



المساكن

**AL-MASAKEN INTERNATIONAL
FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT
COMPANY –K.S.C (PUBLIC)**

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك) عامة

التقرير السنوي للسنة المنتهية في 31- ديسمبر 2025

جدول أعمال الجمعية العمومية العادية

لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري للسنة المالية المنتهية في 2025/12/31

- 1 تلاوه تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31 والمصادقة عليه.
- 2 سماع تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31 والمصادقة عليه.
- 3 سماع تقرير مراقب حسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31 والمصادقة عليه.
- 4 سماع تقرير هيئة الفتوى الشرعية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31 والمصادقة عليه.
- 5 مناقشة أي مخالفات رصدتها أي من السلطات الرقابية وأي عقوبة لتلك المخالفات عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31.
- 6 مناقشة البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 2025/12/31 والمصادقة عليها.
- 7 مناقشة توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31.
- 8 مناقشة توصية مجلس الإدارة بعدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 2025/12/31.
- 9 سماع تقرير التعاملات مع أطراف ذات صلة التي تمت أو ستتم.
- 10 الموافقة على تفويض مجلس الإدارة بشراء أو بيع أسهم الشركة بما لا يتجاوز 10% من عدد أسهمها وذلك وفقا لمواد القانون رقم 7 لسنة 2010 ولأئحة التنفيذية وتعديلاتهما.
- 11 الموافقة على إخلاء طرف السادة أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم فيما يتعلق بتصرفاتهم والقانونية والمالية والإدارية عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31.
- 12 تعيين أو إعادة تعيين مراقب حسابات الشركة عن السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2026 وتفويض السادة مجلس الإدارة بتحديد أتعابهما.
- 13 تعيين أو إعادة تعيين المراقب الشرعي للشركة عن السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2026 وتفويض السادة مجلس الإدارة بتحديد أتعابهما.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري



المساكن

Tel. +965 188 88 11
Fax. +965 22495319
PO Box. 24079
Safat 13101 Kuwait
هاتف: +965 1888811
فاكس: +965 22495319
ص.ب. 24079
صفاة 13101 الكويت
سجل تجاري رقم 44733

AlHamra Business Tower,
34th floor,
Sharq Kuwait, Block 8

برج الحمراء التجاري.
الطابق 34.
شرق الكويت. قطعة 8



خاتمه و تقرير مجلس الإدارة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

حضرات المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن أعضاء مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ع (عامه) وجميع العاملين بالشركة ، يسرني أن أرحب بكم في إجتماع الجمعية العامة العادية وغير العادية للشركة ، وأبين لكم تقريرنا عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 .

أولاً : بلغ مجموع إيرادات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 ، مبلغ وقدره 281,980 دينار كويتي ، وتفصيله ما يلي :

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
171,983	188,751	- صافي إيرادات إيجارات عقارية
(32,000)	49,000	- التغييرات في قيمه العادل لعقارات إستثمارية
-	1,113	- إيرادات أخرى
139,983	238,864	مجموع الإيرادات

ثانياً : بلغت إجمالي مصروفات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مبلغ وقدره 534,742 دينار كويتي وتفصيله ما يلي :

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
--	--	
175,433	174,356	- مصروفات إدارية وعمومية
-	-	- مصروفات تسويقية
491,005	360,386	- أعباء تمويلية
---		- مخصص الانخفاض في قيمة أطراف ذات صلة
---		- ضريبة دعم العمالة الوطنية
---		- ضريبة الزكاة
666,438	534,742	مجموع المصروفات

ثالثاً : حققت الشركة صافي خسارة و قدرها 4,975,683 ديناراً كويتياً عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 .

رابعاً : بلغت خسائر السهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (50.60 فلس كويتي) تقريباً .

خامساً : ويقترح مجلس الإدارة عدم توزيع أرباح على المساهمين المسجلين بسجلات الشركة بتاريخ إنعقاد الجمعية العمومية عن السنة المنتهية في 2025/12/31 .

سادساً : أوصى مجلس إدارة الشركة بالاستمرار في دراسة المشاريع بالاخص داخل الكويت والإستمرار في إستغلال الفرص العقارية داخل الكويت لتحقيق أفضل النتائج للمساهمين والشركة .

وكلنا رجاء أن تكون نتائج عام 2026 بشكل يحقق طموحات المساهمين ويكون نهضة جديدة لنتائج الأعمال تدريجياً ، وسوف يسعى مجلس الإدارة إلى تطوير عمل الشركة وزيادة حجم نشاطها لتحقيق عوائد أفضل للمساهمين .

وفي الختام نتقدم بجزيل الشكر والتقدير وخالص الامتنان إلى حضرة صاحب السمو المفدى أمير البلاد وسمو رئيس الوزراء وأعضاء الحكومة على دعمهم الدائم للاقتصاد الكويتي ، كما نسجل التقدير للمساهمين الكرام ولعملنا على تقنتهم بنا وللعاملين بالشركة على إخلاصهم في العمل لتحقيق المزيد من النجاح .

والله ولي التوفيق ،،،

رئيس مجلس الإدارة
أحمد غسان الخالد

Ahmed



المساكن

Tel. +965 188 88 11
Fax. +965 22495319
PO Box. 24079
Safat 13101 kuwait
هاتف : +965 1888811
فاكس : +965 22495319
ص.ب. 24079
صفاة 13101 الكويت
سجل تجاري رقم 44733

AlHamra Business Tower,
34th floor,
Sharq Kuwait, Block 8
برج الخمرء التجاري،
الطابق 34،
شرق الكويت، قطعة 8

تقرير لجنة التدقيق – للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

مقدمة

لجنة التدقيق هي لجنة تقوم بضمان ترسيخ ثقافة الالتزام داخل الشركة وذلك من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة فضلاً عن التأكد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة. تتألف لجنة التدقيق من السادة :

1. السيد / هاشم على الموسى (رئيس لجنة التدقيق)
2. السيد / جاسم فارس الوقيان (عضو لجنة التدقيق)
3. السيد / راكان عادل البحر (عضو لجنة التدقيق)

تم تشكيل اللجنة الجديدة بتاريخ 16 يونيو 2025

4. السيد / راكان عادل البحر (رئيس لجنة التدقيق)
5. السيد / جاسم فارس الوقيان (عضو لجنة التدقيق)
6. السيد / فواز الشطى (عضو لجنة التدقيق)

اجتماعات اللجنة وانجازاتها:

قامت اللجنة خلال عام 2025 بعقد عدد (10) اجتماعات، وقد اشتملت أهم انجازات اللجنة على الأمور التالية:

- مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية ورفعها لمجلس الإدارة لاعتمادها.
- التوصية بإعادة تعيين المدققين الخارجيين واعتماد الأنواع المهنية فيما يتعلق بخدمات التدقيق المقدمة.
- تكليف مكتب تدقيق مستقل لإعداد تقرير تقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة.
- مراجعة ومناقشة تقرير المدققين الخارجيين فيما يتعلق بالرقابة الداخلية لنظم وتقنية المعلومات الاشراف على ادارة التدقيق الداخلي في الشركة.
- تقييم ذاتي لأداء لجنة التدقيق وذلك لتحديد مستوى الأداء وتقييم مدى فعالية اللجنة.
- مناقشة تقارير التدقيق وتطوير آليات المتابعة على الملاحظات.
- مراجعة السياسات المحاسبية بما يتوافق مع افضل الممارسات.
- تكليف مكتب استشارات خارجية لتقييم إدارة التدقيق الداخلي طبقاً لمتطلبات هيئة اسواق المال
- تكليف مكتب استشارات خارجية لعرض رؤيتهم للوضع المالي للشركة

رأى اللجنة فيما يتعلق ببيئة الرقابة الداخلية في الشركة

من خلال قيام اللجنة بأداء عملها خلال عام 2025، تعتقد اللجنة بأن نظم الرقابية المعتمدة والمطبقة بالشركة مرضية، حيث لم يستدل خلال العام على أية فجوات جوهرية، كما لم يستدل على أي اخفاقات تذكر في تطبيقات نظم الرقابة الداخلية.

الموافق: 2026/03/11

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

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد :

الحمد لله رب العالمين ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وعلى آله وصحبه أجمعين.

السادة / الشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري المحترمون

وفقاً للتفويض الممنوح لنا من قبل أعضاء الجمعية العمومية للشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري وبموجب النظام الأساسي للشركة وتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة فإن هيئة الرقابة الشرعية تقدم تقريرها النهائي عن الفترة المالية 2025/01/01م – 2025/12/31م.

- فإن هيئة الرقابة الشرعية قامت بأعمالها والتي اشتملت على فحص الهياكل الاستثمارية وصيغ العقود والمعاملات والمنتجات والسياسات والإجراءات، سواء بشكل مباشر أو بالتنسيق مع إدارة التدقيق الشرعي الداخلي من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرتها ضرورية لتزويدها بأدلة تكفي لإعطاء تأكيدات معقولة بأن الشركة لم تخالف أحكام الشريعة الإسلامية في ضوء قرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة للشركة وقرارات الجهات الرقابية ذات الصلة.
- لقد قامت هيئة الرقابة الشرعية للشركة بالاطلاع على العقود والإجراءات المتبعة في الشركة حسب ما عرض علينا، كما حصلنا على جميع المعلومات والتفسيرات الضرورية لإصدار الرأي في مدى التزام أعمال الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية.
- لقد قامت هيئة الرقابة الشرعية بالرد على جميع استفسارات الشركة وأصدرت (03) قرارات.

في رأينا وبعد النظر في جميع الإيضاحات والتأكدات والإقرارات التي حصلنا عليها فإننا نعتقد: أن العقود والإجراءات والعمليات والمعاملات والوثائق التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2025/01/01م إلى 2025/12/31م تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

هذا ونسأل الله العليّ القدير أن يوفق القائمين على الشركة لخدمة ديننا الحنيف ووطننا العزيز وأن يُحقق للجميع الرشاد والسداد، والله ولي التوفيق.

هيئة الرقابة الشرعية

د /علي إبراهيم الراشد
عضو هيئة الرقابة الشرعية

د/عصام العنزي
عضو هيئة الرقابة الشرعية

أ.د/عبدالعزیز القصار
رئيس هيئة الرقابة الشرعية



شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري

تقرير الحوكمة

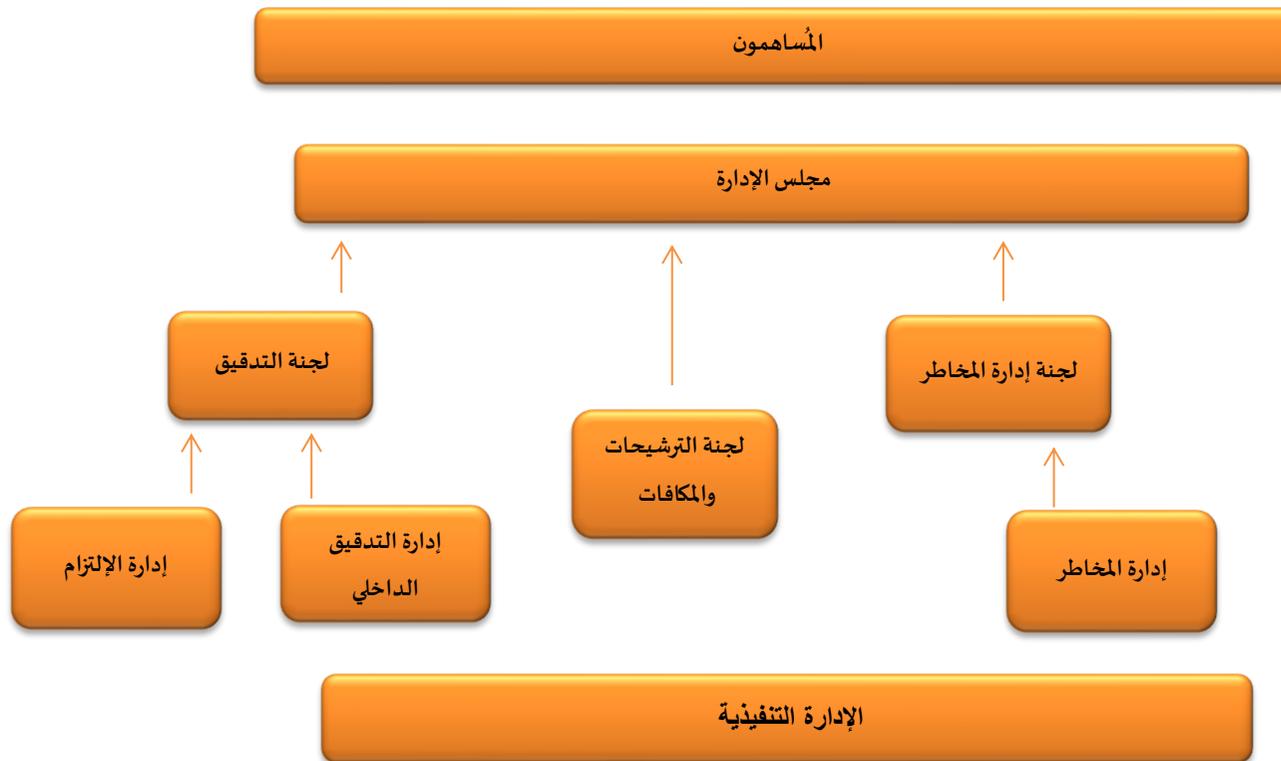
عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31

المقدمة:

انطلاقاً من حرص مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري "الشركة" على ترسيخ مبادئ الحوكمة المؤسسية وتطبيق أفضل الممارسات ذات الصلة، وإيماناً منه بأن وجود إطار حوكمة فعال ومتكامل يُعد عنصراً أساسياً في تعزيز استقرار الشركة واستدامتها، فإنه يؤكد التزامه بما من شأنه دعم ثقة المساهمين والمستثمرين وكافة أصحاب المصالح. ويتحقق ذلك من خلال الإشراف المستمر على أعمال اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة، والتقييد باللوائح والأنظمة الخاصة بحوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال "الهيئة".

وتلتزم الشركة بالامتثال لكافة القوانين والتشريعات ذات العلاقة، وعلى وجه الخصوص التعليمات والقرارات الصادرة عن هيئة أسواق المال ووزارة التجارة في دولة الكويت، إضافة إلى متطلبات الجهات الرقابية والتنظيمية الأخرى. كما تحرص بصورة دائمة على مراجعة وتحديث أنظمتها ولوائحها الداخلية بما يتوافق مع المستجدات التشريعية والتنظيمية ومتغيرات السوق، وبما يحقق مصالح الشركة ويصون حقوق مساهميها.

وتؤمن الشركة بأن ترسيخ ثقافة السلوك المهني والقيم الأخلاقية يمثل ركيزة أساسية في نجاح أعمالها، لذا تولي اهتماماً بالغاً بضمان التزام جميع منتسبيها — من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وسائر العاملين — بالسياسات واللوائح الداخلية والمتطلبات القانونية والرقابية، وذلك من خلال تطبيق ميثاق العمل والأخلاقيات المهنية وآليات إدارة وتجنب تعارض المصالح. ويسهم الالتزام بهذا الميثاق في حماية حقوق أصحاب المصالح وتعزيز مشاركتهم وثقتهم في أنشطة الشركة المختلفة.



القاعدة الأولى
بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

• **تشكيل مجلس الإدارة**

1. إتسم تشكيل المجلس بهيكل يتناسب مع طبيعة ونشاط الشركة، مع مراعاة أن يكون غالبية أعضاء مجلس الإدارة من الأعضاء غير التنفيذيين، كما يضم المجلس العدد الكافي من الأعضاء ليتلائم مع عدد اللجان المنبثقة منه. ويتكون المجلس من خمسة أعضاء تم انتخابهم في الجمعية العامة للشركة لمدة ثلاث سنوات. ويتسم هيكل المجلس وبصورة جماعية، بالتنوع في الخبرات والمؤهلات والمعرفة في القطاع الذي تعمل فيه الشركة.
- **الجدول أدناه يوضح المؤهلات والخبرات العملية لأعضاء مجلس الإدارة وتاريخ انتخابهم.**

تاريخ الانتخاب/ التعيين	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تصنيف العضو (تنفيذي/ غير تنفيذي/ مستقل)، أمين سر	الاسم
01/06/2025	1. بكالوريوس الهندسة المدنية من جامعة جورج واشنطن الولايات المتحدة الأمريكية 2. ماجستير في الإدارة الهندسية جامعة جورج واشنطن. 3. ماجستير إدارة الأعمال من جامعة ثوندربيرد، أريزونا. 4. خبرة في مجال الإنشاءات أكثر من 15 عام.	رئيس مجلس الإدارة - غير تنفيذي	السيد/ أحمد غسان الخالد
16/06/2025	1. بكالوريوس في المالية والمصرفية. جامعة الكويت ، الكويت 1987 2. ماجستير في العلوم المالية والمصرفية. جامعة الخليج ، البحرين 2007. 3. مدير التسويق وتطوير الأعمال قسم الشركات. - في بيت التمويل الكويتي ، 2010 إلى 2015 4. مساعد المدير التنفيذي في شركة الدار الوطنية العقارية 2008 إلى 2010 شركة تابعة لشركة الدار للاستثمار	نائب رئيس مجلس الإدارة - تنفيذي	السيد/ عادل حمد احمد الرومي

تاريخ الانتخاب/ التعيين	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تصنيف العضو (تنفيذي / غير تنفيذي / مستقل)، أمين سر	الاسم
01/06/2025	1. بكالوريوس (International Management) من جامعة Pepperdine University 2. العمل في شركة حياة للاستثمار منذ 2009 الى 2023 3. خبرة في مجال الإستثمار والعقار لأكثر من 15 سنة	عضو مجلس الإدارة - مستقل	السيد/ راكان عادل البحر
01/06/2025	1. بكالوريوس في القانون جامعة (London metropolitan university) 2006. 2. خبره تفوق 18 سنة في مجال القانون وفي الاسواق الماليه والقوانين التجارية واعاده الهيكله و الاندماجات و الاستحواذات والصفقات العابره للحدود والاستشارات القانونيه للشركات. 3. شغل مناصب قياديه في مجالس ادارات لشركات محليه واقليميه وصناديق استثمارية. 4. شغل رئيس مجلس اداره شركة المشاع العقاريه الاسلاميه. 5. عمل كرئيس الاداره القانونيه لمجموعه اسيكو	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي	السيد/ فواز ناصر الشطي
01/06/2025	1. بكالوريوس تجارة جامعه الكويت تخصص تنظيم أفراد سنة 1998 2. العمل في وزارة المالية لمدة عام 3. العمل في شركة وفترة العقارية لمدة 10 سنوات 4. العمل الحر في قطاع التجارة والعقار أكثر من 15 عام	عضو مجلس الإدارة - مستقل	السيد/ جاسم فارس الوقيان
16/06/2025	1. بكالوريوس تجارة جامعه القاهرة 1996 2-شهادة برنامج اساسيات الاستثمار والتمويل العقاري الاسلامي 2008 – معهد الدراسات المصرفيه – الكويت 3- شهادة محاسب مالي معتمد من معهد مستشاري الأعمال المعتمدين – الولايات المتحدة 2018	أمين سر	السيد/ محمد محمود يوسف

• **اجتماعات مجلس إدارة الشركة خلال العام 2025:-**

إجمالي	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم الاجتماع
	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
	2025/3/12	2025/12/11	2025/1/10	2025/22/9	2025/28/8	2025/26/8	2025/13/8	2025/16/7	2025/3/7	2025/18/6	2025/16/6	2025/16/6	2025/14/5	2025/21/4	2025/26/3	تاريخ الاجتماع
																اسم عضو مجلس الإدارة وصفته
15	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ أحمد غسان الخالد - رئيس مجلس الإدارة
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	⊙	✓	✓	السيد/ عماد عبد الله العبيسي - نائب رئيس مجلس الإدارة
15	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ ركان عادل البحر - عضو مستقل
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	السيد / هاشم علي الموسى - عضو غير تنفيذي
15	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / جاسم فارس الوقيان - عضو مستقل
11	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	السيد / عادل حمد الرومي - نائب رئيس مجلس الاداره
12	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	السيد / فواز ناصر الشطي - عضو غير تنفيذي

• **تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة.**

1. أمين سر المجلس تم تعيينه في 2025/06/16 وقد أوكلت له مهمة حفظ وتنسيق محاضر اجتماعات مجلس الإدارة عن طريق وصف وظيفي مُعتمد من قِبل مجلس الإدارة حيث قام أمين سر مجلس الإدارة بإنشاء سجل خاص تدون فيه محاضر اجتماعات مجلس الإدارة بأرقام متتابعة للسنة المنعقد فيها الاجتماع ومبيناً به مكان الاجتماع وتاريخه وساعة بدايته ونهايته وذلك بالإضافة إلى أنه قام بإعداد محاضر بالمناقشات والمداومات، كما يتم حفظ الملفات إلكترونياً لسهولة الرجوع إليها.

• **إقرار العضو المستقل بأنه تتوافر فيه ضوابط الاستقلالية.**

■ تم التأكد من توفر كافة الضوابط التي تحدد صفة الاستقلالية من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت للأعضاء المستقلين على النحو التالي:

السيد/ رakan عادل البحر

نموذج استطلاع مدى استقلالية العضو المستقل

م	الاسئلة	إذا كانت الإجابة لا ضع علامة صح هنا	إذا كانت الإجابة نعم، الرجاء اضافة التعليقات
1	هل كان العضو المستقل موظفاً بالشركة أو بأي شركة من المجموعة أو لدى أي من أصحاب المصالح.	/	
2	هل لدى العضو المستقل لدى أي صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو الإدارة التنفيذية في الشركة أو في أي شركة من المجموعة، أو أي من الأطراف الرئيسية ذات العلاقة.	/	
3	هل يملك العضو المستقل نسبة خمسة في المئة أو أكثر من أسهم الشركة المرشح لها أو ممثلاً عنها.	/	
4	هل العضو المستقل عضو مجلس إدارة في أي شركة من شركات المجموعة	/	
5	هل العضو المستقل موظفاً لدى الأشخاص الاعتباريين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة.	/	
6	هل يمتلك العضو المستقل المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة	/	

إقرار العضو المستقل

أنا/ رakan عادل البحر، أقر بموجب هذا بأني سأشغل منصب العضو المستقل في مجلس إدارة شركة المسكن الدولي للتطوير العقاري وأقر أيضاً بأني سأمتثل واستمر في تلبية جميع المتطلبات المنصوص عليها في الكتاب الخامس عشر حوكمة الشركات، من اللائحة التنفيذية الصادرة من قبل هيئة سوق المال.

كما أنني أقر بما يلي:-

- لا أملك نسبة خمسة في المئة أو أكثر من أسهم الشركة المرشح لها أو ممثلاً عنه.
- ليس لدي أي صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو الإدارة التنفيذية في الشركة أو في أي شركة من المجموعة، أو أي من الأطراف الرئيسية ذات العلاقة.
- كما أنني لست عضو مجلس إدارة في أي شركة من شركات المجموعة.
- لست موظفاً بالشركة أو بأي شركة من المجموعة أو لدى أي من أصحاب المصالح.
- لست موظفاً لدى الأشخاص الاعتباريين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة.

كما أؤكد ، بأني ملتزم بمبدأ الاستقلالية التي حددها هيئة سوق المال في الكتاب الخامس عشر ، وجميع الأنظمة الأخرى اللاحقة الصادرة عن الجهة المنظمة لهذا الشأن.

الاسم: رakan عادل البحر

التاريخ: 17/7/2025

التوقيع:

السيد/ جاسم فارس الوقيان

نموذج استطلاع مدى استقلالية العضو المستقل

م	الاسئلة	إذا كانت الإجابة لا ضع علامة صح هنا	إذا كانت الإجابة نعم، الرجاء اضافة التعليقات
1	هل كان العضو المستقل موظفاً بالشركة أو بأي شركة من المجموعة أو لدى أي من أصحاب المصالح.	/	
2	هل لدى العضو المستقل لدى أي صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو الإدارة التنفيذية في الشركة أو في أي شركة من المجموعة، أو أي من الأطراف الرئيسية ذات العلاقة.	/	
3	هل يملك العضو المستقل نسبة خمسة في المئة أو أكثر من أسهم الشركة المرشح لها أو ممثلاً عنها.	/	
4	هل العضو المستقل عضو مجلس إدارة في أي شركة من شركات المجموعة	/	
5	هل العضو المستقل موظفاً لدى الأشخاص الاعتباريين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة.	/	
6	هل يمتلك العضو المستقل المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة	/	

إقرار العضو المستقل

أنا/ فواز ناصر الشطي، أقر بموجب هذا بأني سأشغل منصب العضو المستقل في مجلس إدارة شركة المسكن الدولي للتطوير العقاري وأقر أيضاً بأني سأمتثل واستمر في تلبية جميع المتطلبات المنصوص عليها في الكتاب الخامس عشر حوكمة الشركات، من اللائحة التنفيذية الصادرة من قبل هيئة سوق المال.

كما أنني أقر بما يلي:-

- لا أملك نسبة خمسة في المئة أو أكثر من أسهم الشركة المرشح لها أو ممثلاً عنه.
- ليس لدي أي صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو الإدارة التنفيذية في الشركة أو في أي شركة من المجموعة، أو أي من الأطراف الرئيسية ذات العلاقة.
- كما أنني لست عضو مجلس إدارة في أي شركة من شركات المجموعة.
- لست موظفاً بالشركة أو بأي شركة من المجموعة أو لدى أي من أصحاب المصالح.
- لست موظفاً لدى الأشخاص الاعتباريين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة.

كما أؤكد ، بأني ملتزم بمبدأ الاستقلالية التي حددها هيئة سوق المال في الكتاب الخامس عشر ، وجميع الأنظمة الأخرى اللاحقة الصادرة عن الجهة المنظمة لهذا الشأن.

الاسم: جاسم فارس الوقيان

التاريخ: 17/7/2025

التوقيع:

القاعدة الثانية

التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

- مهام، ومسؤوليات، وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكذلك السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية.
 1. إن لدى الشركة فصل واضح في الإختصاصات فيما بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وذلك بما يضمن الإستقلالية الكاملة، حتى يتسنى لمجلس الإدارة القيام بمسؤولياته كاملة، وذلك طبقاً لما ورد في تعليمات هيئة أسواق المال وقانون الشركات رقم (2016/01).
 2. قامت الشركة بتحديد مهام ومسؤوليات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل واضح في السياسات واللوائح والأوصاف الوظيفية المعتمدة بما يعكس التوازن في الصلاحيات والفصل في السُلطات بين كلٍ من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

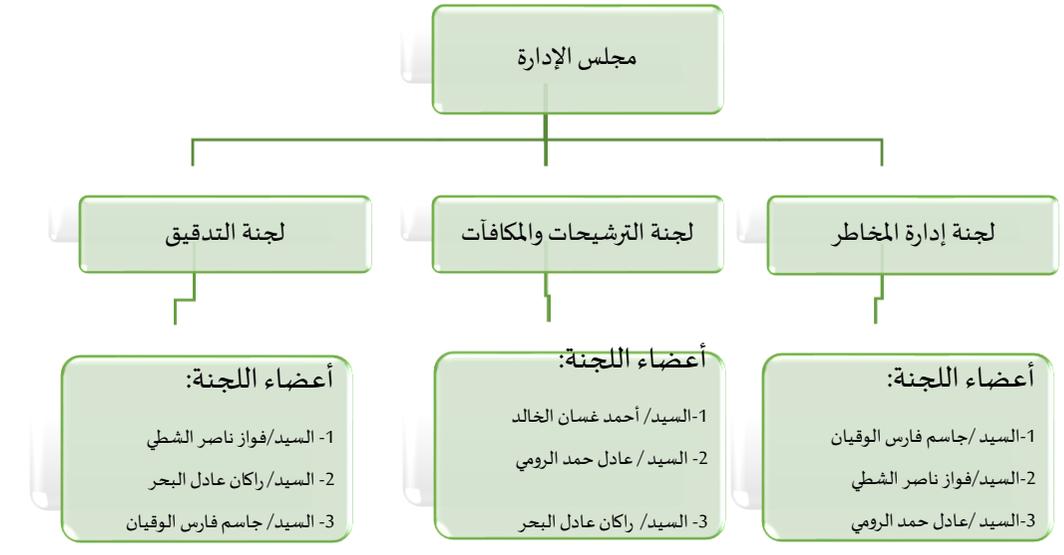
إنجازات مجلس الإدارة خلال العام 2025:

1. إنجازات مجلس الإدارة في مجال تطبيق نظام حوكمة الشركات:
 - متابعة وتطوير سياسات ولوائح الحوكمة على مستوى الشركة طبقاً لآخر التحديثات الصادرة من هيئة أسواق.
 - اجراء مراجعة وتقييم لفعالية أعمال مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه وإجراء التقييم الذاتي للأعضاء.
2. دراسة كافة الخيارات بشأن معالجة الوضع المالي للشركة وإعادة هيكلة راس المال

تشكيل لجان مجلس الإدارة:

1. قام المجلس بتشكيل اللجان المنبثقة لضمان تأدية مهامه وفقاً لأعلى المعايير وقام المجلس بإقرار لوائح عملها، وقد تم مراعاة تعليمات وقواعد الحوكمة الصادرة عن هيئة أسواق المال عند تشكيل لجان مجلس الإدارة وتتضمن لجان مجلس الإدارة اللجان التالية

اعضاء اللجان من تاريخ 2025/06/16



● لجنة التدقيق:

✚ مهام وإنجازات لجنة التدقيق خلال العام 2025

1. قامت اللجنة بالعديد من الانجازات خلال عام 2025 ، وقد اشتملت أهم انجازات اللجنة على الأمور التالية:
 1. مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية ورفعها لمجلس الإدارة لاعتمادها.
 2. التوصية بإعادة تعيين المدققين الخارجيين واعتماد الأتعاب المهنية فيما يتعلق بخدمات التدقيق المقدمة.
 3. تكليف مكتب تدقيق مستقل لإعداد تقرير تقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة.
 4. مراجعة ومناقشة تقرير المدققين الخارجيين فيما يتعلق بالرقابة الداخلية لنظم وتقنية المعلومات
 5. الاشراف على ادارة التدقيق الداخلي في الشركة.
 6. تقييم ذاتي لأداء لجنة التدقيق وذلك لتحديد مستوى الأداء وتقييم مدى فعالية اللجنة.
 7. مناقشة تقارير التدقيق وتطوير آليات المتابعة على الملاحظات.
 8. مراجعة السياسات المحاسبية بما يتوافق مع افضل الممارسات.
 9. تكليف مكتب استشارات خارجية لتقييم إدارة التدقيق الداخلي طبقا لمتطلبات هيئة اسواق المال
 10. تكليف مكتب استشارات خارجية لعرض رؤيتهم للوضع المالي للشركة

أعضاء اللجنة:

تم تشكيل اللجنة بتاريخ 16 /06/ 2025 كما أن فترة عملها تمتد لمدة 3 سنوات.:

1. السيد /راكان عادل البحر (رئيس لجنة التدقيق)
2. السيد /جاسم فارس الوقيان (عضو لجنة التدقيق)
3. السيد /فواز الشطى (عضو لجنة التدقيق)

وقد اجتمعت اللجنة خلال عام 2025 بعدد (10) اجتماعات كما هو موضح بالجدول أدناه:

عدد الاجتماعات التي عقدها اللجنة خلال 2025	
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
(2025/1)	2025-01-09
(2025/2)	2025-03-26
(2025/3)	2025-05-14
(2025/4)	2025-06-16
(2025/5)	2025-08-13
(2025/6)	2025-08-21
(2025/7)	2025-09-22
(2025/8)	2025-10-16
(2025/9)	2025-11-12
(2025/10)	2025-12-31

• لجنة إدارة المخاطر:

مهام وإنجازات لجنة إدارة المخاطر خلال العام 2025

قامت اللجنة بالعديد من الانجازات خلال عام 2025، وقد اشتملت أهم انجازات اللجنة على الأمور التالية:

1. اعتماد منهجية متكاملة لإعادة هيكلة رأس مال الشركة من خلال تقييم البدائل المتاحة بمساندة مستشارين مختصين، بما يعزز الاستدامة المالية للشركة و يحفظ حقوق المساهمين.
2. تقييم المخاطر المرتبطة بعمليات بيع العقارات، مع دراسة الخيارات القانونية والتسويات الممكنة مع الأطراف ذات الصلة، واتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان حماية حقوق ومصالح الشركة..
3. مراجعة واعتماد مصفوفة صلاحيات شاملة للشركة ، بما يعزز الحوكمة و وضوح الصلاحيات و المسؤولية على مستوى الشركة.
4. دراسة المخاطر المالية المتعلقة بالبنوك و اقتراح الحلول المناسبة من أجل التقليل من المخاطر المالية.
5. مراجعة المخاطر الاستراتيجية، التشغيلية، المالية، الامتثال ، و مخاطر السمعة، و مراقبتها عن طريقة تقارير نزعة المخاطر السنوية، التي تساهم في تعزيز الرقابة الاستباقية وضمان توافق الأداء التشغيلي والمالي للشركة مع حدود المخاطر المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
6. مراجعة واعتماد خطة استمرارية الشركة و التوصيات لإدارة الشركة بالتعامل مع المخاطر الحرجة.
7. مراجعة و تقييم المخاطر المتعلقة بالتعاملات مع الاطراف ذات العلاقة بما يعزز الالتزام و الحوكمة.

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:-

تم تشكيل اللجنة في 2025/6/16 كما أن فترة عملها تمتد لمدة 3 سنوات.

1. السيد/ جاسم فارس محمد الوقيان رئيس لجنة المخاطر
2. السيد/ عادل حمد احمد الرومي عضو لجنة المخاطر
3. السيد/ فواز ناصر عبدالله الشطي عضو لجنة المخاطر
4. السيد/ هلال الشديدي أمين سر اللجنة

عدد الاجتماعات التي عقدها اللجنة خلال 2025:-

عدد الاجتماعات التي عقدها اللجنة خلال 2025	
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
(2025/1)	20-Feb-2025
(2025/2)	14-May-2025
(2025/3)	5-Aug-2025
(2025/4)	19-Aug-2025
(2025/5)	26-Aug-2025
(2025/6)	8-Sep-2025
(2025/7)	20-Nov-2025
(2025/8)	15-Dec-2025

● لجنة الترشيحات والمكافآت:

مهام وإنجازات اللجنة خلال العام 2025:-

- قدمت لجنة الترشيحات والمكافآت العديد من التوصيات الفعالة خلال عام 2025 من أجل تدعيم إرساء إطار حوكمة الشركات فعلى سبيل المثال لا الحصر ما يلي:
1. واعتماد خطة التدريب المقترحة لإعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للعام 2026
 2. اعتماد تقييم أداء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس
 3. اعتماد تقرير أداء لجنة الترشيحات والمكافآت خلال عام 2025
 4. اعتماد التقرير السنوي المكافآت الخاص بالشركة

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها

تم تشكيل اللجنة في 2025/6/16 كما أن فترة عملها تمتد لمدة 3 سنوات.

أعضاء اللجنة:

1. المهندس/ أحمد غسان الخالد (رئيس اللجنة).
2. السيد / عادل حمد الرومي.
3. السيد/ رakan عادل البحر.

● عدد الاجتماعات التي عقدها اللجنة خلال 2025:-

عدد الاجتماعات التي عقدها اللجنة خلال 2025	
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
(2025/1)	2025/03/02
(2025/2)	2025/04/06
(2025/3)	2025/06/19

● الآليات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب:

1. تولي الشركة إهتماماً كبيراً في ضمان توفير كافة المعلومات والبيانات اللازمة لقيام مجلس الإدارة بأداء مهامه على أكمل وجه، حيث قامت الشركة بتطوير نظام أمن المعلومات وخاصة فيما يتعلق بنظام حفظ المستندات، كما أن لكل من أمين السر والرئيس التنفيذي صلاحية الدخول إلى نظام أمن المعلومات حيث أن توافر المعلومات في الوقت المناسب وبشكل دقيق يعتبر عنصر رئيسي لمساعدة مجلس الإدارة في اتخاذ القرارات اللازمة.
2. كما أن الرئيس التنفيذي هو حلقة الوصل بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكافة الموظفين لضمان توفير المعلومات والبيانات بشكل كامل ودقيق.

القاعدة الثالثة

إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

• **تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت.**

1. تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة أعضاء أحدهم من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، ورئيسها من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين.

• **ملخص سياسة المكافآت المتبعة لدى الشركة وبشكل خاص ما يربط بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء.**

1. تهدف سياسة المكافآت إلى تحديد نظام المكافآت الذي سيتم تصميمه وتطبيقه من قبل الشركة بالشكل الذي يحقق القيمة المتبادلة أو المشتركة للإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة وللشركة وبما يتفق مع مصالح المساهمين. وتعكس هذه السياسة المعايير والمبادئ الخاصة بأفضل الممارسات في مجال الحوكمة الرشيدة، والتي يتم تكييفها بما يتناسب مع الهيكل والظروف الخاصة بالشركة، بالإضافة إلى المتطلبات الرقابية ذات الصلة.

• **بيان بالمكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء، وفق التالي:**

1. المكافآت والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة:

إجمالي المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة								
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة				المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم				إجمالي عدد الأعضاء
المكافآت والمزايا المتغيرة دينار كويتي		المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي		المكافآت والمزايا المتغيرة دينار كويتي		المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي		
مكافأة لجان	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية (لإجمالية خلال العام)	تأمين صحي	مكافأة لجان	مكافأة سنوية	تأمين صحي		
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	5	

2. المكافآت والمزايا الممنوحة للإدارة التنفيذية والمدراء:

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمس من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت، يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي أو من يقوم مقامهما إن لم يكونا من ضمنهم.														
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة							المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم							إجمالي عدد المناصب التنفيذية
المكافآت والمزايا المتغيرة دينار كويتي		المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي					المكافآت والمزايا المتغيرة دينار كويتي		المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي					
مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبناء	بدل مواصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (لإجمالية خلال العام)	مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبناء	بدل مواصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (لإجمالية خلال العام)	
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	24,948	لا يوجد	5,160	لا يوجد	لا يوجد	2,830	90,480	5

- أي إنحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة:
- 1. لا يوجد أي إنحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية

- التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية.
 - 1. إلزاماً من مجلس إدارة الشركة بضمان نزاهة التقارير المالية تقوم الإدارة التنفيذية بالتعهد لمجلس الإدارة كتابياً بأن التقارير المالية يتم عرضها بصورة سليمة وعادلة وأنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل الهيئة، كما أن مجلس الإدارة يتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية من خلال التقرير السنوي المرفوع للمساهمين.
 - تشكيل لجنة التدقيق.
 - 1. قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق وهي لجنة تتكون من 3 أعضاء مجلس الإدارة في الشركة، تعمل هذه اللجنة على ترسيخ ثقافة الالتزام داخل الشركة وذلك من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة، فضلاً عن التأكد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة.
 - 2. تُحدد اللائحة الخاصة بلجنة التدقيق جميع مهام ومسئوليات اللجنة بالإضافة لجميع شروط ومتطلبات تشكيل اللجنة وفقاً لقواعد الحوكمة الخاصة بهيئة أسواق المال.
 - الآليات المتبعة في حال وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.
 - 1. تطبيقاً لأعلى معايير الشفافية قام مجلس إدارة الشركة بوضع الآليات والإجراءات الخاصة الواجب إتباعها في حال وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة اتباع توصيات اللجنة فيما يتعلق بمراقبي الحسابات الخارجيين و / أو المدقق الداخلي، وذلك من خلال شرح الأسباب المؤدية لرفض التوصية واثباتها في محضر اجتماع مجلس الإدارة و تقرير الحوكمة . مبينا التوصيات واسباب قرار مجلس الإدارة بعدم التقيد بها والاثار المترتبة عليها.
 - 2. كما يجدر الإشارة حتى الآن، أنه لا يوجد أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.
 - استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي.
 - 1. لقد أولى مجلس الإدارة اهتماماً كبيراً للحد من حالات تعارض المصالح وذلك من خلال تفويض لجنة التدقيق بالتأكد من استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي، وعليه قامت لجنة التدقيق بوضع المعايير والأسس لتقييم استقلالية مراقب الحسابات الخارجي وذلك حتى يتسنى للجنة بالتوصية لمجلس الإدارة بأعاده تعيين أو تغيير المدقق الخارجي بما في ذلك تحديد أتعابهم ومراجعة خطابات تعيينهم، حيث يتم تعيين المدقق الخارجي في الجمعية العامة العادية بناءً على توصيات مجلس الإدارة، مع الوفاء بالمتطلبات التالية:
 - 2. أن يكون المدقق الخارجي معتمداً من قبل هيئة أسواق المال ، ويكون مستوفياً كافة الشروط الواردة بمتطلبات قرار الهيئة بشأن نظام قيد مراقبي الحسابات.
 - 3. أن يكون المدقق الخارجي مستقلاً عن الشركة ومجلس إدارتها وألا يقوم بأعمال إضافية تدخل ضمن أعمال المراجعة والتدقيق والتي قد تؤثر على الحيادية والاستقلالية.
- وبناءً على ذلك قامت الشركة بتعيين مكتب BDO وشركاهم للقيام بالوظائف المطلوبة من قبل المدقق الخارجي المستقل.

القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

- تشكيل إدارة مستقلة لإدارة المخاطر.

1. يتوفر لدى الشركة إدارة مُستقلة لإدارة المخاطر وفقاً للهيكل التنظيمي المعتمد من مجلس الإدارة، وتسعى دائماً إدارة المخاطر في الشركة لتنفيذ إستراتيجية وسياسة إدارة المخاطر بشكل أساسي بالإضافة إلى متابعة كافة أنواع المخاطر التي تواجه الشركة وفق ما يلي (على سبيل المثال لا الحصر):

1. وضع الأنظمة والإجراءات الفعالة لإدارة المخاطر، وذلك كي تكون الشركة قادرة على أداء مهامها الرئيسية والمتمثلة في في قياس ومتابعة كافة أنواع المخاطر التي تتعرض لها، على أن تتم هذه العملية بشكل مستمر وتتم مراجعتها بشكل دوري وتعديل الأنظمة والإجراءات عند الحاجة.
 2. تطوير نظم التقارير الدورية، حيث أنها تعد أحد الأدوات الهامة في عملية متابعة المخاطر، والحد من حصولها.
2. هذا ويتمتع القائمون على إدارة المخاطر بالاستقلالية عن طريق تبعيتهم المباشرة إلى لجنة المخاطر، فضلاً عن تمتعهم بالصلاحيات المطلوبة من أجل القيام بمهامهم على أكمل وجه وخبرة تؤهلهم لأداء الدور المنوط بهم.

• تشكيل لجنة إدارة المخاطر:

1. تم تشكيل لجنة إدارة المخاطر في 2025/6/16 كما أن فترة عملها تمتد لمدة 3 سنوات، كما أن للجنة المخاطر دور فعال في مناقشة تقارير إدارة المخاطر الدورية ومتابعتها، كما تتولى أيضاً المهام والمسؤوليات ذات الصلة بمتابعة الإطار العام للمخاطر في الشركة.

• أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

1. يتوفر لدى الشركة أنظمة ضبط ورقابة داخلية تغطي جميع أنظمة الشركة وتعمل على الحفاظ على سلامة الشركة المالية ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها وكما روعي في الهيكل التنظيمي مبادئ الضبط الداخلي لعملية الرقابة المزدوجة (Four Eyes Principles) وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسئوليات ، والفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح ، الفحص والرقابة المزدوجة، وجود سياسات وإجراءات للقيام بالأعمال على سبيل المثال لا الحصر المراجعة الدورية لمصفوفة الصلاحيات والتأكد من مشاركة ومصادقة كافة الإدارات المعنية ومن جهة أخرى اتباع الية التقارير المتكاملة من خلال أنظمة ERP SYSTEM للفصل في المهام، قامت لجنة التدقيق بتكليف جهة خارجية مستقلة للقيام بتقييم مدى كفاية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة وإعداد تقرير (ICR) بهذا الشأن وقد تم تزويد للهيئة في الوقت المحدد.

• تشكيل إدارة مستقلة للتدقيق الداخلي:

1. ادارة التدقيق الداخلي تتمتع بالاستقلالية الفنية التامة وتتبع لجنة التدقيق وبالتبعية لمجلس الإدارة، يتم تعيين مدير ادارة التدقيق من قبل المجلس مباشرة وبناء على ترشيح لجنة التدقيق، تقوم ادارة التدقيق الداخلي بتقديم تأكيدات وخدمات استشارية بهدف إضافة قيمة للشركة وتحسين عملياتها كما تساعد ادارة التدقيق في تحقيق أهداف الشركة من خلال اتباع أسلوب منهجي منظم لتقييم وتحسين فاعلية عمليات الحوكمة وإدارة المخاطر والرقابة.

القاعدة السادسة

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

• ميثاق سلوكيات العمل.

1. تهدف مبادئ وأخلاقيات العمل المدرجة في ميثاق سلوكيات العمل بناء على توجيه من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية الى ترسيخ قواعد عمل أخلاقية وبيئة إيجابية وكذلك ترسيخاً لمبدأ الشفافية، ومن خلال هذه القيم والمبادئ يكون للشركة تأثيراً إيجابياً في القطاع الذي تعمل فيه الشركة، مما ينعكس إيجاباً على المجتمع، كما أن هذا الأمر سيساعد في بناء مؤسسة تكون مصدر فخر لجميع الأطراف.

• الحد من حالات تعارض المصالح.

1. تلتزم الشركة بالحد من حالات تعارض المصالح المحتملة، كما تتضمن السياسات الحالية وجود إجراءات وتدابير ملائمة وفعالة من أجل تحديد ورصد أي من حالات تعارض في المصالح، كما تتضمن هذه السياسات التعامل الأمثل مع حالات تعارض المصالح الفعلي أو المحتمل، وأنه يتم إتخاذ جميع القرارات بما يخدم تحقيق مصالح الشركة والمساهمين، والتي بدورها تنعكس إيجاباً على مصالح المساهمين وتحقيق أهداف الشركة.

القاعدة السابعة

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

• آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف.

1. تبع الشركة سياسات وإجراءات محددة وفقاً لسياسة الإفصاح المعتمدة، مع إجراء مراجعات دورية لضمان كفاءة تنفيذها وتعزيز مبدأ الإفصاح والشفافية على الوجه الأمثل. وتتضمن هذه السياسة مصفوفة إفصاح تشمل جميع البيانات الواجب الإفصاح عنها، بما في ذلك نوعية المعلومات، والمعلومات الجوهرية، وتوقيت الإفصاح عنها، ودورها، وذلك لضمان توفير المعلومات التي تؤثر على الأطراف المعنية وتمكينهم من اتخاذ قرارات فعالة، بالإضافة إلى ذلك، يوفر الموقع الإلكتروني للشركة منصة واضحة وسهلة الاستخدام، تتيح للمتعاملين، والمساهمين، وأصحاب المصالح، والجمهور الوصول إلى المعلومات الدقيقة والكاملة التي يتم الإفصاح عنها.

• سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

1. قامت الشركة بإعداد سجل يحتوي على إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، كما يتم تعديل هذا السجل حسب الإفصاحات التي ترد إليها، ويجوز لأي من مساهمي الشركة الاطلاع على هذا السجل أثناء ساعات العمل الرسمية دون أي رسم أو مقابل، كما يتم تحديث بيانات السجل بشكل دوري، كما يحتوي موقع الشركة الرسمي على سجل جميع إفصاحات الشركة والتي تعود لآخر خمس سنوات سابقة.

• وحدة تنظيم شؤون المُستثمرين.

1. قامت الشركة بإنشاء وحدة متخصصة لتنظيم شئون المستثمرين، وهي المسؤولة عن تقديم البيانات والمعلومات والتقارير الدقيقة والشاملة للمستثمرين والمساهمين. وتتمتع هذه الوحدة بالاستقلالية الكافية لضمان توفير البيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب دون التأثير من أي جهة أخرى. يتم الإفصاح عن جميع المعلومات من خلال الوسائل المعتمدة، مثل الموقع الإلكتروني للشركة، مع توفير تحديثات دورية لضمان توافر المعلومات بشكل مستمر للمستثمرين والمساهمين في جميع الأوقات.

• تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات.

1. تعمل الشركة على التطوير المستمر في استخدام تكنولوجيا المعلومات للتواصل مع المساهمين والمستثمرين وأصحاب المصالح وذلك من خلال تم تحديث الموقع الإلكتروني للشركة، حيث يعرض الآن كافة المعلومات والبيانات الحديثة التي تُساعد المساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين على مُمارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة حرصاً من الشركة على التواصل مع أكبر عدد من المساهمين والمستثمرين وأصحاب المصالح.

القاعدة الثامنة

احترام حقوق المساهمين

• تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين

1. ضمان العدالة والمساواة بين كافة المساهمين من أهم المتطلبات التي نصت عليها قواعد حوكمة الشركات وكذلك قانون الشركات، وتلتزم الشركة بحماية حقوق مساهمها بطريقة تضمن تحقيق مصالح المساهمين والشركة معاً. وسعيًا من الشركة بالالتزام بتوفير أعلى معايير الشفافية والمساواة في جميع المعاملات الحالية أو المستقبلية للمساهمين، أعدت الشركة سياسة واضحة لتحديد وحماية حقوق المساهمين بما يتوافق مع نظامها الأساسي، الذي يتضمن بوضوح الذي يتضمن وبشكل واضح الإجراءات والضوابط اللازمة لضمان ممارسة جميع المساهمين لحقوقهم على سبيل المثال لا الحصر، حق التصويت في انتخاب أعضاء مجلس الإدارة، الحصول على توزيعات الأرباح والمشاركة في الجمعيات العامة بما يحقق العدالة والمساواة، ودون الإخلال بالقوانين واللوائح المعمول بها والقرارات والتعليمات الصادرة في هذا الشأن.

• إنشاء سجل خاص بحفظ لدى وكالة مقاصة للمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين:-

1. تسعى الشركة إلى المتابعة المستمرة لكل ما يتعلق ببيانات المساهمين، فعليه قامت بإنشاء سجل خاص يحفظ لدى المقاصة، تقيد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم ومواطنهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم، ويتم التأشير عليه بأي تغيريات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقاً لما تتلقاه الشركة أو وكالة المقاصة من بيانات ويحق لكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو وكالة المقاصة تزويده ببيانات خاصة به من هذا السجل.

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

1. تحرّص الشركة على توجيه الدعوة لكافة المساهمين لحضور اجتماعات الجمعية العامة والمساهمة في إتخاذ القرارات، وذلك من خلال كافة قنوات الإعلان، التي تشمل الموقع الإلكتروني للشركة بورصة الكويت والموقع الإلكتروني للشركة والصحف اليومية. وذلك التزاماً من الشركة بضمان قيام جميع المساهمين بممارسة حقوقهم بشكل عادل دون أي إتهام لتلك الحقوق، كما نص النظام الأساسي أن لكل مساهم أياً كان عدد أسهمه حق الحضور والتصويت في الجمعية العامة، ويكون له عدد الأصوات المقررة لذات الفئة من الأسهم، وتحتوي سياسة حماية حقوق المساهمين على كافة الإجراءات التي تضمن حقوق المساهمين في هذا الشأن.

القاعدة التاسعة

إدراك دور أصحاب المصالح

● النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح:

1. إلزاماً من الشركة بالاعتراف وحماية حقوق أصحاب المصالح، قامت الشركة بإعداد سياسة حماية أصحاب المصالح، وتم تصميم هذه السياسة بهدف ضمان احترام وحماية حقوق أصحاب المصالح وفقاً للقوانين والتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية ذات الصلة من أجل توفير الإستقرار والإستدامة الوظيفية من خلال أدائها المالي الجيد.
2. تضمن الشركة حماية حقوق أصحاب المصالح عن طريق ضمان ما يلي:
 1. يوجد سياسة تحتوي على القواعد والإجراءات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح والتأكيد على أن التعامل مع أعضاء مجلس الإدارة وأصحاب المصالح يتم بذات الشروط التي تطبقها الشركة مع الأطراف المختلفة من أصحاب المصالح دون أي تمييز أو شروط تفضيلية
 2. التعامل مع كافة أصحاب المصالح بصورة عادلة والحفاظ على سرية المعلومات المتعلقة بهم
 3. تؤكد الشركة باستمرار على استخدام موقعها الإلكتروني للتواصل مع أصحاب المصالح (المساهمين والمستثمرين والعملاء والجهات الرقابية وغيرها) من خلال تقديم المعلومات الواجب نشرها والخاصة بالشركة على موقعها الإلكتروني.

● تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة:

1. تضمن الشركة حماية حقوق أصحاب المصالح عن طريق ضمان ما يلي:
2. تتوفر لدى الشركة سياسة حماية أصحاب المصالح والتي تحدد آليات تعزيز مشاركة أصحاب المصالح لتقديم خدماتهم وفقاً لنشاطات الشركة واحتياجاتها ولتتم تنظيم العمليات الخاصة بأوامر الشراء والتعاقد مع الجهات الخارجية دون حدوث حالات تعارض في المصالح.
3. السماح لأصحاب المصالح بالوصول إلى المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطتهم حتى يتمكنوا من الحصول على تلك المعلومات والرجوع إليها بشكل سريع ومنظم.
4. توفير سياسة الإبلاغ والتي تؤكد مبدأ الشفافية والحفاظ على حقوق أصحاب المصالح من خلال التواصل المباشر مع رئيس مجلس الإدارة.
5. الإلمام بكافة المعلومات المتعلقة بخطط المجموعة واستراتيجيتها قبل التصويت في الاجتماعات أو أية معلومات أخرى من خلال آليات الإفصاح والشفافية.
6. ممارسة الحقوق طبقاً للقوانين والتعليمات المعمول بها.

القاعدة العاشرة

تعزيز وتحسين الأداء

● الآليات التي تُتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مُستمر.

1. خلال عام 2025، قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بتقديم التدريب لأعضاء مجلس الإدارة، حيث أتم السادة أعضاء مجلس الإدارة حضور ورشة عمل عن (نظام الإفصاح الإلكتروني XBRL).

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

1. يتم تقييم مجلس الإدارة ككل وتقييم كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة، كما يعكس التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة التزام الشركة بالسعي الدائم إلى تحسين أداء المجلس ودوره الإشرافي، كما أن التقييم أداء مجلس الإدارة يمكن من تقييم كفاءة وفعالية المجلس في القيام بمسؤولياته وتحت إشراف رئيس مجلس الإدارة.
2. ومن خلال لجنة الترشيحات والمكافآت يقوم رئيس مجلس الإدارة بتحديد نتائج تقييم الأداء من خلال تحديد نقاط القوة والضعف ومراجعة إحتياجات الأعضاء من التدريب والتطوير.

• **جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة.**

1. يبذل مجلس الإدارة جهوداً كبيرة في خلق القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة من خلال التأكيد على الإدارة التنفيذية والالتزام المتواصل بخلق ثقافة محفزة للعمل بأعلى معايير المهنية والتطوير الذاتي، كما تحرص الشركة على تطوير أداء الموظفين من خلال ترتيب دورات تدريبية لهم وتشجيعهم للحصول على المزيد من الشهادات المهنية المتخصصة كل حسب مجال عمله.
2. يسعى مجلس الإدارة بمبادرات مكثفة فخلق القيم المؤسسية لدى العاملين من خلال العمل على تحقيق الأهداف الاستراتيجية، وتحسين معدلات الأداء والالتزام المتواصل بخلق ثقافة محفزة للعمل بأعلى معايير المهنية والتطوير الذاتي، كما تحرص الشركة على تطوير أداء الموظفين من خلال عمل دورات تدريبية لهم وتشجيعهم للحصول على المزيد من الشهادات المهنية المتخصصة وفقاً لمجالات عملهم، مما يساهم بشكل فعال على خلق القيم المؤسسية لدى العاملين ويحفزهم على العمل المستمر للحفاظ على السلامة المالية للشركة

القاعدة الحادية عشر

التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

• **سياسة المسؤولية الاجتماعية.**

1. تعمل الشركة على زيادة درجة الوعي بالمسؤولية الاجتماعية عند الموظفين وذلك عن طريق التأكد من معرفة وإدراك الموظفين بأهمية برامج المسؤولية الاجتماعية ووجود ما يكفل إلمام العاملين في الشركة بأهداف المسؤولية الاجتماعية التي تنفذها الشركة وبشكل مستمر بما يساهم في الإرتقاء بمستوى أداء الشركة.
- **البرامج والآليات المستخدمة والتي تساعد على إبراز جهود الشركة المبدولة في مجال العمل الاجتماعي.**
1. تهدف الشركة من وضع آلية لإبراز دورها في مجال العمل الاجتماعي إلى فهم وتوعية أصحاب المصالح المختلفة لضرورة المشاركة في مجال العمل الاجتماعي وتحفيز أصحاب المصالح للمشاركة في تلك الأعمال ومن أبرز الآليات لإظهار دور الشركة خلال العام 2025.
2. الموقع الإلكتروني للشركة.
3. إبلاغ الموظفين عن طريق البريد الإلكتروني.

صفحة	المحتويات
3-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان المركز المالي المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
8	بيان التدفقات النقدية المجمع
36 - 9	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة / المساهمين المحترمين
شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (المجموعة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2025، وبيانات الأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغييرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا، وباستثناء الأثر المحتمل للأمر المبين في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" ضمن تقريرنا، فإن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025، وأدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

لم نتمكن من الحصول على مصادقة بنكية حول بعض الأرصدة البنكية بمبلغ 671 دينار كويتي وداننو مرابحة بمبلغ 2,060,112 دينار كويتي. وعليه، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة للتحقق من صحة هذه الأرصدة، وما قد يترتب عليها من التزامات محتملة أو رهونات. وعليه، فإننا لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على البيانات المالية المجمعة المرفقة فيما يتعلق بتلك الأرصدة البنكية وداننو مرابحة.

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة المدرج بهذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات للمحاسبين وفقاً للمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، أننا وباستثناء الأمر المذكور في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" أعلاه، بإعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتكون أساساً في ابداء رأينا المتحفظ.

عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

نود أن نشير إلى الإيضاح رقم (25) حول البيانات المالية المجمعة، والذي يبين أن المجموعة تكبدت خسائر بمبلغ 4,975,683 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. وكذلك بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 11,166,125 دينار كويتي، كما تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 3,156,730 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025. إن هذه الظروف تشير إلى وجود عدم تأكد مادي، والذي قد يؤدي إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرارية مما قد ينتج عنه عدم قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها في السياق الاعتيادي للأعمال. إن هذا لا يعد تحفظاً إضافياً على رأينا.

تأكيد على أمر

نود أن نشير إلى إيضاح رقم (11) بشأن استحقاق عقود داننو مرابحة، إن هذا لا يعد تحفظاً إضافياً على رأينا.

أمر آخر

إن البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، تم تدقيقها من قبل مراقب حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير متحفظ حولها بتاريخ 26 مارس 2025.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأنا لا نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الهامة التي قمنا بتحديدنا وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية بمبلغ 3,175,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025 (10,825,606 دينار كويتي) والتي تمثل جزءاً هاماً من إجمالي موجودات المجموعة، إن تقييم العقارات الاستثمارية هي من أمور التدقيق الهامة لكونه يتضمن آراءً وأحكاماً مهمة والتي تعتمد بشكل كبير على التقديرات. إن سياسة المجموعة المتبعة هي أن يتم تقييم العقارات الاستثمارية مرة واحدة على الأقل في السنة من قبل مقيمين خارجيين مرخص لهم. إن هذه التقييمات، من ضمن تقييمات أخرى تتم على أساس الافتراضات، مثل تقدير إيرادات التأجير، أسعار الخصم ومعدلات الإشغال، ومعرفة السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة رسملة الدخل ومقارنة المبيعات، أخذاً بالاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم الصادرة من قبل المقيمين المرخص لهم بما في ذلك مراجعة مدى ملاءمة نموذج التقييم ومدى معقولية الافتراضات الرئيسية المطبقة التي تم إجراؤها ومدى كفاية الإفصاحات عن العقارات الاستثمارية كما هو مبين في إيضاح رقم (8) وإيضاح رقم (9) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025 بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة، لا يشمل المعلومات الأخرى، كما أننا لا نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة تلك المعلومات الأخرى، وللقيام بذلك فإننا نأخذ في الاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متناسقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى إلا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. هذا وإذا ما تبين من خلال عملنا أن هنالك أخطاء مادية في تلك المعلومات الأخرى فإننا مطالبون بإظهار ذلك ضمن تقريرنا. ليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية")، 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 قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية والإفصاح، عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية وتطبيق 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 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 الذي 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 اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها بناء على هذه البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة) مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

وكجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا 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 وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل 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 ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل إدارة المجموعة. التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، 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 عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نلفت الإنتباه ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا 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 المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
- الحصول على دليل تدقيق كافي وملائم فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمجموعة أو أنشطة الأعمال من خلال المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه، الإشراف والأداء على تدقيق حسابات المجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأينا حول التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الجوهرية بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء عملية التدقيق.

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا، أو حيثما وجدت، والحماية منها.

ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة، ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير مراقب الحسابات ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تضر على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، على وجه يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي المجمع.

بالإضافة إلى ذلك، وحسب ما ورد إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا خلال تدقيقنا ما يشير إلى وجود أي مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة، وتعديلاتها، خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2025 على وجه يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي المجمع.



فيصل صقر الصقر

مراقب حسابات مرخص رقم 172 فنة "أ"
BDO النصف وشركاه

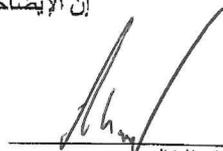


الكويت في: 29 يناير 2026

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
374,622	170,918		الموجودات
106,235	119,563	5	نقد في الصندوق ولدى البنوك
208,987	296,761	6	مدبولون وأرصدة مدينة أخرى
213,621	6,655	7	مستحق من أطراف ذات صلة
3,126,000	3,175,000	8	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
422	285		عقارات استثمارية
4,029,887	3,769,182		ممتلكات ومعدات
7,699,606	-	9	عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
11,729,493	3,769,182		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات:
1,235,550	1,683,860	10	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
5,086,468	2,060,112	11	دائنو مرابحة
598,676	-	12	التزام مقابل تأجير تمويلي
1,406,848	1,392,936	6	مستحق إلى أطراف ذات صلة
22,669	32,192		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
8,350,211	5,169,100		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
10,000,000	10,000,000	13	رأس المال
94,687	94,687	14	احتياطي إجباري
(94,687)	(94,687)	16	أسهم خزانة
71,610	71,610		احتياطي أسهم خزانة
(315,079)	(191,284)		احتياطي القيمة العادلة
(86,583)	(114,119)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(6,290,666)	(11,166,125)		خسائر متراكمة
3,379,282	(1,399,918)		مجموع حقوق الملكية (العجز)
11,729,493	3,769,182		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 9 إلى 36 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.


أحمد غسان الخالد
رئيس مجلس الإدارة

2024	2025	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
171,983	188,751	
(32,000)	49,000	8
(650,000)	-	
(175,433)	(174,356)	17
4,421	-	
(491,005)	(360,386)	
36	1,113	
(1,171,998)	(295,878)	
(419,134)	(4,679,805)	9
(1,591,132)	(4,975,683)	
فلس	فلس	
(11.92)	(3.01)	18
(4.26)	(47.59)	18
(16.18)	(50.60)	18

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 9 إلى 36 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
(1,591,132)	(4,975,683)
	خسارة السنة
	الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى:
	بنود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
(55,381)	(27,536)
	فروقات ترجمة عملة من العمليات أجنبية
	بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
	تغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(72,708)	224,019
(128,089)	196,483
(1,719,221)	(4,779,200)
	الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
	مجموع الخسارة الشاملة للسنة
	الخاصة بـ:
	العمليات المستمرة
	العمليات غير المستمرة
(1,300,087)	(99,395)
(419,134)	(4,679,805)
(1,719,221)	(4,779,200)
	مجموع الخسارة الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 9 إلى 36 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة المسكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (خاصة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المملوكة للمجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي أسهم	احتياطي خزينة	احتياطي خزينة	احتياطي أسهم خزينة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	رأس المال
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
المجموع	5,098,503	(6,509,473)	(31,202)	(242,371)	71,610	(94,687)	950,536	954,090	10,000,000
دينار كويتي	(1,719,221)	(1,591,132)	(55,381)	(72,708)	-	-	-	-	-
	-	1,809,939	-	-	-	-	(950,536)	(859,403)	-
	3,379,282	(6,290,666)	(86,583)	(315,079)	71,610	(94,687)	-	94,687	10,000,000
	(4,779,200)	(4,975,683)	(27,536)	224,019	-	-	-	-	-
	-	100,224	-	(100,224)	-	-	-	-	-
	<u>(1,399,918)</u>	<u>(11,166,125)</u>	<u>(114,119)</u>	<u>(191,284)</u>	<u>71,610</u>	<u>(94,687)</u>	<u>-</u>	<u>94,687</u>	<u>10,000,000</u>

إن الإيضاحات المرتقة على الصفحات من 9 إلى 36 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023
مجموع الخصائر الشاملة للسنة
تخفيض الخصائر المترجمة (إيضاح 20)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024
مجموع الدخل / (الخصائر) الشاملة للسنة
المحول إلى الخصائر المترجمة نتيجة بيع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
الدخل الشامل الأخر
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2025

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
		خسارة السنة
(1,591,132)	(4,975,683)	
		تسويات:
		التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
32,000	(49,000)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
458,369	-	خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
650,000	3,154,809	خسائر انخفاض في القيمة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
-	1,483,121	رد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(4,421)	-	إستهلاك
259	137	مصاريف تمويلية
491,005	360,386	إيرادات عوائد
(36)	(1,113)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
4,604	8,808	
40,648	(18,535)	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
74,671	(13,328)	مستحق من أطراف ذات صلة
(6,052)	(87,059)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(1,813,490)	69,451	مستحق إلى أطراف ذات صلة
(128)	(13,912)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
(1,704,351)	(63,383)	
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
		المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	430,985	المحصل من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
6,250,000	3,381,161	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(367)	-	إيرادات عوائد مستلمة
36	1,113	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
6,249,669	3,813,259	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
		صافي الحركة على دائنو مرابحة
(3,765,123)	(3,330,120)	صافي الحركة على التزام مقابل تأجير تمويلي
(113,191)	(598,676)	مصاريف تمويلية مدفوعة
(306,602)	(24,784)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(4,184,916)	(3,953,580)	صافي (النقص) / الزيادة في نقد في الصندوق ولدى البنوك
360,402	(203,704)	نقد في الصندوق ولدى البنوك في بداية السنة
14,220	374,622	نقد في الصندوق ولدى البنوك في نهاية السنة
374,622	170,918	

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 9 إلى 36 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والنشاط

إن شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في دولة الكويت وقد تم تأسيس الشركة بموجب عقد تأسيس رقم 7137 / جلد 1 والمؤرخ في 7 أكتوبر 2006 وتعديلاته اللاحقة وأخرها ما تم التأسيس به في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 1 سبتمبر 2024. إن الشركة الأم مقيدة في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 23 ديسمبر 2006. إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

إن الأغراض الرئيسية التي تأسست الشركة الأم من أجلها هي كما يلي:

- بيع وشراء الأراضي والعقارات لحساب الشركة الأم فقط.
 - إدارة أملاك الغير.
 - بيع وشراء الأسهم والسندات لحساب الشركة الأم.
 - استشارات عقارية.
 - إدارة المشاريع.
 - إدارة وتطوير الأراضي والعقارات.
 - إدارة وتشغيل الفنادق.
 - إدارة المرافق السياحية.
 - إدارة المطاعم.
 - إدارة التجهيزات الغذائية.
 - إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة.
 - إدارة وتشغيل الشقق الفندقية.
 - تنظيم وإدارة المعارض التجارية.
 - إدارة وتنظيم المعارض والمؤتمرات.
 - المزادات في غير المحلات.
 - إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
 - إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).
 - استثمار الفوائض المالية في محافظ مالية عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
 - تصميم وبناء وتشغيل وصيانة وتحويل المشاريع بنظام الـ PPP.
- تمارس الشركة الأم أنشطتها طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

خطة إعادة الهيكلة

اجتمع مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 22 يناير 2026 وتم الموافقة على خطة إعادة هيكلة رأس مال الشركة الأم وذلك بالتوصية بتخفيض رأس المال بمبلغ 9,000,000 دينار كويتي لإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة وزيادة رأس المال إلى مبلغ 4,000,000 دينار كويتي على أن تكون الزيادة من خلال إصدار أسهم جديدة وتكون الأولوية في الاكتتاب لمساهمي الشركة الحاليين، على أن يتم اتخاذ اجراءات الحصول على موافقة الجهات الرقابية المختصة والدعوة إلى عقد جمعية عامة غير عادية لمناقشة مقترح إعادة الهيكلة.

إن عنوان الشركة الأم المسجل: برج الحمرا التجاري - منطقة الشرق - القطعة 8 - المبنى 14 - الدور 34 - مكتب رقم 2 - ص.ب رقم 24079 - الصفاة 13101 - دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 29 يناير 2026. إن الجمعية العامة السنوية للمساهمين لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

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 التغييرات 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) وبينها 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 التغييرات 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 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.

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

(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 الأرباح أو الخسائر، بما في ذلك القيم الإجمالية والإجمالية الفرعية المحددة. علاوةً على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات في بيان الأرباح أو الخسائر ضمن واحدة من خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات المتوقفة، 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.

علاوةً 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 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.

تقوم المجموعة حالياً على تحديد كافة التأثيرات التي قد تحدثها التعديلات على البيانات المالية المجمعة والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

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.

لا تتوقع المجموعة أن ينطبق عليها المعيار الدولي للتقارير المالية 19.

3. السياسات المحاسبية المادية

3.1 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية")، وقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، وتعديلاتها.

3.2 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية بإستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع والتي تُدرج بقيمتها العادلة.

تم عرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للشركة الأم عند إعداد البيانات المالية المجمعة.

إن أعداد البيانات المالية المجمعة طبقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية، تتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، يتضمن الإيضاح رقم 4 الأحكام والتقديرات الهامة التي يتم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.

إن السياسات المحاسبية المادية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبنية أدناه. تم تطبيق هذه السياسات على أساس مماثل لكل السنوات المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك.

3.3 عرض الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجموع

تتطلب طبيعة نشاط المجموعة، كونها منشأة مؤسسة لأغراض الاستثمار تصنيف الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجموع وفقاً لسيولتها في ترتيب تنازلي، حيث تعتقد الإدارة أن هذا العرض يقدم معلومات ذات صلة وموثوقة أكثر بأنشطة المجموعة. إن هذه الطريقة في عرض الموجودات والمطلوبات تتطلب تقديم معلومات أخرى حول تواريخ استحقاق كافة الموجودات والمطلوبات المالية في الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة. تقدم المجموعة هذه المعلومات بناء على طول مدة التعاقد المتبقية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة بصفة رئيسية نقد في الصندوق ولدى البنوك، مدينون وأرصدة مدينة أخرى، مستحق من أطراف ذات صلة وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة بصفة رئيسية دائنون وأرصدة دائنة أخرى، دائنو مرابحة، التزام مقابل تأجير تمويلي ومستحق إلى أطراف ذات صلة.

يتم عرض المبالغ المتوقع تحصيلها للموجودات أو دفعها فيما يتعلق بالمطلوبات بالحد الأدنى في الإيضاحات كموجودات ومطلوبات مستحقة خلال سنة من تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3.4 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركات التابعة التالية (المشار إليها بالمجموعة):

نسبة الملكية (%)		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	إسم الشركة التابعة
2024	2025			
99	99	العقارات	دولة الكويت	مملوكة بشكل مباشر: شركة المساكن جلوبال - ذ.م.م. (أ)
100	100	العقارات	المملكة المتحدة	مملوكة من خلال شركة المساكن جلوبال: شركة مساكن كينج بريدج المحدودة

(أ) إن حصص الملكية غير المسيطرة البالغة 1% مسجلة بإسم طرف ذوصلة وتم التنازل عنها لصالح الشركة الأم بموجب كتاب تنازل يفيد بأن المجموعة هي المالك المستفيد.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.4 أساس التجميع (تتمة)

إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم:

- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.
- قابلة للتعرض للخسارة، أو لديها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها القدرة على إستخدام سلطتها في التأثير على عوائد الشركة المستثمر فيها.

تقوم الشركة الأم بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه.

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لإعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها.

تأخذ المجموعة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار في تقييم مدى كفاية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لإعطاء السلطة عليها، بما في ذلك:

- حقوق تصويت المجموعة نسبة إلى مدى توزيع حقوق التصويت الخاصة بالآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تحتفظ بها الشركة، وأصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى مدى القدرة المالية للشركة على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية. تحديداً، يتم إدراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع من تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة وحتى تاريخ زوال سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة. عند التجميع، يتم إستبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة بإستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل من حقوق ملكية المجموعة. الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر المتعلقة بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن نتج عن ذلك قيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغيير في السيطرة كعامله ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل المبالغ الدفترية لخصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغييرات للخصص المتعلقة بها في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للخصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الإعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملاك الشركة الأم. فإذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

- إستبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- إستبعاد القيمة الدفترية للخصص غير المسيطرة.
- إستبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المترجمة المسجلة في حقوق الملكية.
- إدراج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- إدراج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إدراج أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة طبقاً لما يلزم لهذه البنود.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.5 الأدوات المالية

تصنف المجموعة أدواتها المالية كموجودات مالية ومطلوبات مالية. يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقاً لمضمون الإتفاقية التعاقدية. إن الفوائد والتوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصروف أو إيراد. إن التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية يتم قيدها مباشرة على حقوق الملكية. يتم إظهار الأدوات المالية بالصافي عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم لتسديد الموجودات والمطلوبات بالصافي وتنوي السداد إما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع النقد في الصندوق ولدى البنوك، المدينون والأرصدة المدينة الأخرى، المستحق من / إلى أطراف ذات صلة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى، دائنو المرابحة والتزام مقابل تأجير تمويلي.

الموجودات المالية:

التحقق والقياس المبدئي وإلغاء الاعتراف

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقييم كافة الموجودات المالية – باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات – استناداً إلى نموذج أعمال المنشأة المستخدم في إدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات.

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات الموجودات المالية لتحقيق الأغراض من الأعمال ولتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية. بحيث تستهدف المجموعة نموذج الأعمال بصورة أساسية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات فقط أو لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة من بيع الموجودات. وإذا لم ينطبق أي من الغرضين (مثال: الاحتفاظ بالموجودات المالية لأغراض المتاجرة)، فيتم تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج أعمال "البيع" ويتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة على أساس كل أداة على حدة، وإنما يتم تقييمه على مستوى أعلى للمحافظ المجمعة.

يتم إثبات المشتريات والمبيعات لتلك الموجودات المالية بتاريخ المتاجرة، التاريخ الذي تتعهد فيه المجموعة بشراء أو بيع الموجودات. يتم إثبات الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائد تكاليف المعاملة لكل الموجودات المالية التي لم تدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية عند: انتهاء الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية. أو عند قيام المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، وأياً من (أ) قيامها بتحويل، على نحو جوهري، كامل مخاطر ومنافع الملكية المرتبطة بالأصل المالي أو (ب) لم تقم بأي من التحويل أو الاحتفاظ، على نحو جوهري، بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل المالي إلا أنها حوت السيطرة على الأصل المالي. عندما تحتفظ الشركة بالسيطرة، تستمر في إدراج الموجودات المالية إلى حد استمرارها في المشاركة في الموجودات المالية.

تصنيف الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية في البيانات المالية المجمعة عند التحقق المبدئي إلى الفئات التالية:

- أدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة.
- أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

القياس اللاحق

أدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما يستوفي كلاً من الشرطين التاليين وألا يكون مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- 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. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.5 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية: (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

أدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

أدوات دين التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر الانخفاض في القيمة إن وجد. يتم تسجيل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الإعراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة نقد في الصندوق ولدى البنوك، مدينون وأرصدة مدينة أخرى ومستحق من أطراف ذات صلة والمصنفة كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

نقد في الصندوق ولدى البنوك

يُتضمن النقد في الصندوق ولدى البنوك نقد في الصندوق ولدى البنوك، ويخضع لمخاطر غير جوهرية من التغيرات في القيمة.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

تمثل مدينون وأرصدة مدينة أخرى مبالغ مستحقة من عملاء عن بيع بضائع أو خدمات منجزة ضمن النشاط الإعتيادي، ويتم الإعراف مبدئياً بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

إن المدينون التي لا يتم تصنيفها ضمن أي من البنود الواردة أعلاه تُصنف كـ "أرصدة مدينة أخرى".

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة أن تقرّر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر عندما تتوافق مع تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض، ولا يحتفظ بها لغرض المتاجرة. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند ثبوت الحق في تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الأخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر لتقييم انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر من التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية. إيرادات فوائد وتوزيعات أرباح مدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر تمثل استثمارات حقوق ملكية مسعرة وغير مسعرة.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ثم يخصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل.

بالنسبة للمدينون وأرصدة مدينة أخرى، طبقت المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم الشركة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم انخفاض القيمة على أساس مجمع. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعسر وعمر العلاقة، أيهما ينطبق.

بالنسبة لأرصدة الأطراف ذات الصلة، تطبق المجموعة الأسلوب المستقبلي حيث لم يعد الإعراف بالخسائر الائتمانية يعتمد على تحديد المجموعة في البداية لحدث خسائر الائتمان. وبدلاً من ذلك، تأخذ المجموعة في الاعتبار نطاق أكبر من المعلومات عند تقييم مخاطر الائتمان وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث الماضية، الظروف الحالية، التوقعات المعقولة والممكن إثباتها والتي تؤثر على القدرة المتوقعة على تحصيل التدفقات النقدية المستقبلية لأداة الدين.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.5 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية: (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

لتطبيق الأسلوب المستقبلي، تطبق المجموعة تقييم من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

- المرحلة الأولى – الأدوات المالية التي لم تتراجع قيمتها بصورة كبيرة بالنسبة لجودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي أو المصنفة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.
- المرحلة الثانية (عدم انخفاض قيمة الائتمان) – الأدوات المالية التي تراجعت قيمتها بصورة كبيرة من حيث جودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي ومخاطرها الائتمانية غير منخفضة.
- المرحلة الثالثة (انخفاض قيمة الائتمان) – الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية والمحدد أن قيمتها قد انخفضت عندما يكون لحدث أو أكثر أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية.

يحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على الأرباح أو الخسائر المجمعة.

المطلوبات المالية:

يتم الاعتراف المبدئي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والدائنون تخصم تكاليف المعاملة المتعلقة بها بشكل مباشر. يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

دائنون وأرصدة دائنة أخرى

يتضمن دائنون وأرصدة دائنة أخرى ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى. تمثل الذمم التجارية الدائنة الالتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها من موردين ضمن النشاط الإعتيادي للأعمال. يتم إثبات الذمم التجارية الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تصنيف الذمم الدائنة كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول). وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

دائنو مرابحة

تتمثل المراجعات الدائنة في المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات تم شراؤها للغير وفقاً لاتفاقيات عقود المراجعات. يتم إدراج أرصدة المراجعات بإجمالي المبلغ الدائن، بعد خصم مصاريف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء مصاريف التمويل عند استحقاقها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الالتزام مقابل تأجير تمويلي

إن الموجودات المحفوظ بها تحت عقد إيجار تمويلي يتم الاعتراف بها كموجودات خاصة بالمجموعة وذلك بالقيمة العادلة في تاريخ بدء عقد الإيجار، أو بمقدار القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار، أيهما أقل. إن الالتزامات المرتبطة بالعقد لصالح المؤجر تظهر في بيان المركز المالي المجموع كالتزامات مقابل عقد إيجار تمويلي. يتم توزيع دفعات الإيجار بين الأعباء التمويلية وتخفيض الالتزام الناشئ عن عقد الإيجار بحيث يكون هناك سعر عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. تدرج الأعباء التمويلية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع إلا إذا كانت مرتبطة مباشرة بموجودات مؤهلة للرسملة، وفي هذه الحالة يتم رسملتها طبقاً للسياسة العامة التي تتبعها المجموعة لتكاليف الاقتراض.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الالتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبديل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.5 الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية: (تتمة)

مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

يتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حالياً لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

3.6 العقارات الاستثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض إكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تدرج 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 حدثت بها التغير.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بالقيمة العادلة إذا كان من الممكن تحديد القيمة العادلة بصورة موثوقة. إن العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بصورة موثوقة ولكن تتوقع الشركة أن يتم تحديد القيمة العادلة للعقار بصورة موثوقة عند اكتمال البناء يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بصورة موثوقة أو يتم اكتمال البناء - أيهما أولاً.

يتم رسملة المصاريف اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل فقط عندما يكون من المتوقع تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة من المصاريف إلى المجموعة. وأن التكلفة يمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم تسجيل جميع تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى كمصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقار الاستثماري، يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند استبعادها أو سحبها نهائياً من الاستخدام ولا يوجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عند حدوث تغير في استخدام العقار يدل على نهاية شغل المالك له، أو بداية تأجيله تشغيلياً لطرف آخر، أو إتمام البناء أو التطوير. ويتم التحويل من عقار استثماري فقط عند حدوث تغير في الاستخدام يدل عليه بداية شغل المالك له، أو بداية تطويره بغرض بيعه في حال تحول عقار مستخدم من قبل المالك إلى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ذلك العقار طبقاً للسياسة المحاسبية المتبعة للممتلكات والمعدات حتى تاريخ تحول وتغيير الاستخدام.

3.7 ممتلكات ومعدات

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات سعر الشراء وأي تكاليف مباشرة مرتبطة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. يتم إعادة إدراج المصاريف المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات مثل الإصلاحات والصيانة والفحص في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصاريف قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام إحدى الممتلكات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسملة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والمعدات.

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. عند بيع أو إنهاء خدمة الموجودات، يتم استبعاد تكلفتها واستهلاكها المتراكم من الحسابات ويدرج أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعادها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو تغيرات الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد المقدرة، يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتفقان مع نمط المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

يتم إلغاء الاعتراف ببند الممتلكات والمعدات عند استبعادها أو عند انتفاء وجود منفعة اقتصادية متوقعة من الاستعمال المستمر لتلك الموجودات.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.8 موجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع

يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة على أنها محتفظ بها لغرض البيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها الدفترية من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها. ولاستيفاء هذا الشرط، يجب أن تكون عملية البيع مرجحة بشكل كبير، كما يجب أن يكون الأصل متاحاً للبيع الفوري على وضعه الحالي. ويجب أيضاً إن تكون الإدارة ملتزمة بخطة لبيع الأصل، حيث ينبغي إن تكون الفترة المتوقعة لإتمام عملية البيع خلال سنة من تاريخ التصنيف. يتم قياس الموجودات غير المتداولة (أو مجموعة الموجودات المتاحة للبيع) والمحتفظ بها لغرض البيع بقيمتها الدفترية السابقة أو قيمتها العادلة مطروحاً منها تكاليف إتمام البيع، أيهما أقل. لا يتم استهلاك أو إطفاء الموجودات غير الملموسة عند تصنيفها كمحتفظ بها لغرض البيع. تعرض الموجودات المصنفة كممتاحة للبيع بصورة منفصلة كبنود متداولة في بيان المركز المالي المجموع.

عند انتفاء تصنيف الموجودات غير المتداولة كمحتفظ بها لغرض البيع (أو انتفاء تصنيفها ضمن مجموعة الموجودات المتاحة للبيع)، يتم قياس تلك الموجودات بأي من القيمتين التاليتين، أيهما أقل:

(أ) القيمة الدفترية قبل تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع، بعد تسوية أي استهلاك أو إطفاء أو إعادة تقييم كان سيتم الاعتراف به لو لم يتم تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع.

(ب) المبلغ القابل للاسترداد كما في تاريخ القرار اللاحق بعدم البيع.

يتم قياس موجودات المجموعة غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع بالقيمة الدفترية أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل.

3.9 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ المركز المالي المجموع بمراجعة القيم 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). وفي الحالات التي لا يمكن تحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل على حدة، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي لها الأصل. وعندما يمكن تحديد أسس معقولة ومتسقة للتوزيع فإن موجودات المجموعة يتم توزيعها أيضاً على وحدات إنتاج النقد الفردية أو بخلاف ذلك يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات إنتاج النقد التي من الممكن أن تحدد لها أسس معقولة ومتسقة للتوزيع.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع وقيمة الاستخدام، وعند تقدير قيمة الاستخدام يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية لقيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة بالأصل الذي لم يتم تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية له.

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 في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

في حالة تم عكس خسارة 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 عكس خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

3.10 العمليات غير المستمرة

تمثل العمليات غير المستمرة مكونات من المجموعة تم استبعادها أو تم تصنيفها على أنها محتفظ بها لغرض البيع، والتي:

- تمثل نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
- تمثل جزءاً من خطة منسقة لاستبعاد نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
- هي عبارة شركة تابعة مقتناة أساساً لغرض إعادة البيع.

يشمل هذا المكون عمليات وتدفقات نقدية والتي يمكن تمييزها بشكل واضح، من الناحية التشغيلية ولأغراض التقرير المالي عن بقية المجموعة. بمعنى آخر، سيكون أحد مكونات المنشأة عبارة عن وحدة توليد نقد أو مجموعة وحدات توليد نقد عندما يكون محتفظ بها لغرض الاستخدام.

يتم تصنيف تلك العمليات كعمليات غير مستمرة عند البيع أو عند تحقق شروط التصنيف كعمليات غير مستمرة، أيهما يحدث أولاً.

يتم إدراج الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات غير المستمرة بشكل منفصل عن الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات المستمرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع وذلك حتى مستوى الربحية للفترة المنتهية في تاريخ البيانات المالية وكذلك الفترات المقارنة، حتى وإن احتفظت المجموعة بحصة غير مسيطرة في الشركة التابعة بعد البيع. حيث يتم إدراج الربح أو الخسارة كبنود مستقل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.11 حقوق الملكية والإحتياطات

يمثل رأس المال القيمة الإسمية للأسهم التي تم إصدارها.

تتمثل الإحتياطات (الإجباري والاختياري) في المبالغ المحتجزة من الأرباح السنوية في هذه الحسابات بموجب متطلبات عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وقانون الشركات ولائحته التنفيذية.

تتضمن الخسائر المتركمة خسارة السنة والخسائر المتركمة من السنوات السابقة.

3.12 أسهم الخزانة

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. وتتم المحاسبة عن أسهم الخزانة باستخدام طريقة التكلفة. وفقاً لطريقة التكلفة، يتم إدراج متوسط تكلفة الأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق المساهمين "إحتياطي أسهم الخزانة"، ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الإحتياطات ثم علاوة الإصدار على التوالي.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار ثم الإحتياطات ثم الأرباح المرحلة ثم إحتياطي أسهم الخزانة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات نقدية عن أسهم الخزانة. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزانة بشكل نسبي وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

عند شراء أي شركة في المجموعة حصة في ملكية رأس مال الشركة الأم (أسهم الخزانة)، يتم خصم المبلغ المدفوع متضمناً التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة بأسهم الخزانة من حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم إلى أن يتم إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها. في حال إعادة إصدار الأسهم لاحقاً، يتم إضافة أي مبلغ مستلم بالصفى بعد خصم التكاليف الإضافية المباشرة للعملية في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

3.13 توزيعات أرباح على المساهمين

تقوم المجموعة بالاعتراف بتوزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية لمساهمي الشركة الأم كمطلوبات عند إقرار تلك التوزيعات نهائياً، وعندما لا يعود قرار تلك التوزيعات خاضعاً لإرادة المجموعة. يتم إقرار تلك التوزيعات عند الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم، حيث يتم الاعتراف بقيمة تلك التوزيعات بحقوق الملكية.

فإن الفرق بين القيمة الدفترية لذلك الالتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح التي تم إقرارها بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المجموع.

3.14 مخصص مكافأة نهاية الخدمة

يتم إحتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل في القطاع الأهلي و عقود الموظفين وقوانين العمل المعمول بها في الدول التي تزاو الشركات التابعة نشاطها بها. إن هذا الإلتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في تاريخ نهاية الفترة المالية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الإلتزام النهائي.

3.15 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة التزام قانوني حالي أو محتمل، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صاعداً للموارد الاقتصادية لتسوية الإلتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الإلتزام. ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الإلتزام. لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

3.16 تكاليف الإقتراض

إن تكاليف الإقتراض تشمل الفوائد والتكاليف الأخرى التي تكبدتها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. إن تكاليف الإقتراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الإقتراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع. إن إيرادات الاستثمارات المحصلة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم استغلالها للمصرف يتم خصمها من تكاليف التمويل القابلة للاسترداد.

يتم إدراج كافة تكاليف الإقتراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.17 تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مبرم مع عميل ويستثنى المبالغ المحصلة نيابة عن الغير. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بنقل السيطرة على منتج أو خدمة للعميل.

تتبع المجموعة نموذج مكون من 5 خطوات:

- تحديد العقد مع العميل
- تحديد التزامات الأداء
- تحديد سعر المعاملة
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء
- الاعتراف بالإيرادات عندما / حسبما يتم استيفاء التزامات الأداء

يتم توزيع إجمالي سعر المعاملة على كل التزام من التزامات الأداء المحددة بموجب العقد على أساس أسعار البيع لكل بند. يستبعد سعر المعاملة للعقد أي مبالغ محصلة نيابة عن الغير.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 من المنشآت ممارسة أحكام، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها. كما يحدد المعيار طريقة المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقد. كما يتطلب المعيار إفصاحات شاملة.

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

وتقوم المجموعة بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من الضوابط التالية:

- أن يتلقى العميل بشكل فوري المنافع التي تقدمها أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت المنشأة بالأداء.
- أداء المجموعة ينشئ أو يحسن الأصل (على سبيل المثال، الأعمال قيد التنفيذ) الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه.
- أداء المجموعة لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للمنشأة، وللمنشأة حق واجب النفاذ في الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

تنقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل البضاعة أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. تأخذ المجموعة العوامل التالية في الاعتبار سواء تم تحويل السيطرة على الموجودات 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.

مطلوبات وموجودات العقود

تعترف المجموعة بمطلوبات العقود للمقابل المستلم والمتعلقة بالتزامات الأداء التي لم يتم تليبيتها، وتدرج هذه المبالغ مثل المطلوبات الأخرى في بيان المركز المالي المجمع. وبالمثل، إذا قامت المجموعة بتلبية التزامات الأداء قبل استلام المقابل، فإن المجموعة تعترف إما بموجودات العقد أو مدينين في بيان المركز المالي المجمع وفقاً لما إذا كانت هناك معايير غير مرور الوقت قبل استحقاق المقابل.

التكاليف للحصول على العقد

يتم رسملة التكاليف الإضافية للحصول على العقد مع العميل عند تكبدها حيث تتوقع المجموعة استرداد هذه التكاليف، ولا يتم تكبد تلك التكاليف إذا لم يتم الحصول على العقد. يتم تسجيل عمليات المبيعات المتكبدة من قبل المجموعة كمصروف إذا كانت فترة إطفاء تلك التكاليف أقل من سنة.

إن مصادر إيرادات المجموعة تتمثل فيما يلي:

الإيجارات

يتم تحقق إيرادات الإيجارات، عند اكتسابها، على أساس نسبي زمني.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.17 تحقق الإيرادات (تتمة)

بيع عقارات قيد الإنشاء
تتحقق الإيرادات عند تحويل السيطرة على العقار إلى العميل. إن العقارات بصفة عامة ليس لها استخدام بديل للمجموعة بسبب القيود التعاقدية. ومع ذلك، لا ينشأ الحق الملزم بالدفع حتى يتم تحويل سند الملكية القانونية للعقار إلى العميل. لذلك، يتحقق الإيراد في وقت محدد عند تحويل ملكيته إلى العميل ويقاس بسعر المعاملة المتفق عليها بموجب العقد.

إيراد بيع عقارات
يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق الكامل، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية:

- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.
- عندما يكون استثمار المشتري (قيمة البيع) كافياً لإثبات التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية.
- ألا تنخفض مرتبة الذم المدينة للمجموعة عن البيع مستقبلاً.
- أن تكون المجموعة قد قامت بنقل السيطرة للمشتري.
- إذا كانت الأعمال اللازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقيدها على أساس الاستحقاق بصورة سهلة، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد.

إيرادات العوائد
تحتسب إيرادات العوائد، على أساس نسبي زمني باستخدام أسلوب الفائدة الفعلية.

إيرادات أخرى
يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

3.18 عقود الإيجار

المجموعة كمؤجر
تصنف عقود التأجير على أنها عقود تأجير تشغيلية إذا احتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود التأجير الأخرى كعقود تأجير تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو ترتيب يتضمن تأجير يستند إلى مضمون هذا الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في استخدام الأصل.

عقد الإيجار التشغيلي
يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى 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 بتقييم ما إذا كان العقد تأجير أو يتضمن تأجير، في تاريخ بداية العقد. تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات التأجير التي تكون فيها الطرف المستأجر.

موجودات حق الاستخدام
تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي تصبح به الموجودات محل العقد متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة المعدلة لأي عمليات إعادة قياس لمطلوبات عقد التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات عقد التأجير المعترف بها والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة ودفعات عقد التأجير المسددة في أو قبل تاريخ بداية عقد التأجير ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. إذا لم تتأكد المجموعة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الموجودات المستأجرة في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت خلال العمر الإنتاجي المقدر للموجودات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقرب. تتعرض موجودات حق الاستخدام للانخفاض في القيمة.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.18 عقود الإيجار (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

مطلوبات عقد التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات عقد التأجير ويتم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات عقد التأجير المقرر سدادها خلال فترة عقد التأجير. وتتضمن دفعات عقد التأجير الدفقات الثابتة (تشمل دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ودفعات عقد التأجير المتغيرة تعتمد على مؤشر أو سعر وكذلك المبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات عقد التأجير على سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة ودفعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة خيار إنهاء عقد التأجير. يتم الاعتراف بدفعات عقد التأجير المتغيرة والتي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كمصروف في الفترة التي تقع فيه الأحداث أو الظروف التي تستدعي سداد الدفعات.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة سعر الاقتراض الإضافي في تاريخ بداية عقد التأجير، إذا كان سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري، بعد تاريخ بداية عقد التأجير، يتم زيادة قيمة مطلوبات عقد التأجير لتعكس نمو الربح، بينما يتم تخفيضها مقابل دفعات عقد الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير إذا طرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مضمون دفعات عقد التأجير الثابتة أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الموجودات محل العقد.

عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف الخاص بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود تأجير ممتلكاتها ومعدات (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية العقد ولا تحتوي على خيار شراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف الخاصة بعقود تأجير موجوداتها ذات القيمة المنخفضة على عقود تأجير المعدات المكتببة التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات عقد التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات ذات القيمة منخفضة كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة التأجير.

3.19 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد المحول إلى الإحتياطي الإيجاري. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 نظراً لعدم وجود ربح تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه.

3.20 ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من الربح قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد التوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في بورصة الكويت، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 لعدم وجود ربح تحتسب الضريبة على أساسه.

3.21 الزكاة

يتم احتساب الزكاة بواقع 1% من الربح قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد توزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب زكاة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 لعدم وجود ربح تحتسب الزكاة على أساسه.

3.22 المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة، والموظفين التنفيذيين، وأفراد عائلاتهم والشركات المملوكة لهم. يتم تنفيذ كافة معاملات الأطراف ذات الصلة ضمن النشاط الإعتيادي وبموافقة إدارة المجموعة.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.23 العملات الأجنبية

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية الفترة المالية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية أو من إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة. أما فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كالأدوات المالية والمصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر فتدرج ضمن أرباح أو خسائر التغير في القيمة العادلة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تحويل نتائج أعمال الشركات التابعة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار صرف مساوية تقريباً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ هذه المعاملات. ويتم إدراج فروق سعر صرف العملات الأجنبية الناتجة من التحويل مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر. ويتم إدراج هذه الفروق في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تم استبعاد العمليات الأجنبية فيها.

3.24 الأحداث المحتملة

يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد اقتصادية لسداد التزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداً بصورة كبيرة. وبخلاف ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر اقتصادية مستبعداً.

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

3.25 معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء منفصل من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات أو تكبد مصاريف. يتم الإفصاح عن القطاعات التشغيلية على أساس التقارير الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل متخذ القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المسؤول عن توزيع الموارد وتقييم الأداء واتخاذ القرارات الإستراتيجية حول القطاعات التشغيلية.

4. الأحكام المحاسبية المادية والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والموضحة في إيضاح 3، تقوم الإدارة باتخاذ أحكام وعمل تقديرات وافتراضات عن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتوفر من مصادر أخرى. تلك التقديرات والافتراضات المصاحبة لها تستند إلى عامل الخبرة السابقة وعوامل أخرى ذات صلة، وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الرئيسية بشكل مستمر. يتم إثبات مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي تتم فيها مراجعة التقديرات إذا كانت المراجعة تؤثر فقط على هذه الفترة، أو في فترة المراجعة أو الفترات المستقبلية إذا كانت المراجعة تؤثر على كل من الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

الأحكام المحاسبية المادية

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

تصنيف الموجودات المالية

عند اقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" 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 الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة.

تحقق الإيرادات

تثبت الإيرادات عادة إلى الدرجة التي من المحتمل عندها أن تتدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة والتي يمكن قياس الإيرادات عندها بشكل موثوق. إن تحديد ما إذا كانت ضوابط تحقق الإيرادات على النحو الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالي 15 والسياسة المحاسبية للإيرادات الواردة في إيضاح 3.17 قد تمت تليبيتها أم لا يتطلب أحكاماً هامة.

4. الأحكام المحاسبية المادية والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة) الأحكام المحاسبية المادية (تتمة)

تصنيف العقارات

عند إقتناء العقارات، تصنف المجموعة العقارات إلى إحدى التصنيفات التالية بناء على أغراض الإدارة في استخدام هذه العقارات:

- 1- عقارات قيد التطوير
عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي والعقارات بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلاً من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.
- 2- أعمال قيد التنفيذ
عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو استخدامها في المستقبل، فإن كلاً من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال قيد التنفيذ.
- 3- عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
عندما يكون غرض المجموعة بيع العقارات خلال النشاط الإعتيادي للمجموعة، فإن العقارات يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة.
- 4- عقارات استثمارية
عندما يكون غرض المجموعة تأجير العقارات أو الإحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن العقارات يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.

مخصص خسائر الائتمانية متوقعة

إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من العملاء والعوامل المحددة لإحتساب الانخفاض في قيمة المدينين تتضمن أحكام محاسبية هامة.

عقود التأجير

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

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

التقديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ بيان المركز المالي المجمع، والتي لها خطر جوهري يتسبب في تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية قد تم بيانها فيما يلي:

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم إدارة المجموعة بتقييم ما إذا كانت توجد أي إشارة على انخفاض قيمة الموجودات غير المالية. إن الانخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للإسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناء على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لإستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناء على نموذج خصم التدفقات النقدية. والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم المجموعة بها بعد، أو أي استثمارات جوهريّة والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للإسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الإستقراء.

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى

تستخدم المجموعة جدول مخصص لإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينين وأرصدة مدينة أخرى. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الإستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعميل والنوع). يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى المجموعة.

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

يتم إجراء تقدير جوهري لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والخسائر الائتمانية المتوقعة. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية الخاصة بالمجموعة بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعميل في المستقبل.

4. الأحكام المحاسبية المادية والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع، حيث يتم استخدام طريقتين أساسيتين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

1. رسملة الدخل: والتي يتم بها تقدير قيمة العقار إستنادا إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوما على معدل العائد المتوقع من العقار طبقا لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.
2. تحاليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات

تراجع المجموعة العمر الإنتاجي المقدر الذي يتم بموجبه استهلاك للممتلكات والمعدات. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائمة.

القيمة العادلة للموجودات المالية غير المسعرة

تقوم المجموعة باحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحتة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والإعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصصة، واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة. إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.

عقود التأجير

إن العناصر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:

- تقدير مدة عقد التأجير.
- تحديد سعر الخصم المناسب لمدفوعات التأجير.
- تقييم ما إذا كان موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته.

5. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
88,156	71,076	إيرادات إيجارات مستحقة
2,791	2,791	موظفون مدينون
13,541	6,118	مصاريف مدفوعة مقدماً
9,125	9,250	تأمينات مستردة
72,749	110,455	أخرى
186,362	199,690	
(80,127)	(80,127)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (أ)
106,235	119,563	

(أ) مخصص خسائر ائتمانية متوقعة:

إن الحركة على مخصص خسائر ائتمانية متوقعة خلال السنة هي كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
84,548	80,127	الرصيد في بداية السنة
(4,421)	-	رد مخصص خلال السنة
80,127	80,127	الرصيد في نهاية السنة

6. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين الرئيسيين، أعضاء مجلس الإدارة، أفراد الإدارة العليا وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات المادية التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجمع:

2024	2025	أطراف ذات صلة أخرى	مساهمين رئيسيين	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
242,191	329,965	244,193	85,772	مستحق من أطراف ذات صلة
(33,204)	(33,204)	(32,135)	(1,069)	ناقص: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
208,987	296,761	212,058	84,703	
201,142	-	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
513,981	513,981	-	513,981	مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال (دائنون وأرصدة دائنة أخرى) (إيضاح 10) توزيعات أرباح مستحقة
156,297	156,141	-	156,141	(دائنون وأرصدة دائنة أخرى) (إيضاح 10) مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,406,848	1,392,936	384,619	1,008,317	

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:

2024	2025	أطراف ذات صلة أخرى	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
67,800	70,680	70,680	صافي إيرادات إيجارات
2024	2025		مزيا أفراد الإدارة العليا:
دينار كويتي	دينار كويتي		
-	15,229		مزيا قصيرة الأجل

7. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
201,142	-	أوراق مالية مدرجة
12,479	6,655	أوراق مالية غير مدرجة
213,621	6,655	

إن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر مقومة بالدينار الكويتي.

تم تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر استناداً إلى أسس التقييم المبينة في إيضاح (24).

8. عقارات استثمارية

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,932,240	3,126,000	الرصيد كما في بداية السنة
(2,774,240)	-	المحول إلى عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع (إيضاح 9)
(32,000)	49,000	التغير في القيمة العادلة
3,126,000	3,175,000	الرصيد كما في نهاية السنة

8. عقارات استثمارية (تتمة)

قامت إدارة المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الاستثمارية.

إن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية تبلغ 3,175,000 دينار كويتي (2024: 3,126,000 دينار كويتي) تم اقتناءها من خلال التزام مقابل تأجير تمويلي (عقد إجارة) تم الحصول عليه من قبل بنك إسلامي محلي حيث تكون التزامات المجموعة مضمونة مقابل سندات الملكية لتلك العقارات الاستثمارية المملوكة للبنك لتلك العقارات المؤجرة وفقاً لعقود الإيجار. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قامت المجموعة بسداد كامل المديونية وجاري العمل على نقل ملكية تلك العقارات لصالح المجموعة. حتى تاريخ التقرير لم يتم نقل ملكية العقارات الاستثمارية لصالح المجموعة.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام التقييم الأقل من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها طبقاً للمستوى الثالث (إيضاح 24).

9. عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2024	2025	عقارات قيد الإنشاء	عقارات منجزة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
12,431,906	7,699,606	2,768,093	4,931,513	الرصيد كما في بداية السنة
-	(1,483,121)	-	(1,483,121)	خسائر إنخفاض في القيمة (أ)
2,774,240	-	-	-	المحول من عقارات استثمارية (إيضاح 8)
(6,900,000)	(6,216,485)	(2,768,093)	(3,448,392)	إستيعادات (ب)
(458,369)	-	-	-	التغير في القيمة العادلة
(148,171)	-	-	-	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
7,699,606	-	-	-	الرصيد كما في نهاية السنة

(أ) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قامت إدارة المجموعة بتقييم العقارات الاستثمارية (عقارات منجزة) من قبل مقيم خارجي للتوصل إلى القيمة العادلة لها، وبناءً عليه، قامت المجموعة بتسجيل خسائر انخفاض في القيمة بمبلغ 1,483,121 دينار كويتي تم إدراجها ضمن بيان الأرباح والخسائر المجمع بعد خصم فروقات العملة الأجنبية. قام المقيم باستخدام طريقة رسمة الدخل كأساس للتقييم طبقاً للمستوى الثالث.

(ب) تتمثل الاستيعادات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 في استبعاد جميع العقارات الأجنبية في المملكة المتحدة وبيانها كما يلي:

- بيع عقار قيد الإنشاء في المملكة المتحدة بقيمة دفترية تبلغ 2,768,093 دينار كويتي مقابل مبلغ صافي مبلغ بيع 1,257,454 دينار كويتي مما نتج عنه خسارة بمبلغ 1,626,658 دينار كويتي تم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بعد خصم فروقات العملة الأجنبية.

- خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، أفاد الوسيط الخارجي المعين من قبل البنك الدائن بتوقيع عقد بيع مع مشتري لشراء كافة العقارات الاستثمارية المتبقية (عقارات منجزة) في المملكة المتحدة، بإجمالي مبلغ 6,000,000 جنيه إسترليني (ما يعادل 2,463,600 دينار كويتي). وبناءً على ذلك، قامت إدارة المجموعة بالتفاوض مع البنك الدائن لإيقاف عملية البيع لتلك العقارات في محاولة للوصول إلى شروط أفضل وسعر بيع عادل لتلك العقارات. وعليه تم بيع العقارات المنجزة في المملكة المتحدة من قبل الطرف الوسيط بقيمة دفترية تبلغ 3,448,392 دينار كويتي مقابل مبلغ صافي مبلغ بيع 2,123,707 دينار كويتي مما نتج عنه خسارة بمبلغ 1,528,151 دينار كويتي تم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بعد خصم فروقات العملة الأجنبية.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة"، تمثل العقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع منطقة جغرافية منفصلة للعمليات، حيث قررت إدارة المجموعة التخرج من جميع العقارات الأجنبية. وعليه تم تصنيف العمليات ذات الصلة كـ "عمليات غير مستمرة" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

9. عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع (تتمة)

إن نتائج العمليات غير المستمرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر هي كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
39,235	(41,875)	صافي إيرادات إيجارات من العمليات غير المستمرة
(458,369)	-	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
-	(3,154,809)	خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
-	(1,483,121)	خسائر انخفاض في القيمة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
(419,134)	(4,679,805)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة

10. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
123,056	119,650	دائنون تجاريون
513,981	513,981	مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال (إيضاح 6)
156,297	156,141	دائنو توزيعات أرباح (إيضاح 6)
52,495	43,705	إيجارات محصلة مقدما
19,857	19,604	إجازات موظفين مستحقة
14,800	11,868	ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
355,064	818,911	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
1,235,550	1,683,860	

11. دائنو مرابحة

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,086,468	2,060,112	عقود مرابحة مبرمة مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي يتم سدادها على أقساط شهرية غير متساوية واستحقت السداد بتاريخ 29 مايو 2024، وتحمل معدل تكلفة بنسبة 3.5% (2024: 3.5%) سنوياً فوق سعر الليبور.

إن عقود المرابحة المبرمة مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي استحقت السداد بتاريخ 29 مايو 2024، ولم يتم تجديدها، حيث أخلت المجموعة بأحد الشروط المنصوص عليها في عقود المرابحة المبرمة مع البنك.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قامت المجموعة بسداد جزئي بمبلغ 3,330,120 دينار كويتي وذلك من ناتج بيع عقارات منجزة وعقارات قيد الإنشاء في المملكة المتحدة (إيضاح 9).

12. التزام مقابل تأجير تمويلي

يتمثل الالتزام مقابل تأجير تمويلي في عقود إجارة مبرمة مع بنك إسلامي محلي وذلك لاستئجار عقارات استثمارية مع وعد بنقل سند الملكية إلى المجموعة في تاريخ انتهاء الالتزام. إن الالتزام مقابل التأجير التمويلي يحمل معدل تكلفة سنوي بنسبة 3.25% (2024: 3.25%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2025، قامت المجموعة بسداد كامل المديونية وجاري العمل على نقل ملكية تلك العقارات لصالح المجموعة.

13. رأس المال

حدد رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي موزعاً على 100,000,000 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

14. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم بعد خصم الخسائر المتراكمة قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الإجباري. ويجوز للشركة الأم أن تقرر إيقاف تلك التحويلات السنوية عندما يتجاوز رصيد الاحتياطي 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في بعض الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لا يجوز استخدام هذا الاحتياطي إلا في توزيع أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال في السنوات التي لا تكون فيها الأرباح المرحلة كافية لسداد توزيعات هذه الأرباح. لم يتم التحويل إلى حساب الاحتياطي الإجباري خلال السنة.

15. احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد خصم الخسائر المتراكمة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية السنوية للمساهمين بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة. لم يتم التحويل إلى حساب الاحتياطي الاختياري خلال السنة نظراً لوجود خسارة خلال السنة.

16. أسهم خزنة

2024	2025	
1,662,985	1,662,985	عدد الأسهم (سهم)
1.66%	1.66%	النسبة إلى الأسهم المصدرة (%)
66,519	92,129	القيمة السوقية (دينار كويتي)
94,687	94,687	التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد علاوة الإصدار بما يساوي رصيد أسهم الخزنة كما في 31 ديسمبر 2025. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة الاحتفاظ المجموعة بأسهم الخزنة.

17. مصاريف عمومية وإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكاليف موظفين بمبلغ 61,129 دينار كويتي (2024: 44,767 دينار كويتي).

18. خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها. يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بقسمة خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(1,171,998)	(295,878)	خسارة السنة من العمليات المستمرة
(419,134)	(4,679,805)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
(1,591,132)	(4,975,683)	خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
الأسهم	الأسهم	
100,000,000	100,000,000	عدد الأسهم المصدرة في بداية السنة
(1,662,985)	(1,662,985)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزنة
98,337,015	98,337,015	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في نهاية السنة
فلس	فلس	
(11.92)	(3.01)	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات المستمرة
(4.26)	(47.59)	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات غير المستمرة
(16.18)	(50.60)	خسارة السهم الأساسية والمخففة خلال السنة

19. حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، ضريبة دعم العمالة الوطنية، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد الخسائر المتراكمة والمحول إلى حساب الاحتياطي الإجمالي. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 لعدم وجود ربح تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه. ليس لدى الشركة الأم أي مبالغ مستحقة الدفع إلى مؤسسة الكويت للتقدم العلمي.

20. الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم

اقترح مجلس الإدارة الشركة الأم بجلسته المنعقدة بتاريخ 29 يناير 2026 عدم توزيع أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وعدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 1 يونيو 2025 على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، وكذلك وافقت على عدم توزيع أرباح نقدية وعدم توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية بذلك التاريخ.

وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 29 مايو 2024 على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، وكذلك وافقت على عدم توزيع أرباح نقدية وعدم توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية بذلك التاريخ. كما وافقت على تخفيض جزء من رصيد الخسائر المتراكمة بمبلغ 1,809,939 دينار كويتي وذلك من خلال استخدام كامل رصيد الاحتياطي الاختياري البالغ 950,536 دينار كويتي ومبلغ 859,403 دينار كويتي من حساب الاحتياطي الإجمالي.

21. معلومات القطاعات

تتقسم أنشطة المجموعة إلى القطاعات التشغيلية التالية:

- عمليات أنشطة العقارات: والذي يتمثل في تطوير العقارات والتجارة فيها وتأجيرها.
- عمليات الاستثمار: والتي تتمثل في الاستثمارات المالية.

2025				
المجموع	غير موزعة	عمليات الاستثمار	عمليات أنشطة العقارات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
188,751	-	-	188,751	العمليات المستمرة:
49,000	-	-	49,000	صافي إيرادات إيجارات
(360,386)	-	-	(360,386)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,113	1,113	-	-	مصاريف تمويلية
(174,356)	(174,356)	-	-	إيرادات غير موزعة
(295,878)	(173,243)	-	(122,635)	مصاريف غير موزعة
				خسارة السنة من العمليات المستمرة
(4,679,805)	-	-	(4,679,805)	العمليات غير المستمرة:
(4,975,683)	(173,243)	-	(4,802,440)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
				نتائج القطاع
3,769,182	-	6,655	3,762,527	مجموع الموجودات
5,169,100	-	-	5,169,100	مجموع المطلوبات

21. معلومات القطاعات (تتمّة)

2024				
المجموع	غير موزعة	عمليات الاستثمار	عمليات أنشطة العقارات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
171,983	-	-	171,983	العمليات المستمرة:
(32,000)	-	-	(32,000)	صافي إيرادات إيجارات
(650,000)	-	-	(650,000)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(491,005)	-	-	(491,005)	خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة
4,457	4,457	-	-	كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
(175,433)	(175,433)	-	-	مصاريف تمويلية
(1,171,998)	(170,976)	-	(1,001,022)	إيرادات غير موزعة
				مصاريف غير موزعة
				خسارة السنة من العمليات المستمرة
(419,134)	-	-	(419,134)	العمليات غير المستمرة:
(1,591,132)	(170,976)	-	(1,420,156)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
				نتائج القطاع
11,729,493	-	213,621	11,515,872	مجموع الموجودات
8,350,211	-	-	8,350,211	مجموع المطلوبات

تعمل المجموعة في سوقين جغرافيين هما الكويت والمملكة المتحدة. إن معلومات القطاعات موزعة على أساس المناطق الجغرافية كما يلي:

2025			
المجموع	المملكة المتحدة	دولة الكويت	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
188,751	-	188,751	العمليات المستمرة:
49,000	-	49,000	صافي إيرادات إيجارات
(360,386)	(335,602)	(24,784)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,113	-	1,113	مصاريف تمويلية
(174,356)	(39,643)	(134,713)	إيرادات أخرى
(295,878)	(375,245)	79,367	مصاريف أخرى
			ربح / (خسارة) السنة من العمليات المستمرة
(4,679,805)	(4,679,805)	-	العمليات غير المستمرة:
(4,975,683)	(5,055,050)	79,367	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
			نتائج القطاع
3,769,182	94,480	3,674,702	مجموع الموجودات
5,169,100	2,872,742	2,296,358	مجموع المطلوبات

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

21. معلومات القطاعات (تتمة)

2024		
المجموع	المملكة المتحدة	دولة الكويت
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
		العمليات المستمرة:
171,983	-	171,983
(32,000)	-	(32,000)
(650,000)	-	(650,000)
(491,005)	(448,557)	(42,448)
(170,976)	(79,821)	(91,155)
(1,171,998)	(528,378)	(643,620)
		العمليات غير المستمرة:
(419,134)	(419,134)	-
(1,591,132)	(947,512)	(643,620)
11,729,493	7,792,072	3,937,421
8,350,211	6,655,073	1,695,138

صافي إيرادات إيجارات

التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية

خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع

مصاريف تمويلية

مصاريف أخرى

خسارة السنة من العمليات المستمرة

خسارة السنة من العمليات غير المستمرة

نتائج القطاع

مجموع الموجودات

مجموع المطلوبات

22. مطالبات قضائية

يوجد قضايا مرفوعة من المجموعة ضد الغير ومن الغير ضد المجموعة كما في 31 ديسمبر 2025، وطبقاً للمعلومات المتوفرة حالياً، لم يكن بالإمكان تقدير القيمة التي سوف تترتب على هذه القضايا.

23. إدارة المخاطر المالية

(أ) إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الاستمرار، وذلك لتوفير عوائد لحاملي الأسهم ومنافع للمستخدمين الخارجيين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة تلك الموارد المالية.

وللمحافظة على أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية، يمكن للمجموعة تنظيم مبالغ التوزيعات النقدية المدفوعة للمساهمين، تخفيض رأس المال المدفوع إصدار أسهم جديدة، بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون، سداد قروض أو الحصول على قروض إضافية.

تقوم المجموعة بمراقبة الموارد المالية بناء على نسبة الدين إلى الموارد المالية، يتم احتساب هذه النسبة بصافي الديون مقسوماً على الموارد المالية، يتم احتساب صافي الديون كإجمالي الإقتراض ناقصاً النقد في الصندوق ولدى البنوك. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية والتي تظهر في المركز المالي المجمع مضافاً إليها صافي الديون.

لغرض إدارة مخاطر الموارد المالية يتكون إجمالي تلك الموارد المالية مما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,086,468	2,060,112	دائنو مرابحة
598,676	-	التزام مقابل تأجير تمويلي
(374,622)	(170,918)	يخصم: نقد في الصندوق ولدى البنوك
5,310,522	1,889,194	صافي الديون
3,379,282	(1,399,918)	مجموع حقوق الملكية (العجز)
8,689,804	489,276	مجموع الموارد المالية
%61.11	%386.12	نسبة الدين إلى الموارد المالية

23. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(ب) مخاطر معدل العائد

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر العائد لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات العائد المتغير. إن أسعار العوائد الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق والمطلوبات المالية واردة في الإيضاحات المتعلقة بها.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في أسعار العائد، مع ثبات المتغيرات الأخرى على خسارة المجموعة من خلال أثر معدل العائد.

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع	الرصيد كما في 31 ديسمبر	الزيادة / (النقص) في معدل العائد	
دينار كويتي	دينار كويتي	%	
			2025
10,301 ±	2,060,112	0.5 ± %	دائنو مرابحة
			2024
25,432 ±	5,086,468	0.5 ± %	دائنو مرابحة
2,993 ±	598,676	0.5 ± %	التزام مقابل تأجير تمويلي

(ج) المخاطر الائتمانية

إن المخاطر الائتمانية هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزام تعاقدي مسببا خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية بصورة رئيسية في نقد في الصندوق ولدى البنوك ومدينون وأرصدة مدينة أخرى والمستحق من أطراف ذات صلة. يتم إثبات المدينون والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات صلة بالصافي بعد خصم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.

نقد في الصندوق ولدى البنوك

إن نقد في الصندوق ولدى البنوك الخاص بالمجموعة والذي يقاس بالتكلفة المطفاة تعتبر منخفضة المخاطر، ويحتسب مخصص الخسائر على أساس الخسائر المتوقعة لفترة 12 شهراً. إن النقد للمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة دون تاريخ سابق للتعسر. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة نتيجة تلك الموجودات المالية غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر التعسر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق أو الاعتراف المبدئي.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

تطبق المجموعة النموذج المبسط لقيد خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الائتمان وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لكافة المدينون وأرصدة مدينة أخرى، حيث أن هذه البنود ليس لها عنصر تمويل جوهري. ولقياس خسائر الائتمان المتوقعة، فقد تم تقييم المدينون وأرصدة مدينة أخرى على أساس مجمع على التوالي وتجميعها استناداً إلى سمات مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخير.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع لللايرادات أو تقادم العملاء. 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 المجمعة.

مستحق من أطراف ذات صلة

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، يقترن تعرض الطرف المقابل للمجموعة بمخاطر تعثر منخفضة ولا يسجل أي مبالغ مستحقة جزئياً. وفقاً لذلك، حددت الإدارة أن خسارة الانخفاض في القيمة غير جوهرية.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الإسمية للنقد في الصندوق ولدى البنوك ومدينون وأرصدة مدينة أخرى والمستحق من أطراف ذات صلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

23. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(ج) المخاطر الائتمانية (تتمة)

التعرض للمخاطر الائتمانية

تمثل القيم الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى لخطر الانكشاف للمخاطر الائتمانية. إن أقصى صافي تعرض للمخاطر الائتمانية لفئة الموجودات بتاريخ البيانات المالية المجمعة كما يلي:

الحد الأعلى للتعرض	
2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
374,622	170,918
106,235	119,563
208,987	296,761
689,844	587,242

بيان المركز المالي المجموع:

نقد في الصندوق ولدى البنوك
مدينون وأرصدة مدينة أخرى
مستحق من أطراف ذات صلة

(د) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية والناجمة عن المعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الكويتي. ويمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشتقات الأدوات المالية. وتحرص المجموعة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي. لا تتعرض المجموعة حالياً بشكل جوهري لهذه المخاطر.

(هـ) مخاطر السيولة

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. وإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة من خلال الاحتفاظ بإحتياطي نقدية مناسبة ومقابلة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

إن جدول الاستحقاقات الخاص بالموجودات والمطلوبات كما يلي:

2025			
المجموع	أكثر من 1 سنة	3 - 12 شهر	1 - 3 أشهر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
170,918	-	-	170,918
119,563	-	119,563	-
296,761	-	296,761	-
6,655	6,655	-	-
3,175,000	3,175,000	-	-
285	285	-	-
3,769,182	3,181,940	416,324	170,918
<u>الموجودات</u>			
نقد في الصندوق ولدى البنوك			
مدينون وأرصدة مدينة أخرى			
مستحق من أطراف ذات صلة			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من			
خلال الدخل الشامل الآخر			
عقارات استثمارية			
ممتلكات ومعدات			
مجموع الموجودات			
<u>المطلوبات</u>			
دائنون وأرصدة دائنة أخرى			
دائنو مرابحة			
مستحق إلى أطراف ذات صلة			
مخصص مكافأة نهاية الخدمة			
مجموع المطلوبات			
1,683,860	-	1,500,901	182,959
2,060,112	-	-	2,060,112
1,392,936	1,392,936	-	-
32,192	32,192	-	-
5,169,100	1,425,128	1,500,901	2,243,071

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

23. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

هـ) مخاطر السيولة (تتمة)

2024				
المجموع	أكثر من 1 سنة	3 - 12 شهر	1 - 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
374,622	-	-	374,622	الموجودات
106,235	-	106,235	-	نقد في الصندوق ولدى البنوك
208,987	-	208,987	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
				مستحق من أطراف ذات صلة
213,621	213,621	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من
3,126,000	3,126,000	-	-	خلال الدخل الشامل الآخر
422	422	-	-	عقارات استثمارية
4,029,887	3,340,043	315,222	374,622	ممتلكات ومعدات
7,699,606	-	7,699,606	-	عقارات استثمارية مصنفة كموجودات
11,729,493	3,340,043	8,014,828	374,622	غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
				مجموع الموجودات
				المطلوبات
1,235,550	-	1,040,142	195,408	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
5,086,468	-	-	5,086,468	دائنو مرابحة
598,676	-	-	598,676	التزام مقابل تأجير تمويلي
1,406,848	1,406,848	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
22,669	22,669	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
8,350,211	1,429,517	1,040,142	5,880,552	مجموع المطلوبات

و) مخاطر أسعار أدوات الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. إن التعرض لمخاطر أسعار أدوات الملكية ينشأ من استثمارات المجموعة في أدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

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 إزائها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2024		2025		
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر	التغير في أسعار أدوات الملكية	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر	التغير في أسعار أدوات الملكية	
الدخل الشامل الآخر المجمع	%	الدخل الشامل الآخر المجمع	%	
دينار كويتي		دينار كويتي		
10,057 ±	±5%	-	±5%	بورصة الكويت

25. الاستثمارية

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ الاستثمارية، والذي يفترض قدرة المجموعة على تسهيل موجوداتها وسداد مطلوباتها من خلال نشاطها الاعتيادي. ولا تتضمن البيانات المالية المجمعة أية تعديلات قد تنتج عن عدم التأكد من استمرارية المجموعة.

تكدت المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 خسائر بمبلغ 4,975,683 دينار كويتي (2024: 1,591,132 دينار كويتي)، وكذلك، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 11,166,125 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: 6,290,666 دينار كويتي) والتي تجاوزت من رأس مال الشركة الأم. وكذلك، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 3,156,730 دينار كويتي.

ووفقاً لنص المادة 271 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، إذا بلغت خسائر الشركة المساهمة ثلاثة أرباع رأس المال المدفوع، وجب على أعضاء مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر في استمرار المجموعة أو حلها قبل الأجل المعين في عقدها، أو اتخاذ غير ذلك من التدابير المناسبة.

إن استمرارية المجموعة تعتمد على قدرتها على تحقيق أرباح وتعزيز تدفقاتها النقدية في المستقبل وإعادة هيكلة / جدول تسهيلات الانتمانية.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قامت المجموعة بالتخارج من عقارات استثمارية في المملكة المتحدة واستخدام المحصل في سداد جزء من دائن مرابحة (إيضاح 11).

اتخذت إدارة الشركة الأم إجراءات لمعالجة ذلك من خلال تعيين مستشار مالي لإعداد خطة لإعادة هيكلة رأس المال تتضمن تخفيض رأس المال بمبلغ 9,000,000 دينار كويتي لإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة وزيادة رأس المال إلى مبلغ 4,000,000 دينار كويتي عن طريق الاكتتاب، على أن تستخدم متحصلات الزيادة في تعزيز السيولة وتسوية الالتزامات ودعم أنشطة المجموعة التشغيلية والاستثمارية.

اجتمع مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 22 يناير 2026 وتم الموافقة على خطة إعادة هيكلة رأس مال الشركة الأم وذلك بالتوصية بتخفيض رأس المال بمبلغ 9,000,000 دينار كويتي لإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة وزيادة رأس المال إلى مبلغ 4,000,000 دينار كويتي على أن تكون الزيادة من خلال إصدار أسهم جديدة وتكون الأولوية في الاكتتاب لمساهمي الشركة الحاليين، على أن يتم اتخاذ إجراءات الحصول على موافقة الجهات الرقابية المختصة والدعوة إلى عقد جمعية عامة غير عادية لمناقشة مقترح إعادة الهيكلة.

وترى إدارة الشركة الأم أن تنفيذ خطة إعادة هيكلة رأس المال، إلى جانب الإجراءات الأخرى المتخذة، سيدعم المركز المالي للمجموعة ويمكنها من الوفاء بالتزاماتها ومواصلة أنشطتها خلال المستقبل المنظور.

26. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 لتتماشى مع تصنيف أرقام السنة الحالية. لم ينتج عن عملية إعادة التبويب أي تأثير على الخسارة أو حقوق الملكية للسنة السابقة.