب قبل التاريخ المحدد للانتهاء.

وفي جميع الأحوال التي لا يستنفذ فيها الاكتتاب في جميع أسهم الإصدار، يجوز لمجلس إدارة الشركة المصدرة تمديد فترة الاكتتاب لفترة أو فترات أخرى ماثلة أو أقل وفق تقديره المطلق بحيث لا تزيد مدة الاكتتاب الأصلية وتمديداتها في مجموعها عن ثلاثة أشهر شريطة الحصول على موافقة هيئة أسواق المال.

كما يحق لمجلس الإدارة بعد انقضاء فترة الاكتتاب الأصلية أو الممددة فتح باب الاكتتاب العام في فائض الأسهم غير المكتتب فيها لغير المساهمين الحاليين.

طريقة الاكتتاب: الطرح متاح لأصحاب الأسهم الحالية المسجلين في ختام يوم الاستحقاق، أي المساهمين المقيدة أسمائهم في سجل مساهمي الشركة في يوم الاستحقاق ولأصحاب حق الأولوية. وفي حالة عدم قيام المكتتب بالاكتتاب أو البيع أو التنازل عن حقوق الأولوية في الاكتتاب، يعتبر ذلك تنازلاً منه عن حقه في الأولوية بالاكتتاب في أسهم زيادة رأس المال لصالح المكتتبين الآخرين بمقابل أو بغير مقابل، ويكون التنازل في كل أو بعض حقوق الأولوية المتعلقة بأسهم الطرح التي يحق لكل منهم الاكتتاب بها وذلك وفق القواعد والإجراءات المعمول بها لدى كل من بورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة ووفق ما جاء في هذه النشرة وخلال فترة الاكتتاب ووفقاً "لإجراءات الاكتتاب" الموضحة أدناه. يقوم الراغب بالاكتتاب بالدخول على الرابط المتعلق بالاكتتاب التالي طريق الرابط www.ipo.com.kw "موقع الاكتتاب" ويدخل الراغب بالاكتتاب الرقم المدني الخاص به بالنسبة للأفراد ورقم السجل التجاري بالنسبة للشركات، حيث سيقوم النظام بتحديد أحقية الراغب بالاكتتاب في الاكتتاب من عدمه. ويحق لكل مكتتب الاكتتاب في حقوق الأولوية بعدد من أسهم الطرح بالنسبة والتناسب بنسبة حصة مساهمته في رأس مال الشركة في يوم الاستحقاق، بعد أخذ أسهم الخزينة التي يحتفظ بها المصدر بعين الاعتبار.

يتيح موقع www.ipo.com.kw الاكتتاب في زيادة رأس المال خلال فترة الاكتتاب لممارسة حقوق الأولوية بحيث يتم السداد عن طريق خدمة K-NET وذلك على مدار 24 ساعة خلال 7 أيام في

الأسبوع طوال فترة الاكتتاب (على أن يقفل باب الاكتتاب في الساعة 13:00 ظهراً من اليوم الأخير للاكتتاب).

مبالغ الاكتتاب: تعني المبالغ المسددة من المستثمر بموجب طلب الاكتتاب ويشمل سعر الطرح للسهم الواحد.

سداد قيمة الاكتتاب: تسدد قيمة الاكتتاب بالكامل عن طريق خدمة K-NET أو عن طريق التحويل البنكي (كمبلغ صافي دون رسوم من قبل كل من البنك المحول والبنك المحول له) على حساب الاكتتاب.

الرسوم والعمولات البنكية: يتحمل المكتب الرسوم والعمولات البنكية المتعلقة بطريقة سداد قيمة الاكتتاب في الأسهم المكتتب فيها.

رسوم الاكتتاب: لن يتم فرض رسوم اكتتاب على الأسهم حيث تتحمل الشركة المصدرة كافة تكاليف الإصدار.

إجراءات الاكتتاب: لن يتم قبول مبالغ الاكتتاب نقداً. ويجب سداد مبالغ الاكتتاب بالكامل لدى وكيل المقاصة والإيداع. وذلك حسب طريقة الاكتتاب. عن طريق خدمة K-NET أو عن طريق التحويل البنكي (كمبلغ صافي دون رسوم من قبل كل من البنك المحول والبنك المحول له) على حساب الشركة المصدرة المخصص للاكتتاب (حساب غير منتج للفائدة) وفقاً للإجراءات الموضحة أدناه:

أولاً: الاكتتاب عن طريق موقع الاكتتاب للأفراد مبالغ اكتتاب اقل من 10,000 د.ك. يقوم المكتب بالتالي:

1. الدخول الى الموقع عن طريق الرابط <https://www.ipo.com.kw> أو تحميل تطبيق IPO Kuwait .
2. يقوم المكتب بتسجيل الرقم المدني. ومن ثم يقوم النظام بتحديد أحقية المكتب في الاكتتاب من عدمه (يتم التحقق خلال فترة ممارسة حق الأولوية فقط).
3. يقوم المكتب بتسجيل عدد الأسهم المرغوب الاكتتاب بها.
4. يتم تحويل المكتب إلى صفحة السداد عن طريق خدمة K-NET . حيث يقوم المكتب بالسداد من حسابه الخاص (ولا يجوز أن يقوم شخص آخر بالسداد نيابة عن المكتب إلا في الحالات المنصوص عليها قانوناً تراجع "المستندات المطلوبة عند تقديم طلب الاكتتاب" ويتحمل المكتب كافة التبعات القانونية في حالة مخالفة ذلك).
5. إذا نجحت عملية الدفع. فسيعرض النظام تأكيداً يتضمن تفاصيل الدفع للاكتتاب. وسيقوم النظام بإرسال رسالة بريد الكتروني تلقائياً مع إيصال بصيغة PDF إلى البريد الالكتروني ورسالة نصية على الهاتف المحمول لتأكيد إتمام عملية الاكتتاب بنجاح.
6. الاكتتاب يتم من خلال الموقع أو التطبيق الالكتروني فقط وبالتالي يجب على المساهم الاكتتاب لنفسه والدفع من حسابه الخاص أو التنازل أو بيع حق الأولوية إلا في الحالات المنصوص عليها قانوناً ويتحمل المكتب كافة التبعات القانونية في حالة مخالفة ذلك.

7. يسمح النظام للمساهم بتقديم طلبات اكتتاب متعددة في حال عدم اكتتابه بكامل حق الأولوية المستحقة له.

ثانياً: الاكتتاب من الأفراد الراغبين بالاكتتاب في عدد أسهم يتجاوز قيمته 10,000 د.ك أو المكتتبين من الشركات و المؤسسات، يقوم المكتتب بالتالي:

1. الدخول الي الموقع عن طريق الرابط <https://www.ipo.com.kw> لطباعة وثيقة بيانات الاكتتاب موضحا بها على سبيل المثال لا الحصر أسم المكتتب، الرقم المدني، وعدد الأسهم المرغوب الاكتتاب بها وقيمتها.

2. يتوجه المكتتب إلى البنك الخاص به وتقديم صورة من وثيقة بيانات الاكتتاب المطبوعة من الرابط أعلاه ويقوم بتحويل المبلغ المطلوب إلى الحساب المصرفي (غير المنتج للأرباح) المخصص لزيادة رأس المال (كمبلغ صافي دون خصم أي رسوم

3. من قبل كل من البنك المحول والبنك المحول له) والمذكور أدناه:

اسم البنك: بنك بوبيان

رقم الحساب: 0148599009

رقم IBAN: KW87BBYN00000000000000000148599009

سويفت: BBYNKWKW

المستفيد: شركة عقار للاستثمارات العقارية

المرجع / الوصف: رقم نموذج طلب الاكتتاب + رقم البطاقة المدنية للمكتتب (للمقيمين والمواطنين) / أو رقم جواز السفر (لغير المقيمين وغير المواطنين) / أو رقم السجل التجاري (للشركات) + بيانات الاتصال الخاصة بالمكتتب.

4. يقوم المكتتب بالحصول على قسيمة إيداع أصلية بالمبلغ المحول من البنك الخاص به و يقوم بتحميلها إلى الموقع الإلكتروني الخاص بالاكتتاب من خلال الرابط الذي يتم إرساله للمكتتب لاستكمال الإجراءات المتبقية.

5. إذا تم اعتماد عملية الاكتتاب، فسيتم إرسال تأكيد يتضمن تفاصيل الدفع للاكتتاب، وسيقوم النظام بإرسال رسالة بريد الكتروني تلقائياً مع إيصال بصيغة PDF إلى البريد الإلكتروني ورسالة نصية على الهاتف المحمول لتأكيد إتمام عملية الاكتتاب بنجاح.

6. إذا لم يتم اعتماد الاكتتاب، سوف يتم إرسال بريد الكتروني بسبب رفض الاكتتاب ويعيد المكتتب للمحاولة مره أخرى. يسمح النظام للمساهم بتقديم طلبات اكتتاب متعددة في حال عدم اكتتابه بكامل حق الأولوية المتاح له.

7. وفي حالة إخفاق أي من المكتتبين في تقديم طلب الاكتتاب مكتملاً بشكل كامل وسليم (مرفقا به كافة المستندات المساندة المطلوبة) من خلال الموقع الإلكتروني أو التطبيق بعد سداد مبلغ الاكتتاب المستحق خلال الفترة المسموحة للاكتتاب، فإن طلب الاكتتاب المقدم من ذلك المكتتب سيعتبر ملغياً وكأن لم يكن، علماً بأنه لا يتم قبول مبالغ الاكتتاب نقداً.

ثانياً: الاكتتاب عن طريق مدير المحافظة في حال كانت الأسهم لدى شركة تدير محافظ الغير:

1. يقوم المكتب بمراجعة مدير المحفظة للاستفسار عن آلية الاكتتاب.
2. يقوم مدير المحفظة باتباع الإجراءات المذكورة في البند ثانياً لإكمال الاكتتاب مع إرسال تفصيل الاكتتاب.

المستندات المطلوبة رفعها على الرابط الإلكتروني:

يتم تقديم طلب الاكتتاب مرفقاً بإثبات سداد مبالغ الاكتتاب وملحق برقم IBAN الخاص بالمكتب بالإضافة إلى الوثائق التالية، وذلك حسب الحالة:

1. المكتتبين من الأشخاص الطبيعيين:

- نموذج طلب الاكتتاب موقع من قبل المكتب.
- صورة من البطاقة المدنية للمكتب.
- صورة من جواز السفر للتحقق من توقيع المكتب.
- صورة من إشعار التحويل البنكي.
- صورة من رقم الآيبان.
- صورة من الوكالة القانونية الخاصة بالاكتتاب في الأسهم (للمكتبين بالوكالة).
- صورة من شهادة الوصاية أو الولاية (للقصر/للأيتام).
- أصل وصورة من شهادة حصر الورثة بالنسبة للورثة.

2. المكتتبين من الأشخاص الاعتباريين:

- نموذج طلب الإكتتاب موقع من قبل المكتب.
- صورة من إشعار التحويل البنكي.
- صورة من رقم الآيبان.
- صورة من شهادة السجل التجاري.
- صورة من شهادة المفوضين بالتوقيع أو مستخرج السجل التجاري، وفقاً للشكل القانوني للشركة.
- صورة من البطاقة المدنية للمفوض بالتوقيع.
- صورة اعتماد التوقيع للمفوض بالتوقيع صادرة عن الهيئة العامة للقوى العاملة أو مصدقة من غرفة التجارة والصناعة في الكويت.
- كتاب صادر عن المفوض بالتوقيع عن الشخص الاعتباري بالموافقة على الاكتتاب.

إقرارات المكتتبين: يتعهد المكتتبين من خلال تقديم نموذج طلب الاكتتاب بالتالي:

- الموافقة على الاكتتاب في أسهم الطرح بعدد الأسهم المحدد في نموذج طلب الاكتتاب، وأن نموذج طلب الاكتتاب نهائي لا يجوز الرجوع فيه.

- الإقرار بأنه اطلع على هذه النشرة وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
- الموافقة على النظام الأساسي وعقد تأسيس الجهة المصدرة وعلى كافة الشروط وأحكام الاكتتاب الواردة في هذه النشرة.
- الموافقة على حق الجهة المصدرة ووكيل المقاصة والإيداع في رفض أي نموذج طلب اكتتاب في أي من الحالات المحددة في هذه النشرة.
- القبول بأسهم الطرح المخصصة له (بعدد الأسهم التي طلبها كحد أقصى) ويقر بقبوله بكافة شروط وتعليمات الاكتتاب الواردة في نموذج طلب الاكتتاب وفي هذه النشرة.
- التعهد بأنه لن يقوم بإلغاء أو تعديل نموذج طلب الاكتتاب بعد تقديمه لوكيل المقاصة والإيداع.
- إقرار المكتتب من الأشخاص الاعتبارية - وعلى مسؤوليته التامة - بأنه قد تم استيفاء كافة الإجراءات والحصول على جميع الموافقات اللازمة بموجب عقد تأسيسه ونظامه الأساسي أو بموجب القانون لتمكينه من تقديم نموذج طلب الاكتتاب وتنفيذ التزاماته المقررة في نشرة الاكتتاب أو التنازل عن حق الأولوية في الاكتتاب وبما في ذلك موافقة مجلس الإدارة والجمعية العامة - بحسب الأحوال - بالنسبة للشركات المساهمة.

رفض طلبات الاكتتاب: تحتفظ كل من الجهة المصدرة ووكيل المقاصة والإيداع بالحق المطلق في رفض أي من طلبات الاكتتاب في أسهم الطرح، كلياً أو جزئياً، دون أن تترتب عليهما أي مسؤولية من أي نوع، وذلك في حال تبين أن الطلب مخالف لأحكام القوانين واللوائح والتعليمات ذات الصلة، أو لشروط وأحكام ونشرة الاكتتاب، أو في حال عدم الالتزام التام والدقيق بتعليمات الاكتتاب.

ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - الحالات التالية:

- عدم مطابقة المبلغ المسدد مع عدد الأسهم المطلوب الاكتتاب بها.
- عدم إرفاق المستند الدال على سداد كامل قيمة الأسهم المكتتب بها.
- عدم قيام المكتتب بسداد كامل قيمة الاكتتاب دفعة واحدة في الوقت المحدد، وفي حال تم السداد عن طريق التحويل البنكي، يلغى طلب الاكتتاب تلقائياً إذا لم يتم التحويل خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة (3) أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب، على أن يتم إيداع كافة مبالغ الاكتتاب في الحساب المخصص مجد أقصى قبل قفل باب الاكتتاب.
- وجود بيانات غير دقيقة، أو غير مكتملة أو غير واضحة أو غير مقروءة أو تتضمن معلومات غير صحيحة.
- تكرار طلب الاكتتاب ذاته.
- عدم استيفاء الشروط أو المتطلبات المنصوص عليها في نشرة الاكتتاب أو نموذج طلب الاكتتاب.

وفي حال وجود أي اختلاف بين بيانات المكتب الواردة في طلب الاكتتاب والبيانات المسجلة لدى الهيئة العامة للمعلومات المدنية، يحق للجهة المصدرة أو وكيل المقاصة والإيداع استبعاد الطلب من عملية التخصيص دون أدنى مسؤولية عليهما، ما لم يتم إرفاق المستندات التي تبرر أسباب الاختلاف.

كما لن تقبل أي طلبات اكتتاب يتم تقديمها بأي وسيلة تهدف إلى إخفاء عمليات اكتتاب صورية أو وهمية أو تتم بطرق غير مشروعة، ودون أن تتحمل الجهة المصدرة أو وكيل المقاصة والإيداع أي مسؤولية نتيجة ذلك.

ولا يحق لأي مكتب تم رفض طلبه أو استبعاده أو إلغاؤه المطالبة بأي تعويض أو تعويضات من أي نوع تجاه الجهة المصدرة أو وكيل المقاصة والإيداع لأي سبب كان.

أحكام الطرح: يقتصر الطرح في الاكتتاب في أسهم الطرح على المكتتبين. وتحتفظ الشركة المصدرة ووكيل المقاصة والإيداع بحقوقهما في رفض أي طلب اكتتاب - كلياً أو جزئياً في حال عدم استيفاء الطلب لأي حكم من أحكام الطرح. لن يتم قبول أي تعديلات أو سحب لطلب الاكتتاب بعد تقديم الطلب. عند التقديم وقبول الطلب من الجهة المصدرة ووكيل المقاصة والإيداع، يكون طلب الاكتتاب بمثابة اتفاق ملزم قانوناً بين المكتتبين والجهة المصدرة.

مصاريف الطرح: تتحمل الشركة المصدرة كامل أتعاب مصاريف الطرح والتي تشمل أتعاب المستشارين والرقابة هيئة أسواق المال ووكالة المقاصة، ومصاريف الطباعة والمواد التسويقية ان وجدت وغير ذلك من تكاليف ومصروفات ذات صلة.

القيمة التقديرية لمصروفات الطرح: هي 60,000 د.ك (ستون ألف دينار كويتي فقط لا غير)، التي تشمل أتعاب مستشار الاستثمار ورسوم هيئة أسواق المال ووكالة المقاصة والمطبوعات اللازمة والإعلانات القانونية.

نتائج عدم اكتتاب المساهمين المستحقين: سوف ينتج عن عدم قيام مساهمي الشركة المصدرة بالاكتتاب في الأسهم التي يحق لهم الاكتتاب فيها في أسهم زيادة رأس مال الشركة المصدرة انخفاض النسبة المئوية لحصة مساهمتهم في الشركة المصدرة بالإضافة إلى انخفاض القيمة السوقية للأسهم المصدرة المملوكة لهم حالياً.

الاكتتاب في فائض أسهم الطرح: يحق للمكتتبين المستحقين الاكتتاب في فائض أسهم الاكتتاب بالإضافة إلى أسهم حق الأولوية. كما يكون سعر الاكتتاب في أسهم الاكتتاب الإضافي "أسهم الاكتتاب الإضافية" 100 فلس كويتي عن كل سهم طرح إضافي. وفي حالة عدم قيام المكتتب المستحق بالاكتتاب أو بيع أو التنازل عن حقوق الأولوية في الاكتتاب، يعتبر ذلك تنازلاً منه عن حقه في الأولوية بالاكتتاب في أسهم زيادة رأس المال لصالح المكتتبين الذين يرغبون بالاكتتاب في عدد من الأسهم يفوق النسبة المخصصة لكل منهم. ووفق ما جاء في هذه النشرة، سيتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، أولاً إلى المساهمين المستحقين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الطرح يفوق العدد المخصص لهم وذلك وفق القواعد المعمول بها في هذا الشأن، ثم لمساهمين آخرين وأخيراً لمساهمين جدد.

عدم تغطية الاكتتاب: في حال لم يتم استكمال زيادة رأس المال بالكامل خلال فترة الاكتتاب، يجوز لمجلس إدارة الشركة المصدرة أن يقرر تمديد فترة الاكتتاب لفترة أو فترات أخرى ماثلة أو أقل بحيث لا تزيد مدة الاكتتاب الأصلية وتمديداتها في مجموعها عن ثلاثة أشهر، شرط الحصول على موافقة هيئة أسواق المال. وفي حال عدم استنفاد كامل أسهم الطرح في نهاية فترة الاكتتاب الجديدة، يجوز لمجلس إدارة الشركة إما:

1. التراجع عن الطرح.

أو

2. إعلان الاكتفاء بمقدار الطرح المكتتب فيه عند نهاية فترة الاكتتاب. ولا يجوز للمكتتبين الرجوع عن أسهم الطرح المكتتب بها إلا وفقاً للقانون، كما يحق لمجلس الإدارة بعد انقضاء فترة الاكتتاب الأصلية أو الممددة فتح باب الاكتتاب العام في فائض الأسهم غير المكتتب فيها لغير المساهمين الحاليين.

وفي الحالتين يتعين على مجلس إدارة الشركة المصدرة تخفيض رأس المال، ويتم القيد والتأشير في السجل بالتخفيض لدى الجهات المعنية، بناء على قرار مجلس إدارة الشركة المصدرة.

تخصيص أسهم الطرح: يتم تخصيص أسهم الطرح بين المساهمين المستحقين ومن آلت إليهم حقوق الأولوية الذين تقدموا للاكتتاب بعدد من أسهم الطرح بالنسبة والتناسب كل بنسبة حصة مساهمته في الأسهم المصدرة في يوم الاستحقاق. وسوف يتم تخصيص فائض الأسهم المكتتب بها، فيما يجاوز حق الأولوية والتي قد تنتج عن عدم قيام بعض المساهمين بممارسة حق الأولوية.

أولاً للمساهمين المستحقين الذين يرغبون بالاكتتاب في عدد من الأسهم يفوق النسبة المخصصة لكل منهم وبالنسبة والتناسب فيما بينهم، **وإلا** تم تخصيصها لمساهمين آخرين وبعدها لمساهمين جدد وذلك وفق القواعد المعمول بها في هذا الشأن. وسوف يتم تقريب عدد الأسهم التي يتم تخصيصها إلى أقرب عدد صحيح ويكون لمجلس إدارة الشركة المصدرة الحق المطلق للتصرف في كسور الأسهم، إن وجدت، دون إمكانية إصدار كسور الأسهم.

رد مبالغ الاكتتابات المرفوضة وفائض مبالغ الاكتتاب: سيتم سداد قيمة الاكتتاب عن الطلبات المرفوضة قبل قفل باب الاكتتاب كحد أقصى، وفي حالة وجود فائض في المبالغ التي قام المكتتبين بتحويلها إلى حساب الاكتتاب عن الأسهم التي تم تخصيصها لهم، فسيتم رد تلك المبالغ بدون أي فوائد في التاريخ المحدد من الشركة المصدرة وخلال مدة لا تزيد عن خمسة أيام عمل من تاريخ تخصيص الأسهم. أما في حالة إلغاء الطرح كلياً أو جزئياً، سوف يتم إيداع مبالغ الاكتتاب في حساب مصرفي (غير منتج للفائدة) حتى تاريخ إعادة المبالغ إلى المكتتبين. وذلك بعد موافقة وزارة التجارة والصناعة تخفيض رأس المال بقيمة الأسهم الغير مكتتب فيها. وفي حال تأخر الشركة لأي سبب عن رد تلك المبالغ لا يحق للمكتتبين أو المساهمين الرجوع أو المطالبة بأي تعويض تجاه الشركة المصدرة أو مستشار الاستثمار أو وكيل المقاصة والإيداع.

كسور الأسهم: لا يجوز الاكتتاب بكسور الأسهم، ويتم تقريب عدد أسهم الاكتتاب التي يستحقها المكتتب المستحق إلى أقرب عدد صحيح. وينفرد مجلس إدارة الشركة المصدرة وحده

بحق التصرف في كسور الأسهم. كما يكون له تسجيل كسور الأسهم بسجل المساهمين كأسهم خزينة مع مراعاة الحد الأعلى المسموح للملكية الشركة لأسهمها.
الجدول الزمني المتوقع:

التاريخ	الحادث
2026-10-21	تاريخ تداول السهم دون استحقاق
2026-10-27	تاريخ بداية فترة الاكتتاب
2026-10-27	تاريخ بداية تداول حقوق الاولوية
2026-11-03	تاريخ نهاية تداول حقوق الاولوية
2026-11-10	تاريخ نهاية فترة الاكتتاب

تخصيص أسهم الطرح: خلال 7 أيام عمل من تاريخ نهاية فترة الاكتتاب
 رد مبالغ الاكتتاب الى المكتتبين خلال 5 أيام عمل من تاريخ تخصيص أسهم الطرح
 تداول أسهم الطرح في بورصة الكويت خلال 5 أيام عمل من تاريخ تخصيص أسهم الطرح
 تداول أسهم الطرح في بورصة الكويت: بعد انتهاء فترة الاكتتاب والتخصيص النهائي للأسهم واستكمال كافة الإجراءات التنظيمية اللازمة لإصدار الأسهم وقيدها لدى الجهات الرقابية ولدى الشركة الكويتية للمقاصة. سيتم تداول أسهم الطرح في بورصة الكويت دون قيد بذات المرتبة التي تتمتع بها جميع أسهم الشركة المصدرة ودون تمييز فيما بينهم.
 قابلية تحويل الأسهم: لا يوجد التزام أو قيد بتحويل أسهم الشركة إلى شكل آخر من الأوراق المالية.

كامل رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بالكامل والمتوفر قبل الطرح كالاتي:

رأس المال المصرح به	رأس المال المصدر	رأس المال المدفوع
23,425,000 دينار كويتي	23,425,000 دينار كويتي	23,425,000 دينار كويتي

كامل رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بالكامل والمتوفر بعد الطرح كالاتي:

رأس المال المصرح به	رأس المال المصدر	رأس المال المدفوع
25,767,500 دينار كويتي	25,767,500 دينار كويتي	25,767,500 دينار كويتي

استخدامات عوائد الطرح: سوف تبلغ إجمالي العوائد المحققة من الطرح قيمة إجمالية وقدرها 2,342,500 د.ك (إثنان مليون وثلاثمائة وإثنان وأربعون ألف وخمسمائة دينار كويتي). وسوف يتم استخدامها من قبل الشركة المصدرة بهدف دعم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية وفقاً للمتطلبات التشغيلية والمالية وكذلك دعم الملاءة المالية للشركة وتحسين رأس المال العامل لتحقيق نمو في عوائد الشركة وتطبيق خططها وأهدافها المستقبلية.

التوزيعات: يحق للمساهمين المسجلين في سجل مساهمي الشركة في أي تاريخ عن توزيعات أرباح، استلام المبالغ المستحقة على الأسهم سواء كانت توزيعات نقدية أو أسهم منحة بعد عملية الطرح مع التحفظ أنه لا يمكن تقديم تأكيد توزيع اية أرباح أو توزيعات مستقبلية.

حقوق التصويت: أسهم رأس مال الشركة المصدرة من فئة واحدة ويمنح كل سهم حامله حقاً متساوياً في الحضور والمشاركة في المناقشات والتصويت في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين لا يتمتع أي من المساهمين بحقوق امتياز في التصويت.

حالة الأسهم ومساواتها بإصدارات جديدة: جميع أسهم الشركة حالياً متساوية في الحقوق من كافة الجوانب، بما في ذلك توزيعات الأرباح وحقوق التصويت، عائدات تصفية أصول الشركة بعد سداد مديونياتها، وكذلك اية حقوق أخرى منصوص عليها في قانون الشركات.

حقوق أسهم الطرح في الاكتتاب في الأسهم الجديدة: بعد إتمام عملية التخصيص أسهم الطرح، يحق للمساهمين المسجلين في سجل مساهمي الشركة في أي تاريخ ممارسة حق الاكتتاب في اية إصدارات أو طروحات مستقبلية.

معلومات عن الشركة وأنشطتها

اسم الشركة	شركة عقار للاستثمارات العقارية
رقم السجل التجاري	69418
الشكل القانوني	شركة مساهمة كويتية عامة
تاريخ التأسيس	09 - أكتوبر - 1997
تاريخ الإدراج	11 - أبريل - 2004
المركز الرئيسي	دولة الكويت - القبلة - قطعة 13 - برج القبلة سكوير - الدور 30
العنوان البريدي	صندوق بريد 20017 الصفاة 13061 الكويت
الموقع والبريد الإلكتروني	www.aqar.com.kw
هاتف الشركة	22213967
رأس المال المصرح به	23,425,000 دينار كويتي
رأس المال المصدر	23,425,000 دينار كويتي
رأس المال المدفوع	23,425,000 دينار كويتي
عدد الأسهم المصدرة	23,425,000 سهم
القيمة الإسمية للسهم	100 فلس
نوع الأسهم	عادية
الأسهم غير نقدية	لا يوجد
أسهم الخزينة	لا يوجد
أغراض الشركة	1. شراء وبيع العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل أو خارج الكويت 2. إنشاء وتشغيل والمتاجرة واستئجار واستثمار الفنادق والنوادي والموتيلات والمنتجعات السياحية والصحية. 3. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة في الكويت أو خارجها. 4. تنظيم المعارض العقارية. القيام بالدراسات والاستشارات والقيام بأعمال الصيانة للمباني بكافة أنواعها التي تحافظ على المباني وسلامتها بما يخص أغراض الشركة أو للغير . 5. إنشاء وإدارة الصناديق العقارية. 6. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات متخصصة.
المستشار القانوني للشركة	شركة جي أل أيه أند كومباني للمحاماة والاستشارات القانونية
مراقب حسابات الشركة	BDO مكتب النصف وشركاه محاسبون قانونيون
مستشار الإستثمار	شركة المسار للإجارة والاستثمار

أسهم الشركة وتوزيعاتها وكبار المساهمين

رأس المال المصدر والمدفوع

الإصدارات والطروحات من قبل الشركة المصدرة:

لا يوجد إصدارات أو طروحات الأوراق المالية من قبل الشركة المصدرة خلال الخمس سنوات السابقة.

الحصص العينية (غير النقدية):

لم تصدر الشركة أسهما في رأس مالها مقابل حصص عينية مسبقاً.

الأوراق المالية الأخرى والسندات والصكوك:

لم يسبق للشركة إصدار سندات أو صكوك أو أوراق مالية أخرى بخلاف الأسهم.

نوع السهم:

جميع أسهم الشركة عادية وإسمية.

الحقوق الناتجة عن ملكية السهم:

كل سهم يخول صاحبه الحق في الحضور والمشاركة في كل المناقشات والتصويت في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين بعدد الأسهم التي يملكها وبحقوق متساوية في توزيعات الأرباح وأسهم المنحة وعائدات التصفية بلا تمييز. ويترتب حتماً على ملكية الأسهم قبول عقد التأسيس وأحكام النظام الأساسي للشركة وقرارات جمعيتها العامة.

بيان الأرباح التي وزعتها الشركة خلال خمس سنوات مالية:

وقد أقرت الجمعيات العمومية المتعاقبة عن تلك السنوات عدم توزيع أي أرباح نظراً لاعتبارات تتعلق بالأداء المالي ونائج الأعمال، وذلك على النحو التالي:

- الجمعية العمومية لعام 2021 أقرت عدم توزيع أرباح.
- الجمعية العمومية لعام 2022 أقرت عدم توزيع أرباح.
- الجمعية العمومية لعام 2023 أقرت عدم توزيع أرباح.
- الجمعية العمومية لعام 2024 أقرت عدم توزيع أرباح.
- الجمعية العمومية لعام 2025 أقرت عدم توزيع أرباح.

حالة الأسهم ومساواتها بإصدارات جديدة:

جميع أسهم الشركة حالياً أسهم عادية إسمية ونقدية متساوية القيمة وفي الحقوق والواجبات. في حالة إصدار أسهم جديدة يكون للمساهم الأولوية في الاكتتاب بحصة من الأسهم الجديدة متناسبة مع عدد أسهمه وتمنح لممارسة حق الأولوية مدة 7 أيام على الأقل من تاريخ نشر دعوة

المساهمين مقدماً عن حقهم في الأولوية أو تقييد هذا الحق بأي قيد طبقاً لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته.

وصفا موجزا للتعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة:

تتمثل الأطراف ذات الصلة في شركات زميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير جوهري. يتم اعتماد سياسات تسعير وشروط هذه. المعاملات من قبل إدارة الشركة.

فيما يلي بيان بأهم التعاملات والأرصدة التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة ولا تتوقع المجموعة أن تكون هناك تعاملات ذات أثر جوهري مع أطراف ذات الصلة في المستقبل فيما عدا ما هو معتاد:

البيان	المبلغ (د.ك)
مستحق من أطراف ذات صلة (شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات)	133,258
دائنو مراجعة — شركة المنار للتمويل والإجارة	850,000

* وفقاً للبيانات المالية للشركة كما في 2025-12-31

مكافآت مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا:

المبالغ المدرجة ضمن بيان المركز المالي المجموع	المبلغ (د.ك)
رواتب ومزايا قصيرة الأجل	10,875

* وفقاً للبيانات المالية للشركة كما في 2025-03-31

* علماً بأنه من المتوقع خلال السنة المالية المنتهية في 2026-12-31، أن يتم اعتماد نفس قيمة المزايا المالية المخصصة لأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية المنتهية في 2025.

ملكية السهم وكبار المساهمين:

الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن للشخص أن يمتلكها:

لا توجد قيود على ملكية الأسهم أو حد أدنى الذي يمكن للمساهمين تملكه.

كبار المساهمين:

اسم المساهم	نسبة الملكية
مجموعة حمد عبدالله محمد الربيعية (شركة نور الصالحية العقارية)	48.07%
احمد حمد احمد الحمد	9.73%
يوسف زين يوسف الزين	8.54%

بيانات المساهمين وملكياتهم قابلة للتغيير.

ملكية أعضاء مجلس الإدارة في رأس مال الشركة المصدرة:

أعضاء مجلس الإدارة		
الاسم	المنصب	رصيد الأوراق المالية
ضاري عبد العزيز النصار	رئيس مجلس الإدارة	1,000
عبد اللطيف سليمان الإبراهيم	نائب رئيس مجلس الإدارة	1,500
محمد جعفر الحيدري	عضو مجلس الإدارة	10,000
ناصر صالح إبراهيم العبيداني	عضو مجلس الإدارة	-
نوره خالد عبد العزيز الشايع	عضو مجلس الإدارة	1,000

بيانات الملكيات قابلة للتغيير.

تأسيس الشركة وتطورها

تأسست شركة عقار للاستثمارات العقارية (ش.م.ك.ع) بتاريخ 9 أكتوبر 1997، وهي شركة كويتية رائدة متخصصة في الاستثمار والتطوير العقاري وإدارة الأصول العقارية داخل دولة الكويت وخارجها. وقد أدرجت أسهم الشركة في بورصة الكويت عام 2005 ولا تزال مدرجة حتى تاريخ اعداد هذه النشرة. ومنذ تأسيسها استطاعت بناء سجل حافل من الإنجازات والخبرات في القطاع العقاري من خلال تبني استراتيجيات استثمارية مدروسة تستهدف تحقيق النمو المستدام وتعظيم القيمة للمساهمين.

وقد نجحت "عقار" في ترسيخ مكانتها كإحدى الشركات الفعالة في القطاع العقاري من خلال تنويع استثماراتها وتطوير مشاريع عقارية متميزة وإدارة محفظة متنوعة من الأصول العقارية المدرة للدخل، بالإضافة إلى بناء شراكات استراتيجية طويلة الأمد مع مختلف الأطراف ذات العلاقة. وتسعى "عقار للاستثمارات العقارية" إلى تعزيز حضورها في الأسواق المحلية والإقليمية من خلال استغلال الفرص الاستثمارية الواعدة وتطوير مشاريع عقارية ذات قيمة مضافة، مستندة إلى خبرتها المتراكمة ورؤيتها الاستثمارية طويلة الأجل، بما يحقق أفضل العوائد لمساهميها ويضمن استدامة نمو أعمالها في مختلف الظروف الاقتصادية.

أهدافنا واستراتيجيتنا:

تسعى الشركة إلى تعظيم قيمة استثماراتها وتحقيق أفضل العوائد لمساهميها من خلال تطوير وإدارة واستثمار الأصول العقارية بكفاءة وفعالية، مع الالتزام بأعلى معايير الحوكمة والشفافية والاستدامة. كما تركز الشركة على تنويع استثماراتها العقارية وتطوير مشاريع ذات جدوى اقتصادية مرتفعة، والاستفادة من الفرص الاستثمارية المتاحة في الأسواق المستهدفة، بما يساهم في تعزيز مركزها التنافسي وتحقيق نمو مستدام طويل الأجل.

رؤيتنا ومهمتنا:

رؤيتنا هي أن نكون من الشركات الرائدة في قطاع الاستثمار والتطوير العقاري في دولة الكويت والمنطقة، وأن نواصل تحقيق النمو المستدام من خلال تقديم حلول واستثمارات عقارية مبتكرة تلبي تطلعات المستثمرين والعملاء. ونسعى إلى توفير فرص استثمارية عقارية ذات قيمة مضافة تحقق عوائد مستقرة ومستدامة، من خلال توظيف خبراتنا المتخصصة وفهمنا العميق للأسواق العقارية، مع الالتزام بأعلى مستويات الجودة والاحترافية في جميع أعمالنا.

إن جهودنا المستمرة وشفافيتنا في إدارة أعمالنا تمثل أساس شراكة استراتيجية قائمة على الثقة والالتزام والمصداقية مع مساهميننا وعملائنا وشركائنا. وامتلك كافة المقومات اللازمة لتحقيق النجاح، بدءاً من الكفاءات المهنية والخبرات المتخصصة، مروراً بالأنظمة التشغيلية والإدارية المتطورة، وانتهاءً ببيئة عمل عصرية تدعم الابتكار والتطوير المستمر. وتعتمد منهجيتنا الإدارية على الالتزام الكامل بتلبية تطلعات أصحاب المصالح من مساهمين ومستثمرين وعملاء ومجتمع، بما يساهم في تعزيز قيمة الشركة واستدامة نجاحها على المدى الطويل

التزاماتنا:

تلتزم الشركة بتحقيق التنمية المستدامة وتعزيز أدائها المالي والتشغيلي، من خلال الاستثمار المسؤول والإدارة الرشيدة للموارد والأصول، مع المحافظة على مصالح المساهمين وأصحاب المصالح كافة. كما تعمل إدارة الشركة بشكل مستمر على تطوير أعمالها وتحسين كفاءتها التشغيلية والاستثمارية بما يدعم تحقيق أهدافها الاستراتيجية ورؤيتها المستقبلية.

فلسفتنا وقيمنا:

تقوم فلسفتنا الاستثمارية على اختيار الفرص العقارية التي تتمتع بأسس اقتصادية قوية وآفاق نمو واعدة، بما ينسجم مع أهداف الشركة واستراتيجيتها طويلة الأجل. وتؤمن الشركة بأهمية بناء علاقات مستدامة مع عملائها وشركائها ومساهميها، من خلال الالتزام بالجودة والشفافية والنزاهة والاحترافية في جميع تعاملاتها، والعمل على تطوير منتجات وخدمات عقارية تواكب تطورات السوق وتلبي احتياجات العملاء والمستثمرين. كما تستفيد الشركة من خبراتها المتراكمة وشبكة علاقاتها الواسعة في دراسة الأسواق والتعرف على الفرص الاستثمارية النوعية التي تدعم أهدافها الاستراتيجية وتحقيق قيمة مضافة لأعمالها.

مسئوليتنا الاجتماعية:

تؤمن الشركة بأهمية دورها تجاه المجتمع، وتحرص على المساهمة في دعم المبادرات الاجتماعية والتعليمية والثقافية والإنسانية التي تساهم في تحقيق التنمية المستدامة وتحسين جودة الحياة. كما تلتزم الشركة بممارسة أعمالها وفق أعلى المعايير المهنية والأخلاقية، بما يعكس مسؤوليتها تجاه المجتمع والاقتصاد والبيئة.

الأنشطة الرئيسية:

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في الاستثمار والتطوير العقاري بكافة أشكاله، سواء داخل دولة الكويت أو خارجها، من خلال تملك وشراء وبيع وإدارة واستثمار العقارات والأراضي والمشروعات العقارية المختلفة. كما تشمل أنشطة الشركة تأسيس الشركات العقارية والمشاركة فيها، وإدارة الأصول العقارية والمحافظ الاستثمارية المرتبطة بالقطاع العقاري، إلى جانب استثمار أموال الشركة في الأدوات الاستثمارية المختلفة وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها.

فيما يلي أهم الأنشطة الرئيسية التي تقوم عليها الشركة:

- الاستثمار في العقارات والأراضي وتملكها وبيعها وإدارتها.
 - تطوير وإنشاء وتشغيل المشروعات العقارية بمختلف أنواعها.
 - إدارة وتأجير الأصول العقارية والوحدات السكنية والتجارية.
 - تأسيس الشركات العقارية والمساهمة فيها وإدارتها.
 - تقديم الدراسات والاستشارات المرتبطة بالمشروعات والاستثمارات العقارية.
- من وجهة نظر الشركة لا توجد أية عوامل استثنائية قد تؤثر على نشاط الشركة وعملياتها المعتادة، بخلاف عوامل "المخاطر" المشار إليها في هذه النشرة.

إدارة المخاطرة والحوكمة

وضعت شركة عقار للاستثمارات العقارية إطاراً متكاملاً لحوكمة الشركات وفقاً لمتطلبات الجهات التنظيمية والرقابية وأفضل الممارسات المهنية، والذي يعتمد على مجموعة من المبادئ الأساسية تشمل:

- حماية حقوق المساهمين وتعزيز التواصل معهم.
- التعاون الفعال بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- تطبيق نظم رقابية وإدارية فعالة لإدارة المخاطر.
- تعزيز الشفافية والإفصاح وحماية حقوق أصحاب المصالح.

مسؤوليات مجلس الإدارة

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية العامة للشركة على النحو التالي:

1. الاستراتيجية - اعتماد ومتابعة تنفيذ الخطط والاستراتيجيات والسياسات العامة للشركة.
3. قيمة المساهمين - لعمل على تحقيق قيمة مستدامة للمساهمين وتعزيز العوائد طويلة الأجل.
4. إدارة المخاطر - اعتماد سياسات إدارة المخاطر والإشراف على تطبيقها بشكل فعال.
5. حوكمة الشركات - ضمان الالتزام بأفضل ممارسات الحوكمة والرقابة الداخلية والإفصاح والشفافية.

القيمة المؤسسية

قواعد السلوك المهني وأخلاقيات العمل

يتحمل مجلس الإدارة مسؤولية إرساء معايير السلوك المهني وأخلاقيات العمل وتحديد رسالة الشركة وقيمها ومبادئها الأساسية، والعمل على ترسيخ ثقافة الالتزام والنزاهة والمسؤولية في جميع مستويات العمل.

تعارض المصالح

تهدف سياسة تعارض المصالح إلى توعية أعضاء مجلس الإدارة والموظفين بالحالات التي قد تنشأ عنها تعارضات في المصالح، ووضع الضوابط والإجراءات الكفيلة بإدارتها بما يحقق مصلحة الشركة ويحافظ على حقوق مساهميها وأصحاب المصالح.

التعامل مع الأطراف ذات العلاقة

تهدف سياسة التعامل مع الأطراف ذات العلاقة إلى ضمان تنفيذ جميع المعاملات المرتبطة بالأطراف ذات العلاقة وفق أعلى مستويات الشفافية والعدالة والحوكمة، بما يضمن حماية مصالح الشركة ومساهميها.

الخصوصية

تلتزم الشركة بالمحافظة على سرية المعلومات والبيانات الخاصة بعملائها ومستثمريها ومساهميها وشركائها، وعدم الإفصاح عنها إلا وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها وبما يحقق أعلى معايير حماية البيانات والخصوصية.

الشكل القانوني للشركة وإدارتها

تم تأسيس الشركة في 1997 في دولة الكويت. تم ادراج الشركة في بورصة الكويت للأوراق المالية بتاريخ 11 أكتوبر 2004. وتخضع الشركة لأنظمة ولوائح وزارة التجارة والصناعة بدولة الكويت. كما تخضع لرقابة هيئة أسواق المال بدولة الكويت طبقاً لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار هيئة أسواق المال رقم (72) لسنة 2015، وتعديلاتهما.

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من خمسة أعضاء وتكون مدة العضوية ثلاث سنوات قابلة للتجديد. وإذا تعذر انتخاب مجلس إدارة جديد في الميعاد المحدد لذلك استمر المجلس القائم في إدارة أعمال الشركة لحين زوال الأسباب وانتخاب مجلس جديد. ويجوز لكل مساهم سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً تعيين ممثلين له في مجلس الإدارة بنسبة ما يملكه من أسهم فيها. ينتخب مجلس الإدارة - بالاقتراع السري - رئيساً للمجلس ونائب للرئيس لمدة ثلاث سنوات على ألا يزيد على مدة عضويتيها بمجلس الإدارة. ورئيس المجلس هو الذي يمثل مجلس الإدارة لدى القضاء وأمام الغير وعليه تنفيذ القرارات التي يصدرها المجلس ويقوم نائب الرئيس بمهام الرئيس عند غيابه، أو قيام مانع لديه من ممارسة اختصاصاته.

لمجلس الإدارة أوسع السلطات للإدارة الشركة والقيام بجميع الأعمال التي تقتضيها إدارة الشركة وفقاً لأغراضها ولا يحد من هذه السلطة إلا ما نص عليه القانون أو النظام الأساسي أو قرارات الجمعية العامة للمساهمين.

يجتمع مجلس الإدارة ست مرات على الأقل خلال السنة المالية الواحدة ولا يكون الاجتماع صحيحاً إلا إذا حضر نصف عدد الأعضاء على الأقل. ويجوز الاتفاق على نسبة أو عدد أكبر والاجتماع باستخدام وسائل الاتصال الحديثة. ويجوز اتخاذ قرارات بالتمرير بموافقة جميع أعضاء المجلس.

وفيما يلي أسماء أعضاء مجلس الإدارة للشركة والجهة التي يمثلها:

أعضاء مجلس الإدارة		
الاسم	المنصب	الجهة التي يمثلها
ضاري عبد العزيز النصار	رئيس مجلس الإدارة	منتخب
عبد اللطيف سليمان الإبراهيم	نائب رئيس مجلس الإدارة	منتخب
محمد جعفر الحيدري	عضو مجلس الإدارة	منتخب
ناصر صالح إبراهيم العبيداني	عضو مجلس الإدارة	منتخب
نوره خالد عبد العزيز الشايع	عضو مجلس الإدارة	منتخب

وفيما يلي السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة:

ضاري عبد العزيز النصار

رئيس مجلس لإدارة

السيد ضاري عبدالعزيز النصار يشغل حالياً منصب رئيس مجلس إدارة شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك.ع. ويتمتع بخبرة مهنية تتجاوز ستة عشر عاماً في مجالات التمويل، والتدقيق، والاستثمار، والأنشطة العقارية في دولة الكويت كما انه يشغل منصب الرئيس التنفيذي لشركة المنار للتمويل والإجارة

خلال مسيرته المهنية، تولى العديد من المسؤوليات القيادية والتنفيذية، وأسهم في وضع وتنفيذ الخطط الاستراتيجية والتشغيلية التي عززت من كفاءة الأداء المؤسسي وحققت أهداف النمو والاستدامة. كما يمتلك خبرة متميزة في الإدارة التنفيذية، وإدارة فرق العمل، وتطوير بيئات العمل بما يدعم تحقيق الأهداف الاستراتيجية للمؤسسات

ويعرف السيد ضاري عبدالعزيز النصار بنهجه القيادي المرتكز على مبادئ الحوكمة الرشيدة، والتخطيط الاستراتيجي، وتحسين الكفاءة التشغيلية، فضلاً عن دوره الفاعل في تطوير الهياكل التنظيمية وتعزيز الأداء المالي والتشغيلي للجهات التي تولّى قيادتها، بما يساهم في تحقيق قيمة مستدامة للمساهمين وأصحاب المصالح.

عبد اللطيف سليمان الإبراهيم

نائب رئيس مجلس الإدارة

يمتلك السيد عبداللطيف سليمان الإبراهيم خبرة مهنية تزيد على عشرين عاماً في قطاعات الاستثمار والعقار والخدمات المالية، وهو حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة توليدو بالولايات المتحدة الأمريكية. وقد شغل خلال مسيرته المهنية العديد من المناصب القيادية في مؤسسات مالية واستثمارية مرموقة، من بينها بيت التمويل الكويتي والشركة التجارية العقارية وشركة الصفاة للاستثمار، كما وأنه يشغل حالياً عضوية مجلس الإدارة بشركة المنار للتمويل والإجارة ما أكسبه معرفة واسعة بالأسواق المالية والقطاع العقاري في دولة الكويت. ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة عقار للاستثمارات العقارية، إضافة إلى عضويته في مجلس إدارة شركة نور للاستثمار المالي و شركة المنار للتمويل والإجارة.

وقد لعب السيد الإبراهيم دوراً محورياً في إدارة وتنفيذ العديد من المشاريع الاستثمارية والعقارية، وساهم في تطوير استراتيجيات الأعمال وتعزيز النمو المؤسسي ورفع كفاءة الأداء. كما يتمتع بخبرة متميزة في إدارة المحافظ الاستثمارية وإعادة هيكلة الأعمال وتطوير فرص الاستثمار، الأمر الذي مكنه من تحقيق نتائج إيجابية ومستدامة في المؤسسات التي عمل بها. ويتميز برؤية استراتيجية شاملة تجمع بين الخبرة التشغيلية والفهم العميق للأسواق، ما يجعله من القيادات البارزة في القطاع الاستثماري والعقاري الكويتي.

ناصر صالح العبيلاني

عضو مجلس الادارة

يتمتع السيد ناصر صالح العبيلاني بخبرة مهنية تزيد على عشر سنوات في مجال الاستثمار والأسواق المالية، وهو حاصل على درجة البكالوريوس في التمويل من جامعة تامبا بالولايات المتحدة الأمريكية. ويشغل حالياً منصب نائب مدير في قطاع الأسهم والدخل الثابت بشركة كامكو للاستثمار، حيث يساهم في إدارة الاستثمارات ومتابعة الأسواق المالية وتقييم الفرص الاستثمارية المختلفة. كما سبق له العمل في الشركة الكويتية للاستثمار وبيت الاستثمار العالمي، ما أتاح له اكتساب خبرات متنوعة في مجالات إدارة الأصول والاستثمارات المالية.

وخلال مسيرته المهنية، شارك في تحليل الأسواق وإعداد الدراسات والتوصيات الاستثمارية وإدارة المحافظ المالية، مع التركيز على تحقيق العوائد المستدامة وإدارة المخاطر بكفاءة. ويتمتع بمعرفة متخصصة في أدوات الاستثمار وأسواق رأس المال والأوراق المالية، إضافة إلى قدرته على اتخاذ القرارات الاستثمارية المبنية على التحليل المالي الدقيق والقراءة المتعمقة للمتغيرات الاقتصادية. ويعرف بكفاءته المهنية والتزامه بأفضل الممارسات الاستثمارية التي تساهم في تحقيق النمو والحفاظ على مصالح المستثمرين والمساهمين.

محمد جعفر الحيدري

عضو مجلس الادارة

يعد السيد محمد جعفر الحيدري من الخبرات الوطنية المتميزة في القطاع العقاري، إذ يمتلك خبرة عملية تتجاوز ثلاثين عاماً في مجالات الاستثمار والتقييم العقاري. ويحمل دبلوماً في صيانة محركات الطائرات، إلا أن مسيرته المهنية اتجهت نحو القطاع العقاري والاستثماري الذي حقق فيه إنجازات متعددة على مدار عقود من العمل والخبرة. وقد عمل سابقاً في مؤسسة الخطوط الجوية الكويتية، كما شغل منصب نائب مدير عام في شركة تملك المتحدة، وشارك في العديد من الأعمال والأنشطة المرتبطة بالاستثمار والتقييم العقاري.

ويحمل السيد الحيدري تصنيف خبير تقييم عقاري فئة (A) معتمد من وزارة التجارة والصناعة في دولة الكويت، وهو ما يعكس مكانته المهنية وخبرته الفنية الواسعة في تقييم الأصول العقارية وإعداد الدراسات والتقارير العقارية المتخصصة. ويمتاز بفهم عميق لحركة السوق العقاري ومتغيراته، بالإضافة إلى خبرته في تقييم المشاريع والفرص الاستثمارية العقارية. كما ساهم من خلال مسيرته المهنية في تقديم الاستشارات والخبرات الفنية التي دعمت اتخاذ القرارات الاستثمارية وأسهمت في تطوير عدد من المشاريع العقارية.

نورة خالد الشايع

عضو مجلس الإدارة

تتمتع السيدة نورة خالد الشايع بخبرة مهنية تمتد لأكثر من ثلاثة عشر عاما في القطاعات التجارية والاستثمارية، وهي حاصلة على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة الخليج للعلوم والتكنولوجيا، بالإضافة إلى درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في الكويت. وقد ساعدها هذا التأهيل الأكاديمي المتقدم على اكتساب فهم شامل لمختلف جوانب الإدارة والتخطيط الاستراتيجي وتطوير الأعمال.

وخلال مسيرتها المهنية، شاركت في العديد من المبادرات والمشاريع المتعلقة بالإدارة وتطوير الأعمال وتحسين الأداء المؤسسي، وأسهمت في دعم الأنشطة التشغيلية والتجارية والاستثمارية في الجهات التي عملت بها. وشغلت منصب عضوية مجلس إدارة في شركة نور الصالحية العقارية. كما تتميز بقدرتها على إدارة المشاريع وتنظيم الأعمال وتطوير الخطط التي تساهم في رفع كفاءة الأداء وتحقيق الأهداف المؤسسية. وتمتلك رؤية إدارية حديثة تواكب متطلبات بيئة الأعمال المتغيرة. إلى جانب اهتمامها بتعزيز الابتكار والاستدامة وتطبيق أفضل الممارسات في الإدارة والحوكمة المؤسسية.

ملاحظة : بأنه لا توجد أية علاقات أسرية تربط أعضاء مجلس الإدارة.

اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة:

لجنة الترشيحات والمكافآت:

لجنة الترشيحات والمكافآت هي المسؤولة عن التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكذلك لتقييم مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفقا للأهداف الاستراتيجية.

بالإضافة إلى ذلك، تقوم اللجنة بتطوير وتدريب ورفع المستوى التوعوي لمجلس الإدارة، والإشراف على عملية تقييم المجلس ولجانه.

لجنة المخاطر:

لجنة المخاطر هي المسؤولة عن استعراض ورصد جميع جوانب إدارة المخاطر بما في ذلك تحديد نزعة المخاطر. الإشراف على تحديد وتقييم المخاطر. الموافقة على أعمال الشركة مع نزعة المخاطر المعتمدة، ومراقبة وإدارة جميع أنواع المخاطر المحتملة في الشركة. مراجعة السياسات بشأن جميع المسائل المتعلقة بالمخاطر. وتقديم تقرير دوري إلى مجلس الإدارة.

لجنة المخاطر أيضا مسئولة عن الإشراف على التعافي من الكوارث و خطة استمرارية العمل والإشراف على مخاطر الالتزام تقديم التقارير اللازمة للجهات الرقابية.

لجنة التدقيق:

لجنة التدقيق هي المسؤولة عن الإشراف على إطار الرقابة الداخلية وفعاليتها وإبلاغ مجلس الإدارة بالنتائج وعلاوة على ذلك، فإن اللجنة هي المسؤولة عن مراقبة والتنسيق مع مدققي الحسابات الخارجيين على الموضوعات المتعلقة بالبيانات المالية.

ملاحظة: شركة عقار للاستثمارات العقارية ليست عضوا من ضمن مجموعة.

معلومات مالية عن الشركة المصدرة

تم استخلاص المعلومات التالية من البيانات المالية للشركة. ويجب أن تقرأ مع القوائم المالية بالسنوات التي تضمنها والإيضاحات المكمل المرفقة بالقوائم المالية:

قائمة المركز المالي العقارية — (بالدينار الكويتي)				
البلد	2023	2024	2025	مارس 2026
الموجودات				
النقد ولقد معادل	1,758,109	1,927,816	4,289,309	4,721,258
مطالبون وأرصدة مثيلة أخرى	26,947	74,997	59,287	365,036
مستحق من طرف ذي صلة	133,258	74,202	53,962	102,342
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	3,696,714	3,306,245	3,129,753	2,343,491
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	5,169,504	6,054,474	5,272,351	4,575,142
استثمار في شركات زميلة	8,609,713	9,073,925	9,450,101	8,570,162
عقارات استثمارية	16,984,630	17,027,618	16,609,562	16,609,562
ممتلكات ومعدات	31,537	10,327	2,099	1,554
إجمالي الموجودات	36,410,412	37,549,604	38,866,424	37,288,547
المطلوبات				
قروض لأجل	3,762,156	3,411,096	3,170,880	3,079,420
دائرو مرابحة	2,888,000	3,241,100	2,999,045	2,999,045
دسم دفلة وأرصدة دفلة أخرى	432,654	592,919	746,357	1,313,540
مخصص مكافئة نهاية خدمة الموظفين	50,636	55,320	62,131	64,362
إجمالي المطلوبات	7,133,446	7,300,435	6,978,413	7,456,367
حقوق الملكية				
رأس المال	23,425,000	23,425,000	23,425,000	23,425,000
علاوة إصدار أسهم	227,567	227,567	227,567	227,567
أسهم خزينة	(90,659)	(753,118)	(628,451)	(628,451)
احتياطي أسهم خزينة	-	421	24,809	24,809
احتياطي إداري	2,323,044	2,424,172	2,605,315	2,605,315
احتياطي اختياري	2,323,044	2,424,172	2,605,315	2,605,315
احتياطي القيمة العادلة	(2,201,340)	(1,106,501)	(612,542)	(1,752,494)
احتياطي ترجعة صلات أجبية	-	(11,935)	(116,487)	(112,884)
حصة المجموعة في أسهم خزينة شركة زميلة	(17,041)	(33,718)	(369,968)	(613,342)
أرباح مرحلة	3,323,351	3,653,109	4,727,453	4,051,345
إجمالي حقوق الملكية	29,312,966	30,249,169	31,888,011	29,832,180
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	36,446,412	37,549,604	38,866,424	37,288,547

قائمة الدخل المقارنة — (بالدينار الكويتي)

البلد	2023	2024	2025	مارس 2026
إيرادات تأجير عقارات	1,021,704	1,053,875	1,126,834	294,903
تكاليف تشغيل عقارات	(179,129)	(217,984)	(193,692)	(42,044)
صافي إيرادات التأجير	842,575	835,891	933,142	252,859
رؤى مخصص خسائر مالية موزعة	28,531	-	-	-
صافي ربح العمليات	871,106	835,891	933,142	252,859
إيرادات أخرى	8,917	14,761	31,055	627
إيرادات فائدة	41,929	12,270	74,450	11,337
حصة المجموعة من نتائج شركات زحيلة	543,243	396,431	768,438	85,575
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	(54,541)	42,988	(418,056)	-
صافي أرباح/الخسائر استثمارات	391,854	682,461	1,501,312	(216,864)
إجمالي الإيرادات	1,802,508	1,984,802	2,890,341	133,534
مضروقات عمومية وإدارية	(333,088)	(523,499)	(480,104)	(57,588)
الاستهلاك	(21,516)	(21,330)	(8,774)	(545)
تكاليف تمويل	(417,845)	(417,245)	(375,885)	(83,243)
صافي فروقات تحويل عملات أجنبية	(50,151)	47,606	(91,631)	9,631
مخصص خسائر مالية موزعة	-	(58,056)	(20,240)	(5,060)
خسائر تخفيض قيمة استثمار في شركة زميلة	-	-	(102,277)	-
إجمالي المصروفات	(822,600)	(973,524)	(1,078,911)	(136,805)
الربح/(الخسارة) قبل الاستقطاعات	979,908	1,011,278	1,811,430	(3,271)
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)	(3,358)	(5,015)	-	-
اضريبة دعم العمالة الوطنية (NLST)	(24,585)	(27,612)	(54,934)	(101)
الزكاة	(9,199)	(10,695)	(6,077)	(40)
صافي ربح/(خسارة) الفترة	942,766	967,956	1,750,419	(3,412)
ربحية/(خسارة) السهم الأساسية والمخفضة (فلس)	4.05	4.22	4.81	(0.02)

تحليل بنود الموجودات

1. النقد وما في حكمه

البيان	2023	2024	2025	31 مارس 2026
القيمة (د.ك)	1,758,109	1,927,816	4,289,309	4,721,258
نسبة التغير عن الفترة السابقة	—	%9.7+	%122.5+	%10.1+
النسبة من إجمالي الموجودات	%4.8	%5.1	%11.0	%12.7

سجل رصيد النقد والنقد المعادل مسار تصاعدي خلال فترات المقارنة، إذ ارتفع بنسبة 9.7٪ خلال عام 2024، ثم حقق نمو استثنائي بنسبة 122.5٪ خلال عام 2025، قبل أن يواصل ارتفاعه بنسبة 10.1٪ خلال الربع الأول من عام 2026. ونتيجة لذلك، ارتفعت مساهمة النقد والنقد المعادل في إجمالي الموجودات من 4.8٪ إلى 12.7٪.

ويرجع هذا النمو بصورة رئيسية إلى المتحصلات الناتجة عن بيع موجودات مالية خلال الفترتين الأخيرتين. ووفق لما ورد في الإيضاح رقم (3)، تركز الرصيد كما في 31 مارس 2026 في حسابات جارية لدى البنوك بقيمة 3.33 مليون د.ك، إضافة إلى نقد محتفظ به لدى محافظ استثمارية

بقيمة 1.38 مليون د.ك. كما استحققت خلال الفترة الوديعية قصيرة الأجل بالدينار الكويتي والموعدة لدى أحد البنوك الأجنبية، والبالغة قيمتها 1.70 مليون د.ك.

2. المستحق من طرف ذي صلة

البيان	2023	2024	2025	31 مارس 2026
القيمة (د.ك.)	133,258	74,202	53,962	102,342
نسبة التغير عن الفترة السابقة	—	(%44.3)	(%27.3)	%89.7+
النسبة من إجمالي الموجودات	%0.4	%0.2	%0.1	%0.3

سجل الرصيد اتجاه تنازلي متواصل خلال عامي 2024 و2025، بتراجع تراكمي بلغ نحو 60% مقارنة بعام 2023، بما يعكس عمليات التحصيل التدريجي والزيادة في المخصصات المحتسبة. إلا أن الرصيد عاد إلى الارتفاع خلال الربع الأول من عام 2026، مدفوعاً بنمو إجمالي المبلغ المستحق على شركة عقار الخليجية - وهي شركة زميلة - لبلغ 186.7 ألف د.ك.

3. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

البيان	2023	2024	2025	31 مارس 2026
القيمة (د.ك.)	3,696,714	3,306,245	3,129,753	2,343,491
نسبة التغير عن الفترة السابقة	—	(%10.6)	(%5.3)	(%25.1)
النسبة من إجمالي الموجودات	%10.2	%8.8	%8.1	%6.3

اتسم رصيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالتذبذب خلال فترات المقارنة، إذ ارتفع بنسبة 17.1% خلال عام 2024، قبل أن يسجل انخفاضاً بنحو 13% خلال كل من عام 2025 والربع الأول من عام 2026، ويعزى هذا التراجع بصورة رئيسية إلى التغيرات السلبية في القيمة العادلة المثبتة ضمن الدخل الشامل الآخر، دون أن تنعكس على قائمة الدخل، حيث بلغ الانخفاض المسجل خلال الربع الأول من عام 2026 وحده نحو 697.2 ألف د.ك. وكما في 31 مارس 2026، تألفت المحفظة من أوراق مالية محلية مسعرة بقيمة 2.49 مليون د.ك مصنفة ضمن المستوى الأول من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، وأوراق مالية محلية غير مسعرة بقيمة 1.09 مليون د.ك، إلى جانب أوراق مالية أجنبية غير مسعرة بقيمة 1.00 مليون د.ك. وبذلك، تمثل الاستثمارات المصنفة ضمن المستوى الثالث، والتي يعتمد تقييمها على مدخلات غير ملحوظة في السوق، نحو 34% من إجمالي المحفظة. كما أن جزءاً من هذه الاستثمارات، بقيمة 1.89 مليون د.ك، مرهون كضمان مقابل قرض لأجل.

4. الاستثمار في شركات زميلة

البيان	2023	2024	2025	31 مارس 2026
القيمة (د.ك.)	8,609,713	9,073,925	9,450,101	8,570,162
نسبة التغير عن الفترة السابقة	—	%5.4+	%4.1+	(%9.3)
النسبة من إجمالي الموجودات	%23.6	%24.2	%24.3	%23.0

تمثل الاستثمارات في الشركات الزميلة ثاني أكبر بنود قائمة المركز المالي، مع استقرار وزنها النسبي عند نحو 23%-24% من إجمالي الموجودات خلال فترات المقارنة. وقد سجلت نمواً تدريجياً خلال عامي 2024 و2025، مدعومة بزيادة حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة، والتي بلغت 768.4 ألف د.ك. خلال عام 2025.

إلا أن قيمة هذه الاستثمارات انخفضت بنسبة 9.3% خلال الربع الأول من عام 2026، نتيجة عوامل ذات طبيعة غير تشغيلية بصورة شبه كاملة، تمثلت في حصة الشركة من خسائر الدخل الشامل الآخر لإحدى الشركات الزميلة بمبلغ 442.7 ألف د.ك. وحصلتها من التغير في أسهم خزانة الشركة الزميلة بمبلغ 243.4 ألف د.ك. فضلاً عن توزيعات أرباح معلنة بقيمة 283 ألف د.ك. وقد قابل ذلك جزئياً تسجيل حصة موجبة من نتائج أعمال الشركات الزميلة بقيمة 85.6 ألف د.ك.

وكما في 31 مارس 2026، يتكون البند من حصة ملكية بنسبة 29% في شركة المنار للتمويل والإجارة، بقيمة دفترية تبلغ 7.23 مليون د.ك. وحصة بنسبة 21% في شركة عقار الخليجية، بقيمة دفترية تبلغ 1.34 مليون د.ك. وتجدر الإشارة إلى أن أسهم الشركة في شركة المنار للتمويل والإجارة مرهونة ضماناً لدائني مراجعة.

5. العقارات الاستثمارية

البيان	2023	2024	2025	31 مارس 2026
القيمة (د.ك.)	16,984,630	17,027,618	16,609,562	16,609,562
نسبة التغير عن الفترة السابقة	—	%0.3+	(%2.5)	%0.0
النسبة من إجمالي الموجودات	%46.6	%45.3	%42.7	%44.5

تمثل العقارات الاستثمارية أكبر بنود قائمة المركز المالي وأكثرها استقراراً خلال فترات المقارنة؛ إذ حافظت على مستوى شبه ثابت خلال عام 2024، قبل أن تنخفض بنسبة 2.5% خلال عام 2025، نتيجة تسجيل خسائر من التغير في القيمة العادلة بقيمة 418.1 ألف د.ك. واستقرت قيمة البند خلال الربع الأول من عام 2026 دون تغيير، في ضوء تقدير الإدارة بعدم وجود تغيرات جوهرية في قيمته العادلة خلال الفترة.

ويكتسب هذا البند أهمية تشغيلية رئيسية، باعتباره المصدر الأساسي للدخل التشغيلي المتكرر للشركة، والممثل في إيرادات التأجير التي أظهرت نمواً خلال فترات المقارنة. وتتمثل أبرز نقاط الإفصاح المرتبطة بهذا البند في وجود عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 12.44 مليون د.ك، بما يعادل نحو 75٪ من إجمالي قيمة البند، مرهونة لصالح بنوك محلية وأجنبية، ضماناً للقروض لأجل ودائني المراجعة والالتزامات الأخرى.

تحليل بنود المطلوبات والمطلوبات المحتملة

1. القروض لأجل

البيان	2023	2024	2025	31 مارس 2026
القيمة (د.ك)	3,762,156	3,411,096	3,170,880	3,079,420
نسبة التغير عن الفترة السابقة	—	(٪9.3)	(٪7.0)	(٪2.9)
النسبة من إجمالي المطلوبات	٪52.7	٪46.7	٪45.4	٪41.3

سجلت القروض لأجل انخفاض منتظم خلال جميع فترات المقارنة، بتراجع بلغ 18.1٪ منذ عام 2023. وانخفضت مساهمتها في إجمالي المطلوبات من 52.7٪ إلى 41.3٪، بما يعكس توجه واضح لدى الشركة نحو خفض مستويات الديونية وتحسين هيكل التمويل.

وكما في 31 مارس 2026، يتكون الرصيد من قرضين منوحيين من بنوك أجنبية، الأول بقيمة 2.02 مليون د.ك ومقوم بالدرهم الإماراتي، وهو مضمون برهن عقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية 6.45 مليون د.ك. أما القرض الثاني، فتبلغ قيمته 1.06 مليون د.ك، وهو مقوم باليورو ومضمون برهن موجودات مالية بقيمة 1.89 مليون د.ك.

ويتوزع إجمالي الرصيد بين جزء متداول بقيمة 1.40 مليون د.ك وجزء غير متداول بقيمة 1.68 مليون د.ك. وعلى الرغم من الانخفاض المستمر في الرصيد، تظل هذه القروض معرضة لمخاطر تقلب أسعار الفائدة، نظراً إلى ارتباطها بمعدلات متغيرة، فضلاً عن مخاطر تقلب أسعار صرف العملات الأجنبية.

2. الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى

البيان	2023	2024	2025	31 مارس 2026
القيمة (د.ك)	432,654	592,919	746,357	1,313,540
نسبة التغير عن الفترة السابقة	—	٪37.0+	٪25.9+	٪76.0+
النسبة من إجمالي المطلوبات	٪6.1	٪8.1	٪10.7	٪17.6

يعد هذا البند الوحيد ضمن المطلوبات الذي حافظ على مسار تصاعدي خلال جميع فترات المقارنة، حيث ارتفعت حصته من إجمالي المطلوبات من 6.1٪ إلى 17.6٪. وقد سجل الرصيد نمواً بنسبة 72.5٪ خلال الفترة من عام 2023 إلى عام 2025. أما الارتفاع البالغ 76.0٪ خلال الربع الأول من عام 2026، فيرجع بصورة كبيرة إلى إثبات توزيعات أرباح مستحقة للمساهمين بقيمة 755.7 ألف د.ك. عقب موافقة الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ 26 مارس 2026 على توزيع أرباح نقدية بواقع 3 فلوس للسهم عن السنة المالية 2025. ونظراً إلى أن المبالغ المسددة حتى نهاية الربع الأول كانت محدودة، يتوقع انخفاض الرصيد عند استكمال صرف التوزيعات خلال الربع الثاني من عام 2026.

الإيرادات التشغيلية

1. إيرادات تأجير العقارات (النشاط الأساسي)

البيان	2023	2024	2025	الربع الأول 2026
القيمة (د.ك)	1,021,704	1,053,875	1,126,834	294,903
نسبة التغير السنوي	—	3.1+	6.9+	—
النسبة من إجمالي الإيرادات	56.7٪	53.1٪	39.0٪	220.8٪

يعد إيرادات التأجير البند الوحيد الذي حافظ على مسار تصاعدي خلال جميع فترات المقارنة دون استثناء، وبوتيرة نمو متسارعة بلغت 3.1٪ خلال عام 2024 و6.9٪ خلال عام 2025. كما واصل البند أدائه الإيجابي خلال الربع الأول من عام 2026، مسجلاً معدل تشغيل (على أساس سنوي) يقارب 1.18 مليون د.ك. بما يتجاوز إجمالي إيرادات التأجير المحققة خلال عام 2025. ولم يقتصر التحسن على نمو الإيرادات فحسب، بل امتد إلى الكفاءة التشغيلية، إذ انخفضت نسبة تكاليف تشغيل العقارات إلى إيرادات التأجير من 20.7٪ خلال عام 2024 إلى 17.2٪ خلال عام 2025، ثم إلى 14.3٪ خلال الربع الأول من عام 2026. ونتيجة لذلك، ارتفع هامش صافي إيرادات التأجير إلى 85.7٪، بما يعكس تحسناً مستمراً في كفاءة تشغيل العقارات المدرة للدخل.

حقوق المساهمين

سجل إجمالي حقوق الملكية نمو متواصل خلال الفترة من عام 2023 إلى عام 2025، إذ ارتفع من 29.31 مليون د.ك. إلى 30.25 مليون د.ك.، ثم إلى 31.89 مليون د.ك. بمعدلات نمو بلغت 3.2٪ و5.4٪ على التوالي. ويعكس ذلك تحسناً المركز الرأسمالي للشركة بدعم من الأرباح المحققة خلال الفترة.

وفي الربع الأول من عام 2026، انخفض إجمالي حقوق الملكية بنسبة 3.5٪ ليبلغ نحو 30.76 مليون د.ك. متأثر بصورة رئيسية بخسائر الدخل الشامل الآخر وتوزيعات الأرباح المعتمدة عن عام 2025.

5. الشركات التابعة والزميلة:

نسبة المساهمة	النشاط	بلد التأسيس	التصنيف	اسم الشركة التابعة / الزميلة
100٪	شراء و بيع الأراضي و العقارات	دولة الكويت	تابعة	شركة عقار ميدل ايست العقارية
99.52٪	شركة قابضة	دولة الكويت	تابعة	شركة المرقاب كابيتال القابضة
21 ٪	تجارة عامة و مقاولات	دولة الكويت	زميلة	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات
29 ٪	اجارة و تمويل	دولة الكويت	زميلة	شركة المنار للتمويل والاجارة

بيانات العقود الرئيسية للشركة

لا توجد عقود رئيسية لدى الشركة

اعتماد الشركة في نشاطها على عملاء أو موردين محددين

لم يتم الاعتماد على أي عملاء أو موردين محددين أو على أي حقوق براءة اختراع أو حقوق ملكية فكرية أخرى أو تراخيص أو عقود خاصة تغطي أي منها بأهمية رئيسية في نشاط الشركة المصدرة.

القضايا المؤثرة

القضايا المرفوعة من أو ضد الشركة وشركاتها التابعة:

يتولى مكتب شركة جي أل أيه أند كومباني للمحاماة والاستشارات القانونية بصفتهم المحامين الخارجيين للشركة مباشرة الدعاوي والإجراءات القضائية التي تكون الشركة طرفاً فيها. وقد اقر مكتب شركة جي أل أيه أند كومباني انه يوجد عدة قضايا منظورة امام القضاء (وفقا للملحق القضايا المتداولة) ومن وجهة نظر الشركة لن يكون لها تبعات مؤثرة سلبا على المركز المالي للشركة.

القضايا المرفوعة ضد رئيس مجلس إدارة الشركة والمدراء التنفيذيين لأسباب متعلقة بالشرف والأمانة:

لا توجد قضايا مرفوعة ضد رئيس مجلس إدارة الشركة أو المدراء التنفيذيين للشركة لأسباب متعلقة بالشرف والأمانة. وقد أكد مكتب شركة جي أل أيه أند كومباني للشركة ما ذكر.

عوامل المخاطر الرئيسية

المخاطر ذات الصلة بأسهم الشركة

الاستثمار في أوراق مالية في الأسواق النامية والناشئة يتضمن بوجه عام نسبة مخاطر مرتفعة؛ يجب على المستثمرين المحتملين في الأسواق النامية والناشئة بما في ذلك الكويت العلم أن هذه الأسواق تخضع لمخاطر أكبر من الأسواق الأكثر تطوراً، بما في ذلك مستوى أعلى للتقلب ومحدودية السيولة والتغيرات في البيئة السياسية والاقتصادية والتي قد يكون لجميعها أو أي منها تأثيراً سلبياً جوهرياً على النشاط التجاري وعمليات الشركة بالإضافة لذلك ليس هناك ضمان أن أسواق الأوراق المالية المعرضة لخطر الأسواق النامية والناشئة لن تتأثر سلباً بالأحداث في مكان آخر وخاصة في الأسواق الناشئة.

وتشمل المخاطر المحددة في دولة الكويت ومنطقة الشرق الأوسط وشمال افريقيا التي يمكن أن ينتج عنها تأثير مادي سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي وآفاقها ما يلي بدون حصر:

1. عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي والاجتماعي.
2. أعمال خارجية تتعلق بالحرب والنزاعات المدنية أو العداءات أو النزاعات الأخرى.
3. الإضراب والعنف المحلي.
4. زيادة التضخم وتكلفة المعيشة.
5. النظم الضريبية والقوانين الضريبية المتغيرة بما في ذلك فرض الضرائب في الأماكن الخالية من الضرائب وزيادة الضرائب في الأماكن منخفضة الضريبة.
6. التدخلات الحكومية وسياسة الحماية الحكومية.

7. التغيرات السلبية المحتملة في القوانين المحتملة في القوانين والممارسات الرقابية وتشمل الهياكل القانونية والقوانين الضريبية.
 8. الصعوبات في التوظيف وإدارة العمليات.
 9. النظم القانونية التي يمكن أن تجعل من الصعب على الشركة تنفيذ حقوق ملكيتها الفكرية والتعاقدية.
 10. القيود على حق تحويل أو إخراج العملة أو تصدير الأصول.
 11. خطر أكبر للحسابات غير قابلة للتحصيل وخطوات تحصيل أطول.
 12. تذبذب سعر الصرف.
 13. الصعوبات اللوجستية وصعوبات الإيصال.
- لذا ينبغي على المستثمرين المحتملين ممارسة العناية الخاصة لتقييم المخاطر المعنية ويجب عليهم تحديد ما إذا كان الإستثمار في الأوراق المالية ملائم في ضوء تلك المخاطر. وعموماً فإن الإستثمار في الأسواق النامية والناشئة مناسب أكثر للمتداولين المتطورين الذين يتفهمون بالكامل أهمية المخاطر المعنية.

السيولة وتغير سعر السهم

أن أسعار أسهم الشركات المدرجة قد تتأثر بعدة عوامل و التي قد تؤثر على قدرة المساهمين الحاليين أو المستثمرين المحتملين و الذين قد لا يتمكنون من بيعها مطلقاً. إذ أن أسعار أسهم الشركات المدرجة قد تتأثر بعدة عوامل قد تخرج عن سيطرة الشركة المصدرة. ويشمل ذلك - دون حصر - التغيرات التي تطرأ على نتائج عمليات الشركة المدرجة، وظروف السوق، أو التغيرات التي تطرأ على الأنظمة الحكومية وعلى المستثمرين أن يدركوا أن قيمة الأسهم قد تنخفض وقد ترتفع. ويمكن أن يكون سعر السوق للأسهم متذبذباً وقد يخضع لتقلبات كبيرة بسبب التغير في جاذبية سوق الأسهم للمتداولين وقد شهدت أسواق الأسهم من وقت لآخر تقلبات كبيرة في الأسعار وأحجام التداول مما أثر على أسعار الأوراق المالية. وقد لا تكون ذات علاقة بأداء الشركة أو توقعاتها. علاوة على ذلك قد تكون نتائج عمليات الشركة وتوقعاتها من وقت لآخر أقل من توقعات المحللين والسوق عموماً ويمكن أن تؤدي أي من هذه الأحداث إلى انخفاض في سعر السوق للأسهم.

سلوكيات التداول

لا تتدخل الشركة في عمليات تداول الأسهم وعلى المستثمرين في الأسهم الالتزام بقواعد وسلوكيات التداول والإفصاح وغيرها من الالتزامات الواردة بالقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها وقواعد البورصة بعناية لتجنب مسألة الجزاءات التي قد تنتج عن مخالفة تلك القواعد.

توزيع الأرباح

يحق لحاملي أسهم الشركة الحصول على توزيعات الأرباح المستقبلية المعلنه من الشركة. (وتسعى الشركة إلى الحفاظ على سياسة مستقرة في معدلات توزيع الأرباح والتي تعكس رؤية الشركة المستقبلية في استمرار الأرباح المتكررة) ولا تسعى الشركة إلى إنشاء احتياطات غير قابلة للتوزيع على المساهمين ما عدا تلك التي تفرضها القوانين والأنظمة. وستقوم الشركة بتوزيع الأرباح متى وجد مجلس الإدارة ذلك مناسباً وعلاوة على ذلك فإن سياسة توزيع الأرباح قد تتغير من وقت لآخر.

ملائمة الإستثمار

يتعين على كل مستثمر محتمل في الأسهم أن يحدد ملائمة ذلك الاستثمار وذلك في ضوء ظروفه الخاصة وعلى وجه الخصوص، يتعين على كل متداول محتمل القيام بما يلي:

1. أن يكون لديه معرفه وخبرة كافية للقيام بتقييم مجدي للأسهم وميزات ومخاطر الإستثمار في الأسهم والمعلومات الواردة في هذه النشرة التعريفية.
2. أن يتمكن من الوصول إلى الأدوات التحليلية المناسبة وأن يكون على دراية بها وذلك لتقييم أي استثمار في الأسهم في سياق وضعه المالي الخاص. وكذلك تقييم تأثير الأسهم على محافظته الإستثمارية بصفة عامة.
3. أن يكون لديه فهم تام بشروط الإستثمار في أسهم الشركة. وأن يكون على دراية بسير الأعمال في أية أسواق مالية ذات صلة.
4. أن يكون قادراً بمساعدة مستشار استثمار على تقييم السيناريوهات المحتملة للعوامل الاقتصادية وغير ذلك من العوامل التي يمكن أن تؤثر على استثماره وقدرته على تحمل المخاطر المحتملة.

المخاطر ذات الصلة بعملية الطرح

انخفاض نسبة الملكية الحالية: إذا لم يتم الساهمون الحاليون بممارسة حقهم بالاككتاب قبل آخر موعد لاستلام الطلبات ودفع كامل قيمة الأسهم المطلوب الاككتاب فيها، كما هو موضح في هذه النشرة، فستنخفض نسبة ملكيتهم وقدرتهم على التصويت في الشركة المصدرة، وبالتالي ستنخفض النسبة المئوية التي تمثل حصتهم الحالية في رأس مال الشركة المصدرة بعد انتهاء الاككتاب. وبالإضافة إلى ذلك، فإن المساهمين كما في تاريخ الاستحقاق الذين مارسوا حقوقهم الكاملة قد يتعرضون لانخفاض نسبة ملكيتهم، حيث سيتم تدوير عدد أسهمهم إلى أقرب عدد صحيح لأسهم الطرح. ومع ذلك، سيكون هؤلاء المساهمين قادرين على الاككتاب في أسهم

إضافية، وهو الأمر الذي قد يمكنهم من الحفاظ على أو زيادة نسبة ملكيتهم في الشركة المصدرة.

المخاطر المتعلقة ببيع حقوق الأولوية أو نقص الطلب عليها أو إلغاء أو العدول عن الاكتتاب:
لا يوجد ضمان بأن يكون هناك طلب كاف على حقوق أولوية اكتتاب الشركة خلال فترة التداول وذلك لتمكين حاملي حقوق الأولوية من بيع تلك الحقوق وتحقيق ربح منها. كما أنه ليس هناك أي ضمان بأنه سيكون هناك طلب كاف على أسهم الشركة المصدرة من قبل المساهمين المستحقين خلال فترة الطرح، وفي هذه الحالة لن يكون هناك تعويض لأصحاب الحقوق غير الممارسة. بالإضافة إلى أنه ليس هناك ضمان لوجود طلب كاف في السوق على الأسهم التي يحصل عليها المكتتب من خلال ممارسة حقوق الأولوية، أو الأسهم الإضافية، أو الملكية الحالية للمساهمين الحاليين مما سيؤثر سلباً على سعر السهم وربحية الشركة المصدرة و المساهم. كما أنه لا يوجد أي ضمان لنجاح عملية الاكتتاب أو الطرح أو عدم العدول عنه وفي حالة العدول عن الاكتتاب لن يتمكن أصحاب حقوق الأولوية من ممارسة حقهم في الاكتتاب في الأسهم المقررة لهذه الحقوق ما قد يؤدي إلى خسارة صاحب حق الأولوية للثمن المسدد منه مقابل الحق دون أن يكون لهم حق الرجوع على الشركة المصدرة أو على أو مستشار الإستثمار أو على وكيل المقاصة والإيداع بأي مطالبة أو تعويض. كما يشترط لإدراج و استمرار تداول حقوق الأولوية أن تظل أسهم الشركة المصدرة متداولة في البورصة طوال فترة الاكتتاب في حقوق الأولوية.

مخاطر المضاربة في حقوق الأولوية:

تخضع المضاربة في حقوق الأولوية لمخاطر من شأنها أن تتسبب في خسائر شاملة. وهناك علاقة طردية بن سعر سهم الشركة المصدرة والسعر المرجعي لحقوق الأولوية. وبناء على الحدود السعرية اليومية لتداول السهم، وفي حال عدم قيام المستثمر ببيع حقوق الأولوية المشتراه من قبله أو الاكتتاب فيها قبل نهاية فترة التداول فإنه سيكون عرضة لخسارة كامل المبلغ المستثمر في حق الأولوية.

المخاطر المتعلقة بالتغيرات في معايير المحاسبة الهامة والمعايير الجديدة:

تعد البيانات المالية للجهة المصدرة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وفي هذه الحالة، يتعين على الجهة المصدرة الالتزام بأي تعديلات أو تغيرات على هذه المعايير من وقت لآخر. لذلك، فإن أي تغيرات في هذه المعايير أو التطبيق الإلزامي لبعض المعايير الجديدة سوف يؤثر على البيانات المالية، ومن ثم النتائج المالية والمركز المالي للشركة المصدرة.

المخاطر الرقابية المتعلقة بالجهة المصدرة:

إن التغييرات في القوانين أو التعليمات السارية أو تفسير أو تنفيذ تلك القوانين أو التعليمات أو عدم الالتزام بها قد يخلف أثر سلبي على أعمال الجهة المصدرة. وفي هذه الحالة، فإن عائدات وتوزيعات أرباح الجهة المصدرة قد تتأثر سلباً.

تغير القانون:

خضع الشروط والأحكام الخاصة بأسهم الشركة للقانون الكويتي والممارسة الإدارية السارية في دولة الكويت كما في تاريخ هذه النشرة. ولا يمكن تقديم تأكيد بشأن تأثير أي تعديل محتمل على القانون الكويتي أو الممارسة الإدارية بعد تاريخ هذه النشرة. كما لا يمكن تقديم تأكيد بشأن ما إذا كان مثل ذلك التعديل أو التغيير قد يؤثر بالسلب على قدرة الشركة على سداد توزيعات الأرباح أو الوفاء بالالتزامات الناشئة حسبما يكون الوضع.

دخول دول مجلس التعاون الخليجي في اتحاد نقدي:

هناك احتمال أن تتخلى كل من مملكة البحرين ودولة الكويت والمملكة العربية السعودية ودولة قطر عن العملات الوطنية لكل منهم لصالح عملة خليجية موحدة في المستقبل. إذا تم اعتماد عملة خليجية موحدة، فإن التقارب والتوافق اللازم للقوانين والسياسات والإجراءات سوف يحدث تغييرات كبيرة على البنية الأساسية الاقتصادية والسياسية في كل دولة من دول مجلس التعاون الخليجي. حتى الآن، لم يتم الإعلان عن جدول زمني رسمي لتطوير الاتحاد النقدي ولا توجد في الوقت الحالي أي تفاصيل لتشريعات وسياسات جديدة ورغم ذلك يتعين على المساهمين والمتداولين المحتملين أن يكونوا على علم بأن التشريعات الجديدة وأي تحول ناتج في السياسات والإجراءات النقدية في الكويت قد يؤثر على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها الناتجة عن الأسهم.

الضرائب

إن الملخص التالي بشأن النظام الضريبي للشركة والمساهمين يعتمد على القوانين واللوائح والقرارات والقواعد القانونية والممارسة الإدارية والأحكام القضائية السارية في تاريخ هذه النشرة التعريفية. من المتوقع حدوث بعض التغييرات التشريعية أو الممارسات الإدارية في النظام الضريبي رأي قانوني أو تناول جميع الأوجه الخاصة بالضرائب التي تكون متعلقة بالشركة. يجب على كل مستثمر محتمل للأسهم الحصول على استشارات ضريبية فيما يتعلق بوضعه الضريبي نتيجة تملك الأسهم والتصرف فيها طبقاً للقوانين والمعاهدات الضريبية ذات الصلة وبشأن التغييرات الضريبية المتوقعة.

أولاً: الضرائب على الشركة

وفي هذا القسم، يقصد بالمصطلحات التالية التعريف الوارد قرين كل منها كما يلي:

هيئة أو مؤسسة : هي كل كيان يتمتع بالشخصية المعنوية، أينما كان مكان تأسيسها، إذا زاولت العمل أو التجارة في دولة الكويت بصورة مباشرة أو بواسطة وكيل، أو زاولت العمل أو التجارة في دولة الكويت بصفتها وكيله عن غيرها.

هيئة أو مؤسسة: هي أي هيئة أو مؤسسة منشأة خارج دول مجلس التعاون الخليجي (ب) أي أجنبية هيئة أو مؤسسة منشأة في إحدى دول مجلس التعاون الخليجي يكون رأسمالها غير ملوك بالكامل (ولو بشكل غير مباشر) من قبل مواطني دول مجلس التعاون الخليجي.

دول مجلس التعاون: كل من دولة الكويت، المملكة العربية السعودية، مملكة البحرين، دولة قطر، سلطنة عُمان، والإمارات العربية المتحدة.

يمكن تطبيق ضريبة الدخل على الشركات وغيرها من الهيئات في الكويت وتطبيق ضريبة القيمة المضافة

إن إدارة الضريبة لا تحصل ضريبة الدخل من الشركات الكويتية. ولكن في 14-03-2016 وافق مجلس الوزراء الكويتي على خطة لتطبيق ضريبة دخل على الشركات بنسبة 10٪ على صافي الأرباح الشركات الكويتية (ضريبة الدخل المقترحة على الشركات) التي يمكن تطبيقها على الشركة إذا تم إصدارها في المستقبل من خلال مرسوم بقانون أو من خلال إقراره في مجلس الأمة الكويتي وتوقيعه من صاحب سمو أمير البلاد ونشره وفي الجريدة الرسمية على المتداولين وأمناء الحفظ ومديري الأصول والشركات وصناديق الاستثمار والمؤسسات التجارية والشركات المشابهة الأخرى مؤسسة في دول أجنبية وعلى أي شخص طبيعي في الكويت في السنوات القادمة. لم يتم

إصدار قانون ضريبة القيمة المضافة المقترحة على الشركات حتى تاريخ هذه النشرة حيث يصدر القانون إما من خلال إقراره في مجلس الأمة الكويتي وتوقيعه من صاحب السمو أمير البلاد ونشره في الجريدة الرسمية

وبالتالي وفي الوقت الحالي فأن تطبيق قانون الضريبة المضافة المقترحة على الشركات بموجب قانون بشكلها المقترح من مجلس الوزراء أو اعتمادها ليس مؤكداً.

في حال فرضت السلطات الكويتية أنظمة ضريبية جديدة على الشركة (سواء فيما يتعلق بضريبة الشركات أو غيرها)، أو في حال ادخلت أي تغييرات أخرى على القوانين الضريبية التي تجعل القيام بأعمال تجارية في الكويت أقل جاذبية، قد يكون لذلك بالتالي أثر سلبي جسيم على الأعمال التجارية للشركة وعلى نتائج العمليات وعلى التدفق النقدي والوضع المالي.

ينص اقتراح القانون على فرض التزام محجوز ضمان الضريبة على الدفعات إلى المؤسسات غير المقيمة. حالياً ينص اقتراح القانون على التزام محجوز ضمان الضريبة على الفوائد والأرباح الفنية بنسبه 5% ولكن ليس على أرباح الأسهم.

من المتوقع الانتهاء من إعداد وإقرار ونشر إطار قانون الضريبة عن القيمة المضافة في الأشهر القليلة القادمة كما أنه من المتوقع أن تقوم دولة الكويت بتطبيق قانون الضريبة على القيمة المضافة في خلال الفترة القادمة على الرغم من عدم تأكيد تطبيق هذه الضريبة على الخدمات المالية إلا أن التطبيق قد يسبب آثار اقتصادية على وضع الشركة المالي ونتائج أعماله وآفاقها.

ضريبة الدخل:

تم فرض ضريبة الدخل في الكويت بمقدار (15%) من صافي الدخل الخاضع للضريبة طبقاً لأحكام مرسوم ضريبة الدخل رقم 3 لسنة 1955 المعدل بالقانون رقم 2 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية والقواعد والإجراءات التنفيذية الصادرة عن إدارة الضريبة (ويشار إليها فيما بعد بـ "ضريبة الدخل"). وتسري ضريبة الدخل على أي هيئة أو مؤسسة تزاوّل العمل أو التجارة داخل الكويت. في الواقع العملي، لا تقوم إدارة الضريبة بتحصيل ضريبة الدخل من الهيئة أو المؤسسة التي تم إنشاؤها في دولة الكويت، بل فقط الهيئة أو المؤسسة الأجنبية التي تزاوّل العمل أو التجارة داخل الكويت. كما لا تقوم إدارة الضريبة حالياً بتحصيل ضريبة الدخل من الهيئة أو المؤسسة التي يتم إنشاؤها في إحدى دول مجلس التعاون شريطة تقديم إقرار ضريبي وحقق إدارة الضريبة من تملك رأس مالها بالكامل من قبل مواطني دول مجلس التعاون الخليجي.

وعلى هذا لا تقوم إدارة الضريبة حالياً بتحصيل ضريبة الدخل من الشركة لكن لا يمكن ضمان استمرار الممارسات الضريبية الحالية الإدارة الضريبة مستقبلاً.

محجوز ضمان ضريبة الدخل: تلزم القواعد والإجراءات التنفيذية الصادرة عن إدارة الضريبة جميع الوزارات، الهيئات، المؤسسات العامة، الشركات، الجمعيات والمؤسسات الفردية (ومن في

حكمهم) أو أي شخص طبيعي من تعاقدوا مع أي هيئة مؤسسة عن طريق عقود أو اتفاقيات أو أي تعاملات أن يتم حجز ما نسبته خمسة بالمائة (5 %) من قيمة العقد أو الاتفاق أو التعامل أو من كل دفعة مسدده للهيئة أو المؤسسة، ولا يجوز الإفراج عن المبالغ المحجوزة من قبل هذه الجهات إلا بناء على كتاب من الإدارة الضريبية أو شهادة للهيئة المؤسسة تفيد الإفراج عن مستحقاتها ، وتسري أحكام محجوز الضمان على حسابات التداول وحسابات المحافظ الإستثمارية لدي مديري الأصول .

ضريبة القيمة المضافة:

لا تفرض القوانين الكويتية حالياً ضريبة القيمة المضافة في دولة الكويت لكن من المتوقع تطبيقها في القريب العاجل.

الزكاة:

خضع الشركة حالياً لأحكام القانون رقم 46 للعام 2006 في شأن الزكاة ومساهمة الشركات المساهمة العامة والمقفلة في ميزانية الدولة وتلتزم بسداد زكاة بمقدار (1 %) من صافي الأرباح السنوية للشركة كزكاة.

إسهام الشركة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي:

وفقاً للمرسوم الأميري المؤرخ في 12 ديسمبر 1976 وتعديلاته، يطلب من جميع الشركات المساهمة سداد مساهمة سنوية بواقع (1 %) من صافي أرباحها (بعد عمل الاستقطاعات الخاصة بالاحتياطي القانوني) إلى مؤسسة الكويت للتقدم العلمي.

ضريبة دعم برنامج دعم العمالة:

خضع لأحكام القانون رقم 19 لسنة 2000 في شأن دعم العمالة الوطنية وتشجيعها للعمل في الجهات غير الحكومية، ومن ثم سوف تلتزم الشركة بسداد نسبة (2.5%) من صافي الأرباح السنوية للشركة لبرنامج دعم العمالة الوطنية. بالتالي من المتوقع تأثر أرباح الشركة القابلة للتوزيع على المساهمين بهذه النسبة والتي لم تكن الشركة ملزمة بها فيما سبق.

ثانياً: الضرائب على المساهمين

إعفاء المساهمين من الأشخاص الطبيعيين:

يعفى الدخل الذي يحققه الشخص الطبيعي من مزاوله التجارة أو العمل في دولة الكويت من ضريبة الدخل ما لم يثبت أنه يمثل حصة من الهيئة أو مؤسسة.

إعفاء المساهم من ضريبة الدخل عن تداول الأسهم (الأرباح الرأسمالية):

يعفى من ضريبة الدخل أرباح الهيئة أو المؤسسة الناجمة عن عمليات التداول في بورصة الكويت، سواء تمت مباشرة أو عن طريق محافظ أو صناديق استثمار طبقاً لمرسوم ضريبة الدخل رقم 3 لسنة 1955 المعدل بالقانون رقم 2 لسنة 2008.

الإعفاء الضريبي في قانون هيئة أسواق المال (إعفاء المساهم من الضريبة عن عوائد الأسهم):
 تقضي المادة 150 مكرر من القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم
 نشاط الأوراق المالية بموجب تعديله بالقانون رقم 22 لسنة 2015 بأنه « مع عدم الإخلال
 بالإعفاءات الضريبية المقررة على أرباح التصرف في الأوراق المالية الصادرة من الشركات المدرجة
 في سوق الأوراق المالية، تعفي من الضريبة عوائد الأوراق المالية والسندات وصكوك التمويل وكافة
 الأوراق المالية الأخرى المماثلة، أيا كانت الجهة المصدرة لها. ومن ثم يعفي المساهم المالك لأسهم
 الشركة من الضريبة على أرباح تداول الأسهم وعوائدها.

معلومات عامة

هيئة أسواق المال: إن هيئة أسواق المال بدولة الكويت هي الجهة الرقابية المسئولة. وفقا لأحكام قانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب القرار رقم 72 لسنة 2015. وتعديلاتهما. بإصدار التراخيص والموافقات اللازمة لإصدارات الأسهم في دولة الكويت.

بورصة الكويت: يتم تداول سهم الشركة في بورصة الكويت طبقا لقواعد البورصة.
تغيير الوضع المالي: باستثناء ما تم الإفصاح عنه في هذه النشرة. لم يحدث أي تغيير سلبي مؤثر في الوضع المالي للشركة منذ 31-03-2026 وهو تاريخ آخر بيانات مالية مرحلية.
مدققو الحسابات: تم تدقيق البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31-12-2025 , كذلك البيانات المالية المرحلية المنتهية في 31-03-2026 من قبل مكتب النصف وشركاه -BDO
المستشار القانوني للشركة: يقوم المستشار القانوني الخارجي بمتابعة القضايا الخاصة بالشركة وكافة المعاملات القانونية مع الجهات القضائية.

قرار الجمعية العامة غير العادية ومجلس الإدارة بالموافقة على زيادة رأس مال الشركة: قد صدر قرار الجمعية العامة غير العادية (المؤجلة) لمساهمي الشركة بتاريخ 21-09-2026 بالموافقة على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من 23,425,000 د.ك الى 25,767,500 د.ك وذلك بإصدار عدد 23,425,000 سهم وبنسبة زيادة 10٪، بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد، وبقيمة اسمية اجمالية و قدرها 2,342,500 د.ك .

الموافقات الرسمية: وافقت هيئة أسواق المال في دولة الكويت على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع للشركة بموجب كتاب هيئة أسواق المال بتاريخ 04-08-2026.
التسوية والمقاصة: يتم قبول تسوية المعاملات التي تتم على أسهم الشركة والمقاصة بشأن أسهم رأس المال طبقا لقواعد البورصة.

الملحق رقم 1

نسخة من عقد التأسيس والنظام الأساسي و
تعديلاتهما

بسم الله الرحمن الرحيم

State of Kuwait دولة الكويت



C05044824

Kuwaiti Dinar

State of Kuwait دولة الكويت

إدارة دينار

State of Kuwait دولة الكويت

A02796165

Half Dinar

C05044808

Kuwaiti Dinar

وزارة العدل

جلد ١ / ٤ / ٢

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

الشركة الكويتية الاهلية العقارية

شركة مساهمة كويتية مقفلة

عقد التأسيس

١٤١٧ / ١٠ / ٣ هـ

السبت

١٩٩٧ / ١٠ / ٩ م

الوافق

أنا : **هيام عبدالله المحرري** - الموثق بالادارة

وبحضور كل من :-

(١) سعيد عبدالعاطي زهران / مصري الجنسية يحمل بطاقة مدنية رقم

٢٥٩.٥٠١.١٨٧٣

(٢) رافت فؤاد محمود الخشاش / مصري الجنسية يحمل بطاقة مدنية رقم

٢٥٨١.١١.١٩٦٨

الشاهدين الحائزين لكافة الصفات المطلوبة المثبتين لشخصية الحاضرين بعد :

حضر :

أولا : خالد يوسف مجيم الشلال / كويتي الجنسية / يحمل بطاقة مدنية

رقم ٢٦٥.٢٢١.٠٦٦٣

ثانيا : عبدالعزيز احمد عبدالعزيز السعدون / كويتي الجنسية /

340100

مدنية رقم ٢٦٤١.١٣.٠٩١٧ طرف ثاني
ثالثا : فواز يوسف مجيم الشلال / كويتي الجنسية يحمل بطاقة مدنية رقم
٢٦٦.٨٢٣.١٢٢٢ طرف ثالث
رابعا : محمد احمد عبدالعزيز السعدون / كويتي الجنسية / يحمل بطاقة مدنية رقم
٢٦٨.٤.٣.٠٧٤٢ طرف رابع
خامسا : باسل يوسف مجيم الشلال / كويتي الجنسية / يحمل بطاقة مدنية رقم
٢٦٩.٧٢٤.٠.٩٩٦ طرف خامس
سادسا : ضاري يوسف مجيم الشلال / كويتي الجنسية / يحمل بطاقة مدنية رقم
٢٦٨.٣٢٩.٠.٨.١ طرف سادس
سابعا : طارق يوسف مجيم الشلال / كويتي الجنسية يحمل بطاقة مدنية رقم
٢٧٧.٢.٢.١٢٨٢ - قاصر يوقع عن والده / يوسف مجيم الشلال / كويتي الجنسية
ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٧٠.٥٢٠.٢٠٠٠ بصفته وليا طبيعيا
عليه طرف سابع
وطلبوا وهم بكامل الأهلية للتصرف والتعاقد توثيق العقد الآتي نصه :-

مادة (١)

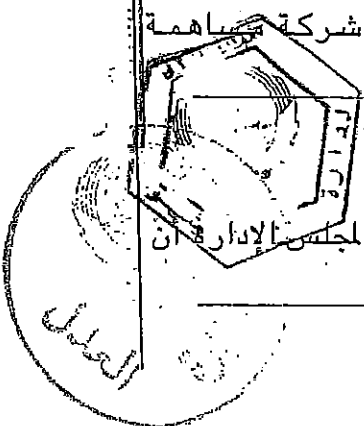
تؤلف من الموقعين على هذا العقد جماعة غرضها إنشاء شركة مساهمة كويتية مغلقة
بترخيص من الحكومة الكويتية طبقا لأحكام قانون الشركات التجارية رقم (١٥)
لسنة ١٩٦٠ والقوانين المعدلة له والنظام الأساسي الملحق بهذا العقد .

مادة (٢)

إسم هذه الشركة هو : الشركة الكويتية الاهلية العقارية - (شركة مساهمة
كويتية مغلقة) .

مادة (٣)

مركز الشركة الرئيسي ومحلها القانوني في مدينة الكويت ويجوز لمجلس الإدارة أن
ينشئ لها فروعاً أو توكيلات في دولة الكويت أو في الخارج .





٢٠٤ / جلد ١

وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

-٣-

مادة (٤)

مدة هذه الشركة غير محددة وتبدأ من تاريخ قيدها في السجل التجاري ونشر
الحرر الرسمي الخاص بتأسيسها في الجريدة الرسمية .

مادة (٥)

الأغراض التي أسست من أجلها الشركة هي القيام بما يلي:
القيام بكافة الأعمال العقارية على اختلاف أنواعها وأشكالها في دولة الكويت
وخارجها ومن ذلك على سبيل المثال وليس الحصر:

- ١- جميع الأعمال العقارية من شراء وتملك الأراضي والعقارات بقصد بيعها بحالتها
الاصلية أو بعد تجزئتها أو تأجيرها أو تصويرها أو الاتجار بها.
- ٢- ايجار واستئجار الأراضي والعقارات بمفردها أو بمشاركة الغير .
- ٣- اقامة المباني والمشاريع العقارية والمجمعات السكنية والتجارية ومواقف
السيارات الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير ولها حق ادارتها
وتأجيرها وبيعها نقداً أو بالتقسيط واجراء التصرفات القانونية بشأنها.
- ٤- ادارة املاك الغير واستثمارها لحسابهم أو لحساب الشركة.
- ٥- القيام بالدراسات والاستشارات الاقتصادية والفنية والهندسية المتعلقة
بالنشاط العقاري والمشاريع القعاريه الخاصة والعامة على اختلاف انواعها وكل
ما يتعلق بها من الأغراض المذكورة سواء لحسابها أو للغير.



340104

١- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ
مالية تدار من قبل شركات متخصصة.

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات
التي تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق
أغراضها في الكويت أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تشتري أو تشارك مثل هذه
الهيئات أو أن تلحقها بها .

مادة (٦)

حدد رأس مال الشركة بمبلغ ١٠٠.٠٠٠ د.ك مائة ألف دينار كويتي موزع على
١٠٠.٠٠٠ سهم (مليون سهم) قيمة كل سهم ١٠٠ فلس (مائة فلس) وجميع هذه
الأسهم نقدية مدفوعة .

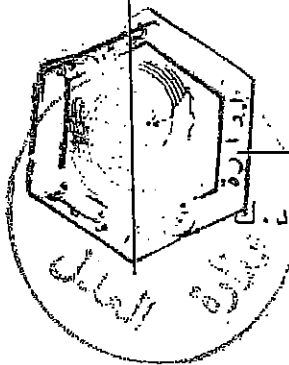
مادة (٧)

يكتب المؤسسون الموقعون على هذا العقد في كامل رأس مال الشركة على
الوجه الآتي :

الاسم	عدد الأسهم	القيمة د.ك
١- خالد يوسف مجيم الشلال	١٠٠.٠٠٠	١.٠٠٠
٢- عبدالعزيز احمد عبدالعزيز السعدون	٢٥.٠٠٠	٢٥.٠٠٠
٣- فواز يوسف مجيم الشلال	١٠٠.٠٠٠	١.٠٠٠
٤- محمد احمد عبدالعزيز السعدون	٢٥.٠٠٠	٢٥.٠٠٠
٥- باسل يوسف مجيم الشلال	١٠٠.٠٠٠	١.٠٠٠
٦- ضاري يوسف مجيم الشلال	١.٠٠٠	١.٠٠٠
٧- طارق يوسف مجيم الشلال	١.٠٠٠	١.٠٠٠

١٠٠.٠٠٠ ر.١ سهم

المجموع





٢٠٤ / جلد ١

وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

-٥-

هذا وقد قام المؤسسون بإيداع كامل قيمة الأسهم التي إكتتبوا بها وقدرها (١٠٠.٠٠٠ د.ك) مائة ألف دينار كويتي بموجب شهادة بنك الخليج المؤرخ في ١٩٩٧/٢/١٩ كل منهم بنسبة إكتتابه .

مادة (٨)

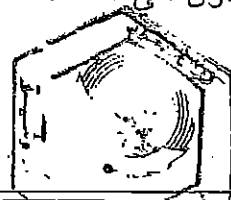
المصروفات والنفقات والأجور والتكاليف التي تلتزم الشركة بأدائها بسبب تأسيسها هي تقريباً (٣٠٠.٠٠٠ د.ك) ثلاثة آلاف دينار كويتي تخصم من حساب المصروفات العامة .

مادة (٩)

يتعهد المؤسسون الموقعون على هذا بالسعي في القيام بجميع الإجراءات اللازمة لإتمام تأسيس هذه الشركة ولهذا الغرض وكلوا السيد / محمد حمد السلطان في اتخاذ الإجراءات القانونية وإستيفاء المستندات اللازمة وإدخال التعديلات التي

مادة (٩)

يتعهد المؤسسون الموقعون على هذا بالسعي في القيام بجميع الإجراءات اللازمة لإتمام تأسيس الشركة ولهذا وكلوا عنهم السيد / عبدالعزيز احمد عبدالعزيز السعدون في اتخاذ الإجراءات القانونية واستيفاء المستندات اللازمة وإدخال



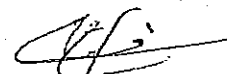
340108

التعديلات التي ترى الجهات الرسمية ضرورة ادخالها في هذا العقد أو في النظام الاساسي المرافق له.

مادة (١٠)

حرر هذا العقد بناء على كتاب وزارة التجارة والصناعة رقم ٥٤٩٢ بتاريخ ١٩٩٦/٣/٨ والمسجل بوارد قسم عقود الشركات بوزارة العدل برقم ٤٢٣ بتاريخ ١٩٩٧/٣/٩.

الطرف الثالث


خالد السلال

الطرف السادس

صالح السلال

الطرف الثاني


حسين السلال

الطرف الخامس

باسم يوسف السلال

الطرف الأول


خالد السلال

الطرف الرابع

محمد السلال

الطرف السابع بصفته

سيد محمد السلال

الشاهد الثاني
رافع السلال

الشاهد الأول
سيد محمد السلال

وبما ذكر تحرر هذا العقد وبعد تلاوته على الحاضرين وقعه . أ.ع

تحرر هذا العقد من أصل وثلاث نسخ وهو مكون من (٥) صفحات ويحتوي على

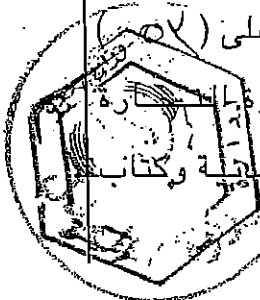
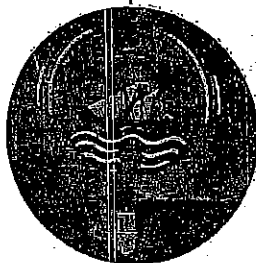
(٩) مواد وليس به إضافة أو شطب ومرفق بكل نسخة من عقد التأسيس نسخة

من النظام الأساسي للشركة والذي يتكون من (٧) صفحة ويحتوي على (٥)

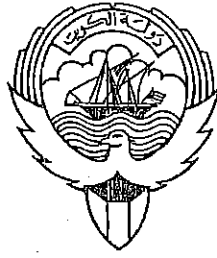
مادة وإقرار وليس به إضافة أو شطب ومرفق بالأصل كتاب وزارة التجارة

والصناعة والمسودة الخاصة بالعقد وصور التوكيلات وصور البطاقات المهنية وكتاب

البنك وكافة المستندات المطلوبة .



الموافق
١٩٩٧/٣/٩
بالتاريخ



٢٠٤ / جلد ١

وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

الشركة الكويتية الأهلية العقارية
شركة مساهمة كويتية مقفلة
النظام الأساسي

الفصل الأول

في تأسيس الشركة

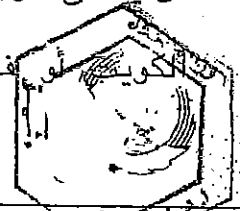
أ - عناصر تأسيس الشركة

مادة (١)

تأسست طبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية وهذا النظام الأساسي بين مالكي الأسهم المبينة أحكامها فيما بعد شركة مساهمة كويتية مقفلة تسمى " الشركة الكويتية الأهلية العقارية " (شركة مساهمة كويتية " مقفلة ") .

مادة (٢)

مركز الشركة الرئيسي ومحلها القانوني في مدينة الكويت ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ فروعاً أو توكيلات أو مكاتب أو مراكز عمليات أو ممثلين في دولة الكويت أو في الخارج .



340127

مادة (٣)

مدة هذه الشركة غير محددة ، وتبدأ من تاريخ قيدها في السجل التجاري ونشر
المحرر الرسمي الخاص بتأسيسها في الجريدة الرسمية .

مادة (٤)

الأغراض التي أسست من أجلها الشركة هي :
القيام بكافة الأعمال العقارية على اختلاف أنواعها وأشكالها في دولة الكويت
وخارجها ومن ذلك على سبيل المثال وليس الحصر:-

١- جميع الاعمال العقارية من شراء وتملك الاراضي والعقارات بقصد بيعها بحالتها
الاصلية أو بعد تجزئتها أو تأجيرها أو تطويرها أو الاتجار بها.

٢- ايجار واستئجار الاراضي والعقارات بمفردها أو بمشاركة الغير .

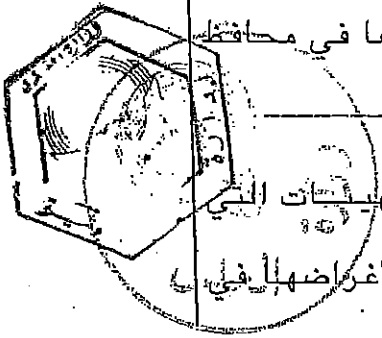
٣- اقامة المباني والمشاريع العقارية والمجمعات السكنية والتجارية ومواقف
السيارات الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير ولها حق ادارتها
وتأجيرها وبيعها نقداً أو بالتقسيط واجراء التصرفات القانونية بشأنها .

٤- ادارة املاك الغير واستثمارها لحسابهم أو لحساب الشركة .

٥- القيام بالدراسات والاستشارات الاقتصادية والفنية والهندسية المتعلقة بالنشاط
العقاري والمشاريع العقارية الخاصة والعامة على اختلاف انواعها وكل مايتصل بها من
الاغراض المذكورة سواء لحسابها أو للغير .

٦- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ
مالية تدار من قبل شركات متخصصة .

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي
تزاوُل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في





٢٠٩ / جلد ١

وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

-٣-

الكويت أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تشتري أو تشارك مثل هذه الهيئات أو أن
تلتحقها بها .

ب - رأس المال

مادة (٥)

حدد رأس مال الشركة بمبلغ ١٠٠.٠٠٠ د.ك (مائة ألف دينار كويتي) موزع على
١٠٠.٠٠٠ سهم (مليون سهم) قيمة كل سهم (١٠٠ فلس) مائة فلس وجميع
الأسهم نقدية .

مادة (٦)

اسهم الشركة اسمية ولايجوز لغير الكويتيين تملكها ، ومع ذلك يجوز ان يكون بعض
الشركاء غير كويتيين بشرط ان لاتقل نسبة رأس مال الكويتيين من الشركاء عن
٥١ ٪ من رأس مال الشركة وبشرط الحصول علي ترخيص في ذلك من الدائرة
الحكومية المختصة .

مادة (٧)

اكتب المؤسسون الموقعون على عقد التأسيس في كامل رأس مال الشركة بأسهم
يبلغ عددها ١٠٠.٠٠٠ مليون سهم قيمتها الاسمية ١٠٠.٠٠٠ د.ك مائة ألف دينار
كويتي موزعة فيما بينهم كل بنسبة اكتبابه المبينة في عقد التأسيس ، وقد تم

340131

دفع القيمة الاسمية للاسهم التي اكتتبوا بها لدى بنك الخليج وذلك بموجب شهادة
البنك المرفقة المؤرخة بتاريخ ١٩٩٧/٢/١٩ .

مادة (٨)

يسلم مجلس الإدارة لكل مساهم خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إعلان قيام الشركة
نهائيا سندات مؤقتة يثبت فيها مقدار الأسهم المكتتبه بها والمبالغ المدفوعة
والأقساط الباقية وتقوم مقام الأسهم التي يملكها ويسلم المجلس الأسهم خلال ثلاثة
أشهر من تاريخ وفاء القسط الأخير .

مادة (٩)

يترتب حتما على ملكية السهم قبول عقد التأسيس وأحكام النظام الأساسي للشركة
وقرارات جمعيتها العامة .

مادة (١٠)

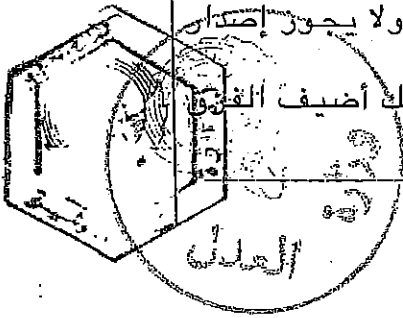
كل سهم يخول صاحبه الحق في حصة معادلة لحصة غيره بلاميز في ملكية
موجودات الشركة وفي الأرباح المقتسمة على الوجه المبين فيما بعد .

مادة (١١)

لما كانت الأسهم إسمية فإن آخر مالك لها مقيد اسمه في سجل الشركة يكون هو
وحده صاحب الحق في قبض المبالغ المستحقة عن السهم سواء كانت حصصا في
الأرباح أو نصيبا في ملكية موجودات الشركة .

مادة (١٢)

لا يجوز زيادة رأس المال إلا إذا كانت أقساط الأسهم قد دفعت كاملة ولا يجوز إصدار
الأسهم الجديدة بأقل من قيمتها الإسمية ، وإذا صدرت بأكثر من ذلك أضيف الفرق
إلى الإحتياطي القانوني بعد وفاء مصروفات الإصدار .





٢٠٤ / جلد ١

وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

-٥-

ولكل مساهم الاولوية في الاكتتاب بحصة من الاسهم الجديدة متناسبة مع عدد اسهمه وتمنح لممارسة حق الاولوية مدة خمسة عشر يوما من تاريخ نشر دعوه المساهمين لذلك . يكون الحق للشركة تملك ١٠٪ (عشرة بالمائة) من اسهم رأسمالها طبقا للقوانين المرعية .

الفصل الثاني

في إدارة الشركة

أ- مجلس الإدارة

مادة (١٣)

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من (٧) سبعة أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة بالتصويت السري .

مادة (١٤)

مدة عضوية مجلس الإدارة ثلاث سنوات قابلة للتجديد .

مادة (١٥)

يشترط في عضو مجلس الإدارة أن يكون مالكا بصفته الشخصية أو يكون الشخص

المعنوي الذي يمثله مالكا لعدد من الأسهم لا يقل قيمتها عن (٧٥٠٠ د.ك) أو ١٪

من رأس المال أي القيمتين أقل فإذا كان العضو وقت انتخابه لا يملك أو يمثل هذا

340135

العقد من الأسهم ، وجب عليه خلال شهر من انتخابه أن يكون مالكا له ، وإلا سقطت عضويته ويكون الشخص المعنوي مسئولا عن أعمال ممثليه تجاه الشركة ودائئها ومساهميها .

مادة (١٦)

لا يجوز لرئيس مجلس الإدارة أو أحد أعضاء هذا المجلس أن يكون تاجرا في تجارة مشابهة أو منافسة لتجارة الشركة ، أو أن تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في العقود والصفقات التي تبرم مع الشركة أو لحسابها أو أن تكون له مصلحة تتعارض مع مصالح الشركة ما لم يكن شيء من ذلك بترخيص خاص من الجمعية العامة ، ولا يجوز لأي من هؤلاء أن يشترك في إدارة شركة مشابهة أو منافسة للشركة ، ولا يجوز لرئيس مجلس الإدارة أو لأي من أعضائه - ولو كان ممثلا لشخص اعتباري - أن يستغل بالمعلومات التي وصلت إليه بحكم منصبه في الحصول على فائده لنفسه أو لغيره ، كما لا يجوز له بيع أو شراء أسهم الشركة طيلة مدة عضويته في مجلس الإدارة .

مادة (١٧)

إذا شغل مركز عضو في مجلس الإدارة ، خلفه فيه من كان حائزا لأكثر الأصوات من المساهمين الذين لم يفوزوا بعضوية مجلس الإدارة في آخر انتخاب ، مع مراعاة أحكام المادة (١٣) من هذا النظام ، أما إذا بلغت المراكز الشاغرة ربع المراكز الأصلية أو لم يوجد من تتوافر به الشروط ، فإنه يتعين على مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة لتجتمع في ميعاد شهرين من تاريخ شغل آخر مركز ، لانتخاب من يملأ المراكز الشاغرة ، وفي جميع هذه الأحوال يكمل العضو الجديد مدة سلفه فقط .





٢٠٢١ / جلد ١

وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

-٧-

مادة (١٨)

ينتخب مجلس الإدارة بالإقتراع السري رئيسا ونائبا للرئيس لمدة ثلاثة سنوات ،
على أن لا تزيد على مدة عضويتها بمجلس الإدارة ، ورئيس مجلس الإدارة هو الذي
يمثل الشركة لدى القضاء وأمام الغير ، وعليه تنفيذ القرارات التي يصدرها المجلس
، ويقوم نائب الرئيس بمهام الرئيس عند غيابه أو قيام مانع عنه .

مادة (١٩)

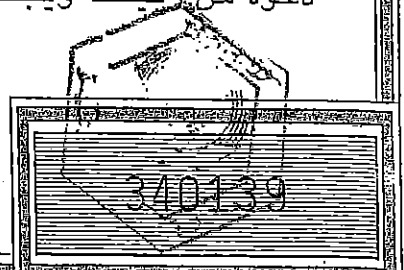
يجوز لمجلس الإدارة أن يعين من بين أعضائه عضوا منتدبا للإدارة أو أكثر ويحدد
المجلس صلاحياتهم ومكافآتهم ويجوز لمجلس الإدارة أن يعين مديرا عاما للشركة
ويحدد إختصاصاته ومكافآته .

مادة (٢٠)

يملك حق التوقيع عن الشركة على إنفراد كل من رئيس مجلس الإدارة أو نائبه و
أعضاء مجلس الإدارة المنتخبين بحسب الصلاحيات المحددة لهم من مجلس الإدارة ، أو
أي عضو آخر يفوضه مجلس الإدارة لهذا الغرض .

مادة (٢١)

يجتمع مجلس الإدارة أربع مرات على الأقل خلال السنة المالية الواحدة بناء على
دعوة من رئيسه ويجتمع أيضا إذا طلب إليه ذلك إثنان من أعضائه على الأقل .



ويكون إجتماع المجلس صحيحا بحضور أغلبية أعضائه ولا يجوز الحضور بالوكالة
في إجتماعات المجلس .

مادة (٢٢)

تصدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية الأعضاء الحاضرين فإذا تساوت الأصوات رجح
الجانب الذي فيه الرئيس ويعد سجل خاص تثبت به محاضر جلسات المجلس ويوقعه
الرئيس ويجوز للعضو المعارض أن يطلب تسجيل رأيه .

مادة (٢٣)

إذا تخلف أحد أعضاء المجلس عن حضور ثلاث جلسات متتالية بدون عذر مشروع
جاز إعتباره مستقيلا بقرار من مجلس الإدارة .

مادة (٢٤)

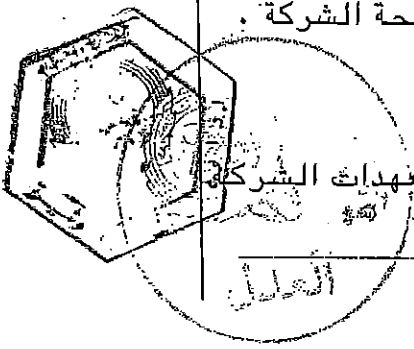
مع عدم الإخلال بأحكام قانون الشركات التجارية تحدد الجمعية العامة العادية مكافأة
أعضاء مجلس الإدارة .

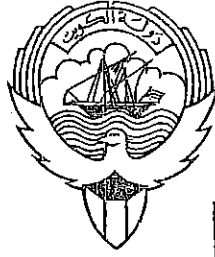
مادة (٢٥)

لمجلس الإدارة أوسع السلطات لإدارة الشركة والقيام بجميع الأعمال التي تقتضيها
إدارة الشركة وفقا لأغراضها ولا يحد من هذه السلطة إلا ما نص عليه القانون أو هذا
النظام أو قرارات الجمعية العامة . ويجوز لمجلس الإدارة بيع عقارات الشركة أو
رهنها أو إعطاء الكفالات أو عقد القروض بناء على ما تقتضيه مصلحة الشركة .

مادة (٢٦)

لا يلتزم أعضاء مجلس الإدارة بأي التزام شخصي فيما يتعلق بتعهدات الشركة
بسبب قيامهم بمهام وظائفهم ضمن حدود وكالاتهم .





٢٠٤ / جلد ١

وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

-٩-

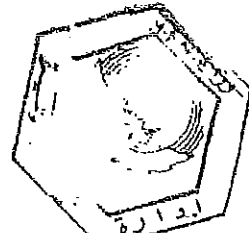
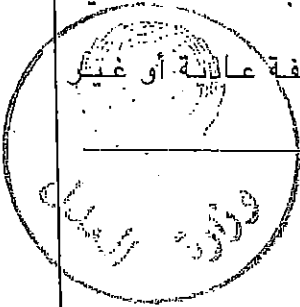
مادة (٢٧)

رئيس مجلس الإدارة وأعضاؤه مسؤولون عن أعمالهم تجاه الشركة والمساهمين والغير عن جميع أعمال الغش وإساءة استعمال السلطة وعن كل مخالفة لأحكام القانون أو لهذا النظام وعن الخطأ في الإدارة . ولا يحول دون إقامة دعوى المسؤولية إقتراع من الجمعية العامة بإبراء ذمة مجلس الإدارة .

(ب) الجمعية العامة

مادة (٢٨)

توجه الدعوة إلى المساهمين لحضور إجتماعات الجمعية العامة ، أيا كانت صفتها بكتب مسجلة ، بالتوقيع الشخصي من المساهم على ورقة الدعوة على أن تكون قبل الموعد المحدد بإنعقاد الجمعية بأسبوع على الأقل ، ويجب أن تتضمن الدعوة جدول الأعمال ويضع المؤسسون جدول أعمال الجمعية العامة منعقدة بصفة تأسيسية ويضع مجلس الإدارة جدول أعمال الجمعية العامة منعقدة بصفة عادية أو غير عادية .



340143

مادة (٢٩)

ففي الأحوال التي يجوز فيها عقد الجمعية العامة بناء على طلب المساهمين أو مراقبي الحسابات أو وزارة التجارة والصناعة يضع جدول الأعمال من طلب انعقاد الجمعية ولا يجوز بحث أية مسألة غير مدرجة في جدول الأعمال .

مادة (٣٠)

لكل مساهم عدد من الأصوات يعادل عدد أسهمه ، ويجوز التوكيل في حضور الاجتماع ويمثل القصر والمحجورين النائبون عنهم قانونا ، ولا يجوز لأي عضو أن يشترك في التصويت عن نفسه أو عن من يمثله قانونا في المسائل التي تتعلق بمنفعة خاصة له أو بخلاف قائم بينه وبين الشركة .

مادة (٣١)

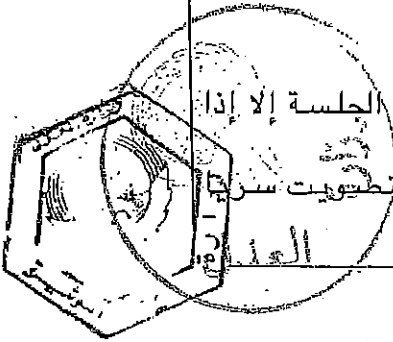
يسجل المساهمون أسماءهم في سجل خاص يعد لذلك في مركز الشركة قبل الموعد المحدد لإنعقاد الجمعية العامة بأربع وعشرين ساعة على الأقل ، ويتضمن السجل إسم المساهم وعدد الأسهم التي يمتلكها وعدد الأسهم التي يمثّلها وأسماء مالكيها مع تقديم سند الوكالة . ويعطي المساهم بطاقة لحضور الاجتماع يذكر فيها عدد الأصوات التي يستحقها أصالة ووكالة .

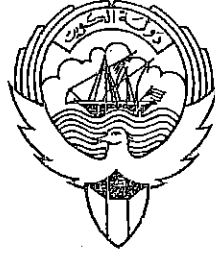
مادة (٣٢)

تسري على النصاب الواجب توافره لصحة إنعقاد الجمعية العامة بصفاتها المختلفة وعلى الأغلبية اللازمة لإتخاذ القرارات ، أحكام قانون الشركات التجارية .

مادة (٣٣)

يكون التصويت في الجمعية العامة بالطريقة التي يعينها رئيس الجلسة إلا إذا قررت الجمعية العامة طريقة معينة للتصويت . ويجب أن يكون التصويت سرّياً في انتخابات أعضاء مجلس الإدارة والإقالة من العضوية .





٢٠٢٠ / ٢٠٢١ جلد ١

وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

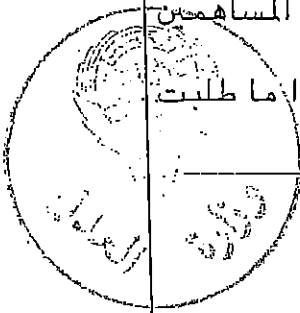
-١١-

مادة (٣٤)

يجتمع المؤسسون ، خلال ثلاثين يوما من تاريخ قيد الشركة في السجل التجاري ونشر المحرر الرسمي الخاص بتأسيسها في الجريدة الرسمية في شكل جمعية تأسيسية ويقدم المفوضون في اتخاذ إجراءات تأسيس الشركة تقريرا عن جميع عمليات التأسيس مع المستندات المؤيدة له وتثبت الجمعية من صحة عمليات التأسيس وموافقتها للقانون ولعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي كما تنظر فيما قد تقدمه وزارة التجارة والصناعة من تقارير في هذا الشأن وتنتخب أعضاء مجلس الإدارة وتعين مراقبي الحسابات وتعلن تأسيس الشركة نهائيا .

مادة (٣٥)

تنعقد الجمعية العامة بصفة عادية مرة على الأقل في السنة بناء على دعوة مجلس الإدارة خلال ثلاثة أشهر من انتهاء السنة المالية للشركة ، وللمجلس الإدارة دعوة هذه الجمعية كلما رأى ذلك ويتعين عليه دعوتها كلما طلب إليه ذلك عدد من المساهمين يملكون ما لا يقل عن عشر رأس المال ، كما تنعقد الجمعية العامة أيضا إذا ما طلبت ذلك وزارة التجارة والصناعة .



340147

مادة (٣٦)

تختص الجمعية العامة منعقدة بصفة عادية بكل ما يتعلق بأمر الشركة عدا ما احتفظ به القانون أو هذا النظام للجمعية العامة منعقدة بصفة غير عادية أو بصفتها جمعية تأسيسية .

مادة (٣٧)

يتقدم مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة منعقدة بصفة عادية بتقرير يتضمن بياناً وافياً عن سير أعمال الشركة وحالتها المالية والإقتصادية ، وميزانية الشركة وبياناً لحساب الأرباح والخسائر وبياناً عن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ، وأجور المراقبين وإقتراحاً بتوزيع الأرباح .

مادة (٣٨)

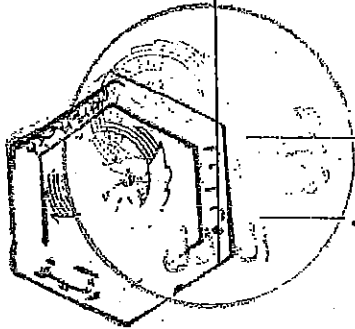
تناقش الجمعية العامة منعقدة بصفة عادية تقرير مجلس الإدارة وتقرر ما تراه في شأنه النظر في تقرير مراقبي الحسابات وتقرير وزارة التجارة والصناعة إن وجد . وتنتخب أعضاء مجلس الإدارة وتعين مراقبي الحسابات للسنة المقبلة وتحدد أتعابهم

مادة (٣٩)

تجتمع الجمعية العامة بصفة غير عادية بناء على دعوة من مجلس الإدارة ، أو بناء على طلب من مساهمين يملكون ما لا يقل عن ربع أسهم الشركة وفي هذه الحالة يجب على مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية خلال شهر من تاريخ وصول الطلب إليه .

مادة (٤٠)

المسائل الآتية لا تنظرها إلا الجمعية العامة منعقدة بصفة غير عادية :



- ١- تعديل عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة .
- ٢- بيع كل المشروع الذي قامت به الشركة أو التصرف فيه بأي وجه آخر .



وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

-١٣-

١	جلد	٤	٢
---	-----	---	---

٣- حل الشركة أو إندماجها في شركة أو هيئة أخرى .

٤- تخفيض رأس مال الشركة .

وكل تعديل لنظام الشركة لا يكون نافذا إلا بعد موافقة وزارة التجارة والصناعة .

(ج) حسابات الشركة

مادة (٤١)

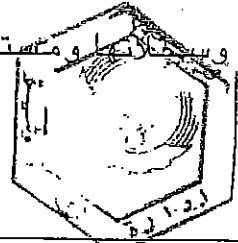
يكون للشركة مراقب حسابات أو أكثر من المحاسبين القانونيين ، تعيينه الجمعية العامة وتقدر أتعابه وعليه مراقبة حسابات السنة المالية التي عين لها .

مادة (٤٢)

تبدأ السنة المالية للشركة من أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة ويستثنى من ذلك السنة المالية الأولى للشركة ، فتبدأ من تاريخ إعلان قيام الشركة نهائيا وتنتهي في ٣١ ديسمبر من السنة التالية .

مادة (٤٣)

يكون للمراقب الصلاحيات وعليه الإلتزامات المنصوص عليها في قانون الشركات التجارية وله بوجه خاص الحق في الإطلاع في أي وقت على جميع دفاتر الشركة وسجلاتها ومستنداتها وفي طلب البيانات التي يرى ضرورة الحصول عليها ، وله



340151

كذلك أن يحقق موجودات الشركة والتزاماتها وإذا لم يتمكن من استعمال هذه الصلاحيات أثبت ذلك كتابة في تقرير يقدم إلى مجلس الإدارة ويعرض على الجمعية العامة وله حق دعوة الجمعية العامة لهذا الغرض .

مادة (٤٤)

يقدم المراقب إلى الجمعية العامة تقريراً يبين فيه ما إذا كانت الميزانية وحساب الأرباح والخسائر متفقة مع الواقع وتعتبر بأمانة ووضوح عن المركز المالي الحقيقي للشركة ، وما إذا كانت الشركة تمسك بحسابات منتظمة ، وما إذا كان الجرد قد أجرى وفقاً للأصول المرعية وما إذا كانت البيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة ، وما إذا كانت هناك مخالفات لأحكام نظام الشركة أو لأحكام القانون قد وقعت خلال السنة المالية على وجه يؤثر في نشاط الشركة أو في مركزها المالي مع بيان ما إذا كانت هذه المخالفات لا تزال قائمة وذلك في حدود المعلومات التي توافرت لديه . ويكون المراقب مسئولاً عن صحة البيانات الواردة في تقريره بصفته وكيلًا عن جميع المساهمين ، ولكل مساهم أثناء انعقاد الجمعية العامة أن يناقش المراقب وأن يستوضحه عما ورد في تقريره .

مادة (٤٥)

يقتطع من الأرباح غير الصافية نسبة مئوية يحددها مجلس الإدارة لإستهلاك موجودات الشركة أو للتعويض عن نزول قيمتها ، وتستعمل هذه الأموال لشراء المواد والآلات والمنشآت اللازمة أو لإصلاحها ، ولا يجوز توزيع هذه الأموال على المساهمين .





١ جلد ٤٠٢

وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

-١٥-

مادة (٤٦)

توزع الأرباح الصافية على الوجه الآتي :

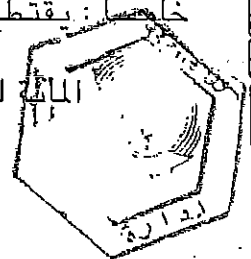
أولا : يقطع ١٠ ٪ (عشرة بالمائة) تخصص لحساب الإحتياطي الإجباري ويجوز للجمعية العامة وقف هذا الإقتطاع إذا زاد الإحتياطي الإجباري على نصف رأس مال الشركة .

ثانيا : تقطع ٥ ٪ تخصص لحساب مؤسسة الكويت للتقدم العلمي الصادر بها المرسوم المؤرخ ١٢/ديسمبر/١٩٧٦ .

ثالثا : تقطع نسبة مئوية تخصص لحساب الإحتياطي الإختياري يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليه الجمعية العامة . ويوقف هذا الإقتطاع بقرار من الجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة .

رابعا : يقطع جزء من الأرباح بناء على إقتراح مجلس الإدارة وتقرره الجمعية العامة لمواجهة الإلتزامات المترتبة على الشركة بموجب قوانين العمل ولا يجوز توزيع هذه الأموال على المساهمين .

خامسا : يقطع المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى من الأرباح قدرها (٥ ٪) خمسة في المائة للمساهمين يحددها مجلس الإدارة وتقررها الجمعية العامة .



340155

سادسا : يقتطع بعد ما تقدم مبلغ تقرره الجمعية العامة العادية بحيث لا يزيد عن

(١٠ ٪) عشرة بالمائة من الباقي يخصص لمكافآت مجلس الإدارة .

سابعا : يوزع الباقي من الأرباح بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية في الأرباح

أو يرحد بناء على إقتراح مجلس الإدارة إلى السنة المقبلة أو يخصص

لإنشاء مال إحتياطي عام أو مال للإستهلاك غير عاديين .

مادة (٤٧)

تدفع حصص الأرباح إلى المساهمين في المكان وفي المواعيد التي يحددها

مجلس الإدارة .

مادة (٤٨)

يستعمل المال الإحتياطي بناء على قرار مجلس الإدارة فيما يكون أوفى بمصالح

الشركة ولا يجوز توزيع الإحتياطي الإجباري على المساهمين وإنما يجوز إستعماله

لتأمين توزيع أرباح على المساهمين تصل إلى ٥ ٪ (خمسة بالمائة) في السنوات

التي لا تسمح فيها أرباح الشركة بتأمين هذا الحد ، وإذا زاد الإحتياطي الإجباري

على نصف رأس مال الشركة جاز للجمعية أن تقرر إستعمال ما زاد على هذا الحد

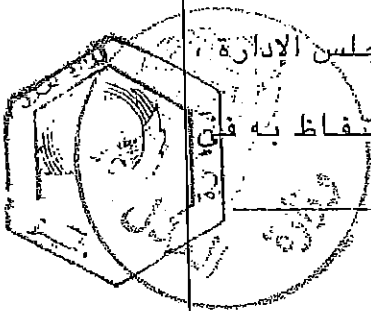
في الوجوه التي تراها لصالح الشركة ومساهميها .

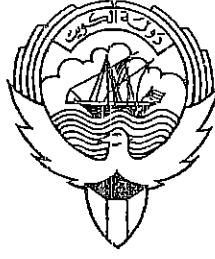
مادة (٤٩)

تودع أموال الشركة النقدية لدى بنك أو عدة بنوك يحددها مجلس الإدارة

ويحدد مجلس الإدارة الحد الأعلى من المال النقدي الذي يجوز الإحتفاظ به في

صندوق الشركة .





وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

-١٧-

الفصل الثالث

إنقضاء الشركة وتصفيتها

مادة (٥٠)

تنقضي الشركة بأحد الأسباب المنصوص عليها في قانون الشركات التجارية .

مادة (٥١)

تجري تصفية أموال الشركة عند إنقضائها وفقا للأحكام الواردة في قانون الشركات التجارية .

مادة (٥٢)

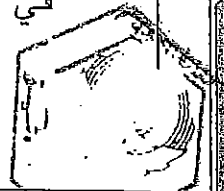
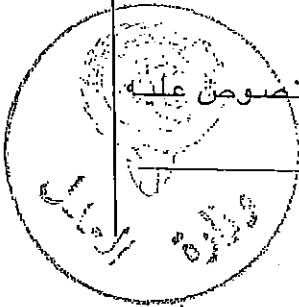
تطبق أحكام قانون الشركات التجارية رقم ١٥ لسنة ١٩٦٠ وتعديلاته في كل ما لم يرد بشأنه نص خاص في عقد التأسيس أو في هذا النظام .

مادة (٥٣)

إقرار

يقر المؤسسون :

أولا : بأن أحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي مطابقان للنموذج المنصوص عليه في المادة (٦٩) من قانون الشركات التجارية .



340159



ثالثاً : بأنه قد اكتبوا بجميع الأسهم وأودعوا من قيمتها باسم الشركة وحساب

في بنك الخليج .

ثالثاً : بأنهم قد عينوا الهيئات الإدارية اللازمة لإدارة الشركة ويتم اختيار
الهيئة الإدارية الأولى للشركة في أول إجتماع للمساهمين بصفقتهم جميعاً

تأسيسية

الطرف الثالث

الطرف الثاني

الطرف الأول

فواز الزامل

حبيب محمد الزامل

الطرف السادس

الطرف الخامس

الطرف الرابع

صالح الزامل

باسم يوسف الزامل

محمد الصوف

الطرف السابع

ياسر محمد الزامل

الشاهد الثاني

الشاهد الأول

رافعت عواد الزامل

محمد الزامل

وبما ذكر تحرر هذا النظام الأساسي بعد تلاوته على الحاضرين وقعه

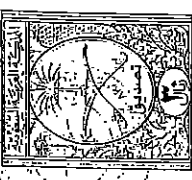
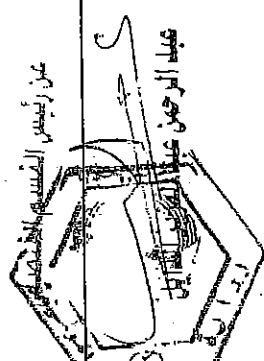
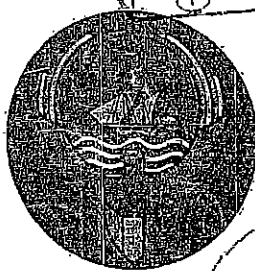
ههنا من أصل ومعد (٢) نسخة ومكون من عدد (١٧) صفة

وهذا الغدير من التسمية ، وتبين به شطب أو إضافة ، ومرفقاته

تم توقيع الطرفين المذكورين في ١٢ / ٢ / ١٩٧٢

كشياء

الموثق



دينار كويتي 5

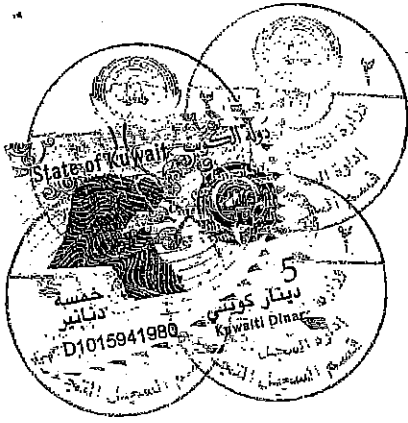
D08116703
KUWAITI Dinar

16 MAR 2008

دولة الكويت

١٤٢٩

١٢٥٦



وزارة التجارة والصناعة
إدارة السجل التجاري
قسم السجل التجاري

تأشيرة في السجل التجاري

اسم الشركة ونوعها : شركة عقار للاستثمارات العقارية (ش.م.ك) مقفلة .

٦٩٤١٨

رقم القيد في السجل التجاري :

بموجب مذكرة صادرة من إدارة الشركات المساهمة رقم ٦٤٥ بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٥ بناء على قرار الجمعية العمومية الغير عادية المنعقدة ٢٠١٤/١١/١٩ تمت الموافقة على مايلي :
جرى التأشير بالسجل التجاري بالآتي :-

المادة (١) من عقد التأسيس :
تؤلف من الموقعين على هذا العقد جماعة غرضها إنشاء شركة مساهمة كويتية بترخيص من الحكومة الكويتية طبقاً لأحكام المرسوم بقانون رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢ بإصدار قانون الشركات التجارية وتعديلاته.

المادة (٢) من عقد التأسيس :
اسم الشركة هو : شركة عقار للاستثمارات العقارية - (شركة مساهمة كويتية عامة).

المادة (١) من عقد التأسيس :
تأسست طبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية وهذا النظام الأساسي بين مالكي الأسهم المبينة أحكامها فيما بعد شركة مساهمة كويتية عامة تسمى شركة عقار للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة كويتية عامة).

المادة (٦) من عقد التأسيس :
أسهم الشركة إسمية ويجوز لغير الكويتيين تملكها، وفقاً لأحكام القانون والتعديلات اللاحقة عليه ولائحته التنفيذية والقرارات الوزارية المنظمة لذلك.

المادة (١٢) من عقد التأسيس

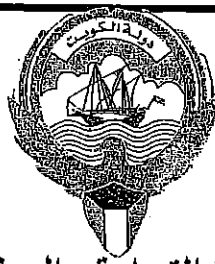
لا يجوز زيادة رأس المال المصرح به إلا إذا كانت قيمة الأسهم الأصلية قد دُفعت كاملة، على أن تكون القيمة الإسمية لأسهم الزيادة في جميع الأحوال مساوية للقيمة الإسمية للأسهم الأصلية، ويجوز للجمعية العامة غير العادية أن تفوض مجلس الإدارة في تحديد تاريخ تنفيذها، وإذا لم يمارس بعض المساهمين حق أولوية الاكتتاب في أسهم زيادة رأس المال يتم تخصيص الأسهم غير المكتتب فيها لمن يرغب في ذلك من مساهمي الشركة، فإذا تجاوزت طلبات الاكتتاب عدد الأسهم المطروحة تم تخصيصها على المكتتبين بنسبة ما اكتتبوا به، وفي جميع الأحوال التي لا يتم الاكتتاب فيها في كامل الأسهم الجديدة جاز لمجلس الإدارة أن يقوم بتخصيص الأسهم غير المكتتب فيها لمساهمين جدد، وتعتبر الأسهم الجديدة غير المكتتب فيها ملغاة بقوة القانون، ويكون للمساهمين حق الأولوية في الاكتتاب في الأسهم الجديدة بنسبة ما يملكه كل منهم من أسهم، وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطارهم بذلك، ويجوز للمساهم التنازل عن حق الأولوية لمساهم آخر أو للغير بمقابل مادي أو بدون مقابل، وفقاً لما يتم الاتفاق عليه بين المساهم والمتنازل إليه، وإذا لم تتم تغطية أسهم زيادة رأس المال جاز للجهة التي قررت الزيادة أن تقرر إما الرجوع عن زيادة رأس المال أو الاكتفاء بالقدر الذي تم الاكتتاب فيه.

٢٠١٤
مدير إدارة السجل التجاري



١٥

بم



وزارة التجارة والصناعة

إدارة السجل التجاري

قسم السجل التجاري

تأشيرة في السجل التجاري

اسم الشركة ونوعها : شركة عقار للاستثمارات العقارية (ش.م.ك) مقفلة .

٦٩٤١٨

رقم القيد في السجل التجاري :

المادة (١٣) من النظام الاساسي :

يتولى إدارة الشركة مجلس مكون من (٥) خمسة أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة بالتصويت السري، على أن يكون من بين أعضاء مجلس الإدارة عضواً أو أكثر من الأعضاء المستقلين من ذوي الخبرة والكفاءة تختارهم الجمعية العامة العادية وتحدد مكافأتهم وفقاً لقواعد الحوكمة، وعلى ألا يزيد عددهم على نصف أعضاء مجلس الإدارة، ولا يشترط أن يكون العضو المستقل من بين المساهمين في الشركة، ويجوز لكل مساهم شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً تعيين ممثلين له في مجلس إدارة الشركة بنسبة ما يملكه من أسهم فيها، ويستنزل عدد أعضاء مجلس الإدارة المختارين بهذه الطريقة من مجموع أعضاء مجلس الإدارة الذين يتم انتخابهم، ولا يجوز للمساهمين الذين لهم ممثلين في مجلس الإدارة الاشتراك مع المساهمين الآخرين في انتخاب باقي أعضاء مجلس الإدارة إلا في حدود ما زاد عن النسبة المستخدمة في تعيين ممثلين في مجلس الإدارة، ويجوز لمجموعة من المساهمين أن يتحالفوا فيما بينهم لتعيين ممثل أو أكثر عنهم في مجلس الإدارة وذلك بنسبة ملكيتهم مجتمعة، ويكون لهؤلاء الممثلين ما للأعضاء المنتخبين من الحقوق والواجبات، ويكون المساهم مسؤولاً عن أعمال ممثليه تجاه الشركة ودائنيها ومساهميها.

المادة (١٤) من النظام الاساسي:

مدة عضوية مجلس الإدارة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، وإذا تعذر انتخاب مجلس إدارة جديد في الميعاد المحدد لذلك، استمر المجلس القائم في إدارة أعمال الشركة إلى حين زوال الأسباب وانتخاب مجلس إدارة جديد.

المادة (١٥) من النظام الاساسي:

يجب أن تتوافر في من يرشح لعضوية مجلس الإدارة الشروط التالية:

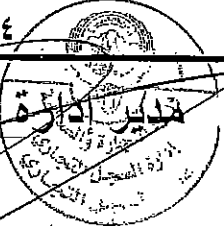
- ألا يكون قد سبق الحكم عليه في جناية بعقوبة مقيدة للحرية أو في جريمة إفلاس بالتقصير أو التدليس أو جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو بعقوبة مقيدة للحرية، بسبب مخالفته لأحكام هذا القانون ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.
- فيما عدا أعضاء مجلس الإدارة المستقلين يجب أن يكون مالكا بصفة شخصية أو يكون الشخص الذي يمثله مالكا لعدد من أسهم الشركة.
- وإذا فقد عضو مجلس الإدارة أي من الشروط المتقدمة أو غيرها من الشروط الواردة في القانون زالت عنه صفة العضوية من تاريخ فقدان تلك الشروط.

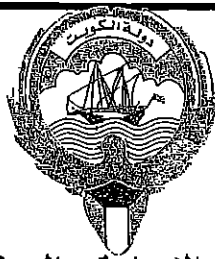
٢٠١٤

١٢

١٥

مدير إدارة السجل التجاري





وزارة التجارة والصناعة

إدارة السجل التجاري

قسم السجل التجاري

تأشيرة في السجل التجاري

اسم الشركة ونوعها : شركة عقار للاستثمارات العقارية (ش.م.ك) مقفلة .

٦٩٤١٨

رقم القيد في السجل التجاري :

المادة (١٦) من النظام الأساسي:
لا يجوز لرئيس مجلس الإدارة أو أحد أعضاء هذا المجلس أن يكون تاجراً في تجارة مشابهة أو منافسة لتجارة الشركة، أو أن تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في العقود والصفقات التي تبرم مع الشركة أو لحسابها، أو أن تكون له مصلحة تتعارض مع مصالح الشركة ما لم يكن ذلك بترخيص من الجمعية العامة، ولا يجوز لأي من هؤلاء أن يشترك في إدارة شركة مشابهة أو منافسة للشركة، ولا يجوز لرئيس مجلس الإدارة أو لأي من أعضائه - ولو كان ممثلاً لشخص اعتباري - أن يستغل المعلومات التي وصلت إليه بحكم منصبه في الحصول على فائدة لنفسه أو لغيره، كما لا يجوز لأي منهم التصرف بأي نوع من أنواع التصرفات في أسهم الشركة التي هو عضو في مجلس إدارتها طيلة مدة عضويته إلا بعد الحصول على موافقة هيئة أسواق المال أو الجهات المختصة.

المادة (١٨) من النظام الأساسي:
ينتخب مجلس الإدارة بالاقتراع السري رئيساً للمجلس ونائباً للرئيس، ويمثل رئيس مجلس الإدارة الشركة في علاقتها مع الغير وأمام القضاء إلى جانب الاختصاصات الأخرى التي يُبنيها عقد الشركة، ويعتبر توقيعه كتوقيع مجلس الإدارة في علاقة الشركة مع الغير، وعليه تنفيذ قرارات المجلس وأن يتقيد بتوصياته، ويحل نائب الرئيس محل الرئيس عند غيابه، أو قيام مانع لديه من ممارسة اختصاصاته.

المادة (١٩) من النظام الأساسي:
يجوز لمجلس الإدارة أن يعين من بين أعضائه أو غيرهم رئيساً تنفيذياً أو أكثر يباط به إدارة الشركة ويُحدد المجلس صلاحياته ومكافأته، ولا يجوز الجمع بين منصب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي.

المادة (٢٠) من النظام الأساسي:
يملك حق التوقيع عن الشركة على أفراد كل من رئيس مجلس الإدارة أو نائبه أو أي عضو آخر يفوضه مجلس الإدارة لهذا الغرض والرئيس التنفيذي وفقاً للصلاحيات المحددة له من قبل مجلس الإدارة.

المادة (٢١) من النظام الأساسي:
يجتمع مجلس الإدارة ست مرات على الأقل خلال السنة المالية الواحدة بناء على دعوة من رئيسه، ويجتمع أيضاً إذا طلب إليه ذلك إثنان من أعضائه على الأقل، ويكون اجتماع المجلس صحيحاً بحضور أغلبية أعضائه، على أن لا يقل عدد الحاضرين عن ثلاثة، ولا يجوز الحضور بالوكالة في اجتماعات المجلس، ويجوز الاجتماع باستخدام وسائل الاتصال الحديثة، ويجوز اتخاذ قرارات بالتمرير بموافقة جميع أعضاء المجلس.

المادة (٢٢) من النظام الأساسي:
تصدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية الأعضاء الحاضرين فإذا تساوت الأصوات رجّح الجانب الذي فيه الرئيس، ويعد سجل خاص تثبت به محاضر جلسات المجلس، ويتم تدوينها وتوقيعها من قبل الأعضاء الحاضرين وأمين سر المجلس، ويجوز للعضو المعارض أن يطلب تسجيل رأيه.

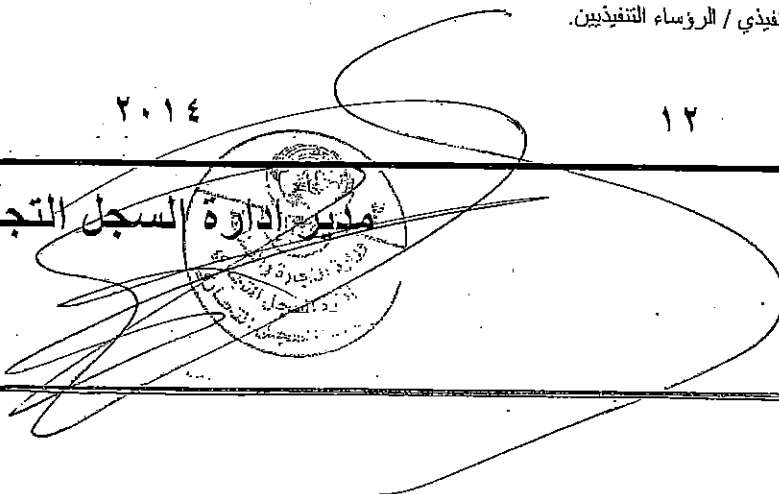
المادة (٢٤) من النظام الأساسي:
مع عدم الإخلال بأحكام المرسوم بقانون رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢ بإصدار قانون الشركات وتعديلاته، تحدد الجمعية العامة العادية مكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة، على أن يحدد مجلس الإدارة مكافآت الرئيس التنفيذي / الرؤساء التنفيذيين.

٢٠١٤

١٢

١٥

مدير الإدارة السجل التجاري





وزارة التجارة والصناعة

إدارة السجل التجاري

قسم السجل التجاري

تأشيرة في السجل التجاري

اسم الشركة ونوعها : شركة عقار للاستثمارات العقارية (ش.م.ك) مقفلة .

٦٩٤١٨

رقم القيد في السجل التجاري :

المادة (٢٥) من النظام الأساسي : لمجلس الإدارة أوسع السلطات لإدارة الشركة والقيام بجميع الأعمال التي تقتضيها إدارة الشركة وفقاً لأغراضها، ولا يحد من هذه السلطة إلا ما نص عليه القانون أو هذا النظام أو قرارات الجمعية العامة.

ويجوز لمجلس الإدارة بيع عقارات الشركة أو رهنها أو إعطاء الكفالات أو عقد القروض أو التحكيم أو الصلح والتبرعات، كما يجوز للمجلس أن يفوض أحد أعضائه أو لجنة من بين أعضائه أو أحداً من الغير في القيام بعمل معين أو أكثر أو الإشراف على وجه من وجوه نشاط الشركة، أو في ممارسة بعض السلطات أو الاختصاصات المنوطة بالمجلس.

المادة (٢٨) من النظام الأساسي :

توجه الدعوة لحضور اجتماع الجمعية العامة متضمنة جدول الأعمال وزمان ومكان الاجتماع بأحد الطرق التالية:

١. خطابات مسجلة ترسل إلى جميع المساهمين قبل الموعد المحدد لاتخاذ الاجتماع بأسبوع على الأقل.
٢. الإعلان في صحيفتين يوميتين تصدران باللغة العربية، ويجب أن يحصل الإعلان مرتين، على أن يتم الإعلان في المرة الثانية بعد مضي مدة لا تقل عن سبعة أيام من تاريخ نشر الإعلان الأول، وقبل انعقاد الاجتماع بسبعة أيام على الأقل.
٣. تسليم الدعوة باليد إلى المساهمين أو من ينوب عنهم قانوناً قبل موعد الاجتماع بيوم على الأقل، ويؤشر على صورة الدعوة بما يفيد الاستلام.
٤. أي وسيلة من وسائل الإعلان الحديثة وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢ بإصدار قانون الشركات وتعديلاته.

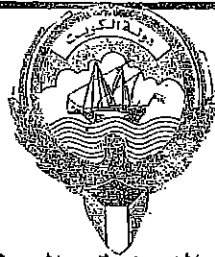
ويجب أن تتضمن الدعوة جدول الأعمال، وتُعد جدول الأعمال الجهة التي تدعو إلى الاجتماع، كما يجب إخطار وزارة التجارة والصناعة كتابياً بجدول الأعمال وبميعاد ومكان الاجتماع قبل انعقاده بسبعة أيام على الأقل.

٢٠١٤

١٢

١٥

مدير إدارة السجل التجاري



وزارة التجارة والصناعة

إدارة السجل التجاري

قسم السجل التجاري

تأشيرة في السجل التجاري

شركة عقار للاستثمارات العقارية (ش.م.ك) مقفلة .

اسم الشركة ونوعها :

٦٩٤١٨

رقم القيد في السجل التجاري :

المادة (٢٩) من النظام الاساسي :

يرأس اجتماع الجمعية العامة رئيس مجلس الإدارة أو نائبه أو من ينتدبه مجلس الإدارة لهذا الغرض، أو من تنتدبه الجمعية العامة من المساهمين أو من غيرهم، ولا يجوز للجمعية العامة مناقشة موضوعات غير مدرجة في جدول الأعمال إلا إذا كانت من الأمور العاجلة التي طرأت بعد إعداد الجدول أو تكتفت في أثناء الاجتماع، أو إذا طلبت ذلك وزارة التجارة والصناعة أو مراقب الحسابات أو عدد من المساهمين يملكون خمسة في المائة من رأس مال الشركة، وإذا تبين أثناء المناقشة عدم كفاية المعلومات المتعلقة ببعض المسائل المعروضة تُعَيَّن تأجيل الاجتماع لمدة لا تزيد عن عشرة أيام عمل إذا طلب ذلك عدد من المساهمين يمثلون ربع رأس المال المصدر، وينعقد الاجتماع المؤجل دون الحاجة إلى إجراءات جديدة للدعوة.

المادة (٣٥) من النظام الاساسي

تتعقد الجمعية العامة العادية السنوية بناءً على دعوة من مجلس الإدارة خلال الثلاثة أشهر التالية لانتهاء السنة المالية، ولمجلس الإدارة دعوة هذه الجمعية كلما رأى ذلك، ويتعين عليه دعوتها بناءً على طلب مسبب من المساهمين يملكون ما لا يقل عن ١٠ % من رأس مال الشركة أو بناءً على طلب مراقب الحسابات وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الطلب، ويُعد جدول الأعمال الجهة التي تدعو إلى الاجتماع.

المادة (٣٨) من النظام الاساسي

مع مراعاة أحكام القانون وعقد الشركة، تختص الجمعية العامة العادية في اجتماعها السنوي باتخاذ قرارات في المسائل التي تدخل في اختصاصها وعلى وجه الخصوص ما يلي:

١. تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة ومركزها المالي للسنة المالية المنتهية.

٢. تقرير مراقب الحسابات عن البيانات المالية للشركة.

٣. تقرير بآية مخالفات رصدتها الجهات الرقابية وأوقعت بشأنها جزاءات على الشركة.

٤. البيانات المالية للشركة.

٥. اقتراحات مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح.

٦. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة.

٧. انتخاب أعضاء مجلس الإدارة أو عزلهم وتحديد مكافآتهم.

٨. تعيين مراقبي حسابات الشركة وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة في ذلك.

٩. تقرير التعاملات التي تمت أو مستم مع أطراف ذات الصلة، وتعرف الأطراف ذات الصلة طبقاً لمبادئ المحاسبة الدولية.

٢٠١٤

١٢

١٥

مدير إدارة السجل التجاري



وزارة التجارة والصناعة

إدارة السجل التجاري

قسم السجل التجاري

تأشيرة في السجل التجاري

اسم الشركة ونوعها : شركة عقار للاستثمارات العقارية (ش.م.ك) مقفلة .

٦٩٤١٨

رقم القيد في السجل التجاري :

المادة (٣٩) من النظام الأساسي

تجتمع الجمعية العامة غير العادية بناءً على دعوة من مجلس الإدارة، أو بناءً على طلب مسيب من مساهمين يمثلون خمسة عشر في المائة من رأس مال الشركة المصدر، أو بناءً على طلب من وزارة التجارة والصناعة، ويجب على مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة غير العادية للاجتماع خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب.

وإذا لم يقيم المجلس بدعوة الجمعية العامة غير العادية خلال المدة المنصوص عليها بالفقرة السابقة تقوم الوزارة بالدعوة للاجتماع خلال مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ انتهاء المدة المشار إليها في الفقرة السابقة.

المادة (٤٠) من النظام الأساسي

مع مراعاة الاختصاصات الأخرى التي ينص عليها القانون، تختص الجمعية العامة غير العادية بالمسائل التالية:

١. تعديل عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة.
 ٢. بيع كل المشروع الذي قامت من أجله الشركة أو التصرف فيه بأي وجه آخر.
 ٣. حل الشركة أو اندماجها أو تحولها أو انقسامها.
 ٤. زيادة رأس مال الشركة أو تخفيضه.
- كل قرار يصدر عن الجمعية العامة غير العادية لا يكون نافذاً إلا بعد موافقة الجهات الرقابية واتخاذ إجراءات الشهر.

المادة (٤١) من النظام الأساسي :

يكون للشركة مراقب حسابات أو أكثر يُعيّنه الجمعية العامة العادية وتقدر أتعابه، أو تفوض مجلس الإدارة في ذلك، ويقوم المراقب بمراقبة حسابات الشركة عن السنة المالية التي عُيّن لها، ويجوز لمجلس الإدارة في الحالات الاستثنائية أو الطارئة التي لا يباشر فيها مراقب الحسابات المُعيّن من قبل الجمعية مهامه لأي سبب من الأسباب أن يعين من يحل محله، على أن يُعرض هذا الأمر في أول اجتماع تعقده الجمعية للبت فيه.

المادة (٤٤) من النظام الأساسي :

على مراقب الحسابات أو من يُنييه من المحاسبين الذين اشتركوا معه في أعمال المراجعة، أن يحضر اجتماعات الجمعية العامة العادية وأن يقدم تقريراً عن البيانات المالية للشركة، وعما إذا كانت هذه البيانات تظهر الوضع المالي للشركة في نهاية السنة المالية ونتائج أعمال الشركة لتلك السنة، وبيان ما إذا كانت البيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة ومستنداتها، وذلك وفقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها وما نص عليه القانون، وإذا كان للشركة أكثر من مراقب للحسابات يُعيّن عليهم إعداد تقرير موحد، وفي حالة وجود اختلاف بينهم حول بعض الأمور يجب إثبات ذلك في التقرير مع بيان وجهة نظر كل منهم، ولكل مساهم أثناء انعقاد الجمعية العامة أن يناقش المراقب وأن يستوضحه عما ورد في تقريره، ويلتزم مراقب الحسابات بالمحافظة أثناء وبعد عمله بالشركة على سرية البيانات والمعلومات التي وصلت إليه بحكم عمله، ولا يستعمل هذه البيانات والمعلومات في تحقيق منفعة لنفسه أو لغيره، ولا يذيع أية أسرار تتعلق بالشركة، وإذا خالف المراقب واجباته المشار إليها في الفقرة السابقة جاز عزله ومطالبته بالتعويض عند الاقتضاء.

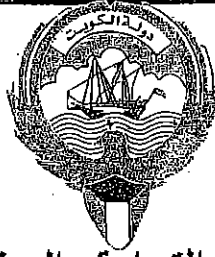
٢٠١٤

١٢

١٥

مدير إدارة السجل التجاري

مدير



وزارة التجارة والصناعة

إدارة السجل التجاري

قسم السجل التجاري

تأشيرة في السجل التجاري

اسم الشركة ونوعها : شركة عقار للاستثمارات العقارية (ش.م.ك) مقفلة .

٦٩٤١٨

رقم القيد في السجل التجاري :

المادة (٤٦) من النظام الاساسي :

توزع الأرباح الصافية على النحو التالي:

أولاً : يقتطع سنوياً بقرار يصدر من الجمعية العامة العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة نسبة لا تزيد عن (١٠%) عشرة بالمائة من الأرباح الصافية، لتكوين احتياطي إجباري للشركة، ويجوز للجمعية العامة وقف هذا الاقتطاع إذا زاد الاحتياطي الإجباري عن نصف رأس مال الشركة المصدر، ولا يجوز استخدام الاحتياطي الإجباري إلا في تغطية خسائر الشركة أو لتأمين توزيع أرباح على المساهمين بنسبة لا تزيد عن ٥% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها أرباح الشركة بتوزيع هذه النسبة وذلك بسبب عدم وجود احتياطي اختياري يسمح بتوزيع هذه النسبة من الأرباح، ويجب أن يعاد إلى الاحتياطي الإجباري ما اقتطع منه عندما تسمح بذلك أرباح السنوات التالية ما لم يكن هذا الاحتياطي يزيد عن نصف رأس المال المصدر.

ثانياً : يقتطع من الأرباح الحصص المستحقة لكل من الجهات والمؤسسات والهيئات الحكومية طبقاً للقانون.
ثالثاً : يجوز أن يقتطع سنوياً بقرار يصدر من الجمعية العامة العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة نسبة لا تزيد عن (١٠%) عشرة بالمائة من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي اختياري يخصص للأغراض التي تحددها الجمعية العامة العادية.
رابعاً : يُجَنَّب من الأرباح المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى مقدارها (٥%) خمسة بالمائة للمساهمين عن المدفوع من قيمة أسهمهم.
خامساً : يخصص بعد كل ما تقدم مبلغ لا يزيد عن (١٠%) عشرة بالمائة من الربح الصافي يخصص كمكافآت لأعضاء مجلس الإدارة.
سادساً : يوزع الباقي من الأرباح مع الأرباح المُجَنَّبَة أعلاه في البند رابعاً على المساهمين بناءً على اقتراح مجلس الإدارة، أو يتم ترحيلهما إلى السنة المقبلة.

المادة (٥٢) من النظام الاساسي :

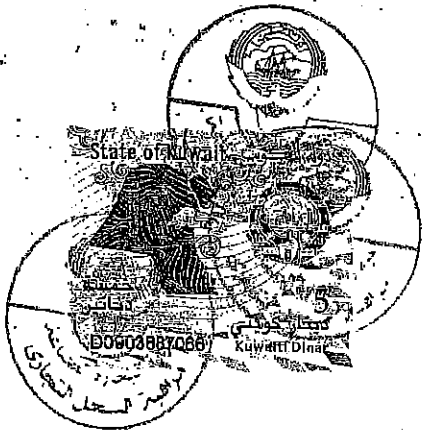
تطبق أحكام المرسوم بقانون رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢ بإصدار قانون الشركات وتعديلاته في كل ما لم يرد بشأنه نص خاص في عقد تأسيس الشركة أو في النظام المرفق به.

٢٠١٤

١٢

١٥

مدير إدارة السجل التجاري



وزارة الصناعة والتجارة

إدارة السجل التجاري

قسم السجل التجاري

تأشيرة في السجل التجاري

اسم الشركة ونوعها : شركة عقار للاستثمارات العقارية (ش.م.ك) مقفلة

رقم القيد في السجل التجاري : ٦٩٤١٨

بموجب مذكرة صادرة من إدارة الشركات رقم ١٠٣٩ بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠١١ بناء على قرار الجمعية العمومية الغير عادية المنعقدة بتاريخ ٢٢/١٢/٢٠١١ تمت الموافقة على ما يلي :
جرى التأشير بالسجل التجاري بالآتي :

١- تعديل المادة (١٣) من النظام الأساسي للشركة كالاتي :

" يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من (٥) خمسة أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة بالتصويت السري "

٢٠١١

١٢

٢٥

مدير إدارة السجل التجاري





وزارة التجارة والصناعة

إدارة السجل التجاري

قسم السجل التجاري

تأشير في السجل التجاري

اسم الشركة ونوعها شركة عقار للاستثمارات العقارية (ش.م.ك) مقفلة

رقم القيد في السجل التجاري: 69418

بموجب مذكرة إدارة الشركات رقم 381 بتاريخ 2008/6/4
بناء على الجمعية العمومية الغير عادية المنعقدة بتاريخ 2008/6/3
فقد تمت الموافقة على ما يلي : جرى التأشير بالسجل التجاري بالآتي :-
أولاً : الموافقة على اقتراح مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة من 21.500.000 د.ك إلى 23.425.000 د.ك وذلك بزيادة قدرها 1.925.000 د.ك بنسبة 8.95% من رأس مال الشركة كما
في 2007/12/31 وذلك بإصدار عدد 19.250.000 سهم جديد حسب التالي :-
أ : توزيع أسهم منحة مجانية بواقع 8% من رأس المال المدفوع (8 سهم لكل 100 سهم) وبعدد إجمالي 17.200.000 سهم على السادة المساهمين المسجلين بسجلات الشركة بتاريخ انعقاد الجمعية .
ب : زيادة رأس المال بعدد 2.050.000 سهم (مليونان وخمسون ألف سهم) بقيمة اسمية 100 فلس للسهم وعلاوة إصدار قدرها 48 فلس للسهم وتخصص هذه الزيادة لموظفي الشركة تطبيقاً للمرحلة الأولى من نظام خيار الأسهم للموظفين الأكفاء والمعتمدة سابقاً من قبل الجمعية العمومية للشركة، ويفوض مجلس الإدارة في توزيع هذه الأسهم على الموظفين المستحقين لها ، وتمثل تلك الزيادة نسبة 11.39% من إجمالي عدد الأسهم المقررة في نظام خيار شراء الأسهم للموظفين وقدرها 18.000.000 سهم
ثانياً : الموافقة على تعديل المادة (6) من عقد التأسيس والمادة (5) من النظام الأساسي على النحو التالي
" حدد رأس مال الشركة بمبلغ 23.425.000 د.ك (ثلاثة وعشرون مليون وأربعمائة وخمسة وعشرون ألف دينار) موزعة على 234.250.000 سهم (مائتان وأربعة وثلاثون مليون ومائتان وخمسون ألف سهم) ، قيمة كل سهم 100 فلس وجميع الأسهم نقدية " .

2008/6/4

الكويت في:

مدير إدارة السجل التجاري





وزارة التجارة والصناعة

إدارة التسجيل التجاري
قسم السجل التجاري

طلب تأشير في السجل التجاري

السيد مدير إدارة التسجيل التجاري

رقم القيد

٦٩٤١٨

اسم التاجر ولقبه أو عنوان الشركة أو اسمها

ألا الموقع على هذا

شركة عقار للاستثمارات العقارية (ش.م.ك) مقفلة

بمقتضى : صاحب القيد/ وكيله عن صاحب القيد

أرجو التأشير بالبيانات الموضحة في هذا الطلب في السجل التجاري في الكويت وأقر أن جميع البيانات الواردة في الطلب صحيحة

بموجب مذكرة صادرة من إدارة الشركات رقم ٥١٠ بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٠٦

بناء على الجمعية الغير عادية للشركة المذكورة أعلاه المنعقدة بتاريخ ٦/٥/٩ فقد تمت الموافقة على ما يلي

جاء التأشير بالسجل التجاري بالآتي :

١. زيادة رأس مال الشركة من ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ك. إلى ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ك. وذلك عن طريق توزيع أسهم متخمة متخامة السادة المساهمين المسجلين بسجلات الشركة بتاريخ انعقاد الجمعية العمومية بواقع ٥٧,٥% من رأس المال المدفوع أي بمقدار ١,٥٠٠,٠٠٠ ك.

٢. تعديل المادة رقم (٦) من عقد التأسيس و(٥) النظام الأساسي لتصبح كالتالي
حدد رأس مال الشركة بمبلغ ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ك. موزعة على ٢٠,٠٠٠ سهم قيمة كل سهم ١,٠٠٠ فلس وجميع الأسهم نقدية

٣. تعديل المادة (٢٢ب) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي
بغرض المحافظة على الموظفين الأكفاء للعمل في الشركة وتعزيز ولائهم لها فإن لمجلس الإدارة الحق في استحداث نظام يسمى " خيار شراء الأسهم للموظفين " وذلك وفقاً للشروط التي نص عليها القرار الوزاري رقم (٣٣٧) لسنة ٢٠٠٤م
١ - لمقابلة التزامات الشركة بموجب " خيار شراء الأسهم للموظفين " يجوز زيادة رأس مال الشركة بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة على أن لا تتجاوز إجمالي الزيادات التي تتم لرأس المال خلال فترة مدتها عشر سنوات عن ١٠% (عشرة بالمائة) من مقدار رأس المال تطبيق النظام
٢ - لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة في خيار شراء الأسهم للموظفين وذلك باستثناء العضو المنتخب
٣ - بغرض " نظام خيار شراء الأسهم للموظفين " على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه
٤ - يجب الحصول على موافقة الجمعية العامة على عدد الأسهم المطلوب إصدارها لصالح الموظفين كل سنة

٢٠٠٦

٥ سنة

من شهر

٢٣

الكويت في



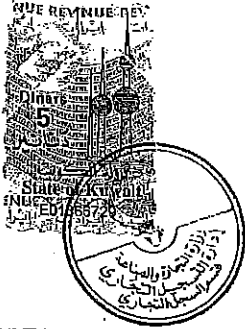
مدير إدارة التسجيل التجاري



وزارة التجارة والصناعة

ادارة التسجيل التجاري

قسم السجل التجاري



طلب تأشير في السجل التجاري

السيد مدير ادارة التسجيل التجاري

٢٩٤١٨

رقم القيد

رقم الايداع

اسم التاجر ولقبه أو عنوان الشركة أو اسمها

شركة عقار لاستثمار العقارية (ش.م.ك) مقفلة

أنا الموقع على هذا

بصفتي : صاحب القيد/ وكيلًا عن صاحب القيد

أرجو التأشير بالبيانات الموضحة في هذا الطلب في السجل التجاري في الكويت وأقر أن جميع البيانات الواردة في الطلب صحيحة

بموجب مذكرة صادرة من إدارة الشركات رقم ٣٥٨ بتاريخ ١٢/٢/٢٠٠٣ بناءً على قرار الجمعية العمومية الغرض العادية المنعقدة بتاريخ 2003/7/30 فقد تمت الموافقة للشركة المذكورة أعلاه على التالية :-
جري التأشير بالسجل التجاري :

- 1- إضافة أغراض جديدة للمادة (5) من عقد التأسيس والمادة (4) في النظام الأساسي على النحو التالي :-
" تملك ويبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج "
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحة والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنشآت والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمنشآت والترفيهية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة
- إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة
- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي)
- القيام باستيراد لوازم البناء المتعلقة بأغراض الشركة بعد الحصول على الترخيص اللازم
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية البينية بنظام البناء والتشغيل والتحويل B.O.T وإدارة المرافق العقارية بنظام B.O.T
- أخذ توكيلات جميع الشركات التي لها علاقة بالشركة مثل الفنادق والمنشآت ومواد البناء ولوازمها جميعاً

الكويت في ١٥

من شهر ١٢

سنة ٢٠٠٣

بيانات خاصة بقسم السجل التجاري

أودع هذا الطلب برقم _____ في الساعة _____ من هذا اليوم

وتم التأشير بالبيانات في (سجل التأشير سجل الالغاء)

وسلمت نسخة منه الى مقدم الطلب اليوم

الكويت في _____ من شهر _____ سنة _____

مدير ادارة التسجيل التجاري





وزارة التجارة والصناعة

ادارة التسجيل التجاري

قسم السجل التجاري

طلب تأشير في السجل التجاري

السيد مدير ادارة التسجيل التجاري

٦٩٤١٨

رقم الايداع رقم القيد

اسم التاجر ولقبه أو عنوان الشركة أو اسمها شركة عقار لاستثمار العقارية (ش.م.ك) مقفلة

أنا الموقع على هذا

بصنتي : صاحب القيد/ وكيله عن صاحب القيد

أرجو التأشير بالبيانات الموضحة في هذا الطلب في السجل التجاري في الكويت وأقر أن جميع البيانات الواردة في الطلب صحيحة

٢- تعديل المادة (٦) من النظام الأساسي :
"جميع أسهم الشركة اسمية ولا يجوز لغير الكويتيين تملكها إلا وفقاً لأحكام القانون والقرارات الوزارية المنظمة لذلك"

٣- تعديل المادة (١٢) من النظام الأساسي على النحو التالي :
"لا يجوز زيادة رأس المال إلا إذا كانت أقساط الأسهم الأصلية قد دفعت كاملة ولا يجوز إصدار الأسهم الجديدة بأقل من قيمتها الاسمية ، وإذا صدرت بأكثر من ذلك أضيف الفرق حتماً إلى الاحتياطي القانوني بعد وفاء مصروفات الإصدار ، ولكل مساهم الأولوية في الاكتتاب بحصة من الأسهم الجديدة متناسبة مع عدد أسهمه وتمنح لممارسة حق الأولوية مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر دعوة المساهمين لذلك ويجوز تنازل المساهمين مقدماً عن حقهم بالأولوية"

٤- تعديل المادة (٢٨) من النظام الأساسي على النحو التالي :
"توجه الدعوة إلى المساهمين لحضور اجتماع الجمعية العامة - إما كانت صفتها - متضمن خلاصة واضحة عن جدول الأعمال بأحدى الطريقتين التاليتين :

١- خطابات مسجلة ترسل إلى جميع المساهمين قبل الموعد المحدد لاتخاذها بأسبوع على الأقل
٢- إعلان في صحيفتين يوميتين على الأقل تصدران باللغة العربية ويجب أن يحصل الإعلان مرتين على أن يتم الإعلان في المرة الثانية بعد مضي مدة لا تقل عن أسبوع من تاريخ نشر الإعلان الأول وقبل انعقاد الجمعية العامة بأسبوع على الأقل مع نشر الإعلان الثاني في الجريدة الرسمية بالإضافة إلى الصحيفتين اليوميتين ويضع المؤسسون جدول أعمال الجمعية العامة المنعقدة بصفة تأسيسية ويضع مجلس الإدارة جدول أعمال الجمعية العامة المنعقدة بصفة عادية أو غير عادية
الكويت في من شهر سنة

٢٠١٣

١٢

١٥

بيانات خاصة بقسم السجل التجاري

أودع هذا الطلب برقم في الساعة من هذا اليوم

وتم التأشير بالبيانات في (سجل التأشير سجل الانشاء)

وسلمت نسخة منه إلى مقدم الطلب اليوم

الكويت في من شهر سنة

مدير ادارة التسجيل التجاري



وزارة التجارة والصناعة

ادارة التسجيل التجاري

قسم السجل التجاري

طلب تأشير في السجل التجاري

السيد مدير ادارة التسجيل التجاري

٦٩٤١٨

رقم القيد

رقم الايداع

شركة عقار لاستثمار العقارية (ش.م.ك) مقفلة

اسم التاجر ولقبه أو عنوان الشركة أو اسمها

أنا الموقع على هذا

بصفتي : صاحب القيد/ وكيلًا عن صاحب القيد

أرجو التأشير بالبيانات الموضحة في هذا الطلب في السجل التجاري في الكويت وأقر أن جميع البيانات الواردة في

الطلب صحيحة

١- تعديل المادة (46) ثانياً من النظام الأساسي على النحو التالي :

"تقطع نسبة ١٠٪ تخصص لصالح مؤسسة الكويت للتقدم العلمي تحدد وفق المراسيم واللوائح والقرارات التي تصدر عن الجهات الرسمية"

٢- إضافة المادة (112) من النظام الأساسي على النحو التالي :

يجوز للجمعية العامة غير العادية بأغلبية الأصوات التنازل نيابة عن المساهمين عن حق الأولوية في الاكتتاب في أسهم زيادة رأس المال المنصوص عليه في

المادة (12) من هذا النظام في الحالات التالية :

١- إذا كانت زيادة رأسمال الشركة بغرض استقطاب الموظفين الأكفاء للعمل بالشركة وفق نظام خيار شراء الأسهم للموظفين المنصوص عليه في المادة

(31) من هذا النظام وتكون الأولوية باكتتاب في أسهم زيادة رأس المال لهؤلاء الموظفين وتمتد فترة شهر من تاريخ نشر دعوة الاكتتاب لممارسة حق

الأولوية

٢- إذا كانت زيادة رأسمال الشركة بهدف زيادة عدد المتاعين والنشأ اشهم الشركة

٣- إضافة المادة (112) من النظام الأساسي على النحو التالي :

بغرض استقطاب الموظفين الأكفاء للعمل في الشركة فإن لمجلس الإدارة الحق في استحداث نظام يسمى بنظام " خيار شراء الأسهم للموظفين الأكفاء " يكون

الغرض منه توفير حافز لاستقطاب الموظفين الأكفاء للعمل في الشركة وتعزيز ولائهم لها على أن يراعى في شروط هذا النظام البنود التالية :

١- لمقابلة التزامات الشركة بموجب نظام " خيار شراء الأسهم للموظفين الأكفاء " يجوز زيادة رأس مال الشركة بناء على اقتراح من مجلس الإدارة على

أن لا تتجاوز إجمالي الزيادات التي تتم لرأس المال خلال كل فترة مدتها عشر سنوات عن 15% (عشرة بالمائة) من مقدار رأس المال في نهاية هذه

الفترة

٢- لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة المشاركة في نظام " خيار شراء الأسهم للموظفين " وذلك باستثناء العضو المنتدب

٣- يجب أن تكون الشركة قد حققت أرباحاً لا تقل عن 10% من حقوق المساهمين لكل سنة مالية تصدر بها أسهم لصالح الموظفين طبق نظام " خيار

شراء الأسهم للموظفين الأكفاء "

٤- يعرض نظام " خيار شراء الأسهم للموظفين " على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه

٥- يجب الحصول على موافقة الجمعية العامة على عدد الأسهم المطلوب إصدارها لصالح الموظفين عن كل سنة

٦- إضافة المادة (112) من النظام الأساسي على النحو التالي :

يجوز للشركة أن تشتري ما لا يزيد عن عشرة بالمائة (10%) من عدد أسهمها بقيمة السوقية بشرط ألا يمول الشراء من رأس مال الشركة ولا تدخل

هذه الأسهم في مجموع أسهم الشركة في الأحوال التي تتطلب تملك المساهمين نسبة معينة من رأس المال وفي جميع المسائل الخاصة بالجمعية العامة

٢٠٠٣

١٢

١٥

الكويت في من شهر سنة

بيانات خاصة بقسم السجل التجاري

أودع هذا الطلب برقم في الساعة من هذا اليوم

وتم التأشير بالبيانات في (سجل التأشير سجل الالقاء)

وسلمت نسخة منه الى مقدم الطلب اليوم

الكويت في من شهر سنة

مدير ادارة التسجيل التجاري



وزارة التجارة والصناعة

ادارة التسجيل التجارى
قسم السجل التجارى



طلب تأشير في السجل التجارى

السيد مدير ادارة التسجيل التجارى

رقم الابداع رقم القيد ٢٩٤١٨

اسم التاجر ولقبه أو عنوان الشركة أو اسمها شركة عقار للاستثمارات العقارية (ش.م.ك) مقفلة
أنا الموقع على هذا

بصفتي : صاحب القيد/ وكيل عن صاحب القيد

أرجو التأشير بالبيانات الموضحة في هذا الطلب في السجل التجارى في الكويت وأقر أن جميع البيانات الواردة في الطلب صحيحة

بموجب مذكرة صادرة من إدارة الشركات رقم ٣١٠ بتاريخ ٢٠٠٣/٩/٣ و بناء على قرار الجمعية العمومية الغير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٣/٨/٢٧، فقد تمت الموافقة على الشركة المذكورة أعلاه على التالي :
جري التأشير بالسجل التجارى .

١- تعديل قرار الجمعية العمومية العادية المنعقدة فى تاريخ ٢٠٠٣/٧/٣ والمتعلقة بزيادة رأس مال الشركة ليصبح د.ك. (عشرون مليون دينار كويتي) بدلا من د.ك. (خمسة عشر مليون دينار كويتي) مقسما إلى سهم بقيمة اسمية قدرها ١٠٠ فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية تسدد دفعة واحدة ، وتخصص الزيادة لمساهمين جدد استنادا للمادة (١٠٢) من النظام الأساسى

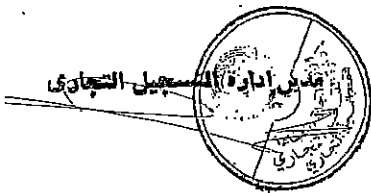
٢- تعديل المادة (٦) من عقد التأسيس والمادة (٥) من النظام الأساسى ليصبح كالتالى :
" حدد رأس المال بمبلغ د.ك. (عشرون مليون دينار كويتي) موزعة على سهم (مائتا مليون سهم) قيمة كل سهم ١٠٠ فلس وجميع الأسهم نقدية "

الكويت في ٢ من شهر ٩ سنة ٢٠٠٣

بيانات خاصة بقسم السجل التجارى

أودع هذا الطلب برقم في الساعة من هذا اليوم
وتم التأشير بالبيانات في (سجل التأشير سجل الالغاء)
وسلمت نسخة منه الى مقدم الطلب اليوم

الكويت في من شهر سنة



٥٥



وزارة التجارة والصناعة

إدارة التسجيل التجاري

قسم السجل التجاري

طلب تاسير في السجل التجاري

السيد مدير إدارة التسجيل التجاري

رقم الايداع رقم الطلب ٦٩٤١٨

اسم التاجر ولقبه أو عنوان الشركة أو اسمها شركة الكويتية الأهلية العقارية (ش.م.ك) مقفلة

أما المراجع على هذا

بصفتي : صاحب التيد / وكيله عن صاحب التيد

أرجو التأخير بالبيانات المرفوعة في هذا الطلب في السجل التجاري في الكويت وأشير أن جميع البيانات الواردة في الطلب صحيحة

بموجب مذكرة صادرة من إدارة الشركات رقم ٢٩٥ بتاريخ ١٩/٨/٢٠٠٣ م. على قرار الجمعية العمومية العادية والغير العادية المتخذة بتاريخ ٢٠٠٣/٧/٣٠ م. فقد تمت الموافقة على الشركة المذكورة أعلاه على التالى جزئى التاسير بالسجل التجارى بالآتى:

١. تعديل المادة رقم (١) من عقد التأسيس والمادة رقم (١) من النظام الأساسي لتصبح كالتالى:

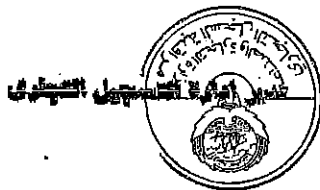
شركة عقار لاستثمارات العقارية (ش.م.ك) عامة

٢. زيادة رأس مال الشركة نقداً من ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ إلى ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ مقسمة إلى ٢٥٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ١٠٠ فلس للسهم الواحد، وذلك عن طريق إصدار عدد ١٤٩,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١٠٠ فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية تستند لفعة واحدة وتخصص الزيادة لستاهمين الجدد استناداً للمادة

(١٢) من النظام الأساسى

٣. "حدد رأس المال الشركة بمبلغ ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ د.ك موزعة على ٢٥٠,٠٠٠ سهم قيمة كل سهم ١٠٠ فلس وجميع الأسهم نقدية"

الكويت في ١٩ من شهر ٨ سنة ٢٠٠٣





وزارة التجارة والصناعة

إدارة السجل التجاري

قسم السجل التجاري

تأشيرة في السجل التجاري



اسم الشركة ونوعها : شركة عقار للاستثمارات العقارية (ش.م.ك) عامة .
رقم القيد في السجل التجاري :

٦٩٤١٨

بموجب مذكرة صادرة من إدارة الشركات المساهمة رقم ١٠/٣٢ بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢١ بناء على قرار الجمعية العمومية الغير عادية المنعقدة ٢٠١٩/١٠/٧ تمت الموافقة على مايلي :

جـرى التأشير بالسجل التجاري بالآتي :-

الموافقة على إضافة الفقرة سابعاً للمادة (٤٦) من النظام الأساسي على النحو التالي:

يجوز للشركة بناء على اقتراح مجلس الإدارة وموافقة الجمعية العامة العادية توزيع أرباح مرحلية بشكل نصف أو ربع سنوي، كما يجوز أن يتم التفويض المسبق من الجمعية العامة العادية لمجلس الإدارة بتوزيع الأرباح بشكل نصف أو ربع سنوي، على أن يكون هذا التوزيع من أرباح حقيقية وفقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها دون التماس برأس المال المدفوع للشركة.

الموافقة على تعديل المادة (٥٢) من النظام الأساسي على النحو التالي:

تطبق أحكام القانون رقم ١ لسنة ٢٠١٦ بإصدار قانون الشركات وتعديلاته في كل ما لم يرد بشأنه نص خاص في عقد تأسيس الشركة أو في النظام الأساسي المرفق به.

٢٠١٩

١٠

٢١

مدير إدارة السجل التجاري



مضيل

إدارة السجل التجاري - تأشيرة السجل التجاري

الكويت في : 07/10/2026

إسم الشركة و نوعها: شركه عقار للاستثمارات العقارية-(ش.م.ك) عامة

الكيان القانوني : شركة مساهمة عامة

رقم القيد في السجل التجاري: 69418

بناء علي محضر جمعية عمومية غير عادية بتاريخ : 21/09/2026 جرى التأشير بالسجل التجاري

تم الموافقة علي الاتي :

زيادة رأس المال من 23,425,000.000 الي 25,767,500.000 بقيمة 2,342,500.000

انعقدت الجمعية العامة غير العادية المؤجلة لشركة عقار للاستثمارات العقارية يوم الإثنين الموافق 21/09/2026، وتمت الموافقة على زيادة رأس مال الشركة كما يلي:

1. زيادة رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع من مبلغ 23,425,000 د.ك (ثلاثة وعشرون مليون وأربعمائة وخمسة وعشرون ألف دينار كويتي لا غير) إلى مبلغ 25,767,500 د.ك (خمسة وعشرون مليون وسبعمائة وسبعة وستون ألف وخمسمائة دينار كويتي لا غير) بمقدار 2,342,500 د.ك (إثنان مليون وثلاثمائة وإثنان وأربعون ألف وخمسمائة دينار كويتي لا غير) ، عن طريق زيادة نقداً وذلك بإصدار عدد 23,425,000 سهماً بالقيمة الاسمية 100 فلس للسهم الواحد وبدون علاوة إصدار بقيمة 2,342,500 د.ك (إثنان مليون وثلاثمائة وإثنان وأربعون ألف وخمسمائة دينار كويتي لا غير) وبنسبة 100% وذلك وفق ما يلي:
- يتم طرح الأسهم الجديدة للاكتتاب العام للمساهمين المسجلين في سجل مساهمي الشركة في تاريخ الاستحقاق ومن آلت إليهم حقوق الأولوية وذلك كحق أولوية، وذلك بحصة من الأسهم الجديدة تتناسب مع عدد أسهمهم على أن يمنح المساهمين مدة خمسة عشر يوماً لممارسة حق الأولوية ابتداء من تاريخ بدء الاكتتاب.
- يحق للمكتتبين المستحقين للاكتتاب في فائض أسهم الاكتتاب بالإضافة إلى أسهم حق الأولوية. وفي حالة عدم قيام المكتتب المستحق للاكتتاب أو بيع أو التنازل عن حقوق الأولوية في الاكتتاب، يعتبر ذلك تنازلاً منه عن حقه في الأولوية بالاكتتاب في أسهم زيادة رأس المال لصالح المكتتبين الذين يرغبون بالاكتتاب في عدد من الأسهم يفوق النسبة المخصصة لكل منهم، وسيتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، أولاً إلى المساهمين المستحقين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الطرح يفوق العدد المخصص لهم وذلك وفق القواعد



مستند الكتروني لا يحتاج الي ختم او توقيع

إدارة السجل التجاري - تأشيرة السجل التجاري

الكويت في : 07/10/2026

إسم الشركة و نوعها: شركه عقار للاستثمارات العقارية-(ش.م.ك) عامة

الكيان القانوني : شركة مساهمة عامة

رقم القيد في السجل التجاري: 69418

بناء علي محضر جمعية عمومية غير عادية بتاريخ : 21/09/2026 جرى التأشير بالسجل التجاري

تم الموافقة علي الاتي :

زيادة رأس المال من 23,425,000.000 الي 25,767,500.000 بقيمة 2,342,500.000

المعمول بها في هذا الشأن، ثم لمساهمين آخرين وأخيراً لمساهمين جدد.

- تفويض مجلس الإدارة بتحديد الشروط والضوابط الخاصة باستدعاء رأس المال والتصرف في كسور الأسهم إن وجدت، وفي تأكيد تاريخ الاستدعاء وتغييره وتحديد الجدول الزمني لتداول حق الأولوية، كما يفوض مجلس الإدارة في حال انقضاء فترة الاكتتاب الأصلية أو الممددة فتح باب الاكتتاب العام في فائض الأسهم غير المكتتب فيها لغير المساهمين الحاليين، مع مراعاة أحكام القانون رقم (7/2010) بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته ولائحته التنفيذية.

2. تعديل المادة (6) من عقد التأسيس والمادة (5) من النظام الأساسي للشركة (رأس مال الشركة) لتصبح كما يلي :
النص قبل التعديل:

حدد رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بمبلغ 23,425,000 د.ك (فقط ثلاثة وعشرون مليون وأربعمائة وخمسة وعشرون ألف دينار كويتي) موزعة على 234,250,000 سهم قيمة كل سهم 100 فلس كويتي وجميع الأسهم نقدية.
النص بعد التعديل:

حدد رأس مال الشركة المصرح به والمصدر 25,767,500 د.ك (فقط خمسة وعشرون مليون وسبعمائة وسبعة وستون ألف وخمسمائة دينار كويتي) ما يعادل 257,675,000 سهم قيمة كل سهم 100 فلس كويتي وجميع الأسهم نقدية .
حدد رأس مال الشركة المدفوع بمبلغ 23,425,000 د.ك (فقط ثلاثة وعشرون مليون وأربعمائة وخمسة وعشرون ألف دينار كويتي) ما يعادل 234,250,000 سهم قيمة كل سهم 100 فلس كويتي وجميع الأسهم نقدية.



مستند الكتروني لا يحتاج الي ختم او توقيع

إدارة السجل التجاري - تأشيرة السجل التجاري

الكويت في : 07/10/2026

إسم الشركة و نوعها: شركة عقار للاستثمارات العقارية-(ش.م.ك) عامة

الكيان القانوني : شركة مساهمة عامة

رقم القيد في السجل التجاري: 69418

بناء علي محضر جمعية عمومية غير عادية بتاريخ : 21/09/2026 جرى التأشير بالسجل التجاري

تم الموافقة علي الاتي :

زيادة رأس المال من 23,425,000.000 الي 25,767,500.000 بقيمة 2,342,500.000

لم يتم الاكتتاب بأسهم زيادة رأس المال حتى تاريخه، ويعدل القيد لاحقاً بما يسفر عنه الاكتتاب.



وزارة التجارة والصناعة
MINISTRY OF COMMERCE AND INDUSTRY



مستند الكتروني لا يحتاج الي ختم او توقيع

الملحق رقم 2

نسخة من البيانات المالية المدققة
عن العام 2023

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

المحتويات	الصفحات
تقرير مراقب الحسابات المستقل	1 – 6
بيان المركز المالي المجمع	7
بيان الربح أو الخسارة المجمع	8
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع	9
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	10
بيان التدفقات النقدية المجمع	11
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	12 – 53

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تلمة)

إلى المساهمة مساهمي شركة قطر للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عمدة)
دولة الكويت

تقرير حول تطبيق البيانات المالية المجمعة (تلمة)

أمر التدقيق الرئيسية (تلمة)

كيف نعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

نصحت إجراءات التدقيق التي قمنا بها بناءً على أساس أخذ العيّنات
تتخذ ما يلي من الإجراءات والأمور أخرى:

- لقد اخترنا بيانات المصدر ومطابق الأساليب المستخدمة في التقييمات،
إلى أقصى حد ممكن، وذلك من أجل فهم الأساليب والمصاعف
المطبقة للمنظمة لتقييم الموجودات المالية غير المسعرة بالقيمة
العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كجزء من أعمال التدقيق، استناداً
من لدينا من خبراء التقييم للمساعدة على تقييم المنهجيات
والافتراضات.
- قمنا بتقييم السعر مقابل القيمة النظرية والسعر مقابل الربحية
المستخدمة من خلال قياسها في الشركات المقارنة ومعلومات السوق
بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم معدلات النمو ومعدلات الخصم ومعدلات
النمو النهائية للتقييمات التي تم باستخدام التكاليف النقدية المعصوصمة.
- لقد قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة فصاعفات القيمة العادلة في (إيضاح
9 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة، لاسيما اكتمال ودقة
موجودات المستوى 2 والمستوى 3 والحسابية ذات الصلة.

كيف نعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

نصحت إجراءات التدقيق التي قمنا بها بناءً على ما يلي من الإجراءات
والأمور أخرى:

- لقد قمنا بإجراء تقييم لتقييمات الإدارة حول ما إذا كان هناك دليل
موضوعي على انخفاض القيمة فيما يتعلق بحصة المجموعة في
الشركة الرميّة والعوامل النوعية والكمية المستخدمة مثل الأداء المالي
لشركة المستثمر فيها بما في ذلك توزيعات الأرباح والسوق أو البيئة
الاقتصادية أو القانونية التي تعمل بها الشركة الرميّة.

تقييم الاستثمارات في أوراق مالية

لدى المجموعة موجودات مالية غير مسعرة بالقيمة العادلة من خلال الدخل
الشامل الآخر والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام بيانات السوق
والمتخللات الهامة غير الملحوظة من إجمالي مبلغ 1,982,296 دينار
كويتي كما في 31 ديسمبر 2023 تمثل موجودات من المستويين 2 و3.
إن هذه الموجودات جوهرية في سياق المركز المالي لمجمع المجموعة
والنتائج.

ونظراً لحجم ومدى تعقيد تقييم الاستثمارات غير المسعرة وأهمية
الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييمات، حيث إنها
تستند إلى حد كبير على تقديرات (الافتراضات وطرق التقييم المتعددة)
تتضمن افتراضات لا يمكن ملاحظتها في السوق. تضمنت طرق التقييم
المستخدمة السعر إلى القيمة النظرية والسعر إلى الأرباح والتكاليف النقدية
المعصوصمة وبموجب خصم توزيعات الأرباح، وقد اعتبرنا تلك من أمور
التدقيق الرئيسية.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 9 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة
للإفصاحات ذات الصلة.

انخفاض قيمة استثمار في شركات رميّة

نمارس المجموعة تكثيراً جوهرياً على بعض المنشآت التي تم تقييمها على
أنها شركات رميّة بإجمالي مبلغ 8,609,713 دينار كويتي بما في ذلك
شركة رميّة مترجة بقيمة نظرية تبلغ 7,039,299 دينار كويتي كما في
31 ديسمبر 2023.

يتم احتساب الاستثمار في شركات رميّة بطريقة حقوق الملكية ولاصبح
لاختيار انخفاض القيمة في حال وجود مؤشراً يدل على انخفاض القيمة
كما في 31 ديسمبر 2023، حدثت الإدارة وجود مؤشراً على انخفاض
قيمة شركتها الرميّة المترجة حيث تجاوزت القيمة النظرية للاستثمار
قيمتها العادلة استناداً إلى سعر السهم السوقي السائد.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تطبيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

الخلاص قيمة استثمار في شركات زمنية (تتمة)

كيف تعامل تطبيقاً مع هذه الأمور (تتمة)

- لقد استعنا بمنفصلي التقييم الداخلي لدينا في تقييم الاقترانات الجوهرية وطرق التقييم المستخدمة من قبل الإدارة ومقبولية وملاءمة تلك الاقترانات والطرق في الظروف.
- قمنا بتقييم ما إذا كانت الإدارة تتابع بالكفاءة والقدرات والموضوعية اللازمة لأغراض التدقيق.
- قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة الصياح المجمعة في (إيضاح 10) حول البيانات المالية المجمعة.

يعتبر اختيار المنحصر قيمة الاستثمار في الشركة الرميّة المدرجة الذي نخرجه الإدارة مهماً للتدقيق حيث أن تقدير القيمة الاستردادية يتطلب ممارسة الإدارة للتقديرات وأحكام عامة تقوم الإدارة باستخدام طريقة الاستثمار لغرض تحديد ما إذا كان هناك انحراف في قيمة الاستثمار في الشركة الرميّة المدرجة إلى تقدير قيمة الاستخدام بنسب ممارسة التقديرات والقرارات عامة تتعلق بالتدفقات النقدية المستقبلية ومعدلات النمو مع الأخذ في الاعتبار رؤية الإدارة حول التوقعات المستقبلية للأعمال ومعدلات الخصم ذات الصلة وغيرها. تم يتم إثبات حسرة انخفاض في القيمة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. وبناءً عليه، فقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 10) حول البيانات المالية المجمعة للإيضاح ذي الصلة.

تقييم العقارات الاستثمارية

كيف تعامل تطبيقاً مع هذه الأمور

- تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تنفيذ ما يلي من الإجراءات والأمور الأخرى:
- قمنا بمراجعة تقارير التقييم الواردة من المقيمين المرخصين.
- قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة الخصائص المجمعة في (إيضاح 11 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة.

تمثل الاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2023 التي تبلغ 16,984,630 دينار كويتي جزءاً جوهرية من إجمالي موجودات المجموعة. في تحديد القيمة العادلة لتلك العقارات يعتمد بشكل كبير على الأحكام والتقديرات. اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

تقوم المجموعة بإجراء تقييم سنوي من خلال مقيمين مرخصين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. تعتمد هذه التقييمات على بعض الافتراضات الرئيسية مثل تقدير إيرادات التأجير، معدلات الخصم، معدلات الاستغلال، والإيمان بمعتقدات السوق. عند تقدير القيمة العادلة، استخدم المقيمون طريقة رسطة الدخل.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 11 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة للإيضاحات ذات الصلة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى المدة مناهمي شركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عمامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قلنا بما يلي:
- نعتد وتقيم مخاطر الأخطاء المالية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووسع وتعدد إجراءات التدقيق اللازمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومعينة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأيها إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف تلك الناتجة عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو التحذف المتعمد أو التمسيل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق نوضح إجراءات التدقيق اللازمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- نقيم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل إدارة المجموعة.
- التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستثمارية المحاسبية استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقوم بتحديد ما إذا كان هناك شك مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يشير شكاً جوهرياً حول صحة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستثمارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، سوف نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأيها في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات إن استنتاجاتنا سوف تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها مدى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقيت المجموعة عن الاستثمار على أساس مبدأ الاستثمارية.
- نقيم الغرض من التماسك للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات إضافة إلى ذلك، نقيم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق الغرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومعينة حول المعلومات المالية الشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إنما مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتجهيزها للمجموعة. ونحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها التحقق المخطط لأعمال التدقيق ونوافيها ونتائج التدقيق الجوهري بما في ذلك أي أوجه قصور جوهري في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تنفيذها أثناء أعمال التدقيق.
- كما يرود المسؤولين عن الحوكمة بيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يخص الاستقلالية، وإعلامهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي يرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإبلاغ إلى التقدير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- من خلال الأمور التي تم تداولها مع المسؤولين عن الحوكمة، فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة لتسمة العالية لذلك فهي تعد أمراً من أمور التدقيق الرئيسية. إذا أصبح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بما ما لم تمنع القوانين المحلية أو القواعد الإقصاء الطلي عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نؤمّل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكاسب العامة له.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تكملة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، يرفها، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رآها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المعمّرة، ولم يرد لعلنا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

بالإضافة إلى ذلك، يرفها، فإنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال، والتعليمات المتعلقة به ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.



فيس محمد النصف

مراقب حسابات ترخيص رقم 38 فئة "أ"
BDO النصف وشركاء

الكويت: 28 مارس 2024

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عمامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بالتقرير المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2023

(معدلة*) 2021	(معدلة*) 2022	2023	الإيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
3,835,393	3,210,337	1,758,109	5	نقد ومثل
118,742	97,373	62,947	6	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
70,243	133,258	133,258	7	مستحق من طرف ذي صلة
2,150,364	2,363,436	3,696,714	8	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
1,986,955	4,608,976	5,169,504	9	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
9,375,356	8,359,246	8,609,713	10	استثمار في شركات زميلة
17,051,510	17,039,171	16,984,630	11	عقارات استثمارية
70,040	52,896	31,537		ممتلكات ومعدات
<u>34,658,603</u>	<u>35,864,693</u>	<u>36,446,412</u>		إجمالي الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات
3,668,355	3,980,040	3,762,156	12	أرواح لأجل
2,040,000	3,040,000	2,888,000	13	دائرو مرابحة
438,417	431,551	432,654	14	دعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
32,826	43,976	50,636		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
<u>6,179,598</u>	<u>7,495,567</u>	<u>7,133,446</u>		إجمالي المطلوبات
				حقوق الملكية
23,425,000	23,425,000	23,425,000	15	رأس المال
227,567	227,567	227,567		حقوق إصدار أسهم
-	(90,632)	(90,659)	19	أسهم خزينة
2,125,662	2,225,053	2,323,044	16	احتياطي إحصائي
2,125,662	2,225,053	2,323,044	17	احتياطي إحصائي
(1,944,133)	(2,218,198)	(2,201,340)		احتياطي القيمة العادلة
(7,540)	(6,700)	(17,041)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
2,526,787	2,581,983	3,323,351		أرباح مرحطة
<u>28,479,005</u>	<u>28,369,126</u>	<u>29,312,966</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>34,658,603</u>	<u>35,864,693</u>	<u>36,446,412</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

* بعض المبالغ الموضحة لا تتوافق مع البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022 وكما في 1 يناير 2022 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح في (إيضاح 27)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 12 إلى 53 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة


خالد عبد الله مورا
الرئيس التنفيذي


عبد العزيز بن إبراهيم الأحمد
نائب رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(معدلة) 2022	2023	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
972,803	1,021,704		الإيرادات
(160,864)	(179,129)		إيرادات تأجير عقارات
811,939	842,575		تكاليف تشغيل عقارات
3,185	28,531	6	صافي إيرادات تأجير
815,124	871,106		رد مخصص خسائر إلتزامية متوقعة
62,949	8,917		صافي ربح العمليات
9,641	41,929		إيرادات أخرى
435,981	543,243	10	إيرادات فوائد
(12,339)	(54,541)	11	حصة المجموعة من نتائج شركات زميلة
366,490	391,854	20	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,677,846	1,802,508		صافي أرباح استثمارات
			المصاريف
(299,105)	(333,088)	21	مصاريف عمومية وإدارية
(22,150)	(21,516)		الاستهلاك
(251,856)	(417,845)		تكاليف تمويل
(85,154)	(50,151)		صافي فروقات تحويل عملات أجنبية
(658,265)	(822,600)		ربح السنة قبل الاستقطاعات
1,019,581	979,908		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(4,656)	(3,358)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(24,427)	(24,585)		الزكاة
(9,421)	(9,199)		صافي ربح السنة
981,077	942,766		ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)
4.19	4.05	22	

* بعض المبالغ الموضحة لا تتوافق مع البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح في (إيضاح 27).

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 12 إلى 53 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(معدلة) 2022	2023	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		صافي ربح السنة
981,077	942,766		
			بنود الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى
			بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع:
840	(10,341)	10	حصة المجموعة من التغير في احتياطي ترجمة عملات أجنبية من شركة زميلة
			بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع:
(150,926)	64,416	9	التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
			حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال
(147,931)	(52,974)	10	الدخل الشامل الآخر من شركة زميلة
(298,017)	1,101		دخل / (خسارة) شاملة أخرى للسنة
683,060	943,867		إجمالي الدخل الشامل للسنة

* بعض المبالغ الموضحة لا تتوافق مع البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح في (إيضاح 27).

إن الإيضاحات المرفقة علي الصفحات من 12 إلى 53 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

	إجمالي حقوق الملكية	أرباح مرحلة	احتياطي ترجمة صلة أجنبية	احتياطي القيمة العامة	احتياطي اختيار	احتياطي إيجاري	أسهم خيرية	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
الرصيد كما في 1 يناير 2022 (كما تم إدراجه سابقاً)	28,305,287	2,353,069	(7,540)	(1,944,133)	2,125,662	2,125,662	-	227,567	23,425,000	
إضافة/تخصيب أرقام التقارير (إيضاح 27)	173,718	173,718	-	-	-	-	-	-	-	
الرصيد كما في 1 يناير 2022 (المعدل)	28,479,005	2,526,787	(7,540)	(1,944,133)	2,125,662	2,125,662	-	227,567	23,425,000	
صافي ربح السنة (معدل)	981,077	981,077	-	-	-	-	-	-	-	
(خسار) / دخل شامل آخر للسنة	(298,017)	-	840	(298,857)	-	-	-	-	-	
إجمالي (خسار) / الدخل الشامل للسنة (معدل)	683,060	981,077	840	(298,857)	-	-	-	-	-	
إثر استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	(24,792)	-	24,792	-	-	-	-	-	
شراء أسهم خيرية	(90,632)	-	-	-	-	-	(90,632)	-	-	
المحول إلى الاحتياطيات	-	(198,782)	-	-	99,391	99,391	-	-	-	
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 18)	(702,307)	(702,307)	-	-	-	-	-	-	-	
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022 (معدل)	28,369,126	2,581,983	(6,700)	(2,218,198)	2,225,053	2,225,053	(90,632)	227,567	23,425,000	
الرصيد كما في 1 يناير 2023 (معدل)	28,369,126	2,581,983	(6,700)	(2,218,198)	2,225,053	2,225,053	(90,632)	227,567	23,425,000	
صافي ربح السنة	942,766	942,766	-	-	-	-	-	-	-	
دخل / (خسار) شاملة أخرى للسنة	1,101	-	(10,341)	11,442	-	-	-	-	-	
إجمالي الدخل / (الخسار) الشاملة للسنة	943,867	942,766	(10,341)	11,442	-	-	-	-	-	
إثر استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	5,558	-	(5,558)	-	-	-	-	-	
حصة المجموعة لأثر استبعاد الموجودات المالية للشركة الزمنية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	(10,974)	-	10,974	-	-	-	-	-	
شراء أسهم خيرية	(27)	-	-	-	-	-	(27)	-	-	
المحول إلى الاحتياطيات	-	(195,982)	-	-	97,991	97,991	-	-	-	
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023	29,312,966	3,323,351	(17,041)	(2,201,340)	2,323,044	2,323,044	(90,659)	227,567	23,425,000	

* بعض المبالغ الموضحة لا تتوافق مع البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022 وتمكن التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح في (إيضاح 27).

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 12 إلى 53 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(معدلة) 2022	2023	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,019,581	979,908		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			صافي ربح السنة قبل الاستقطاعات
			تعديلات:-
(3,185)	(28,531)	6	رد مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
(9,641)	(41,929)		إيرادات فوائد
(435,981)	(543,243)	10	حصة المجموعة من نتائج شركات زميلة
12,339	54,541	11	التغير في القيمة العادلة لمقاربات استثمارية
(366,490)	(391,854)	20	صافي أرباح استثمارات
22,150	21,516		الاستهلاك
251,856	417,845		تكاليف تمويل
85,154	50,151		صافي فروقات تحويل عملات أجنبية
11,150	6,660		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
586,933	525,064		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(93,260)	51,282		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(63,015)	-		مستحق من طرف ذي صلة
(52,881)	39,366		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
377,777	615,712		النقد الناتج من العمليات
(12,640)	(24,427)		المدفوع لضريبة دعم العمالة الوطنية
(1,649)	(4,656)		المدفوع لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(4,745)	(9,421)		حصة الزكاة المدفوعة
358,743	577,208		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
(12,357,693)	(7,084,614)	8	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
12,362,118	6,007,706		المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(2,877,052)	(599,920)	9	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
104,105	103,808	9	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(5,006)	(157)		المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
184,050	136,534		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
-	229,461	10	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
1,305,000	-	10	المحصل من حصة المجموعة من انخفاض رأس مال الشركة الزميلة
7,244	43,151		إيرادات فوائد مستلمة
(1,277,234)	(1,164,031)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
311,685	(258,632)		صافي الحركة على قروض لأجل
1,000,000	(152,000)		صافي الحركة على دائنات مرابحة
(194,418)	(418,643)		تكاليف تمويل مدفوعة
(90,632)	(27)		شراء أسهم خزينة
(733,200)	(36,103)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
293,435	(865,405)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التمويلية
(625,056)	(1,452,228)		صافي النقص في نقد ونقد معادل
3,835,393	3,210,337		نقد ونقد معادل في بداية السنة
3,210,337	1,758,109	5	نقد ونقد معادل في نهاية السنة

* بعض المبالغ الموضحة لا تتوافق مع البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح في (إيضاح 27).

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 12 إلى 53 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والنشاط

إن شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") (والمعروفة سابقاً باسم الشركة الكويتية الأهلية العقارية ش.م.ك. (مقفلة) هي شركة مساهمة كويتية مقفلة بتاريخ 9 أكتوبر 1997، قامت الشركة الأم بتاريخ 19 أغسطس 2003 بتغيير اسمها إلى شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (مقفلة). في 11 أبريل 2005، قامت الشركة الأم بتغيير كيانها القانوني من شركة مساهمة كويتية مقفلة إلى شركة مساهمة كويتية عامة. وتم التأشير على آخر تعديل في السجل التجاري بتاريخ 21 أكتوبر 2019 تحت رقم 10/32.

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت بتاريخ 11 أبريل 2005.

إن الأنشطة الأساسية التي أسست من أجلها الشركة الأم هي كما يلي:

- جميع الأعمال العقارية من شراء وتملك الأراضي والعقارات بقصد بيعها بحالتها الأصلية أو بعد تجزئتها أو تأجيرها أو تطويرها أو الاتجار بها.
- إيجار واستئجار الأراضي والعقارات بمفردها أو بمشاركة الغير.
- إقامة المباني والمشاريع العقارية والمجمعات السكنية والتجارية ومواقف السيارات الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير ولها حق إدارتها وتأجيرها وبيعها نقدًا أو بالتقسيط وإجراء التصرفات القانونية بشأنها.
- إدارة أملاك الغير واستثمارها لحسابهم أو لحساب الشركة الأم.
- القيام بالدراسات والاستشارات الاقتصادية والفنية والهندسية المتعلقة بالنشاط العقاري والمشاريع العقارية الخاصة والعامة على اختلاف أنواعها وكل ما يتصل بها من الأغراض المذكورة سواء لحسابها أو للغير.
- استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات متخصصة.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط داخل وخارج دولة الكويت.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنشآت والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترفيهية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
- القيام باستيراد لوازم البناء المتعلقة بأغراض الشركة الأم بعد الحصول على الترخيص اللازم.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية البيئية بنظام البناء والتشغيل والتحويل B.O.T. وإدارة المرافق العقارية بنظام (B.O.T).
- أخذ توكيلات جميع الشركات التي لها علاقة بالشركة الأم مثل الفنادق والمنشآت ومواد البناء ولوازمها جميعاً.

يكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت أو في الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو في الخارج. للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك في أو تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها.

تتضمن البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين باسم "المجموعة") (إيضاح 3.1).

إن الشركة الأم مسجلة في السجل التجاري تحت رقم 69418 بتاريخ 19 أغسطس 2003.

العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب 20017، الصفاة 13061، دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 28 مارس 2024 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين. كما يحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد صدورهما في الجمعية العامة العادية للمساهمين.

1. التأسيس والنشاط (تتمة)

1.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة.

1.2 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 المعمول بها ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة. كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. يتضمن إيضاح 4 الأحكام والتقديرات المهمة التي تم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.

2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2023

قامت المجموعة بتطبيق لأول مرة بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 (ما لم يذكر خلاف ذلك). المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر إصدار ولكن لم يسر بعد.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وبيان ممارسة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) - الإفصاح عن السياسات المحاسبية
إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وبيان ممارسة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) إصدار الأحكام حول المادية والتي أورد فيها إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المادية على الإفصاحات عن السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت عند تقديم إفصاحات عن السياسات المحاسبية الأكثر جدوى عن طريق استبدال شرط إفصاح المنشآت عن سياساتها المحاسبية "المهمة" بشرط الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "المادية" وإضافة إرشاد حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المادية عند اتخاذ قرارات بشأن الإفصاحات عن السياسات المحاسبية.

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) عقود التأمين

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) عقود التأمين، وهو معيار محاسبة جديد شامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (4) عقود التأمين التي صدرت في عام 2005. ينطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) على جميع أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة وغير التأمين على الحياة والتأمين المباشر وإعادة التأمين)، بغض النظر عن نوع المنشآت المصدرة لها، مثل بالإضافة إلى بعض الضمانات والأدوات المالية ذات خصائص المشاركة الاختيارية، سيتم تطبيق بعض استثناءات النطاق. يتمثل الهدف العام للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) في توفير نموذج محاسبي لعقود التأمين يكون أكثر فائدة واتساقاً لشركات التأمين. على عكس المتطلبات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (4)، والتي تعتمد إلى حد كبير على سياسات المحاسبة المحلية السابقة، يوفر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) نموذجاً شاملاً لعقود التأمين، يغطي جميع الجوانب المحاسبية ذات الصلة. إن جوهر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) هو النموذج العام، مضافاً إليه:

- تطبيق خاص للعقود ذات خصائص المشاركة الاختيارية المباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- أسلوب مبسط (طريقة التخصيص المتميز) بشكل رئيسي للعقود ذات الفترات القصيرة.

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) - تعريف التقديرات المحاسبية

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) الفرق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب ومدخلات القياس لوضع تقديرات محاسبية.

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

هناك تعديلات أخرى تتعلق بمعيار المحاسبة الدولي رقم (12) "ضرائب الدخل" والتي ليس لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

(ب) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة لكنها غير سارية بعد

هناك عدد من المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي أصدرها مجلس معايير المحاسبة الدولية والتي تسري في الفترات المحاسبية المستقبلية والتي قررت المجموعة عدم تطبيقها مبكراً.

تسري التعديلات التالية على الفترة التي تبدأ في 1 يناير 2024:

- التزامات البيع وإعادة التاجير (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عقود الإيجار) ؛
- تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية) ؛
- المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات ((تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية))؛ و
- ترتيبات تمويل الموردين (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) بيان التدفقات النقدية ومعيار المحاسبة الدولي رقم (7) الأدوات المالية: الإفصاحات).

تسري التعديلات التالية على الفترة التي تبدأ في 1 يناير 2025:

- عدم قابلية الصرف (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (21) تأثير التغير في تحويل سعر صرف العملة الأجنبية).

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير هذه المعايير والتعديلات المحاسبية الجديدة. لا تتوقع المجموعة أن يكون لها أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية

3.1 أساس التجميع

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة.

يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. تم استبعاد أي أرصدة ومعاملات داخل المجموعة وأية أرباح محققة، وخسائر، ومصاريف، وإيرادات وأرصدة من المعاملات التي تتم داخل المجموعة عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة ما يلي:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية (%)	2023	2022
شركة عقار ميدل إيست العقارية ش.ش.و.	دولة الكويت	شراء وبيع الأراضي والعقارات والأسهم والسندات	%100	%100	%100
شركة المرقاب كابيتال القابضة ش.م.ك. (مقفلة)	دولة الكويت	شركة قابضة	%99.52	%99.52	%99.52

وتكون حصة الملكية الفعلية للمجموعة في الشركة التابعة بواقع 100%. تم تسجيل بعض الحصص الخاصة ببعض الشركات التابعة باسم أطراف أخرى وهم يملكون تلك الحصص بالنيابة عن ولحساب المجموعة. وقد تم التنازل عنها بموجب توكيلات رسمية وإقرارات خطية لصالح المجموعة.

تم تجميع المعلومات المالية للشركات التابعة على أساس المعلومات المالية المعدة من قبل الإدارة كما في 31 ديسمبر 2023.

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي يكون للشركة الأم سيطرة عليها. يتم تحقيق السيطرة عندما تكون الشركة الأم:

- لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.1 أساس التجميع (تتمة)

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي يكون للشركة الأم سيطرة عليها. وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم (تتمة):

- معرضة أو لها الحق في إيرادات متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها قدرة على استخدام سيطرتها بحيث تؤثر على إيرادات المستثمر فيها.

تعيد الشركة الأم تقييم ما إذا كانت لها سيطرة على المنشأة المستثمر فيها أم لا إذا كانت تشير الوقائع والظروف إلى وجود تغيرات في إحدى العناصر الثلاثة للسيطرة المبينة أعلاه.

عندما تمتلك المجموعة نسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، يكون لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا كانت حقوق التصويت خاصتها لها القدرة الكافية العملية على إدارة الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها. عند تحديد مدى كفاية حقوق التصويت للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة بما في ذلك ما يلي:

- حقوق التصويت للمجموعة بما يتناسب مع توزيع حقوق التصويت المنسوبة للآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تملكها الشركة وأصحاب الأصوات الأخرى والأطراف الأخرى.
- الحقوق الناتجة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أي حقائق وظروف إضافية تشير إلى القدرة المالية للشركة على إدارة الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرار، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

3.2 دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج للشركات التابعة والأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس المقابل المحول في دمج الأعمال بالقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع مبلغ القيم العادلة للموجودات التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو المطلوبات التي تكبدتها المجموعة أو تحملتها عن المساهمين السابقين للشركة المستحوذ عليها وأدوات حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المستحوذ عليها بالإضافة إلى أي تكاليف يمكن أن تتعلق مباشرة بعملية دمج الأعمال. يتم بوجه عام إثبات التكاليف المتعلقة بعملية الامتلاك في بيان الربح أو الخسارة المجمع عند تكبدها. إن الموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة التي تحقق شروط الاعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال، يتم إثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

عندما يتضمن المقابل الذي حولته المجموعة في عملية دمج الأعمال موجودات أو مطلوبات ناتجة عن المقابل المحتمل المترتب بموجب الاتفاقية، فإنه يتم قياس المقابل المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ وإدراجه كجزء من المقابل المحول في عملية دمج الأعمال. يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل التي تتأهل لأن تكون تعديلات فترة القياس بأثر رجعي، مع قيد التعديلات المقابلة في حساب الشهرة. تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنتج عن توفر معلومات إضافية تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (التي لا يجب أن تتعدى سنة من تاريخ الاستحواذ) حول الحقائق والظروف التي كانت موجودة في تاريخ الاستحواذ.

إن المحاسبة اللاحقة عن التغيرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل غير المؤهل كتعديل في فترة القياس معتمد على كيفية تصنيف المقابل المحتمل. إن المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية لا يتم قياسه في تواريخ تقارير مالية لاحقة ويتم المحاسبة عن تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. إن المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يعاد قياسه في تواريخ البيانات المالية اللاحقة وفقاً لمعيار التقارير المالية رقم 9 أو لمعيار المحاسبة الدولي رقم 37 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات، وفقاً لما هو ملائم، مع إثبات الربح أو الخسارة المقابلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.2 دمج الأعمال (تتمة)

يتم قياس الشهرة باعتبارها الزيادة في مبلغ المقابل المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المستحوذ في الشركة المستحوذ عليها وذلك فوق صافي المبالغ بتاريخ الاستحواذ للموجودات المحددة التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم تحملها. وإن حدث، بعد إعادة التقييم، أن كان صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها تزيد عن مبلغ الثمن المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المشترية في الشركة المشتراة، يتم الاعتراف بالزيادة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع كربح شراء من الصفقة.

الحصص غير المسيطرة التي تكون حصص ملكية حالية وتعطي الحق لمالكها في حصة متناسبة من صافي موجودات المنشأة في حالة التصفية يمكن قياسها مبدئياً إما بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية للحصص غير المسيطرة في المبالغ المعترف بها لصافي المطلوبات المحددة للشركة المشتراة. يتم اختيار أساس القياس بناءً على كل معاملة على حدة.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية الخاصة بدمج الأعمال بنهاية فترة البيانات المالية التي حدث فيها الدمج، تقوم المجموعة بالإفصاح عن مبالغ مؤقتة للبنود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل المبالغ المؤقتة هذه خلال فترة القياس (انظر أعلاه)، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، لكي تعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها الحقائق والظروف التي كانت موجودة بتاريخ الاستحواذ، والتي، لو كانت معروفة، كانت ستؤثر في المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

عندما يتم إنجاز دمج للأعمال على مراحل، فإن حصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها المجموعة سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ (أي، تاريخ سيطرة المجموعة) ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في بيان الربح أو الخسارة المجمع. المبالغ الناتجة من حصص في الشركة المشتراة قبل تاريخ الشراء والتي تم في السابق الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع يتم إعادة تصنيفها في بيان الربح أو الخسارة المجمع وذلك في حالة أن معاملتها على هذا النحو ستكون مناسبة إذا تم استبعاد تلك الحصة.

3.3 الأدوات المالية

3.3.1 الموجودات المالية

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما تستوفي كلا من الشرطين التاليين وألا يكون مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- محتفظ به في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ينتج عن شروطه التعاقدية، في تواريخ معينة، تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات لأصل الدين وفائدة على أصل الدين القائم.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (تتمة)

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إدراج إيرادات الفوائد والأرباح والخسائر من تحويل عملات أجنبية والانخفاض في القيمة، ضمن الربح أو الخسارة. يتم إدراج أي ربح أو خسارة من إلغاء الاعتراف ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة "نقد ونقد معادل" و"مدينون وأرصدة مدينة أخرى" و"مستحق من طرف ذي صلة".

نقد ونقد المعادل

يتألف بند نقد ونقد معادل من نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك ونقد لدى مؤسسة مالية ونقد في محفظة استثمارية وودعة قصيرة الأجل مستحقة خلال فترة ثلاثة أشهر.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى، ومستحق من طرف ذي صلة

إن المدينون والأرصدة المدينة الأخرى ومستحق من طرف ذي صلة هي مبالغ مستحقة من عملاء عن خدمات منجزة ضمن السياق الاعتيادي للأعمال ويتم إثباتها مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً خسائر الائتمان المتوقعة. يرجى الرجوع إلى (إيضاح 24) للمزيد من التفاصيل حول خسائر الائتمان المتوقعة.

طريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع الفائدة على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المتحصلات النقدية المستقبلية المقدرة تماماً من خلال العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، أو، حسب الفترة الأقصر، حيثما كان ذلك مناسباً.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إن جميع الموجودات المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو مبين أعلاه يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. قد تلجأ المجموعة عند التحقق المبدئي إلى القيام على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي فروق محاسبية قد تنشأ.

إن الأصل المالي (ما لم يكن ضمن ذمم تجارية مدينة بدون عنصر تمويل جوهري تم قياسه مبدئياً بسعر المعاملة) يتم قياسه مبدئياً بالقيمة العادلة زائد، بالنسبة للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى حيازته.

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح، ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
عند التحقق المبدئي لاستثمار في حقوق ملكية غير محتفظ به بغرض المتاجرة، يمكن للمجموعة أن تقرر بشكل لا رجعة فيه أن تعرض تغيرات لاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا القرار على أساس كل استثمار على حده.

القياس اللاحق
يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج توزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الربح أو الخسارة ما لم تمثل تلك التوزيعات بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر، ولا يتم إعادة تصنيفها نهائياً ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة عمل مخصص خسائر ائتمانية متوقعة لكافة أدوات الدين غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة على التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة تسلمها. عندئذ يتم خصم النقص على نحو تقريبي لمعدل الفائدة الفعلية الأصلية للأصل.

وفيما لو انخفض مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة وأمكن ربط الانخفاض بشكل موضوعي بحدث يقع بعد إثبات الانخفاض، يتم عكس خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة في الفترات اللاحقة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم قياس مخصصات الخسائر على أي من الأسس التالية:

- خسائر ائتمانية متوقعة على مدار 12 شهراً: وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتملة خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية، و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة: وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقيس المجموعة مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة، باستثناء نقد ونقد معادل (أي مخاطر التعثر التي تحدث على مدار العمر المتوقع للأداة المالية) التي لم تزيد بشكل جوهري منذ التحقق المبدئي، والتي يتم قياسها على نحو خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً.

قررت المجموعة قياس مخصصات الخسائر للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة باستخدام الأسلوب المبسط.

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، تأخذ المجموعة في اعتبارها المعلومات المعقولة والتي يمكن تقديم أدلة عليها وتعتبر ذات صلة ومتاحة دون تكاليف أو جهود كبيرة. وهذا يتضمن كلاً من المعلومات والتحليل الكمية والنوعية بناءً على الخبرة التاريخية للمجموعة والتقييم الائتماني المعلن والمعلومات الاستطلاعية.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

تفترض المجموعة أن المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري إذا انقضت فترة استحقاقها بأكثر من 180 يوماً.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعثر في الحالات التالية:

- ألا يكون من المحتمل أن يدفع المقرض التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، بدون لجوء المجموعة إلى اتخاذ إجراءات مثل تحقيق أوراق مالية (إن كان هناك أي منها محتفظ به)؛ أو
- انقضت فترة استحقاق الأصل المالي بأكثر من 180 يوماً.

إن أقصى فترة يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة هي أقصى فترة تعاقدية تتعرض خلالها المجموعة للمخاطر الائتمانية.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي تقدير الاحتمالية المرجحة للخسائر الائتمانية. يتم قياس الخسائر الائتمانية بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز في النقد (بمعنى، الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها). يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلية للأصل المالي.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

بتاريخ كل بيانات مالية، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة قد انخفضت قيمتها الائتمانية أم لا يعتبر الأصل المالي قد انخفضت قيمته الائتمانية عند وقوع حدث أو أكثر لهم تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية للأصل المالي.

عرض انخفاض القيمة

إن مخصصات القروض للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة يتم خصمها من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

إن خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالمدينين والأرصدة المدينة الأخرى يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

إيرادات إيجارات مستحقة

يعرض (إيضاح 24) مزيداً من التفاصيل حول احتساب خسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بإيرادات الإيجارات المستحقة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تأخذ المجموعة في اعتبارها النموذج وبعض الافتراضات المستخدمة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة كمصادر رئيسية للتقديرات غير المؤكدة.

تم احتساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على الخبرة من الخسائر الائتمانية الفعلية على مدى 3-5 سنوات سابقة. قامت المجموعة باحتساب معدلات خسائر الائتمان المتوقعة لمستأجريها.

إن حالات التعرض ضمن كل مجموعة قد تم تقسيمها إلى قطاعات بناءً على خصائص المخاطر الائتمانية المشتركة مثل درجة مخاطر الائتمان والنطاق والقطاع الجغرافي وحالة التخلف عن السداد ومدة العلاقة ونوع المنتج الذي تم شراؤه، حيثما ينطبق ذلك.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

إيرادات إيجارات مستحقة (تتمة)

تم تعديل الخبرة من الخسائر الائتمانية الفعلية من خلال عوامل عديدة لتعكس الفروقات بين الحالات الاقتصادية خلال الفترة التي تم فيها تجميع المعلومات التاريخية والظروف الحالية ورأي المجموعة حول الظروف الاقتصادية على الأعمار المتوقعة لإيرادات الإيجارات المستحقة.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي من قبل المجموعة فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية المعترف بها من الأصل؛ أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطر ومزايا الملكية للأصل المالي إلى طرف آخر. إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية مع استمرار سيطرتها على الأصل المحول، فإنها تعترف بحصتها المحتفظ بها في الأصل وأي التزام مصاحب للمبالغ التي قد يتوجب عليها سدادها. إذا احتفظت المجموعة بكافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي المحول، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المالي.

3.3.2 المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تصنّف المطلوبات المالية إما كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو كقروض. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبني.

يتم إدراج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتكبدة. يتم تسجيل الرسوم المدفوعة عن تسهيلات القروض كتكاليف معاملة القروض من خلال مدى احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها. في هذه الحالة، يتم ترحيل الرسوم حتى يتم السحب.

إلى مدى عدم وجود دليل على احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها، يتم رسملة الرسوم كدفعة مقدماً لخدمات السيولة وتطفاً على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

التصنيف والقياس اللاحق

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة "قروض لأجل"، و"دائنو مرابحة" و"ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى".

قروض لأجل

بعد التحقق المبني، يتم قياس القروض لأجل التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر في بيان الربح أو الخسارة المجمع عند عدم تحقق المطلوبات وأيضا من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلية. يتم احتساب التكلفة المطفأة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو زيادة على الشراء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف تمويل في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم إدراج المبالغ غير المدفوعة من القرض لأجل ضمن بند "قروض لأجل".

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.2 المطلوبات المالية (تتمة)

دائنو مرابحة

يتم إدراج دائنو مرابحة ميدنيا بالقيمة المحصلة من العقود. بعد الإثبات المبدئي يتم قياس دائنو مرابحة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. طريقة معدل الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع الربح على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المتحصلات النقدية المستقبلية المقدرة بالضبط من خلال العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، أو، حسب الفترة الأقصر، حيثما كان ذلك مناسباً.

نمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع وخدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير أو لم تصدر. تقاس الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بالالتزام آخر من نفس المقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تعديل شروط الالتزام القائم بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعمل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المبين 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 الموجودات وتسوية المطلوبات في أن واحد.

3.4 الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها وهو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية لها. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة كما هو معدل للتغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة من تاريخ بدء التأثير الجوهري حتى تاريخ انتهاء التأثير الجوهري فعلياً، باستثناء إذا تم تصنيف الاستثمار كمحفظ به للبيع، وفي هذه الحالة يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحفوظ بها للبيع والعمليات المتوقفة".

تعترف المجموعة بحصتها من نتائج أعمال الشركة الزميلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع. إضافة إلى ذلك، تعترف المجموعة بحصتها من التغيرات في بيان الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة في بيان الدخل الشامل الآخر الخاص بها.

لا يتم إثبات خسائر شركة زميلة بما يتجاوز حصة المجموعة في هذه الشركة الزميلة (والتي تتضمن أية حصص طويلة الأجل التي تشكل في مضمونها جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) إلا إلى المدى الذي يكون فيه على المجموعة التزاماً أو قامت بسداد أي دفعة نيابة عن الشركة الزميلة.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.4 الشركات الزميلة (تتمة)

إن أي زيادة في تكلفة امتلاك حصة المجموعة عن صافي القيمة العادلة المحددة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة للشركة الزميلة المسجلة بتاريخ الامتلاك يتم الاعتراف بها كشهرة. يتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة. ويتم تقديرها كجزء من الاستثمار لأجل تحديد الانخفاض في القيمة. إذا كانت تكلفة الامتلاك أقل من حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات الطارئة، حينئذ يتم الاعتراف بالفرق مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

تقوم المجموعة بتاريخ كل فترة تقرير بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أنه من المحتمل أن تنخفض قيمة الاستثمار في شركة زميلة وتحديد ما إذا كان من الضروري إثبات أي انخفاض في قيمة الاستثمار. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تحديد خسائر انخفاض القيمة للقيمة الدفترية للاستثمار بالكامل. تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية. يتم إثبات هذا المبلغ في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم الاعتراف بأي عكس للانخفاض في القيمة بمقدار الزيادة اللاحقة في القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار.

تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة عندما تفقد تأثيراً جوهرياً على الشركة الزميلة. أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان تأثير جوهري عليها والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمحصل المجموعة البيع يتم إثباته في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3.5 عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. يتم إدراج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقاً للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي حدث بها التغير.

يتم رسملة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للموجودات فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بتلك النفقات إلى المجموعة. يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق به. يتم تحميل جميع أعمال الصيانة والإصلاح الأخرى على المصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقارات الاستثمارية يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

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 احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تتم التحويلات إلى الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية تطويره لأغراض البيع.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.5 عقارات استثمارية (تتمة)

إذا تم تحويل أحد العقارات المستخدمة من جانب المالك إلى عقار استثماري، فسوف تحاسب المجموعة على ذلك العقار وفقاً للسياسات المحاسبية المطبقة لبند ممتلكات ومنشآت ومعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام والتحويل.

3.6 ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة بامتلاك البنود.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للموجودات أو يتم الاعتراف بها كأصل منفصل، حسبما يكون مناسباً، فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالبند إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق. يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية لهذه الأجزاء المستبدلة. يتم تحميل كافة تكاليف الإصلاحات والصيانة على بيان الربح أو الخسارة المجمع خلال الفترة المالية التي يتم تكبدها فيها.

يتم تحميل مبالغ الصيانة والتصليل والاستبدالات والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات والاستبدالات المهمة للموجودات.

يتم تحديد أية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستغناء عن أو استبعاد أية ممتلكات ومعدات كفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم إثباتها في بيان الربح أو الخسارة المجمع في الفترة التي تقع فيها.

ويتم احتساب استهلاك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة أو المبالغ المعاد تقييمها لقيمتها التخريدية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها كما يلي:

الموجودات	السنوات
سيارات	5
معدات	5
أثاث مكاتب	5
أجهزة كمبيوتر وطابعات	4

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من أن الطريقة وفترة الاستهلاك متفقين مع المنفعة الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

3.7 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

بتاريخ نهاية كل فترة بيانات مالية تقوم المجموعة بمراجعة للقيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وإذا لم يمكن تقدير القيمة المستردة للأصل الفردي، تقدر المجموعة القيمة المستردة للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. يتم إجراء اختبار سنوي للموجودات غير الملموسة التي لها أعمار إنتاجية غير محددة وكذلك للموجودات غير الملموسة التي لم تصبح جاهزة للاستخدام. وفي حالة وجود مؤشر على أن أصلاً من المحتمل أن قيمته قد انخفضت يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد له.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.7 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصا تكلفة البيع والقيمة التشغيلية. وعند تقدير القيمة التشغيلية يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم مناسب يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل. في حالة تقدير القيمة المستردة للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من القيمة الدفترية له، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار القيمة المستردة له. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة حالا في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

بالنسبة للموجودات غير المالية بخلاف الشهرة، التي يتم فيها عكس انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مبلغ التقدير المعدل لقيمتها المستردة بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال إلغاء الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3.8 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

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 لأحكام قانون العمل وعقود الموظفين ذات الصلة. تستحق التكلفة المتوقعة لهذه المزايا طوال فترة البقاء في الوظيفة. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء الشركة خدماتهم بتاريخ التقرير.

بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروف عند استحقاقها.

3.9 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو متوقع) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك من المجموعة سداد هذا الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق فيه لمبلغ الالتزام.

إن المبلغ المتحقق كمخصص يمثل أفضل تقدير للمبلغ اللازم لسداد الالتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي المجمع مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك الملازمة لهذا الالتزام. عندما يتم قياس مخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية له تمثل القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية اللازمة لسداد مخصص من طرف ثالث، يتم الاعتراف بالمبلغ المدين المستحق كأصل وذلك في حال التأكد الفعلي من استرداد المبلغ وتحديد قيمة الذمم المدينة بموثوقية.

3.10 أسهم خزينة

تتألف أسهم خزينة من أسهم الشركة الأم التي تم إصدارها وإعادة اقتناؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم حتى حينه إعادة إصدارها أو إلغائها. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقاً لطريقة التكلفة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق المساهمين. عندما يتم إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إثبات الأرباح في حساب مستقل في حقوق ملكية المساهمين "احتياطي أسهم خزينة" والذي لا يتم توزيعه. يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. يتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة والاحتياطيات ثم علاوة الإصدار على التوالي.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة أولاً لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المرحلة واحتياطي أسهم الخزينة على التوالي. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

عندما تقوم أي شركة في مجموعة بشراء رأس المال الخاص بحقوق ملكية الشركة الأم (أسهم الخزينة) فإن المبلغ المدفوع بما في ذلك أي تكاليف إضافية متعلقة بشكل مباشر، يتم خصمه من حقوق الملكية العائدة إلى مالكي حقوق ملكية الشركة الأم حتى يتم إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها. عندما يتم إعادة إصدار تلك الأسهم لاحقاً، فإن أي مبلغ مستلم، ناقصاً أي تكاليف معاملات إضافية متعلقة بشكل مباشر، يتم إدراجه في حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.11 تكاليف اقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المرتبطة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة، وهي الموجودات التي تحتاج وقتاً طويلاً لتجهيزها لتصبح صالحة لاستخدامها للغرض المحدد لها، إلى تكلفة هذه الموجودات حتى ذلك الوقت الذي تصبح فيه الموجودات جاهزة تماماً لاستخدامها للغرض المحدد لها أو بيعها. وتطرح إيرادات الاستثمار المحققة من الاستثمار المؤقت للاقتراضات المحددة ريثما يتم صرفها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الربح أو الخسارة المجمع في السنة التي يتم تكبدها فيها. تتضمن تكاليف الاقتراض الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

3.12 تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه من خلال عقود مع عملاء، حيث يتم استبعاد المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن الغير. يتم تحقق الإيرادات عندما يتم نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات للعميل.

تتقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل السلع أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. يتعين على المجموعة مراعاة العوامل التالية سواء تم تحويل السيطرة أم لم يتم:

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للعميل حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل.
- أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع المهمة لملكية الأصل.
- أن يقبل العميل الأصل.

تنشأ إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

إيرادات تأجير

يتم تحقق إيرادات التأجير عند اكتسابها على أساس التوزيع الزمني.

إيرادات فوائد

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

توزيعات أرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المساهمين في تحصيلها.

إيرادات أخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.

3.13 عقود الإيجار

المجموعة كمؤجر

إن التأجير الذي يتحمل فيه المؤجر جزء جوهري من مخاطر ومنافع الملكية يتم تصنيفه كتأجير تشغيلي. تصنف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتمثل في أو يشتمل على عقد تأجير يعتمد على جوهر الترتيب ويتطلب تقييمًا لما إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل محدد أو مجموعة موجودات محددة أم ينقل الترتيب الحق في استخدام ذلك الأصل.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.13 عقود الإيجار (تتمة)

عقود الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة، في بداية عقد الإيجار، بتقييم ما إذا كان العقد يمثل عقد إيجار أو يتضمن إيجار. تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقود الإيجار التي تكون فيها الطرف المستأجر.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة سياسة الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالممتلكات والمعدات (أي عقود الإيجار التي تكون مدتها 12 شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بداية العقد ولا تتضمن خيار شراء). تطبق كذلك بند الإعفاء من إثبات عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة على عقود الإيجار التي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم الاعتراف بدفعات عقد الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات ذات القيمة منخفضة كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة الإيجار.

3.14 الضرائب

حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية ومؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة

تمثل حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة الرسوم/الضرائب المفروضة على الشركة الأم بنسبة ثابتة على ربح السنة ناقصا الاقطاعات المسموح بها وفقاً للقوانين المالية المعمول بها في هذا الشأن في دولة الكويت. وفقاً لقوانين الرسوم / الضرائب الحالية، لا يُسمح بترحيل الخسائر المترتبة كما لا توجد فروق جوهرية بين أسس الرسوم/الضرائب للموجودات والمطلوبات وقيمتها الدفترية لأغراض البيانات المالية المجمعة.

النسبة المئوية

2.5% من صافي الربح ناقص الاقطاعات المسموح بها
1% من صافي الربح ناقص الاقطاعات المسموح بها.
1% من صافي الربح ناقص الاقطاعات المسموح بها.

الرسوم الإلزامية / الضريبة

ضريبة دعم العمالة الوطنية
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
الزكاة

3.15 ترجمة عملة أجنبية

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية المجمعة لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام العملة السائدة في البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها المنشأة (عملة التشغيل).

تم إعداد البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة العرض للمجموعة.

المعاملات والأرصدة

يتم تسجيل العمليات المالية بعملة أخرى غير العملة التشغيلية للمجموعة (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة بتاريخ العمليات. ويتم بتاريخ كل بيان مالي مجمع إعادة ترجمة البنود النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية حسب أسعار الصرف التقريبية السائدة بتاريخ بيانات المركز المالي المجمع. يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المثبتة بالقيمة العادلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ تحديد القيمة العادلة. بينما لا يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تقاس وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية.

تدرج فروق الترجمة الناتجة من تسويات البنود النقدية أو من إعادة ترجمة البنود النقدية في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة. تدرج فروق التحويل الناتجة من إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالقيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة باستثناء الفروق الناتجة عن إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تم الاعتراف بالأرباح والخسائر المتعلقة بها مباشرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع. بالنسبة لهذه البنود غير النقدية، فإن أي مكون ترجمة عملة لذلك الربح أو الخسارة يتم إدراجه أيضاً مباشرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.15 ترجمة عملة أجنبية (تتمة)

العمليات الأجنبية

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية للمجموعة بالدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي المجموع. تم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات إلى عملة العرض للمجموعة بمتوسط سعر الصرف على مدى فترة البيانات المالية المجمعة.

يتم إثبات فروقات الصرف ضمن الدخل الشامل الآخر وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي ترجمة عملة أجنبية. عند استبعاد عملية أجنبية يتم إعادة تصنيف الفروقات المتراكمة لترجمة العملة الأجنبية المعترف بها في حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجموع وتثبت كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد. تم التعامل مع الشهرة والتعديلات بالقيمة العادلة، الناتجة عن امتلاك منشأة أجنبية كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال.

3.16 الالتزامات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد إقتصادية لسداد إلزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداً بصورة كبيرة. على الرغم من ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في الخسائر الاقتصادية بعيداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع إقتصادية نتيجة أحداث سابقة مرجحاً.

3.17 المعلومات القطاعية

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة والذي يشارك في أنشطة الأعمال التي تحقق إيرادات وتتكبد تكاليف. يتم الإفصاح عن التقارير القطاعية بشكل يتفق مع التقارير الداخلية التي تمت مراجعتها من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المنوط بتخصيص الموارد، وتقييم الأداء، واتخاذ القرارات الاستراتيجية فيما يتعلق بالقطاعات التشغيلية.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام المحاسبية المهمة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بأخذ القرارات التالية بصرف النظر عن تلك التي تتعلق بالتقديرات، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف الأدوات المالية

عند اقتناء أداة مالية، تقرر المجموعة ما إذا كان من الضروري تصنيفها "بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصول ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة الدليل الإرشادي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند تصنيف موجوداته المالية.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتفديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

الأحكام المحاسبية المهمة (تتمة)

تصنيف الممتلكات

تقرر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "ممتلكات محتفظ بها للتطوير" أو "عقارات استثمارية" أو "ممتلكات ومنشآت ومعدات". تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراؤها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات قيد التطوير إذا تم شراؤها بنية تطويرها. وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجارها أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

عقود الإيجار

تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء منه) يتضمن عقد إيجار.
- تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيُمارس.
- تصنيف اتفاقيات عقود الإيجار (عندما تكون المنشأة الطرف المؤجر).
- تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها.
- تحديد ما إذا كانت هناك عقود إيجار متعددة في الترتيب.
- تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة.

التفديرات والافتراضات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل مادي للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية مبينة فيما يلي:

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة

قامت المجموعة بإعادة تقييم أحكامها وتقديراتها المهمة فيما يتعلق بالخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك احتمالية التعثر ومعدل الخسائر عند التعثر بالإضافة إلى إدراج المعلومات المستقبلية.

تستخدم المجموعة جدول مخصص لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة لإيرادات الإيجار المستحقة. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعمل والنوع). يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى المجموعة.

سوف تقوم المجموعة بتقويم الجدول لتعديل الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية بالمعلومات المستقبلية.

على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية المستقبلية (أي إجمالي الناتج المحلي ورسملة أسواق الأوراق المالية) على مدار السنة القادمة والذي قد يؤدي إلى الزيادة في عدد حالات التعثر في قطاع العقارات، يتم تعديل معدلات التعثر التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر، ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

يتم إجراء تقدير جوهري لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والأوضاع الاقتصادية المستقبلية والخسائر الائتمانية المتوقعة يتأثر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المستقبلية. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية الخاصة بالمجموعة ومستقبل الأوضاع الاقتصادية بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعمل في المستقبل. يتم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة لدى المجموعة في (إيضاح 24).

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتفديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

التفديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

تقييم الموجودات المالية غير المسعرة

يستند تقييم استثمارات أسهم غير مسعرة عادة إلى إحدى معاملات السوق الحديثة التالية:

- معاملات حديثة على أسس تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهري.
- مضاعف الربحية.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مشابهة.
- نموذج السعر إلى القيمة الدفترية.
- نماذج التقييم الأخرى.

تقييم الموجودات المالية غير المسعرة

يتطلب تحديد التدفقات النقدية ومضاعف الربحية ومضاعف السعر إلى القيمة الدفترية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة تقديراً هاماً.

يتم قياس بعض موجودات ومطلوبات المجموعة بالقيمة العادلة لأغراض إعداد التقارير المالية. تحدد إدارة المجموعة أساليب التقييم المناسبة والمدخلات لقياس القيمة العادلة. عند تقييم القيمة العادلة لأصل أو التزام، تستخدم الإدارة بيانات سوق ملحوظة بقدر ما هو متاح. في حالة عدم وجود بيانات سوق ملحوظة، يتعين على المجموعة تعيين مقيم مؤهل خارجي لتنفيذ عملة التقييم. المعلومات حول أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المختلفة المبينة في (إيضاح 25).

تقييم العقارات الاستثمارية

تدرج المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة عند إثبات تغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع، ويتم استخدام ثلاث طرق رئيسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

- طريقة التدفقات النقدية المخصومة: وفي هذه الطريقة، يتم استخدام المبالغ المتتالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل بناءً على العقود القائمة وشروط الإيجار، ويتم خصم القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.
- رسمة الدخل: والتي من خلالها يتم تقدير قيمة العقار بناءً على الدخل الناتج منه. يتم احتساب هذه القيمة بناءً على صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل الربح المتوقع من العقار وفقاً لمدخلات السوق، والذي يعرف باسم معدل الرسمة.
- التحليل المقارن: يستخدم قيم المعاملات الفعلية التي تم التعامل فيها مؤخراً من قبل أطراف أخرى للعقارات في نفس المكان والظروف استناداً إلى خبرة مقيم عقاري مستقل.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

كما هو مبين في السياسات المحاسبية، تراجع المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة التي يتم استهلاك الممتلكات والمعدات وفقاً لها. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائم.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يوجد انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة إنتاج النقد القيمة الممكن استردادها، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع والقيمة التشغيلية أيهما أكبر. يستند احتساب القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع إلى البيانات المتوفرة من معاملات المبيعات قيد التنفيذ في معاملات بشروط تجارية بحتة لأصول مماثلة أو استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند احتساب القيمة التشغيلية إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. إن التدفقات النقدية ناتجة عن موازنة السنوات الخمسة التالية وهي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة حيث أن المجموعة غير ملتزمة بها بعد، أو الاستثمارات المستقبلية الجوهرية التي ستحسن أداء الموجودات للوحدة المولدة للنقد التي يتم اختبارها. إن القيمة المستردة هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة بالإضافة إلى التدفقات النقدية المستقبلية الداخلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقدير.

تحقق الإيرادات

تثبت الإيرادات عادة إلى الدرجة التي من المحتمل عندها أن تتدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة والتي يمكن قياس الإيرادات عندها بشكل موثوق. تحديد ما إذا كانت مطابقة ضوابط تحقق الإيرادات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 و16 وسياسة تحقق الإيرادات المفصّل عنها في (إيضاح 3.12) يتطلب اتخاذ أحكاماً مهمة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

5. نقد ونقد معادل

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,386	2,106	نقد بالصندوق
682,074	717,492	حسابات جارية لدى البنوك
1,069,738	22,644	نقد لدى الشركة الكويتية للمقاصة
456,139	15,867	نقد في محفظة استثمارية
1,000,000	1,000,000	وديعة قصيرة الأجل*
3,210,337	1,758,109	

* يمثل هذا البند وديعة لأجل مقومة بالدينار الكويتي لدى بنك محلي بمعدل فائدة فعلية 3.9% (31 ديسمبر 2022 : 3.5%) سنوياً . وهي ذات فترة استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الإيداع.

6. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
109,931	50,429	إيرادات إيجارات مستحقة *
(54,759)	(26,228)	ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة **
55,172	24,201	
1,050	-	إيرادات توزيعات أرباح مستحقة
2,397	1,175	إيرادات فوائد مستحقة
13,006	11,682	مصرفات مدفوعة مقدماً
25,748	25,889	تأمينات مستردة
97,373	62,947	

* لا تحمل إيرادات الإيجارات المستحقة أي فائدة وعادة ما تستحق خلال 30 يوماً.

** فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
57,944	54,759	الرصيد في بداية السنة
(3,185)	(28,531)	رد المخصص
54,759	26,228	الرصيد في نهاية السنة

7. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار المساهمين، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لها تأثير جوهري عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات المهمة مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

7. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة (تتمة)

الرصيد المتضمن في بيان المركز المالي المجموع

2022	2023	طبيعة العلاقة	
دينار كويتي	دينار كويتي		
133,258	133,258	شركة زميلة	مستحق من طرف ذي صلة شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.
1,000,000	950,000	شركة زميلة	دائن مرابحة شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) (إيضاح 13)
<u>معاملات مدرجة في بيان الربح أو الخسارة المجموع</u>			

2022	2023	طبيعة العلاقة	
دينار كويتي	دينار كويتي		
25,000	53,275	شركة زميلة	تكاليف تمويل شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)
موظفي الإدارة العليا:			

2022	2023		
دينار كويتي	دينار كويتي		
65,385	63,615		رواتب ومزايا قصيرة الأجل
4,615	4,615		مكافأة نهاية الخدمة
70,000	68,230		

المطلوبات المحتملة:

2022	2023		
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,014,465	1,015,956		خطابات ضمان (إيضاح 26)
1,014,465	1,015,956		

8. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2022	2023		
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,363,436	3,696,714		أوراق مالية محلية مسعرة
2,363,436	3,696,714		

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

8. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)

الحركة خلال السنة كما يلي:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,150,364	2,363,436	الرصيد كما في بداية السنة
12,357,693	7,084,614	إضافات
(12,094,155)	(5,706,942)	استبعادات
(50,466)	(44,394)	خسارة غير محققة من التغير في القيمة العادلة (إيضاح 20)
2,363,436	3,696,714	الرصيد كما في نهاية السنة

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات المالية في (إيضاح 25).

9. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,691,034	3,187,011	أوراق مالية محلية مسعرة
509,367	571,615	أوراق مالية محلية غير مسعرة
1,406,567	1,410,681	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
2,008	197	أوراق مالية أجنبية مسعرة
4,608,976	5,169,504	

إن أوراق مالية محلية مسعرة بمبلغ 2,656,080 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 2,690,800 دينار كويتي) مرهونة لصالح بنك أجنبي مقابل قرض لأجل (إيضاح 12).

الحركة خلال السنة كما يلي:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,986,955	4,608,976	الرصيد كما في بداية السنة
2,877,052	599,920	إضافات
(104,105)	(103,808)	استبعادات
(150,926)	64,416	التغير في القيمة العادلة
4,608,976	5,169,504	الرصيد كما في نهاية السنة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مقومة بالعملة التالية:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,200,401	3,758,626	دينار كويتي
1,231,525	1,233,533	دولار أمريكي
69,454	69,439	جنيه إسترليني
107,596	107,906	دينار بحريني
4,608,976	5,169,504	

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات المالية في (إيضاح 25).

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

10. استثمار في شركات زميلة

الأنشطة الرئيسية	القيمة الدفترية			نسبة الملكية (%)		بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
	(معدلة) 2021	(معدلة) 2022	2023	2022	2023		
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي				
تجارة عامة ومقاولات التمويل والإجارة	1,601,396	1,583,660	1,570,414	%21	%21	دولة الكويت	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.
	7,773,960	6,775,586	7,039,299	%29	%29	دولة الكويت	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)
	<u>9,375,356</u>	<u>8,359,246</u>	<u>8,609,713</u>				

الحركة خلال السنة كما يلي:

(معدلة) 2021	(معدلة) 2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
8,750,295	9,375,356	8,359,246	الرصيد كما في بداية السنة (معدلة) (إيضاح 27)
591,994	435,981	543,243	حصة المجموعة من نتائج السنة * (معدلة)
(7,540)	840	(10,341)	حصة المجموعة من التغير في احتياطي ترجمة عملات أجنبية
			حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة
39,158	(147,931)	(52,974)	العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	(1,305,000)	-	حصة المجموعة من انخفاض رأس المال
1,449	-	(229,461)	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
<u>9,375,356</u>	<u>8,359,246</u>	<u>8,609,713</u>	الرصيد كما في نهاية السنة

* قامت المجموعة بالإعتراف بحصتها من نتائج شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. استناداً إلى المعلومات المالية معدة من قبل الإدارة كما في 30 سبتمبر 2023. قيمت الإدارة أنه لم يحدث أية أحداث ومعاملات هامة بين ذلك التاريخ وتاريخ التقارير المالية للمجموعة تتطلب تعديلات على القيمة الدفترية للاستثمار. أثبتت المجموعة حصتها من نتائج شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) استناداً إلى البيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 ديسمبر 2023. سجلت المجموعة حصتها من نتائج هذه الشركات الزميلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

إن الاستثمار في شركات زميلة يتضمن شركة زميلة مسعرة "شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)" بقيمة دفترية 7,039,299 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: (معدلة) 6,775,586 دينار كويتي) وبقيمة عادلة تبلغ 4,367,396 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 4,489,775 دينار كويتي) استناداً إلى سعر الإقفال المعلن من بورصة الكويت. ومع ذلك، قامت الإدارة بإجراء تقييم للمبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة كما في تاريخ التقارير المالية استناداً إلى احتساب القيمة التشغيلية باستخدام توقعات التدفقات النقدية، وفقاً للموازنات المالية للشركة الزميلة، وبافتراض متوسط معدل نمو منخفض في الإيرادات لكامل فترة التوقع يبلغ تقريباً 1% لفترة ست سنوات.

تم استخدام متوسط معدل قبل خصم الضريبة بنسبة 7.99% سنوياً لخصم توقعات التدفقات النقدية ومعدل نمو نهائي بنسبة 3.6% سنوياً للتدفقات النقدية المستقبلية للوصول إلى القيمة النهائية. يشير التقييم إلى أن المبلغ الممكن استرداده لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة يبلغ تقريباً 51,593,736 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 42,736,731 دينار كويتي) وهو أعلى من قيمتها الدفترية كما في تاريخ التقرير، وبالتالي لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة.

10. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

إذا كان معدل الخصم المقدر لوحدة إنتاج النقد أعلى بنسبة 2% من تقديرات الإدارة، سيكون المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد الخاصة بالمجموعة أقل بمبلغ 4,371,335 دينار كويتي.

حددت الإدارة هامش إجمالي تقديري بناءً على الأداء السابق وبناءً على توقعاتها عن تطورات السوق. إن معدلات متوسط النمو المرجح المستخدمة تتفق مع التوقعات الواردة في تقارير القطاع. تعكس معدلات الخصم المستخدمة المخاطر المحددة المتعلقة بالقطاع.

إن الجدول التالي يوضح المعلومات المالية للشركات الزميلة للمجموعة:

2023	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ش.م.ك.	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
بيان الربح أو الخسارة المجموع: الإيرادات	-	4,702,575	4,702,575
(خسارة) / ربح الفترة / السنة	(16,405)	2,383,113	2,366,708
العائد إلى: إلى مساهمي الشركة الأم	(13,838)	1,883,295	1,869,457
حصص غير مسيطرة	(2,567)	499,818	497,251
	(16,405)	2,383,113	2,366,708
بيان المركز المالي: إجمالي الموجودات	15,453,874	52,260,234	67,714,108
مطلوبات متداولة	5,328,330	19,867,308	25,195,638
إجمالي المطلوبات	10,125,544	32,392,926	42,518,470
صافي الموجودات	7,478,162	29,126,094	36,604,256
العائد إلى: إلى مساهمي الشركة الأم	2,647,382	3,266,832	5,914,214
حصص غير مسيطرة	10,125,544	32,392,926	42,518,470

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

10. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

			2022
(معدلة) الإجمالي	(معدلة) شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) دينار كويتي	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. دينار كويتي	بيان الربح أو الخسارة المجمع: الإيرادات
2,049,615	2,049,615	-	
1,549,883	1,567,430	(17,547)	(خسارة) / ربح الفترة / السنة العائد إلى:
1,554,246	1,567,430	(13,184)	إلى مساهمي الشركة الأم
(4,363)	-	(4,363)	حصص غير مسيطرة
1,549,883	1,567,430	(17,547)	
54,449,019	41,732,675	12,716,344	بيان المركز المالي: إجمالي الموجودات
16,021,868	13,515,937	2,505,931	مطلوبات متداولة
38,427,151	28,216,738	10,210,413	صافي الموجودات العائد إلى:
35,757,975	28,216,738	7,541,237	إلى مساهمي الشركة الأم
2,669,176	-	2,669,176	حصص غير مسيطرة
38,427,151	28,216,738	10,210,413	

يوضح الجدول التالي تطابق المعلومات المالية للشركة الزميلة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة:

			2023
الإجمالي	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) دينار كويتي	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. دينار كويتي	صافي موجودات الشركة الزميلة
36,604,256	29,126,094	7,478,162	حصة الملكية الفعلية للمجموعة في حقوق ملكية الشركة الزميلة
-	29%	21%	حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة
10,016,981	8,446,567	1,570,414	تعديلات القيمة العادلة *
(1,407,268)	(1,407,268)	-	القيمة المدرجة بالدفاتر لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة
8,609,713	7,039,299	1,570,414	

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عاملة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

10. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

2022	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عاملة)	(معدلة) الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
7,541,237	28,216,738	35,757,975	
21%	29%	-	
1,583,660	8,182,854	9,766,514	
-	(1,407,268)	(1,407,268)	
1,583,660	6,775,586	8,359,246	

* تتمثل تعديلات القيمة العادلة في تجاوز حصة المجموعة من صافي القيمة الدفترية لصافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة لدى الشركات الزميلة في تاريخ الشراء.

11. عقارات استثمارية

2023	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
17,039,171	17,051,510	الرصيد كما في بداية السنة
(54,541)	(12,339)	التغير في القيمة العادلة
16,984,630	17,039,171	الرصيد كما في نهاية السنة

توجد عقارات استثمارية بقيمة دفترية 12,651,637 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 12,683,515 دينار كويتي) مرهونة لصالح بنوك محلية وأجنبية مقابل قروض لأجل (إيضاح 12) ودائرو مرابحة (إيضاح 13).

تقع العقارات الاستثمارية في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة.

تم تصنيف العقارات الاستثمارية التي تم تقييمها باستخدام طريقة رسملة الدخل ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة (إيضاح 25).

12. قروض لأجل

يتضمن هذا الرصيد ما يلي:

2023	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,762,156	3,980,040	قروض من بنوك أجنبية
3,762,156	3,980,040	

12. قروض لأجل (تتمة)

قرض لأجل تم منحه من قبل بنك محلي بمعدل فائدة 2.25% (31 ديسمبر 2022: 2.25%) سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ومضمون برهن عقار استثماري بقيمة دفترية لا شيء (31 ديسمبر 2022: لا شيء). خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بسداد رصيد القرض لأجل من البنك المحلي بالكامل، وقام البنك بتجديد رهن العقار الاستثماري بقيمة دفترية تبلغ 2,311,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 2,317,000 دينار كويتي) (إيضاح 11) مقابل خطابات الضمان الصادرة لصالح إحدى شركات المجموعة الزميلة (إيضاح 26).

قرض لأجل تم منحه من قبل بنك أجنبي بمعدل فائدة 2.25% (31 ديسمبر 2022: 2.75%) سنوياً فوق سعر الفائدة السائد بين البنوك الإماراتية ("الإيبور") ومضمون برهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 6,884,637 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 6,872,515 دينار كويتي) (إيضاح 11). إن رصيد القرض مقوم بالدرهم الإماراتي.

قرض لأجل تم منحه من قبل بنك أجنبي بقيمة 1,022,700 دينار كويتي من بنك أجنبي بمعدل فائدة 2% سنوياً فوق تكلفة تمويل البنك، أيهما أكبر، وهي مضمونة برهن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 2,656,080 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 2,690,800 دينار كويتي) (إيضاح 9). إن رصيد القرض مقوم باليورو.

متمثلاً فيما يلي:

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
1,440,006	1,323,372
2,540,034	2,438,784
3,980,040	3,762,156

الجزء المتداول
الجزء غير المتداول

13. دائنو مريحة

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
3,071,853	2,928,824
(31,853)	(40,824)
3,040,000	2,888,000

المبلغ الإجمالي
ناقصاً: الربح المؤجل

مريحة دائنة تم الحصول عليها بمبلغ 1,938,000 دينار كويتي من بنك محلي يحمل معدل ربح 1.25% سنوياً (2022: 1.25% إلى 1.5% سنوياً) فوق معدل خصم بنك الكويت المركزي ويستحق خلال عام واحد كما في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023. وهي مضمونة برهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 3,456,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 3,494,000 دينار كويتي) (إيضاح 11).

مريحة دائنة الحصول عليها بمبلغ 950,000 دينار كويتي من قبل شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) ("شركة زميلة") بمعدل ربح 6% سنوياً وتستحق خلال سنة واحدة كما في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (إيضاح 7).

14. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
163,278	194,986
118,373	82,270
39,646	37,369
50,565	55,509
24,427	24,585
5,519	4,221
9,421	9,199
258	256
20,064	24,259
431,551	432,654

مصاريف مستحقة
توزيعات أرباح دائنة
إيجارات محصلة مقدما
تأمينات مستحقة للمستأجرين
مستحق لضريبة دعم العمالة الوطنية
المستحق لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي*
زكاة دائنة
ذمم موظفين
أجازات مستحقة للموظفين

14. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (تتمة)

فيما يلي الحركة على حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,512	5,519	الرصيد في بداية السنة
4,656	3,358	المحمل خلال السنة
(1,649)	(4,656)	المسدد خلال السنة
5,519	4,221	الرصيد في نهاية السنة

15. رأس المال

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 234,250,000 سهم (31 ديسمبر 2022: 234,250,000 سهم) بقيمة اسمية 100 فلس كويتي للسهم وجميع الأسهم مدفوعة نقدًا.

16. احتياطي إجباري

وفقا لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم قبل احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. وللشركة الأم إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يتجاوز الاحتياطي الإجباري 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع باستثناء الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

لا يسمح بتوزيع الاحتياطي الإجباري على المساهمين؛ وإنما يسمح فقط باستخدامه لتوزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

17. احتياطي اختياري

وفقا للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة من صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم قبل احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة. يتم التحويل إلى الاحتياطي الاختياري بناءً على توصية مجلس الإدارة ويخضع لموافقة الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم. ومن الممكن إيقاف مثل هذا التحويل السنوي من قبل الشركة الأم بقرار من الجمعية العامة للمساهمين بناءً على توصية مجلس الإدارة.

18. الجمعية العامة

في الاجتماع المنعقد بتاريخ 28 مارس 2024، اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بنسبة 2% من رأس المال المدفوع (2 فلس لكل سهم) بعد استبعاد أسهم الخزينة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة. يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 17 أبريل 2023 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ووافقت على عدم توزيع أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 14 سبتمبر 2022 توزيع أرباح نقدية بنسبة 1% من رأس المال المدفوع (1 فلس لكل سهم) بعد استبعاد أسهم الخزينة عن فترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2022.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 1 يونيو 2022 توزيع أرباح نقدية بنسبة 1% من رأس المال المدفوع (1 فلس لكل سهم) عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 13 أبريل 2022 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ووافقت على توزيع أرباح نقدية بنسبة 1% من رأس المال المدفوع (1 فلس لكل سهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. هذا بالإضافة إلى التوزيعات النقدية المرحلية بنسبة 1% من رأس المال المدفوع (1 فلس لكل سهم) التي تم توزيعها سابقا خلال سنة 2021 وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

19. أسهم خزينة		
2022	2023	
1,345,001	1,345,500	عدد الأسهم (سهم)
0.574%	0.574%	نسبة الأسهم المدفوعة (%)
85,273	78,039	القيمة السوقية (دينار كويتي)
90,632	90,659	التكلفة (دينار كويتي)

20. صافي أرباح استثمارات		
2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(50,466)	(44,394)	خسارة غير محققة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 8)
267,963	300,764	ربح محقق من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
148,993	135,484	إيرادات توزيع أرباح
366,490	391,854	

21. مصاريف عمومية وإدارية		
2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
145,279	156,697	تكاليف موظفين
29,837	25,651	أتعاب مهنية
27,944	22,060	رسوم اشتراك
2,878	468	مصاريف إعلان
2,927	3,154	مصاريف صيانة
90,240	125,058	أخرى
299,105	333,088	

22. ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم		
يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة بقسمة صافي ربح السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها.		
إن المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة هي كما يلي:		

(معدلة)	2022	2023	
	981,077	942,766	صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم ("دينار كويتي")
	234,250,000	234,250,000	عدد الأسهم القائمة للشركة الأم (سهم)
	(270,307)	(1,345,270)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم خزينة الشركة الأم (سهم)
	233,979,693	232,904,730	المتوسط المرجح لعدد أسهم الشركة الأم (سهم)
	4.19	4.05	ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

23. التقارير القطاعية

إن المجموعة مقسمة إلى أقسام تشغيلية لإدارة أنشطتها المختلفة. تعمل المجموعة في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة وفي دول أخرى. ولأغراض بيان تحليل تقارير القطاع، قامت إدارة المجموعة بتصنيف أنشطتها إلى قطاعات الأعمال التالية:

- عقارات
- استثمارات
- أخرى

2023				
الإجمالي	قطاعات أخرى	قطاع الاستثمارات	القطاع العقاري	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,021,704	-	-	1,021,704	إيرادات تأجير عقارات
(179,129)	-	-	(179,129)	تكاليف تشغيل عقارات
842,575	-	-	842,575	صافي إيرادات تأجير
28,531	-	-	28,531	رد خصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
871,106	-	-	871,106	صافي ربح العمليات
8,917	8,917	-	-	إيرادات أخرى
41,929	-	41,929	-	إيرادات فوائد
543,243	-	543,243	-	حصة المجموعة من نتائج شركات زميلة
(54,541)	-	-	(54,541)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
391,854	-	391,854	-	صافي أرباح استثمارات
1,802,508	8,917	977,026	816,565	
(333,088)	(333,088)	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(21,516)	(21,516)	-	-	الاستهلاك
(417,845)	(417,845)	-	-	تكاليف تمويل
(50,151)	(50,151)	-	-	صافي فروقات تحويل عملات أجنبية
(822,600)	(822,600)	-	-	إجمالي المصاريف
979,908	(813,683)	977,026	816,565	ربح/ (خسارة) السنة قبل الاستقطاعات
(3,358)	(3,358)	-	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(24,585)	(24,585)	-	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(9,199)	(9,199)	-	-	حصة الزكاة
942,766	(850,825)	977,026	816,565	صافي ربح/ (خسارة) السنة
36,446,412	1,985,851	17,475,931	16,984,630	معلومات أخرى:
7,133,446	483,290	1,022,700	5,627,456	موجودات القطاع
				مطلوبات القطاع

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

23. التقارير القطاعية (تتمة)

2022 (معدلة)			
الإجمالي	قطاعات أخرى	قطاع الاستثمارات	القطاع العقاري
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
972,803	-	-	972,803
(160,864)	-	-	(160,864)
811,939	-	-	811,939
3,185	-	-	3,185
815,124	-	-	815,124
62,949	62,949	-	-
9,641	9,641	-	-
435,981	-	435,981	-
(12,339)	-	-	(12,339)
366,490	-	366,490	-
1,677,846	72,590	802,471	802,785
(299,105)	(299,105)	-	-
(22,150)	(22,150)	-	-
(251,856)	(251,856)	-	-
(85,154)	(85,154)	-	-
(658,265)	(658,265)	-	-
1,019,581	(585,675)	802,471	802,785
(4,656)	(4,656)	-	-
(24,427)	(24,427)	-	-
(9,421)	(9,421)	-	-
981,077	(624,179)	802,471	802,785
35,864,693	3,493,864	15,331,658	17,039,171
7,495,567	475,527	981,960	6,038,080

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية

إدارة رأس المال

تتمثل أغراض المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة في الاستمرار في النشاط ككيان مستمر وذلك حتى تتمكن من تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصالح الآخرين وتقديم عائد ملائم للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر المأخوذة.

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

إدارة رأس المال (تتمة)

تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسبياً مع المخاطر. تدبير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. 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 موجودات بهدف تخفيض الدين.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية والتي تم احتسابها بقيمة صافي المديونية إلى إجمالي رأس المال المستثمر. ويحتسب صافي الدين في شكل إجمالي الدين ناقص نقد ونقد معادل. يحتسب إجمالي رأس المال المستثمر في شكل إجمالي حقوق الملكية وصافي الدين.

معدل المديونية

(معدلة)	2023	2022
	دينار كويتي	دينار كويتي
قروض لأجل (إيضاح 12)	3,762,156	3,980,040
دائنو مرابحة (إيضاح 13)	2,888,000	3,040,000
ناقصاً: نقد ونقد معادل (إيضاح 5)	(1,758,109)	(3,210,337)
صافي الدين	4,892,047	3,809,703
إجمالي حقوق الملكية	29,312,966	28,369,126
إجمالي رأس المال	34,205,013	32,178,829
معدل المديونية	14.30%	11.84%

المخاطر المالية

فئات الأدوات المالية

2023	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
نقد ونقد المعادل	1,758,109
مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدماً)	51,265
مستحق من طرف ذي صلة	133,258
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	3,696,714
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	5,169,504
قروض لأجل	3,762,156
دائنو مرابحة	2,888,000
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (باستثناء إيجار مستلم مقدماً)	395,285
	391,905

يقدم قسم الخزينة في المجموعة خدمات أعمال كما يقوم بتنسيق الدخول على الأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بالمجموعة من خلال تقارير المخاطر الداخلية التي تحلل درجة التعرض للمخاطر وحجم هذه المخاطر. تشمل هذه المخاطر مخاطر السوق (وتشمل مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر أسعار حقوق الملكية)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تأثير تغير أسعار السوق مثل مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر سعر حقوق الملكية على إيرادات المجموعة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة ومراقبة الانكشاف لمخاطر السوق في إطار الحدود المقبولة مع تعظيم العائد في الوقت نفسه.

مخاطر العملة الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم المجموعة ببعض المعاملات بالعملات الأجنبية، وبالتالي تنشأ عن ذلك مخاطر التعرض لتقلبات أسعار العملة. تقوم الإدارة بمراقبة المراكز يوميا لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعة.

فيما يلي القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات لدى المجموعة المثبتة بالعملات الأجنبية الرئيسية كما في تاريخ المركز المالي المجموع:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(يعادل)	(يعادل)	
7,096,312	7,367,287	درهم إماراتي
1,718,553	1,237,325	دولار أمريكي
(954,351)	(983,428)	يورو
81,526	84,477	جنيه إسترليني
107,596	107,906	دينار بحريني

يظهر الجدول التالي حساسية التغير المحتمل المعقول في أسعار العملات الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في العملة مساويا ومقابلا لتأثير الزيادات الموضحة أدناه:

2023			
التأثير على الدخل الشامل	التأثير على بيان الأرباح أو	الزيادة مقابل الدينار	
الآخر المجموع	الخسائر المجموع	كويتي	
(دينار كويتي)	(دينار كويتي)		
-	368,364	%5	درهم إماراتي
61,677	189	%5	دولار أمريكي
-	(49,171)	%5	يورو
3,472	752	%5	جنيه إسترليني
5,395	-	%5	دينار بحريني

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(i) مخاطر العملة الأجنبية (تتمة)

2022		
التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع (دينار كويتي)	التأثير على الدخل الشامل الآخر المجمع (دينار كويتي)	الزيادة مقابل الدينار كويتي
354,816	-	5%
24,351	61,576	5%
(47,718)	-	5%
604	3,473	5%
-	5,379	5%

درهم إماراتي

دولار أمريكي

يورو

جنيه إسترليني

دينار بحريني

مخاطر معدل الفائدة

(ii)

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات الفائدة المتغيرة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير الموجودات والمطلوبات المالية أو تصبح مستحقة مدرجة في الإيضاحات ذات الصلة.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في معدلات الفائدة، مع ثبات المتغيرات الأخرى، على ربح المجموعة من خلال أثر تغير معدل الفائدة. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في معدل الفائدة مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة أدناه:

2023

الزيادة مقابل معدل الفائدة	الرصيد	التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
0.5%	1,000,000	5,000
0.5%	3,762,156	(18,810)

وديعة قصيرة الأجل

قروض لأجل

2022

الزيادة مقابل معدل الفائدة	الرصيد	التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
0.5%	1,000,000	5,000
0.5%	3,980,040	(19,900)

وديعة قصيرة الأجل

قروض لأجل

مخاطر سعر حقوق الملكية

(iii)

تنشأ مخاطر حقوق الملكية من التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات حقوق الملكية. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها من حيث التوزيع الجغرافي والتركز القطاعي.

يوضح الجدول التالي حساسية التغير المحتمل بشكل معقول في مؤشرات حقوق الملكية نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية هذه، التي لدى المجموعة تعرض كبير للمخاطر إزائها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في أسعار السوق مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة أدناه:

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر سعر حقوق الملكية (تتمة)

(iii)

2023			البيان
التأثير على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع	التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع	الزيادة مقابل سعر حقوق الملكية	
دينار كويتي	دينار كويتي		
-	184,836	%5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
159,360	-	%5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2022			البيان
التأثير على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع	التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع	الزيادة مقابل سعر حقوق الملكية	
دينار كويتي	دينار كويتي		
-	118,172	%5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
134,652	-	%5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

المخاطر الائتمانية

المخاطر الائتمانية هي مخاطر أن يفشل أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تتم مراقبة سياسة ومخاطر الائتمان للمجموعة على أساس مستمر. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيز الائتماني للمخاطر في أفراد أو مجموعة من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأتى ذلك من خلال تنويع نشاطات الإقراض والحصول على الضمانات حيثما كان ذلك ملائماً.

مخاطر انخفاض قيمة الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية المعرضة لانخفاض في القيمة "نقد ونقد معادل" و"مدينون وأرصدة مدينة أخرى" و"مستحق من طرف ذي صلة".

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر الائتمانية (تتمة)

نقد ونقد معادل

إن نقد ونقد معادل لدى المجموعة المقاس بالتكلفة المطفأة يعد ذات مخاطر ائتمانية منخفضة القيمة، ويستند مخصص الخسارة إلى الخسائر المتوقعة على مدار 12 شهرًا. إن نقد ونقد معادل لدى المجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة وليس لديها تاريخ حالي للتعثر. استنادًا إلى تقييم الإدارة، فإن أثر الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتج عن هذه الموجودات المالية غير جوهري بالنسبة للمجموعة نظرًا لأن مخاطر التعثر قد ازدادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي. إن الحد الأقصى لتعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية الناتجة عن تخلف أو عدم سداد الطرف المقابل محدود بالقيمة الدفترية للنقد والنقد المعادل.

مدبرين وأرصدة مدينة أخرى ومستحق من طرف ذي صلة

تطبق المجموعة النموذج المبسط الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحقيق الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة لكافة إيرادات الإيجارات المستحقة حيث إن هذا البند ليس له عامل تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم إيرادات الإيجارات المستحقة على أساس جمعي على التوالي وتم تبويبها استنادًا إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انقضاء تاريخ الاستحقاق. تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للمعاملات على مدى الخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة السابقة خلال تلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظرًا لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية.

على هذا الأساس، تم تحديد مخصص خسائر الانخفاض في القيمة لإيرادات الإيجارات المستحقة كما في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022 كما يلي:

31 ديسمبر 2023:

فترة الاستحقاق	إيرادات إيجارات مستحقة دينار كويتي	معدل خسارة الائتمان المتوقعة	مخصص خسائر الانخفاض في القيمة دينار كويتي
من 0 إلى 180 يومًا	24,201	%0	-
أكثر من 181 يومًا	26,228	%100	26,228
	50,429		26,228

31 ديسمبر 2022:

فترة الاستحقاق	إيرادات إيجارات مستحقة دينار كويتي	معدل خسارة الائتمان المتوقعة	مخصص خسائر الانخفاض في القيمة دينار كويتي
من 0 إلى 180 يومًا	55,172	%0	-
أكثر من 181 يومًا	54,759	%100	54,759
	109,931		54,759

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر الائتمانية (تتمة)

يتم شطب إيرادات الإيجارات المستحقة عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها. تشمل المؤشرات عدم وجود توقع معقول للاسترداد من بين أمور أخرى، على سبيل المثال، عدم تمكن العميل من الاشتراك في خطة سداد مع المجموعة وعدم تمكنه من إجراء دفعات تعاقدية لأكثر من 180 يومًا.

تواصل المجموعة استخدام كلا التغيريين في فترة التأخير واحتمالية التعثر كمؤشر على الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان.

في حين أن الأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من طرف ذي صلة يخضعون أيضًا لمتطلبات خسائر الائتمان الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 9، إلا أن خسارة انخفاض القيمة ليست جوهرية.

التعرض للمخاطر الائتمانية

تمثل القيم النفترية للموجودات المالية أقصى تعرض للمخاطر الائتمانية. إن أقصى صافي تعرض للمخاطر الائتمانية لفئة الموجودات بتاريخ البيانات المالية المجمعة كما يلي:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,207,951	1,756,003	نقد ونقد المعادل
84,367	51,265	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدما)
133,258	133,258	مستحق من طرف ذي صلة
3,425,576	1,940,526	

مخاطر التركيز الائتماني

ينشأ التركيز عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في المنطقة الجغرافية نفسها، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرتهم على الوفاء بالتزامات تعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. يشير التركيز إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

فيما يلي تحليل الموجودات المالية للمجموعة التي تتعرض للمخاطر الائتمانية حسب القطاع الجغرافي وقطاع الأعمال:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,210,532	1,719,298	القطاع الجغرافي:
215,044	221,228	دولة الكويت
3,425,576	1,940,526	الإمارات العربية المتحدة

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر الائتمانية (تتمة)

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
3,207,951	1,756,003
217,625	184,523
3,425,576	1,940,526

قطاع الأعمال:
البنوك والمؤسسات المالية
عقارات

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي يمكن أن تتعرض لها المجموعة لتلبية الالتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية التي تنتج من احتمال (الذي يمكن أن يكون بعيداً) أن يتطلب من المجموعة دفع التزاماتها قبل موعدها المتوقع.

تتضمن الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بقدر مناسب من النقد، وتوفير التمويل من خلال قدر مناسب من التسهيلات الائتمانية التي يتم الالتزام بها، والقدرة على إقفال المراكز السوقية. ونظراً للطبيعة الديناميكية للأعمال المعنية، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على المرونة في التمويل من خلال الإبقاء على الخطوط الائتمانية التي يتم الالتزام بها متاحة بالإضافة إلى دعم المساهمين.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية غير المخصومة للمجموعة كما في 31 ديسمبر على أساس التزامات السداد غير المخصومة. إن الأرصدة التي تستحق خلال 12 شهراً تساوي قيمتها الدفترية حيث إن تأثير الخصم لقيمتها الحالية غير مهم.

31 ديسمبر 2023	خلال 3 أشهر	3 إلى 6 أشهر	6 إلى 12 شهراً	أكثر من سنة	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
قروض لأجل	1,097,868	75,168	150,336	2,627,161	3,950,533
دائنو مرابحة	-	2,888,000	-	-	2,888,000
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	62,795	181,005	71,719	79,766	395,285
(باستثناء إيجارات محصلة مقدماً)	1,160,663	3,144,173	222,055	2,706,927	7,233,818

31 ديسمبر 2022	خلال 3 أشهر	3 إلى 6 أشهر	6 إلى 12 شهراً	أكثر من سنة	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
قروض لأجل	1,096,471	114,511	229,024	2,551,713	3,991,719
دائنو مرابحة	-	3,040,000	-	-	3,040,000
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	139,367	160,071	41,902	50,565	391,905
(باستثناء إيجارات محصلة مقدماً)	1,235,838	3,314,582	270,926	2,602,278	7,423,624

25. قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. ترى إدارة المجموعة أن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر 2023 و2022 لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية والغير مالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتماثلة التي تستطيع المجموعة الاطلاع عليها في تاريخ القياس.
- المستوى 2: المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى 1 التي تكون ملحوظة للموجودات أو المطلوبات، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر (على سبيل المثال، مدخلات متعلقة بالأسعار)؛
- المستوى 3: المدخلات المستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه الموجودات المالية، بناءً على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة.

إن الموجودات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

2023	المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
الموجودات المالية				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	3,696,714	-	-	3,696,714
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	3,187,208	248,989	1,733,307	5,169,504
الموجودات غير المالية	-	-	16,984,630	16,984,630
عقارات استثمارية				
2022				
الموجودات المالية				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	2,363,436	-	-	2,363,436
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	2,693,042	186,741	1,729,193	4,608,976
الموجودات غير المالية	-	-	17,039,171	17,039,171
عقارات استثمارية				

25. قياس القيمة العادلة (تتمة)

تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الدخل الشامل الآخر
دينار كويتي

1,729,193
4,114
<u>1,733,307</u>

31 ديسمبر 2023
كما في 1 يناير 2023
التغير في القيمة العادلة
31 ديسمبر 2023

1,705,851
23,342
<u>1,729,193</u>

31 ديسمبر 2022
كما في 1 يناير 2022
التغير في القيمة العادلة
31 ديسمبر 2022

يبين الجدول التالي كيفية تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية:

الموجودات المالية	القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر		مستوى القيمة العادلة	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة
	2023	2022				
	دينار كويتي	دينار كويتي				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر						
أوراق مالية محلية غير مسعرة	322,626	322,626	الثالث	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم ومعدل النمو	كلما ارتفع معدل الخصم انخفضت القيمة العادلة
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	1,410,681	1,406,567	الثالث	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم ومعدل النمو	كلما ارتفع معدل الخصم انخفضت القيمة العادلة

25. قياس القيمة العادلة (تتمة)

إن العقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

قياس القيمة العادلة المطبق
المدخلات الجوهرية غير الملحوظة
المستوى 3
دينار كويتي

16,984,630

31 ديسمبر 2023
عقارات استثمارية

17,039,171

31 ديسمبر 2022
عقارات استثمارية

إن تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 للعقارات الاستثمارية هي كالتالي:

عقارات استثمارية
دينار كويتي
17,039,171
(54,541)
16,984,630

31 ديسمبر 2023
كما في 1 يناير 2023
التغير في القيمة العادلة
31 ديسمبر 2023

17,051,510
(12,339)
17,039,171

31 ديسمبر 2022
كما في 1 يناير 2022
التغير في القيمة العادلة
31 ديسمبر 2022

2022	2023	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	القيمة العادلة		أساس التقييم
			2022	2023	
			دينار كويتي	دينار كويتي	
241 - 83	242 - 81	• متوسط الإيجار (السعر لكل متر مربع) (دينار كويتي)	17,039,171	16,984,630	رسملة الدخل
%9.09 - %4.74	%9.02 - %6.25	• معدل العائد			

25. قياس القيمة العادلة (تتمة)

تحليل الحساسية
يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية. من المتوقع أن يكون تأثير التغيير في افتراضات التقييم مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادات الموضحة أدناه:

التأثير على القيمة العادلة		الزيادة في افتراضات التقييم	
2022	2023		
دينار كويتي	دينار كويتي		
851,959	849,231	5%	متوسط الإيجار
85,196	84,923	50 نقطة أساس	معدل العائد

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثاني والثالث خلال السنة.

26. المطلوبات المحتملة

كما في تاريخ المركز المالي المجموع، يوجد على المجموعة مطلوبات محتمة فيما يتعلق بما يلي، والتي ليس من المتوقع أن ينتج عنها أية مطلوبات جوهرية.

2022	2023	خطابات ضمان *
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,014,465	1,015,956	

* يتم استخدام خطابات الضمان هذه من قبل المجموعة لصالح شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. ("شركة زميلة")، ومضمونة برهن عقار استثماري بقيمة دفترية قدرها 2,311,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022 : 2,317,000 دينار كويتي) (إيضاح 12).

27. تعديل أرقام المقارنة

خلال السنة الحالية، قررت إدارة إحدى الشركات الزميلة للمجموعة ("شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع."), ("شركة زميلة") تغيير طوعي لسياساتها المحاسبية بشأن عقاراتها الاستثمارية من نموذج التكلفة إلى نموذج القيمة العادلة. وبناء على ذلك، قامت الشركة الزميلة بإعادة إدراج أرقام المقارنة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 8 "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" ومعيار المحاسبة الدولي رقم 1 "إعداد البيانات المالية". وبناء على ذلك، قامت المجموعة بإعادة تصنيف أرقام المقارنة مع حصتها في الشركة الزميلة وفقاً لهذه المعايير.

بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2021			الموجودات استثمار في شركات زميلة
كما تم إدراجه سابقاً	تأثير التعديل	بعد التعديل	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
9,201,638	173,718	9,375,356	
(2,353,069)	(173,718)	(2,526,787)	حقوق الملكية أرباح مرحلة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

27. تعديل أرقام المقارنة (تتمة)

بيان المركز المالي المجمع

31 ديسمبر 2022

كما تم إدراجه سابقاً دينار كويتي	تأثير التعديل دينار كويتي	بعد التعديل دينار كويتي
--	------------------------------	----------------------------

8,159,856	199,390	8,359,246
-----------	---------	-----------

الموجودات
استثمار في شركات زميلة

(2,382,593)	(199,390)	(2,581,983)
-------------	-----------	-------------

حقوق الملكية
أرباح مرحلة

بيان الربح أو الخسارة المجمع

31 ديسمبر 2022

كما تم إدراجه سابقاً دينار كويتي	تأثير التعديل دينار كويتي	بعد التعديل دينار كويتي
--	------------------------------	----------------------------

410,309	25,672	435,981
---------	--------	---------

حصة المجموعة من نتائج شركات زميلة

955,405	25,672	981,077
---------	--------	---------

صافي ربح السنة

بيان الدخل الربح أو الخسارة والدخل الشامل المجمع

31 ديسمبر 2022

كما تم إدراجه سابقاً دينار كويتي	تأثير التعديل دينار كويتي	بعد التعديل دينار كويتي
--	------------------------------	----------------------------

955,405	25,672	981,077
---------	--------	---------

صافي ربح السنة

بيان التدفقات النقدية المجمع

31 ديسمبر 2022

كما تم إدراجه سابقاً دينار كويتي	تأثير التعديل دينار كويتي	بعد التعديل دينار كويتي
--	------------------------------	----------------------------

993,909	25,672	1,019,581
---------	--------	-----------

ربح السنة قبل الاستقطاعات

(410,309)	(25,672)	(435,981)
-----------	----------	-----------

حصة المجموعة من نتائج شركات زميلة

الملحق رقم 3

نسخة من البيانات المالية المدققة عن العام 2024

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

المحتويات	الصفحات
تقرير مراقب الحسابات المستقل	1 - 6
بيان المركز المالي المجمع	7
بيان الربح أو الخسارة المجمع	8
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع	9
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	10
بيان التدفقات النقدية المجمع	11
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	12 - 53

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عملة)
دولة الكويت

تقرير حول تطبيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد تدققت البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عملة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بما في ذلك البعثات) باسم "المجموعة") والتي تتألف من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2024 والبيانات المالية المجمعة للربح أو الخسارة، والربح أو الخسارة والتدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، وإيصالات حول البيانات المالية المجمعة بما فيها معلومات السياسات المحاسبية المالية.

يرأى أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعتبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المالية، عن المركز المالي المجموع لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عملة) كما في 31 ديسمبر 2024 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية لتتفق مع المالية الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية (المعايير المحاسبية الدولية لا عدد التقرير المالية).

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية لتتفق. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخامس من مسؤوليات مراقب الحسابات بشأن تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في هذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمبادئ الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادرة من المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين والمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيق البيانات المالية المجمعة في دولة الكويت. لقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات والمبادئ. باعتمادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس معقول من إبداء رأي.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، من ناحية حكمنا المهني، كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة المالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. حددنا أن الأمور المهمة لهذه هي أمور التدقيق الرئيسية يجب الإفصاح عنها في تقريرنا.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (علامة)
دولة الكويت

تقرير حول تطبيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم الاستثمارات في أوراق مالية

لدى المجموعة موجودات مالية غير مسعرة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام بيانات السوق والمنحلات الهامة غير المنحوشة من إجمالي مبلغ 1,934,441 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2024 تمثل موجودات من المستويين 2 و 3. إن هذه الموجودات جوهرية في سياق المركز المالي المجموع للمجموعة والنتائج.

ونظرًا لحجم ومدى تعقد تقييم الاستثمارات غير المسعرة وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالإفصاحات المستخدمة في التقييمات، حيث إنها تستند إلى حد كبير على تقديرات (الإفصاحات وطرق التقييم المتعددة) تتضمن افتراضات لا يمكن ملاحظتها في السوق تضمنت طرق التقييم المستخدمة السعر إلى القيمة النظرية والسعر إلى الأرباح والتدفقات النقدية المخصومة ونموذج خصم توزيعات الأرباح، وقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 9 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاحات ذات الصلة.

انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة

تعارض المجموعة تأثيراً جوهرياً على بعض المنشآت التي لم نقيمها على أنها شركات زميلة بإجمالي مبلغ 9,073,925 دينار كويتي بما في ذلك شركة زميلة مدرجة بقيمة نظرية تبلغ 7,516,349 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2024.

يتم احتساب الاستثمار في شركات زميلة بطريقة حقوق الملكية ونحسب لا اعتبار بانخفاض القيمة في حال وجود مؤشراً يدل على انخفاض القيمة كما في 31 ديسمبر 2024، حددت الإدارة وجود مؤشراً على انخفاض قيمة شركتها الزميلة المدرجة حيث تجاوزت القيمة النظرية للاستثمار قيمته العادلة استناداً إلى سعر السهم السوقي المستند.

كيف نتعامل تدقيقاً مع هذه الأمور

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها بدءاً على أساس أخذ العينات تعقيد ما يلي من الإجراءات والأمور أخرى:

- لقد اخترنا بيانات المصدر وطبقنا الأساليب المستخدمة في التقييمات، إلى أقصى حد ممكن، وذلك من أجل تقييم الأساليب والمخاضات المطبقة المستخدمة لتقييم الموجودات المالية غير المسعرة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كجزء من أصل التدقيق، استناداً بمن لدينا من خبراء التقييم للمساعدة على تقييم المنهجيات والإفصاحات.

- قمنا بتقييم السعر مقابل القيمة النظرية والسعر مقابل الربحية المستخدمة من خلال قياسها في الشركات المقارنة ومعلومات السوق بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم معدلات النمو ومعدلات الخصم ومعدلات النمو النهائية للتقييمات التي تم باستخدام التدفقات النقدية المخصومة.

- لقد قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات القيمة العادلة في (إيضاح 9 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة، لاسيما اكتمال ونقطة موجودات المستوى 2 والمستوى 3 والحساسية ذات الصلة.

كيف نتعامل تدقيقاً مع هذه الأمور

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تعقيد ما يلي من الإجراءات والأمور أخرى:

- لقد قمنا بإجراء تقييم للتقييمات الإدارية حول ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة فيما يتعلق بحصة المجموعة في الشركة الزميلة والعوامل النوعية والكمية المستخدمة مثل الأداء المالي للشركة المستثمر فيها بما في ذلك توزيعات الأرباح والسوق أو البيئة الاقتصادية أو القانونية التي تعمل بها الشركة الزميلة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة قطر للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة)
دولة الكويت

تقرير حول تطبيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

انخفاض قيمة استثمار في شركات (رميلة) (تتمة)

بعض اختيار انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الرميطة المدرجة الذي نعره الإدارة مهماً تدقيقاً حيث أن تقدير القيمة الاستثنائية يتطلب معارضة الإدارة لتقديرات وأحكام عامة تقوم الإدارة باستخدام طريقة القيمة العادلة مخصصاً منها تكلفة الإضعاف لغرض تحديد ما إذا كان هناك انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الرميطة المدرجة أن تقدير القيمة العادلة مخصصاً منها تكلفة الإضعاف يتضمن معارضة تقديرات وإقرارات عامة لم يتم إثبات خسرة انخفاض في القيمة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. وبناءً عليه، فقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 10) حول البيانات المالية المجمعة للإيضاح ذي الصلة.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل الاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2024 التي تبلغ 17,027,618 دينار كويتي جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة. إن تحديد القيمة العادلة لتلك العقارات يعتمد بشكل كبير على الأحكام والتقديرات اعتمدنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

تقوم المجموعة بإجراء تقييم سنوي من خلال مقيمين مرخصين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. تعتمد هذه التقييمات على بعض الإقرارات الرئيسية مثل تقدير إيرادات التأجير، معدلات الخصم، معدلات الإشغال، والاعتماد بمعطيات السوق. عند تقدير القيمة العادلة، استخدم المقيمون طريقة رسلة الدخل.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 11 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة للإيضاحات ذات الصلة.

كيف نتعامل تدقيقاً مع هذه الأمور (تتمة)

- لقد استأنا بمختصين التقييم الداخلي لدينا في تقييم الإقرارات الجوهرية المستخدمة من قبل الإدارة ومعطوية وملاءمة تلك الإقرارات والمطرق في الظروف.
- لقد بتقييم ما إذا كانت الإدارة تتنعم بالكفاءة والقدرات والمسؤولية اللازمة لأغراض التدقيق.
- لقد بتقييم مدى كفاية وملاءمة إيضاح المجموعة في (إيضاح 10) حول البيانات المالية المجمعة.

كيف نتعامل تدقيقاً مع هذه الأمور

- تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تنفيذ ما يلي من الإجراءات والأمور أخرى.
- لقد بمراجعة تقارير التقييم الواردة من المقيمين المرخصين.
- لقد بتقييم مدى كفاية وملاءمة الإيضاحات المجمعة في (إيضاح 11 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تكملة)

إلى السادة مساهمي شركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عمامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تكملة)

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخاص بـ "المعلومات الأخرى" المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. تم الحصول على التقرير السنوي للمجموعة والذي يشمل أيضاً تقرير مجلس الإدارة، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، وتوقع الحصول على تلك التقرير بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأيها حول البيانات المالية المجمعة لا يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى ولا يعبر في الوقت الحالي أو مستقبلاً عن أي نوع من نتائج التأكيد بشأنها.

فيما يتعلق بتدقيق البيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، وأن نأخذ في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى تعبر متناسقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية في حالة استنتاجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، أن هناك خطأ ماديًا في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبين بالإبلاغ عن ذلك في تقريرنا ليس لدينا ما نسمح منه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة للبيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والتعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لتقارير المالية الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

هذا إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى الإدارة مسؤولية تقييم قدرتها المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر والإفصاح، حيثما ينطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على صفة إعداد التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هذا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب الحسابات يتضمن رأيها. إن التأكيد المعقول بخصر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً للمعايير التدقيق الدولية سيظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عمامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قلنا بما يلي:
- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء 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 لتقييم أساس معياري رأينا أن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف تلك النتائج عن الخطأ، حيث أن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الهدف المتعمد أو التصليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى مطابقة التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل إدارة المجموعة.
 - التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقوم بتحديد ما إذا كان هناك شك مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، سوف نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا سوف تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى ندرج تقرير مراقب الحسابات على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في تولف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المنصحة فيها بما في ذلك الإفصاحات. إضافة إلى ذلك، نقيم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية الشريكات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتبنيها للمجموعة. ونحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها التطبيق المعمول لأعمال التدقيق ونوافيتها ونتائج التدقيق الجوهرية بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- كما نرصد المسؤولين عن الحوكمة بشكل منفصل بالترامنا بالمنطقيات الأخلاقية ذات الصلة فيما يخص بالاستقلالية، وسبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلالياتنا بالإضافة إلى التدوير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- من خلال الأمور التي تم تناولها مع المسؤولين عن الحوكمة، فقد حددنا تلك الأمور التي كل لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية لذلك فهي تعد أمراً من أمور التدقيق الرئيسية. إننا نوضح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخامس بما ما لم نسمع القوانين المحلية أو التوجيهات العتني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكاسب العامة له.

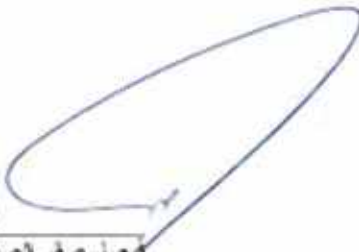
تقرير مراقب الحسابات المستقل (تلمة)

إلى السادة مساهمي شركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول المنطقتين القانونية والأموال التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، يراعى، أن الشركة الأم تمتلك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رايهاها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المعهدة، ولم يرد علينا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه يؤثر مالياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

بالإضافة إلى ذلك، يراعى، أنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعظيمات المتعلقة به ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، على وجه يؤثر مالياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.


فaisal صفر الصفر
مراقب حسابات ترخيص رقم 172 فئة "أ"
BDO النصف وشركاء



الكويت: 24 مارس 2025

شركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عمامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	الإيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,758,109	1,927,816	5	الموجودات
62,947	74,997	6	نقد و نقد معادل
133,258	74,202	7	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
3,696,714	3,306,245	8	مستحق من طرف ذي صلة
5,169,504	6,054,474	9	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
8,609,713	9,073,925	10	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
16,984,630	17,027,618	11	استثمار في شركات زميلة
31,537	10,327		عقارات استثمارية
36,446,412	37,549,604		ممتلكات ومعدات
			إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
3,762,156	3,411,096	12	أرواح لأجل
2,888,000	3,241,100	13	بائعو مرابحة
432,654	592,919	14	نعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
50,636	55,320		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
7,133,446	7,300,435		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
23,425,000	23,425,000	15	رأس المال
227,567	227,567		علاوة إصدار أسهم
(90,659)	(753,118)	19	أسهم خزينة
-	421		احتياطي أسهم خزينة
2,323,044	2,424,172	16	احتياطي إجمالي
2,323,044	2,424,172	17	احتياطي اختياري
(2,201,340)	(1,106,501)		احتياطي القيمة العادلة
(17,041)	(11,935)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
-	(33,718)		حصة المجموعة في أسهم الخزينة لشركة زميلة
3,323,351	3,653,109		أرباح مرحلة
29,312,966	30,249,169		إجمالي حقوق الملكية
36,446,412	37,549,604		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 12 إلى 53 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

عبد التطيف سنيان الابراهيم
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
1,021,704	1,053,875		إيرادات تأجير عقارات
(179,129)	(217,984)		تكاليف تشغيل عقارات
842,575	835,891		صافي إيرادات تأجير
28,531	-	6	رد مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
871,106	835,891		صافي ربح العمليات
8,917	14,761		إيرادات أخرى
41,929	12,270		إيرادات فوائد
543,243	396,431	10	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
(54,541)	42,988	11	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
391,854	682,461	20	صافي أرباح استثمارات
1,802,508	1,984,802		
			المصاريف
(333,088)	(523,499)	21	مصاريف عمومية وإدارية
-	(59,056)	7	مخصص خسائر انتمانية متوقعة
(21,516)	(21,330)		الاستهلاك
(417,845)	(417,245)		تكاليف تمويل
(50,151)	47,606		صافي فروقات تحويل عملات أجنبية
(822,600)	(973,524)		
979,908	1,011,278		ربح السنة قبل الاستقطاعات
(3,358)	(5,015)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(24,585)	(27,612)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(9,199)	(10,695)		الزكاة
942,766	967,956		صافي ربح السنة
4.05	4.22	22	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة علي الصفحات من 12 إلى 53 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
942,766	967,956		صافي ربح السنة
			بنود الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى
			بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع:
(10,341)	5,106	10	حصة المجموعة من التغير في احتياطي ترجمة عملات أجنبية من شركة زميلة
			بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع:
64,416	798,453	9	التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(52,974)	325,853	10	حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من شركة زميلة
1,101	1,129,412		دخل شامل آخر للسنة
943,867	2,097,368		إجمالي الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة علي الصفحات من 12 إلى 53 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
979,908	1,011,278		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(28,531)	-	6	صافي ربح السنة قبل الاستقطاعات
-	59,056	7	تعديلات لـ:
(41,929)	(12,270)		رد مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
(543,243)	(396,431)	10	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
54,541	(42,988)	11	إيرادات فوائد
(391,854)	(682,461)	20	حصة المجموعة من نتائج شركات زميلة
21,516	21,330		التخفيض في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
417,845	417,245		صافي أرباح استثمارات
50,151	(47,606)		الاستهلاك
6,660	16,716		تكاليف تمويل
525,064	343,869		صافي فروقات تحويل عملات أجنبية
			مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
51,282	(23,173)		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
39,366	153,516		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
615,712	474,212		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
-	(12,032)		النقد الناتج من العمليات
(24,427)	(24,585)		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
(4,656)	(3,358)		المدفوع لضريبة دعم العمالة الوطنية
(9,421)	(9,176)		المدفوع لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي
577,208	425,061		حصة الزكاة المدفوعة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(7,084,614)	(16,215,427)	8	التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
6,007,706	17,003,899		المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(599,920)	(292,389)	9	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
103,808	205,872	9	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(157)	(120)		المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
136,534	284,458		المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
229,461	229,460		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
43,151	13,445	10	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
(1,164,031)	1,229,198		إيرادات فوائد مستلمة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
(258,632)	(293,506)		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
(152,000)	353,100		صافي الحركة على قروض لأجل
(418,643)	(417,245)		صافي الحركة على دائن ومراوحة
-	6,478		تكاليف تمويل مدفوعة
(27)	(668,516)		بيع أسهم الخزينة
(36,103)	(464,863)		شراء أسهم خزينة
(865,405)	(1,484,552)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(1,452,228)	169,707		صافي الزيادة / (النقص) في نقد ونقد معادل
3,210,337	1,758,109		نقد ونقد معادل في بداية السنة
1,758,109	1,927,816	5	نقد ونقد معادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 12 إلى 53 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والنشاط

إن شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") (والمعروفة سابقاً باسم الشركة الكويتية الأهلية العقارية ش.م.ك. (مقفلة)) هي شركة مساهمة كويتية مقفلة بتاريخ 9 أكتوبر 1997. قامت الشركة الأم بتاريخ 19 أغسطس 2003 بتغيير اسمها إلى شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (مقفلة). في 11 أبريل 2005، قامت الشركة الأم بتغيير كيانها القانوني من شركة مساهمة كويتية مقفلة إلى شركة مساهمة كويتية عامة. وتم التأشير على آخر تعديل في السجل التجاري بتاريخ 21 أكتوبر 2019 تحت رقم 10/32.

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت بتاريخ 11 أبريل 2005.

إن الأنشطة الأساسية التي أسست من أجلها الشركة الأم هي كما يلي:

- جميع الأعمال العقارية من شراء وتملك الأراضي والعقارات بقصد بيعها بحالتها الأصلية أو بعد تجزئتها أو تأجيرها أو تطويرها أو الاتجار بها.
- إيجار واستئجار الأراضي والعقارات بمفردها أو بمشاركة الغير.
- إقامة المباني والمشاريع العقارية والمجمعات السكنية والتجارية ومواقف السيارات الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير ولها حق إدارتها وتأجيرها وبيعها نقدًا أو بالتقسيط وإجراء التصرفات القانونية بشأنها.
- إدارة أملاك الغير واستثمارها لحسابهم أو لحساب الشركة الأم.
- القيام بالدراسات والاستشارات الاقتصادية والفنية والهندسية المتعلقة بالنشاط العقاري والمشاريع العقارية الخاصة والعامة على اختلاف أنواعها وكل ما يتصل بها من الأغراض المذكورة سواء لحسابها أو للغير.
- استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات متخصصة.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط داخل وخارج دولة الكويت.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنترحات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنشآت السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
- القيام باستيراد لوازم البناء المتعلقة بأغراض الشركة الأم بعد الحصول على الترخيص اللازم.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية البيئية بنظام البناء والتشغيل والتحويل B.O.T. وإدارة المرافق العقارية بنظام (B.O.T).
- أخذ توكيلات جميع الشركات التي لها علاقة بالشركة الأم مثل الفنادق والمنترحات ومواد البناء ولوازمها جميعاً.

يكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت أو في الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو في الخارج. للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك في أو تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها.

تتضمن البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (بإشارة إليهما مجتمعين باسم "المجموعة") (إيضاح 3.1).

إن الشركة الأم مسجلة في السجل التجاري تحت رقم 69418 بتاريخ 19 أغسطس 2003.

العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب 20017، الصفاة 13061، دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 24 مارس 2025 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين. كما يحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد صدورها في الجمعية العامة العادية للمساهمين.

1. التأسيس والنشاط (تتمة)

1.1. أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو وحدة التشغيل والعرض للمجموعة.

1.2. بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومنظمات قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 المعمول بها ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. يتضمن (إيضاح 4) الأحكام والتقديرات المهمة التي تم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.

2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2024

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مطابقة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التعديلات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 (ما لم يذكر خلاف ذلك) وبيانها كالتالي:

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التزام التأجير في عمليات البيع وإعادة التأجير
تحدد التعديلات ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 المتطلبات التي يستخدمها المائع: المستأجر في قياس التزام التأجير الناشئ عن معاملة البيع وإعادة التأجير، لضمان عدم اعتراف المائع: المستأجر بأي مبلغ من الأرباح أو الخسائر المتوقعة بحق الاستخدام الذي يحتفظ به.

لم يكن للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف المتطلبات كمداولة أو غير متداولة

تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 متطلبات تصنيف المتطلبات كمداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

- ما المقصود بحق تأجيل التسوية
- لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة البيانات المالية
- إن يتأثر ذلك التصنيف بانهائية ممارسة المنشأة لحق التأجيل
- يتحقق ذلك فقط إذا امتثلت الأدلة المشقة المضمنة في التزام فابل للتحويل في أدلة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها.

بالإضافة إلى ذلك، يتطلب من المنشأة تقديم الإفصاح عندما يتم تصنيف الالتزام الناشئ عن اتفاقية القرض كغير متداول ويكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتثال للاتفاقيات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

لم يكن للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - ترتيبات تمويل الموردين

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بين الشفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات توضح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب الإفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم تأثيرات ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة ونفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

تتطلب التعديلات من المنشآت تقديم بعض الإفصاحات المحددة (نوعية وكمية) المتعلقة بترتيبات تمويل الموردين. كما تقدم التعديلات إرشادات حول خصائص ترتيبات تمويل الموردين. ولم يكن للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

(ب) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة لكنها غير سارية بعد

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عددًا من المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات والتي تسري في الفترات المحاسبية المستقبلية والتي قررت المجموعة عدم تطبيقها مبكرًا.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية تحويل العملات

في أغسطس 2023، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 تأثير التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية لتحديد كيفية تقييم المنشأة لما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم القابلية لتحويل العملات. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية العملة للتحويل مع عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير. تسري التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يجب الإفصاح عنه. عند تطبيق التعديلات، لا يمكن للمنشأة إعادة إدراج معلومات المقارنة.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية

في أبريل 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 18، والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية. يستحدث المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة للعرض في بيان الربح أو الخسارة، بما في ذلك القيم الإجمالية والإجمالية الفرعية المحددة. علاوة على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات في بيان الربح أو الخسارة ضمن واحدة من خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات المتوقفة، حيث تعتبر الثلاث الأولى فئات جديدة. كما يتطلب المعيار الإفصاح عن مقياس الأداء التي حددتها الإدارة حديثًا، والتي تمثل قيم إجمالية فرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتجزئة المعلومات المالية بناءً على "الأدوار" المحددة للبيانات المالية الأولية والإيضاحات. علاوة على ذلك، تم إجراء تعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي 7 "بيان التدفقات النقدية"، والتي تتضمن تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات وفقاً للطريقة غير المباشرة، من "الأرباح أو الخسائر" إلى "الأرباح أو الخسائر التشغيلية" وإلغاء الخيار بشأن تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفوائد. إضافة إلى ذلك، توجد تعديلات مترتبة على العديد من المعايير الأخرى. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 18، والتعديلات على المعايير الأخرى، على فترات البيانات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027، مع السماح بالتطبيق المبكر بشرط الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 18 بأثر رجعي.

تقوم المجموعة حالياً على تحديد كافة التأثيرات التي قد تحدثها التعديلات على البيانات المالية المجمعة والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الأدوات المالية: الإفصاحات

في 30 مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 فيما يخص:

- أ) توضيح تاريخ الاعتراف وإلغاء الاعتراف لبعض الموجودات والمطلوبات المالية، مع إتاحة استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي يتم تسويتها من خلال أحد أنظمة التحويل النقدي الإلكتروني؛
- ب) توضيح وتقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم ما إذا كان الأصل المالي يستوفي معيار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط؛
- ج) إضافة إفصاحات جديدة فيما يخص أدوات معينة ذات شروط تعاقدية يمكن أن تغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الخصائص المرتبطة بتحقيق الأهداف البيئية والاجتماعية وتلك المرتبطة بالحوكمة)؛ و
- د) إدخال تحديثات على الإفصاحات الخاصة بأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

ستسري التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026.

تقوم المجموعة حالياً على تحديد كافة التأثيرات التي قد تحدثها التعديلات على البيانات المالية المجمعة والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

ب) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة لكنها غير سارية بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 19 - الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات

في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 19 والذي يسمح للشركات المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات إفصاحاتها المخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الاعتراف والقياس والعرض في المعايير المحاسبية للمعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى. ولتكون الشركة مؤهلة، يجب على الشركة في نهاية فترة البيانات المالية أن تكون شركة تابعة كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية 10، وألا تكون خاضعة للمساءلة العامة وأن تكون شركة أم (كبرى أو وسطى) تقوم بإعداد بيانات مالية مجمعة متاحة للاستخدام العام وتتماشى مع المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية. سيسري المعيار الدولي للتقارير المالية 19 لفرزات البيانات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر.

لا تتوقع المجموعة أن ينطبق عليها المعيار الدولي للتقارير المالية 19.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية

3.1 أساس التجميع

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة.

يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. تم استبعاد أي أرصدة ومعاملات داخل المجموعة وأية أرباح محققة، وخسائر، ومصاريف، وإيرادات وأرصدة من المعاملات التي تتم داخل المجموعة عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة ما يلي:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية (%)	2023	2024
شركة عقار ميدل إيست العقارية ش.م.ك.	دولة الكويت	شراء وبيع الأراضي والعقارات والأسهم والسندات	%100	%100	
شركة المرقاب كابيتال القابضة ش.م.ك. (مقفلة) *	دولة الكويت	شركة قابضة	%99.52	%99.52	

* وتكون حصة الملكية الفعلية للمجموعة في الشركة التابعة بواقع 100%. تم تسجيل بعض الحصص الخاصة بشركة المرقاب كابيتال القابضة ش.م.ك. (مقفلة) باسم أطراف أخرى وهم يملكون تلك الحصص بالنيابة عن ولحساب المجموعة. وقد تم التنازل عنها بموجب توكيلات رسمية وإقرارات خطية لصالح المجموعة.

تم تجميع المعلومات المالية للشركات التابعة على أساس المعلومات المالية المعدة من قبل الإدارة كما في 31 ديسمبر 2024.

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي يكون للشركة الأم سيطرة عليها. يتم تحقيق السيطرة عندما تكون الشركة الأم:

- لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها.

3. معلومات السياسات المحاسبية المعتمدة (تتمة)

3.1 أساس التجميع (تتمة)

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي يكون للشركة الأم سيطرة عليها. وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم (تتمة)

- معرضة أو لها الحق في إيرادات متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها قدرة على استخدام سيطرتها بحيث تؤثر على إيرادات المستثمر فيها.

تعتمد الشركة الأم تقييم ما إذا كانت لها سيطرة على المنشأة المستثمر فيها أم لا إذا كانت تشير الوقائع والظروف إلى وجود تغيرات في إحدى العناصر الثلاثة للسيطرة المبينة أعلاه.

عندما تمتلك المجموعة نسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، يكون لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا كانت حقوق التصويت حاصلاً لها لفترة الكافية المعنية على إدارة الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها. عند تحديد مدى كفاية حقوق التصويت للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة بما في ذلك ما يلي:

- حقوق التصويت للمجموعة بما يتناسب مع توزيع حقوق التصويت المنسوبة للآخرين.
- حقوق التصويت المعطلة التي يملكها الشركة وأصحاب الأصوات الأخرى والأطراف الأخرى.
- الحقوق الناتجة من ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أي حقائق وظروف إضافية تشير إلى القدرة المالية للشركة على إدارة الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرار، بما في ذلك الحفاظ على التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

3.2 دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج لشركات التابعة والأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس المقابل المحول في دمج الأعمال بالقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع مبلغ القيم العادلة للموجودات التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو المطلوبات التي تكتسبها المجموعة أو تحملها عن المساهمين السابقين للشركة المستحوذ عليها وأنوات حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المستحوذ عليها بالإضافة إلى أي تكليف يمكن أن تتعلق مباشرة بعملية دمج الأعمال. يتم بوجه عام إثبات التكاليف المتعلقة بعملية الامتلاك في بيان الربح أو الخسارة المجمع عند تكديدها في الموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة التي تحقق شروط الاعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي لتقارير المالية 3: دمج الأعمال، يتم إثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

عندما يتضمن المقابل الذي حولته المجموعة في عملية دمج الأعمال موجودات أو مطلوبات ناتجة عن المقابل المحتمل المترتب بموجب الاتفاقية، فإنه يتم قياس المقابل المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ وإرجاعه كجزء من المقابل المحول في عملية دمج الأعمال. يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل التي تتأهل لأن تكون تعديلات فترة القياس بالترجيح، مع قيد التعديلات المتأصلة في حساب الشهرة. تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنتج عن توفر معلومات إضافية تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (التي لا يجب أن تتعدى سنة من تاريخ الاستحواذ) حول الحقائق والظروف التي كانت موجودة في تاريخ الاستحواذ.

إن المحاسبة اللاحقة عن التغيرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل غير المؤهل كتعديل في فترة القياس معتمد على كيفية تصنيف المقابل المحتمل. إن المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية لا يتم قياسه في تواريخ تقارير مالية لاحقة ويتم المحاسبة عن تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. إن المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يعاد قياسه في تواريخ البيانات المالية اللاحقة وفقاً لمعيار التقارير المالية رقم 9 أو لمعيار المحاسبة الدولي رقم 37 المخصصات والمطلوبات المعطلة والموجودات، وفقاً لما هو ملائم، مع إثبات الربح أو الخسارة المتأصلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.2 دمج الأعمال (تتمة)

يتم قياس الشهرة باعتبارها الزيادة في مبلغ المقابل المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المستحوذ في الشركة المستحوذ عليها وذلك فوق صافي المبالغ بتاريخ الاستحواذ للموجودات المحددة التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم تحملها. وإن حدث، بعد إعادة التقييم، أن كان صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها تزيد عن مبلغ الثمن المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المشترية في الشركة المشتراة، يتم الاعتراف بالزيادة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع كربح شراء من الصفقة.

الحصص غير المسيطرة التي تكون حصص ملكية حالية وتعطي الحق لمالكيها في حصة متناسبة من صافي موجودات المنشأة في حالة التصفية يمكن قياسها مبدئياً إما بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية للحصص غير المسيطرة في المبالغ المعترف بها لصافي المطلوبات المحددة للشركة المشتراة. يتم اختيار أساس القياس بناءً على كل معاملة على حدة.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية الخاصة بدمج الأعمال بنهاية فترة البيانات المالية التي حدث فيها الدمج، تقوم المجموعة بالإفصاح عن مبالغ مؤقتة للبنود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل المبالغ المؤقتة هذه خلال فترة القياس (انظر أعلاه)، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، لكي تعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها الحقائق والظروف التي كانت موجودة بتاريخ الاستحواذ، والتي، لو كانت معروفة، كانت ستؤثر في المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

عندما يتم إنجاز دمج للأعمال على مراحل، فإن حصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها المجموعة سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ (أي، تاريخ سيطرة المجموعة) ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في بيان الربح أو الخسارة المجمع. المبالغ الناتجة من حصص في الشركة المشتراة قبل تاريخ الشراء والتي تم في السابق الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع يتم إعادة تصنيفها في بيان الربح أو الخسارة المجمع وذلك في حالة أن معاملتها على هذا النحو ستكون مناسبة إذا تم استبعاد تلك الحصة.

3.3 الأدوات المالية

3.3.1 الموجودات المالية

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما تستوفي كلا من الشرطين التاليين وألا يكون مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- محتفظ به في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ينتج عن شروطه التعاقدية، في تواريخ معينة، تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات لأصل الدين وفائدة على أصل الدين القائم.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (تتمة)

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إدراج إيرادات الفوائد والأرباح والخسائر من تحويل عملات أجنبية والانخفاض في القيمة، ضمن الربح أو الخسارة. يتم إدراج أي ربح أو خسارة من إلغاء الاعتراف ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة "نقد ونقد معادل" و"مدينون وأرصدة مدينة أخرى" و"مستحق من طرف ذي صلة".

نقد ونقد المعادل

يتألف نقد ونقد معادل من نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك ونقد لدى مؤسسة مالية ونقد في محفظة استثمارية وودعة قصيرة الأجل مستحقة خلال فترة ثلاثة أشهر.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى، ومستحق من طرف ذي صلة

إن المدينون والأرصدة المدينة الأخرى ومستحق من طرف ذي صلة هي مبالغ مستحقة من عملاء عن خدمات منجزة ضمن السياق الاعتيادي للأعمال ويتم إثباتها مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً خسائر الائتمان المتوقعة. يرجى الرجوع إلى (إيضاح 24) للمزيد من التفاصيل حول خسائر الائتمان المتوقعة.

طريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع الفائدة على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المتحصلات النقدية المستقبلية المقدرة تماماً من خلال العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، أو، حسب الفترة الأقصر، حيثما كان ذلك مناسباً.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إن جميع الموجودات المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو مبين أعلاه يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. قد تلجأ المجموعة عند التحقق المبدئي إلى القيام على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي فروق محاسبية قد تنشأ.

إن الأصل المالي (ما لم يكن ضمن ذمم تجارية مدينة بدون عنصر تمويل جوهري تم قياسه مبدئياً بسعر المعاملة) يتم قياسه مبدئياً بالقيمة العادلة زائد، بالنسبة للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى حيازته.

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح، ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
عند التحقق المبدي للاستثمار في حقوق ملكية غير محتفظ به بغرض المتاجرة، يمكن للمجموعة أن تقرر بشكل لا رجعة فيه أن تعرض تغيرات لاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا القرار على أساس كل استثمار على حده.

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج توزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الربح أو الخسارة ما لم تمثل تلك التوزيعات بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر، ولا يتم إعادة تصنيفها نهائياً ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة عمل مخصص خسائر انتمائية متوقعة لكافة أدوات الدين غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد نموذج الخسائر الانتمائية المتوقعة على التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة تسلمها. عندئذ يتم خصم النقص على نحو تقريبي لمعدل الفائدة الفعلية الأصلية للأصل.

وفيما لو انخفض مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة وأمكن ربط الانخفاض بشكل موضوعي بحدث يقع بعد إثبات الانخفاض، يتم عكس خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة في الفترات اللاحقة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم قياس مخصصات الخسائر على أي من الأسس التالية:

- خسائر انتمائية متوقعة على مدار 12 شهراً؛ وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتملة خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية، و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة؛ وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقيس المجموعة مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة، باستثناء نقد ونقد معادل (أي مخاطر التعثر التي تحدث على مدار العمر المتوقع للأداة المالية) التي لم تزيد بشكل جوهري منذ التحقق المبدي، والتي يتم قياسها على نحو خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً.

قررت المجموعة قياس مخصصات الخسائر للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة باستخدام الأسلوب المبسط.

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الانتمائية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدي وعند تقدير الخسائر الانتمائية المتوقعة، تأخذ المجموعة في اعتبارها المعلومات المعقولة والتي يمكن تقديم أدلة عليها وتعتبر ذات صلة ومناحة دون تكاليف أو جهود كبيرة. وهذا يتضمن كلاً من المعلومات والتحليل الكمية والنوعية بناءً على الخبرة التاريخية للمجموعة والتقييم الائتماني المعلن والمعلومات الاستطلاعية.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

تفترض المجموعة أن المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري إذا انقضت فترة استحقاقها بأكثر من 180 يوماً.

- تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعثر في الحالات التالية:
 - ألا يكون من المحتمل أن يدفع المقترض التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، بدون لجوء المجموعة إلى اتخاذ إجراءات مثل تحقيق أوراق مالية (إن كان هناك أي منها محتفظ به)؛ أو
 - انقضت فترة استحقاق الأصل المالي بأكثر من 180 يوماً.

إن أقصى فترة يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة هي أقصى فترة تعاقدية تتعرض خلالها المجموعة للمخاطر الائتمانية.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي تقدير الاحتمالية المرجحة للخسائر الائتمانية. يتم قياس الخسائر الائتمانية بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز في النقد (بمعنى، الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها). يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلية للأصل المالي.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

بتاريخ كل بيانات مالية، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة قد انخفضت قيمتها الائتمانية أم لا. يعتبر الأصل المالي قد انخفضت قيمته الائتمانية عند وقوع حدث أو أكثر لهم تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية للأصل المالي.

عرض انخفاض القيمة

إن مخصصات القروض للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة يتم خصمها من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

إن خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالمدينين والأرصدة المدينة الأخرى يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

إيرادات إيجارات مستحقة

يعرض (إيضاح 24) مزيداً من التفاصيل حول احتساب خسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بإيرادات الإيجارات المستحقة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تأخذ المجموعة في اعتبارها النموذج وبعض الافتراضات المستخدمة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة كمصادر رئيسية للتقديرات غير المؤكدة.

تم احتساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على الخبرة من الخسائر الائتمانية الفعلية على مدى 3-5 سنوات سابقة. قامت المجموعة باحتساب معدلات خسائر الائتمان المتوقعة لمستأجريها.

إن حالات التعرض ضمن كل مجموعة قد تم تقسيمها إلى قطاعات بناءً على خصائص المخاطر الائتمانية المشتركة مثل درجة مخاطر الائتمان والنطاق والقطاع الجغرافي وحالة التخلف عن السداد ومدة العلاقة ونوع المنتج الذي تم شراؤه، حيثما ينطبق ذلك.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

إيرادات إيجارات مستحقة (تتمة)

تم تعديل الخبرة من الخسائر الائتمانية الفعلية من خلال عوامل عديدة لتعكس الفروقات بين الحالات الاقتصادية خلال الفترة التي تم فيها تجميع المعلومات التاريخية والظروف الحالية وراي المجموعة حول الظروف الاقتصادية على الأعمار المتوقعة لإيرادات الإيجارات المستحقة.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي من قبل المجموعة فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية المعترف بها من الأصل؛ أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطر ومزايا الملكية للأصل المالي إلى طرف آخر. إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية مع استمرار سيطرتها على الأصل المحول، فإنها تعترف بحصتها المحتفظ بها في الأصل وأي التزام مصاحب للمبالغ التي قد يتوجب عليها سدادها. إذا احتفظت المجموعة بكافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي المحول، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المالي.

3.3.2 المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تصنّف المطلوبات المالية إما كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو كقروض. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبني.

يتم إدراج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتكبدة. يتم تسجيل الرسوم المدفوعة عن تسهيلات القروض كتكاليف معاملة القروض من خلال مدى احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها. في هذه الحالة، يتم ترحيل الرسوم حتى يتم السحب.

إلى مدى عدم وجود دليل على احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها، يتم رسملة الرسوم كدفعة مقدماً لخدمات السيولة وتطفاً على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

التصنيف والقياس اللاحق

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة "قروض لأجل"، و"دائنو مرابحة" و"ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى".

قروض لأجل

بعد التحقق المبني، يتم قياس القروض لأجل التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر في بيان الربح أو الخسارة المجمع عند عدم تحقق المطلوبات وأيضاً من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلية. يتم احتساب التكلفة المطفأة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو زيادة على الشراء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف تمويل في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم إدراج المبالغ غير المدفوعة من القرض لأجل ضمن بند "قروض لأجل".

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.2 المطلوبات المالية (تتمة)

دائنو مريحة

يتم إدراج دائنو مريحة مبدئياً بالقيمة المحصلة من العقود. بعد الإثبات المبدئي يتم قياس دائنو مريحة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. طريقة معدل الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع الربح على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخضم المتحصلات النقدية المستقبلية المقدرة بالضبط من خلال العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، أو، حسب الفترة الأقصر، حيثما كان ذلك مناسباً.

نعم دائنة وإرصدة دائنة أخرى

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع وخدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير أو لم تصدر. تقاس الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بالالتزام آخر من نفس المقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تعديل شروط الالتزام القائم بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المبين 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 الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

3.4 الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها وهو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية لها. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة كما هو معدل للتغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة من تاريخ بدء التأثير الجوهري حتى تاريخ انتهاء التأثير الجوهري فعلياً، باستثناء إذا تم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة".

تعترف المجموعة بحصتها من نتائج أعمال الشركة الزميلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع. إضافة إلى ذلك، تعترف المجموعة بحصتها من التغيرات في بيان الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة في بيان الدخل الشامل الآخر الخاص بها.

لا يتم إثبات خسائر شركة زميلة بما يتجاوز حصة المجموعة في هذه الشركة الزميلة (والتي تتضمن أية حصص طويلة الأجل التي تشكل في مضمونها جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) إلا إلى المدى الذي يكون فيه على المجموعة التزاماً أو قامت بسداد أي دفعة نيابة عن الشركة الزميلة.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.4 الشركات الزميلة (تتمة)

إن أي زيادة في تكلفة امتلاك حصة المجموعة عن صافي القيمة العادلة المحددة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة للشركة الزميلة المسجلة بتاريخ الامتلاك يتم الاعتراف بها كشهرة. يتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة. ويتم تقديرها كجزء من الاستثمار لأجل تحديد الانخفاض في القيمة. إذا كانت تكلفة الامتلاك أقل من حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات الطارئة، حينئذ يتم الاعتراف بالفرق مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

تقوم المجموعة بتاريخ كل فترة تقرير بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أنه من المحتمل أن تنخفض قيمة الاستثمار في شركة زميلة وتحدد ما إذا كان من الضروري إثبات أي انخفاض في قيمة الاستثمار. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تحديد خسائر انخفاض القيمة للقيمة الدفترية للاستثمار بالكامل. تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية. يتم إثبات هذا المبلغ في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم الاعتراف بأي عكس للانخفاض في القيمة بمقدار الزيادة اللاحقة في القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار.

تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة عندما تفقد تأثيراً جوهرياً على الشركة الزميلة. أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان تأثير جوهري عليها والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمحصل المجموعة البيع يتم إثباته في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3.5 عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. يتم إدراج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقاً للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي حدث بها التغير.

يتم رسملة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للموجودات فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بتلك النفقات إلى المجموعة. يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق به. يتم تحميل جميع أعمال الصيانة والإصلاح الأخرى على المصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقارات الاستثمارية يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

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 احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تتم التحويلات إلى الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية تطويره لأغراض البيع.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.5 عقارات استثمارية (تتمة)

إذا تم تحويل أحد العقارات المستخدمة من جانب المالك إلى عقار استثماري، فسوف تحاسب المجموعة على ذلك العقار وفقاً للسياسات المحاسبية المطبقة لبند ممتلكات ومنشآت ومعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام والتحويل.

3.6 ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة بامتلاك البند.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للموجودات أو يتم الاعتراف بها كأصل منفصل، حسبما يكون مناسباً، فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالبند إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق. يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية لهذه الأجزاء المستبدلة. يتم تحميل كافة تكاليف الإصلاحات والصيانة على بيان الربح أو الخسارة المجمع خلال الفترة المالية التي يتم تكبدها فيها.

يتم تحميل مبالغ الصيانة والتصليل والاستبدالات والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات والاستبدالات المهمة للموجودات.

يتم تحديد أية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستغناء عن أو استبعاد أية ممتلكات ومعدات كفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم إثباتها في بيان الربح أو الخسارة المجمع في الفترة التي تقع فيها.

ويتم احتساب استهلاك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة أو المبالغ المعاد تقييمها لتقييمها التخريدية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها كما يلي:

الموجودات	السنوات
سيارات	5
معدات	5
أثاث مكثبي	5
أجهزة كمبيوتر وطابعات	4

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من أن الطريقة وفترة الاستهلاك متفقين مع المنفعة الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

3.7 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

بتاريخ نهاية كل فترة بيانات مالية تقوم المجموعة بمراجعة للقيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وإذا لم يمكن تقدير القيمة المستردة للأصل الفردي، تقدر المجموعة القيمة المستردة للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. يتم إجراء اختبار سنوي للموجودات غير الملموسة التي لها أعمار إنتاجية غير محددة وكذلك للموجودات غير الملموسة التي لم تصبح جاهزة للاستخدام. وفي حالة وجود مؤشر على أن أصلاً من المحتمل أن قيمته قد انخفضت يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد له.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.7 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصا تكلفة البيع والقيمة التشغيلية. وعند تقدير القيمة التشغيلية يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم مناسب يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل. في حالة تقدير القيمة المستردة للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من القيمة الدفترية له، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار القيمة المستردة له. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة حالا في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

بالنسبة للموجودات غير المالية بخلاف الشهرة، التي يتم فيها عكس انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مبلغ التقدير المعدل لقيمتها المستردة بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال إلغاء الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

3.8 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

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 لأحكام قانون العمل وعقود الموظفين ذات الصلة. تستحق التكلفة المتوقعة لهذه المزايا طوال فترة البقاء في الوظيفة. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء الشركة خدماتهم بتاريخ التقرير.

بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروف عند استحقاقها.

3.9 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو متوقع) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك من المجموعة سداد هذا الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق فيه لمبلغ الالتزام.

إن المبلغ المتحقق كمخصص يمثل أفضل تقدير للمبلغ اللازم لسداد الالتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي المجموع مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك الملازمة لهذا الالتزام. عندما يتم قياس مخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية له تمثل القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية اللازمة لسداد مخصص من طرف ثالث، يتم الاعتراف بالمبلغ المدين المستحق كأصل وذلك في حال التأكد الفعلي من استرداد المبلغ وتحديد قيمة الذمم المدينة بموثوقية.

3.10 أسهم خزينة

تتألف أسهم خزينة من أسهم الشركة الأم التي تم إصدارها وإعادة اقتناؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم حتى حينه إعادة إصدارها أو إلغائها. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقاً لطريقة التكلفة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق المساهمين. عندما يتم إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إثبات الأرباح في حساب مستقل في حقوق ملكية المساهمين "احتياطي أسهم خزينة" والذي لا يتم توزيعه. يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. يتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة والاحتياطيات ثم علاوة الإصدار على التوالي.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة أولاً لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المرحلة واحتياطي أسهم الخزينة على التوالي. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

عندما تقوم أي شركة في مجموعة بشراء رأس المال الخاص بحقوق ملكية الشركة الأم (أسهم الخزينة) فإن المبلغ المدفوع بما في ذلك أي تكاليف إضافية متعلقة بشكل مباشر، يتم خصمه من حقوق الملكية العائدة إلى مالكي حقوق ملكية الشركة الأم حتى يتم إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها. عندما يتم إعادة إصدار تلك الأسهم لاحقاً، فإن أي مبلغ مستلم، ناقصاً أي تكاليف معاملات إضافية متعلقة بشكل مباشر، يتم إدراجه في حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.11 تكاليف اقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المرتبطة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة، وهي الموجودات التي تحتاج وقتاً طويلاً لتجهيزها لتصبح صالحة لاستخدامها للغرض المحدد لها، إلى تكلفة هذه الموجودات حتى ذلك الوقت الذي تصبح فيه الموجودات جاهزة تماماً لاستخدامها للغرض المحدد لها أو بيعها. وتطرح إيرادات الاستثمار المحققة من الاستثمار المؤقت للاقتراضات المحددة ريثما يتم صرفها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الربح أو الخسارة المجمع في السنة التي يتم تكبدها فيها. تتضمن تكاليف الاقتراض الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكدها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

3.12 تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه من خلال عقود مع عملاء، حيث يتم استبعاد المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن الغير. يتم تحقق الإيرادات عندما يتم نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات للعميل.

تنتقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل السلع أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. يتعين على المجموعة مراعاة العوامل التالية سواء تم تحويل السيطرة أم لم يتم:

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للعميل حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل.
- أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع المهمة لملكية الأصل.
- أن يقبل العميل الأصل.

تنشأ إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

إيرادات تأجير

يتم تحقق إيرادات التأجير عند اكتسابها على أساس التوزيع الزمني.

إيرادات فوائد

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

توزيعات أرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المساهمين في تحصيلها.

إيرادات أخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.

3.13 عقود الإيجار

المجموعة كمؤجر

إن التأجير الذي يتحمل فيه المؤجر جزء جوهري من مخاطر ومنافع الملكية يتم تصنيفه كتأجير تشغيلي. تصنف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتمثل في أو يشتمل على عقد تأجير يعتمد على جوهر الترتيب ويتطلب تقييمًا لما إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل محدد أو مجموعة موجودات محددة أم ينقل الترتيب الحق في استخدام ذلك الأصل.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.13 عقود الإيجار (تتمة)

عقود الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة، في بداية عقد الإيجار، بتقييم ما إذا كان العقد يمثل عقد إيجار أو يتضمن إيجار. تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقود الإيجار التي تكون فيها الطرف المستأجر.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة سياسة الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالملكيات والمعدات (أي عقود الإيجار التي تكون مدتها 12 شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بداية العقد ولا تتضمن خيار شراء). تطبق كذلك بند الإعفاء من إثبات عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة على عقود الإيجار التي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم الاعتراف بدفعات عقد الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات ذات القيمة منخفضة كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة الإيجار.

3.14 الضرائب

حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية ومؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة

تمثل حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة الرسوم والضرائب المفروضة على الشركة الأم بنسبة ثابتة على ربح السنة ناقصا الاقتطاعات المسموح بها وفقاً للقوانين المالية المعمول بها في هذا الشأن في دولة الكويت. وفقاً لقوانين الرسوم / الضرائب الحالية، لا يُسمح بترحيل الخسائر المتراكمة كما لا توجد فروق جوهرية بين أسس الرسوم/الضرائب للموجودات والمطلوبات وقيمتها الدفترية لأغراض البيانات المالية المجمعة.

النسبة المئوية	الرسوم الإلزامية / الضريبة
2.5% من صافي الربح ناقص الاقتطاعات المسموح بها	ضريبة دعم العمالة الوطنية
1% من صافي الربح ناقص الاقتطاعات المسموح بها.	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
1% من صافي الربح ناقص الاقتطاعات المسموح بها.	الزكاة

3.15 ترجمة عملة أجنبية

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية المجمعة لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام العملة السائدة في البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها المنشأة (عملة التشغيل).

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو عملة العرض للمجموعة.

المعاملات والأرصدة

يتم تسجيل العمليات المالية بعملة أخرى غير العملة التشغيلية للمجموعة (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف المساندة بتاريخ العمليات. ويتم بتاريخ كل بيان مالي مجمع إعادة ترجمة البنود النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية حسب أسعار الصرف التقريبية الساندة بتاريخ بيانات المركز المالي المجمع. يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المثبتة بالقيمة العادلة وفقاً لأسعار الصرف الساندة بتاريخ تحديد القيمة العادلة. بينما لا يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تقاس وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية.

تدرج فروق الترجمة الناتجة من تسويات البنود النقدية أو من إعادة ترجمة البنود النقدية في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة. تدرج فروق التحويل الناتجة من إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالقيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة باستثناء الفروق الناتجة عن إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تم الاعتراف بالأرباح والخسائر المتعلقة بها مباشرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع. بالنسبة لهذه البنود غير النقدية، فإن أي مكون ترجمة عملة لذلك الربح أو الخسارة يتم إدراجه أيضاً مباشرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.15 ترجمة عملة أجنبية (تتمة)

العمليات الأجنبية

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية للمجموعة بالدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي المجموع. تم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات إلى عملة العرض للمجموعة بمتوسط سعر الصرف على مدى فترة البيانات المالية المجمعة.

يتم إثبات فروقات الصرف ضمن الدخل الشامل الآخر وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي ترجمة عملة أجنبية. عند استبعاد عملية أجنبية يتم إعادة تصنيف الفروقات المتراكمة لترجمة العملة الأجنبية المعترف بها في حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجموع وتثبت كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد. تم التعامل مع الشهرة والتعديلات بالقيمة العادلة، الناتجة عن امتلاك منشأة أجنبية كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال.

3.16 الالتزامات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد إقتصادية لسداد إلزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداً بصورة كبيرة. على الرغم من ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في الخسائر الإقتصادية بعيداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع إقتصادية نتيجة أحداث سابقة مرجحاً.

3.17 المعلومات القطاعية

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة والذي يشارك في أنشطة الأعمال التي تحقق إيرادات وتتكبد تكاليف. يتم الإفصاح عن التقارير القطاعية بشكل يتفق مع التقارير الداخلية التي تمت مراجعتها من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المنوط بتخصيص الموارد، وتقييم الأداء، واتخاذ القرارات الاستراتيجية فيما يتعلق بالقطاعات التشغيلية.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام المحاسبية المهمة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بأخذ القرارات التالية بصرف النظر عن تلك التي تتعلق بالتقديرات، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف الأدوات المالية

عند اقتناء أداة مالية، تقرر المجموعة ما إذا كان من الضروري تصنيفها "بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصول ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة الدليل الإرشادي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند تصنيف موجوداته المالية.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

الأحكام المحاسبية المهمة (تتمة)

تصنيف الممتلكات

تقرر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "ممتلكات محتفظ بها للتطوير" أو "عقارات استثمارية" أو "ممتلكات ومنشآت ومعدات". تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراؤها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات قيد التطوير إذا تم شراؤها بنية تطويرها. وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجارها أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

عقود الإيجار

تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء منه) يتضمن عقد إيجار.
- تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيُمارس.
- تصنيف اتفاقيات عقود الإيجار (عندما تكون المنشأة الطرف المؤجر).
- تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها.
- تحديد ما إذا كانت هناك عقود إيجار متعددة في الترتيب.
- تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة.

التقديرات والافتراضات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل مادي للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية مبينة فيما يلي:

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة

قامت المجموعة بإعادة تقييم أحكامها وتقديراتها المهمة فيما يتعلق بالخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك احتمالية التعثر ومعدل الخسائر عند التعثر بالإضافة إلى إدراج المعلومات المستقبلية.

تستخدم المجموعة جدول مخصص لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة لإيرادات الإيجار المستحقة. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعمل والنوع). يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى المجموعة.

سوف تقوم المجموعة بتقويم الجدول لتعديل الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية بالمعلومات المستقبلية.

على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية المستقبلية (أي إجمالي الناتج المحلي ورسملة أسواق الأوراق المالية) على مدار السنة القادمة والذي قد يؤدي إلى الزيادة في عدد حالات التعثر في قطاع العقارات، يتم تعديل معدلات التعثر التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر، ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

يتم إجراء تقدير جوهرى لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والأوضاع الاقتصادية المستقبلية والخسائر الائتمانية المتوقعة بتأثر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المستقبلية. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية الخاصة بالمجموعة ومستقبل الأوضاع الاقتصادية بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعمل في المستقبل. يتم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة لدى المجموعة في (إيضاح 24).

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

تقييم الموجودات المالية غير المسعرة

يستند تقييم استثمارات أسهم غير مسعرة عادة إلى إحدى معاملات السوق الحديثة التالية:

- معاملات حديثة على أسس تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهري.
- مضاعف الربحية.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مشابهة.
- نموذج السعر إلى القيمة الدفترية.
- نماذج التقييم الأخرى.

تقييم الموجودات المالية غير المسعرة

يتطلب تحديد التدفقات النقدية ومضاعف الربحية ومضاعف السعر إلى القيمة الدفترية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة تقديراً هاماً.

يتم قياس بعض موجودات ومطلوبات المجموعة بالقيمة العادلة لأغراض إعداد التقارير المالية. تحدد إدارة المجموعة أساليب التقييم المناسبة والمدخلات لقياس القيمة العادلة. عند تقييم القيمة العادلة لأصل أو التزام، تستخدم الإدارة بيانات سوق ملحوظة بقدر ما هو متاح. في حالة عدم وجود بيانات سوق ملحوظة، يتعين على المجموعة تعيين مقيم مؤهل خارجي لتنفيذ عملة التقييم. المعلومات حول أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المختلفة المبينة في (إيضاح 25).

تقييم العقارات الاستثمارية

تدرج المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة عند إثبات تغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع، ويتم استخدام ثلاث طرق رئيسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

- طريقة التدفقات النقدية المخصومة: وفي هذه الطريقة، يتم استخدام المبالغ المتتالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل بناءً على العقود القائمة وشروط الإيجار، ويتم خصم القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.
- رسالة الدخل: والتي من خلالها يتم تقدير قيمة العقار بناءً على الدخل الناتج منه. يتم احتساب هذه القيمة بناءً على صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل الربح المتوقع من العقار وفقاً لمدخلات السوق، والذي يعرف باسم معدل الرسمة.
- التحليل المقارن: يستخدم قيم المعاملات الفعلية التي تم التعامل فيها مؤخراً من قبل أطراف أخرى للعقارات في نفس المكان والظروف استناداً إلى خبرة مقيم عقاري مستقل.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

كما هو مبين في السياسات المحاسبية، تراجع المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة التي يتم استهلاك الممتلكات والمعدات وفقاً لها. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائم.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يوجد انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة إنتاج النقد القيمة الممكن استردادها، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع والقيمة التشغيلية أيهما أكبر. يستند احتساب القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع إلى البيانات المتوفرة من معاملات المبيعات قيد التنفيذ في معاملات بشروط تجارية بحتة لأصول مماثلة أو استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند احتساب القيمة التشغيلية إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. إن التدفقات النقدية ناتجة عن موازنة السنوات الخمسة التالية وهي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة حيث أن المجموعة غير ملتزمة بها بعد، أو الاستثمارات المستقبلية الجوهرية التي ستحسن أداء الموجودات للوحدة المولدة للنقد التي يتم اختبارها. إن القيمة المستردة هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة بالإضافة إلى التدفقات النقدية المستقبلية الداخلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقييم.

تحقق الإيرادات

تثبت الإيرادات عادة إلى الدرجة التي من المحتمل عندها أن تتدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة والتي يمكن قياس الإيرادات عندها بشكل موثوق. تحديد ما إذا كانت مطابقة ضوابط تحقق الإيرادات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 و16 وسياسة تحقق الإيرادات المفصّل عنها في (إيضاح 3.12) يتطلب اتخاذ أحكاماً مهمة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

5. نقد ونقد معادل

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,106	6,555	نقد بالصندوق
717,492	661,658	حسابات جارية لدى البنوك
22,644	477,902	نقد لدى الشركة الكويتية للمقاصة
15,867	781,701	نقد في محفظة استثمارية
1,000,000	-	وديعة قصيرة الأجل*
1,758,109	1,927,816	

* يمثل هذا البند وديعة لأجل مقومة بالدينار الكويتي لدى بنك محلي بمعدل فائدة فعلية لا شيء (31 ديسمبر 2023 : 3.9%) سنوياً. وهي ذات فترة استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الإيداع.

6. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
50,429	59,130	إيرادات إيجارات مستحقة *
(26,228)	(26,228)	ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة **
24,201	32,902	
1,175	-	إيرادات فوائد مستحقة
11,682	16,182	مصرفات مدفوعة مقدماً
25,889	25,913	تأمينات مستردة
62,947	74,997	

* لا تحمل إيرادات الإيجارات المستحقة أي فائدة و تستحق خلال 30 يوماً.

** فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
54,759	26,228	الرصيد في بداية السنة
(28,531)	-	رد مخصص
26,228	26,228	الرصيد في نهاية السنة

7. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار المساهمين، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لها تأثير جوهري عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات المهمة مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

7. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة (تتمة)

الرصيد المتضمن في بيان المركز المالي المجموع

2023	2024	طبيعة العلاقة	
دينار كويتي	دينار كويتي		
133,258	133,258	شركة زميلة	مستحق من طرف ذي صلة
-	(59,056)		شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات
133,258	74,202		ذ.م.م.
			ناقصا: مخصص خسائر انتمائية متوقعة
950,000	900,000	شركة زميلة	دائنو مرابحة
			شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)
			(إيضاح 13)
			متمثلاً فيما يلي:
133,258	74,202		مستحق من طرف ذي صلة
133,258	74,202		الجزء غير المتداول
950,000	900,000		دائنو مرابحة
950,000	900,000		الجزء المتداول
			<u>معاملات مدرجة في بيان الربح أو الخسارة المجموع</u>
2023	2024	طبيعة العلاقة	
دينار كويتي	دينار كويتي		
53,275	60,025	شركة زميلة	تكاليف تمويل
-	59,056	شركة زميلة	مخصص الخسائر الانتمائية المتوقعة
3,715	5,217	أخرى	إيرادات أخرى
36,000	36,000		مصاريف عمومية وإدارية
-	38,611		تكاليف التشغيل
			موظفي الإدارة العليا:
63,615	61,712		رواتب ومزايا قصيرة الأجل
4,615	4,038		مكافأة نهاية الخدمة
68,230	65,750		

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عاملة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

7. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة (تتمة)
المطلوبات المحتملة:

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
1,015,956	1,020,427
1,015,956	1,020,427

خطابات ضمان (إيضاح 26)

8. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
3,696,714	3,306,245
3,696,714	3,306,245

أوراق مالية محلية مسعرة

الحركة خلال السنة كما يلي:

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
2,363,436	3,696,714
7,084,614	16,215,427
(5,706,942)	(16,670,560)
(44,394)	64,664
3,696,714	3,306,245

الرصيد كما في بداية السنة

إضافات

استبعادات

ربح / (خسارة) غير محققة من التغير في القيمة العادلة (إيضاح 20)
الرصيد كما في نهاية السنة

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات المالية في (إيضاح 25).

9. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
3,187,011	4,120,032
571,615	531,562
1,410,681	1,402,879
197	1
5,169,504	6,054,474

أوراق مالية محلية مسعرة

أوراق مالية محلية غير مسعرة

أوراق مالية أجنبية غير مسعرة

أوراق مالية أجنبية مسعرة

إن أوراق مالية محلية مسعرة بمبلغ 3,720,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 2,656,080 دينار كويتي) مرهونة لصالح بنك أجنبي مقابل قرض لأجل (إيضاح 12).

الحركة خلال السنة كما يلي:

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
4,608,976	5,169,504
599,920	292,389
(103,808)	(205,872)
64,416	798,453
5,169,504	6,054,474

الرصيد كما في بداية السنة

إضافات

استبعادات

التغير في القيمة العادلة

الرصيد كما في نهاية السنة

9. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تتمة)

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مقومة بالعملات التالية:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,758,626	4,651,595	دينار كويتي
1,233,533	1,243,483	دولار أمريكي
69,439	51,289	جنيه إسترليني
107,906	108,107	دينار بحريني
5,169,504	6,054,474	

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات المالية في (إيضاح 25).

10. استثمار في شركات زميلة

الأنشطة الرئيسية	القيمة الدفترية	نسبة الملكية (%)	اسم الشركة الزميلة	بلد التأسيس
	2023	2024	2023	2024
	دينار كويتي	دينار كويتي		
تجارة عامة ومقاولات التمويل والإجارة	1,570,414	1,557,576	%21	%21
	7,039,299	7,516,349	%29	%29
	8,609,713	9,073,925		

الحركة خلال السنة كما يلي:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,359,246	8,609,713	الرصيد كما في بداية السنة
543,243	396,431	حصة المجموعة من نتائج السنة *
(10,341)	5,106	حصة المجموعة من التغير في احتياطي ترجمة عملات أجنبية
		حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(52,974)	325,853	حصة المجموعة في أسهم الخزينة للشركة الزميلة
-	(33,718)	توزيعات أرباح معتلمة من شركة زميلة
(229,461)	(229,460)	الرصيد كما في نهاية السنة
8,609,713	9,073,925	

* قامت المجموعة بالاعتراف بحصتها من نتائج شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. استناداً إلى المعلومات المالية معدة من قبل الإدارة كما في 30 سبتمبر 2024. قيمت الإدارة أنه لم يحدث أية أحداث ومعاملات هامة بين ذلك التاريخ وتاريخ التقارير المالية للمجموعة تتطلب تعديلات على القيمة الدفترية للاستثمار. أثبتت المجموعة حصتها من نتائج شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) استناداً إلى البيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 ديسمبر 2024. سجلت المجموعة حصتها من نتائج هذه الشركات الزميلة في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

10. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

إن الاستثمار في شركات زميلة يتضمن شركة زميلة مسعرة "شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)" بقيمة دفترية 7,516,349 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 7,039,299 دينار كويتي) وبقيمة عادلة تبلغ 5,315,833 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 4,367,396 دينار كويتي) استناداً إلى سعر الإقبال المعلن من بورصة الكويت. ومع ذلك، قامت الإدارة بإجراء تقييم للمبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة كما في تاريخ التقارير المالية استناداً إلى احتساب تم حساب القيمة العادلة مخصوماً منها تكلفة الاستبعاد باستخدام ثلاثة أساليب تقييم: مضاعف السوق، صافي قيمة الأصول المعدلة، والتدفقات النقدية المخصومة، مع تخصيص متوسط للنتائج المختلفة وفقاً لتسليم القيمة العادلة المعروض في معيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 عند تخصيص المتوسطات لنتائج أساليب التقييم المختلفة، طبقت المجموعة طريقة التكرار التنبؤي. تم تقدير تكلفة الاستبعاد بناءً على معدل كفي قدره 5٪ استناداً إلى الخبرة السابقة للإدارة، وشملت النفقات مثل التكاليف القانونية، ورسوم الدمغة، وضرائب المعاملات المماثلة، وتكاليف إزالة الأصول، والتكاليف المباشرة الأخرى المترتبة.

كما قامت الإدارة بإحتساب القيمة التشغيلية باستخدام توقعات التدفقات النقدية، وفقاً للموازنات المالية للشركة الزميلة، وبافتراض متوسط معدل نمو في الإيرادات لكامل فترة التوقع يبلغ تقريباً 3٪ لفترة خمس سنوات.

تم استخدام متوسط معدل قبل خصم الضريبة بنسبة 6.82٪ سنوياً لخصم توقعات التدفقات النقدية ومعدل نمو نهائي بنسبة 3.6٪ سنوياً للتدفقات النقدية المستقبلية للوصول إلى القيمة النهائية. يشير التقييم إلى أن المبلغ الممكن استرداده لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة يبلغ تقريباً 35,409,977 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 51,593,736 دينار كويتي) وهو أعلى من قيمتها الدفترية كما في تاريخ التقرير، وبالتالي لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة.

إذا كان معدل الخصم المقدر لوحدات إنتاج النقد أعلى بنسبة 2٪ من تقديرات الإدارة، سيكون المبلغ الممكن استرداده لوحدات إنتاج النقد الخاصة بالمجموعة أقل بمبلغ 4,916,417 دينار كويتي.

حددت الإدارة هامش إجمالي تقديري بناءً على الأداء السابق وبناءً على توقعاتها عن تطورات السوق. إن معدلات متوسط النمو المرجح المستخدمة تتفق مع التوقعات الواردة في تقارير القطاع. تعكس معدلات الخصم المستخدمة المخاطر المحددة المتعلقة بالقطاع.

إن الجدول التالي يوضح المعلومات المالية للشركات الزميلة للمجموعة:

2024			شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)	الإجمالي
			دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
بيان الربح أو الخسارة المجمع: الإيرادات			-	4,264,530	4,264,530
(خسارة) / ربح الفترة / السنة العائد إلى: إلى مساهمي الشركة الأم حصص غير مسيطرة			(68,844)	1,672,568	1,603,724
			(58,072)	1,409,084	1,351,012
			(10,772)	263,484	252,712
			(68,844)	1,672,568	1,603,724
بيان المركز المالي: إجمالي الموجودات			17,310,515	56,293,013	73,603,528
مطلوبات متداولة إجمالي المطلوبات صافي الموجودات العائد إلى: إلى مساهمي الشركة الأم حصص غير مسيطرة			7,260,269	21,953,117	29,213,386
			10,050,246	34,339,896	44,390,142
			7,417,026	30,771,093	38,188,119
			2,633,220	3,568,803	6,202,023
			10,050,246	34,339,896	44,390,142

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

10. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

2023	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. دينار كويتي	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
بيان الربح أو الخسارة المجمع: الإيرادات	-	4,702,575	4,702,575
(خسارة) / ربح الفترة / السنة	(16,405)	2,383,113	2,366,708
العائد إلى:	(13,838)	1,883,295	1,869,457
إلى مساهمي الشركة الأم	(2,567)	499,818	497,251
حصص غير مسيطرة	(16,405)	2,383,113	2,366,708
بيان المركز المالي: إجمالي الموجودات	15,453,874	52,260,234	67,714,108
مطلوبات متداولة	5,328,330	19,867,308	25,195,638
إجمالي المطلوبات	10,125,544	32,392,926	42,518,470
صافي الموجودات	7,478,162	29,126,094	36,604,256
العائد إلى:	2,647,382	3,266,832	5,914,214
إلى مساهمي الشركة الأم	10,125,544	32,392,926	42,518,470
حصص غير مسيطرة			

يوضح الجدول التالي تطابق المعلومات المالية للشركة الزميلة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة:

2024	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. دينار كويتي	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
صافي موجودات الشركة الزميلة	7,417,026	30,771,093	38,188,119
حصة الملكية الفعلية للمجموعة في حقوق ملكية الشركة الزميلة	21%	29%	-
حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة	1,557,576	8,923,617	10,481,193
تعديلات القيمة العادلة *	-	(1,407,268)	(1,407,268)
القيمة المدرجة بالدفاتر لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة	1,557,576	7,516,349	9,073,925

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

10. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

2023	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
7,478,162	29,126,094	36,604,256	
21%	29%	-	
1,570,414	8,446,567	10,016,981	
-	(1,407,268)	(1,407,268)	
1,570,414	7,039,299	8,609,713	

صافي موجودات الشركة الزميلة
حصة الملكية الفعلية للمجموعة في حقوق ملكية
الشركة الزميلة
حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة
الزميلة
تعديلات القيمة العادلة *
القيمة المدرجة بالدفاتر لاستثمار المجموعة في
الشركة الزميلة

* تتمثل تعديلات القيمة العادلة في تجاوز حصة المجموعة من صافي القيمة الدفترية لصافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة لدى الشركات الزميلة في تاريخ الشراء.

أسهم شركة المنار للتمويل والإجارة "الشركة الزميلة" مرهونة مقابل دائنو مرابحة (إيضاح 13).

11. عقارات استثمارية

2024	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
16,984,630	17,039,171	الرصيد كما في بداية السنة
42,988	(54,541)	التغير في القيمة العادلة
17,027,618	16,984,630	الرصيد كما في نهاية السنة

توجد عقارات استثمارية بقيمة دفترية 12,704,291 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 12,651,637 دينار كويتي) مرهونة لصالح بنوك محلية وأجنبية مقابل قروض لأجل (إيضاح 7) و(إيضاح 12) ودائنو مرابحة (إيضاح 13).

تقع العقارات الاستثمارية في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة.

تم تصنيف العقارات الاستثمارية التي تم تقييمها باستخدام طريقة رسملة الدخل ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة (إيضاح 25).

12. قروض لأجل

يتضمن هذا الرصيد ما يلي:

2024	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,411,096	3,762,156	قروض من بنوك أجنبية
3,411,096	3,762,156	

12. قروض لأجل (تتمة)

قرض لأجل تم منحه من قبل بنك أجنبي بمبلغ 2,449,296 دينار كويتي بمعدل فائدة 2.25% (31 ديسمبر 2023: 2.25%) سنوياً فوق سعر الفائدة السائد بين البنوك الإماراتية ("الإيبور") ويتم سدادها على أساس ربع سنوي ومضمون برهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 6,834,291 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 6,884,637 دينار كويتي) (إيضاح 11). إن رصيد القرض مقوم بالدرهم الإماراتي.

قرض لأجل تم منحه من قبل بنك أجنبي بقيمة 961,800 دينار كويتي بمعدل فائدة 2% سنوياً فوق تكلفة تمويل البنك، أيهما أكبر، ويتم سدادها على أساس شهري وهي مضمونة برهن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 3,720,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 2,656,080 دينار كويتي) (إيضاح 9). إن رصيد القرض مقوم باليورو.

القيمة العادلة لقروض لأجل تعادل قيمتها الدفترية.

متمثلاً فيما يلي:

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
1,323,372	1,297,320
2,438,784	2,113,776
3,762,156	3,411,096

الجزء المتداول
الجزء غير المتداول

13. دائنو مرابحة

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
2,928,824	3,290,813
(40,824)	(49,713)
2,888,000	3,241,100

المبلغ الإجمالي
ناقصاً: الربح المؤجل

مرابحة دائنة تم الحصول عليها بمبلغ 1,841,100 دينار كويتي من بنك محلي يحمل معدل ربح 1.25% سنوياً (2023: 1.25% سنوياً) فوق معدل خصم بنك الكويت المركزي ويستحق خلال عام واحد كما في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024. وهي مضمونة برهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 3,520,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 3,456,000 دينار كويتي) (إيضاح 11).

مرابحة دائنة الحصول عليها بمبلغ 900,000 دينار كويتي من قبل شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامّة) ("شركة زميلة") بمعدل ربح 6% سنوياً (2023: 6% سنوياً) وتستحق خلال سنة واحدة كما في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (إيضاح 7).

مرابحة دائنة تم الحصول عليها بمبلغ 500,000 دينار كويتي من بنك محلي يحمل معدل ربح 1.5% سنوياً (31 ديسمبر 2023: لا شيء) فوق معدل خصم بنك الكويت المركزي ويستحق خلال سنة. وهي مضمونة بأسهم شركة المنار للتمويل والإجارة "الشركة الزميلة" بلغت قيمتها الدفترية بمبلغ 7,516,349 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 7,039,299 دينار كويتي) (إيضاح 10).

القيمة العادلة لمرابحة دائنة تعادل قيمتها الدفترية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

14. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
194,986	329,285	مصاريف مستحقة
82,270	82,816	توزيعات أرباح دائنة
37,369	54,291	إيجارات محصلة مقدما
55,509	60,458	تأمينات مستحقة للمستأجرين
24,585	27,612	مستحق لضريبة دعم العمالة الوطنية
4,221	5,878	المستحق لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي*
9,199	10,718	زكاة دائنة
256	415	ذمم موظفين
24,259	21,446	أجازات مستحقة للموظفين
432,654	592,919	

فيما يلي الحركة على حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,519	4,221	الرصيد في بداية السنة
3,358	5,015	المحمل خلال السنة
(4,656)	(3,358)	المسدد خلال السنة
4,221	5,878	الرصيد في نهاية السنة

15. رأس المال

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 234,250,000 سهم (31 ديسمبر 2023: 234,250,000 سهم) بقيمة اسمية 100 فلس كويتي للسهم وجميع الأسهم مدفوعة نقداً.

16. احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم قبل احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. وللشركة الأم إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يتجاوز الاحتياطي الإجباري 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع باستثناء الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لا يسمح بتوزيع الاحتياطي الإجباري على المساهمين؛ وإنما يسمح فقط باستخدامه لتوزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

17. احتياطي اختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة من صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم قبل احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يتم التحويل إلى الاحتياطي الاختياري بناءً على توصية مجلس الإدارة ويخضع لموافقة الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم. ومن الممكن إيقاف مثل هذا التحويل السنوي من قبل الشركة الأم بقرار من الجمعية العامة للمساهمين بناءً على توصية مجلس الإدارة.

18. الجمعية العامة

في الاجتماع المنعقد بتاريخ 24 مارس 2025، اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بنسبة 3% من رأس المال المدفوع (3 فلس لكل سهم) بعد استبعاد أسهم الخزينة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة. يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 5 مايو 2024 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 ووافقت على توزيع أرباح نقدية بنسبة 2% من رأس المال المدفوع (2 فلس لكل سهم) بعد استبعاد أسهم الخزينة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

		19. أسهم خزينة
2023	2024	
1,345,500	12,007,000	عدد الأسهم (سهم)
0.574%	5.126%	نسبة الأسهم المدفوعة (%)
78,039	886,117	القيمة السوقية (دينار كويتي)
90,659	753,118	التكلفة (دينار كويتي)
2023	2024	20. صافي أرباح استثمارات
دينار كويتي	دينار كويتي	
(44,394)	64,664	ربح / (خسارة) غير محققة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 8)
300,764	333,339	ربح محقق من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
135,484	284,458	إيرادات توزيع أرباح
391,854	682,461	
2023	2024	21. مصاريف عمومية وإدارية
دينار كويتي	دينار كويتي	
156,697	307,419	تكاليف موظفين
25,651	78,769	أتعاب مهنية
22,060	20,564	رسوم اشتراك
468	996	مصاريف إعلان
3,154	3,011	مصاريف صيانة
125,058	112,740	أخرى
333,088	523,499	
2023	2024	22. ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم
942,766	967,956	يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي ربح السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها.
		إن المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة هي كما يلي:
234,250,000	234,250,000	عدد الأسهم القائمة للشركة الأم (سهم)
(1,345,270)	(4,641,081)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم خزينة الشركة الأم (سهم)
232,904,730	229,608,919	المتوسط المرجح لعدد أسهم الشركة الأم (سهم)
4.05	4.22	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

23. التقارير القطاعية

إن المجموعة مقسمة إلى أقسام تشغيلية لإدارة أنشطتها المختلفة. تعمل المجموعة في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة وفي دول أخرى. ولأغراض بيان تحليل تقارير القطاع، قامت إدارة المجموعة بتصنيف أنشطتها إلى قطاعات الأعمال التالية:

- عقارات
- استثمارات
- أخرى

2024				
الإجمالي	قطاعات أخرى	قطاع الاستثمارات	القطاع العقاري	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,053,875	-	-	1,053,875	إيرادات تأجير عقارات
(217,984)	-	-	(217,984)	تكاليف تشغيل عقارات
835,891	-	-	835,891	صافي إيرادات تأجير
(59,056)	-	-	(59,056)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
776,835	-	-	776,835	صافي ربح العمليات
14,761	14,761	-	-	إيرادات أخرى
12,270	-	12,270	-	إيرادات فوائد
396,431	-	396,431	-	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
42,988	-	-	42,988	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
682,461	-	682,461	-	صافي أرباح استثمارات
1,925,746	14,761	1,091,162	819,823	
(523,499)	(523,499)	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(21,330)	(21,330)	-	-	الاستهلاك
(417,245)	(417,245)	-	-	تكاليف تمويل
47,606	47,606	-	-	صافي فروقات تحويل عملات أجنبية
(914,468)	(914,468)	-	-	إجمالي المصاريف
1,011,278	(899,707)	1,091,162	819,823	ربح / (خسارة) السنة قبل الاستقطاعات
(5,015)	(5,015)	-	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(27,612)	(27,612)	-	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(10,695)	(10,695)	-	-	حصة الزكاة
967,956	(943,029)	1,091,162	819,823	صافي ربح / (خسارة) السنة
37,549,604	2,087,342	18,434,644	17,027,618	معلومات أخرى:
7,300,435	648,239	961,800	5,690,396	موجودات القطاع
				مطلوبات القطاع

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

23. التقارير القطاعية (تتمة)

2023				
الإجمالي	قطاعات أخرى	قطاع الاستثمارات	القطاع العقاري	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,021,704	-	-	1,021,704	إيرادات تأجير عقارات
(179,129)	-	-	(179,129)	تكاليف تشغيل عقارات
842,575	-	-	842,575	صافي إيرادات تأجير
28,531	-	-	28,531	رد مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
871,106	-	-	871,106	صافي ربح العمليات
8,917	8,917	-	-	إيرادات أخرى
41,929	-	41,929	-	إيرادات فوائد
543,243	-	543,243	-	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
(54,541)	-	-	(54,541)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
391,854	-	391,854	-	صافي أرباح استثمارات
1,802,508	8,917	977,026	816,565	
(333,088)	(333,088)	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(21,516)	(21,516)	-	-	الاستهلاك
(417,845)	(417,845)	-	-	تكاليف تمويل
(50,151)	(50,151)	-	-	صافي فروقات تحويل عملات أجنبية
(822,600)	(822,600)	-	-	إجمالي المصاريف
979,908	(813,683)	977,026	816,565	ربح / (خسارة) السنة قبل الاستقطاعات
(3,358)	(3,358)	-	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(24,585)	(24,585)	-	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(9,199)	(9,199)	-	-	حصة الزكاة
942,766	(850,825)	977,026	816,565	صافي ربح / (خسارة) السنة
36,446,412	1,985,851	17,475,931	16,984,630	معلومات أخرى:
7,133,446	483,290	1,022,700	5,627,456	موجودات القطاع
				مطلوبات القطاع

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية

إدارة رأس المال

تتمثل أغراض المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة في الاستمرار في النشاط ككيان مستمر وذلك حتى تتمكن من تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصالح الآخرين وتقديم عائد ملائم للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر المأخوذة.

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

إدارة رأس المال (تتمة)

تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسبياً مع المخاطر. تدبر المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. 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 موجودات بهدف تخفيض الدين.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية والتي تم احتسابها بقيمة صافي المديونية إلى إجمالي رأس المال المستثمر. ويحتسب صافي الدين في شكل إجمالي الدين ناقص نقد ونقد معادل. يحتسب إجمالي رأس المال المستثمر في شكل إجمالي حقوق الملكية وصافي الدين.

معدل المديونية

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,762,156	3,411,096	قروض لأجل (إيضاح 12)
2,888,000	3,241,100	دائنو مرابحة (إيضاح 13)
(1,758,109)	(1,927,816)	ناقضاً: نقد ونقد معادل (إيضاح 5)
4,892,047	4,724,380	صافي الدين
29,312,966	30,249,169	إجمالي حقوق الملكية
34,205,013	34,973,549	إجمالي رأس المال
14.30%	13.51%	معدل المديونية

المخاطر المالية

فئات الأدوات المالية

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,758,109	1,927,816	نقد ونقد المعادل
51,265	58,815	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدماً)
133,258	74,202	مستحق من طرف ذي صلة
3,696,714	3,306,245	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
5,169,504	6,054,474	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
3,762,156	3,411,096	قروض لأجل
2,888,000	3,241,100	دائنو مرابحة
395,285	538,628	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (باستثناء إيجار مستلم مقدماً)

يقدم قسم الخزينة في المجموعة خدمات أعمال كما يقوم بتنسيق الدخول على الأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بالمجموعة من خلال تقارير المخاطر الداخلية التي تحلل درجة التعرض للمخاطر وحجم هذه المخاطر. تشمل هذه المخاطر مخاطر السوق (وتشمل مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر أسعار حقوق الملكية)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تأثير تغير أسعار السوق مثل مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر سعر حقوق الملكية على إيرادات المجموعة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة ومراقبة الانكشاف لمخاطر السوق في إطار الحدود المقبولة مع تعظيم العائد في الوقت نفسه.

(i)

مخاطر العملة الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم المجموعة ببعض المعاملات بالعملات الأجنبية، وبالتالي تنشأ عن ذلك مخاطر التعرض لتقلبات أسعار العملة. تقوم الإدارة بمراقبة المراكز يوميا لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعة.

فيما يلي القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات لدى المجموعة المثبتة بالعملات الأجنبية الرئيسية كما في تاريخ المركز المالي المجموع:

2023	2024	
دينار كويتي (يعادل)	دينار كويتي (يعادل)	
7,367,287	7,601,464	درهم إماراتي
1,237,325	1,247,300	دولار أمريكي
(983,428)	(921,739)	يورو
84,477	66,085	جنيه إسترليني
107,906	108,107	دينار بحريني

يظهر الجدول التالي حساسية التغير المحتمل المعقول في أسعار العملات الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في العملة مساويا ومقابلا لتأثير الزيادات الموضحة أدناه:

2024	التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع (دينار كويتي)	التأثير على الدخل الشامل الآخر المجموع (دينار كويتي)	الزيادة مقابل الدينار كويتي	
	380,073	-	%5	درهم إماراتي
	191	62,174	%5	دولار أمريكي
	(46,087)	-	%5	يورو
	740	2,565	%5	جنيه إسترليني
	-	5,405	%5	دينار بحريني

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(i) مخاطر العملة الأجنبية (تتمة)

2023		
التأثير على الدخل الشامل الآخر المجمع (دينار كويتي)	التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع (دينار كويتي)	الزيادة مقابل الدينار كويتي
-	368,364	%5 درهم إماراتي
61,677	189	%5 دولار أمريكي
-	(49,171)	%5 يورو
3,472	752	%5 جنيه إسترليني
5,395	-	%5 دينار بحريني

(ii)

مخاطر معدل الفائدة

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات الفائدة المتغيرة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير الموجودات والمطلوبات المالية أو تصبح مستحقة مدرجة في الإيضاحات ذات الصلة.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في معدلات الفائدة، مع ثبات المتغيرات الأخرى، على ربح المجموعة من خلال أثر تغير معدل الفائدة. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في معدل الفائدة مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة أدناه:

2024		
التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع دينار كويتي	الرصيد دينار كويتي	الزيادة مقابل معدل الفائدة
-	-	%0.5 وديعة قصيرة الأجل
(17,055)	3,411,096	%0.5 قروض لأجل

2023		
التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع دينار كويتي	الرصيد دينار كويتي	الزيادة مقابل معدل الفائدة
5,000	1,000,000	%0.5 وديعة قصيرة الأجل
(18,810)	3,762,156	%0.5 قروض لأجل

(iii)

مخاطر سعر حقوق الملكية

تنشأ مخاطر حقوق الملكية من التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات حقوق الملكية. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها من حيث التوزيع الجغرافي والتركز القطاعي.

يوضح الجدول التالي حساسية التغير المحتمل بشكل معقول في مؤشرات حقوق الملكية نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية هذه، التي لدى المجموعة تعرض كبير للمخاطر إزائها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في أسعار السوق مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة أدناه:

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(iii) مخاطر سعر حقوق الملكية (تتمة)

2024			البيان
التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجموع دينار كويتي	التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجموع دينار كويتي	الزيادة مقابل سعر حقوق الملكية	
-	165,312	%5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
206,002	-	%5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2023			البيان
التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجموع دينار كويتي	التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجموع دينار كويتي	الزيادة مقابل سعر حقوق الملكية	
-	184,836	%5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
159,360	-	%5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

المخاطر الائتمانية

المخاطر الائتمانية هي مخاطر أن يفشل أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسببًا خسارة مالية للطرف الآخر. تتم مراقبة سياسة ومخاطر الائتمان للمجموعة على أساس مستمر. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيز الائتماني للمخاطر في أفراد أو مجموعة من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأتى ذلك من خلال تنويع نشاطات الإقراض والحصول على الضمانات حيثما كان ذلك ملائمًا.

مخاطر انخفاض قيمة الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية المعرضة لانخفاض في القيمة "نقد ونقد معادل" و"مدينون وأرصدة مدينة أخرى" و"مستحق من طرف ذي صلة".

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر الائتمانية (تتمة)

نقد ونقد معادل

إن نقد ونقد معادل لدى المجموعة المقاس بالتكلفة المطفأة يعد ذات مخاطر ائتمانية منخفضة القيمة، ويستند مخصص الخسارة إلى الخسائر المتوقعة على مدار 12 شهراً. إن نقد ونقد معادل لدى المجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة وليس لديها تاريخ حالي للتعثر. استناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتج عن هذه الموجودات المالية غير جوهري بالنسبة للمجموعة نظراً لأن مخاطر التعثر قد ازدادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي. إن الحد الأقصى لتعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية الناتجة عن تخلف أو عدم سداد الطرف المقابل محدود بالقيمة الدفترية للنقد والنقد المعادل.

مدينون وأرصدة مدينة / أخرى ومستحق من طرف ذي صلة

تطبق المجموعة النموذج المبسط الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحقق الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة لكافة إيرادات الإيجارات المستحقة حيث إن هذا البند ليس له عامل تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم إيرادات الإيجارات المستحقة على أساس جمعي على التوالي وتم تبويبها استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انقضاء تاريخ الاستحقاق. تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للمعاملات على مدى الخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة السابقة خلال تلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية.

على هذا الأساس، تم تحديد مخصص خسائر الانخفاض في القيمة لإيرادات الإيجارات المستحقة كما في 31 ديسمبر 2024 و31 ديسمبر 2023 كما يلي:

31 ديسمبر 2024:

فترة الاستحقاق	إيرادات إيجارات مستحقة	معدل خسارة الائتمان المتوقعة	مخصص خسائر الانخفاض في القيمة
	دينار كويتي		دينار كويتي
من 0 إلى 180 يوماً	32,902	0%	-
أكثر من 181 يوماً	26,228	100%	26,228
	59,130		26,228

31 ديسمبر 2023:

فترة الاستحقاق	إيرادات إيجارات مستحقة	معدل خسارة الائتمان المتوقعة	مخصص خسائر الانخفاض في القيمة
	دينار كويتي		دينار كويتي
من 0 إلى 180 يوماً	24,201	0%	-
أكثر من 181 يوماً	26,228	100%	26,228
	50,429		26,228

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر الائتمانية (تتمة)

يتم شطب إيرادات الإيجارات المستحقة عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها. تشمل المؤشرات عدم وجود توقع معقول للاسترداد من بين أمور أخرى، على سبيل المثال، عدم تمكن العميل من الاشتراك في خطة سداد مع المجموعة وعدم تمكنه من إجراء دفعات تعاقدية لأكثر من 180 يوماً.

تواصل المجموعة استخدام كلا التغيريين في فترة التأخير واحتمالية التعثر كمؤشر على الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان.

في حين أن الأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من طرف ذي صلة يخضعون أيضاً لمتطلبات خسائر الائتمان الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 9، إلا أن خسارة انخفاض القيمة ليست جوهرية.

التعرض للمخاطر الائتمانية

تمثل القيم الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض للمخاطر الائتمانية. إن أقصى صافي تعرض للمخاطر الائتمانية لفئة الموجودات بتاريخ البيانات المالية المجمعة كما يلي:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,756,003	1,921,261	نقد ونقد المعادل
51,265	58,815	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدما)
133,258	74,202	مستحق من طرف ذي صلة
<u>1,940,526</u>	<u>2,054,278</u>	

مخاطر التركيز الائتماني

ينشأ التركيز عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في المنطقة الجغرافية نفسها، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرتهم على الوفاء بالتزامات تعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. يشير التركيز إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

فيما يلي تحليل الموجودات المالية للمجموعة التي تتعرض للمخاطر الائتمانية حسب القطاع الجغرافي وقطاع الأعمال:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,719,298	1,800,053	القطاع الجغرافي:
221,228	254,225	دولة الكويت
<u>1,940,526</u>	<u>2,054,278</u>	الإمارات العربية المتحدة

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر الائتمانية (تتمة)

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
1,756,003	1,921,261
184,523	133,017
<u>1,940,526</u>	<u>2,054,278</u>

قطاع الأعمال:
البنوك والمؤسسات المالية
عقارات

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي يمكن أن تتعرض لها المجموعة لتلبية الالتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية التي تنتج من احتمال (الذي يمكن أن يكون بعيداً) أن يتطلب من المجموعة دفع التزاماتها قبل موعدها المتوقع.

تتضمن الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بقدر مناسب من النقد، وتوفير التمويل من خلال قدر مناسب من التسهيلات الائتمانية التي يتم الالتزام بها، والقدرة على إقفال المراكز السوقية. ونظراً للطبيعة الديناميكية للأعمال المعنية، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على المرونة في التمويل من خلال الإبقاء على الخطوط الائتمانية التي يتم الالتزام بها متاحة بالإضافة إلى دعم المساهمين.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة للمجموعة كما في 31 ديسمبر على أساس التزامات السداد غير المخصصة. إن الأرصدة التي تستحق خلال 12 شهراً تساوي قيمتها الدفترية حيث إن تأثير الخصم لقيمتها الحالية غير مهم.

31 ديسمبر 2024	خلال 3 أشهر	3 إلى 6 أشهر	6 إلى 12 شهراً	أكثر من سنة	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
قروض لأجل	1,045,680	83,880	167,760	2,257,484	3,554,804
دائنو مرابحة	-	3,241,100	-	-	3,241,100
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	103,892	187,208	247,528	-	538,628
(باستثناء إيجارات محصلة مقدما)	<u>1,149,572</u>	<u>3,512,188</u>	<u>415,288</u>	<u>2,257,484</u>	<u>7,334,532</u>

31 ديسمبر 2023	خلال 3 أشهر	3 إلى 6 أشهر	6 إلى 12 شهراً	أكثر من سنة	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
قروض لأجل	1,097,868	75,168	150,336	2,627,161	3,950,533
دائنو مرابحة	-	2,888,000	-	-	2,888,000
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	62,795	181,005	151,485	-	395,285
(باستثناء إيجارات محصلة مقدما)	<u>1,160,663</u>	<u>3,144,173</u>	<u>301,821</u>	<u>2,627,161</u>	<u>7,233,818</u>

25. قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. ترى إدارة المجموعة أن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر 2024 و31 ديسمبر 2023 لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية والغير مالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتماثلة التي تستطيع المجموعة الاطلاع عليها في تاريخ القياس.
- المستوى 2: المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى 1 التي تكون ملحوظة للموجودات أو المطلوبات، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر (على سبيل المثال، مدخلات متعلقة بالأسعار)؛
- المستوى 3: المدخلات المستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

يحدد المستوى الذي تقع ضمنه الموجودات المالية، بناءً على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة.

إن الموجودات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

2024	المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
الموجودات المالية				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	3,306,245	-	-	3,306,245
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	4,120,033	207,500	1,726,941	6,054,474
الموجودات غير المالية	-	-	17,027,618	17,027,618
عقارات استثمارية				
2023				
الموجودات المالية				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	3,696,714	-	-	3,696,714
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	3,187,208	248,989	1,733,307	5,169,504
الموجودات غير المالية	-	-	16,984,630	16,984,630
عقارات استثمارية				

25. قياس القيمة العادلة (تتمة)

تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الدخل الشامل الآخر
دينار كويتي

1,733,307
(6,366)
1,726,941

31 ديسمبر 2024
كما في 1 يناير 2024
التغير في القيمة العادلة
31 ديسمبر 2024

1,729,193
4,114
1,733,307

31 ديسمبر 2023
كما في 1 يناير 2023
التغير في القيمة العادلة
31 ديسمبر 2023

يبين الجدول التالي كيفية تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية:

الموجودات المالية	القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر		مستوى القيمة العادلة	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة
	2024	2023				
	دينار كويتي	دينار كويتي				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر						
أوراق مالية محلية غير مسعرة	324,062	322,626	الثالث	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم ومعدل النمو	كلما ارتفع معدل الخصم انخفضت القيمة العادلة
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	1,402,879	1,410,681	الثالث	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم ومعدل النمو	كلما ارتفع معدل الخصم انخفضت القيمة العادلة

25. قياس القيمة العادلة (تتمة)

إن العقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

قياس القيمة العادلة المطبق
المدخلات الجوهرية غير
الملحوظة
المستوى 3
دينار كويتي

17,027,618

31 ديسمبر 2024
عقارات استثمارية

16,984,630

31 ديسمبر 2023
عقارات استثمارية

إن تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 للعقارات الاستثمارية هي كالتالي:

عقارات استثمارية
دينار كويتي
16,984,630
42,988
17,027,618

31 ديسمبر 2024
كما في 1 يناير 2024
التغير في القيمة العادلة
31 ديسمبر 2024

17,039,171
(54,541)
16,984,630

31 ديسمبر 2023
كما في 1 يناير 2023
التغير في القيمة العادلة
31 ديسمبر 2023

2023	2024	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	القيمة العادلة		أساس التقييم
			2023	2024	
			دينار كويتي	دينار كويتي	
242 - 81	234 - 106	• متوسط الإيجار (السعر لكل متر مربع) (دينار كويتي)	16,984,630	17,027,618	رسملة الدخل
%9.02 - %6.25	%8.79 - %6.75	• معدل العائد			

25. قياس القيمة العادلة (تتمة)

تحليل الحساسية
يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية. من المتوقع أن يكون تأثير التغيير في افتراضات التقييم مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادات الموضحة أدناه:

التأثير على القيمة العادلة		الزيادة في افتراضات التقييم	
2023	2024		
دينار كويتي	دينار كويتي		
849,231	851,381	5%	متوسط الإيجار
84,923	85,138	50 نقطة أساس	معدل العائد

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثاني والثالث خلال السنة.

26. المطلوبات المحتملة

كما في تاريخ المركز المالي المجموع، يوجد على المجموعة مطلوبات محتملة فيما يتعلق بما يلي، والتي ليس من المتوقع أن ينتج عنها أية مطلوبات جوهرية.

2023	2024	خطابات ضمان *
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,015,956	1,020,427	

* يتم استخدام خطابات الضمان هذه من قبل المجموعة لصالح شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. ("شركة زميلة")، ومضمونة برهن عقار استثماري بقيمة دفترية قدرها 2,350,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 2,311,000 دينار كويتي) (إيضاح (12)).

* يوجد رهن على عقار استثماري بقيمة دفترية تبلغ 2,350,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 2,311,000 دينار كويتي) مقابل خطابات ضمان صادرة لصالح إحدى الشركات الزميلة للمجموعة (إيضاح (7) و(إيضاح (11)).

الملحق رقم 4

نسخة من البيانات المالية المدققة
عن العام 2025

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

المحتويات	الصفحات
تقرير مراقب الحسابات المستقل	1 - 6
بيان المركز المالي المجمع	7
بيان الربح أو الخسارة المجمع	8
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع	9
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	10
بيان التدفقات النقدية المجمع	11
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	12 - 52

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عملة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

قراي

لقد تدققت البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عملة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بشكل إجمالي مجتمعي باسم "المجموعة") والتي تتألف من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2025 والبيانات المالية المجمعة للربح أو الخسارة، والربح أو الخسارة، والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية لتسعة أشهر مالية المنتهية بذلك التاريخ، وبمصادفات حول قيودات المالية المجمعة بما فيها معلومات التسهيلات المحاسبية المالية.

برأيي أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المالية، عن المركز المالي المجموع لشركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عملة) كما في 31 ديسمبر 2025 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة لتسعة أشهر مالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية (المعيار المحاسبي الدولي لإعداد التقارير المالية).

أساس القرائي

لقد تم اعتماد التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات بشأن تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في هذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمبادئ الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين والمنظمات الأخلاقية المتعلقة بتدقيق البيانات المالية المجمعة في دولة الكويت. لقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المنظمات والميثاق. باعتبارنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأيها.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، من ناحية حكمنا المهني، كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة لتسعة أشهر. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

تقرير مراهب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عملة دولة الكويت)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

حددنا أن الأمور المبينة أدناه هي أمور تدقيق رئيسية يجب الإفصاح عنها في تقريرنا

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

نضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها بناءً على أساس أحد المعايير تعيد ما يلي من الإجراءات والأمور أخرى:

- لقد أخذنا بعين الاعتبار مصدر وطبيعة الأساليب المستخدمة في التقييمات، إلى أقصى حد ممكن، وذلك من أجل تقييم الأساليب والمضاهات المستخدمة لتقييم الموجودات المالية غير المسعرة بالقيمة المعاملة من خلال الدخال القابل الآخر كجزء من أعمال التدقيق، استعنا بمن لدينا من خبراء التقييم للمساعدة على تقييم المنهجيات والاقتراحات

- قمنا بتقييم السعر مقابل القيمة النظرية والسعر مقابل الربحية المستخدمة من خلال قياسها في الشركات المقارنة ومعلومات السوق بالإسالة إلى ذلك، قمنا بتقييم معدلات النمو ومعدلات الخصم ومعدلات النمو النهائية للتقييمات التي تتم باستخدام التدفقات النقدية المخصومة

- لقد قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات القيمة المعاملة في (إفصاح 9 وإفصاح 25) حول البيانات المالية المجمعة، لاسيما اكتمل ونقطة موجودات المستوى 2 والمستوى 3 والحسابات ذات الصلة

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

نضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، مراجعة ما إذا قد حددت الإدارة أي وجود أو غياب لمؤشرات الإنذار في قيمة الشركات الزميلة بما في ذلك التغيرات غير المتوقعة في الاقتصاد أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو المناخ السياسي بما يؤثر على أعمال الشركات الزميلة مع الأخذ في الاعتبار أي تغييرات في الوضع المالي للشركات الزميلة

- كما قمنا بمراجعة مدى ملاءمة أسلوب التقييم ومطابقة الاقتراحات والتدقيق الرئيسية المستخدمة في دراسة الانخفاض في القيمة المعاملة من قبل الإدارة

- قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة إفصاح المجموعة في (إفصاح 10) حول البيانات المالية المجمعة

تقييم الاستثمارات في أصول مالية

لدى المجموعة موجودات مالية غير مسعرة بالقيمة المعاملة من خلال الدخال الشامل الآخر والتي يتم قياسها بالقيمة المعاملة باستخدام بيانات السوق والمنحلات الهامة غير الملحوظة من إجمالي مبلغ 2,139,161 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025 تمثل موجودات من المستويات 2 و3. إن هذه الموجودات جوهرية في سياق المركز المالي المجموع للمجموعة والنتائج

ونظرًا لحجم ومدى تعقيد تقييم الاستثمارات غير المسعرة وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالاقتراحات المستخدمة في التقييمات، حيث أنها تستند إلى حد كبير على تقديرات (الاقتراحات وطرق التقييم المتعددة) تتضمن الاقتراحات لا يمكن ملاحظتها في السوق، تضمنت طرق التقييم المستخدمة السعر إلى القيمة النظرية والسعر إلى الأرباح والتدفقات النقدية المخصومة ونموذج خصم توزيعات الأرباح، وقد أخذنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية

يرجى الرجوع إلى (إفصاح 9 وإفصاح 25) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاحات ذات الصلة

انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة

إن القيمة النظرية للاستثمار في شركات زميلة تعتبر أحد الأمور الجوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة، كما أن الحصة من نتائج الأعمال، والانخفاض في قيمة الاستثمار المثبتة من قبل المجموعة لتساهم بصورة كبيرة في نتائج المجموعة. تقوم المجموعة باستخدام أحكام وتقديرات لغرض تحديد أي وجود أو غياب لمؤشرات الانخفاض في القيمة النظرية للاستثمار في الشركات الزميلة. وبالتالي قمنا بتحديد هذا الأمر ضمن أحد أمور التدقيق الهامة

يرجى الرجوع إلى (إفصاح 10) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاح ذي الصلة

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عطار للاستثمارات العقارية ن.م.ك. (علامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تنفيذ ما يلي من الإجراءات
والأمور أخرى:

• قمنا بمراجعة تقرير التقييم الواردة من المقيمين المرخصين.

• قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة إحصاءات المجموعة في (إيضاح
11 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة.

تمثل الاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2025 قني ببلغ
16,609,562 دينار كويتي جرعا جوهريا من إجمالي موجودات
المجموعة. إن تحديد القيمة المعادلة لهذه العقارات يعتمد بشكل كبير على
الأحكام والتقديرات اعتدنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

تقوم المجموعة بإجراء تقييم سنوي من خلال مقيمين مرخصين لتحديد
القيمة المعادلة للعقارات الاستثمارية. تعتمد هذه التقييمات على بعض
الافتراضات الرئيسية مثل أسعار السوق التقديرية، إيرادات التأجير،
معدلات الخصم، معدلات التشغيل، والإتمام بمعطيات السوق.

لغرض تقدير القيمة المعادلة للعقارات الاستثمارية، استخدم المقيمون
تقنيات التقييم القائمة على السوق المقارن ورسطة النقل.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 11 وإيضاح 25) حول البيانات المالية
المجمعة للإحصاءات ذات الصلة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تكملة)

إلى السادة مساهمي شركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عمامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تكملة)

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخامس "المعلومات الأخرى" المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025. بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها، لم نحصل على التقرير السنوي للمجموعة والذي يشمل أيضاً تقرير مجلس الإدارة، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونوقع الحصول على تلك التقارير بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يتضمن الجزء الخامس بالمعلومات الأخرى ولا نجر في الوقت الحالي أو مستقبلاً عن أي نوع من نتائج التأكيد بشأنها.

فيما يتعلق بتدقيق البيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، وأن نأخذ في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية في حالة استنتاجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، أن هناك خطأ مادياً في تلك المعلومات الأخرى، فقلنا مطالبين بالإبلاغ عن ذلك في تقريرنا. ليس لدينا ما نقترح منه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة للبيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والتعرض من القعن لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى الإدارة مسؤولية تقييم فترة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر والإفصاح، حينما ينطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى التقييم بذلك.

يقول المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب الحسابات يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اختيارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقفاً أن تؤثر على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عملة)
دولة الكويت

تقرير حول تطبيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تطبيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قلنا بما يلي:
 - تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المالية 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 رأي. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مالي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف تلك الناتجة عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتصنع من القواطع أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - فهم أدوات رقابية داخلية للمنطقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف. ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل إدارة المجموعة.
 - التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لآساس مبدأ الاستمرارية المحاسبية. استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقوم بتحديد ما إذا كان هناك شك، مالي متعلق بالأحداث أو الظروف، والذي يمكن أن يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مالي، سوف نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا سوف تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المنصوصة فيها بما في ذلك الإفصاحات. إضافة إلى ذلك، تقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض المقدر.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية الشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها كمجموعة. ونحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها التحقق من الخطأ والتدقيق وتوثيقها ونتائج التدقيق الجوهرية بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء اتصال التدقيق.
- كما نرود المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالثقة بالامتثال للأخلاقيات ذات الصلة فيما يخص الاستقلالية، ونعلمهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي ترى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلالياتنا بالإضافة إلى التغيير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- من خلال الأمور التي تم تناولها مع المسؤولين عن الحوكمة، فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الختامية، فهي تعد أمراً من أمور التدقيق الرئيسية. إننا نوصي عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم نمنع الظروف المحلية أو التواتر الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكاسب العامة له.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تكملة)

إلى السادة مساهمي شركة عطر للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عمامة)
دولة الكويت

تقرير حول شمولية المعلومات والأموال التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، برأيي، أن الشركة الأم تمتلك سجلات محاسبية منتظمة وأن شملت المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة. كنت قد حصلت على المعلومات والإيضاحات التي رأيتها ضرورية لأغراض التدقيق، وفي البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يحتفظها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المعممة، ولم يرد لعمامة أية مخالقات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

بالإضافة إلى ذلك، برأيي، فإنه لم يرد لي علمنا وجود أية مخالقات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والأنظمة المتعلقة به ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.



فaisal صقر الصقر

مراقب حسابات ترخيص رقم 172 فئة "أ"
BDO التصف وشركاه

الكويت: 23 فبراير 2026

شركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (علمة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	البيانات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,927,816	4,289,309	5	نقد وطلب معادل
74,997	59,287	6	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
74,202	53,962	7	مستحق من طرف ذي صلة
3,306,245	3,129,753	8	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال التوزيع أو الخسارة
6,054,474	5,272,351	9	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الخطأ، التفاضل الآخر
9,073,925	9,450,101	10	استثمار في شركات زميلة
17,027,518	16,609,562	11	عقارات استثمارية
10,327	2,099		ممتلكات ومعدات
37,549,604	38,866,424		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
3,411,096	3,170,880	12	فروض لأجل
3,241,100	2,999,045	13	دائنو مربحة
592,919	746,357	14	دعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
55,320	62,131		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
7,300,435	6,978,413		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
23,425,000	23,425,000	15	رأس المال
227,567	227,567		علاوة إصدار أسهم
(753,118)	(628,451)	19	السهم خزينة
421	24,809		احتياطي أسهم خزينة
2,424,172	2,605,315	16	احتياطي إداري
2,424,172	2,605,315	17	احتياطي احتياطي
(1,106,501)	(612,542)		احتياطي القيمة العادلة
(11,935)	(116,487)		احتياطي ترجمة مصلات أجنبية
(33,718)	(369,968)		حصة المجموعة في أسهم الخزينة شركة زميلة
3,653,109	4,727,453		أرباح مرصدة
30,249,169	31,888,011		إجمالي حقوق الملكية
37,549,604	38,866,424		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيصالات المرفقة على الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

عبد التطيف سليمان الأبراهيم
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
1,053,875	1,126,834		إيرادات تأجير عقارات
(217,984)	(193,692)		تكاليف تشغيل عقارات
835,891	933,142		صافي ربح العمليات
14,761	31,055		إيرادات أخرى
12,270	74,450		إيرادات فوائد
396,431	768,438	10	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
42,988	(418,056)	11	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
682,461	1,501,312	20	صافي أرباح استثمارات
1,984,802	2,890,341		
			المصاريف
(523,499)	(480,104)	21	مصاريف عمومية وإدارية
(59,056)	(20,240)	7	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
-	(102,277)	10	خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
(21,330)	(8,774)		الاستهلاك
(417,245)	(375,885)		تكاليف تمويل
47,606	(91,631)		صافي فروقات تحويل عملات أجنبية
(973,524)	(1,078,911)		
1,011,278	1,811,430		ربح السنة قبل الاستقطاعات
(5,015)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(27,612)	(54,934)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(10,695)	(6,077)		الزكاة
967,956	1,750,419		صافي ربح السنة
4.22	7.81	22	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة علي الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
967,956	1,750,419		صافي ربح السنة
			بنود (الخسارة) / الدخل الشامل الآخر
			بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجموع:
5,106	(104,552)	10	حصة المجموعة من التغير في احتياطي ترجمة عملات أجنبية من شركة زميلة
			بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجموع:
798,453	474,320	9	التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
			حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال
325,853	378,543	10	الدخل الشامل الآخر من شركة زميلة
1,129,412	748,311		دخل شامل آخر للسنة
2,097,368	2,498,730		إجمالي الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,011,278	1,811,430	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
59,056	20,240	7 صافي ربح السنة قبل الاستقطاعات
(12,270)	(74,450)	تعديلات لـ:
(396,431)	(768,438)	10 مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
-	102,277	10 إيرادات فوائد
(42,988)	418,056	11 حصة المجموعة من نتائج شركات زميلة
(682,461)	(1,501,312)	20 خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
21,330	8,774	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
417,245	375,885	صافي أرباح استثمارات
(47,606)	91,631	الاستهلاك
16,716	9,205	تكاليف تمويل
343,869	493,298	صافي فروقات تحويل عملات أجنبية
		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
(23,173)	34,773	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
153,516	140,302	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
474,212	668,373	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(12,032)	(2,394)	النقد الناتج من العمليات
(3,358)	(5,015)	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
(24,585)	(27,612)	المدفوع لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(9,176)	(10,661)	المدفوع لضريبة دعم العمالة الوطنية
425,061	622,691	حصة الزكاة المدفوعة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(16,215,427)	(26,732,574)	8 التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
17,003,899	28,230,076	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(292,389)	(1,274,889)	9 المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
205,872	2,531,332	9 المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(120)	(546)	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
284,458	180,302	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
229,460	227,726	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
13,445	74,450	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
1,229,198	3,235,877	إيرادات فوائد مستلمة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
(293,506)	(350,910)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
353,100	(242,055)	صافي الحركة على قروض لأجل
(417,245)	(380,787)	صافي الحركة على دائنات مرابحة
6,479	149,852	تكاليف تمويل مدفوعة
(668,517)	(797)	المحصل من بيع أسهم الخزينة
(464,863)	(672,378)	شراء أسهم خزينة
(1,484,552)	(1,497,075)	توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
169,707	2,361,493	صافي الزيادة في نقد ونقد معادل
1,758,109	1,927,816	نقد ونقد معادل في بداية السنة
1,927,816	4,289,309	5 نقد ونقد معادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة علي الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والنشاط

إن شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") (والمعروفة سابقاً باسم الشركة الكويتية الأهلية العقارية ش.م.ك. (مقفلة)) هي شركة مساهمة كويتية مقفلة بتاريخ 9 أكتوبر 1997. قامت الشركة الأم بتاريخ 19 أغسطس 2003 بتغيير اسمها إلى شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (مقفلة). في 11 أبريل 2005، قامت الشركة الأم بتغيير كيائها القانوني من شركة مساهمة كويتية مقفلة إلى شركة مساهمة كويتية عامة. وتم التأشير على آخر تعديل في السجل التجاري بتاريخ 21 أكتوبر 2019 تحت رقم 10/32.

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت بتاريخ 11 أبريل 2005.

إن الأنشطة الأساسية التي أسست من أجلها الشركة الأم هي كما يلي:

- جميع الأعمال العقارية من شراء وتملك الأراضي والعقارات بقصد بيعها بحالتها الأصلية أو بعد تجزئتها أو تأجيرها أو تطويرها أو الاتجار بها.
- إيجار واستئجار الأراضي والعقارات بمفردها أو بمشاركة الغير.
- إقامة المباني والمشاريع العقارية والمجمعات السكنية والتجارية ومواقف السيارات الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير ولها حق إدارتها وتأجيرها وبيعها نقداً أو بالتقسيط وإجراء التصرفات القانونية بشأنها.
- إدارة أملاك الغير واستثمارها لحسابهم أو لحساب الشركة الأم.
- القيام بالدراسات والاستشارات الاقتصادية والفنية والهندسية المتعلقة بالنشاط العقاري والمشاريع العقارية الخاصة والعامة على اختلاف أنواعها وكل ما يتصل بها من الأغراض المذكورة سواء لحسابها أو للغير.
- استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات متخصصة.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط داخل وخارج دولة الكويت.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
- القيام باستيراد لوازم البناء المتعلقة بأغراض الشركة الأم بعد الحصول على الترخيص اللازم.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية البينية بنظام البناء والتشغيل والتحويل B.O.T. وإدارة المرافق العقارية بنظام (B.O.T).
- أخذ توكيلات جميع الشركات التي لها علاقة بالشركة الأم مثل الفنادق والمنزهات ومواد البناء ولوازمها جميعاً.

يكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت أو في الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوُل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو في الخارج. للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك في أو تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها.

تتضمن البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين باسم "المجموعة") (إيضاح 3.1).

إن الشركة الأم مسجلة في السجل التجاري تحت رقم 69418 بتاريخ 19 أغسطس 2003.

العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب 20017، الصفاة 13061، دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 23 فبراير 2026 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين. كما يحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد صدورها في الجمعية العامة العادية للمساهمين.

1. التأسيس والنشاط (تتمة)

1.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة.

1.2 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 المعمول بها ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة. كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. يتضمن (إيضاح 4) الأحكام والتقديرات المهمة التي تم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.

2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

(أ) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2025

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025 (ما لم يذكر خلاف ذلك) وبيانها كالتالي.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية تحويل العملات

في أغسطس 2023، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 تأثير التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية لتحديد كيفية تقييم المنشأة لما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم القابلية لتحويل العملات. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير أو توقع حدوث تأثير لعدم قابلية العملة للتحويل مع عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة.

لم يكن للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

(ب) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات الصادرة ولكن لم تسر بعد

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات والتي تسري في الفترات المحاسبية المستقبلية والتي قررت المجموعة عدم تطبيقها مبكراً.

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية

في أبريل 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 18، والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية. يستحدث المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة للعرض في بيان الربح أو الخسارة، بما في ذلك القيم الإجمالية والإجمالية الفرعية المحددة. علاوة على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات في بيان الربح أو الخسارة ضمن واحدة من خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات المتوقعة، حيث تعتبر الثلاث الأولى فئات جديدة. كما يتطلب المعيار الإفصاح عن مقاييس الأداء التي حددتها الإدارة حديثاً، والتي تمثل قيم إجمالية فرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتجزئة المعلومات المالية بناءً على "الأدوار" المحددة للبيانات المالية الأولية والإيضاحات.

علاوة على ذلك، تم إجراء تعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي 7 "بيان التدفقات النقدية"، والتي تتضمن تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات وفقاً للطريقة غير المباشرة، من "الأرباح أو الخسائر" إلى "الأرباح أو الخسائر التشغيلية" وإلغاء الخيار بشأن تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفوائد. إضافة إلى ذلك، توجد تعديلات مترتبة على العديد من المعايير الأخرى. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 18، والتعديلات على المعايير الأخرى، على فترات البيانات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027، مع السماح بالتطبيق المبكر بشرط الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 18 بأثر رجعي.

2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

(ب) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات الصادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الأدوات المالية: الإفصاحات في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 فيما يخص:

- توضيح تاريخ الاعتراف وإلغاء الاعتراف لبعض الموجودات والمطلوبات المالية، مع إتاحة استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي يتم تسويتها من خلال أحد أنظمة التحويل النقدي الإلكتروني؛
 - توضيح وتقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم ما إذا كان الأصل المالي يستوفي معيار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط؛
 - إضافة إفصاحات جديدة فيما يخص أدوات معينة ذات شروط تعاقدية يمكن أن تغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الخصائص المرتبطة بتحقيق الأهداف البيئية والاجتماعية وتلك المرتبطة بالحوكمة)؛ و
 - إدخال تحديثات على الإفصاحات الخاصة بأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- ستسري التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026.

المعيار الدولي للتقارير المالية 19 - الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات

في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 19 والذي يسمح للشركات المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات إفصاحاتها المخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الاعتراف والقياس والعرض في المعايير المحاسبية للمعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى. ولتكون الشركة مؤهلة، يجب على الشركة في نهاية فترة البيانات المالية أن تكون شركة تابعة كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية 10، وألا تكون خاضعة للمساءلة العامة وأن تكون شركة أم (كبرى أو وسطى) تقوم بإعداد بيانات مالية مجمعة متاحة للاستخدام العام وتتماشى مع المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية. سيسري المعيار الدولي للتقارير المالية 19 لفترات البيانات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر.

تقوم المجموعة حالياً على تحديد كافة التأثيرات التي قد تحدثها التعديلات على البيانات المالية المجمعة والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية

3.1 أساس التجميع

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة.

يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. تم استبعاد أي أرصدة ومعاملات داخل المجموعة وأية أرباح محققة، وخسائر، ومصاريق، وإيرادات وأرصدة من المعاملات التي تتم داخل المجموعة عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة ما يلي:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية (%)	2025	2024
شركة عقار ميدل إيست العقارية ش.م.ك.	دولة الكويت	شراء وبيع الأراضي والعقارات والأسهم والسندات	%100	%100	%100
شركة المرقاب كابيتال القابضة ش.م.ك. (مقفلة)*	دولة الكويت	شركة قابضة	%99.52	%99.52	%99.52

* وتكون حصة الملكية الفعلية للمجموعة في الشركة التابعة بواقع 100%. تم تسجيل بعض الحصص الخاصة بشركة المرقاب كابيتال القابضة ش.م.ك. (مقفلة) باسم أطراف أخرى وهم يملكون تلك الحصص بالنيابة عن ولحساب المجموعة. وقد تم التنازل عنها بموجب توكيلات رسمية وإقرارات خطية لصالح المجموعة.

تم تجميع المعلومات المالية للشركات التابعة على أساس المعلومات المالية المعدة من قبل الإدارة كما في 31 ديسمبر 2025.

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي يكون للشركة الأم سيطرة عليها. يتم تحقيق السيطرة عندما تكون الشركة الأم:

- لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.1 أساس التجميع (تتمة)

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي يكون للشركة الأم سيطرة عليها. وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم (تتمة):

- معرضة أو لها الحق في إيرادات متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها قدرة على استخدام سيطرتها بحيث تؤثر على إيرادات المستثمر فيها.

تعيد الشركة الأم تقييم ما إذا كانت لها سيطرة على المنشأة المستثمر فيها أم لا إذا كانت تشير الوقائع والظروف إلى وجود تغييرات في إحدى العناصر الثلاثة للسيطرة المبينة أعلاه.

عندما تمتلك المجموعة نسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، يكون لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا كانت حقوق التصويت خاصتها لها القدرة الكافية العملية على إدارة الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها. عند تحديد مدى كفاية حقوق التصويت للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة بما في ذلك ما يلي:

- حقوق التصويت للمجموعة بما يتناسب مع توزيع حقوق التصويت المنسوبة للآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تملكها الشركة وأصحاب الأصوات الأخرى والأطراف الأخرى.
- الحقوق الناتجة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أي حقائق وظروف إضافية تشير إلى القدرة المالية للشركة على إدارة الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرار، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

3.2 دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج للشركات التابعة والأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس المقابل المحول في دمج الأعمال بالقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع مبلغ القيم العادلة للموجودات التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو المطلوبات التي تكبدتها المجموعة أو تحملتها عن المساهمين السابقين للشركة المستحوذ عليها وأدوات حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المستحوذ عليها بالإضافة إلى أي تكاليف يمكن أن تتعلق مباشرة بعملية دمج الأعمال. يتم بوجه عام إثبات التكاليف المتعلقة بعملية الامتلاك في بيان الربح أو الخسارة المجمع عند تكبدها. إن الموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة التي تحقق شروط الاعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال، يتم إثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

عندما يتضمن المقابل الذي حولته المجموعة في عملية دمج الأعمال موجودات أو مطلوبات ناتجة عن المقابل المحتمل المترتب بموجب الاتفاقية، فإنه يتم قياس المقابل المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ وإدراجه كجزء من المقابل المحول في عملية دمج الأعمال. يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل التي تتأهل لأن تكون تعديلات فترة القياس بأثر رجعي، مع قيد التعديلات المقابلة في حساب الشهرة. تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنتج عن توفر معلومات إضافية تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (التي لا يجب أن تتعدى سنة من تاريخ الاستحواذ) حول الحقائق والظروف التي كانت موجودة في تاريخ الاستحواذ.

إن المحاسبة اللاحقة عن التغيرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل غير المؤهل كتعديل في فترة القياس معتمد على كيفية تصنيف المقابل المحتمل. إن المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية لا يتم قياسه في تواريخ تقارير مالية لاحقة ويتم المحاسبة عن تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. إن المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يعاد قياسه في تواريخ البيانات المالية اللاحقة وفقاً لمعيار التقارير المالية رقم 9 أو لمعيار المحاسبة الدولي رقم 37 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات، وفقاً لما هو ملائم، مع إثبات الربح أو الخسارة المقابلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.2 دمج الأعمال (تتمة)

يتم قياس الشهرة باعتبارها الزيادة في مبلغ المقابل المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المستحوذ في الشركة المستحوذ عليها وذلك فوق صافي المبالغ بتاريخ الاستحواذ للموجودات المحددة التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم تحملها. وإن حدث، بعد إعادة التقييم، أن كان صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها تزيد عن مبلغ الثمن المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المشتري في الشركة المشتراة، يتم الاعتراف بالزيادة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع كربح شراء من الصفقة.

الحصص غير المسيطرة التي تكون حصص ملكية حالية وتعطي الحق لمالكها في حصة متناسبة من صافي موجودات المنشأة في حالة التصفية يمكن قياسها ميدنياً إما بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية للحصص غير المسيطرة في المبالغ المعترف بها لصافي المطلوبات المحددة للشركة المشتراة. يتم اختيار أساس القياس بناءً على كل معاملة على حدة.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية الخاصة بدمج الأعمال بنهاية فترة البيانات المالية التي حدث فيها الدمج، تقوم المجموعة بالإفصاح عن مبالغ مؤقتة للبنود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل المبالغ المؤقتة هذه خلال فترة القياس (انظر أعلاه)، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، لكي تعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها الحقائق والظروف التي كانت موجودة بتاريخ الاستحواذ، والتي، لو كانت معروفة، كانت ستؤثر في المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

عندما يتم إنجاز دمج الأعمال على مراحل، فإن حصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها المجموعة سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ (أي، تاريخ سيطرة المجموعة) ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في بيان الربح أو الخسارة المجمع. المبالغ الناتجة من حصص في الشركة المشتراة قبل تاريخ الشراء والتي تم في السابق الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع يتم إعادة تصنيفها في بيان الربح أو الخسارة المجمع وذلك في حالة أن معاملتها على هذا النحو ستكون مناسبة إذا تم استبعاد تلك الحصة.

3.3 الأدوات المالية

3.3.1 الموجودات المالية

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما تستوفي كلا من الشرطين التاليين وألا يكون مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- محتفظ به في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ينتج عن شروطه التعاقدية، في تواريخ معينة، تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات لأصل الدين وفائدة على أصل الدين القائم.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (تتمة)

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إدراج إيرادات الفوائد والأرباح والخسائر من تحويل عملات أجنبية والانخفاض في القيمة، ضمن الربح أو الخسارة. يتم إدراج أي ربح أو خسارة من إلغاء الاعتراف ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة "نقد ونقد معادل" و"مدينون وأرصدة مدينة أخرى" و"مستحق من طرف ذي صلة".

نقد ونقد معادل

يتألف بند نقد ونقد معادل من نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك ونقد لدى مؤسسة مالية ونقد في محفظة استثمارية ووديعة قصيرة الأجل مستحقة خلال فترة ثلاثة أشهر.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى، ومستحق من طرف ذي صلة

إن المدينون والأرصدة المدينة الأخرى ومستحق من طرف ذي صلة هي مبالغ مستحقة من عملاء عن خدمات منجزة ضمن السياق الاعتيادي للأعمال ويتم إثباتها مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً خسائر الائتمان المتوقعة. يرجى الرجوع إلى (إيضاح 24) للمزيد من التفاصيل حول خسائر الائتمان المتوقعة.

طريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع الفائدة على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المتحصلات النقدية المستقبلية المقدرة تماماً من خلال العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، أو، حسب الفترة الأقصر، حيثما كان ذلك مناسباً.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إن جميع الموجودات المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو مبين أعلاه يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. قد تلجأ المجموعة عند التحقق المبدئي إلى القيام على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي فروق محاسبية قد تنشأ.

إن الأصل المالي (ما لم يكن ضمن ذمم تجارية مدينة بدون عنصر تمويل جوهري تم قياسه مبدئياً بسعر المعاملة) يتم قياسه مبدئياً بالقيمة العادلة زائد، بالنسبة للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى حيازته.

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح، ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
عند التحقق المبدئي لاستثمار في حقوق ملكية غير محتفظ به بغرض المتاجرة، يمكن للمجموعة أن تقرر بشكل لا رجعة فيه أن تعرض تغيرات لاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا القرار على أساس كل استثمار على حده.

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج توزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الربح أو الخسارة ما لم تمثل تلك التوزيعات بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر، ولا يتم إعادة تصنيفها نهائياً ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة عمل مخصص خسائر انتمائية متوقعة لكافة أدوات الدين غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد نموذج الخسائر الانتمائية المتوقعة على التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة تسلمها. عندئذ يتم خصم النقص على نحو تقريبي لمعدل الفائدة الفعلية الأصلية للأصل.

وفيما لو انخفض مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة وأمكن ربط الانخفاض بشكل موضوعي بحدث يقع بعد إثبات الانخفاض، يتم عكس خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة في الفترات اللاحقة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم قياس مخصصات الخسائر على أي من الأسس التالية:

- خسائر انتمائية متوقعة على مدار 12 شهراً: وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتملة خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية، و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة: وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقيس المجموعة مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة، باستثناء نقد ونقد معادل (أي مخاطر التعثر التي تحدث على مدار العمر المتوقع للأداة المالية) التي لم تزيد بشكل جوهري منذ التحقق المبدئي، والتي يتم قياسها على نحو خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً.

قررت المجموعة قياس مخصصات الخسائر للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة باستخدام الأسلوب المبسط.

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الانتمائية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير الخسائر الانتمائية المتوقعة، تأخذ المجموعة في اعتبارها المعلومات المعقولة والتي يمكن تقديم أدلة عليها وتعتبر ذات صلة ومتاحة دون تكاليف أو جهود كبيرة. وهذا يتضمن كلاً من المعلومات والتحليل الكمية والنوعية بناءً على الخبرة التاريخية للمجموعة والتقييم الائتماني المعلن والمعلومات الاستطلاعية.

3. معلومات السياسات المحاسبية المالية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

تفترض المجموعة أن المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري إذا انقضت فترة استحقاقها بأكثر من 180 يوماً.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعرّض في الحالات التالية:

- ألا يكون من المحتمل أن يدفع المقترض التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، بدون لجوء المجموعة إلى اتخاذ إجراءات مثل تحقيق أوراق مالية (إن كان هناك أي منها محتفظ به)؛ أو
- انقضت فترة استحقاق الأصل المالي بأكثر من 180 يوماً.

إن أقصى فترة يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة هي أقصى فترة تعاقدية تتعرض خلالها المجموعة للمخاطر الائتمانية.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي تقدير الاحتمالية المرجحة للخسائر الائتمانية. يتم قياس الخسائر الائتمانية بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز في النقد (بمعنى، الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها). يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلية للأصل المالي.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

بتاريخ كل بيانات مالية، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة قد انخفضت قيمتها الائتمانية أم لا يعتبر الأصل المالي قد انخفضت قيمته الائتمانية عند وقوع حدث أو أكثر لهم تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية للأصل المالي.

عرض انخفاض القيمة

إن مخصصات القروض للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة يتم خصمها من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

إن خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالمدينين والأرصدة المدينة الأخرى يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

إيرادات إيجارات مستحقة

يعرض (إيضاح 24) مزيداً من التفاصيل حول احتساب خسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بإيرادات الإيجارات المستحقة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تأخذ المجموعة في اعتبارها النموذج وبعض الافتراضات المستخدمة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة كمصادر رئيسية للتقديرات غير المؤكدة.

تم احتساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على الخبرة من الخسائر الائتمانية الفعلية على مدى 3-5 سنوات سابقة. قامت المجموعة باحتساب معدلات خسائر الائتمان المتوقعة لمستأجريها.

إن حالات التعرض ضمن كل مجموعة قد تم تقسيمها إلى قطاعات بناءً على خصائص المخاطر الائتمانية المشتركة مثل درجة مخاطر الائتمان والنطاق والقطاع الجغرافي وحالة التخلف عن السداد ومدة العلاقة ونوع المنتج الذي تم شراؤه، حيثما ينطبق ذلك.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

إيرادات إيجارات مستحقة (تتمة)

تم تعديل الخبرة من الخسائر الانتمائية الفعلية من خلال عوامل عديدة لتعكس الفروقات بين الحالات الاقتصادية خلال الفترة التي تم فيها تجميع المعلومات التاريخية والظروف الحالية ورأي المجموعة حول الظروف الاقتصادية على الأعمار المتوقعة لإيرادات الإيجارات المستحقة.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي من قبل المجموعة فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية المعترف بها من الأصل؛ أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطر ومزايا الملكية للأصل المالي إلى طرف آخر. إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية مع استمرار سيطرتها على الأصل المحول، فإنها تعترف بحصتها المحتفظ بها في الأصل وأي التزام مصاحب للمبالغ التي قد يتوجب عليها سدادها. إذا احتفظت المجموعة بكافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي المحول، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المالي.

3.3.2 المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تصنف المطلوبات المالية إما كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو كقروض. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبني.

يتم إدراج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتكبدة. يتم تسجيل الرسوم المدفوعة عن تسهيلات القروض كتكاليف معاملة القروض من خلال مدى احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها. في هذه الحالة، يتم ترحيل الرسوم حتى يتم السحب.

إلى مدى عدم وجود دليل على احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها، يتم رسملة الرسوم كدفعة مقدماً لخدمات السيولة ونظراً على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

التصنيف والقياس اللاحق

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة "قروض لأجل"، و"دائنو مرابحة" و"ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى".

قروض لأجل

بعد التحقق المبني، يتم قياس القروض لأجل التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر في بيان الربح أو الخسارة المجمع عند عدم تحقق المطلوبات وأيضاً من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلية. يتم احتساب التكلفة المطفأة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو زيادة على الشراء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف تمويل في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم إدراج المبالغ غير المدفوعة من القرض لأجل ضمن بند "قروض لأجل".

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.2 المطلوبات المالية (تتمة)

دائرو مرابحة

يتم إدراج دائرو مرابحة مبدئياً بالقيمة المحصلة من العقود. بعد الإثبات المبدئي يتم قياس دائرو مرابحة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. طريقة معدل الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع الربح على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المتحصلات النقدية المستقبلية المقدرة بالضبط من خلال العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، أو، حسب الفترة الأقصر، حيثما كان ذلك مناسباً.

دعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع وخدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير أو لم تصدر. تقاس الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

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

المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المبين 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 الموجودات وتسوية المطلوبات في أن واحد.

3.4 الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها وهو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية لها. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة كما هو معدل للتغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة من تاريخ بدء التأثير الجوهري حتى تاريخ انتهاء التأثير الجوهري فعلياً، باستثناء إذا تم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة".

تعترف المجموعة بحصتها من نتائج أعمال الشركة الزميلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع. إضافة إلى ذلك، تعترف المجموعة بحصتها من التغيرات في بيان الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة في بيان الدخل الشامل الآخر الخاص بها.

لا يتم إثبات خسائر شركة زميلة بما يتجاوز حصة المجموعة في هذه الشركة الزميلة (والتي تتضمن أية حصص طويلة الأجل التي تشكل في مضمونها جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) إلا إلى المدى الذي يكون فيه على المجموعة التزاماً أو قامت بسداد أي دفعة نيابة عن الشركة الزميلة.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.4 الشركات الزميلة (تتمة)

إن أي زيادة في تكلفة امتلاك حصة المجموعة عن صافي القيمة العادلة المحددة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة للشركة الزميلة المسجلة بتاريخ الامتلاك يتم الاعتراف بها كشهرة. يتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة. ويتم تقديرها كجزء من الاستثمار لأجل تحديد الانخفاض في القيمة. إذا كانت تكلفة الامتلاك أقل من حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات الطارئة، حينئذ يتم الاعتراف بالفرق مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

تقوم المجموعة بتاريخ كل فترة تقرير بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أنه من المحتمل أن تنخفض قيمة الاستثمار في شركة زميلة وتحدد ما إذا كان من الضروري إثبات أي انخفاض في قيمة الاستثمار. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تحديد خسائر انخفاض القيمة للقيمة الدفترية للاستثمار بالكامل. تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية. يتم إثبات هذا المبلغ في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم الاعتراف بأي عكس للانخفاض في القيمة بمقدار الزيادة اللاحقة في القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار.

تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة عندما تفقد تأثيراً جوهرياً على الشركة الزميلة. أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان تأثير جوهري عليها والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمحصل المجموعة البيع يتم إثباته في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3.5 عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. يتم إدراج العقارات الاستثمارية بمبداً بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقاً للتسجيل المبني، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي حدث بها التغير.

يتم رسملة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للموجودات فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بتلك النفقات إلى المجموعة. يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق به. يتم تحميل جميع أعمال الصيانة والإصلاح الأخرى على المصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقارات الاستثمارية يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

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 احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تتم التحويلات إلى الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية تطويره لأغراض البيع.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.5 عقارات استثمارية (تتمة)

إذا تم تحويل أحد العقارات المستخدمة من جانب المالك إلى عقار استثماري، فسوف تحاسب المجموعة على ذلك العقار وفقاً للسياسات المحاسبية المطبقة للبند ممتلكات ومنشآت ومعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام والتحويل.

3.6 ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة بامتلاك البند.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للموجودات أو يتم الاعتراف بها كأصل منفصل، حسبما يكون مناسباً، فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالبند إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق. يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية لهذه الأجزاء المستبدلة. يتم تحميل كافة تكاليف الإصلاحات والصيانة على بيان الربح أو الخسارة المجمع خلال الفترة المالية التي يتم تكبدها فيها.

يتم تحميل مبالغ الصيانة والتصليح والاستبدالات والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات والاستبدالات المهمة للموجودات.

يتم تحديد أية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستغناء عن أو استبعاد أية ممتلكات ومعدات كفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم إثباتها في بيان الربح أو الخسارة المجمع في الفترة التي تقع فيها.

ويتم احتساب استهلاك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة أو المبالغ المعاد تقييمها لقيمتها التخريدية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها كما يلي:

الموجودات	السنوات
سيارات	5
معدات	5
أثاث مكثبي	5
أجهزة كمبيوتر وطابعات	4

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من أن الطريقة وفترة الاستهلاك متفقتين مع المنفعة الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

3.7 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

بتاريخ نهاية كل فترة بيانات مالية تقوم المجموعة بمراجعة للقيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وإذا لم يمكن تقدير القيمة المستردة للأصل الفردي، تقدر المجموعة القيمة المستردة للوحدة المولدة للفقد التي ينتمي إليها الأصل. يتم إجراء اختبار سنوي للموجودات غير الملموسة التي لها أعمار إنتاجية غير محددة وكذلك للموجودات غير الملموسة التي لم تصبح جاهزة للاستخدام. وفي حالة وجود مؤشر على أن أصلاً من المحتمل أن قيمته قد انخفضت يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد له.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.7 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصا تكلفة البيع والقيمة التشغيلية. وعند تقدير القيمة التشغيلية يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم مناسب يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل. في حالة تقدير القيمة المستردة للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من القيمة الدفترية له، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار القيمة المستردة له. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة حالا في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

بالنسبة للموجودات غير المالية بخلاف الشهرة، التي يتم فيها عكس انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مبلغ التقدير المعدل لقيمتها المستردة بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال إلغاء الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3.8 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

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 لأحكام قانون العمل وعقود الموظفين ذات الصلة. تستحق التكلفة المتوقعة لهذه المزايا طوال فترة البقاء في الوظيفة. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء الشركة خدماتهم بتاريخ التقرير.

بالنسبة للموظفين الكريتين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروف عند استحقاقها.

3.9 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو متوقع) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك من المجموعة سداد هذا الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق فيه لمبلغ الالتزام.

إن المبلغ المتحقق كمخصص يمثل أفضل تقدير للمبلغ اللازم لسداد الالتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي المجمع مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك الملازمة لهذا الالتزام. عندما يتم قياس مخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية له تمثل القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية اللازمة لسداد مخصص من طرف ثالث، يتم الاعتراف بالمبلغ المدين المستحق كأصل وذلك في حال التأكد الفعلي من استرداد المبلغ وتحديد قيمة الذمم المدينة بموثوقية.

3.10 أسهم خزينة

تتألف أسهم خزينة من أسهم الشركة الأم التي تم إصدارها وإعادة اقتناؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم حتى حينه إعادة إصدارها أو إلغاؤها. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقاً لطريقة التكلفة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق المساهمين. عندما يتم إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إثبات الأرباح في حساب مستقل في حقوق ملكية المساهمين "احتياطي أسهم خزينة" والذي لا يتم توزيعه. يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. يتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة والاحتياطيات ثم علاوة الإصدار على التوالي.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة أو لا لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المرحلة واحتياطي أسهم الخزينة على التوالي. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

عندما تقوم أي شركة في مجموعة بشراء رأس المال الخاص بحقوق ملكية الشركة الأم (أسهم الخزينة) فإن المبلغ المدفوع بما في ذلك أي تكاليف إضافية متعلقة بشكل مباشر، يتم خصمه من حقوق الملكية العائدة إلى مالكي حقوق ملكية الشركة الأم حتى يتم إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها. عندما يتم إعادة إصدار تلك الأسهم لاحقاً، فإن أي مبلغ مستلم، ناقصاً أي تكاليف معاملات إضافية متعلقة بشكل مباشر، يتم إدراجه في حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.11 تكاليف اقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المرتبطة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة، وهي الموجودات التي تحتاج وقتاً طويلاً لتجهيزها لتصبح صالحة لاستخدامها للغرض المحدد لها، إلى تكلفة هذه الموجودات حتى ذلك الوقت الذي تصبح فيه الموجودات جاهزة تماماً لاستخدامها للغرض المحدد لها أو بيعها. وتطرح إيرادات الاستثمار المحققة من الاستثمار المؤقت للإقتراضات المحددة ريثما يتم صرفها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الربح أو الخسارة المجمع في السنة التي يتم تكبدها فيها. تتضمن تكاليف الاقتراض الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

3.12 تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه من خلال عقود مع عملاء، حيث يتم استبعاد المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن الغير. يتم تحقق الإيرادات عندما يتم نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات للعميل.

تنقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل السلع أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. يتعين على المجموعة مراعاة العوامل التالية سواء تم تحويل السيطرة أم لم يتم:

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للعميل حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل.
- أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع المهمة لملكية الأصل.
- أن يقبل العميل الأصل.

تنشأ إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

إيرادات تأجير

يتم تحقق إيرادات التأجير عند اكتسابها على أساس التوزيع الزمني.

إيرادات فوائد

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

توزيعات أرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المساهمين في تحصيلها.

إيرادات أخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.

3.13 عقود الإيجار

المجموعة كمؤجر

إن التأجير الذي يتحمل فيه المؤجر جزء جوهري من مخاطر ومنافع الملكية يتم تصنيفه كتأجير تشغيلي. تصنف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتمثل في أو يشتمل على عقد تأجير يعتمد على جوهر الترتيب ويتطلب تقييمًا لما إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل محدد أو مجموعة موجودات محددة أم ينقل الترتيب الحق في استخدام ذلك الأصل.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.13 عقود الإيجار (تتمة)

عقود الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المورج ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة، في بداية عقد الإيجار، بتقييم ما إذا كان العقد يمثل عقد إيجار أو يتضمن إيجار. تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقود الإيجار التي تكون فيها الطرف المستأجر.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة سياسة الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالمتعلقات والمعدات (أي عقود الإيجار التي تكون مدتها 12 شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بداية العقد ولا تتضمن خيار شراء). تطبق كذلك بند الإعفاء من إثبات عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة على عقود الإيجار التي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم الاعتراف بدفعات عقد الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات ذات القيمة منخفضة كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة الإيجار.

3.14 الضرائب

حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية ومؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة

تمثل حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة الرسوم/الضرائب المفروضة على الشركة الأم بنسبة ثابتة على ربح السنة ناقصا الاقتطاعات المسموح بها وفقاً للقوانين المالية المعمول بها في هذا الشأن في دولة الكويت. وفقاً لقوانين الرسوم / الضرائب الحالية، لا يُسمح بترحيل الخسائر المتراكمة كما لا توجد فروق جوهرية بين أسس الرسوم/الضرائب للموجودات والمطلوبات وقيمتها الدفترية لأغراض البيانات المالية المجمعة.

النسبة المئوية

2.5% من صافي الربح ناقص الاقتطاعات المسموح بها
1% من صافي الربح ناقص الاقتطاعات المسموح بها.
1% من صافي الربح ناقص الاقتطاعات المسموح بها.

الرسوم الإيجارية / الضريبة

ضريبة دعم العمالة الوطنية
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
الزكاة

3.15 ترجمة عملة أجنبية

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية المجمعة لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام العملة السائدة في البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها المنشأة (عملة التشغيل).

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو عملة العرض للمجموعة.

المعاملات والأرصدة

يتم تسجيل العمليات المالية بعملة أخرى غير العملة التشغيلية للمجموعة (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة بتاريخ العمليات. ويتم بتاريخ كل بيان مالي مجمع إعادة ترجمة البنود النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية حسب أسعار الصرف التقريبية السائدة بتاريخ بيانات المركز المالي المجمع. يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المثبتة بالقيمة العادلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ تحديد القيمة العادلة. بينما لا يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تقاس وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية.

تدرج فروق الترجمة الناتجة من تسويات البنود النقدية أو من إعادة ترجمة البنود النقدية في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة. تدرج فروق التحويل الناتجة من إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالقيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة باستثناء الفروق الناتجة عن إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تم الاعتراف بالأرباح والخسائر المتعلقة بها مباشرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع. بالنسبة لهذه البنود غير النقدية، فإن أي مكون ترجمة عملة لذلك الربح أو الخسارة يتم إدراجه أيضاً مباشرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.15 ترجمة عملة أجنبية (تتمة)

العمليات الأجنبية

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية للمجموعة بالدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي المجموع. تم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات إلى عملة العرض للمجموعة بمتوسط سعر الصرف على مدى فترة البيانات المالية المجمعة.

يتم إثبات فروقات الصرف ضمن الدخل الشامل الآخر وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي ترجمة عملة أجنبية. عند استبعاد عملية أجنبية يتم إعادة تصنيف الفروقات المتراكمة لترجمة العملة الأجنبية المعترف بها في حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجموع وتثبت كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد. تم التعامل مع الشهرة والتعديلات بالقيمة العادلة، الناتجة عن امتلاك منشأة أجنبية كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال.

3.16 الالتزامات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد اقتصادية لسداد الالتزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداًه بصورة كبيرة. على الرغم من ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في الخسائر الاقتصادية بعيداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية نتيجة أحداث سابقة مرجحاً.

3.17 المعلومات القطاعية

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة والذي يشارك في أنشطة الأعمال التي تحقق إيرادات وتكبد تكاليف. يتم الإفصاح عن التقارير القطاعية بشكل يتفق مع التقارير الداخلية التي تمت مراجعتها من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المنوط بتخصيص الموارد، وتقييم الأداء، واتخاذ القرارات الاستراتيجية فيما يتعلق بالقطاعات التشغيلية.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام المحاسبية المهمة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بأخذ القرارات التالية بصرف النظر عن تلك التي تتعلق بالتقديرات، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف الأدوات المالية

عند اقتناء أداة مالية، تقرر المجموعة ما إذا كان من الضروري تصنيفها "بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصول ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة الدليل الإرشادي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند تصنيف موجوداته المالية.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

الأحكام المحاسبية المهمة (تتمة)

تصنيف الممتلكات

تقرر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "ممتلكات محتفظ بها للتطوير" أو "عقارات استثمارية" أو "ممتلكات ومنشآت ومعدات". تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراؤها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات قيد التطوير إذا تم شراؤها بنية تطويرها، وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجارها أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

عقود الإيجار

تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء منه) يتضمن عقد إيجار.
- تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيُمارس.
- تصنيف اتفاقيات عقود الإيجار (عندما تكون المنشأة الطرف المؤجر).
- تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها.
- تحديد ما إذا كانت هناك عقود إيجار متعددة في الترتيب.
- تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة.

التقديرات والافتراضات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل مادي للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية مبينة فيما يلي:

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة

قامت المجموعة بإعادة تقييم أحكامها وتقديراتها المهمة فيما يتعلق بالخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك احتمالية التعثر ومعدل الخسائر عند التعثر بالإضافة إلى إدراج المعلومات المستقبلية.

تستخدم المجموعة جدول مخصص لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة لإيرادات الإيجار المستحقة. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعمل والنوع). يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى المجموعة.

سوف تقوم المجموعة بتقويم الجدول لتعديل الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية بالمعلومات المستقبلية.

على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية المستقبلية (أي إجمالي الناتج المحلي ورسملة أسواق الأوراق المالية) على مدار السنة القادمة والذي قد يؤدي إلى الزيادة في عدد حالات التعثر في قطاع العقارات، يتم تعديل معدلات التعثر التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر، ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

يتم إجراء تقدير جوهري لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والأوضاع الاقتصادية المستقبلية والخسائر الائتمانية المتوقعة يتأثر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المستقبلية. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية الخاصة بالمجموعة ومستقبل الأوضاع الاقتصادية بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعمل في المستقبل. يتم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة لدى المجموعة في (إيضاح 24).

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

تقييم الموجودات المالية غير المسعرة
يستند تقييم استثمارات أسهم غير مسعرة عادة إلى إحدى معاملات السوق الحديثة التالية:

- معاملات حديثة على أسس تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهري.
- مضاعف الربحية.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مشابهة.
- نموذج السعر إلى القيمة الدفترية.
- نماذج التقييم الأخرى.

يتطلب تحديد التدفقات النقدية ومضاعف الربحية ومضاعف السعر إلى القيمة الدفترية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة تقديراً هاماً.

يتم قياس بعض موجودات ومطلوبات المجموعة بالقيمة العادلة لأغراض إعداد التقارير المالية. تحدد إدارة المجموعة أساليب التقييم المناسبة والمدخلات لقياس القيمة العادلة. عند تقييم القيمة العادلة لأصل أو التزام، تستخدم الإدارة بيانات سوق ملحوظة بقدر ما هو متاح. في حالة عدم وجود بيانات سوق ملحوظة، يتعين على المجموعة تعيين مقيم مؤهل خارجي لتنفيذ عملة التقييم. المعلومات حول أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المختلفة المبينة في (إيضاح 25).

تقييم العقارات الاستثمارية

تدرج المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة عند إثبات تغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجموع، ويتم استخدام ثلاث طرق رئيسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

(أ) طريقة التدفقات النقدية المخصومة: وفي هذه الطريقة، يتم استخدام المبالغ المتتالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل بناءً على العقود القائمة وشروط الإيجار، ويتم خصم القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.

(ب) رسمة الدخل: والتي من خلالها يتم تقدير قيمة العقار بناءً على الدخل الناتج منه. يتم احتساب هذه القيمة بناءً على صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل الربح المتوقع من العقار وفقاً لمدخلات السوق، والذي يعرف باسم معدل الرسمة.

(ج) التحليل المقارن: يستخدم قيم المعاملات الفعلية التي تم التعامل فيها مؤخراً من قبل أطراف أخرى للعقارات في نفس المكان والظروف استناداً إلى خبرة مقيم عقاري مستقل.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

كما هو مبين في السياسات المحاسبية، تراجع المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة التي يتم استهلاك الممتلكات والمعدات وفقاً لها. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائم.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يوجد انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة إنتاج النقد القيمة الممكن استردادها، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع والقيمة التشغيلية أيهما أكبر. يستند احتساب القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع إلى البيانات المتوفرة من معاملات المبيعات قيد التنفيذ في معاملات بشروط تجارية بحتة لأصول مماثلة أو استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند احتساب القيمة التشغيلية إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. إن التدفقات النقدية ناتجة عن موازنة السنوات الخمسة التالية وهي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة حيث أن المجموعة غير ملتزمة بها بعد، أو الاستثمارات المستقبلية الجوهرية التي ستحسن أداء الموجودات للوحدة المولدة للنقد التي يتم اختبارها. إن القيمة المستردة هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة بالإضافة إلى التدفقات النقدية المستقبلية الداخلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقدير.

تحقق الإيرادات

تثبت الإيرادات عادة إلى الدرجة التي من المحتمل عندها أن تتدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة والتي يمكن قياس الإيرادات عندها بشكل موثوق. تحديد ما إذا كانت مطابقة ضوابط تحقق الإيرادات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 و16 وسياسة تحقق الإيرادات المفصّل عنها في (إيضاح 3.12) يتطلب اتخاذ أحكاماً مهمة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	نقد ونقد معادل
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,555	3,099	نقد بالصندوق
661,658	660,908	حسابات جارية لدى البنوك
477,902	2,067	نقد لدى الشركة الكويتية للمقاصة
781,701	1,923,235	نقد في محفظة استثمارية
-	1,700,000	وديعة قصيرة الأجل *
1,927,816	4,289,309	

* يمثل هذا البند وديعة لأجل مقومة بالدينار الكويتي لدى بنك محلي بمعدل فائدة فعلية 3% (31 ديسمبر 2024 : لا شيء) سنوياً. وهي ذات فترة استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الإيداع. يوجد رهن على الوديعة مقابل قرض لأجل أجنبي (إيضاح 12).

2024	2025	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
دينار كويتي	دينار كويتي	
59,130	40,966	إيرادات إيجارات مستحقة
(26,228)	(26,228)	ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
32,902	14,738	
16,182	18,683	مصرفوات مدفوعة مقدماً
25,913	25,866	تأمينات مستردة
74,997	59,287	

لا تحمل إيرادات الإيجارات المستحقة أي فائدة و تستحق خلال 30 يوماً.

7.	الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة
تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار المساهمين، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لها تأثير جوهري عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات المهمة مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:	

2024	2025	طبيعة العلاقة	الرصيد المتضمن في بيان المركز المالي المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي		
133,258	133,258	شركة زميلة	مستحق من طرف ذي صلة
(59,056)	(79,296)		شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.ك.
74,202	53,962		ناقصاً: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة *

* الحركة خلال السنة كما يلي:

2024	2025	الرصيد كما في بداية السنة
دينار كويتي	دينار كويتي	المحمل خلال السنة
-	59,056	الرصيد كما في نهاية السنة
59,056	20,240	
59,056	79,296	

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

7. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة (تتمة)

د/نفر مرابحة			
2024	2025	2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
900,000	850,000	900,000	850,000
		شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)	
		(إيضاح 13)	
		شركة زميلة	
		تمثلاً فيما يلي:	
		مستحق من طرف ذي صلة	
		الجزء غير المتداول	
		د/نفر مرابحة	
		الجزء المتداول	
74,202	53,962	74,202	53,962
74,202	53,962	74,202	53,962
900,000	850,000	900,000	850,000
900,000	850,000	900,000	850,000
معاملات مدرجة في بيان الربح أو الخسارة المجموع			
2024	2025	اخرى	شركة زميلة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
60,025	69,525	-	69,525
59,056	20,240	-	20,240
5,217	3,459	3,459	-
36,000	36,000	36,000	-
38,611	59,235	59,235	-
		تكاليف تمويل	
		مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	
		إيرادات أخرى	
		مصاريف عمومية وإدارية	
		تكاليف التشغيل	
		موظفي الإدارة العليا:	
2024	2025		
دينار كويتي	دينار كويتي		
61,712	68,692	رواتب ومزايا قصيرة الأجل	
4,038	2,308	مكافأة نهاية الخدمة	
65,750	71,000		
		المطلوبات المحتملة:	
2024	2025		
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,020,427	1,011,485	خطابات ضمان (إيضاح 26)	
1,020,427	1,011,485		

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

8. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
3,306,245	3,129,753
3,306,245	3,129,753

أوراق مالية محلية مسعرة

الحركة خلال السنة كما يلي:

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
3,696,714	3,306,245
16,215,427	26,732,574
(16,670,560)	(27,492,497)
64,664	583,431
3,306,245	3,129,753

الرصيد كما في بداية السنة

إضافات

استبعادات

ربح غير محققة من التغير في القيمة العادلة (إيضاح 20)

الرصيد كما في نهاية السنة

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات المالية في (إيضاح 25).

9. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
4,120,032	3,133,189
531,562	1,141,791
1,402,879	997,370
1	1
6,054,474	5,272,351

أوراق مالية محلية مسعرة

أوراق مالية محلية غير مسعرة

أوراق مالية أجنبية غير مسعرة

أوراق مالية أجنبية مسعرة

إن أوراق مالية محلية مسعرة بمبلغ 2,467,123 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 3,720,000 دينار كويتي) مرهونة لصالح بنك أجنبي مقابل قرض لأجل (إيضاح 12).

الحركة خلال السنة كما يلي:

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
5,169,504	6,054,474
292,389	1,274,889
(205,872)	(2,531,332)
798,453	474,320
6,054,474	5,272,351

الرصيد كما في بداية السنة

إضافات

استبعادات

التغير في القيمة العادلة

الرصيد كما في نهاية السنة

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

9. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تقمة)

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مقومة بالعملات التالية:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,651,595	4,274,980	دينار كويتي
1,243,483	897,881	دولار أمريكي
51,289	-	جنيه إسترليني
108,107	99,490	دينار بحريني
6,054,474	5,272,351	

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات المالية في (إيضاح 25).

10. استثمار في شركات زميلة

الأنشطة الرئيسية	القيمة الدفترية		نسبة الملكية (%)		بلد التأسيس	إسم الشركة الزميلة
	2024	2025	2024	2025		
	دينار كويتي	دينار كويتي				
تجارة عامة ومقاولات التمويل والإجارة	1,557,576	1,357,392	%21	%21	دولة الكويت	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.
	7,516,349	8,092,709	%29	%29	دولة الكويت	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)
	9,073,925	9,450,101				

الحركة خلال السنة كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,609,713	9,073,925	الرصيد كما في بداية السنة
396,431	768,438	حصة المجموعة من نتائج السنة *
5,106	(104,552)	حصة المجموعة من التغير في احتياطي ترجمة عملات أجنبية
		حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
325,853	378,543	حصة المجموعة في أسهم الخزينة للشركة الزميلة
(33,718)	(336,250)	خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة **
-	(102,277)	توزيعات ارباح مستلمة من شركة زميلة
(229,460)	(227,726)	الرصيد كما في نهاية السنة
9,073,925	9,450,101	

* قامت المجموعة بالاعتراف بحصتها من نتائج شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. استناداً إلى المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المعدة من قبل الإدارة كما في 30 سبتمبر 2025. توصلت الإدارة إلى أنه لم يحدث أية أحداث ومعاملات هامة بين ذلك التاريخ وتاريخ التقارير المالية للمجموعة تتطلب تعديلات على القيمة الدفترية للاستثمار. أثبتت المجموعة حصتها من نتائج شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) استناداً إلى البيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 ديسمبر 2025. سجلت المجموعة حصتها من نتائج هذه الشركات الزميلة في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

10. استثمار في شركات زميلة (نتمة)

**تقييم انخفاض في قيمة شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.:

كما في 31 ديسمبر 2025 قامت المجموعة بإجراء تقييم القيمة العادلة للشركة الزميلة لغرض اختبار انخفاض القيمة. استخدمت المجموعة طريقة صافي قيمة الأصول المعدلة لتحديد القيمة العادلة ناقص تكاليف البيع. مما نتج عنه تقدير المبلغ الممكن إسترده أقل من القيمة الدفترية للشركة الزميلة، بناءً على ذلك تم الاعتراف بمخصص إنخفاض في القيمة بمبلغ وقدره 102,277 دينار كويتي بقائمة الربح أو الخسارة المجمعة.

الافتراضات الرئيسية المستخدمة:

- خصم مقابل انخفاض قابلية الأصل في السوق (DLOM) بنسبة 30%.
- تكاليف الاستبعاد بنسبة 2%.

الحساسية للتغيرات في الافتراضات:

- ستؤدي الزيادة في معدل الخصم (DLOM) بنسبة 10% إلى إنخفاض في القيمة العادلة بمبلغ 192,912 دينار كويتي.

إن الجدول التالي يوضح المعلومات المالية للشركات الزميلة للمجموعة:

2025	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
بيان الربح أو الخسارة المجمع: الإيرادات	-	5,577,040	5,577,040
(خسارة) / ربح الفترة / السنة	(99,176)	2,933,707	2,834,531
العائد إلى: إلى مساهمي الشركة الأم	(75,248)	2,704,282	2,629,034
حصص غير مسيطرة	(23,928)	229,425	205,497
	(99,176)	2,933,707	2,834,531
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر	(390,975)	68,426	(322,549)
بيان المركز المالي المجمع: إجمالي الموجودات	18,866,775	61,823,051	80,689,826
مطلوبات متداولة	9,444,394	25,449,377	34,893,771
إجمالي المطلوبات	9,422,381	36,373,674	45,796,055
صافي الموجودات			
العائد إلى: إلى مساهمي الشركة الأم	6,950,804	32,758,539	39,709,343
حصص غير مسيطرة	2,471,577	3,615,135	6,086,712
	9,422,381	36,373,674	45,796,055

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

10. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

2024	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	4,264,530	4,264,530	4,264,530
(68,844)	1,672,568	1,603,724	1,603,724
(58,072)	1,409,084	1,351,012	1,351,012
(10,772)	263,484	252,712	252,712
(68,844)	1,672,568	1,603,724	1,603,724
(3,036)	1,027,159	1,024,123	1,024,123
بيان الربح أو الخسارة المجموع: الإيرادات			
(خسارة) / ربح الفترة / السنة العائد إلى: إلى مساهمي الشركة الأم حصص غير مسيطرة			
بيان المركز المالي المجموع: إجمالي الموجودات			
مطلوبات متداولة إجمالي المطلوبات صافي الموجودات العائد إلى: إلى مساهمي الشركة الأم حصص غير مسيطرة			
17,310,515	56,293,013	73,603,528	73,603,528
7,260,269	21,953,117	29,213,386	29,213,386
10,050,246	34,339,896	44,390,142	44,390,142
7,417,026	30,771,093	38,188,119	38,188,119
2,633,220	3,568,803	6,202,023	6,202,023
10,050,246	34,339,896	44,390,142	44,390,142

يوضح الجدول التالي تطابق المعلومات المالية للشركة الزميلة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة:

2025	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
6,950,804	32,758,539	39,709,343	39,709,343
21%	29%		
1,459,669	9,499,977	10,959,646	10,959,646
-	(1,407,268)	(1,407,268)	(1,407,268)
(102,277)	-	(102,277)	(102,277)
1,357,392	8,092,709	9,450,101	9,450,101
صافي موجودات الشركة الزميلة حصة الملكية الفعلية للمجموعة في حقوق ملكية الشركة الزميلة حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة تعديلات القيمة العادلة * خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة القيمة المدرجة بالدفاتر لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة			

10. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي تطابق المعلومات المالية للشركة الزميلة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة: (تتمة)

2024	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)	الإجمالي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
صافي موجودات الشركة الزميلة	7,417,026	30,771,093	38,188,119
حصة الملكية الفعلية للمجموعة في حقوق ملكية الشركة الزميلة	21%	29%	-
حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة	1,557,576	8,923,617	10,481,193
تعديلات القيمة العادلة *	-	(1,407,268)	(1,407,268)
القيمة المدرجة بالدفاتر لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة	1,557,576	7,516,349	9,073,925

* تتمثل تعديلات القيمة العادلة في تجاوز حصة المجموعة من صافي القيمة الدفترية لصافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة لدى الشركات الزميلة في تاريخ الشراء.

أسهم شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) "الشركة الزميلة" مرهونة مقابل دائنو مرابحة (إيضاح 13).

11. عقارات استثمارية

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
16,984,630	17,027,618	الرصيد كما في بداية السنة
42,988	(418,056)	التغير في القيمة العادلة
17,027,618	16,609,562	الرصيد كما في نهاية السنة

توجد عقارات استثمارية بقيمة دفترية 12,439,786 دينار كويتي (2024: 12,704,291 دينار كويتي) مرهونة لصالح بنوك محلية وأجنبية مقابل قروض لأجل (إيضاح 12) ودائنو مرابحة (إيضاح 13).

تقع العقارات الاستثمارية في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة.

تم تصنيف العقارات الاستثمارية التي تم تقييمها باستخدام طريقة السوق المقارن وطريقة رسملة الدخل ضمن المستوى 2 والمستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة (إيضاح 25).

12. قروض لأجل

يتضمن هذا الرصيد ما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,411,096	3,170,880	قروض من بنوك أجنبية
3,411,096	3,170,880	

12. قروض لأجل (تتمة)

قرض لأجل تم منحه من قبل بنك أجنبي بمبلغ 2,095,380 دينار كويتي بمعدل فائدة 2.25% (31 ديسمبر 2024: 2.25%) سنوياً فوق سعر الفائدة السائد بين البنوك الإماراتية ("الإيبور") ويتم سدادها على أساس ربع سنوي ومضمون برهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 6,446,786 دينار كويتي (2024: 6,834,291 دينار كويتي) (إيضاح 11). إن رصيد القرض مقوم بالدرهم الإماراتي.

قرض لأجل تم منحه من قبل بنك أجنبي بقيمة 1,075,500 دينار كويتي بمعدل فائدة 2% سنوياً فوق تكلفة تمويل البنك، أيهما أكبر، ويتم سدادها على أساس شهري وهي مضمونة برهن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 2,467,123 دينار كويتي (2024: 3,720,000 دينار كويتي) (إيضاح 9). ووديعة قصيرة الأجل بمبلغ 1,700,000 دينار كويتي (إيضاح 5). إن رصيد القرض مقوم باليورو.

القيمة العادلة لقروض لأجل تعادل قيمتها الدفترية.

متمثلاً فيما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,297,320	1,408,100	الجزء المتداول
2,113,776	1,762,780	الجزء غير المتداول
<u>3,411,096</u>	<u>3,170,880</u>	

13. دائنو مرابحة

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,290,813	3,030,997	المبلغ الإجمالي
(49,713)	(31,952)	ناقصاً: الربح المؤجل
<u>3,241,100</u>	<u>2,999,045</u>	

مرابحة دائنة تم الحصول عليها بمبلغ 1,749,045 دينار كويتي (2024: 1,841,100 دينار كويتي من بنك محلي يحمل معدل ربح 1.25% سنوياً (2024: 1.25% سنوياً) فوق معدل خصم بنك الكويت المركزي ويستحق خلال عام واحد كما في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025. وهي مضمونة برهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 3,610,000 دينار كويتي (2024: 3,520,000 دينار كويتي) (إيضاح 11).

مرابحة دائنة الحصول عليها بمبلغ 850,000 دينار كويتي من قبل شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) ("شركة زميلة") بمعدل ربح 6% سنوياً (2024: 6% سنوياً) وتستحق خلال سنة واحدة كما في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (إيضاح 7).

مرابحة دائنة تم الحصول عليها بمبلغ 400,000 دينار كويتي من بنك محلي يحمل معدل ربح 1.5% سنوياً (2024: 1.5% سنوياً) فوق معدل خصم بنك الكويت المركزي ويستحق خلال سنة. وهي مضمونة بأسهم شركة المنار للتمويل والإجارة "الشركة الزميلة" بلغت قيمتها الدفترية بمبلغ 8,092,709 دينار كويتي (2024: 7,516,349 دينار كويتي) (إيضاح 10).

القيمة العادلة لمرابحة دائنة تعادل قيمتها الدفترية.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

14.	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	2025	2024
	دينار كويتي	دينار كويتي	
	مصاريف مستحقة	456,366	329,285
	توزيعات أرباح دائنة	83,134	82,816
	إيجارات محصلة مقدما	57,324	54,291
	تأمينات مستحقة للمستأجرين	61,667	60,458
	المستحق لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي*	863	5,878
	مستحق لضريبة دعم العمالة الوطنية	54,934	27,612
	زكاة دائنة	6,134	10,718
	ذمم موظفين	291	415
	أجازات مستحقة للموظفين	25,644	21,446
		<u>746,357</u>	<u>592,919</u>

فيما يلي الحركة على حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة:

15.	رأس المال	2025	2024
	الرصيد في بداية السنة	5,878	4,221
	المحمل خلال السنة	-	5,015
	المسدد خلال السنة	(5,015)	(3,358)
	الرصيد في نهاية السنة	<u>863</u>	<u>5,878</u>

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 23,425,000 دينار كويتي موزعة على 234,250,000 سهم بقيمة اسمية 100 فلس كويتي للسهم (31 ديسمبر 2024: 23,425,000 دينار كويتي موزعة على 234,250,000 سهم بقيمة اسمية 100 فلس كويتي للسهم)، وجميع الأسهم مدفوعة نقدًا.

16. احتياطي إجباري
وفقا لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم قبل احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. وللشركة الأم إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يتجاوز الاحتياطي الإجباري 50% من رأس المال، إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع باستثناء الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لا يسمح بتوزيع الاحتياطي الإجباري على المساهمين؛ وإنما يسمح فقط باستخدامه لتوزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

17. احتياطي اختياري
وفقا للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة من صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم قبل احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يتم التحويل إلى الاحتياطي الاختياري بناء على توصية مجلس الإدارة ويخضع لموافقة الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم. ومن الممكن إيقاف مثل هذا التحويل السنوي من قبل الشركة الأم بقرار من الجمعية العامة للمساهمين بناء على توصية مجلس الإدارة.

18. الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم
في الاجتماع المنعقد بتاريخ 23 فبراير 2026، اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية تمثل 3 فلس لكل سهم بعد استبعاد أسهم الخزينة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025. وعدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة. يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 29 أبريل 2025 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 ووافقت على توزيع أرباح نقدية بنسبة 3% من رأس المال المدفوع (3 فلس لكل سهم) بعد استبعاد أسهم الخزينة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. وعدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

18. الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم (تتمة)

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 5 مايو 2024 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 ووافقت على توزيع أرباح نقدية بنسبة 2% من رأس المال المدفوع (2 فلس لكل سهم) بعد استبعاد أسهم الخزينة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة.

19. أسهم خزينة

2024	2025
12,007,000	10,018,000
5.126%	4.277%
886,117	950,708
753,118	628,451

عدد الأسهم (سهم)
نسبة الأسهم المدفوعة (%)
القيمة السوقية (دينار كويتي)
التكلفة (دينار كويتي)

20. صافي أرباح استثمارات

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
64,664	583,431
333,339	737,579
284,458	180,302
682,461	1,501,312

ربح غير محققة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال
الربح أو الخسارة (إيضاح 8)
ربح محقق من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
إيرادات توزيع أرباح

21. مصاريف عمومية وإدارية

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
307,419	268,645
78,769	34,107
20,564	23,555
996	756
3,011	2,849
112,740	150,192
523,499	480,104

تكاليف موظفين
أتعاب مهنية
رسوم اشتراك
مصاريف إعلان
مصاريف صيانة
أخرى

22. ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي ربح السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها.

إن المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة هي كما يلي:

2024	2025
967,956	1,750,419
234,250,000	234,250,000
(4,641,081)	(10,237,178)
229,608,919	224,012,822
4.22	7.81

صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم ("دينار كويتي")

عدد الأسهم القائمة للشركة الأم (سهم)
ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم خزينة الشركة الأم (سهم)
المتوسط المرجح لعدد أسهم الشركة الأم (سهم)
ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

23. التقارير القطاعية

إن المجموعة مقسمة إلى أقسام تشغيلية لإدارة أنشطتها المختلفة. تعمل المجموعة في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة وفي دول أخرى. ولأغراض بيان تحليل تقارير القطاع، قامت إدارة المجموعة بتصنيف أنشطتها إلى قطاعات الأعمال التالية:

- عقارات
- استثمارات
- أخرى

2025				
الإجمالي	قطاعات	قطاع	القطاع العقاري	
دينار كويتي	أخرى	الاستثمارات	دينار كويتي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,126,834	-	-	1,126,834	إيرادات تأجير عقارات
(193,692)	-	-	(193,692)	تكاليف تشغيل عقارات
933,142	-	-	933,142	صافي إيرادات تأجير
(20,240)	-	-	(20,240)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
912,902	-	-	912,902	صافي ربح العمليات
31,055	31,055	-	-	إيرادات أخرى
74,450	-	74,450	-	إيرادات فوائد
768,438	-	768,438	-	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
(418,056)	-	-	(418,056)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,501,312	-	1,501,312	-	صافي أرباح استثمارات
2,870,101	31,055	2,344,200	494,846	
(480,104)	(480,104)	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(8,774)	(8,774)	-	-	الاستهلاك
(375,885)	(375,885)	-	-	تكاليف تمويل
(91,631)	(91,631)	-	-	صافي فروقات تحويل عملات أجنبية
(102,277)	(102,277)	-	-	خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
(1,058,671)	(1,058,671)	-	-	إجمالي المصاريف
1,811,430	(1,027,616)	2,344,200	494,846	ربح / (خسارة) السنة قبل الاستقطاعات
(54,934)	(54,934)	-	-	ضريبة دعم العملة الوطنية
(6,077)	(6,077)	-	-	حصة الزكاة
1,750,419	(1,088,627)	2,344,200	494,846	صافي ربح / (خسارة) السنة
38,866,424	4,404,657	17,852,205	16,609,562	معلومات أخرى:
6,978,413	808,488	1,075,500	5,094,425	موجودات القطاع
				مطلوبات القطاع

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

23. التقارير القطاعية (تتمة)

2024			
الإجمالي	قطاعات أخرى	قطاع الاستثمارات	القطاع العقاري
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,053,875	-	-	1,053,875
(217,984)	-	-	(217,984)
835,891	-	-	835,891
(59,056)	-	-	(59,056)
776,835	-	-	776,835
14,761	14,761	-	-
12,270	-	12,270	-
396,431	-	396,431	-
42,988	-	-	42,988
682,461	-	682,461	-
1,925,746	14,761	1,091,162	819,823
(523,499)	(523,499)	-	-
(21,330)	(21,330)	-	-
(417,245)	(417,245)	-	-
47,606	47,606	-	-
(914,468)	(914,468)	-	-
1,011,278	(899,707)	1,091,162	819,823
(5,015)	(5,015)	-	-
(27,612)	(27,612)	-	-
(10,695)	(10,695)	-	-
967,956	(943,029)	1,091,162	819,823
37,549,604	2,087,342	18,434,644	17,027,618
7,300,435	648,239	961,800	5,690,396

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية

إدارة رأس المال

تتمثل أغراض المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة في الاستمرار في النشاط ككيان مستمر وذلك حتى تتمكن من تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصالح الآخرين وتقديم عائد ملائم للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر المأخوذة.

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

إدارة رأس المال (تتمة)

تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسبياً مع المخاطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. 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 موجودات بهدف تخفيض الدين.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية والتي تم احتسابها بقيمة صافي المديونية إلى إجمالي رأس المال المستثمر. ويحتسب صافي الدين في شكل إجمالي الدين ناقص نقد ونقد معادل. يحتسب إجمالي رأس المال المستثمر في شكل إجمالي حقوق الملكية وصافي الدين.

معدل المديونية

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,411,096	3,170,880	قروض لأجل (إيضاح 12)
3,241,100	2,999,045	دائنو مريحة (إيضاح 13)
(1,927,816)	(4,289,309)	ناقصاً: نقد ونقد معادل (إيضاح 5)
4,724,380	1,880,616	صافي الدين
30,249,169	31,888,011	إجمالي حقوق الملكية
34,973,549	33,768,627	إجمالي رأس المال
13.51%	5.57%	معدل المديونية

المخاطر المالية

فئات الأدوات المالية

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		موجودات مالية
1,927,816	4,289,309	نقد ونقد المعادل
58,815	40,604	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدماً)
74,202	53,962	مستحق من طرف ذي صلة
3,306,245	3,129,753	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
6,054,474	5,272,351	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
		التزامات مالية
3,411,096	3,170,880	قروض لأجل
3,241,100	2,999,045	دائنو مريحة
538,628	689,033	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (باستثناء إيجار مستلم مقدماً)

يقدم قسم الخزينة في المجموعة خدمات أعمال كما يقوم بتنسيق الدخول على الأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بالمجموعة من خلال تقارير المخاطر الداخلية التي تحلل درجة التعرض للمخاطر وحجم هذه المخاطر. تشمل هذه المخاطر مخاطر السوق (وتشمل مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر أسعار حقوق الملكية)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تؤثر تغيير أسعار السوق مثل مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر سعر حقوق الملكية على إيرادات المجموعة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة ومراقبة الانكشاف لمخاطر السوق في إطار الحدود المقبولة مع تعظيم العائد في الوقت نفسه.

(i)

مخاطر العملة الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم المجموعة ببعض المعاملات بالعملات الأجنبية، وبالتالي تنشأ عن ذلك مخاطر التعرض لتقلبات أسعار العملة. تقوم الإدارة بمراقبة المراكز يوميا لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعة.

فيما يلي القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات لدى المجموعة المثبتة بالعملات الأجنبية الرئيسية كما في تاريخ المركز المالي المجموع:

2024	2025	
دينار كويتي (يعادل)	دينار كويتي (يعادل)	
7,601,464	7,492,147	درهم إماراتي
1,247,300	901,661	دولار أمريكي
(921,739)	(1,067,367)	يورو
66,085	4,979	جنيه إسترليني
108,107	99,490	دينار بحريني

يظهر الجدول التالي حساسية التغير المحتمل المعقول في أسعار العملات الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في العملة مساويا ومقابلا لتأثير الزيادات الموضحة أدناه:

2025			
التأثير على الدخل الشامل الآخر المجموع (دينار كويتي)	التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجموع (دينار كويتي)	الزيادة مقابل الدينار كويتي	
-	374,607	5%	درهم إماراتي
44,894	189	5%	دولار أمريكي
-	(53,368)	5%	يورو
-	249	5%	جنيه إسترليني
4,975	-	5%	دينار بحريني

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(i) مخاطر العملة الأجنبية (تتمة)

2024			
التأثير على الدخل الشامل الآخر المجمع (دينار كويتي)	التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع (دينار كويتي)	الزيادة مقابل الدينار كويتي	
-	380,073	5%	درهم إماراتي
62,174	191	5%	دولار أمريكي
-	(46,087)	5%	يورو
2,564	740	5%	جنيه إسترليني
5,405	-	5%	دينار بحريني

(ii)

مخاطر معدل الفائدة

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات الفائدة المتغيرة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير الموجودات والمطلوبات المالية أو تصبح مستحقة مدرجة في الإيضاحات ذات الصلة.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في معدلات الفائدة، مع ثبات المتغيرات الأخرى، على ربح المجموعة من خلال أثر تغير معدل الفائدة. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في معدل الفائدة مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة أدناه:

2025			
التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع دينار كويتي	الرصيد دينار كويتي	الزيادة مقابل معدل الفائدة	
8,500	1,700,000	0.5%	وديعة قصيرة الأجل
(15,854)	3,170,880	0.5%	قروض لأجل

2024			
التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع دينار كويتي	الرصيد دينار كويتي	الزيادة مقابل معدل الفائدة	
(17,055)	3,411,096	0.5%	قروض لأجل

(iii)

مخاطر سعر حقوق الملكية

تنشأ مخاطر حقوق الملكية من التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات حقوق الملكية. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها من حيث التوزيع الجغرافي والتركز القطاعي.

يوضح الجدول التالي حساسية التغير المحتمل بشكل معقول في مؤشرات حقوق الملكية نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية هذه، التي لدى المجموعة تعرض كبير للمخاطر إزائها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في أسعار السوق مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة أدناه:

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(iii) مخاطر سعر حقوق الملكية (تتمة)

2025			البيان
التأثير على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع	التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع	الزيادة مقابل سعر حقوق الملكية	
دينار كويتي	دينار كويتي		
-	156,488	5%	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
156,659	-	5%	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2024			البيان
التأثير على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع	التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع	الزيادة مقابل سعر حقوق الملكية	
دينار كويتي	دينار كويتي		
-	165,312	5%	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
206,002	-	5%	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

المخاطر الائتمانية

المخاطر الائتمانية هي مخاطر أن يفشل أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسببًا خسارة مالية للطرف الآخر. تتم مراقبة سياسة ومخاطر الائتمان للمجموعة على أساس مستمر. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيز الائتماني للمخاطر في أفراد أو مجموعة من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأتى ذلك من خلال تنويع نشاطات الإقراض والحصول على الضمانات حيثما كان ذلك ملائمًا.

مخاطر انخفاض قيمة الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية المعرضة لانخفاض في القيمة "نقد ونقد معادل" و"مدينون وأرصدة مدينة أخرى" و"مستحق من طرف ذي صلة".

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر الائتمانية (تتمة)

نقد ونقد معادل

إن نقد ونقد معادل لدى المجموعة المقاس بالتكلفة المطفأة يعد ذات مخاطر ائتمانية منخفضة القيمة، ويستند مخصص الخسارة إلى الخسائر المتوقعة على مدار 12 شهراً. إن نقد ونقد معادل لدى المجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة وليس لديها تاريخ حالي للتعثّر. استناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتج عن هذه الموجودات المالية غير جوهري بالنسبة للمجموعة نظراً لأن مخاطر التعثّر قد ازدادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي. إن الحد الأقصى لتعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية الناتجة عن تخلف أو عدم سداد الطرف المقابل محدود بالقيمة الدفترية للنقد والنقد المعادل.

مدينون وأرصدة مدينة/أخرى ومستحق من طرف ذي صلة

تطبق المجموعة النموذج المبسط الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحقيق الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة لكافة إيرادات الإيجارات المستحقة حيث إن هذا البند ليس له عامل تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم إيرادات الإيجارات المستحقة على أساس جمعي على التوالي وتم تبويبها استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انقضاء تاريخ الاستحقاق. تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للمعاملات على مدى الخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة السابقة خلال تلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية.

على هذا الأساس، تم تحديد مخصص خسائر الانخفاض في القيمة لإيرادات الإيجارات المستحقة كما في 31 ديسمبر 2025 و 31 ديسمبر 2024 كما يلي:

31 ديسمبر 2025:

فترة الاستحقاق	إيرادات إيجارات مستحقة دينار كويتي	معدل خسارة الائتمان المتوقعة	مخصص خسائر الانخفاض في القيمة دينار كويتي
متداول	14,738	-	-
أكثر من 180 يوماً	26,228	100%	26,228
	40,966		26,228

31 ديسمبر 2024:

فترة الاستحقاق	إيرادات إيجارات مستحقة دينار كويتي	معدل خسارة الائتمان المتوقعة	مخصص خسائر الانخفاض في القيمة دينار كويتي
متداول	32,902	-	-
أكثر من 180 يوماً	26,228	100%	26,228
	59,130		26,228

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر الائتمانية (تتمة)

يتم شطب إيرادات الإيجارات المستحقة عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها. تشمل المؤشرات عدم وجود توقع معقول للاسترداد من بين أمور أخرى، على سبيل المثال، عدم تمكن العميل من الاشتراك في خطة سداد مع المجموعة وعدم تمكنه من إجراء دفعات تعاقدية لأكثر من 180 يومًا.

تواصل المجموعة استخدام كلا التغيرين في فترة التأخير واحتمالية التعثر كمؤشر على الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان.

في حين أن الأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من طرف ذي صلة يخضعون أيضًا لمتطلبات خسائر الائتمان الواردة في المعيار الدولي للقرارات المالية 9، إلا أن خسارة انخفاض القيمة ليست جوهرية.

التعرض للمخاطر الائتمانية

تمثل القيم الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض للمخاطر الائتمانية. إن أقصى صافي تعرض للمخاطر الائتمانية لفئة الموجودات بتاريخ البيانات المالية المجمعة كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,921,261	4,286,210	نقد ونقد المعادل
58,815	40,604	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدما)
74,202	53,962	مستحق من طرف ذي صلة
2,054,278	4,380,776	

مخاطر التركيز الائتماني

ينشأ التركيز عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في المنطقة الجغرافية نفسها، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرتهم على الوفاء بالتزامات تعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. يشير التركيز إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

فيما يلي تحليل الموجودات المالية للمجموعة التي تتعرض للمخاطر الائتمانية حسب القطاع الجغرافي وقطاع الأعمال:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,800,053	4,027,693	القطاع الجغرافي:
254,225	353,083	دولة الكويت
2,054,278	4,380,776	الإمارات العربية المتحدة

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر الائتمانية (تتمة)

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
1,921,261	4,286,210
133,017	94,566
2,054,278	4,380,776

قطاع الأعمال:

البنوك والمؤسسات المالية
عقارات

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي يمكن أن تتعرض لها المجموعة لتلبية الالتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية التي تنتج من احتمال (الذي يمكن أن يكون بعيداً) أن يتطلب من المجموعة دفع التزاماتها قبل موعدها المتوقع.

تتضمن الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بقدر مناسب من النقد، وتوفير التمويل من خلال قدر مناسب من التسهيلات الائتمانية التي يتم الالتزام بها، والقدرة على إقفال المراكز السوقية. ونظراً للطبيعة الديناميكية للأعمال المعنية، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على المرونة في التمويل من خلال الإبقاء على الخطوط الائتمانية التي يتم الالتزام بها متاحة بالإضافة إلى دعم المساهمين.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية غير المخصومة للمجموعة كما في 31 ديسمبر على أساس التزامات السداد غير المخصومة. إن الأرصدة التي تستحق خلال 12 شهراً تساوي قيمتها الدفترية حيث إن تأثير الخصم لقيمتها الحالية غير مهم.

31 ديسمبر 2025	خلال 3 أشهر	3 إلى 6 أشهر	6 إلى 12 شهراً	أكثر من سنة	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
قروض لأجل	1,158,650	83,150	166,300	1,870,331	3,278,431
دائنو مرابحة	-	2,999,045	-	-	2,999,045
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	203,929	125,899	359,205	-	689,033
(باستثناء إيجارات محصلة مقدماً)	1,362,579	3,208,094	525,505	1,870,331	6,966,509
31 ديسمبر 2024	خلال 3 أشهر	3 إلى 6 أشهر	6 إلى 12 شهراً	أكثر من سنة	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
قروض لأجل	1,045,680	83,880	167,760	2,257,484	3,554,804
دائنو مرابحة	-	3,241,100	-	-	3,241,100
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	103,892	187,208	247,528	-	538,628
(باستثناء إيجارات محصلة مقدماً)	1,149,572	3,512,188	415,288	2,257,484	7,334,532

25. قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. ترى إدارة المجموعة أن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر 2025 و2024 لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية والغير مالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتماثلة التي تستطيع المجموعة الاطلاع عليها في تاريخ القياس.
- المستوى 2: المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى 1 التي تكون ملحوظة للموجودات أو المطلوبات، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر (على سبيل المثال، مدخلات متعلقة بالأسعار)؛
- المستوى 3: المدخلات المستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

يحدد المستوى الذي تقع ضمنه الموجودات المالية، بناءً على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة.

إن الموجودات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

2025				
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				الموجودات المالية
3,129,753	-	-	3,129,753	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
3,133,190	586,417	1,552,744	5,272,351	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	1,272,000	15,337,562	16,609,562	الموجودات غير المالية
				عقارات استثمارية
2024				
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				الموجودات المالية
3,306,245	-	-	3,306,245	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
4,120,033	207,500	1,726,941	6,054,474	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	17,027,618	17,027,618	الموجودات غير المالية
				عقارات استثمارية

25. قياس القيمة العادلة (تتمة)

يبين الجدول التالي كيفية تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية:

الموجودات المالية	القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر		مستوى القيمة العادلة	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة
	2025	2024				
	دينار كويتي	دينار كويتي				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر						
أوراق مالية محلية غير مسعرة	555,374	324,062	الثالث	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم ومعدل النمو	كلما ارتفع معدل الخصم انخفضت القيمة العادلة
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	997,370	1,402,879	الثالث	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم ومعدل النمو	كلما ارتفع معدل الخصم انخفضت القيمة العادلة

تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الدخل الشامل الآخر
دينار كويتي

1,726,941
(174,197)
<u>1,552,744</u>

31 ديسمبر 2025
كما في 1 يناير 2025
التغير في القيمة العادلة
31 ديسمبر 2025

1,733,307
(6,366)
<u>1,726,941</u>

31 ديسمبر 2024
كما في 1 يناير 2024
التغير في القيمة العادلة
31 ديسمبر 2024

25. قياس القيمة العادلة (تتمة)

إن العقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

قياس القيمة العادلة المطبق المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستوى 3 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 عقارات استثمارية	31 ديسمبر 2024 عقارات استثمارية
15,337,562		
17,027,618		

إن تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 للعقارات الاستثمارية هي كالتالي:

عقارات استثمارية دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 كما في 1 يناير 2025 التغير في القيمة العادلة 31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024 كما في 1 يناير 2024 التغير في القيمة العادلة 31 ديسمبر 2024
17,027,618		
(1,690,056)		
15,337,562		
16,984,630		
42,988		
17,027,618		

2024	2025	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	القيمة العادلة		أساس التقييم
			2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
234 - 106	232 - 114	• متوسط الإيجار (السعر لكل متر مربع) (دينار كويتي)	17,027,618	15,337,562	رسملة الدخل
%8.79- 6.75%	%9.4- %6.31	• معدل العائد			

25. قياس القيمة العادلة (تتمة)

تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية. من المتوقع أن يكون تأثير التغيير في افتراضات التقييم مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادات الموضحة أدناه:

الزيادة في افتراضات التقييم		التأثير على القيمة العادلة	
		2024	2025
		دينار كويتي	دينار كويتي
متوسط الإيجار	5%	851,381	766,878
معدل العائد	50 نقطة أساس	85,138	76,688
سعر لكل متر مربع	5%	-	63,600

لم تتم أي تحويلات جوهرية ما بين المستويات الأول والثاني والثالث خلال السنة.

26. المطلوبات المحتملة

كما في تاريخ المركز المالي المجموع، يوجد على المجموعة مطلوبات محتملة فيما يتعلق بما يلي، والتي ليس من المتوقع أن ينتج عنها أية مطلوبات جوهرية.

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
1,020,427	1,011,485

خطابات ضمان*

* يتم استخدام خطابات الضمان هذه من قبل المجموعة لصالح شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. ("شركة زميلة")، ومضمونة برهن عقار استثماري بقيمة دفترية قدرها 2,383,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024 : 2,350,000 دينار كويتي) (إيضاح (12)).

* يوجد رهن على عقار استثماري بقيمة دفترية تبلغ 2,383,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024 : 2,350,000 دينار كويتي) مقابل خطابات ضمان صادرة لصالح إحدى الشركات الزميلة للمجموعة (إيضاح (7) و(إيضاح (11)).

الملحق رقم 5

نسخة من البيانات المالية المرحلية (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 31-مارس-2026

شركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
وتقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل
تغريز الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

شركة قطر للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (علامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكلفة المجمعة (غير مدققة)
وتقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل
لتدريسة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

المحتويات	الصفحات
تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل حول المعلومات المالية المرحلية المكلفة المجمعة	1
بيان المركز المالي المرحلي المكلف المجموع (غير مدقق)	2
بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكلف المجموع (غير مدقق)	3
بيان الربح أو الخسارة والنقل الشامل الأخر المرحلي المكلف المجموع (غير مدقق)	4
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكلف المجموع (غير مدقق)	5
بيان التدفقات النقدية المرحلي المكلف المجموع (غير مدقق)	6
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكلفة المجمعة (غير مدققة)	7-19

المادة / أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة قطر للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل حول المعلومات المالية المرحلية المكلفة المراجعة

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكلف المجمع المرفق لشركة قطر للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعيين باسم "المجموعة") كما في 31 مارس 2026، والمعلومات المرحلية المكلفة المراجعة للربح أو الخسارة، الربح أو الخسارة والفعل الشامل الآخر، التغييرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في تلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكلفة المراجعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية" إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكلفة المراجعة بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتفق على مهام المراجعة 2410، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمجموعة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكلفة المراجعة، بصفة رئيسية، توجيه الاستفسارات إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات المراجعة التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة أقل بشكل جوهري من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً للمعيار الدولي للتدقيق وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا نكون على توبة بكافة الأمور المهمة التي يمكن تحديدها من خلال التدقيق. لذلك قلنا لا نبدى رأياً يتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد لعلنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكلفة المراجعة المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي المالية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34).

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمر التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، وبناء على مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكلفة المراجعة متفقة مع النظم المحاسبية للشركة الأم. كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلنا ما يشير إلى حدوث أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، أو لعدد التأسيس والنظام الأساسي لشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي لشركة الأم أو في نتائج أعمالها.

بالإضافة إلى ذلك، وبناء على مراجعتنا على حد علمنا وإعتقادنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يشير إلى حدوث أية مخالفات مالية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي لشركة الأم أو في نتائج أعمالها.

أيهيل صفر تصفر

مراقب حسابات ترخيص رقم 172 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

الكويت: في 14 مايو 2026

شركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع (غير مدقق)
كما في 31 مارس 2026

31 مارس 2025	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
6,373,399	4,289,309	4,721,238	3	نقد وبنك معقول
90,338	59,287	365,036	4	مدينون وأرصدة مبنية أخرى
69,142	53,962	102,342	12	مستحق من طرف ذي صلة
1,811,096	3,129,753	2,343,491		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
				مع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
3,497,446	5,272,351	4,575,142		الأخرى
9,187,640	9,450,101	8,570,162	5	استثمار في شركات زميلة
17,027,618	16,609,562	16,609,562	6	عقارات استثمارية
6,100	2,099	1,554		ممتلكات ومعدات
38,062,779	38,866,424	37,288,547		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات
57,727	62,131	64,362		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
3,374,760	3,170,880	3,079,420	7	فروض لأجل
3,239,863	2,999,045	2,999,045	8	دائن مرابحة
626,842	746,357	1,313,540	9	دائن وأرصدة دائنة أخرى
7,299,194	6,978,413	7,456,367		مجموع المطلوبات
				حقوق الملكية
23,425,000	23,425,000	23,425,000		رأس المال
227,567	227,567	227,567		تأثير إصدار أسهم
(628,451)	(628,451)	(628,451)	10	أسهم خزينة
24,809	24,809	24,809		أصنافي أسهم خزينة
2,424,172	2,605,315	2,605,315		إصنافي إداري
2,424,172	2,605,315	2,605,315		إصنافي استثماري
(1,498,764)	(612,542)	(1,752,494)		إصنافي القيمة العادلة
(6,389)	(116,487)	(112,884)		إصنافي ترجمة عملات أجنبية
(33,718)	(369,968)	(613,342)		حصة المجموعة في أسهم خزينة لشركة زميلة
4,405,187	4,727,453	4,051,345		أرباح مرصدة
30,763,585	31,888,011	29,832,180		مجموع حقوق الملكية
38,062,779	38,866,424	37,288,547		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 19 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

عبد التوفيق سليمان الابراهيم
مدير رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المصنف المجموع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاحات	
2025	2026		
دينار كويتي	دينار كويتي		
276,339	294,903		الإيرادات
(47,654)	(42,044)		إيرادات لتأجير عقارات
228,683	252,859		تكاليف التشغيل عقارات
9,222	627		صافي ربح العمليات
15,390	11,337		إيرادات أخرى
303,658	(216,864)		إيرادات فوائد
56,001	85,575	5	صافي (خسارة) / أرباح استثمارات
612,956	133,534		حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
			المصاريف
(58,939)	(57,588)		مصاريف عمومية وإدارية
(5,060)	(5,060)	12	مخصص خسائر احتمالية متوقعة
(4,355)	(545)		استهلاك
(94,791)	(83,243)		تكاليف تمويل
(45,718)	9,631		صافي فروقات تحويل عملات أجنبية
(208,863)	(136,805)		(خسارة) / ربح الفترة قبل الاستقطاعات
404,093	(3,271)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(3,009)	-		حريصة دعم المسألة الوطنية
(19,755)	(101)		الربح
(7,902)	(40)		صافي (خسارة) / ربح الفترة
373,427	(3,412)		(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمحطة العادية لمساهمي الشركة الأم
1.67	(0.02)	11	(فلس)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 19 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المصنفة المجمعة

شركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكلف المجمع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاح	
2025	2026		
ديسمبر كويتي	يناير كويتي		
373,427	(3,412)		صافي (خسارة) / ربح الفترة
			بنود الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى:
			يوزع بطور أن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكلف المجمع
5,546	3,603	5	حصة المجموعة من التغير في تعديلات ترجمة عملات أجنبية من شركات زميلة
			بنود لا يجوز تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكلف المجمع
(65,780)	(697,209)		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
52,168	(442,743)	5	حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من شركة زميلة
(8,066)	(1,136,349)		الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
365,361	(1,139,761)		إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 9 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكلفة المجمعة

شركة تطوير للاستشارات العقارية (م.ت.د.) وشركائها التأسيسية
نوعية التوظيف

[illegible][illegible][illegible]

شركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التغيرات النقدية المرحلي المكثف المجموع (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاحات	
2025	2026		
دينار كويتي	دينار كويتي		
404,093	(3,271)		التغيرات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			(خسارة) / ربح الفترة قبل الاستقطاعات
(15,390)	(11,357)		تغيرات في:
(303,658)	216,864		إيرادات عوائد
(56,001)	(85,575)	5	صافي (خسارة) / أرباح استثمارات
5,060	5,060	12	حصة المبيعة من نتائج أعمال شركات زميلة
4,355	545		مخصص خسائر التأمين متوقفة
94,791	83,243		استهلاك
45,718	(9,631)		تكلفة تمويل
2,407	2,231		صافي فروقات تحويل عملات أجنبية
181,375	198,129		مخصص مكافآت نهاية خدمة الموظفين
			التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(11,042)	(22,749)		دينون وأرصدة مدينة أخرى
-	(53,440)		مستحق من طرف ذي صلة
6,837	(103,018)		دائون وأرصدة دائمة أخرى
177,170	18,922		صافي التغيرات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			التغيرات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(9,819,359)	(1,769,210)		شراء موجودات مالية مارجية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
11,618,166	2,334,648		المحصل من بيع موجودات مالية مارجية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
2,491,248	-		المحصل من بيع موجودات مالية مارجية بالقيمة العادلة من خلال النقل التامل الآخر
(128)	-		المفروع لشراء ممتلكات ومعدات
-	4,000		توزيعات أرباح مستحقة
13,609	11,337		إيرادات فوائد مستحقة
4,303,536	580,735		صافي التغيرات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
			التغيرات النقدية من الأنشطة التموينية
(84,572)	(81,829)		صافي الحركة على فروض لأجل
(1,235)	-		صافي الحركة على دائون مارجية
(97,280)	(85,795)		تكلفة تمويل مدفوعة
(797)	-		المفروع لشراء أسهم الخزينة
149,852	-		المحصل من بيع أسهم الخزينة
(1,091)	(84)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
(35,123)	(167,708)		صافي التغيرات النقدية المستخدمة في الأنشطة التموينية
4,445,581	431,949		صافي الزيادة في نقد ونقد معادل
1,927,816	4,289,309		نقد ونقد معادل في بداية الفترة
6,373,399	4,721,258	3	نقد ونقد معادل في نهاية الفترة
			العمليات غير النقدية
	(283,000)	4	دينون وأرصدة مدينة أخرى
	283,000	5	استثمار في شركات زميلة

إن الإيصاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 19 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة قطر للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المتكيفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

1. النشيس والنشاط

إن شركة قطر للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") (والمعروفة سابقاً باسم الشركة الكويتية الأهلية العقارية ش.م.ك. (مقفلة)) هي شركة مساهمة كويتية مقفلة بتاريخ 9 أكتوبر 1997 قامت الشركة الأم بتاريخ 19 أغسطس 2003 بتغيير اسمها إلى شركة قطر للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (مقفلة) في 11 أبريل 2005، قامت الشركة الأم بتغيير كيانها القانوني من شركة مساهمة كويتية مقفلة إلى شركة مساهمة كويتية عامة. وتم التأسيس على آخر تعديل في السجل التجاري تحت رقم 10/32 بتاريخ 21 أكتوبر 2019.

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت بتاريخ 11 أبريل 2005

إن الأنشطة الرئيسية التي تلتصق من أنشطتها الشركة الأم هي:

- جميع الأعمال العقارية من شراء وتلك الأراضي والعقارات بغض النظر عما يتعلقها الأصلية أو بعد تحويلها أو تأجيرها أو تطويرها أو الاتجار بها
- إيجار واستئجار الأراضي والعقارات بمفردها أو بمشاركة الغير
- إقامة المباني والمشاريع العقارية والمجمعات السكنية والتجارية ومواقف السيارات الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير وأنها حتى إدارتها وتأجيرها وبيعها نقداً أو بالتقسيط وإجراء التمريرات القانونية بشكها
- إدارة أملاك الغير واستثمارها لصالحهم أو لحساب الشركة الأم
- القيام بالتدريبات والاستشارات الاقتصادية والفنية والهندسية المتعلقة بالنشاط العقاري والمشاريع العقارية الخاصة والعامة على اختلاف أنواعها وكل ما يتصل بها من الأغراض المذكورة سواء لصالحها أو للغير
- استغلال القوائم المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدور من قبل شركات متخصصة
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط داخل وخارج دولة الكويت
- تملك وإدارة الفنادق والفنادق الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها
- القيام بأعمال الصيانة والصيانة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك أعمال الصيانة وتجهيز الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكيف الهواء بما يكتل الصيانة على المباني وسلامتها
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والفنادق والموتيلات وبيوت الضيافة والإسكانات والمقرات والفنادق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمجمعات السياحية والصحية والمشتريات الترفيهية والرفيعة والمخيمات والمخيمات على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعد والمرافق المتعلقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها
- تعليم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة
- إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة
- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي)
- القيام بالتدريبات لتزويد البناء المتعلقة بأغراض الشركة الأم بعد الحصول على الترخيص اللازم
- المساهمة المباشرة أو غير المباشرة في المشاريع السكنية والتجارية والمساهمة المباشرة بنظام البناء والتشغيل والتحويل B.O.T. وإدارة المرافق العقارية بنظام (B.O.T)
- أخذ توكيلات جميع الشركات التي لها علاقة بالشركة الأم مثل الفنادق والمنازل ومواد البناء ولوازمها جميعاً

يكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت أو في الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تتشارك بأي وجه مع الهيئات التي تزود أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد اعتمادها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو في الخارج للشركة الأم أن تشارك أو تتشارك في أو لشري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المتكيفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 من المعلومات المالية المرحلية المتكيفة للشركة الأم وشركاتها التابعة، (يسار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") (إيضاح 2.2)

إن الشركة الأم مسجلة في السجل التجاري تحت رقم 69418 بتاريخ 19 أغسطس 2003

العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب 20017، الصفحة 13061، دولة الكويت

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المتكيفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 14 مايو 2026

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (لغير منقطة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

2. أساس الإعداد

تم عرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالبنلار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للشركة الأم. تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية". لا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية سنوية مجمعة كاملة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية لذا يجب قراءتها مع آخر بيانات مالية مجمعة سنوية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025. وتري الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الاستحقاقات العادية المتكررة، والتي تعتبر ضرورية لعرض شامل.

إن نتائج العمليات لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 ليست بالضرورة مؤشراً للتأثير المتوقع للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2026.

للمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

2.1 التغييرات في السياسات المحاسبية المهمة

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من أجل المجموعة

في السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد البيانات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متعلقة بتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. باستثناء تطبيق المعيار الجديد الذي تسري تأثيره اعتباراً من 1 يناير 2026. لم تم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره، ولكنه لم يسر بعد.

تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2024 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية ("التعديلات"). وتتضمن هذه التعديلات ما يلي:

- توضيحات حول متطلبات الاعتراف وإلغاء الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية، وعلى وجه الخصوص، توضيح أن الالتزام المالي يتم إلغاء الاعتراف به في "التاريخ التسوية"، مع تقديم أحد خيارات السياسة المحاسبية (أ) تم استثناء شروط محددة لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام سداد إلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- تقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم الكشوفات النقدية المتعددة للموجودات المالية المقترنة بخصائص ممارسات البيئة والاجتماعية وحوكمة الشركات والخصائص المتأصلة.
- توضيحات حول ما يشكل "خصائص عدم الرجوع" وخصائص الأدوات المترابطة معاً.
- تقديم متطلبات الإفصاحات عن الأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة ومتطلبات الإفصاحات الإضافية عن أدوات حقوق الملكية المسجلة بقيمة العتلة من خلال الإيرادات القائمة الأخرى.

لم يكن للتعديلات أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة للمجموعة.

التحسينات المقترحة على المعيار الدولي للتقارير المالية - معايير المحاسبة - المعيار 11

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو 2024 تسعة تعديلات محدودة النطاق كجزء من تحسيناته التوجيهية للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة تشمل هذه التعديلات توضيحات أو تبسيطات أو تصحيحات أو تغييرات لتحسين الاتساق في المعيار الدولي للتقارير المالية 11 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الأدوات المالية، الإفصاح والإرشادات المرتبطة به بشأن تطبيق المعيار، والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، والمعيار الدولي للتقارير المالية 10 - البيانات المالية المجمعة، ومعيار المحاسبة الدولي 7 - بيانات الشفقات النقدية.

لم يكن للتعديلات تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة للمجموعة.

العقود المترابطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

في ديسمبر 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - العقود المترابطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة.

تسري التعديلات فقط على العقود التي ترتبط بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة، وهي كما يلي:

توضيح تطبيق متطلبات "الاستخدام الذاتي" للعقود المشمولة

تعديل متطلبات تحديد البند المحوّل في علاقة المحوّل فيما يتعلق بالشفقات النقدية للعقود المشمولة إضافة متطلبات إفصاحات جديدة لتمكين المستثمرين من فهم تأثير هذه العقود على الأداء المالي للشركة وتأثيرها النقدية.

لم يكن للتعديلات تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة للمجموعة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (علامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

2. أساس الإعداد (تكملة)

2.2 أساس التجميع

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 لشركة الأم وشركاتها التابعة يتم تجميع المعلومات المالية المرحلية المكثفة لتتضمن الشركات التابعة على أساس كل بلد من خلال إضافة القوائم المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. ثم استبعاد أية أرصدة ومعاملات بين شركات المجموعة وأية أرباح محققة، وخسائر، ومصاريف، وإيرادات وأرصدة من المعاملات التي تتم بين شركات المجموعة بعد إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة / البيانات المالية المجمعة لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (علامة) وشركاتها التابعة كما يلي:

اسم الشركة التابعة	بلد التسجيل	الأنشطة الرئيسية	31 مارس 2026	نسبة الملكية (%) (مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2025
شركة عقار مبدئي إيمت العقارية ش.م.ك. و شركة المراقب كاميكل الخاصة ش.م.ك. (مدققة) *	دولة الكويت	شراء وبيع الأراضي والعقارات والأسهم والسندات	%100	%100	%100
	دولة الكويت	شركة قابضة	%99.52	%99.52	%99.52

* إن نسبة الملكية المئوية للمجموعة في الشركة التابعة بواقع 99.52% تم تسجيل بعض الأسهم الخاصة بالشركة التابعة باسم أطراف أخرى وهم يملكون تلك الأسهم بالشفافية عن ولحساب المجموعة. وقد تم التنازل عنها بموجب توكيلات رسمية وإقرارات خطية لصالح المجموعة.

تم تجميع المعلومات المالية المرحلية المكثفة للشركات التابعة على أساس المعلومات المالية المرحلية المكثفة المعدة من قبل الإدارة كما في 31 مارس 2026.

3. نقد ونقد معادل

نقد ونقد معادل	31 مارس 2026	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2025
نقد في الصندوق	6,852	3,099	7,540
حسابات جارية لدى البنوك	3,329,696	660,908	1,337,086
نقد لدى الشركة الكويتية للمقاصة	2,067	2,067	41
نقد لدى محافظة استثمارية	1,382,643	1,923,235	2,528,732
وديعة قصيرة الأجل *	-	1,700,000	2,500,000
	4,721,258	4,289,309	6,373,399

* كما في 31 مارس 2026، يمثل هذا النقد وديعة قصيرة الأجل مضمونة بالنقد الكويتي لدى بنك أجنسي بمعدل فائدة فئوية لا شيء (31 ديسمبر 2025: 3%، 31 مارس 2025: 3.5%) سنوياً. وهي ذات فترة استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع ويوجد رهن على الوديعة مقابل قرض أجنسي (إيجاع 7).

شركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير منطقة)
فترة التكلفة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

4. مدفون وأرصدة مدينة أخرى

31 مارس 2025	(مدفون) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
59,989	40,966	47,099	إيرادات الإيجارات مستحقة *
(26,228)	(26,228)	(26,228)	بالنسبة لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
33,761	14,738	20,871	
1,781	419	-	إيرادات فوائد مستحقة
-	-	283,000	إيرادات توزيعات مستحقة (إيضاح 5)
28,888	18,683	35,270	مصاريف مدفوعة مقدماً
25,908	25,447	25,895	تأجيلات مسجلة
90,338	59,287	365,036	

* لا تعمل إيرادات الإيجارات المستحقة أي فائدة وتستحق خلال 30 يوماً

5. استثمار في شركات زمينة

القيمة الدفترية			نسبة الملكية (%)			الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركة الزمينة
(مدفون) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	31 مارس 2025	(مدفون) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	31 مارس 2025			
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	مارس 2025	ديسمبر 2025	مارس 2026			
1,351,463	1,357,392	1,339,739	%21	%21	%21	تجارة عامة ومقاولات	دولة الكويت	شركة عطار العقارية للشؤون العامة والمقاولات ذ.م.ك. شركة العمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. (عامة)
7,636,177	8,042,709	7,292,623	%29	%29	%29	إدارة وتمويل	دولة الكويت	
9,187,640	9,450,101	8,570,162						

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عمامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المشكّلة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

5. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

إن الحركة خلال الفترة / السنة / الفترة كما يلي:

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
9,073,925	9,073,925	9,450,101	الرصيد كما في بداية الفترة / السنة / الفترة
56,001	768,438	85,575	حصة المجموعة من نتائج الأعمال للفترة / السنة / الفترة *
5,546	(104,552)	3,603	حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة لمجموعة أصول
			حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
52,168	378,543	(442,743)	التأخر في القيمة العادلة من خلال التحول الشامل الآخر
	(336,250)	(243,374)	حصة المجموعة في أسهم الحرية
	(102,277)	-	حساب انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
	(227,726)	(283,000)	توزيعات أرباح (إبصار 4)
9,187,640	9,450,101	8,570,162	الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة / الفترة

* قامت المجموعة بإدراج الحصة من نتائج أعمال "شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م" استناداً إلى المعلومات المالية المجمعة المقدمة من قبل الإدارة كما في 31 ديسمبر 2025 لأي معاملات مبدئية للفترة من 1 يناير 2026 حتى 31 مارس 2026. كما قامت المجموعة بإدراج الحصة من نتائج أعمال "شركة المسار للتطوير والإدارة ش.م.ك. (عمامة)" بناءً على المعلومات المالية المرحلية المشكّلة المجمعة المنتهية كما في 31 مارس 2026.

إن أسهم شركة المسار للتطوير والإدارة ش.م.ك. (عمامة) ("شركة زميلة") موهونة مقابل دلتو مراهقة (إبصار 8).

6. عقارات استثمارية

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
17,027,618	17,027,618	16,609,562	الرصيد كما في بداية الفترة / السنة / الفترة
	(418,056)		التغير في القيمة العادلة
17,027,618	16,609,562	16,609,562	الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة / الفترة

نوجد عقارات استثمارية بقيمة دفترية قدرها 12,439,786 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 12,439,786 دينار كويتي و 31 مارس 2025: 12,704,291 دينار كويتي) موهونة لصالح بنوك محلية وأجنبية مقابل فروض لأجل (إبصار 7) ودلتو مراهقة (إبصار 8) والتزامات محتملة (إبصار 15).

7. فروض لأجل

يتضمن هذا الرصيد ما يلي:

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,374,760	3,170,880	3,079,420	فروض من بنوك أجنبية
3,374,760	3,170,880	3,079,420	

شركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحنية المثقلة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

7. قروض لأجل (تتمة)

قروض لأجل بمبلغ 2,023,120 دينار كويتي ممنوح من قبل بنك أجنبي بمعدل فائدة 2.25% (31 ديسمبر 2025: 2,095,380 دينار كويتي بمعدل 2.25% و 31 مارس 2025: 2,363,160 دينار كويتي بمعدل 2.25%) سنوياً فوق سعر الفائدة السائد ("لايبور") وهي مصنوعة برهن عقارات استثمارية بقيمة نظرية 6,446,786 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 6,446,786 دينار كويتي و 31 مارس 2025: 6,834,291 دينار كويتي) (إيضاح 6). إن رصيده القرض مقوم بالترهم الإماراتي.

قروض لأجل بمبلغ 1,056,300 دينار كويتي ممنوح من بنك أجنبي بمعدل فائدة 2% (31 ديسمبر 2025: 1,075,500 دينار كويتي بمعدل 2% و 31 مارس 2025: 1,011,600 دينار كويتي بمعدل 2%) سنوياً فوق تكلفة تمويل البنك، أيهما أكبر، وهي مصنوعة برهن موجودات مالية مدرجة بالقيمة المعادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 1,889,536 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 2,467,123 دينار كويتي و 31 مارس 2025: 1,300,309 دينار كويتي). ووديعة قصيرة الأجل بمبلغ لا شيء (31 ديسمبر 2025: 1,700,000 دينار كويتي و 31 مارس 2025: 2,500,000 دينار كويتي) (إيضاح 3). إن رصيده القرض مقوم باليورو.

القيمة المعادلة لقروض لأجل تعادل قيمتها النظرية.

منتملاً فيما يلي:

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,346,800	1,408,100	1,396,273	شجرة المتداول
2,027,960	1,762,780	1,683,147	شجرة غير المتداول
3,374,760	3,170,880	3,079,420	

8. دلتو مزايدة

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,276,433	3,030,997	3,068,330	المبلغ الإجمالي
(36,568)	(31,952)	(69,285)	نقص الربح المؤجل
3,239,865	2,999,045	2,999,045	

دلتو مزايدة بمبلغ 1,749,045 دينار كويتي ممنوحة من بنك محلي بمعدل ربح 1.25% سنوياً (31 ديسمبر 2025: 1,749,045 دينار كويتي بمعدل ربح 1.25% و 31 مارس 2025: 1,841,100 دينار كويتي بمعدل ربح 1.25%) فوق معدل الخصم المعدل من قبل بنك الكويت المركزي ومنتحق خلال سنة واحدة. وهي مصنوعة برهن عقارات استثمارية بقيمة نظرية 3,610,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 3,610,000 دينار كويتي و 31 مارس 2025: 3,520,000 دينار كويتي) (إيضاح 6).

دلتو مزايدة بمبلغ 850,000 دينار كويتي ممنوحة من قبل شركة المنار للتطوير والإدارة ش.م.ك. (عامة) ("شركة زميلة") بمعدل ربح 6% سنوياً (31 ديسمبر 2025: 850,000 دينار كويتي بمعدل ربح 6% و 31 مارس 2025: 900,000 دينار كويتي بمعدل ربح 6%) (إيضاح 12).

دلتو مزايدة بمبلغ 400,000 دينار كويتي ممنوحة من بنك محلي بمعدل ربح 1.5% سنوياً (31 ديسمبر 2025: 400,000 دينار كويتي و 31 مارس 2025: 498,765 دينار كويتي) فوق معدل الخصم المعدل من قبل بنك الكويت المركزي ومنتحق خلال سنة واحدة. وهي مصنوعة برهن أسهم شركة المنار للإدارة والاستثمار ش.م.ك.ع ("شركة زميلة") (إيضاح 5).

القيمة المعادلة لدلتو مزايدة تعادل قيمتها النظرية.

شركة قطر للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

9. دخلون وأرصدة دائنة أخرى

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
332,542	456,366	339,287	مصاريف مسانحة
81,725	83,134	755,746	أوريجات أرباح دائنة
52,296	57,324	66,079	إيجارات محصلة مقدما
62,317	61,667	62,216	تأمينات مسانحة للمستأجرين
8,887	863	863	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المسانحة
47,367	54,934	55,035	مستحق تضريفة دعم العمالة الوطنية
18,620	6,134	6,174	ركة دائنة
274	291	258	اسم موظفين
22,814	25,644	27,882	إدارة مسانحة للموظفين
626,842	746,357	1,313,540	

10. أسهم خزينة

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
10,018,000	10,018,000	10,018,000	عدد الأسهم (سهم)
4.277%	4.277%	4.277%	نسبة الأسهم المدفوعة (%)
781,404	950,708	867,559	القيمة السوقية (دينار كويتي)
628,451	628,451	628,451	التكلفة (دينار كويتي)

11. (خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخططة العائدة لمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب (خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخططة بقسمة صافي (خسارة) / ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) ليس هناك أسهم عادية مخططة متوقع إصدارها.
في المعلومات الضرورية لاحتساب (خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخططة يذاع على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة هي كما يأتي.

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2025	2026	
373,427	(3,412)	صافي (خسارة) / ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم ("دينار كويتي")
234,250,000	234,250,000	عدد الأسهم القائمة للشركة الأم (سهم)
(10,906,889)	(10,018,000)	بالصافي المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة للشركة الأم (سهم)
223,343,111	224,232,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة للشركة الأم (سهم)
1.67	(0.02)	(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخططة العائدة لمساهمي الشركة الأم (قس)

شركة قطر للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المظومات المالية المرحلية المختلفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

12. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار المساهمين، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف. أو التي لها تأثير جوهري عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الجارية مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

أرصدة متضمنة في بيان المركز المالي المرحلي الممثل للمجموع / بيان المركز المالي المجموع:

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	طبيعة العلاقة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
133,258	133,258	186,698	مستحق من طرف ذي صلة
(64,116)	(79,296)	(84,356)	شركة قطر الحاسوبية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م شركة زميلة
69,142	53,962	102,342	بالصافي مخصص خسائر استثمارية متوقعة *

* مخصص خسائر استثمارية متوقعة للفترة / السنة / الفترة كما يلي:

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
59,056	59,056	79,296	الرصيد كما في بداية الفترة / السنة / الفترة
5,060	20,240	5,060	المحصل خلال الفترة / السنة / الفترة
64,116	79,296	84,356	الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة / الفترة

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	طبيعة العلاقة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
900,000	850,000	850,000	ديون مرابحة
			شركة المنار للتعمير والإجارة ش.م.ك. (عامة) شركة زميلة (إيضاح 8)

إن المبالغ المستحق من طرف ذي صلة لا يحمل فوائد، وغير متداول، ويستحق بعد سنة واحدة.

معاملات متضمنة في بيان الربح أو الخسارة المرحلي الممثل للمجموع:

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		آخرى	شركة زميلة	
2025	2026	دينار كويتي	دينار كويتي	
13,500	17,025	-	17,025	مصرفات تمويل
5,060	5,060	-	5,060	مخصص خسائر استثمارية متوقعة
1,289	491	491	-	إيرادات أخرى
9,000	9,000	9,000	-	مصاريف عمومية وإدارية
14,732	14,972	14,972	-	تكاليف تشغيل

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس			
2025	2026		
دينار كويتي	دينار كويتي		
10,010	10,010		موظفي الإدارة العليا
865	865		زوائد ومزايا قصيرة الأجل
10,875	10,875		مكافأة نهاية الخدمة

شركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المتكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

12. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة (تكملة)

مطلوبات متعلقة:

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,016,950	1,011,485	1,016,950

خطابات ضمان (إجمالي 15)

13. التقارير القطاعية

إن المجموعة مخصصة إلى المساهم لتشغيلية لإدارة أنشطتها المختلفة. تعمل المجموعة في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة وفي دول أخرى ولا تعرض بيان تحليل تقارير القطاع، قامت إدارة المجموعة بتصنيف أنشطتها إلى قطاعات الأعمال التالية:

- عقارات
- استثمارات
- أخرى

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

قطاع العقارات	قطاع الاستثمارات	قطاعات أخرى	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
294,903	11,337	627	306,867
247,799	(119,952)	(131,259)	(3,412)
16,609,562	15,488,795	5,190,190	37,288,547
5,022,165	1,056,300	1,377,902	7,456,367

إيرادات القطاع

مخارج القطاع

إجمالي الموجودات

إجمالي المطلوبات

كما في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)

قطاع العقارات	قطاع الاستثمارات	قطاعات أخرى	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
16,609,562	17,852,205	4,404,657	38,866,424
5,094,425	1,075,500	808,488	6,978,413

إجمالي الموجودات

إجمالي المطلوبات

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025

قطاع العقارات	قطاع الاستثمارات	قطاعات أخرى	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
276,339	375,049	9,222	660,610
223,625	375,049	(225,247)	373,427
17,027,618	14,496,182	6,538,979	38,062,779
5,603,025	1,011,600	684,569	7,299,194

إيرادات القطاع

مخارج القطاع

إجمالي الموجودات

إجمالي المطلوبات

شركة عطار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكلفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

14. الجمعية العامة

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المصنفة في 26 مارس 2026 القوائم المالية المجمعة للمجموعة لفئة المساهمين المنتهية في 31 ديسمبر 2025 ووافقت على توزيع أرباح نقدية بنسبة 3٪ من رأس المال المدفوع (3 فلس لكل سهم) بعد استقطاع أسهم الخزينة وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

15. متطلبات محسنة

في تاريخ بيان المركز المالي المرحلي المكلف المجموع / المركز المالي المجموع، لدى المجموعة متطلبات محسنة فيما يتعلق بما يلي، والتي من المتوقع ألا يشأ عنها التزام مادي.

31 مارس 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,016,950	1,011,485	1,016,950

خطابات ضمان *

* يتم استخدام خطابات الضمان هذه من قبل المجموعة لصالح شركة عطار العقارية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م ("شركة زميلة") (إيضاح 12)، في تلك خطابات الضمان مضمونة برهن عطار استثماري بقيمة نظرية 2,383,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025) 2,383,000 دينار كويتي و 31 مارس 2025 2,350,000 دينار كويتي) (إيضاح 6).

16. قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المنفوع لتحويل الالتزام في معاملة نظامية بين متشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام.
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في المعلومات المالية المرحلية المكلفة المجمعة ضمن الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1: الأسعار المعشاة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو المطلوبات المتماثلة.
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظاً.

كما في 31 مارس 2026، فإن القيم العادلة للأدوات المالية تقارب قيمها النظرية. لقد قدرت إدارة المجموعة أن القيمة العادلة لموجودات والمطلوبات المالية تقارب قيمها النظرية.

يحدد المستوى الذي تقع ضمنه الموجودات المالية بناء على أدنى مستوى للمنحلات الجوهري للقيمة العادلة.

إن الموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكلف المجموع / بيان المركز المالي المجموع مصنفة ضمن مدوح القيمة العادلة كما يلي:

شركة قطر للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكلفة المجمعة (غير منقطة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

16. قياس القيمة العادلة (تتمة)

المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
31 مارس 2026			
الموجودات المالية			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال			
الربح أو الخسارة			
2,343,491	-	-	2,343,491
2,343,491	-	-	2,343,491
أوراق مالية محفظة مسعرة			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
-	531,094	554,498	1,085,592
-	-	1,002,573	1,002,573
2,486,977	-	-	2,486,977
2,486,977	531,094	1,557,071	4,575,142
أوراق مالية أصلية غير مسعرة			
أوراق مالية محفظة مسعرة			
الموجودات غير المالية			
-	1,272,000	15,337,562	16,609,562
31 ديسمبر 2025 (منقطة)			
الموجودات المالية			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال			
الربح أو الخسارة			
3,129,753	-	-	3,129,753
3,129,753	-	-	3,129,753
أوراق مالية محفظة مسعرة			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
-	586,417	555,374	1,141,791
-	-	997,370	997,370
3,133,189	-	-	3,133,189
1	-	-	1
3,133,190	586,417	1,552,744	5,272,351
أوراق مالية أصلية غير مسعرة			
أوراق مالية محفظة مسعرة			
الموجودات غير المالية			
-	1,272,000	15,337,562	16,609,562

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

16. قياس القيمة العادلة (تتمة)

المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
31 مارس 2025			
الموجودات المالية			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال			
الربح أو الخسارة			
1,811,096	-	-	1,811,096
1,811,096	-	-	1,811,096
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من			
خلال الدخل الشامل الآخر			
-	62,457	324,062	386,519
-	-	1,402,916	1,402,916
1,708,009	-	-	1,708,009
2	-	-	2
1,708,011	62,457	1,726,978	3,497,446
الموجودات غير المالية			
عقارات استثمارية			
-	-	17,027,618	17,027,618

تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة
العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
دينار كويتي
1,552,744
4,327
1,557,071
1,726,941
(174,197)
1,552,744
1,726,941
37
1,726,978

31 مارس 2026
في 1 يناير 2026
التغير في القيمة العادلة
31 مارس 2026

31 ديسمبر 2025 (مدققة)
كما في 1 يناير 2025
التغير في القيمة العادلة
31 ديسمبر 2025 (مدققة)

31 مارس 2025
في 1 يناير 2025
التغير في القيمة العادلة
31 مارس 2025

شركة عطار للاستثمارات العقارية من.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيانات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير منقّحة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026
16. الجاهز القيمة العادلة (تتمة)

إن نسوية دراسات القيمة العادلة للمستوى 3 للعقارات الاستثمارية هي كالتالي:

عقارات استثمارية دينار كويتي	31 مارس 2026 كما في 1 يناير 2026 31 مارس 2026
15,337,562	
15,337,562	
17,027,618	31 ديسمبر 2025 (منقّحة) كما في 1 يناير 2025 التغير في القيمة العادلة 31 ديسمبر 2025 (منقّحة)
(1,690,056)	
15,337,562	
17,027,618	31 مارس 2026 كما في 1 يناير 2026 31 مارس 2026
17,027,618	

لدى إدارة الشركة الأم أنه لا توجد تغييرات جوهرية في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026. تصنف كل العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي لقيمة العادلة.

لم تكن هناك تحولات بين المستويات 1 و2 و3 خلال الفترة / السنة / الفترة.

17. أحداث جوهرية

يمثل هذا الحدث الجوهري تصعيداً للتوترات الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط، مما أثر على الأسواق العالمية وكذلك سوق الكويت، والتي قد تكون أثرت على أنشطة التشغيل والموجودات لدى المجموعة.

سوف نراعي إدارة المجموعة تأثير التوترات الجيوسياسية على موجودات وأنشطة المجموعة. ولا يمكن تقدير هذا التأثير بشكل موثوق به كما في تزيح المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. ولا تزال النتائج والتأثيرات غير معروفة نظراً لأنها تستند إلى حجم ومدة استمرار هذه الأحداث.