

# أعيان

## A'AYAN

العقارية Real Estate



# 2025

التقرير السنوي

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَاللَّيْلِ إِذَا يَأْتِي  
وَالنَّجْمِ إِذَا هَوَىٰ  
سُبْحَانَكَ  
وَاللَّيْلِ إِذَا يَأْتِي  
وَالنَّجْمِ إِذَا هَوَىٰ  
سُبْحَانَكَ

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

(وَأَنْ لَّيْسَ لِلْإِنْسَانِ إِلَّا مَا سَعَى)  
(سورة النجم: الآية 39)



صاحب السمو الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح

أمير دولة الكويت



سَمِيُّ الشَّيْخِ صَبَّاحِ الْخَالِدِ الْفَهْدِ السَّبَّحِ

وَلِيِّ عَهْدِ دَوْلَةِ الْكُوَيْتِ

# رؤيتنا

شركة للتطوير العقاري المتكامل لها مشاريع وخدمات  
مميزة تحكمها جملة من المبادئ والقيم

# رسالتنا

الريادة في التطوير العقاري

# أعضاء مجلس الإدارة

إنضم السيد / علي الخميس إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2024، حيث تمتد مسيرته المهنية لما يزيد عن العشرين عاماً في مجال المحاماة والإستشارات القانونية، بدأها في عام 2003 في مكاتب المحاماة إلى أن تم تأسيس مكتبه الخاص «مكتب علي الخميس للمحاماة» في عام 2007 والذي يقدم الخدمات والإستشارات القانونية لكبرى الشركات في دولة الكويت، كما شارك في السابق بعضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الإستثمارية والعقارية داخل دولة الكويت ومنها شركة الريادة للتمويل والإستثمار وشركة مشاعر القابضة وشركة مسعى العقارية ومجموعة الصفاة القابضة والشركة الخليجية المغاربية، بالإضافة لعضويته في مجلس الأمة الكويتي عام 2016.



**علي عبدالله الخميس**  
رئيس مجلس الإدارة

السيد / علي الخميس حاصل على ليسانس حقوق من جامعة القاهرة في جمهورية مصر العربية عام 2003، ومسجل لدى جمعية المحامين الكويتية (دستورية وتمييز).

إنضم السيد/ عبدالله الشطي إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2013، ويمتلك خبرة مهنية لما يقارب واحد وعشرون عاماً في مجال الإستثمار حيث بدأها في برنامج التدريب الهندسي لدى الصندوق الكويتي للتنمية الإقتصادية العربية وانتقل بعدها إلى إدارة الملكيات الخاصة بشركة المركز المالي الكويتي، وفي عام 2006 إنتقل إلى شركة أعيان للإجارة والإستثمار وتدرج بالسلم الوظيفي حتى بات يشغل منصب "الرئيس التنفيذي" في عام 2020، كما يشغل عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الإستثمارية والعقارية داخل وخارج دولة الكويت ومنها رئاسة مجلس إدارة شركة مبرد للنقل (شركة مدرجة في بورصة الكويت) وشركة عنان للإستثمار العقاري.



**عبدالله محمد الشطي**  
نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد/ عبدالله الشطي حاصل على شهادة بكالوريوس - هندسة كمبيوتر - من جامعة الكويت، وماجستير في إدارة الأعمال من جامعة هونغ كونغ للعلوم والتكنولوجيا، وشهادة المحلل المالي المعتمد (CFA).

إنضم السيد/ منصور المبارك إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2005، وشغل منصب رئيس المجلس خلال الفترة من عام 2012 حتى يونيو 2022. حيث تمتد مسيرته المهنية لما يقارب أربعين عاماً في مجال الإستثمارات والإستشارات المالية والمحافظ الإستثمارية بدأها في عام 1987 مع الشركة الكويتية للإستثمارات الخارجية بوظيفة "ضابط إستثمار" وتدرج بالوظائف حتى شغل منصب نائب رئيس دائرة الإستثمارات المحلية حيث كان يشرف خلال فترة عمله على متابعة الأسهم المحلية والمحافظ الإستثمارية، وانتقل بعدها في عام 1995 إلى شركة مشاريع الكويت الإستثمارية بوظيفة "مساعد مدير عام" حيث شارك في إعداد عمليات الخصخصة والإستحواذ لمشاريع المجموعة آنذاك، إلى أن إنتقل إلى شركة المستثمر الدولي في عام 1997 كشريك في قسم التمويل المركب حيث أشرف على ترتيب العديد من عمليات التمويل والاستشارات المالية ورسم التوجهات الإستراتيجية للشركة، ثم إنتقل إلى شركة أعيان للإجارة والإستثمار في عام 2001 بوظيفة "نائب المدير العام لقطاع الإستثمار" وعمل على بناء قطاع الإستثمار ورسم وتطبيق الإستراتيجية العامة للشركة وتأسيس الشركات التابعة والصناديق الإستثمارية ومنها شركة أعيان العقارية وصندوق عوائد، وفي عام 2010 تولى منصب "الرئيس التنفيذي" للشركة حتى عام 2020 حيث نجح في المساهمة في إعادة هيكلة الشركة بعد تعثرها المالي إثر الأزمة المالية العالمية في العام 2008، كما يتولى رئاسة مجلس إدارة شركة أعيان للإجارة والإستثمار بالإضافة إلى عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الإستثمارية والعقارية.



**منصور حمد المبارك**  
عضو مجلس الإدارة

السيد/ منصور المبارك حاصل على شهادة بكالوريوس إدارة أعمال - تمويل - من جامعة وستيرن ميشيغان في الولايات المتحدة الأمريكية في عام 1986.

إنضم السيد/ إبراهيم العوضي إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2018، ويمتلك خبرة مهنية تزيد عن عشرين عاماً في مجال الإستثمار المباشر والعقاري، حيث بدأها في معهد الكويت للأبحاث العلمية في عام 2002، وفي عام 2003 إنتقل إلى شركة المخازن العمومية - أجيلاي - حتى العام 2005، ثم إنتقل بعدها إلى شركة المدار للتمويل والإستثمار بوظيفة "مدير إدارة الإستثمار المباشر" حيث كان يشرف خلال فترة عمله على إستثمارات الشركة المباشرة والإستثمارات العقارية وكذلك الشركات التابعة وترأس خلالها مجلس إدارة "شركة Pack N Move القابضة"، حتى عام 2012، حيث تولى منصب الرئيس التنفيذي لشركة أبيار قطر وذلك قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية كرئيس تنفيذي للشركة في يونيو 2013، كما يشغل عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الإستثمارية والعقارية داخل وخارج دولة الكويت ومنها (شركة برج هاجر العقارية، شركة عنان للإستثمار العقاري، شركة جرين ويفز للإستثمار العقاري في جمهورية مصر العربية)، وكذلك رئيس مجلس إدارة إتحاد العقارين الكويتي.



**إبراهيم أديب العوضي**  
عضو مجلس الإدارة

السيد/ إبراهيم العوضي حاصل على شهادة بكالوريوس - هندسة مدنية - من جامعة الكويت عام 2002، وماجستير في إدارة الأعمال.

إنضم السيد/ عادل الدعيح إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2005، ويمتلك خبرة مهنية لما يقارب أربعين عاماً في مجال الإستثمار العقاري والمقاولات والديكورات والتشطيبات الداخلية، حيث بدأها في العام 1987 بشركة البترول الوطنية بوظيفة "مهندس تصاميم للآلات الدقيقة وأنظمة التحكم" وفي عام 1992 إنتقل كمدرّب آلات دقيقة في الهيئة العامة للتعليم التطبيقي والتدريب، إلى أن أسس شركة عادل الدعيح للتجارة العامة والمقاولات في عام 1993 والمتخصصة بأعمال مقاولات الديكورات والتشطيبات الداخلية، كما ساهم في بيع جزء من شركة سوق الدعيح وتحويلها من شركة عائلية إلى شركة مدرجة في بورصة الكويت.



**عادل سعد الدعيح**  
عضو مجلس الإدارة

السيد/ عادل الدعيح حاصل على شهادة بكالوريوس هندسة إلكترونيات - من جامعة مونتو - نيو جيرسي - في الولايات المتحدة الأمريكية في عام 1987.

إنضم السيد / عبدالوهاب الرشيد إلى عضوية مجلس الإدارة في مايو 2025، ويمتلك خبرة مهنية لما يقارب ثمانية عشر عاماً في مجال إدارة الأصول والإستثمار العقاري، حيث عمل في إدارة الأصول لدى العديد من البنوك والشركات الإستثمارية الكويتية، كما شارك في رئاسة وعضوية عدة لجان حكومية. ومن أبرز المناصب التي شغلها خلال مسيرته المهنية وزير المالية ووزير الدولة للشؤون الاقتصادية والإستثمار ورئيس مجلس إدارة الجمعية الاقتصادية الكويتية.



**عبدالوهاب محمد الرشيد**  
عضو مجلس الإدارة

السيد / عبدالوهاب الرشيد حاصل شهادة بكالوريوس في التمويل من كلية العلوم الإدارية بجامعة الكويت، وماجستير في إدارة الأعمال من جامعة الخليج للعلوم والتكنولوجيا في الكويت.

إنضم السيد / أحمد الفارس إلى عضوية مجلس الإدارة في مايو 2025، حيث تمتد مسيرته المهنية لما يقارب خمسة وعشرون عاماً في مجال إستراتيجيات الإمتثال الرقابي وإدارة المخاطر والحوكمة المؤسسية والتدقيق الداخلي ومكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب والتشريعات الرقابية، ومن أبرز المناصب التي شغلها خلال مسيرته المهنية الوكيل المساعد لشؤون الشركات والتراخيص التجارية في وزارة التجارة والصناعة وعضوية مجلس إدارة بنك الكويت المركزي ومجلس إدارة الهيئة العامة للصناعة، كما يشغل منصب أمين سر مجلس الإدارة في شركة الإتصالات الكويتية STC، وعضوية مجلس الإدارة لبيت التمويل الكويتي وشركة أولاد علي الغانم للسيارات وأمين صندوق مجلس إدارة جمعية الشفافية الكويتية.



**أحمد مشاري الفارس**  
عضو مجلس الإدارة

السيد / أحمد الفارس حاصل على شهادة بكالوريوس - محاسبة - من جامعة الكويت عام 2000، وماجستير في إدارة الأعمال من كلية ماسترخت للأعمال عام 2009

تفخر شركة أعيان العقارية بفريق إدارتها  
الطموح والمكون من خبرات وكفاءات مميزة،

كما تسعى الشركة دائماً لتطوير هذا الفريق  
المميز ليصبح أكثر إبداعاً وكفاءة.

# الإدارة التنفيذية

إنضم السيد/ إبراهيم العوضي إلى أسرة أعيان العقارية كرئيس تنفيذي للشركة في يونيو 2013 وفي أبريل 2018 تم تعيينه عضو في مجلس الإدارة، ولديه خبرة مهنية تزيد عن عشرين عاماً في مجال الإستثمار المباشر والعقاري، حيث بدأها في معهد الكويت للأبحاث العلمية في عام 2002، وفي عام 2003 إنتقل إلى شركة المخازن العمومية - أجيليبي - حتى العام 2005، ثم إنتقل بعدها إلى شركة المدار للتمويل والإستثمار بوظيفة "مدير إدارة الإستثمار المباشر" حيث كان يشرف خلال فترة عمله على إستثمارات الشركة المباشرة والإستثمارات العقارية وكذلك الشركات التابعة وترأس خلالها مجلس إدارة "شركة Pack N Move القابضة"، حتى عام 2012، حيث تولى منصب الرئيس التنفيذي لشركة أيبار قطر وذلك قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية، كما يشغل عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الإستثمارية والعقارية داخل وخارج دولة الكويت ومنها (شركة برج هاجر العقارية، شركة عنان للإستثمار العقاري، شركة جرين ويفز للإستثمار العقاري في جمهورية مصر العربية)، وكذلك رئيس مجلس إدارة إتحاد العقارين الكويتي.



**إبراهيم أديب العوضي**  
الرئيس التنفيذي

السيد/ إبراهيم العوضي حاصل على شهادة بكالوريوس - هندسة مدنية - من جامعة الكويت عام 2002، وماجستير في إدارة الأعمال.

إنضم السيد/ عبدالعزيز الحميدان إلى أسرة أعيان العقارية في ديسمبر 2013، ولديه خبرة مهنية تزيد عن ثمانية عشر عاماً في مجال الإستثمار، حيث بدأها في برنامج التدريب الهندسي لدى الصندوق الكويتي للتنمية الإقتصادية العربية وإنتقل بعدها في عام 2006 إلى شركة بيت الإستثمار الخليجي وتدرج فيها بقطاع الإستثمار حتى شغل منصب "مدير في إدارة الإستثمار المباشر" وقام خلال فترة عمله بتمثيلها في مجلس الإدارة للعديد من شركاتها داخل وخارج دولة الكويت، قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية، حيث يقوم بالإشراف على إستثمارات الشركة وأنشطة الشركات التابعة والزميلة. كما يشغل رئاسة مجلس إدارة شركة عنان للإستثمار العقاري وعضوية مجلس الإدارة لبعض الشركات وهي (شركة برج هاجر العقارية، شركة الجدايف العقارية).



**عبدالعزیز سلمان الحميدان**  
نائب الرئيس التنفيذي

السيد/ عبدالعزيز الحميدان حاصل على شهادة بكالوريوس - هندسة صناعية ونظم إدارية - من جامعة الكويت عام 2004، وماجستير في إدارة الأعمال من كلية ماسترخت للأعمال عام 2010.

إنضم السيد/ عبدالله الصانع إلى أسرة أعيان العقارية في مايو 2015، ولديه خبرة مهنية تزيد عن ثمانية عشر عاماً في مجال الإستثمار المباشر وإدارة الصناديق الإستثمارية، حيث بدأها في عام 2005 بوظيفة "محلل مالي" في شركة أعيان للاجارة والإستثمار، وفي عام 2008 إنتقل إلى شركة كاب كورب للإستثمار بوظيفة "مساعد مدير الإستثمار" حتى العام 2011، ثم إنتقل بعدها إلى شركة كامكو للإستثمار وتدرج بالوظائف حتى شغل منصب "نائب رئيس إدارة الإستثمار" وكان يشرف خلال فترة عمله على الإستثمارات المباشرة للشركة وإدارة الصناديق الإستثمارية والعقارية، قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية، حيث إنه يقوم بالبحث عن فرص إستثمارية مدرة وأيضاً دراسة الفرص والمشاريع المعروضة على الشركة.



**عبدالله فرقد الصانع**  
نائب الرئيس التنفيذي للإستثمار

السيد/ عبدالله الصانع حاصل على شهادة بكالوريوس - تمويل ومنشآت مالية - بتقدير امتياز مع مرتبة الشرف من جامعة الكويت عام 2004، وشهادة المحلل المالي المعتمد (CFA).

إنضم السيد/ عبدالوهاب القبندي إلى أسرة أعيان العقارية في مايو 2019، ولديه خبرة مهنية تزيد عن العشرين عاماً في مجال إدارة و تنفيذ المشاريع، حيث بدأها في شركة المشروعات السياحية بوظيفة مهندس ميكانيك وتدرج فيها حتى شغل منصب «رئيس مهندسين» ثم مدير المشاريع، وفي عام 2012 إنتقل إلى أرتش للتطوير العقاري بوظيفة مدير مشاريع وقام خلال تلك الفترة بالإشراف على إنجاز عدة مشاريع عقارية وذلك قبل أن يلتحق للعمل بشركة أعيان العقارية، حيث يتولى قطاع الشؤون العقارية بالإضافة إلى إشرافه المباشر على إستثمار الشركة الإستراتيجي «مجمع وبرج يال»، كما يشغل عضوية مجلس إدارة شركة عنان للإستثمار العقاري.



**عبدالوهاب محمود القبندي**  
مساعد الرئيس التنفيذي  
للشؤون العقارية

السيد/ عبدالوهاب القبندي حاصل على شهادة بكالوريوس - هندسة ميكانيكية - من جامعة الكويت عام 2004.

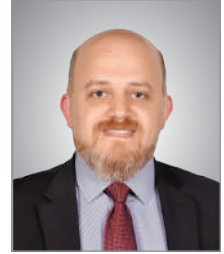
إنضم السيد/ جمال رشدي السيد إلى أسرة أعيان العقارية في يناير 2007، ولديه خبرة مهنية تزيد عن أربعين عاماً في مجال المقاولات وتنفيذ وإدارة المشاريع، حيث بدأها في عام 1984 في عدة شركات ومكاتب هندسية حتى عام 1999، حيث إنتقل إلى شركة بروجاكس لإدارة المشاريع وقام بالإشراف على عدة مشاريع حتى عام 2006، قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية حيث يقوم بإدارة المشاريع التي يتم تطويرها من قبل شركة أعيان العقارية والشركات الزميلة حيث سبق وأشرف على عدة مشاريع نفذتها الشركة ومنها ( ديار الشعب، ديار الفنتاس، برج هاجر، المقر الرئيسي لشركة أعيان للتجارة والإستثمار، مجمع وبرج يال، مول الجهراء التجاري، مشروع الأحمدى).



**م. جمال رشدي السيد**  
مدير تنفيذي إدارة المشاريع

السيد/ جمال السيد حاصل على شهادة بكالوريوس علوم - هندسة مدنية - من جامعة لويزيانا في الولايات المتحدة الأمريكية في عام 1984.

إنضم السيد/ حازم صفوت صالح إلى أسرة أعيان العقارية في مارس 2021، ولديه خبرة مهنية تزيد عن عشرين عاماً في مجال المحاسبة والإدارة المالية والتدقيق الخارجي والداخلي، حيث بدأها في عام 2001 في مجال التدقيق من خلال العمل في مكتب ديلويت (Deloitte) بجمهورية مصر العربية حتى 2004. ثم إنتقل إلى العمل بدولة الكويت في شركة مركز سلطان لمدة تزيد عن السنتين ونصف حيث تدرج فيها حتى شغل منصب «مدير الحسابات - قطاع التجزئة». ثم إنتقل للعمل بشركة عنان للإستثمار العقاري (تابعة لشركة أعيان العقارية) في عام 2007، وتدرج فيها حتى شغل منصب "المدير المالي" وذلك قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية في مارس 2021 ليشغل منصب "مدير تنفيذي الإدارة المالية" حيث يقوم بالإشراف على جميع أنشطة الإدارة المالية للشركة وشركاتها التابعة داخل الكويت وخارجها.



**حازم صفوت صالح**  
مدير تنفيذي الإدارة المالية

السيد/ حازم حاصل على شهادة بكالوريوس التجارة وإدارة الأعمال من جامعة حلوان بجمهورية مصر العربية عام 1999، وشهادة المحاسب القانوني المعتمد (CPA) من ولاية كاليفورنيا بالولايات المتحدة الأمريكية عام 2002.

إنضم السيد/ فواز العيبان إلى أسرة أعيان العقارية في أبريل 2006، ولديه خبرة مهنية تزيد عن خمسة وعشرون عاماً في مجال الموارد البشرية والشؤون الإدارية، حيث بدأها في عام 1999 في شركة أعيان للإجارة والإستثمار، قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية، وتدرج بالسلم الوظيفي حتى بات يشغل منصب "مدير إدارة الموارد البشرية" حيث إنه يقوم بالإشراف على إدارة الموارد البشرية والخدمات وتقنية المعلومات.



**فواز صالح العيبان**  
مدير الموارد البشرية

# المستشار الشرعي



**المشورة والراية  
للإستشارات المالية الإسلامية**

**Al Mashora and Al Raya  
For Islamic Financial Consulting**

# المحتويات

كلمة رئيس مجلس الإدارة	01
تقرير بأنشطة الشركة	03
أبرز إستثمارات الشركة ومشاريعها	05
تقرير هيئة الرقابة الشرعية	20
تقرير حوكمة الشركات	24
تقرير لجنة التدقيق	48
البيانات المالية المجمعة	54
تقرير مراقب الحسابات المستقل	55
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	59
بيان الدخل الشامل المجمع	60
بيان المركز المالي المجمع	61
بيان التدفقات النقدية المجمع	62
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	63
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	64

## كلمة رئيس مجلس الإدارة



بسم الله الرحمن الرحيم، الحمد لله رب العالمين،  
والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى سيد المرسلين،  
وعلى آله وصحبه والتابعين له بإحسان إلى يوم الدين،

حضرات السادة المساهمين الكرام،  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي لشركتكم، شركة أعيان العقارية، عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، والذي يسלט الضوء على أبرز أنشطة الشركة، بالإضافة إلى تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق، علاوة على البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات وتقرير هيئة الرقابة الشرعية.

اتسم أداء الإقتصاد العالمي في عام 2025 بإستمرار التعافي بوتيرة متفاوتة بين الدول والإقتصادات. فقد سجلت بعض الإقتصادات المتقدمة نمواً معتدلاً، مدفوعاً بإنحسار الضغوط التضخمية وإتجاه البنوك المركزية نحو تبني سياسات نقدية أكثر تيسيراً، بينما واجهت إقتصادات أخرى تحديات ملحوظة نتيجة إرتفاع مستوى الدين وضعف الطلب العالمي. وفي الوقت ذاته، ساهمت التوترات الجيوسياسية وتقلبات أسعار الطاقة والسلع الأساسية، فضلاً عن حالة عدم اليقين المرتبطة بالتغيرات في التعرفة الجمركية التي أعلنتها الولايات المتحدة الأمريكية، في زيادة تقلبات البيئة الإقتصادية العالمية. ورغم هذه التحديات، واصلت سلاسل الإمداد تعافياً تدريجياً، مقارنة بالأعوام السابقة، مما أسهم في تخفيف حدة الضغوط التشغيلية. وعلى مستوى الأسواق الناشئة، برز تباين واضح في الأداء، إذ إستفادت الدول المصدرة للسلع من تحسن الأسعار، في حين تأثرت إقتصادات أخرى سلباً نتيجة تشديد الأوضاع المالية العالمية. وبصورة عامة، يمكن توصيف عام 2025 بأنه عام نمو حذر، تداخلت فيه مؤشرات التعافي مع إستمرار المخاطر والتحديات الهيكلية.

على الصعيد المحلي، حافظ الإقتصاد الكويتي خلال عام 2025 على مستوى من الإستقرار النسبي في أدائه، مدعوماً بتحسين أسعار النفط، الأمر الذي انعكس إيجاباً على مستويات السيولة ودعم النشاط الإقتصادي، لا سيما في قطاعات الإنشاءات والخدمات. وفي المقابل، إستمر نمو الأنشطة غير النفطية في مواجهة تحديات هيكلية، تمثلت في تباطؤ وتيرة تنفيذ المشاريع والإصلاحات، إلى جانب تأثر الإستثمارات الخاصة بالتقلبات الإقتصادية العالمية، مما حدّ من توسع هذا القطاع.

كما شهد القطاع العقاري في دولة الكويت أداءً جيداً خلال عام 2025، حيث بلغ حجم التداولات مستويات مرتفعة مدعومة بنشاط واضح في القطاعات الإستثمارية والتجارية، وإستفاد قطاع العقارات الإستثمارية من زيادة الطلب نتيجة إستقرار العوائد مقارنة بالبدايل الإستثمارية الأخرى. ولعبت الإصلاحات والتشريعات الحكومية دوراً محورياً في دعم السوق، حيث ساهمت التسهيلات المتعلقة بإصدار التأشيرات في تعزيز الطلب على القطاع الإستثماري، إضافة إلى المبادرات الرامية لمعالجة إحتكار الأراضي الفضاء، والتي أسهمت في زيادة العروض وتحفيز التداولات، خاصة في القطاع السكني. وبوجه عام، عكس القطاع العقاري أداءً إيجابياً مدعوماً بعوامل الطلب والإصلاحات التنظيمية، مع إستمرار التباين بين قطاعاته المختلفة، في ظل توازن بين العوامل الداعمة والمتغيرات الإقتصادية والمالية.

وفي هذا السياق، تبرز أهمية تعزيز الشراكة مع القطاع الخاص كوسيلة لدفع التنمية الإقتصادية وتحقيق كفاءة تنفيذ المشاريع، بما يتماشى مع رؤية الكويت 2035 التي تهدف إلى تنويع الإقتصاد وتعزيز النمو المستدام من خلال إشراك القطاع الخاص في تطوير مشاريع البنية التحتية والخدمات العامة، وهو ما يعزز من قدرة القطاع العقاري وغيره من القطاعات على الإستفادة من فرص الإستثمار والنمو المستقبلي.

## مؤشرات أداء الشركة

واصلت الشركة أدائها الإيجابي خلال عام 2025، معتمدة على سياساتها التحفظية وإستراتيجيتها المتوازنة في توزيع الإستثمارات بما يتماشى مع رؤيتها الإستراتيجية. وأسهم هذا النهج في تعزيز النتائج المالية، حيث بلغ إجمالي

الإيرادات نحو 7.86 مليون دينار كويتي، فيما إرتفع صافي الربح إلى 3.4 مليون دينار كويتي، محققاً ربحية قدرها 8.2 فلس للسهم الواحد، ما يعكس قوة الشركة وقدرتها على تحقيق نمو مستدام. على صعيد المركز المالي، فقد بلغ إجمالي الموجودات كما في 31 ديسمبر 2025 ما يقارب 107.9 مليون دينار كويتي، مقابل إجمالي مطلوبات بلغت 42.3 مليون دينار كويتي. كما إرتفعت حقوق المساهمين لتصل إلى حوالي 64.8 مليون دينار كويتي بنهاية العام.

وفي ضوء هذه النتائج، فقد أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 6 فلس للسهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، علماً بأن هذه التوصية تخضع لموافقة الجمعية العمومية للشركة والجهات الرقابية المختصة.

### إخواني الكرام،

واصلت الشركة تحقيق أداء متميز على صعيد أنشطتها التشغيلية، لاسيما من خلال مشروعها الرئيسي "مجمع وبرج يال" الواقع في منطقة الفحيحيل بدولة الكويت محافظةً على نسب إشغال كاملة فيه مما يعكس جاذبية المشروع وكفاءته التشغيلية. وفي خطوة إستراتيجية لتعزيز ملكيتها في هذا الأصل الحيوي، فقد أتمت الشركة شراء الحصة المتبقية في العقار ليكون مملوكاً لها بالكامل.

وفيما يخص أنشطة التطوير العقاري في دولة الكويت، فقد باشرت الشركة خلال عام 2025 أعمال تنفيذ مشروع إعادة تطوير شاطئ العقيلة، والذي يشمل هدم وإعادة بناء وتجهيز وتشغيل الموقع، بهدف تحويله إلى وجهة ترفيهية متكاملة تضم حدائق ومنتزهات ومرافق حديثة على أرض تبلغ مساحتها بحدود 57 ألف متر مربع.

أما على صعيد إستثماراتها في الشركات التابعة والزميلة، فقد إستمرت شركة أعيان العقارية في متابعة تلك الإستثمارات عن كثب وتقديم الدعم الذي يساهم في تطوير أدائها وتحقيق النتائج المرجوة منها.

### شكر وتقدير

ولا يفوتني في الختام إلا أن أتقدم بالشكر والتقدير إلى السادة المساهمين الكرام على ثقتهم الغالية ودعمهم المتواصل، كما أتقدم بالشكر لكل من أصحاب الفضيلة أعضاء هيئة الرقابة الشرعية والسادة مراقبي الحسابات والإخوة أعضاء مجلس الإدارة وكذلك إلى طاقم العمل في الشركة بكافة إداراتها ومستوياتها الإدارية المختلفة على ما بذلوه من جهد خلال السنة المالية 2025، سائلاً الله تعالى أن يسدد خطانا ويوفقنا لما فيه مصلحة الشركة ومستقبلها.

علي عبدالله الخميس

رئيس مجلس الإدارة

## تقرير بأنشطة الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025



بسم الله الرحمن الرحيم، الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على خاتم المرسلين وعلى آله وصحبه والتابعين له بإحسان إلى يوم الدين،

السادة المساهمين الكرام، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، يسرني نيابة عن الإدارة التنفيذية بشركة أعيان العقارية أن أستعرض معكم تقريراً موجزاً بأنشطة الشركة وإنجازاتها، وسأتناول في بداية التقرير مؤشرات الأداء المالي للشركة، وأتبعها بأبرز الإنجازات والأنشطة التي مارستها الشركة خلال عام 2025.

### مؤشرات الأداء المالي

بحمد الله وتوفيقه، أتمت الشركة سنتها المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 بتحقيق نتائج إيجابية أظهرت نمواً في كافة المؤشرات المالية، حيث ارتفعت الإيرادات التشغيلية من 7 مليون دينار كويتي في عام 2024 إلى 7.86 مليون دينار كويتي في عام 2025 بزيادة قدرها 12%، كما سجلت الشركة صافي ربح بلغ 3.4 مليون دينار كويتي، أي ما يعادل ربحية قدرها 8.2 فلس للسهم الواحد مقارنة بربح بلغ 2.9 مليون دينار كويتي في عام 2024، أي ما يعادل ربحية قدرها 7 فلس للسهم الواحد، محققة بذلك نمواً بنسبة 17%، ويرجع هذا النجاح إلى تحسن الإيرادات التشغيلية للشركة إلى جانب الأداء القوي للشركات الزميلة التي ساهمت بشكل كبير في تعزيز النتائج المالية.

أما على صعيد المركز المالي، فقد زاد إجمالي موجودات الشركة بنسبة 10%، من 98.3 مليون دينار كويتي في عام 2024 إلى 107.9 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2025، في حين بلغت حقوق المساهمين 64.7 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2025، كما بلغت المطلوبات نحو 42.3 مليون دينار كويتي.

وفي هذا السياق، تلتزم الإدارة التنفيذية إلتزاماً راسخاً بالمضي قدماً في تنفيذ الخطط الإستراتيجية الطموحة المعتمدة من مجلس الإدارة، مع الحرص على تحويل هذه الخطط إلى إنجازات واقعية تسهم في رفع جودة الأصول، وتعزيز العوائد التشغيلية، وضمان إستقرار مستويات السيولة. وتأتي هذه المساعي مدعومة برؤية واضحة تركز على تحقيق نمو مستدام خلال الفترة المقبلة، بما ينسجم مع تطلعات الشركة، ويخدم مصالح مساهميها، ويعمل على تعظيم حقوقهم.

### الإستثمار والتطوير العقاري

واصلت شركة أعيان العقارية خلال عام 2025 جهودها لتعزيز الإيرادات التشغيلية من خلال تحسين كفاءة أصولها العقارية وتحقيق معدلات إشغال مرتفعة، لا سيما في أصلها الرئيسي "مجمع وبرج يال" بمنطقة الفحيحيل، حيث نجحت في الحفاظ على نسبة إشغال كاملة وإستقرار العمليات التشغيلية. وفي خطوة تؤكد ثقتها بأداء هذا الأصل الحيوي وأهميته ضمن محفظتها، فقد أتمت الشركة شراء الحصة المتبقية في العقار، لترتفع بذلك نسبة ملكيتها فيه إلى 100%.

كما تمكنت الشركة من المحافظة على مستويات إشغال مرتفعة لعقاراتها الأخرى الموزعة في كل من مملكة البحرين ودولة الإمارات العربية المتحدة، الأمر الذي أسهم في دعم العوائد التشغيلية وتعزيز الأداء العام للشركة. ومن جهة أخرى، قامت إحدى الشركات التابعة للشركة بشراء مجمع إستثماري في دولة الكويت بمساحة تبلغ 4,000 متر مربع، بما يدعم توجه المجموعة نحو تعزيز أصولها المدرة للدخل وتوسيع نطاق إستثماراتها المحلية.

أما في إطار تعزيز الشراكة مع القطاع العام، وتنفيذاً لتوجهات الدولة نحو إتاحة المجال أمام القطاع الخاص للمشاركة في تطوير وإستثمار المشاريع الحكومية، فبعد أن وقعت شركة أعيان العقارية عقداً في أواخر عام 2024 مع شركة المشروعات السياحية لهدم وإعادة بناء وتجهيز وتشغيل شاطئ العقيلة (بلاج 7) بهدف تطوير حدائق ومنتزهات ومركز ترفيهي، فقد تم خلال العام الماضي البدء بأعمال التنفيذ والتطوير للمشروع، الذي يقام على مساحة تقارب 57 ألف متر مربع، بواجهة بحرية تمتد إلى 454 متراً ومن المتوقع أن يفتتح المشروع للزوار في الربع الثاني من عام 2027. ويتميز المشروع بتصميمه المتكامل الذي يضم مرافق ترفيهية وترويحية، ومدينة مائية، وصالة ألعاب بمساحة 2,600 متر مربع، وصالة متعددة الإستخدام بمساحة 4,000 متر مربع شاملة كافة الخدمات لإقامة الفعاليات المتنوعة، ونادياً صحياً بمساحة بنائية تبلغ 4,000 متر مربع، إلى جانب عدد من المطاعم والمحلات التجارية المتنوعة، بما يخلق بيئة ترفيهية متكاملة وفرصاً إستثمارية متنوعة وواعدة.

وفي سياق إهتمام الشركة بالمشاركة في المشاريع التنموية الكبرى، فقد قامت الشركة بالتقديم على مرحلة التأهيل الأولية لدى المؤسسة العامة للرعاية السكنية لمشاريع التطور العقاري، بما يعكس توجهها نحو المساهمة في المشاريع الإسكانية المستقبلية وتعزيز حضورها في الفرص التنموية الواعدة.

### الإستثمارات المباشرة

تضع شركة أعيان العقارية ضمن أولوياتها الإستراتيجية الإشراف الفاعل على شركاتها التابعة والزميلة، وتحرص على دعمها من خلال تسخير كافة الإمكانيات المتاحة، بما يدعم كفاءتها التشغيلية ويُسهم في تعظيم عوائدها. ويستند هذا التوجه إلى إدراك راسخ لأهمية هذه الإستثمارات كمكوّن رئيسي في دعم الأداء المالي للشركة وتعزيز نتائجها الإجمالية. وانعكاساً لذلك، حققت شركة عنان للإستثمار العقاري، التي يبلغ رأسمالها 30 مليون دينار كويتي وتخضع للملكية لشركة أعيان العقارية بنسبة 99.9%، صافي ربح بلغ 1.23 مليون دينار كويتي بنهاية عام 2025.

من جانب آخر، سجّلت شركة برج هاجر العقارية، التي تمتلك شركة أعيان العقارية حصة قدرها 31.5% من رأسمالها، أداءً إيجابياً خلال عام 2025، مدعوماً بنمو ملحوظ في نتائجها المالية. وقد بلغ نصيب شركة أعيان العقارية من أرباحها نحو 1.56 مليون دينار كويتي، في مؤشر يعكس التحسن المتواصل في أداء الشركة ودورها الفاعل في دعم نتائج المجموعة. ونأمل إستمرار هذا النمو خلال السنوات المقبلة، في ظل التوجهات المتسارعة في المملكة العربية السعودية نحو زيادة أعداد المعتمدين، وما يصاحب ذلك من تسهيلات وإجراءات تنظيمية من شأنها تعزيز نشاط القطاع العقاري والخدمات المرتبطة به في مكة المكرمة. أما فيما يتعلق بإستثمارات الشركة في كل من شركة مبرد القابضة و"مول الجبراء" الكائن في منطقة الجبراء بدولة الكويت و"ذا سبوت مول" الواقع في منطقة التجمع الخامس بجمهورية مصر العربية، تواصل شركة أعيان العقارية الإشراف والمتابعة الدورية لهذه الأصول، بما يضمن توافق أدائها التشغيلي مع الأهداف المحددة والنتائج المستهدفة، ويسهم في دعم وتعزيز العوائد الإستثمارية المتوقعة منها.

### إدارة الأصول العقارية وأملك الغير

وفيما يتعلق بإدارة أملك الغير، فقد واصلت الشركة جهودها لإستقطاب محافظ عقارية جديدة، ومن أبرزها محفظة جمعية الهلال الأحمر الكويتية، كما تم تمديد عقد إدارة جزء من عقارات الأمانة العامة للأوقاف (العقارات الإستثمارية)، بما يعكس الثقة الكبيرة في جودة خدماتها وكفاءة أدائها. كما تدير الشركة حالياً ما يقارب 400 عقاراً من مختلف الأنواع، تشمل العقارات الحرفية والصناعية والإستثمارية والتجارية والسكنية، بقيمة إجمالية تقارب 1.8 مليار دولار أمريكي. وفي سعيها المستمر لتلبية إحتياجات السوق العقاري وتوسيع نطاق خدماتها وتنويعها، فقد واصلت الشركة تقديم خدمات تقييم الأصول العقارية داخل دولة الكويت، بما يتوافق مع المعايير المهنية المعتمدة دولياً. وتتمتع الشركة بإعتراف رسمي من عدة بنوك محلية كمقيم معتمد للعقارات، مما يعكس الثقة العالية بمستوى كفاءة ومهنية خدماتها. كما تلتزم الشركة بتطوير هذه الخدمات بشكل مستمر لتلبية توقعات العملاء، مستندة في ذلك إلى خبراتها العميقة وكوادرها المؤهلة.

ومن جهة أخرى، واصلت الشركة من خلال إدارة الإستشارات العقارية تنظيم وترتيب لقاءات وملتقيات إستثمارية لعملائها، بهدف إطلاعهم على السوق البريطاني وإستعراض مشاريع لطورين عقارين مرموقين، بما يسهم في تمكين الراغبين في الشراء والإستثمار من الإستفادة من فرص إستثمارية نوعية، وإتخاذ قرارات مبنية على رؤية أوضح ومعرفة أعمق بالأسواق الخارجية. ولما وكبة التحول الرقمي وتعزيز مكانتها السوقية، واصلت شركة أعيان تطوير تطبيقاتها (عناية) على منصتي (iOS) و(Android)، حيث قدمت المرحلة الأولى خدمات الصيانة، فيما تهدف المرحلة الثانية لتوسيع الخدمات لتشمل الملاك والمستأجرين، مع خطط مستقبلية لإضافة مزايا مثل تحصيل الإيجارات إلكترونياً وإدارة العقارات بسهولة، بما يعزز جودة الخدمة ويواكب التطورات الرقمية في القطاع العقاري.

### إلتزامات الشركة

إنطلاقاً من حرصها على الإلتزام بالمواعيد المتفق عليها مع البنوك، قامت شركة أعيان خلال عام 2025 بسداد ما يقارب 2.98 مليون دينار كويتي، وهو ما يعكس متانة مركزها المالي وكفاءتها في إدارة إلتزاماتها. وفي سياق دعم عملياتها التشغيلية وتمويل توسعاتها المستقبلية، أبرمت الشركة عدة إتفاقيات مع بنوك محلية للحصول على تسهيلات مصرفية تجاوزت قيمتها 12 مليون دينار كويتي، بما يتماشى مع إستراتيجيتها طويلة الأجل.

### المسؤولية الاجتماعية

إلتزاماً بمسئوليتها المجتمعية، فقد شاركت الشركة في مجموعة من الحملات التوعوية بالتعاون مع جهات متعددة، كما واصلت إصدار تقريرها العقاري النصف سنوي الذي يقدم رؤى متعمقة حول السوق العقاري في دولة الكويت بمختلف قطاعاته السكنية والإستثمارية والتجارية والصناعية ضمن مسؤوليتها المجتمعية في توفير كافة المعلومات العقارية الممكنة التي قد تساهم في تعزيز شفافية السوق وجعله أكثر كفاءة، ولتعزيز حرص الشركة المستمر في ضرورة أن تكون المعلومة متاحة لجميع المتعاملين في السوق العقاري.

### شكر وتقدير

وفي الختام أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى السادة المساهمين الكرام وإلى السادة أعضاء هيئة الرقابة الشرعية وإلى أعضاء مجلس الإدارة على ثقتهم الغالية، كما لا يفوتني إلا أن أشكر أعضاء الإدارة التنفيذية وكافة العاملين بالشركة على إخلاصهم وحسن أدائهم للعمل، داعياً المولى عز وجل أن يبارك خطانا ويوفقنا لما فيه خير ومصحة الشركة ومستقبلها.

**إبراهيم أديب العوضي**  
الرئيس التنفيذي

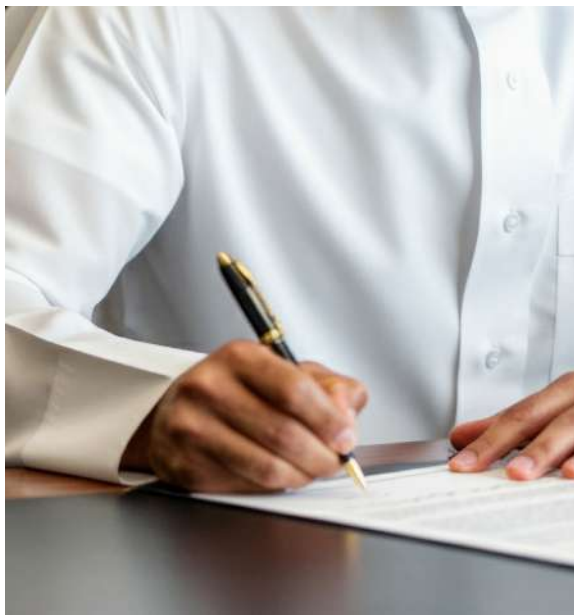
# أبرز إستثمارات الشركة ومشاريعها



## شركة عنان للإستثمار العقاري

تأسست شركة عنان للإستثمار العقاري (شركة عنان للتمويل العقاري سابقاً) والمملوكة بالكامل تقريباً لشركة أعيان العقارية في عام 2008، يبلغ رأس مال الشركة الحالي 30 مليون دينار كويتي، وقد أنشأت آنذاك لإتاحة الفرصة لمزيد من التنوع في الأنشطة والخدمات والمنتجات التمويلية العقارية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. نجحت الشركة منذ تأسيسها في المحافظة على رأسمالها وتحقيق نتائج جيدة ومزاولة نشاطها بما يتفق مع الأغراض التي أسست من أجلها على الرغم من ظروف الأزمة المالية العالمية. وقد غطت خدمات شركة عنان في سوق التمويل العقاري قطاعات عقارية مختلفة شملت العقار الإستثماري والتجاري والصناعي والعقارات قيد الإنشاء.

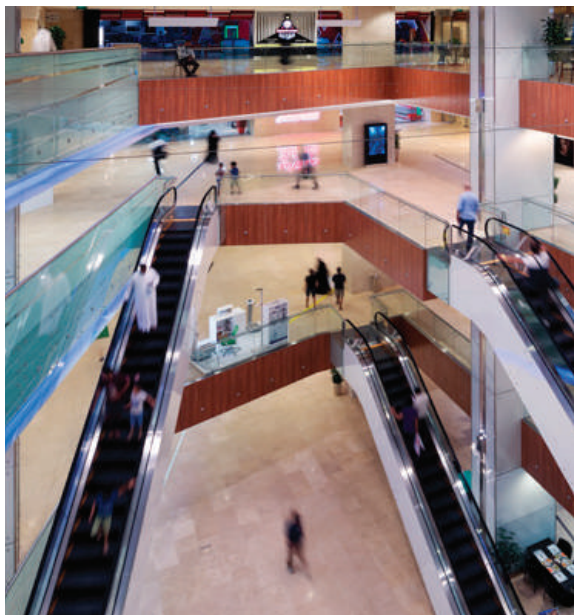
وتماشياً مع توجه الشركة الأم - شركة أعيان العقارية - الهادف إلى زيادة وتطوير حجم محفظة الأصول العقارية المدرة والحد من المخاطر المرتبطة بنشاط التمويل العقاري، فقد قامت شركة عنان في عام 2020 بتعديل إسمها وتحويل نشاطها إلى شركة إستثمار عقاري. تجدر الإشارة إلى أن الشركة تمتلك محفظة مميزة من الأصول العقارية موزعة جغرافياً على عدة دول وقطاعات مختلفة.



## شركة برج هاجر العقارية

تبلغ حصة شركة أعيان العقارية ما نسبته 31.5% من رأس مال شركة برج هاجر العقارية البالغ 13.2 مليون دينار كويتي إلى جانب شركاء إستراتيجيين آخرين ذوي ثقل إقتصادي في المنطقة، ونواة هذا التحالف هو الإستثمار في مشروع عقاري متميز في مكة المكرمة بجوار البيت العتيق ضمن مشروع تطوير وقف الملك عبدالعزيز "أبراج البيت" وهو برج هاجر. ويتميز البرج البالغ قيمته 120 مليون دينار كويتي والذي أشرفت على إنجازه الشركة بإطلالة على الحرم الشريف مما يجعله الوجهة المفضلة والمريحة للزوار من حجاج ومعتمرين، كما يوفر برج هاجر خيارات متنوعة تضم شقق سكنية وغرف فندقية بخدمات عالية الجودة وهو تحت إدارة فنادق موفينبيك العالمية. وتحقق الشركة عوائد جيدة من البرج ومناسبة لطبيعة الإستثمار العقاري في مكة المكرمة والذي يعد إستثمار طويل الأجل ويتميز بالأمان وإستمرار الطلب بفضل موقعه الإستراتيجي.





## مجمع وبرج يال - الكويت

يتميز المشروع بموقعه الإستراتيجي في الوسط التجاري لمنطقة الفحيحيل، جنوب دولة الكويت، ويطل على شارعين أحدهما شارع الدبوس الرئيسي. وتعد منطقة الفحيحيل من المناطق الإستراتيجية الواعدة في دولة الكويت وخصوصاً مع قيام الدولة بتطوير العديد من المناطق السكنية الجديدة في جنوب دولة الكويت.

يتمتع مجمع وبرج يال بهندسة معاصرة تجمع بين الفن والتفاصيل المستوحاة من موقعه البحري، حيث تشير كلمة "يال" وهي كلمة كويتية أصيلة إلى المساحة التي تلتقي فيها مياه البحر واليابسة. تشكل أجزاء المشروع تحفة معمارية تتسم بالحدثة والرقي في التصميم الخارجي خاصة البرج التجاري ذو الإطلالة البحرية المميزة، ممزوجاً بأرقى التشطيبات الخارجية التي تجعل من المشروع منارة تضيء سماء منطقة الفحيحيل.

يتألف المشروع من مكونين أساسيين وهما المجمع التجاري وبرج المكاتب في مساحة بنائية إجمالية تعادل 74,000 متر مربع، وكلاهما متصل ويتوافر بهما مواقف للمركبات تتسع لأكثر من 440 مركبة بالإضافة إلى خدمات مساندة عديدة. وهو يعتبر أول مجمع متنوع الإستخدام يتم تصميمه وإنشاؤه من الفئة (أ) في منطقة الوسط التجاري لمنطقة الفحيحيل.

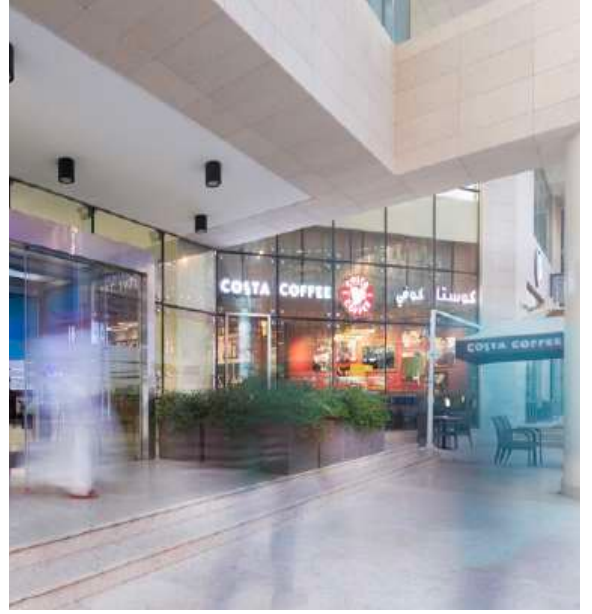
يال  
مجمع وبرج  
Mall & Tower



**مجمع يال:** يحتوي هذا المجمع التجاري الفخم على مساحة تأجيرية تبلغ 13.5 ألف متر مربع تقريباً، موزعة على أربعة طوابق مختلفة تتضمن وحدات تجارية ومواقع مخصصة للمطاعم والمقاهي.

**برج يال:** يضم مبنى البرج المميز الذي تطل كل المكاتب فيه على الواجهة البحرية لشاطئ الفيحيل مساحات مكتبية قابلة للتأجير تبلغ 9,500 متر مربع تقريباً موزعة على 14 طابقاً تلي أفضل المواصفات العالمية فئة (أ) إلى جانب مدخل خاص منفصل وباقية متكاملة من الخدمات والمرافق.

كما حرصت شركة أعيان العقارية على إستحداث عدد من المرافق المختلفة والمتنوعة ليضمها مجمع وبرج يال لتقديم تجربة فريدة من نوعها لزواره وقاطنيه، ومن تلك المرافق غرف للصلاة وما يتصل بها من أماكن مخصصة للوضوء، كما تتوفر للعائلة غرف تم إعدادها للعناية بالأطفال، وخدمات المباني الذكية للمشروع وما يشملها من خدمات الأمن، والحراسة، والدوائر التلفزيونية المغلقة، وأنظمة التحكم في الدخول للمركز والمحلات والبرج، ومرافق الإتصالات ونقل المعلومات، وأنظمة السلامة والحريق، وخدمات النظافة والصيانة، كما يضم المجمع مواقع لخدمة العملاء وأخرى لإستقبال الزوار، بالإضافة إلى توفير مواقف خاصة لكبار القاطنين والزوار بما يعزز من القيمة المضافة للمشروع في خدمة التسوقين والمستثمرين.



## مشروع شاطئ العقيلة - بلاج 7

يمثل مشروع شاطئ العقيلة - بلاج 7 إضافة نوعية إلى مشهد الوجهات البحرية في دولة الكويت، حيث يجمع بين الرؤية التطويرية الحديثة والطابع الساحلي الكويتي الأصيل في وجهة متكاملة صُممت لتكون مركزاً نابضاً بالحياة والترفيه. ويمتد المشروع على مساحة تقارب 60 ألف متر مربع، ويأتي في إطار العقد المبرم مع شركة المشروعات السياحية لهدم وإعادة بناء وتجهيز وتشغيل شاطئ العقيلة - بلاج 7، ليضم باقة متكاملة من المرافق تشمل نادياً صحياً بشاطئ خاص، وصالة ترفيه داخلية للأطفال، ومنطقة ألعاب خارجية ومائية، وصالة متعددة الاستخدامات للفعاليات، إلى جانب مجموعة من المطاعم والمقاهي، ووحدات خدمة السيارات، ومواقف سيارات تتسع لأكثر من 600 مركبة، بما يرسخ مكانته كوجهة بحرية عصرية تدعم جودة الحياة وتعزز القطاعين السياحي والترفيهي.





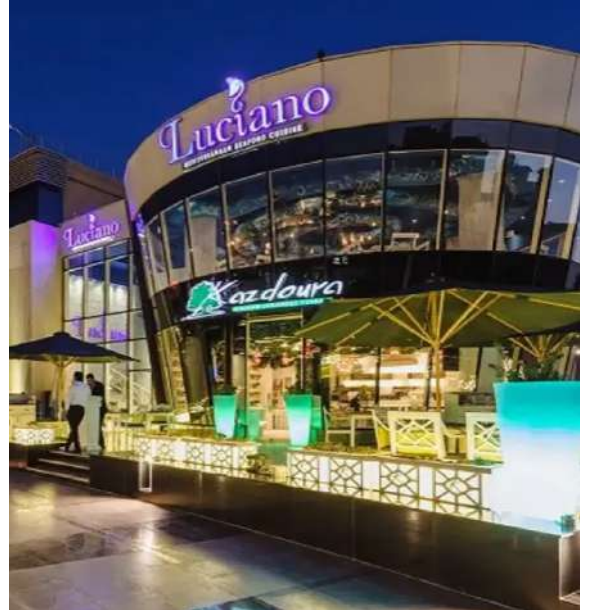
## شركة مبرد القابضة - الكويت

شركة مبرد القابضة شركة مساهمة كويتية عامة تأسست في عام 1996 وأدرجت في بورصة الكويت للأوراق المالية في عام 2007، وتتمحور أغراض الشركة حول إدارة الشركات التابعة لها والمشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تساهم فيها وتوفير الدعم اللازم لها، كما تستثمر الشركة أموالها في تداول الأسهم والأوراق المالية الأخرى وتملك العقارات والمنقولات اللازمة لمباشرة نشاطها. علاوة على ذلك تشمل أنشطتها أيضاً تمويل وإقراض الشركات التي تملك فيها أسهماً وضمانها لدى الغير. تمتلك الشركة مجموعة من الشركات التابعة والزميلة التي تمارس أغراض مختلفة داخل وخارج دولة الكويت، وتتفيد الشركة في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية. تمتلك شركة أعيان العقارية ما نسبته 10% من رأس مال شركة مبرد القابضة ويأتي هذا الإستثمار متماثرياً مع إستراتيجية الشركة الهادفة إلى تنويع محفظتها الإستثمارية والتركيز على الإستثمار في الشركات ذات الأداء المتميز والفرص الواعدة.



## شركة ذا سبوت للإستثمار العقاري

تمتلك شركة أعيان العقارية مانسبته 20% تقريباً من رأس مال شركة ذا سبوت للإستثمار العقاري، التي تم تأسيسها لإدارة وتشغيل المول التجاري "ذا سبوت مول" مع شركاء آخرين، ويأتي ذلك ضمن إستراتيجيتها بتنوع المشاريع العقارية وتوزيعها داخل وخارج دولة الكويت، حيث يتمتع المشروع بموقعه المتميز بمنطقة التجمع الخامس في القاهرة الجديدة محاطاً بمجمعات سكنية راقية ومؤسسات تعليمية مثل الجامعة الأمريكية وجامعة المستقبل، ليقدم خدماته للمدينة التي تعتبر من أكبر المدن الناشئة حديثاً. حيث تم تشييده على مساحة أرض تقارب 13,700 متر مربع، وبمساحة تأجيرية بحدود 11,300 متر مربع، موزعة على سرداب وثلاث طوابق متضمنة للعديد من الأنشطة والمحلات التجارية والمطاعم ذات الطابع الحديث بالإضافة إلى مكاتب إدارية ومواقف سيارات لمرتادي التجمع.



The  
Spot  
Mall





## مول الجهراء - الكويت

تساهم شركة أعيان العقارية في مول الجهراء مع شركة أعيان للإجارة والإستثمار، في إطار شراكة إستراتيجية، بنسبة تقارب 9%. علماً بأنه تم تطوير المجمع التجاري والإشراف عليه من قبل شركة أعيان للإجارة والإستثمار.

ويأتي التوجه نحو المشاركة في مشاريع عقارية مميزة في محافظة الجهراء في ظل النمو السكاني الكبير والمتزايد الذي تشهده المحافظة، مما يجعلها في حاجة إلى مثل هذا النوع من المشاريع التجارية الحديثة، وخصوصاً في ظل الكثافة السكانية العالية وإستحداث مناطق سكنية جديدة والنقص الملحوظ لهذا النوع من المشاريع.

مول الجهراء هو عبارة عن مجمع تجاري تم تشييده على مساحة أرض مستأجرة من الدولة. تقع الأرض في موقع متميز بالجهراء وتطل مباشرة على طريق الدائري السادس السريع. يتكون المجمع من دور أرضي وأول وسرداب مخصص كمساحات تجارية بالإضافة إلى سرداب ثاني مخصص كمواقف للسيارات. ويضم مجموعة مميزة من المحلات التجارية وكذلك المطاعم والمقاهي المتنوعة والمختلفة مما يجعله وجهة رئيسية للعائلات في المحافظة.



## ذا سبوت - مملكة البحرين

قامت الشركة بتطوير مبنى تجاري على الأرض المملوكة لها بمنطقة السيف بمملكة البحرين، حيث يتألف المبنى من 12 وحدة تجارية بحيث تتكون كل وحدة من دور أرضي وميزانين. كما يوفر المبنى عدد 20 موقف سيارة بالإضافة إلى الخدمات الأخرى التي يحتاجها المبنى من دورات مياه وغرف للكهرباء والأمن وغيرها. علماً بأن الشركة إستهدفت تأجير الوحدات على بعض المطاعم والمقاهي والأنشطة التي تخدم الأبراج السكنية والمكتيبة المحيطة بالأرض وذلك في ظل تنامي الطلب على هذا النوع من المشاريع.



The Spot



## مشروع الحد - مملكة البحرين

تقوم الشركة بتنفيذ مشروع تطوير أراضي سكنية إستثمارية في منطقة الحد في مملكة البحرين. تتميز منطقة الحد بكونها من المناطق الحديثة المرغوبة للسكن حالياً والتي تشهد نشاطاً واسعاً في التطوير والبناء نظراً لقربها من مرافق رئيسية مثل مطار البحرين الدولي ومدينة سلمان الصناعية وميناء خليفة بن سلمان ومنتزه خليفة السياحي، كما إنها تشهد إقبالاً ملحوظاً بسبب إكمال خدماتها وهدوئها.

يحتوي المشروع على 10 قطع أراضي بمساحة إجمالية تبلغ 65 ألف قدم مربع وينفذ على مراحل. تم العمل على إنجاز المرحلة الأولى منه في عام 2014 وشملت مبنين سكنيين يحويان 40 وحدة سكنية مكونة من غرفتين وصالة ومطبخ بمساحات تقارب 100 متر مربع لكل وحدة وبتصميم عصري وتشطيبات مميزة. كما تم إنجاز المرحلة الثانية في عام 2018 والمتضمنة تطوير مبنين سكنيين آخرين يحويان 24 وحدة سكنية مكونة من ثلاث غرف وصالة ومطبخ بمساحات تقارب 160 متر مربع لكل وحدة وبتصميم يتناسب مع متطلبات السوق. علاوة على ذلك تتطلع الشركة إلى دراسة إستكمال إنجاز تطوير باقي أراضي المحفظة البالغ عددها ست أراضي.



## محفظة الأصول العقارية

وفق النظرة الإستراتيجية لأعيان العقارية، تسعى الشركة لتنمية وزيادة محفظتها العقارية وتدعيمها بأصول عقارية مدرة لتكون رافداً من روافد السيولة وتسهم في تأمين دخل ثابت للشركة منها. وتضم محفظة الأصول العقارية عقارات متنوعة ومتعددة على شكل مباني وأراضي موزعة جغرافياً على عدة دول وقطاعات مختلفة، بما يضمن التنوع ويقلل من المخاطر.

ومن أبرز أصول المحفظة العقارية، العقار السكني في إمارة الشارقة بدولة الإمارات العربية المتحدة بالإضافة إلى العديد من العقارات المدرة والأراضي التي تنتشر في مناطق مختلفة داخل دولة الكويت.



محفظة الأصول العقارية  
Real Estate Portfolio



# تقرير هيئة الرقابة الشرعية



التاريخ: 19 رمضان، 1447هـ  
الموافق: 08 مارس، 2026م

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

السادة / شركة أعيان العقارية المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

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

### أولاً: أعمال هيئة الرقابة الشرعية:

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



### ثانياً: قرارات هيئة الرقابة الشرعية :

قامت هيئة الرقابة الشرعية بإصدار (09) قراراً خلال عام 2025.

### ثالثاً: السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية:

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

### رابعاً: الرأي النهائي:

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

1. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2025/01/01 إلى 2025/12/31 تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

والحمد لله رب العالمين،

عضو هيئة الرقابة الشرعية  
أ.د/ عصام خلف العنزي

عضو هيئة الرقابة الشرعية  
أ.د/ علي إبراهيم الراشد

رئيس هيئة الرقابة الشرعية  
أ.د/ عبدالعزيز خليفة القصار

**تقرير حوكمة  
الشركات  
2025**

## القاعدة الأولى

### بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

#### 1.1: تشكيل مجلس الإدارة

قامت الشركة ببناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة بحيث يكون غالبية أعضاء المجلس هم أعضاء غير تنفيذيين ويضم مجلس الإدارة عضوين مستقلين، كما راعت الشركة في تشكيلها لمجلس الإدارة أن يضم مجلس الإدارة أعضاء ذوي خبرات متنوعة وطويلة في مجال عمل الشركة وكذلك في المجالات المحاسبية المالية بما يساهم في إضافة الخبرات التي تحتاجها الشركة عند مناقشة الموضوعات المعروضة على مجلس الإدارة.

ونظراً لإنتخاب مجلس إدارة لدورة جديدة في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ 12 مايو 2025، فقد تم تشكيل مجلس الإدارة بتاريخ 13 مايو 2025 بما يتوافق مع أحكام قانون الشركات وتعليمات هيئة أسواق المال، ويتكون مجلس إدارة الشركة من سبعة أعضاء، وفيما يلي بيان بتصنيف ومؤهلات وخبرات أعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الإلتخاب/التعيين
السيد/ علي عبدالله الخميس	رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	ليسانس خبرة 21 سنة	2025/5/12
السيد/ عبدالله محمد الشطي	نائب رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	ماجستير خبرة 21 سنة	2025/5/12
السيد/ منصور حمد المبارك	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس خبرة 39 سنة	2025/5/12
السيد/ عادل سعد الدعيج *	عضو مجلس الإدارة (مستقل)	بكالوريوس خبرة 40 سنة	2025/5/12
السيد/ عبدالوهاب محمد الرشيد *	عضو مجلس الإدارة (مستقل)	ماجستير خبرة 18 سنة	2025/5/12
السيد/ أحمد مشاري الفارس	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	ماجستير خبرة 25 سنة	2025/5/12
السيد/ إبراهيم أديب العوضي	عضو مجلس الإدارة (تنفيذي)	ماجستير خبرة 23 سنة	2025/5/12

\* مرفق إقرار العضو المستقل.

وقد قام مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 13 مايو 2025 بتعيين السيد / عبدالعزيز سلمان الحميدان كأمين سر لمجلس الإدارة وفق الوصف الوظيفي السليم لأمين السر والمعتمد من قبل أعضاء المجلس. و يشغل أمين السر منصب نائب الرئيس التنفيذي بالشركة.

## 2.1: اجتماعات مجلس الإدارة

يجتمع مجلس الإدارة بصورة منتظمة، وقد عقد مجلس الإدارة أحد عشر اجتماعاً خلال عام 2025، وفيما يلي بيان اجتماعات مجلس الإدارة وحضور الأعضاء:

اجتماع (3) منعقد بتاريخ 2025-5-6	اجتماع (2) منعقد بتاريخ 2025-3-18	اجتماع (1) منعقد بتاريخ 2025-1-7	اسم عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	السيد/ علي عبدالله الخميس رئيس مجلس الإدارة (مستقل)
✓	✓	✓	السيد/ عبدالله محمد الشطي نائب رئيس مجلس الإدارة
✓	✓	✓	السيد/ منصور حمد المبارك عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	السيد/ عادل سعد الدعيح عضو مجلس الإدارة (مستقل)
×	×	✓	السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس* عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	السيد/ عبدالله خلف أبوحديده* عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	السيد/ إبراهيم أديب العوضي عضو مجلس الإدارة

اجتماع (7) منعقد بتاريخ 2025-7-13	اجتماع (6) منعقد بتاريخ 2025-6-30	اجتماع (5) منعقد بتاريخ 2025-6-3	اجتماع (4) منعقد بتاريخ 2025-5-13	اسم عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	السيد/ علي عبدالله الخميس رئيس مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	السيد/ عبدالله محمد الشطي نائب رئيس مجلس الإدارة
✓	✓	×	✓	السيد/ منصور حمد المبارك عضو مجلس الإدارة
✓	✓	×	✓	السيد/ عادل سعد الدعيح عضو مجلس الإدارة (مستقل)
✓	✓	✓	✓	السيد/ عبدالوهاب محمد الرشيد عضو مجلس الإدارة (مستقل)
✓	✓	✓	✓	السيد/ أحمد مشاري الفارس عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	السيد/ إبراهيم أديب العوضي عضو مجلس الإدارة

عدد الاجتماعات	اجتماع (11) منعقد بتاريخ 2025-12-31	اجتماع (10) منعقد بتاريخ 2025-11-10	اجتماع (9) منعقد بتاريخ 2025-10-27	اجتماع (8) منعقد بتاريخ 2025-8-10	اسم عضو مجلس الإدارة
11/11	✓	✓	✓	✓	السيد/ علي عبدالله الخميس رئيس مجلس الإدارة
11/11	✓	✓	✓	✓	السيد/ عبدالله محمد الشطي نائب رئيس مجلس الإدارة
11/10	✓	✓	✓	✓	السيد/ منصور حمد المبارك عضو مجلس الإدارة
11/10	✓	✓	✓	✓	السيد/ عادل سعد الدعيح عضو مجلس الإدارة (مستقل)
8/8	✓	✓	✓	✓	السيد/ عبدالوهاب محمد الرشيد عضو مجلس الإدارة (مستقل)
8/8	✓	✓	✓	✓	السيد/ أحمد مشاري الفارس عضو مجلس الإدارة
11/11	✓	✓	✓	✓	السيد/ إبراهيم أديب العوضي عضو مجلس الإدارة

\* حضر السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس عدد (1) اجتماع من أصل (3) اجتماعات كما حضر السيد/ عبدالله خلف أبوحديده عدد (3) اجتماعات من أصل (3) اجتماعات، وذلك خلال عام 2025 وقبل إنتهاء دورة المجلس.

يقوم أمين السر بمساعدة رئيس مجلس الإدارة في كافة الأمور التي تتعلق بإعداد أجندة اجتماعات المجلس وإصدار الدعوة لاجتماعات مجلس الإدارة إلى كافة أعضاء المجلس. كما يقوم أمين سر مجلس الإدارة بتسجيل كافة قرارات ومناقشات أعضاء مجلس الإدارة وتسجيل نتائج عمليات التصويت على قرارات مجلس الإدارة والعمل على حفظ الوثائق الخاصة بها. وتحفظ الشركة بسجل لجميع اجتماعات ومحاضر مجلس الإدارة، وتوقع محاضر مجلس الإدارة من قبل كافة أعضاء المجلس وأمين سر مجلس الإدارة.

## القاعدة الثانية

### التحديد السليم للمسؤوليات والمهام

#### 1.2: المهام والصلاحيات

قام مجلس الإدارة بإعتماد لائحة مجلس الإدارة والتي توضح بشكل تفصيلي كافة مهام وصلاحيات وإختصاصات مجلس الإدارة، كما قام مجلس الإدارة بإعتماد الأوصاف الوظيفية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والتي توضح الفصل في المهام والصلاحيات بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وبما يضمن الاستقلالية والفعالية التامة لكافة الأطراف. ويتوفر لدى الشركة جدول لتحديد صلاحيات إعتماد المعاملات. وتتضمن المهام الرئيسية لمجلس الإدارة ما يلي:

- وضع أهداف الشركة وإستراتيجيتها وخططها وسياساتها وخطط الأعمال الرئيسية الخاصة بها والهيكلي المالي للشركة والهيكل التنظيمية والوظيفية للشركة مع المراجعة الدورية لها.
- إقرار الميزانيات التقديرية السنوية والبيانات المالية المرحلية والسنوية.
- الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة إضافة الى ملكية الأسهم والأصول والتصرف فيهما.
- الموافقة على الدخول في الأعمال والأنشطة والمشاركة في خطوط الخدمات والخروج منها.
- التأكد من مدى إتزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن إحترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.
- إرساء قنوات فعالة للتواصل تسمح بإبقاء مساهمي الشركة على علم مستمر ودوري بمختلف أنشطة الشركة وأية تطورات جوهرية تحدث بها.
- تطبيق نظام حوكمة الشركات ومراقبة فعالية تطبيقه.

وحرصاً من الشركة على إتاحة الفرصة لأعضاء مجلس الإدارة في الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب، فقد قامت بإعداد آلية لطلب وحصول أعضاء مجلس الإدارة على أي معلومة متعلقة بأداء ونشاط الشركة.

#### 2.2: أهم إنجازات مجلس الإدارة خلال عام 2025

- قام مجلس الإدارة بالعديد من المهام خلال عام 2025، وفيما يلي بيان بأهم إنجازات مجلس الإدارة:
- متابعة أداء الشركة وما تم تحقيقه من الخطة الإستراتيجية.
  - مراجعة البيانات المالية المرحلية والبيانات المالية السنوية للشركة.
  - متابعة أعمال لجنة التدقيق وإدارة المخاطر.
  - التأكد من إتزام الشركة بالقوانين والتشريعات ذات الصلة بعمل الشركة.
  - متابعة تطبيق تعليمات حوكمة الشركات.
  - مناقشة وإعتماد إستثمارات جديدة.
  - الاطلاع ومناقشة الحدود الإئتمانية الممنوحة للشركة.

#### 3.2: لجان مجلس الإدارة

قام مجلس الإدارة بتشكيل عدد من اللجان المتخصصة المنبثقة عنه 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:

## 1. لجنة التدقيق

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في اجتماعه رقم 2025/4 المؤرخ في 2025/5/13 وتنتهي مدة اللجنة بإنهاء دورة المجلس، علماً بأن لائحة عملها معتمدة وفقاً لقواعد الحوكمة، وتعمل لجنة التدقيق على ترسيخ ثقافة الإلتزام داخل الشركة من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة فضلاً عن التأكد من كفاية وفاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة.

وقد تم تشكيل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة الغير تنفيذيين، وتضم اللجنة من بين أعضائها عضوين مستقلين، وقد عقدت اللجنة تسعة اجتماعات خلال عام 2025. وفيما يلي بيان بتشكيل اللجنة واجتماعاتها وأبرز إنجازاتها.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ عبدالوهاب محمد الرشيد	رئيس اللجنة	عضو مستقل
السيد/ عادل سعد الدعيح	عضو اللجنة	عضو مستقل
السيد/ أحمد مشاري الفارس	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
عقدت اللجنة تسعة اجتماعات وذلك في التواريخ التالية:		<p>2025/1/29 - 2025/7/13 -</p> <p>2025/3/18 - 2025/8/10 -</p> <p>2025/5/6 - 2025/9/30 -</p> <p>2025/6/3 - 2025/11/10 -</p> <p>2025/6/30 -</p>
قامت اللجنة بعدد من الإنجازات خلال عام 2025 ومنها:		<ul style="list-style-type: none"> <li>مراجعة البيانات والتقارير المالية المرحلية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها.</li> <li>الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومتابعة إنجازات التدقيق الداخلي.</li> <li>تقديم التوصيات الخاصة بتعيين مراقب الحسابات الخارجي، وكذلك المكتب المستقل لفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية.</li> <li>متابعة إلتزام الشركة بالقوانين والتشريعات ذات الصلة بعملها ومناقشة مسؤولي الشركة عن مدى إلتزام الشركة بتعليمات الجهات الرقابية.</li> </ul>

ويتضمن تقرير لجنة التدقيق بيانا تفصيلياً بمهام اللجنة وإنجازاتها خلال عام 2025.

## 2. لجنة إدارة المخاطر

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في اجتماعه رقم 2025/4 المؤرخ في 2025/5/13 وتنتهي مدة اللجنة بإنهاء دورة المجلس، علماً بأن لائحة عملها معتمدة وفقاً لقواعد الحوكمة، وتعمل لجنة إدارة المخاطر على مراجعة إستراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر ونزعة المخاطر ومدى تناسبها مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة بالإضافة إلى تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة ومراقبة التغيرات الخارجية في بيئة العمل وتأثيرها على أعمال الشركة.

تم تشكيل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة، وقد عقدت اللجنة سبعة اجتماعات خلال عام 2025. وفيما يلي بيان بتشكيل اللجنة واجتماعاتها وأبرز إنجازاتها.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ أحمد مشاري الفارس	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ عبدالله محمد الشطي	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ عبدالوهاب محمد الرشيد	عضو اللجنة	عضو مستقل
عقدت اللجنة سبعة اجتماعات وذلك في التواريخ التالية:		2025/10/27 - 2025/1/7 - 2025/11/10 - 2025/4/7 - 2025/12/31 - 2025/5/7 - 2025/6/30 -
قامت اللجنة بعدد من الإنجازات خلال عام 2025 ومنها:		<ul style="list-style-type: none"> <li>الإشراف على أعمال إدارة المخاطر ومراجعة التقارير المحلية وإبداء الرأي والتوصية بشأنها.</li> <li>دراسة الفرص الإستثمارية من ناحية المخاطر المرتبطة بها وإبداء التوصيات بشأنها لمجلس الإدارة.</li> <li>دراسة اثر الحدود الإئتمانية الجديدة الممنوحة للشركة وإنعكاساتها وإبداء التوصية بشأنها لمجلس الإدارة.</li> </ul>

## 3. لجنة المكافآت والترشيحات

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في اجتماعه رقم 2025/4 المؤرخ في 2025/5/13 وتنتهي مدة اللجنة بإنهاء دورة المجلس، علماً بأن لائحة عملها معتمدة وفقاً لقواعد الحوكمة. وتختص اللجنة بتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن الترشيحات لمناصب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وتقييم أدائهم وكذلك مراجعة المكافآت والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. وتتشكل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة وتضم في عضويتها عضواً مستقلاً. وفيما يلي بياناً تفصيلياً بتشكيل اللجنة وعدد اجتماعاتها وأهم إنجازاتها خلال عام 2025 :

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ منصور حمد المبارك	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ عادل سعد الدعيح	عضو اللجنة	عضو مستقل
السيد/ إبراهيم أديب العوضي	عضو اللجنة	عضو تنفيذي
<p>عقدت اللجنة أربعة اجتماعات وذلك في التواريخ التالية:</p> <p>2025/3/18 - 2025/4/24 - 2025/6/3 - 2025/7/13 -</p>		
<p>قامت اللجنة بعدد من الإنجازات خلال عام 2025 ومنها:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>متابعة سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.</li> <li>الإشراف على عملية تقييم مجلس الإدارة والتقييم الذاتي للأعضاء وتقييم أداء الرئيس التنفيذي.</li> <li>التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.</li> <li>مناقشة طلبات الترشيح لعضوية مجلس الإدارة .</li> </ul>		

#### 4. اللجنة التنفيذية

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في اجتماعه رقم 2025/4 المؤرخ في 2025/5/13 وتنتهي مدة اللجنة بإنتهاء دورة المجلس. وقد تم تشكيل اللجنة من ثلاثة أعضاء من أعضاء مجلس الإدارة. وتقوم اللجنة التنفيذية بمساعدة مجلس الإدارة في متابعة أداء الشركة ومتابعة تنفيذ الخطة الإستراتيجية وتقييم الفرص الإستثمارية وكل ذلك بموجب لائحة العمل المنظمة للجنة والصلاحيات الممنوحة لها من قبل مجلس الإدارة. وفيما يلي بيانا بتشكيل اللجنة وتواريخ اجتماعاتها وأبرز مهامها.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ منصور حمد المبارك	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ علي عبدالله الخميس	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ عبدالله محمد الشطي	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
<p>عقدت اللجنة ستة اجتماعات في التواريخ التالية :</p> <p>2025/1/7 - 2025/10/27 - 2025/4/7 - 2025/11/10 - 2025/5/15 - 2025/12/31 -</p>		
<p>وتقوم اللجنة بعدد من المهام أهمها:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>مناقشة الإستراتيجية وخطة العمل والموازنة التقديرية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة.</li> <li>متابعة تنفيذ الخطة الإستراتيجية ومؤشرات الأداء بصورة دورية.</li> <li>مراجعة أداء الشركة بصورة عامة وأداء كافة قطاعات الشركة تفصيلاً ومناقشة الانحرافات عن خطة العمل والموازنة التقديرية.</li> <li>مناقشة إستثمارات الشركة الحالية والجديدة وتقديم التوصيات بشأنها.</li> <li>مراجعة معدلات إنجاز مشاريع الشركة ومناقشة أية معوقات في تنفيذ المشاريع.</li> </ul>		

## 4.2: الإدارة التنفيذية

تشكل الإدارة التنفيذية للشركة من كلاً من:

المسمى الوظيفي	الاسم
الرئيس التنفيذي	إبراهيم أديب العوضي
نائب الرئيس التنفيذي	عبدالعزیز سلمان الحميدان
نائب الرئيس التنفيذي للإستثمار	عبدالله فرقد الصانع
مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون العقارية	عبدالهوب محمود القبندي
المدير التنفيذي لإدارة المشاريع	جمال رشدي السيد
المدير التنفيذي للإدارة المالية	حازم صفوت صالح
مدير إدارة الموارد البشرية	فواز صالح العيبان

يتوفر لدى الشركة أوصاف وظيفية تحدد مهام ومسؤوليات كل عضو من أعضاء الإدارة التنفيذية والمهام الموكلة لهم. وتتضمن المهام الرئيسية للإدارة التنفيذية (على سبيل المثال)، ما يلي:

- العمل على تنفيذ كافة السياسات واللوائح والأنظمة الداخلية للشركة المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- تنفيذ الإستراتيجية والخطة السنوية المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- إعداد التقارير الدورية (مالية وغير مالية) بشأن التقدم المحرز في نشاط الشركة في ضوء خطط وأهداف الشركة الإستراتيجية، وعرض تلك التقارير على مجلس الإدارة.
- إدارة العمل اليومي وتسيير النشاط فضلاً عن إدارة موارد الشركة بالشكل الأمثل والعمل على تعظيم الأرباح وتقليل النفقات وذلك بما يتفق مع أهداف وإستراتيجية الشركة.
- المشاركة الفعالة في بناء وتنمية ثقافة القيم الأخلاقية داخل الشركة.
- وضع نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، والتأكد من فاعلية وكفاية تلك النظم، والحرص على الإلتزام بنزعة المخاطر المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

#### تطبيق المتطلبات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب:

قامت الشركة بوضع آليه تتيح لأعضاء مجلس الإدارة طلب والحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب ويتم تقديم المعلومات والبيانات بشتى الوسائل الممكنة و يتم إستخدام وسائل التكنولوجيا في إرسال البيانات للأعضاء بما يضمن حصولهم على المعلومات اللازمة وفي الوقت المحدد من جميع الإدارات المعنية والتأكد من تسليمهم للأعضاء، وحرصت الشركة على توثيق جميع القرارات والمناقشات التي تمت وحفظ وتنظيم سجلات محاضر الاجتماع ومحاضر اللجان المنبثقة عن المجلس والوثائق والتقارير ذات الصلة.

## القاعدة الثالثة

### إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

#### 1.3: الترشيحات لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت والتي تختص بتلقي طلبات الترشيح لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ورفع التوصيات بشأنها لمجلس الإدارة. ويتوافر لدى الشركة ميثاق عمل معتمد من مجلس الإدارة ويتضمن مسؤوليات ومهام اللجنة على النحو الوارد ذكره مسبقاً. وقد راعت الشركة في تشكيلها للجنة متطلبات وقواعد الحوكمة، حيث تشكل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة وتضم في عضويتها عضواً مستقلاً، كما تم تعيين أمين سر للجنة من بين موظفي الشركة.

#### 2.3: مكافآت مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

يتوافر لدى الشركة سياسة للمكافآت ومعتمدة من مجلس الإدارة وتتضمن السياسة نظام الحوافز والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وفيما يلي نبذة عن سياسة مكافآت كلاً من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

##### 1.2.3: مكافآت مجلس الإدارة

يتضمن نظام مكافآت أعضاء مجلس الإدارة على مايلي:

- **مكافأة أعضاء مجلس الإدارة** - ويتم احتسابها وفقاً لأحكام المادة 198 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتي تنص على أنه لا يجوز تقدير مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بأكثر من عشرة بالمائة من الربح الصافي بعد إستنزال الإستهلاك والإحتياطيات وتوزيع ربح لا يقل عن خمسة بالمائة من رأس المال على المساهمين أو أي نسبة أعلى ينص عليها عقد الشركة. يجوز إعفاء أعضاء مجلس الإدارة من الحد الأعلى للمكافآت سائلة البيان وذلك بناء على موافقة الجمعية العمومية. يجب أن تتم الموافقة على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة من قبل الجمعية العمومية العادية للشركة.
- **بدلات اللجان** - وتمثل تلك البدلات مقابل العمل المبذول من أعضاء مجلس الإدارة نظير المشاركة في أعمال اللجان وتأدية المهام التي قام مجلس الإدارة بتفويضها للجان وفقاً للوائح عمل اللجان المعتمدة من قبل مجلس الإدارة. ويتم منح عضو مجلس الإدارة بدل نقدي سنوي عن مشاركته في عمل كل لجنة.
- **بدل حضور اجتماعات مجلس الإدارة** - تمثل البدل النقدي الذي يتم منحه مقابل حضور كل اجتماع من اجتماعات مجلس الإدارة، ويشترط لصرف البدل حضور اجتماعات مجلس الإدارة.
- **بدلات أخرى** - ويمثل هذا المبلغ البدل النقدي مقابل قيام مجلس الإدارة بتفويض أيّاً من أعضائه في ممارسة بعض السلطات أو المسؤوليات المناطة بالمجلس وفقاً لنص المادة 185 من قانون الشركات رقم 1 لعام 2016.

##### 2.2.3: مكافآت الإدارة التنفيذية

تنقسم مكافآت الإدارة التنفيذية إلى قسمين:

- **المكافآت الثابتة والبدلات** - وتشمل تلك المجموعة الرواتب والبدلات والمزايا الثابتة التي يتم منحها لأعضاء الإدارة التنفيذية وفقاً لعقود التوظيف المعتمدة والسياسات الداخلية المطبقة في الشركة.
- **المكافآت المتغيرة** - وتشمل تلك المجموعة قيم المكافآت المتغيرة المرتبطة بالإداء وتحقيق أهداف الشركة.
- تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بتقديم توصية لمجلس الإدارة بشأن قيم المكافآت المقترح منحها لأعضاء الإدارة التنفيذية.

## 3.3: تقرير المكافآت

تقوم الشركة بتحديد مكافآت مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفقاً لسياسة المكافآت التي إعتمدها مجلس الإدارة. وتتضمن المكافآت تحليلاً للمكافآت الممنوحة لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية كما هو موضح أدناه:

## 1.3.3: مكافآت مجلس الإدارة

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة							
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة				المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم			
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	
مكافأة لجان	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية (الإجمالي خلال العام)	تأمين صحي	مكافأة لجان	مكافأة سنوية	تأمين صحي	إجمالي عدد الأعضاء
-	-	-	-	-	56,000	-	7

إن مكافآت مجلس الإدارة البالغة ستة وخمسون ألف دينار كويتي خاضعة لموافقة الجمعية العمومية العادية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

## 2.3.3: مكافآت الإدارة التنفيذية

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت، يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي أو من يقوم مقامهما إن لم يكونا من ضمنهم														
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة							المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم							
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 (الإجمالية خلال العام)	مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبناء	بدل مواصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (الإجمالية خلال العام)	إجمالي عدد المناصب التنفيذية
-	-	-	-	-	-	-	153,000	-	-	-	5,428	7,271	290,000	5

تجدر الإشارة إلى أنه لا يوجد إنحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

## القاعدة الرابعة

### ضمان نزاهة التقارير المالية

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

#### 1.4: دور لجنة التدقيق في مراجعة البيانات المالية

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق ويتوافر لدى الشركة ميثاق عمل معتمد من مجلس الإدارة ويتضمن مسؤوليات ومهام اللجنة على النحو الوارد ذكره مسبقاً. وقد راعت الشركة في تشكيلها للجنة متطلبات وقواعد الحوكمة، حيث تم تشكيل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة الغير تنفيذيين، وتضم اللجنة من بين أعضائها عضواً مستقلاً ولا يشغل رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين عضوية اللجنة، كما تضم اللجنة أعضاء من ذوي الخبرة العملية والمؤهلات العلمية في المجالات المالية. وتتضمن مهام لجنة التدقيق التأكد من سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة وذلك من خلال التالي:

- تقوم لجنة التدقيق بمراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية ومناقشتها مع الإدارة التنفيذية قبل عرضها على مجلس الإدارة.
- تجتمع لجنة التدقيق بصورة دورية مع مراقبي الحسابات الخارجيين لمناقشة السياسات المحاسبية والبيانات المالية السنوية.

#### 2.4: التعهدات بسلامة ونزاهة التقارير المالية

تقدم الإدارة التنفيذية للشركة تعهدات كتابية لمجلس الإدارة بسلامة ونزاهة التقارير المالية. وقدم تم عرض البيانات المالية السنوية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 في اجتماع مجلس الإدارة رقم 2026/2 المنعقد بتاريخ 9 مارس 2026، وبناء على ذلك يتعهد ويؤكد مجلس الإدارة للسادة / المساهمين على سلامة ونزاهة البيانات المالية للشركة وأنه قد تم إعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال (مرفق نسخة من التعهد).

#### 3.4: مراقب الحسابات الخارجي

- يتم عرض أية خدمات يقدمها مراقب الحسابات الخارجي على لجنة التدقيق، للتحقق من إستقلالية مراقب الحسابات الخارجي.
- قامت لجنة التدقيق بتقييم أداء مراقب الحسابات الخارجي والتوصية لمجلس الإدارة بشأن تعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي.
- قامت الشركة بتعيين السيد/ بدر عادل العبدالجادر من مكتب العيبان والعصيمي وشركاهم (Ernst & Young) كمراقب حسابات للشركة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

## القاعدة الخامسة

### وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

#### 1.5: لجنة التدقيق ولجنة إدارة المخاطر

قام مجلس الإدارة بإعادة تشكيل لجنة التدقيق ولجنة إدارة المخاطر بتاريخ 2025/5/13، وقد عقدت اللجنة عدة اجتماعات خلال عام 2025 لمناقشة حدود المخاطر والتحديات التي تواجه الشركة وآلية مواجهتها. وقد راعت الشركة في تشكيلها للجنة إدارة المخاطر متطلبات وقواعد الحوكمة، حيث تم تشكيل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة ولا يشغل رئيس مجلس الإدارة عضوية اللجنة، علماً بأنه يتوافر لدى الشركة ميثاق عمل معتمد من مجلس الإدارة ويتضمن مسؤوليات ومهام اللجنة على النحو الوارد ذكره مسبقاً.

#### 2.5: وحدة إدارة المخاطر

قامت الشركة بإنشاء وحدة إدارة المخاطر تتبع لجنة إدارة المخاطر، وقد تم تعديل الهيكل التنظيمي للشركة بشكل يوضح إنشاء وحدة المخاطر، وقد قام مجلس الإدارة بتكليف إحدى الجهات الاستشارية المتخصصة للقيام بكافة مهام وحدة المخاطر.

#### 3.5: أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

يتوافر لدى الشركة أنظمة ضبط ورقابة داخلية تغطي جميع أنشطتها، والتي تعمل على الحفاظ على سلامة الشركة المالية ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب وذلك من خلال وجود هياكل تنظيمية معتمدة تراعى مبدأ الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح، كما يتوافر لدى الشركة أدلة سياسات وإجراءات عمل تحدد بشكل واضح السلطات والمسؤوليات. وقد قامت الشركة بتكليف أحد مراقبي الحسابات بفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة، كما تم تسليم تقرير مراجعة وتقييم نظم الرقابة الداخلية إلى هيئة أسواق المال في الموعد المقرر لذلك.

#### 4.5: وحدة التدقيق الداخلي

يتضمن الهيكل التنظيمي المعتمد للشركة وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي تتبع لجنة التدقيق مباشرة، وقد قام مجلس الإدارة بتكليف أحد المكاتب الاستشارية للقيام بمهام الوحدة.

## القاعدة السادسة

### تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

#### 1.6: معايير ومحددات السلوك المهني والأخلاقي

تؤمن الشركة متمثلة بمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين فيها بأن السلوك المهني والأخلاقي من أهم روافد نجاح الشركة في تحقيق أهدافها، وإنطلاقاً من هذا الإيمان فإن هناك سياسة معتمدة من مجلس الإدارة تختص بتحديد معايير السلوك المهني والأخلاقي في الشركة مشتملة على معايير السلوك المهني والأخلاقي، وكذلك مسؤوليات كل من الشركة، ومجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين. كما أن هناك سياسة خاصة بالإبلاغ ومقره من مجلس الإدارة والتي وضعت آلية تتيح للموظفين وأصحاب المصالح الإبلاغ عن أي ممارسات غير سليمة أو أمور تثير الريبة مع وضع الترتيبات المناسبة التي تسمح بإجراء تحقيق مستقل.

#### 2.6: سياسات وآليات الحد من حالات تعارض المصالح

تتوافر لدى الشركة سياسات وآليات خاصة للحد من حالات تعارض المصالح وأساليب معالجتها والتعامل معها وذلك ضمن إطار حوكمة الشركات مع الأخذ بعين الاعتبار ما ورد بقانون الشركات.

تهدف سياسة الحد من تعارض المصالح المعتمدة من مجلس الإدارة إلى ضمان تطبيق الإجراءات المناسبة لإكتشاف حالات تعارض المصالح الجوهرية والتعامل معها بشكل فعال، والتأكد من أن مجلس الإدارة يقوم بالتعامل مع حالات تعارض المصالح القائمة والمحتملة والمتوقعة وأن كافة القرارات يتم إتخاذها بما يحقق مصالح الشركة.

## القاعدة السابعة

### الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

#### 1.7: سياسة الإفصاح والشفافية

تتسم الشركة بالإنفتاح والمصادقية والتعاون، وتحقيقاً لمبادئ الشركة الراسخة وتطبيقاً لأفضل ممارسات الحوكمة الرشيدة وإلتزاماً بالمتطلبات القانونية كافة، فإن هناك سياسة خاصة بالإفصاح والشفافية معتمدة من مجلس الإدارة وتتضمن السياسة بشكل واضح القواعد العامة للإفصاح، وإجراءات وآلية الإفصاح، وبينت السياسة مسؤولية الشركة عن إدارة عمليات الإفصاح والتحقق من الإلتزام بالبيانات الواجب الإفصاح عنها في الوقت المناسب وبشكل وافي ودقيق وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال والقوانين والنظم المعمول بها، كما أكدت السياسة على نشر المعلومات على الموقع الإلكتروني للشركة.

كما إشتملت سياسة الإفصاح على آلية تنظيم تداول الأشخاص المطلعين تعزيزاً لمبدأ الإفصاح والشفافية في جميع تعاملاتها، حيث بينت الأشخاص المطلعين في الشركة وتطرق للمعلومات الواجب الإفصاح عنها وتوقيت الإفصاح وفترات حظر التداول، كما بينت تفصيلاً إجراءات تداول الأشخاص المطلعين في الأوراق المالية.

#### 2.7: سجل الإفصاح

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

#### 3.7: وحدة شؤون المستثمرين

قامت الشركة بإنشاء وحدة مستقلة مسؤولة عن إتاحة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين الحاليين والمحتملين في الشركة ويتولى مهام تلك الوحدة السيد/ فواز صالح العيبان، ويتم نشر كافة المعلومات والتقارير والأخبار على الموقع الإلكتروني للشركة. ويقوم بالتواصل مع المستثمرين والمساهمين من خلال الإتصال على الأرقام التالية أو من خلال البريد الإلكتروني التالي:

هاتف: 22212122

البريد الإلكتروني: investor@ayaanre.com

#### 4.7: الإعتماد على البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات في عمليات الإفصاح

قامت الشركة بتطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والإعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح، كما تم إنشاء قسم مخصص لحوكمة الشركات على الموقع الإلكتروني للشركة يتم من خلاله عرض كافة المعلومات والبيانات التي تساعد المساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين على ممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة.

## القاعدة الثامنة إحترام حقوق المساهمين

### 1.8: حماية الحقوق العامة للمساهمين وتشجيعهم على التصويت في الجمعيات العامة

تلتزم الشركة بمسؤوليتها تجاه المساهمين بتبني أعلى المعايير المطبقة في حوكمة الشركات، حيث تؤمن الشركة بأن التطبيق السليم لحوكمة الشركات يعزز القيمة لمساهميها، فالشركة تقوم بمعاملة جميع المساهمين بالتساوي ودون تمييز ولا تقوم الشركة في أي حال من الأحوال بحجب أي معلومة أو حق من حقوق المساهمين وتلتزم الشركة بهذا الشأن بكافة أحكام القوانين والتعليمات والضوابط الرقابية.

يتوافر لدى الشركة سياسة خاصة لحماية حقوق المساهمين ومعتمدة من مجلس الإدارة تبين دور كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في حماية حقوق المساهمين والتأكد من أن يتمتع كافة فئات المساهمين بنفس حقوق التصويت وبذات المعاملة وتوفير كافة المعلومات الخاصة بحقوق التصويت مع منح كافة فئات المساهمين فرصة مساءلة مجلس الإدارة عن المهام الموكلة إليهم.

### 2.8: مراعاة الدقة والمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين

قالت الشركة بإنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة يفيد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم ومواطنهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم ويتم التأشير في سجل المساهمين بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه كما يتم التعامل مع البيانات الواردة فيه بأقصى درجات الحماية والسرية.

## القاعدة التاسعة

### إدراك دور أصحاب المصالح

تعمل الشركة على إحترام وحماية حقوق أصحاب المصالح في جميع معاملاتها وتعاملاتها الداخلية والخارجية، حيث إن إسهامات أصحاب المصالح تشكل مورداً بالغ الأهمية لبناء القدرة التنافسية للشركة وتدعيم مستويات ربحيتها، وفي سبيل حماية معاملات أصحاب المصالح مع الشركة سواء كانت عقود أو صفقات، قامت الشركة بإعتماد سياسات ولوائح داخلية منها على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- سياسة حماية حقوق أصحاب المصالح.
- سياسة تعارض المصالح.
- سياسة الإبلاغ عن المخالفات.
- سياسة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.

تقوم الشركة بتوفير معلومات عن الشركة ونشرها على الموقع الإلكتروني مما يتيح لأصحاب المصالح الحصول على المعلومات اللازمة عن الشركة. كما تمكن الشركة أصحاب المصالح في الحصول على المعلومات والبيانات المالية ذات الصلة بأنشطتهم وتعاملاتهم مع الشركة من خلال الإدارة المالية بالشركة.

وقد قام مجلس إدارة الشركة بإعتماد سياسة للإبلاغ عن المخالفات، تلتزم الشركة بموجبها بمراعاة النزاهة والسلوك المهني والأخلاقي في كافة التعاملات وتتيح الفرصة لأصحاب المصالح للإبلاغ عن أية مخالفات أو أي أنشطة غير قانونية أو غير أخلاقية أو غير مشروعة، مع إتزام الشركة بالسرية في إجراءات التحقيق في المخالفة مع توفير حماية للمبلغ وعدم الإضرار به.

## القاعدة العاشرة تعزيز وتحسين الأداء

### 1.10: تدريب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت الشركة خلال عام 2025 بالتعاقد مع إحدى الشركات الإستشارية لعقد دورة تدريبية لأعضاء مجلس إدارة الشركة وأعضاء الإدارة التنفيذية بشأن التحديثات في تعليمات الجهات الرقابية.

### 2.10: تقييم أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت الشركة بإعداد نظم وآليات لتقييم أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من خلال وضع مجموعة من مؤشرات قياس الأداء الموضوعية التي ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الإستراتيجية للشركة.

### 3.10: جهود مجلس الإدارة نحو خلق القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة

يقوم مجلس الإدارة بإعتماد إستراتيجية الشركة وخطة عملها، كما يضع في الإعتبار وجود الآليات والإجراءات التي تسهم في تحقيق الأهداف المنشودة وتحسين معدلات الأداء وتحفيز العاملين للمحافظة على السلامة المالية للشركة. ويتابع مجلس الإدارة أداء وعمليات الشركة من خلال تقارير منتظمة وشاملة تمكنهم من إتخاذ القرارات بشكل مهني وسليم ويحافظ على مصالح المساهمين.

## القاعدة الحادية عشر

### التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

يتوافر لدى الشركة سياسة خاصة بالمسؤولية الاجتماعية ومعتمدة من مجلس الإدارة والتي تهدف الي تحقيق التوازن بين أهداف الشركة والأهداف التي يسعى المجتمع لتحقيقها وتكفل توجيه الشركة بشأن إدارة مسؤوليتها الاجتماعية بما يحقق التنمية المستدامة للمجتمع والعاملين من خلال المساهمة في توفير فرص عمل وتخفيض مستويات البطالة في المجتمع وتحقيق الإستغلال الأمثل للموارد المتاحة.

وفي هذا الإتجاه، فقد قامت الشركة خلال عام 2025 بعدة أنشطة ومنها على سبيل المثال مايلي:

#### التوعية المجتمعية

إيماناً بأهمية التوعية المجتمعية وخصوصاً تلك المرتبطة بالجانب الصحي، فقد قامت الشركة بالمساهمة بالعديد من الحملات الاجتماعية التوعوية من خلال وسائل التواصل الاجتماعي وكذلك تنظيمها لحملة للتبرع بالدم بالتعاون مع بنك الدم الكويتي تم إقامتها في أحد المجمعات التجارية التابعة للشركة وشارك بها عدد كبير من الزوار إلى جانب مجموعة من موظفي الشركة.

وإدراكاً من الشركة بأهمية تطوير سوق العقار المحلي وتعزيز الشفافية وتوفير البيانات للمهتمين، فقد قامت بإصدار تقارير دورية تغطي قطاع العقار التجاري والإستثماري والحرفي والسكن الخاص بالإضافة إلى تناول موضوعات هامة مرتبطة بالقطاع.

#### تطوير الكفاءات المهنية

تضع الشركة ضمن خططها تطوير الكوادر البشرية ودعم العمالة الوطنية والإرتقاء بمستوى العاملين لديها وذلك من خلال إشراكهم في برامج تدريبية لتطوير وتنمية مهاراتهم الشخصية وقدراتهم الوظيفية وبما يجعلهم على إطلاع دائم بالمستجدات في المجالات الإقتصادية والمالية والرقابية، الأمر الذي سينعكس إيجاباً على مستواهم المهني ويدعم بيئة الأعمال بقدرات بشرية لمستقبل مستدام.

#### إستدامة الطاقة

تحرص الشركة على دعم توجهات الدولة فيما يتعلق بترشيد الإستهلاك ودعم الطاقة المستدامة، حيث تسعى الشركة لإستخدام أنظمة الإضاءة الحساسة في مرافقها إلى جانب أنواع أخرى تساهم في توفير الطاقة، علاوة على ذلك تعتمد الشركة على أنظمة متقدمة في مشاريعها تساعد على ترشيد إستهلاك الكهرباء المرتبط بأنظمة التكييف، كما تضع الشركة ضمن خططها دراسة البدائل والحلول المتوفرة التي تساهم في ترشيد إستهلاك الماء، وذلك كله بما يتماشى مع رؤية الدولة في إيجاد بيئة معيشية مستدامة.

## إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه / عادل سعد الدعيج

بصفتي رئيس مجلس إدارة بشركة أعيان العقارية (ش.م.ك.ع) بمعرفتي شروط الاستقلالية الواردة في تعليمات هيئة أسواق المال ، وأقر بما يلي :

1. أني لا أملك 5% أو أكثر من أسهم الشركة، كما أنني لا أمثل أيًا من المساهمين الذين يملكون 5% أو أكثر من أسهم الشركة.
2. أن ليس لي أي صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أيًا من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية بالشركة أو في أي من مجموعتها أو الأطراف الرئيسية ذات العلاقة مع الشركة.
3. أني لست عضواً في مجلس إدارة أي شركة من المجموعة الخاصة بالشركة.
4. أني لست موظفاً بالشركة أو بأي شركة من مجموعتها ، أو لدى أيًا من أصحاب المصالح للشركة.
5. أني لست موظفاً لدى الأشخاص الإعتباريين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة.
6. أن لست لي مصلحة أو علاقة مع الشركة قد تؤثر على استقلاليتي، وأقر بأنني على علم بالمهام والمسؤوليات الخاصة بعضو مجلس الإدارة المستقل، وأنني أتعهد بإبلاغ مجلس الإدارة فوراً في حال حدوث أي تغيير قد يؤثر على استقلاليتي وفقاً للبنود الواردة أعلاه وأتحمل مسؤولية أي إلتزام أو مخالفة قد تفرض على الشركة نظراً لعدم إخطاري الشركة بأي تغيير قد يؤثر على استقلاليتي.

## المقر بما فيه

الاسم : عادل سعد الدعيج

التوقيع :

التاريخ: 13 مايو 2025

## إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه / عبدالوهاب محمد الرشيد

بصفتي عضو مجلس إدارة بشركة أعيان العقارية ( ش.م.ك.ع ) بمعرفتي شروط الاستقلالية الواردة في تعليمات هيئة أسواق المال ، وأقر بما يلي :

1. أنني لا أملك 5% أو أكثر من أسهم الشركة، كما أنني لا أمثل أيضاً من المساهمين الذين يملكون 5% أو أكثر من أسهم الشركة.
2. أن ليس لي أي صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أيّاً من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية بالشركة أو في أي من مجموعتها أو الأطراف الرئيسية ذات العلاقة مع الشركة.
3. أنني لست عضواً في مجلس إدارة أي شركة من المجموعة الخاصة بالشركة.
4. أنني لست موظفاً بالشركة أو بأي شركة من مجموعتها ، أو لدى أيّاً من أصحاب المصالح للشركة.
5. أنني لست موظفاً لدى الأشخاص الإعتباريين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة.
6. أن ليست لي مصلحة أو علاقة مع الشركة قد تؤثر على استقلاليتي، وأقر بأنني على علم بالمهام والمسؤوليات الخاصة بعضو مجلس الإدارة المستقل، وأني أتعهد بإبلاغ مجلس الإدارة فوراً في حال حدوث أي تغيير قد يؤثر على استقلاليتي وفقاً للبنود الواردة أعلاه وأتحمّل مسؤولية أي إلتزام أو مخالفة قد تفرض على الشركة نظراً لعدم إخطاري الشركة بأي تغيير قد يؤثر على استقلاليتي.

## المقر بما فيه

الاسم : عبدالوهاب محمد الرشيد

التوقيع : 

التاريخ: 13 مايو 2025

## إقرار مجلس الإدارة بنزاهة وعدالة البيانات المالية

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة أعيان العقارية (ش.م.ك.ع) بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل الهيئة وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2025 وذلك بناء على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومراقب الحسابات الخارجي وقد قمنا ببذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

التوقيع	الاسم والمنصب
	السيد / علي عبدالله الخميس "رئيس مجلس الإدارة"
	السيد / عبدالله محمد الشطي "نائب رئيس مجلس الإدارة"
	السيد / منصور حمد المبارك "عضو مجلس الإدارة"
	السيد / عادل سعد الدعيح "عضو مجلس الإدارة - مستقل"
	السيد / عبدالوهاب محمد الرشيد "عضو مجلس الإدارة - مستقل"
	السيد / أحمد مشاري الفارس "عضو مجلس الإدارة"
	السيد / إبراهيم أديب العوضي "عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي"

## إقرار الرئيس التنفيذي لمجلس الإدارة بشأن نزاهة التقارير المالية

أقر أنا (إبراهيم أديب العوضي - الرئيس التنفيذي): بأني قمت بالمراجعة والاطلاع على البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 لشركة أعيان العقارية، و بناءً على ما لدي من معلومات، أن هذا التقرير لا يحتوي على أي بيانات غير صحيحة لمعلومات جوهرية أو قد تم إغفال معلومات جوهرية لاجل هذه البيانات المقدمة مضللة، في ظل الظروف التي تم إعداد هذه البيانات خلالها، وذلك فيما يتعلق بالفترة التي يغطيها هذا التقرير.

بناءً على ما لدي من معلومات، أن القوائم المالية وغيرها من المعلومات المالية الواردة في هذا التقرير تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية للوضع المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية المسجلة كما في 31 ديسمبر 2025 وللفترة الموضحة في هذا التقرير.

كما نعد أنا والإدارة التنفيذية مسؤولين عن إعداد وتحديث إجراءات الإفصاح وكذلك الرقابة الداخلية على إعداد التقارير المالية للشركة وقمنا :

(أ) بإعداد إجراءات الإفصاح ، وعلى أن يكون تصميم نظم الرقابة وإجراءات الإفصاح هذه تحت إشرافنا، لضمان اطلاعنا عليه وتزويدنا بالمعلومات الجوهرية المتعلقة بالشركة، بما في ذلك الشركات التابعة لها، المقدمة لنا من قبل الآخرين داخل تلك الكيانات، ولا سيما عن الفترة المعد عنها هذا التقرير.

(ب) تصميم نظم رقابة داخلية على عملية إعداد التقارير المالية تحت إشرافنا، لتوفير ضمانات معقولة بشأن مصداقية التقارير المالية وإعداد القوائم المالية لأغراض خارجية وفقاً لمبادئ المحاسبة المتعارف عليها.

(ج) تقييم فعالية الضوابط الرقابية على إفصاحات الشركة كما يتضمن هذا التقرير استنتاجنا عن مدى فاعلية ضوابط وإجراءات الإفصاح، وذلك كما في نهاية الفترة التي يغطيها هذا التقرير بناء على هذا التقييم. وقد تم الإفصاح في هذا التقرير عن أي تغييرات قد طرأت على ضوابط الرقابة الداخلية للشركة وعلى عملية إعداد التقارير المالية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، التي قد تؤثر بشكل جوهري على نظم الرقابة الداخلية للشركة وعلى إعداد التقارير المالية.

كما أفصحت أنا والإدارة التنفيذية، بناءً على أحدث تقييم للرقابة الداخلية على إعداد التقارير المالية، إلى مدققي حسابات الشركة ولجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة عن كل أوجه القصور المؤثرة بشكل كبير ونقاط الضعف الجوهرية في تصميم أو تطبيق ضوابط الرقابة الداخلية على عملية إعداد التقارير المالية والتي قد تؤثر إلى حد كبير سلباً على قدرة الشركة على تسجيل ومعالجة وتلخيص وإعداد المعلومات المالية. كما قد أفصحنا عن أي حالات إحتيال أو غش سواء كانت جوهرية أو غير جوهرية، المتورط فيها أحد أعضاء الإدارة أو غيرهم من الموظفين الذين لهم دور كبير في نظم الرقابة الداخلية للشركة وإعداد القوائم المالية (أن وجدت) .

الاسم: إبراهيم أديب العوضي

التوقيع:

التاريخ: 9 مارس 2026

## إقرار مدير تنفيذي الإدارة المالية لمجلس الإدارة بشأن نزاهة التقارير المالية

أقر أنا (حازم صفوت صالح - مدير تنفيذي الإدارة المالية): بأني قمت بالمراجعة والاطلاع على البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 لشركة أعيان العقارية، و بناءً على ما لدي من معلومات، أن هذا التقرير لا يحتوي على أي بيانات غير صحيحة لمعلومات جوهرية أو قد تم إغفال معلومات جوهرية لاجل هذه البيانات المقدمة مضللة، في ظل الظروف التي تم إعداد هذه البيانات خلالها، وذلك فيما يتعلق بالفترة التي يغطيها هذا التقرير.

بناءً على ما لدي من معلومات، أن القوائم المالية وغيرها من المعلومات المالية الواردة في هذا التقرير تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية للوضع المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية المسجلة كما في 31 ديسمبر 2025 وللفترة الموضحة في هذا التقرير.

كما نعد أنا والإدارة التنفيذية مسؤولين عن إعداد وتحديث إجراءات الإفصاح وكذلك الرقابة الداخلية على إعداد التقارير المالية للشركة وقمنا :

(أ) بإعداد إجراءات الإفصاح ، وعلى أن يكون تصميم نظم الرقابة وإجراءات الإفصاح هذه تحت إشرافنا، لضمان اطلاعنا عليه وتزويدنا بالمعلومات الجوهرية المتعلقة بالشركة، بما في ذلك الشركات التابعة لها، المقدمة لنا من قبل الآخرين داخل تلك الكيانات، ولا سيما عن الفترة المعد عنها هذا التقرير.

(ب) تصميم نظم رقابة داخلية على عملية إعداد التقارير المالية تحت إشرافنا، لتوفير ضمانات معقولة بشأن مصداقية التقارير المالية وإعداد القوائم المالية لأغراض خارجية وفقاً لمبادئ المحاسبة المتعارف عليها.

(ج) تقييم فعالية الضوابط الرقابية على إفصاحات الشركة كما يتضمن هذا التقرير استنتاجنا عن مدى فاعلية ضوابط وإجراءات الإفصاح، وذلك كما في نهاية الفترة التي يغطيها هذا التقرير بناء على هذا التقييم. وقد تم الإفصاح في هذا التقرير عن أي تغييرات قد طرأت على ضوابط الرقابة الداخلية للشركة وعلى عملية إعداد التقارير المالية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، التي قد تؤثر بشكل جوهري على نظم الرقابة الداخلية للشركة وعلى إعداد التقارير المالية.

كما أفصحت أنا والإدارة التنفيذية، بناءً على أحدث تقييم للرقابة الداخلية على إعداد التقارير المالية، إلى مدققي حسابات الشركة ولجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة عن كل أوجه القصور المؤثرة بشكل كبير ونقاط الضعف الجوهرية في تصميم أو تطبيق ضوابط الرقابة الداخلية على عملية إعداد التقارير المالية والتي قد تؤثر إلى حد كبير سلباً على قدرة الشركة على تسجيل ومعالجة وتلخيص وإعداد المعلومات المالية. كما قد أفصحنا عن أي حالات إحتيال أو غش سواء كانت جوهرية أو غير جوهرية، المتورط فيها أحد أعضاء الإدارة أو غيرهم من الموظفين الذين لهم دور كبير في نظم الرقابة الداخلية للشركة وإعداد القوائم المالية (أن وجدت).

الاسم: حازم صفوت صالح

التوقيع:

التاريخ: 9 مارس 2026

# تقرير لجنة التدقيق السنة المالية

المنتهية في 31 ديسمبر 2025



## كلمة رئيس اللجنة

### السادة المساهمين الكرام تحية طيبة وبعد،،،

حرصاً من الشركة على التأكد من سلامة ونزاهة التقارير المالية وأنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في شركة أعيان العقارية، وإلتزاماً منا بتطبيق قواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال، لذا فقد قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق، ويتضمن التقرير المرفق أهداف اللجنة وتشكيلها وإنجازاتها عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

عبد الوهاب محمد الرشيد

رئيس اللجنة

## أهداف اللجنة

مساعدة المجلس في أداء إلتزاماته فيما يتعلق بالتأكد من سلامة التقارير المالية وأنظمة الرقابة الداخلية تطبيقاً لقواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال بالإضافة إلى متطلبات الجهات الرقابية الأخرى.

## تشكيل اللجنة

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في اجتماعه رقم 2025/4 المنعقد بتاريخ 2025/5/13، وقد شغل عضوية اللجنة السادة التالية أسماؤهم:

م	الاسم	صفة العضوية في المجلس	صفة العضوية في اللجنة
1	السيد/ عبدالوهاب محمد الرشيد	عضو مستقل	رئيس اللجنة
2	السيد/ عادل سعد الدعيح	عضو مستقل	عضو اللجنة
3	السيد/ أحمد مشاري الفارس	عضو غير تنفيذي	عضو اللجنة

## مهام اللجنة

قام مجلس الإدارة بإعتماد لائحة لجنة التدقيق والتي تتضمن بياناً تفصيلياً لمهام ومسؤوليات وصلاحيات اللجنة. وفيما يلي ملخص لأهم مهام ومسؤوليات اللجنة:

1. مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها.
2. رفع توصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين وتحديد أتعابهم والتحقق من إستقلاليتهم ومراجعة خطابات تعيينهم.
3. تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير يتضمن توصيات اللجنة في هذا الشأن.
4. الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي والتوصية بتعيين مسؤول التدقيق الداخلي وعزله وتقييم أداءه.
5. مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم إتخاذ الاجراءات اللازمة بشأنها.
6. التأكد من إلتزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.

## اجتماعات اللجنة:

عقدت اللجنة خلال عام 2025 تسعة اجتماعات وبيانها كما يلي:

2025/1/29	اجتماع رقم (1) المنعقد في تاريخ
2025/3/18	اجتماع رقم (2) المنعقد في تاريخ
2025/5/6	اجتماع رقم (3) المنعقد في تاريخ
2025/6/3	اجتماع رقم (4) المنعقد في تاريخ
2025/6/30	اجتماع رقم (5) المنعقد في تاريخ
2025/7/13	اجتماع رقم (6) المنعقد في تاريخ
2025/8/10	اجتماع رقم (7) المنعقد في تاريخ
2025/9/30	اجتماع رقم (8) المنعقد في تاريخ
2025/11/10	اجتماع رقم (9) المنعقد في تاريخ

وكان حضور اجتماعات اللجنة كما هو موضح أدناه.

6/6	السيد / عبدالوهاب محمد الرشيد *
9/8	السيد / عادل سعد الدعيح
6/6	السيد / أحمد مشاري الفارس *

\* تم إعادة تشكيل لجنة التدقيق والإلتزام بموجب قرار مجلس الإدارة في اجتماعه رقم 2025/4 المنعقد بتاريخ 13 مايو 2025، علماً بأن عضو اللجنة السابق السيد/ عبدالله محمد الشطي قد حضر ثلاثة اجتماعات (3/3) وعضو اللجنة السابق السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس قد حضر اجتماع واحد (3/1).

### إنجازات اللجنة

قامت اللجنة في عام 2025 بالعديد من الإنجازات نوجزها فيما يلي:

### البيانات والتقارير المالية

مراجعة البيانات والتقارير المالية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها. وفيما يلي بيان البيانات المالية التي تم عرضها على لجنة التدقيق حتى تاريخ 2025/12/31.

- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2024/12/31.
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2025/3/31.
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2025/6/30.
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2025/9/30.

كما قامت اللجنة بناءً على اجتماعها رقم (2026/2) المنعقد بتاريخ 9 مارس 2026، بمراجعة البيانات المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

### التدقيق الداخلي

- مراجعة خطة عمل التدقيق الداخلي والموافقة عليها.
- مناقشة تقارير التدقيق الداخلي والإجراءات التصحيحية التي إتخذتها الإدارة بشأن تلك الملاحظات.
- الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومتابعة إنجازات التدقيق الداخلي.

### الإلتزام بالقوانين والتشريعات

متابعة إلتزام الشركة بالقوانين والتشريعات ذات الصلة بعملها ومناقشة مسؤولي الشركة عن مدى إلتزام الشركة بتعليمات الجهات الرقابية.

### نظم الرقابة الداخلية

تعيين مراقب حسابات خارجي لفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية، وقد تم تعيين مكتب مراقب حسابات مستقل لفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة. كما تم تسليم تقرير مراجعة وتقييم نظم الرقابة الداخلية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 والمعد من المكتب المستقل إلى هيئة أسواق المال في الموعد المقرر لذلك.

### مراقب الحسابات الخارجي

- قامت لجنة التدقيق في عام 2025 برفع توصية لمجلس الإدارة بإعادة تعيين السيد/ بدر عادل العبدالجادر من مكتب العيبان والعصيمي وشركاهم (Ernst & Young) كمراقب حسابات للشركة تمهيداً للمصادقة عليه من قبل الجمعية العامة للشركة.
- قامت اللجنة بمراجعة الخدمات التي قام بها مراقب الحسابات الخارجي ومراجعة وتأكيد إستقلالية وموضوعية مراقب الحسابات الخارجي.
- قامت اللجنة بالاجتماع مع مراقب الحسابات الخارجي ومناقشة طبيعة ونطاق عمل التدقيق الذي قام بأدائه وفقاً /المعايير التدقيق الدولية والمعايير الدولية للتقارير المالية والمتطلبات الرقابية الأخرى.
- كما قامت اللجنة بمناقشة السياسات المحاسبية مع مراقب الحسابات الخارجي.

### البلاغات والتحقيقات

لا يوجد حتى تاريخه.

**البيانات المالية المجمعة**  
**31 ديسمبر 2025**

**شركة**  
**أعيان العقارية ش.م.ك.ع.**  
**وشركاتها التابعة**

## تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2025 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم «مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة». ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) («الميثاق»)، كما هو مطبق على عمليات تدقيق البيانات المالية المجمعة للمنشآت ذات المصلحة العامة. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

#### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وفي إبداء رأينا حولها، ونحن لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق وكيفية معالجتها لكل أمر من أمور التدقيق في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات أعمال التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

#### قياس القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية

بلغت قيمة العقارات الإستثمارية للمجموعة 82,858,439 دينار كويتي، بما يمثل نسبة 76.8% من إجمالي موجودات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2025. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية يعتمد على مدخلات أساسية مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية، والتي على الرغم من كونها غير ملحوظة بصورة مباشرة، إلا أنه يتم تأييدها بالبيانات الملحوظة في السوق. إن الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية بالنظر إلى عدم التأكد من التقديرات المتضمنة في هذه التقييمات. وتم عرض المنهجية المطبقة في تحديد التقييمات ضمن الإيضاح 6 حول البيانات المالية المجمعة.

وفي ضوء حجم عملية تقييم العقارات الإستثمارية وتعقيدها، فإننا قد اعتبرنا هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

**تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)**
**أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)**
**قياس القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية (تتمة)**

- لقد قمنا بمراعاة المنهجية المتبعة في نماذج التقييم ومدى ملاءمتها وكذلك المدخلات المستخدمة في تقييم العقارات الإستثمارية.
- لقد قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي تم وضعها من قبل إدارة المجموعة وتحققنا من مدى ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة للتقييمات الصادرة عن المقيمين الخارجيين.
- لقد قمنا بإجراءات فيما يتعلق بجوانب المخاطر والتقدير. والتي اشتملت - متى كان ذلك ملائماً - على المقارنة بين الأحكام التي تم وضعها وممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات.
- إضافةً إلى ذلك، قمنا بالتحقق من موضوعية واستقلالية وخبرة مقيمي العقارات الخارجيين.
- لقد قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الإستثمارية لدى المجموعة الواردة ضمن الإفصاح 6 حول البيانات المالية المجمعة.

**معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025**

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

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

**مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة**

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الإستمرارية وتطبيق مبدأ الإستمرارية المحاسبي ما لم تعتمز الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى إتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

## تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

#### مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم إتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنيةً 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 ومناسبة 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 الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الإستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا 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 متابعة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- تخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للمجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو وحدات أنشطة المجموعة داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على ومراجعة أعمال التدقيق المنفذة لأغراض تدقيق المجموعة. ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

**تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)**

**تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)**

**مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)**

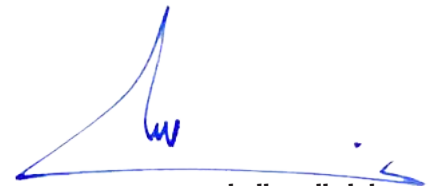
نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحوكمة بياناً يفيد بإلتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير ذات الصلة المطبقة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

**تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى**

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه، خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



**بدر عادل العبدالجادر**  
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيان والعصيمي وشركاهم

9 مارس 2026  
الكويت

**بيان الأرباح أو الخسائر المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025**

2024	2025	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
4,895,379	<b>5,085,237</b>		<b>الإيرادات</b>
453,470	<b>603,914</b>		إيرادات تأجير
129,171	<b>(8,825)</b>	6	أنعاب إدارة
1,130,995	<b>1,587,826</b>	7	(خسائر) أرباح من تقييم عقارات استثمارية
169,459	<b>181,608</b>		حصة في نتائج شركات زميلة
-	<b>213,500</b>	6	أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(15,042)	<b>(84,243)</b>	4	ربح من بيع عقار استثماري
88,796	<b>123,486</b>		خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
140,085	<b>158,057</b>		إيرادات أخرى
			إيرادات توزيعات أرباح
<b>6,992,313</b>	<b>7,860,560</b>		<b>إجمالي الإيرادات</b>
			<b>المصروفات</b>
(771,327)	<b>(888,234)</b>		تكاليف تمويل
(1,079,752)	<b>(1,091,649)</b>		تكاليف موظفين
(486,259)	<b>(805,515)</b>		مصروفات إدارية
(643,502)	<b>(557,636)</b>		مصروفات تشغيل أخرى
56,700	<b>(10,400)</b>	10	(مخصص) رد خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين
3,499	-	4	رد انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
19,569	<b>(39,474)</b>		(خسائر) أرباح تحويل عملات أجنبية
<b>(2,901,072)</b>	<b>(3,392,908)</b>		<b>إجمالي المصروفات</b>
4,091,241	<b>4,467,652</b>		<b>الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة</b>
(15,944)	<b>(19,652)</b>		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(17,577)	<b>(25,078)</b>		الزكاة
(77,331)	<b>(131,041)</b>		مخصص ضريبة دعم العملة الوطنية
(56,000)	<b>(56,000)</b>	18	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<b>3,924,389</b>	<b>4,235,881</b>		<b>ربح السنة</b>
			<b>الخاص بـ:</b>
2,909,815	<b>3,398,744</b>		مساهمي الشركة الأم
1,014,574	<b>837,137</b>		الحصص غير المسيطرة
<b>3,924,389</b>	<b>4,235,881</b>		<b>ربح السنة</b>
7.0 فلس	<b>8.2 فلس</b>	3	<b>ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 21 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل الشامل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,924,389	4,235,881	ربح السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
		فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(67,304)	26,167	
(67,304)	26,167	
		إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
		صافي الربح من القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
68,260	144,676	
956	170,843	إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
3,925,345	4,406,724	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
2,910,771	3,569,587	مساهمي الشركة الأم
1,014,574	837,137	الحصص غير المسيطرة
3,925,345	4,406,724	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 21 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

**بيان المركز المالي المجمع  
كما في 31 ديسمبر 2025**

2024	2025		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات	
			<b>الموجودات</b>
			<b>موجودات غير متداولة</b>
83,488	<b>146,929</b>		ممتلكات ومعدات
12,010,327	<b>13,782,794</b>	7	استثمار في شركات زميلة
79,100,082	<b>82,858,439</b>	6	عقارات استثمارية
-	<b>5,403,752</b>	8	موجودات غير ملموسة قيد التطوير (حقوق امتياز الخدمة)
326,676	<b>471,352</b>	5	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
<b>91,520,573</b>	<b>102,663,266</b>		
			<b>موجودات متداولة</b>
1,901,440	<b>1,303,380</b>	4	عقارات للمتاجرة
1,135,282	<b>528,470</b>	10	مدينون ومدفوعات مقدماً
19,387	<b>15,000</b>	18	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
1,589,101	<b>37,235</b>	5	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,176,192	<b>3,336,694</b>	9	النقد والودائع قصيرة الأجل
<b>6,821,402</b>	<b>5,220,779</b>		
<b>98,341,975</b>	<b>107,884,045</b>		
			<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
41,564,230	<b>41,564,230</b>	13	رأس المال
10,867,014	<b>10,867,014</b>	13	علاوة إصدار أسهم
17,094	-		احتياطي أسهم الخزينة
6,931,581	<b>7,294,633</b>	14	احتياطي إجباري
280,587	<b>280,587</b>	14	احتياطي عام
(416,958)	<b>(272,282)</b>		احتياطي القيمة العادلة
(67,304)	<b>(41,137)</b>		احتياطي تحويل العملات الأجنبية
2,616,835	<b>5,067,551</b>		أرباح مرحلة
<b>61,793,079</b>	<b>64,760,596</b>		<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>
20,237,004	<b>779,917</b>		الحصص غير المسيطرة
<b>82,030,083</b>	<b>65,540,513</b>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
718,430	<b>855,178</b>		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	<b>5,001,838</b>	8	مطلوبات ترتيب امتياز الخدمة
-	<b>9,311,068</b>	18	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
5,742,390	<b>19,525,910</b>	11	دائنو تمويل إسلامي
<b>6,460,820</b>	<b>34,693,994</b>		
			<b>مطلوبات متداولة</b>
2,498,045	<b>2,666,682</b>	12	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
1,425,000	<b>2,905,805</b>	18	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
5,928,027	<b>2,077,051</b>	11	دائنو تمويل إسلامي
<b>9,851,072</b>	<b>7,649,538</b>		
<b>16,311,892</b>	<b>42,343,532</b>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<b>98,341,975</b>	<b>107,884,045</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

إبراهيم أديب العوضي  
الرئيس التنفيذي

علي عبد الله الخميس  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 21 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

## بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,091,241	<b>4,467,652</b>	
78,567	<b>63,888</b>	
(129,171)	<b>8,825</b>	-6
(1,130,995)	<b>(1,587,826)</b>	-7
(169,459)	<b>(181,608)</b>	
771,327	<b>888,234</b>	
89,515	<b>140,213</b>	
(56,700)	<b>10,400</b>	+0
(3,499)	-	-4
15,042	<b>84,243</b>	-4
-	<b>(213,500)</b>	-6
(140,085)	<b>(158,057)</b>	
(19,569)	<b>39,474</b>	
3,396,214	<b>3,561,938</b>	
(6,005)	<b>4,387</b>	
(45,481)	<b>465,888</b>	
990,111	<b>(69,882)</b>	
4,334,839	<b>3,962,331</b>	
(112,060)	<b>(108,832)</b>	
(71,482)	<b>(3,465)</b>	
4,151,297	<b>3,850,034</b>	
(13,834)	<b>(127,329)</b>	
(9,500)	-	-6
-	<b>(1,584,725)</b>	-6
-	<b>(272,914)</b>	-8
(1,381,599)	-	
93,610	<b>502,684</b>	4
-	<b>2,075,000</b>	6
-	<b>(320,000)</b>	
140,085	<b>158,057</b>	
-	<b>1,575,000</b>	
-	<b>(8,000,000)</b>	18
(1,171,238)	<b>(5,994,227)</b>	
(2,105,911)	<b>(2,300,190)</b>	
1,830,000	<b>8,000,000</b>	
(2,064,810)	<b>(2,064,451)</b>	
(950,320)	<b>(688,390)</b>	
(98,580)	-	
108,932	-	
(783,264)	<b>(726,274)</b>	
-	<b>764,000</b>	
(4,063,953)	<b>2,984,695</b>	
(1,083,894)	<b>840,502</b>	
3,205,086	<b>2,121,192</b>	
2,121,192	<b>2,961,694</b>	-9
-	<b>(4,925,295)</b>	-8
-	<b>4,925,295</b>	-8
-	<b>205,543</b>	-8
-	<b>129,000</b>	-8
-	<b>(4,100,000)</b>	-6
-	<b>(13,760)</b>	
-	<b>(1,733,474)</b>	-7
-	<b>(12,369,834)</b>	+8
-	<b>10,791,873</b>	+8
-	<b>1,476,141</b>	+8
-	<b>101,820</b>	+8

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 21 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

	إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي القوي	أرباح مرحلة	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي عام	احتياطي إحتياطي	احتياطي خريفة	أشهم خريفة	أشهم خريفة	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
ديار كويتي	82,030,083	20,237,004	61,793,079	2,616,835	(67,304)	(416,958)	280,587	6,931,581	17,094	-	-	10,867,014	41,564,230
4,235,881	837,137	3,398,744	3,398,744	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
170,843	-	170,843	-	-	26,167	144,676	-	-	-	-	-	-	-
4,406,724	837,137	3,569,587	3,398,744	26,167	144,676	-	-	-	-	-	-	-	-
(2,078,211)	-	(2,078,211)	(2,078,211)	(363,052)	-	-	-	363,052	-	-	-	-	-
(688,390)	(688,390)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
764,000	764,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(20,369,834)	(20,369,834)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,476,141	-	1,476,141	1,476,141	17,094	-	-	-	-	(17,094)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65,540,513	779,917	64,760,596	5,067,551	(41,137)	(272,282)	280,587	7,294,633	-	-	-	10,867,014	41,564,230	
81,122,917	20,172,750	60,950,167	2,092,898	-	(485,218)	280,587	6,623,914	6,742	-	-	10,867,014	41,564,230	
3,924,389	1,014,574	2,909,815	2,909,815	-	68,260	-	-	-	-	-	-	-	
956	-	956	-	(67,304)	68,260	-	-	-	-	-	-	-	
3,925,345	1,014,574	2,910,771	2,909,815	(67,304)	68,260	-	-	-	-	-	-	-	
(2,078,211)	-	(2,078,211)	(2,078,211)	(307,667)	-	-	-	307,667	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(950,320)	(950,320)	-	-	-	-	-	-	-	-	(98,580)	-	-	
(98,580)	-	(98,580)	-	-	-	-	-	-	-	98,580	-	-	
108,932	-	108,932	-	-	-	-	-	-	10,352	-	-	-	
82,030,083	20,237,004	61,793,079	2,616,835	(67,304)	(416,958)	280,587	6,931,581	17,094	-	-	10,867,014	41,564,230	

في 31 ديسمبر 2024

كما في 1 يناير 2024  
ربح السنة  
خسائر شاملة أخرى للسنة

إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة  
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 15)  
استقطاع إلى الاحتياطيات  
توزيعات أرباح إلى الحصص غير المسيطرة  
شراء أسهم خريفة  
بيع أسهم خريفة

في 31 ديسمبر 2025  
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة  
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 15)  
استقطاع إلى الاحتياطيات  
توزيعات أرباح إلى الحصص غير المسيطرة  
حصص غير مسيطرة ناتجة من حيازة شركة تابعة  
حيازة جزء الحصص غير المسيطرة في شركة تابعة  
(إيضاحي 18 و 24.1)  
صافي العلامات مع المساهمين  
تحويل احتياطيات أسهم الخريفة إلى الأرباح المرحلة

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 9 مارس 2026. لدى المساهمين صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 في اجتماع الجمعية العمومية السنوية لساهمي الشركة الأم المنعقد بتاريخ 12 مايو 2025.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تأسست ويقع مقرها في دولة الكويت ويتم تداول أسهمها علناً في بورصة الكويت.

إن عنوان المكتب الرئيسي للشركة الأم هو برج السور، الدور 20، شارع السور، وعنوانها البريدي المسجل هو ص.ب. 2973 الصفاة 13030، الكويت.

ترد المعلومات حول هيكل المجموعة في إيضاح 2.4. وتم عرض المعلومات الخاصة بعلاقات الأطراف الأخرى ذات علاقة للمجموعة في إيضاح 18.

فيما يلي الأنشطة الرئيسية:

- التملك والتجارة والتأجير والاستئجار للعقارات داخل الكويت وخارجها.
- أعمال المقاولات المتعلقة بالعقارات.
- التجارة في مواد ومستلزمات البناء.
- المشاركة في إقامة المصانع والشركات المتعلقة بأنشطة الشركة الأم داخل الكويت وخارجها.
- خدمات الصيانة للمباني المملوكة للشركة الأم وللغير.
- تنفيذ كافة الأنشطة العقارية (الشراء والبيع والتملك والتطوير للأراضي وإقامة المشروعات التجارية والسكنية والسياحية من قبل الشركة الأم والغير).
- استغلال فوائض الإستثمار في محافظ مدارة من قبل شركات متخصصة داخل أو خارج الكويت.
- أنشطة التملك والإدارة والتشغيل والإستثمار والاستئجار والتأجير للفنادق والأندية الصحية والمنشآت السياحية والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمتاجر والمشروعات الرياضية.
- الحصول على العلامات التجارية المتعلقة بأنشطة الشركة الأم وتأسيس الشركات التابعة داخل وخارج الكويت.
- المساهمة المباشرة في تطوير مشروعات البنية التحتية والسكنية والتجارية والصناعية وإدارتها من خلال نظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT).
- أنشطة البناء والإستثمار في العامل الهندسية المرتبطة بالإستثمار العقاري.

تم كافة الأنشطة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

### 2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة

#### 2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الإستثمارات في الأسهم والعقارات الإستثمارية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

قامت المجموعة بإعداد البيانات المالية المجمعة استناداً إلى متابعة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

##### المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2025. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة 2025، ولكن ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

##### عدم قابلية العملات للتحويل - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21

بالنسبة لفترات البيانات المالية المجمعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025، تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 -عدم قابلية العملات للتحويل (تأثيرات التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية) كيفية تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عند عدم القابلية للتحويل. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية المجمعة من فهم كيفية تأثير عدم قابلية العملات للتحويل إلى عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية المجمعة للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير.

لم يكن للتعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### 2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتمزم المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات، متى كان ذلك مناسباً، عند سريانها.

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

في أبريل 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 18، الذي 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 والإستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات الموقوفة، حيث تعتبر الفئات الثلاثة الأولى فئات جديدة.

كما يتطلب المعيار الإفصاح عن مقاييس الأداء التي حددتها الإدارة حديثاً، والقيم الإجمالية الفرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتجزئة المعلومات المالية بناءً على «الأدوار» المحددة للبيانات المالية الأساسية والإيضاحات.

بالإضافة إلى ذلك، تم إجراء تعديلات محدودة 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. بالإضافة إلى ذلك، ثمة تعديلات مترتبة على العديد من المعايير الأخرى.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 18 والتعديلات الأخرى على المعايير لفترات البيانات المالية المجمعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 ويسمح بالتطبيق المبكر ولكن يجب الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 18 بأثر رجعي. لا تعتمزم المجموعة حالياً التطبيق المبكر للمعيار.

تعمل المجموعة حالياً على تحديد كافة تأثيرات التعديلات على البيانات المالية المجمعة الأساسية والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

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

في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7، تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية (التعديلات). تتضمن التعديلات:

- توضيح أن الإلتزام المالي يتم إلغاء الإعراف به في «تاريخ التسوية»، مع تقديم أحد خيارات السياسة المحاسبية (إذا تم استيفاء شروط محددة) لإلغاء الإعراف بالملوبات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام سداد إلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- تقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية المقترنة بخصائص المسؤولية البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والخصائص المماثلة.
- توضيحات حول ما يشكل «خصائص عدم الرجوع» وخصائص الأدوات المترابطة تعاقدياً.
- متطلبات الإفصاح عن الأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة، وعن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية بداية من أو بعد 1 يناير 2026 ويُسمح بالتطبيق المبكر لتصنيف الموجودات المالية والإفصاحات ذات الصلة فقط. ولا تتوقع المجموعة أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على بياناتها المالية المجمعة.

#### التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) - المجلد 11

في يوليو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تسعة تعديلات بسيطة كجزء من اجراءات التحسينات الدورية على المعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة. تشمل هذه التعديلات توضيحات أو تبسيطات أو تصحيحات أو تغييرات لتحسين الاتساق في المعيار الدولي للتقارير المالية 1: تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الأدوات المالية: الإفصاح والإرشادات المتعلقة به بشأن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 7، والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 (الأدوات المالية)، والمعيار الدولي للتقارير المالية 10 (البيانات المالية المجمعة)، ومعايير المحاسبة الدولي 7 (بيانات التدفقات النقدية).

ستسري التعديلات لفترات البيانات المالية المجمعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026. يُسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عنه.

من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### 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 الإستمرار في تطبيق متطلبات الإعراف والقياس والعرض في المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى - معايير المحاسبة. 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 للإستخدام العام وتتماشى مع المعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة.

سيسري المعيار الدولي للتقارير المالية 19 لفترات البيانات المالية المجمعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر.

لن يكون للمعيار تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

#### العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

في ديسمبر 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة. تُطبق التعديلات فقط على العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة؛ وهي كما يلي:

- توضيح تطبيق متطلبات «الإستخدام الذاتي» للعقود المشمولة.
- تعديل متطلبات تحديد البند المتحوط له في علاقة التحوط فيما يتعلق بالتدفقات النقدية للعقود المشمولة.
- إضافة متطلبات إفصاحات جديدة لتمكين المستثمرين من فهم تأثير هذه العقود على الأداء المالي المجمع للمجموعة وتدفقاتها النقدية المجمعة.

ستسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026. يُسمح بالتطبيق المبكر ولكن يجب الإفصاح عنه. ستسري التعديلات المتعلقة باستثناء الإستخدام الذاتي بأثر رجعي، بينما يجب أن تسري تعديلات المحاسبة عن التحوط بأثر مستقبلي على علاقات التحوط الجديدة المحددة اعتباراً من تاريخ التطبيق المبدي. بالإضافة إلى ذلك، يجب تنفيذ تعديلات إفصاح المعيار الدولي للتقارير المالية 7 إلى جانب تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 9. إذا لم تقم المنشأة بإعادة إدراج المعلومات المقارنة، فلا يمكنها تقديم إفصاحات مقارنة.

من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### 2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة

##### 2.4.1 أساس التجميع

تتكون البيانات المالية المجمعة من البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها قدرة التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها).
- التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها.
- القدرة على إستخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.

بصورة عامة، هناك افتراض بأن السيطرة تنشأ عن أغلبية حقوق التصويت. لدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب (الترتيبات) التعاقدية القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

متى أمكن، يتم اجراء التعديلات اللازمة المتعلقة بالسياسات المحاسبية غير المماثلة على البيانات المالية وذلك عند دمجها بالبيانات المالية المجمعة بحيث تتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة. تعيد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 2.4.1 أساس التجميع (تتمة)

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم عند الضرورة إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة بحيث تتوافق السياسات المحاسبية لها مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع. يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية، إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها لا تعترف بالموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وبنود حقوق الملكية الأخرى؛ في حين يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يدرج أي استثمار محتفظ به وفقاً للقيمة العادلة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

اسم الشركة التابعة	حصة الملكية %		بلد التأسيس	محتفظ بها بصورة مباشرة من قبل:
	2024	2025		
شركة عنان للاستثمار العقاري ش.م.ك.م. ("عنان")***	99.9%	99.9%	الكويت	شركة عنان للاستثمار العقاري ش.م.ك.م. ("عنان")***
شركة محاصة يال مول**	66.06%	100%	الكويت	شركة محاصة يال مول**
شركة هاجر الإقليمية للتجارة العامة ش.ش.و.	100%	100%	الكويت	شركة هاجر الإقليمية للتجارة العامة ش.ش.و.
شركة عناية لإدارة أملاك الغير ش.ش.و.	100%	100%	الكويت	شركة عناية لإدارة أملاك الغير ش.ش.و.
شركة أعيان وعوائد العقارية ذ.م.م.*	-	50%	الكويت	شركة أعيان وعوائد العقارية ذ.م.م.*
شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م.***	99.9%	99.9%	الكويت	شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م.***
شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.***	99.9%	99.9%	الكويت	شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.***
شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.***	99.9%	99.9%	الكويت	شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.***
شركة عنان العقارية ذ.م.م.***	99.9%	99.9%	البحرين	شركة عنان العقارية ذ.م.م.***

\* تأسست شركة تابعة جديدة وهي، شركة أعيان وعوائد العقارية ذ.م.م. في 9 يناير 2025 وتمتلك الشركة الأم حصة ملكية بنسبة 50% في الشركة التابعة.

\*\* خلال السنة، استحوذت الشركة الأم على حصة ملكية إضافية في شركة محاصة يال مول بإجمالي مقابل قدره 20,364,000 دينار كويتي، مما أدى إلى زيادة ملكيتها في الشركة التابعة من 66.06% إلى 100% (إيضاح 18).

\*\*\* تبلغ حصة ملكية المجموعة الفعلية في هذه الشركات التابعة 100%. تحتفظ المجموعة بالحصص/الوحدات المتبقية في الشركات التابعة المعنية كما هو مذكور أعلاه والحصص/الوحدات المتبقية يتم الاحتفاظ بها بشكل غير مباشر باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم. وقد أكد الأمناء كتابياً على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من حصص/وحدات الشركات التابعة.

##### 2.4.2 دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيابة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيابة وفقاً لمجموع المقابل المقدم، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تختار المجموعة أن تقوم بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج التكاليف المتعلقة بالحيابة كمصروفات عند تكبدها ضمن المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيابة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات المالية التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الإقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيابة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 2.4.2 دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. ويتم قياس المقابل المحتمل المصنف كأصل أو إلزام في أداة مالية ويقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. بالنسبة للمقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9، فيتم قياسه وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المقدم والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة وأية حصة سابقة محتفظ بها عن صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها تزيد عن إجمالي المقابل المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت قد حددت بشكل صحيح كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة ومراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيازة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في الأرباح أو الخسائر.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، إلى كل وحدة من وحدات المجموعة لإنتاج النقد لدى المجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشترية إلى تلك الوحدات.

عندما يتم توزيع الشهرة على وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

##### 2.4.3 استثمار في شركات زميلة

إن الشركة الزميلة هي منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في اتخاذ قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكن دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

تتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الإستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للإستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم تضمين الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للإستثمار ولا يتم اختبار انخفاض القيمة بشكل منفصل.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم عرض أي تغير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات، متى أمكن ذلك، في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يُدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

##### 2.4.4 العملات الأجنبية

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تسجيل خسائر انخفاض قيمة استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الإستثمار في الشركة الزميلة. في حالة وجود مثل هذا الدليل، تحتسب المجموعة مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ثم تدرج الربح (الخسارة) كـ «حصة في نتائج شركات زميلة» في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 2.4.4 العملات الأجنبية (تتمة)

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار محتفظ به وفقاً لقيمه العادلة. يدرج أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للإستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في الأرباح أو الخسائر.

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة بالمجموعة عملتها الأساسية وتقاس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة بإستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع وعند بيع عملية أجنبية، تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر المبلغ الناتج عن إستخدام هذه الطريقة.

##### المعاملات والأرصدة

يتم مبدئياً قيد المعاملات بالعملات الأجنبية من قبل شركات المجموعة وفقاً لأسعار الصرف الفورية لعملاتها الرئيسية ذات الصلة في تاريخ تأهل المعاملة للإعتراف بها لأول مرة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقيدة بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف الفورية للعملة الرئيسية في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تُسجل الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية ضمن الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية بإستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية والمقاسة وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية، فيتم تحويلها وفقاً لأسعار الصرف في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. ويتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتوافق مع الإعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبند (أي أن فروق تحويل البنود التي تُسجل أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم أيضاً تسجيلها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الإعتراف المبدئي لأصل أو مصروف أو إيرادات ذات صلة (أو جزء منها) في حالة إلغاء الإعتراف بأصل أو إلتزام غير نقدي متعلق بمقابل مسدد مقدماً، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المجموعة بالإعتراف المبدئي للأصل أو الإلتزام غير النقدي الذي نشأ عن مبلغ المقابل المسدد مقدماً. في حالة وجود عدة مبالغ مسددة أو مستلمة مقدماً، تحدد المجموعة تاريخ المعاملة لكل مبلغ مسدد أو مستلم من المقابل المسدد مقدماً.

##### شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الأرباح أو الخسائر لهذه الشركات وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل بغرض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند استبعاد عملية أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بهذه العملية الأجنبية المحددة في الأرباح أو الخسائر.

تتم معاملة أي شهرة ناتجة من حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات بالقيمة العادلة على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحيازة كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري للعملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

##### 2.4.5 تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تتعلق مباشرة بحيازة وإنشاء أصل، يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة ليصبح جاهزاً للإستخدام أو البيع المقصود منه، كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تتوقف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم إلى حد كبير استكمال كافة الأنشطة الضرورية لإعداد الأصل للإستخدام أو البيع المقصود منه. يتم تسجيل تكاليف الاقتراض الأخرى في الفترة التي تحدث فيها.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 2.4.6 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة مقابل غير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع استناداً إلى تصنيفها إلى بنود متداولة/غير متداولة.

يكون الأصل متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تحقيقه أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة التشغيل العادية؛ أو
- يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية؛ أو
- يكون من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة؛ أو
- يكون في شكل نقد أو نقد معادل ما لم يكن مقيداً من التبادل أو الاستخدام لتسوية إلتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

يعتبر الإلتزام متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تسوية الإلتزام خلال دورة التشغيل العادية؛ أو
- يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة؛ أو
- يكون مستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة؛ أو
- ليس هناك حق غير مشروط لتأجيل تسوية الإلتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً من فترة البيانات المالية المجمعة.

تصنف المجموعة كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

##### 2.4.7 الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على ضرورة استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة والاقتراع إلى الاحتياطي الإجباري - حتى يصل الاحتياطي إلى 50% من رأس المال - من وعاء ربح السنة عند تحديد الحصة. تستحق حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بالكامل قبل انعقاد الجمعية العمومية السنوية وفقاً للقرار الوزاري (184/2022).

##### ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006.

##### الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

##### الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية

يتم احتساب الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية وفقاً للقواعد المالية السارية في كل دولة تعمل بها تلك الشركات.

##### 2.4.8 أحداث وقعت بعد فترة البيانات المالية المجمعة

إذا استلمت المجموعة معلومات بعد فترة البيانات المالية المجمعة ولكن قبل تاريخ التصريح بإصدارها حول ظروف وقعت في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة، ستقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وستقوم المجموعة بتعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة بحيث تعكس أي أحداث تؤدي إلى تعديلات بعد فترة البيانات المالية المجمعة، بالإضافة إلى تحديث الإفصاحات التي تتعلق بتلك الظروف في ضوء المعلومات الجديدة. في حالة وقوع أي أحداث لا تؤدي إلى تعديلات بعد فترة البيانات المالية المجمعة، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة لديها، ولكن سوف تقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث الذي لا يؤدي إلى تعديلات وتقدير تأثيره المالي أو بيان عدم إمكانية إجراء هذا التقييم متى كان ذلك ممكناً.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 2.4.9 ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات المحددة بعدد 3-5 سنوات.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر، وإذا كانت القيمة الدفترية تتجاوز المبلغ المقدر الممكن استرداده، تخفض الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده، الذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

إن بند الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهرى مسجل مبدئياً يتم إلغاء الإقرار به عند البيع (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند عدم توقع مزايا اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الإقرار بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الإقرار بالأصل.

يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة مالية وتعديلها بأثر مستقبلي متى كان ذلك مناسباً.

##### 2.4.10 عقارات استثمارية

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً للإقرار المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى تقييم سنوي يتم إجراؤه من قبل مقيم خارجي معتمد مستقل باستخدام نماذج تقييم ملائمة.

يتم إلغاء الإقرار بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما يتم سحب العقارات الاستثمارية بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعها. يتم تسجيل الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة إلغاء الإقرار. يتم تحديد مبلغ المقابل الذي يتم إدراجه في الأرباح أو الخسائر نتيجة إلغاء الإقرار بالعقار الاستثماري طبقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

##### 2.4.11 عقارات للمتاجرة

يتم حيازة العقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل، وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل ويتم تحديدها على أساس فردي. تتكون التكلفة من تكلفة شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة لإنجاز المعاملة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف إضافية يتم تكبدها عند بيع العقار.

##### 2.4.12 أسهم خزينة

تتكون أسهم الخزينة من الأسهم التي أصدرتها الشركة الأم وتم إعادة شراؤها من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها حتى الآن. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. وفقاً لهذه الطريقة، يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة يتم إدراج الأرباح ضمن حساب منفصل غير قابل للتوزيع في حقوق الملكية (وهو «احتياطي أسهم الخزينة»). كما يتم تحميل أي خسائر محققة على نفس الحساب بمقدار الرصيد الدائن في ذلك الحساب. وتحمل أية خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم على الاحتياطي الاختياري والاحتياطي الإجمالي. يتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً في مقاصة أية خسائر مسجلة سابقاً وفقاً لترتيب الاحتياطيات والأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم سداد أي توزيعات أرباح نقدية عن هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل متناسب ويقلل من متوسط تكلفة السهم دون التأثير على التكلفة الإجمالية لأسهم الخزينة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 2.4.13 مخصصات

تفيد المخصصات عندما يكون على المجموعة إتزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق ويكون من المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد التي تتضمن منافع إقتصادية لتسوية الإلتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الإلتزام.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يتم خصم المخصصات بإستخدام معدل حالي ما قبل الضريبة يعكس، متى كان ذلك مناسباً، المخاطر المرتبطة بالإلتزام. عند إستخدام الخصم، تدرج الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

##### 2.4.14 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يستند إستحقاق هذه المكافأة إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين، ويخضع لإتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة وعقود الموظفين. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة. إن هذا الإلتزام غير الممول يمثل المبلغ مستحق السداد لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. إن هذه المساهمات تسجل كمصروفات عند إستحقاقها.

##### 2.4.15 الإعتراف بالإيرادات

يتم الإعتراف بالإيرادات إما عند نقطة زمنية معينة أو على مدار الوقت عندما تفي المجموعة بالإلتزامات الأداء عن طريق تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى عملائها. انتهت المجموعة بصورة عامة إلى أنها تعمل كمنشأة أساسية تمثل نفسها في ترتيبات إيراداتها.

##### الإيرادات من بيع عقارات

يتم الإعتراف بالإيرادات من بيع العقارات في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على الأصل إلى العميل، ويتم ذلك بشكل عام عند تسليم الأصل.

يشكل بيع العقار المكتمل إلتزام أداء فريداً وقد حددت المجموعة أن هذا قد تم استيفأؤه في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة. بالنسبة لتبادل العقود غير المشروط، يتحقق ذلك بصورة عامة عند تحويل الملكية القانونية إلى العميل. وبالنسبة لعمليات التبادل المشروطة، يتحقق ذلك بصورة عامة عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية. يتم استلام المدفوعات عند نقل الملكية القانونية والتي عادة ما تكون في خلال ستة أشهر من تاريخ توقيع العقود.

##### إيرادات تأجير

تكون المجموعة هي المؤجر في عقود التأجير التشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الإستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.

##### إيرادات أتعاب

تكتسب المجموعة إيرادات أتعاب من عدد كبير من الخدمات المالية التي تقدمها إلى عملائها. تسجل إيرادات الأتعاب لقاء مبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحيثها في الحصول عليه مقابل تقديم الخدمات.

يتم تحديد إلتزامات الأداء وكذلك توقيت الوفاء بها في بداية العقد. ولا تتضمن عقود إيرادات المجموعة عادةً العديد من إلتزامات الأداء.

عندما تقدم المجموعة خدمات إلى عملائها، يتم إصدار فاتورة لقاء مقابل الخدمة ويتم ذلك بشكل عام فور الانتهاء من تقديم الخدمة في نقطة زمنية معينة، أو يتم ذلك في نهاية مدة العقد بالنسبة للخدمات المقدمة على مدار الوقت.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 2.4.16 الأدوات المالية - الإعراف المبدئي والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة وإلتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

#### 1) الموجودات المالية الإعراف المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية، عند الإعراف المبدئي، كموجودات مقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن تصنيف الموجودات المالية عند الإعراف المبدئي يستند إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة الخاص بإدارة هذه الموجودات. باستثناء الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق مبررات عملية عليها، تقوم المجموعة مبدئياً بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، فيتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة.

ولغرض تصنيف وقياس الأصل المالي وفقاً للتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، فيجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل «مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط» على أصل المبلغ القائم. ويشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

بالنسبة لنموذج أعمال المجموعة المستخدم في إدارة الموجودات المالية، فهو يشير إلى كيفية إدارة المجموعة للموجودات المالية بغرض إنتاج تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنجح من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج الأعمال بهدف الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في حين يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى ضمن نموذج الأعمال بهدف الاحتفاظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للنظم أو بالعرف في الأسواق (التجارة بالطريقة الاعتيادية) يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

#### القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى أربع فئات:

- موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين).
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة (أدوات الدين).
- موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة عند إلغاء الإعراف (أدوات حقوق الملكية).
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

#### أ) موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، كما تتعرض هذه الموجودات لانخفاض القيمة. تدرج الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الإعراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لدى المجموعة المدينين والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد والنقد المعادل.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 2.4.16 الأدوات المالية - الإعراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

###### (1 الموجودات المالية (تتمة) القياس اللاحق (تتمة)

###### (ب) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات الدين)

بالنسبة لأدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، تسجل إيرادات الفوائد وإعادة تقييم تحويل العملات الأجنبية وخسائر انخفاض القيمة أو الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ويتم احتسابها بنفس طريقة احتساب الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة المتبقية في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند إلغاء الإعراف، يعاد إدراج التغير المتراكم في القيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

ليس لدى المجموعة أي أدوات دين مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

###### (ج) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية)

عند الإعراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف إستثماراتها في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم أبداً إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يثبت الحق في المدفوعات باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تسجل هذه الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تتعرض لتقييم انخفاض القيمة.

اختارت المجموعة تصنيف بعض الإستثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء ضمن هذه الفئة.

###### (د) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم إدراج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج صافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تتضمن هذه الفئة بعض الإستثمارات في الأسهم التي لم تختار المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ويتم الإعراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح في الأرباح أو الخسائر.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 2.4.16 الأدوات المالية - الإعراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

##### 1) الموجودات المالية (تتمة)

##### إلغاء الإعراف

يتم بصورة رئيسية إلغاء الإعراف (أي؛ الاستبعاد من بيان المركز المالي المجمع للمجموعة) بالأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب «القبض والدفع» وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) ألا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على هذا الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو الدخول في ترتيب القبض والدفع، تقوم بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمزايا ومخاطر الملكية وإلى أي مدى ذلك. وإذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرار مشاركة المجموعة في هذا الأصل. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الإلتزام ذي الصلة. يتم قياس الأصل المحول والإلتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والإلتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى من مبلغ المقابل المستلم الذي قد ينبغي على المجموعة سداؤه أيهما أقل.

##### انخفاض قيمة الموجودات المالية

إن الإستثمارات في الأسهم لا تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة. وعلاوةً على ذلك، لا تمتلك المجموعة إستثمارات في دين مفاضة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

تسجل المجموعة مخصصاً لخسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب عقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها مخصومة بمعدل مقارب لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. وسوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمان المحتفظ به أو التحسينات الائتمانية التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي لم يحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الإعراف المبدئي، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل الخسائر الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال الـ 12 شهراً القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً). بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي تعرضت للزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الإعراف المبدئي، فيجب احتساب مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي من التعرض للمخاطر بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

فيما يتعلق بالمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان. وبدلاً من ذلك، تسجل المجموعة مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية بخسائر الائتمان ويتم تعديلها بالعوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الإقتصادية.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 365 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. يتم شطب الأصل المالي في حالة عدم وجود توقع معقول لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 2.4.16 الأدوات المالية - الإعراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

#### 2) المطلوبات المالية

##### الإعتراف المبدئي والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة دائني التمويل الإسلامي والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى.

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وبالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرةً بالمعاملة في حالة دائني التمويل الإسلامي والدائنين.

#### القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (بما ذلك دائني التمويل الإسلامي).

لم تقم المجموعة بتصنيف أي من مطلوباتها المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر حيث تعتبر المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة الأكثر ارتباطاً بالمجموعة.

#### مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

يسجل الدائنون التجاريون والأرصدة الدائنة الأخرى عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

دائنو تمويل إسلامي

بعد الإعتراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل فائدة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الإعتراف بالمطلوبات وكذلك باستخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة أخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحيازة وأتعاب أو تكاليف تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

#### إلغاء الإعتراف

يتم إلغاء الإعتراف بالإلتزام المالي عند الإعفاء من الإلتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء سريانه.

عند استبدال إلتزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الإلتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء إعتراف بالإلتزام الأصلي وإعتراف بالإلتزام الجديد. ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

#### 3) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتعتزم المجموعة التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الإلتزامات في آن واحد.

##### 2.4.17 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن أصلاً قد تنخفض قيمته. إذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ المقدر الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته أثناء الإستخدام، أيهما أعلى. ويتم تحديده لكل أصل على حدة ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات الأخرى أو مجموعة الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو لوحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استرداده.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 2.4.17 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

إن المبلغ الممكن استرداده لأصل أو وحدة إنتاج نقد هو القيمة أثناء الإستهلاك وقيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أيهما أعلى. عند تقدير القيمة أثناء الإستهلاك، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية بإستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. لغرض إجراء اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة من الموجودات التي تنتج التدفقات النقدية الواردة من الإستهلاك المستمر والمستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الواردة للموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى («وحدة إنتاج النقد»).

يتم تسجيل خسائر الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد مبلغه المقدر الممكن استرداده. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة في الأرباح أو الخسائر. يتم رد خسائر انخفاض القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها، بالصافي بعد الإستهلاك، في حالة لو لم يتم تسجيل خسائر الانخفاض في القيمة.

##### 2.4.18 قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل إلتزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الإلتزام في إحدى الحالات التالية:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام، أو
- في حالة غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الإلتزام.

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام بإستخدام الافتراضات التي من المحتمل أن يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الإلتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الإقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على تحقيق مزايا إقتصادية من خلال إستخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من الممكن أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى إستخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من إستخدام المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1 - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة.
- المستوى 2 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي التأثير الهام على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

##### 2.4.19 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع بأنشطة تجارية يحقق منها الإيرادات ويتكبد فيها التكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء، ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الإقتصادية والمنتجات والخدمات وفئات العملاء - وفقاً لما هو ملائم - وإعداد تقارير حولها كقطاعات قابلة لرفع التقارير عنها.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 2.4.20 الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق المنافع الاقتصادية إلى داخل المجموعة أمراً محتملاً.

##### 2.4.21 عقود التأجير

اختارت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود تأجير تقوم بتطبيق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدي. كما اختارت المجموعة الاستفادة من إعفاءات الإقرار لعقود التأجير التي تمتد مدة التأجير بموجبها في تاريخ البدء لمدة 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء («عقود التأجير قصيرة الأجل») وعقود التأجير التي تنخفض فيها قيمة الأصل الأساسي («موجودات منخفضة القيمة»).

##### المجموعة كمستأجر

قامت المجموعة بتطبيق طريقة إقرار وقياس فردية لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. وتسجل المجموعة مطلوبات التأجير لتسجيل مدفوعات عقود التأجير وموجودات حق الاستخدام بما يمثل حق استخدام الموجودات ذات الصلة.

##### (1) موجودات حق الاستخدام

تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل الأساسي للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام وفقاً للتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها بما يعكس أي إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات التأجير المسجل والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة لعقد التأجير ومدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى مدة التأجير أو الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات، أيهما أقصر.

في حالة انتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية فترة التأجير أو في حالة أن تعكس التكلفة ممارسة خيار الشراء، يحتسب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

تخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة. راجع السياسات المحاسبية - انخفاض قيمة الموجودات غير المالية.

##### (2) مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير، تسجل المجموعة مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتعين سدادها على مدى مدة التأجير. تتضمن مدفوعات التأجير مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. تتضمن مدفوعات التأجير أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد ممارسته من قبل المجموعة بصورة معقولة ومدفوعات غرامات إنهاء مدة عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء.

يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الافتراض المتزايد في تاريخ بدء التأجير في حالة عدم إمكانية تحديد معدل الفائدة المتضمن في عقد التأجير بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير لتعكس تراكم الفائدة بينما يتم تخفيضها مقابل قيمة مدفوعات التأجير المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغير في مدة التأجير أو في مدفوعات التأجير (على سبيل المثال، التغيرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن التغيير في المؤشر أو السعر المستخدم لتحديد مدفوعات التأجير) أو تغيير في تقييم خيار شراء الأصل ذي الصلة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 2.4.21 عقود التأجير (تتمة) المجموعة كمستأجر (تتمة)

#### 3 عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الإعتراف بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير قصيرة الأجل لديها (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار الشراء). كما أنها تطبق إعفاء الإعتراف بعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة على عقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر موجودات منخفضة القيمة. يتم الإعتراف بمدفوعات التأجير عن عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

#### المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تقوم بموجبها المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة المتعلقة بملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نتيجة لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة أثناء التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر، وتسجل على مدى فترة عقد التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. تسجل الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

#### 2.4.22 ترتيبات امتياز الخدمة (نموذج الأصل غير الملموس)

بصفحتها مشغلاً بموجب اتفاقيات امتياز الخدمة المبرمة مع الحكومة، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذه الاتفاقيات وفقاً لتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 12 ترتيبات امتياز الخدمة. وبموجب هذه الترتيبات، تتحكم الحكومة (الجهة المانحة) في البنية التحتية وتحدد الخدمات المقدمة، ولمن تُقدّم، وبأي سعر. ويُمنح للمجموعة الحق في تشغيل العقار وتحصيل رسوم من المستخدمين لفترة امتياز مُحددة.

وبناءً على ذلك، لا يتم تسجيل البنية التحتية ضمن بند الممتلكات والمنشآت والمعدات أو العقار الإستثماري لدى الشركة. وبدلاً من ذلك، يُسجّل المقابل المستحق لخدمات الإنشاء أو التحديث كأصل غير ملموس (حق امتياز الخدمة).

يُقاس الأصل غير الملموس مبدئياً بالتكلفة، والتي تشمل:

- تكاليف الإنشاء والتطوير المتكبدة المتعلقة بالبنية التحتية؛ و
- التكاليف المباشرة اللازمة لتشغيل الأصل.

يُقاس الأصل غير الملموس لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة. يُسجل الإطفاء على أساس القسط الثابت على مدار فترة الامتياز (أي 16 عاماً)، مما يعكس النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الإقتصادية المستقبلية.

يُحتسب الإيراد الناتج عن خدمات الإنشاء أو التحديث بموجب ترتيبات الامتياز وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 «الإيرادات من العقود مع العملاء»، مع زيادة مقابلة في قيمة الأصل غير الملموس.

في كل تاريخ للبيانات المالية المجمعة، تُراجع الشركة القيمة الدفترية للموجودات غير الملموسة لامتيازات الخدمة لتحديد مؤشرات انخفاض القيمة، وتُسجل خسارة انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية القيمة القابلة للاسترداد، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 36 «انخفاض قيمة الموجودات».

تقيس المجموعة مطلوبات ترتيبات امتياز الخدمة بالقيمة الحالية لمدفوعات الامتياز المستحقة خلال فترة الامتياز. تشمل مدفوعات الامتياز المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة الجوهرية).

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

##### 2.5.1 الأحكام الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة بإتخاذ الأحكام التالية التي كان لها التأثير الأكثر جوهرياً على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

##### تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالموجودات من خلاله وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم أم لا.

##### تصنيف العقارات وترتيبات الامتياز

إن تحديد تصنيف العقار يستند إلى ظروف معينة وإلى نوايا الإدارة. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لغرض إعادة البيع ضمن سياق الأعمال العادي أو الذي يتم تطويره لغرض البيع كمخزون. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما كعقار استثماري. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لغرض الاستخدام في الإنتاج أو لتقديم البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن ممتلكات ومعدات.

حينما تشارك المجموعة بترتيبات امتياز الخدمة مع جهة حكومية أو شركة قطاع عام، تمارس الإدارة حكماً جوهرياً في تحديد ما إذا كانت تلك الترتيبات تقع ضمن نطاق تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 12 «ترتيبات امتياز الخدمة». بموجب هذه الترتيبات، لا يتم تسجيل البنية التحتية ذات الصلة كممتلكات ومنشآت ومعدات للمجموعة، حيث إن السيطرة على تلك البنية التحتية لا تزال لدى الجهة المانحة. بدلاً من ذلك، تسجل المجموعة أياً مما يلي:

- أصل مالي، إلى الحد الذي تمتلك فيه حق تعاقد غير مشروط باستلام نقد أو أصل مالي آخر من الجهة المانحة؛ أو
- أصل غير ملموس، إلى الحد الذي تمتلك فيه الحق في تحصيل رسوم من المستخدمين لقاء الخدمة العامة.

في بعض الحالات، يجوز للمجموعة تسجيل كل من الأصل المالي والأصل غير الملموس فيما يتعلق بالترتيب ذاته. يتطلب تصنيف تلك الحقوق من الإدارة تطبيق الأحكام، أخذاً في الاعتبار، شروط الترتيبات وجوهر حقوق المجموعة وإلتزاماتها.

##### إجراءات قانونية

وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، تقوم المجموعة بتسجيل مخصص في حالة وجود إلتزام حالي ناتج عن حدث سابق، ويحتمل معه تحويل مزايا إقتصادية، ويمكن تقدير تكاليف التحويل بصورة موثوق بها. في حالة عدم استيفاء هذه المعايير، فقد يتم الإفصاح عن إلتزام محتمل في الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

إن الإلتزامات الناتجة من المطلوبات المحتملة التي تم الإفصاح عنها أو تلك التي لم يتم تسجيلها أو الإفصاح عنها حالياً في البيانات المالية المجمعة قد يكون لها تأثير جوهري على المركز المالي المجموع للمجموعة. كما أن تطبيق هذه السياسات المحاسبية على الدعاوى القضائية يتطلب من إدارة المجموعة إتخاذ قرارات بشأن تحديد مختلف الأمور الواقعية والقانونية الخارجة عن سيطرتها. تقوم المجموعة بمراجعة القضايا القانونية القائمة في ضوء التطورات في الإجراءات القانونية بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة، وذلك لغرض تقييم مدى الحاجة إلى احتساب مخصصات وعرض إفصاحات في بياناتها المالية. يتم إتخاذ القرارات المتعلقة باحتساب مخصصات من بين عدة عوامل من بينها طبيعة التقاضي، والمطالبة أو التقييم، والإجراءات القانونية وحجم الضرر الذي من المحتمل أن ينتج عن الاختصاص القضائي والتطورات في القضية (بما في ذلك التطورات في القضية بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة ولكن قبل إصدار تلك البيانات) ويفتضي رأي أو استشارة المستشارين القانونيين، والخبرة بالقضايا المماثلة وأي قرار تتخذه إدارة المجموعة حول كيفية التعامل مع القضية، أو المطالبة أو التقييم.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 2.5.1 الأحكام الهامة (تتمة)

###### تحديد التزامات الأداء

فيما يتعلق ببيع العقار، انتهت المجموعة إلى أن البضائع والخدمات المحولة في كل عقد تشكل التزام أداء فردياً. وعلى وجه الخصوص تشمل البضائع والخدمات المتعهد بها في عقود بيع العقار قيد التطوير وبشكل أساسي أعمال التصميم وشراء المواد وتطوير العقار. تتحمل المجموعة بصفة عامة مسؤولية كافة هذه البضائع والخدمات والإدارة العامة للمشروع. على الرغم من أن هذه البضائع والخدمات يمكن أن تكون منفصلة، فإن المجموعة تقوم بالمحاسبة عنها كإلتزام أداء فردي لأنها ليست منفصلة ضمن سياق العقد. تستخدم المجموعة تلك البضائع والخدمات كمدخلات وتقدم خدمة هامة لدمجها في مخرجات مجمعة، أي العقار المكتمل الذي تعاقده عليه العميل.

فيما يتعلق بالخدمات المقدمة إلى مستأجري العقار الإستثماري (مثل النظافة والأمن والصيانة وتجميل الحدائق وخدمات الاستقبال والتمويل) كجزء من اتفاقيات عقود التأجير التي تبرمها المجموعة كمؤجر، انتهت المجموعة إلى أن التعهد يمثل خدمة إدارة العقار الشاملة وأن الخدمة المقدمة بشكل يومي مميزة ومنتشابهة إلى حد كبير. على الرغم من أن الأنشطة الفردية التي تشكل إلتزام الأداء تختلف اختلافاً كبيراً على مدار اليوم ومن يوم لآخر، فإن طبيعة التعهد العام بتقديم خدمة الإدارة هي نفسها تتم من يوم لآخر. لذلك، انتهت المجموعة إلى أن الخدمات المقدمة للمستأجرين تمثل مجموعة من الخدمات اليومية التي يتم الوفاء بأدائها بشكل فردي على مدار الوقت، وذلك باستخدام مقياس التقدم المنقضي، حيث إن المستأجرين يتلقون ويستهلكون المزايا التي تقدمها المجموعة في آن واحد.

##### 2.5.2 التقديرات والافتراضات

تم أيضاً عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تنطوي على مخاطرة جوهرية بأن تؤدي إلى تعديل مادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة، ضمن الإيضاحات الفردية حول بنود البيانات المالية المجمعة ذات الصلة. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، فإن الظروف القائمة والافتراضات المتعلقة بالتطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة التغيرات في السوق أو الظروف الناشئة خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

###### مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين والمدينين الآخرين

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. تقوم المجموعة باستخدام الأحكام في وضع هذه الافتراضات واختيار المدخلات لاحتساب الانخفاض في القيمة، استناداً إلى تاريخ المجموعة السابق، وظروف السوق الحالية والتقديرات المستقبلية في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

بالنسبة للمدينين التجاريين، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وإنما تقوم بدلاً من ذلك بالإعتراف بمخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية بخسائر الائتمان ويتم تعديلها بالعوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

###### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية بخلاف الشهرة والموجودات غير الملموسة الأخرى ذات الأعمار غير المحددة

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة الموجودات غير المالية بخلاف الشهرة والموجودات غير الملموسة الأخرى ذات الأعمار غير المحددة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة عن طريق تقييم الظروف الخاصة بالمجموعة والمتعلقة بالأصل المحدد والتي قد تؤدي إلى الانخفاض في القيمة. فإذا ما حدث انخفاض في القيمة، يتم تحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل. يتضمن هذا القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو حسابات القيمة أثناء الإستخدام، والتي تتضمن عدداً من التقديرات والافتراضات الرئيسية.

###### تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة

تدرج العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتقوم المجموعة بتحديد استناداً إلى المعاملات المماثلة التي يتم تحديدها من قبل المجموعة للعقارات الواقعة في نفس السوق الجغرافي الذي يغطي نفس قطاع العقارات.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 2.5.1 الأحكام الهامة (تتمة)

##### تقييم الإستثمارات في الأسهم غير المسعرة

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة المالية. تستند الإدارة في افتراضاتها إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان، إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوفرة بصورة دائمة. وفي تلك الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

##### تقييم العقارات الإستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية بالاستعانة بخبراء تقييم العقارات باستخدام أساليب التقييم المتعارف عليها بالإضافة إلى مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الإستثمارية قيد الإنشاء بناءً على التقديرات التي وضعها خبراء تقييم العقارات المستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية تحديد هذه القيم بصورة موثوق بها. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم في تقدير القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية في إيضاح 20.

### 3 ربحية السهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم المخففة بقسمة الربح الخاص بالمساهمين العاديين للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

2024	2025	
2,909,815	<b>3,398,744</b>	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
415,302,781	<b>415,642,299</b>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم)*
7.0	<b>8.2</b>	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

\* يراعي المتوسط المرجح لعدد الأسهم المتوسط المرجح لتأثير التغيرات في أسهم الخزينة خلال السنة.

لم يتم إجراء أي معاملات أخرى تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة.

### 4 عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع في عُمان ولبنان بقيمة دفترية قدرها 343,564 دينار كويتي (2024: 344,589 دينار كويتي) باسم أمناء نيابة عن المجموعة وهناك خطابات تنازل لصالح المجموعة تؤكد على أن المجموعة هي المستفيد النهائي من هذه العقارات.

يتم إدراج العقارات للمتاجرة لدى المجموعة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم تحديدها من قبل مقيمين خارجيين استناداً إلى معاملات مماثلة لعقارات بنفس السوق الجغرافية التي تغطي نفس قطاع العقارات. كما في 31 ديسمبر 2025، بلغ صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة الخاصة بالمجموعة 1,303,380 دينار كويتي (2024: 1,901,440 دينار كويتي).

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 4 عقارات للمتاجرة (تتمة)

#### بيع عقارات للمتاجرة

في 2025، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات للمتاجرة بصافي قيمة دفترية بمبلغ 586,927 دينار كويتي (2024: 108,652 دينار كويتي)، بمقابل نقدي قدره 502,684 دينار كويتي (2024: 93,610 دينار كويتي)، مما نتج عنه خسارة قدرها 84,243 دينار كويتي (2024: 15,042 دينار كويتي) تم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

#### رد انخفاض القيمة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، تم تسجيل رد انخفاض القيمة بمبلغ لا شيء (2024: 3,499 دينار كويتي) مقابل بعض العقارات للمتاجرة، وذلك استناداً إلى التقييم المعدّ من قبل مقيمين خارجيين.

### 5 إستثمارات في أسهم

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
1,589,101	37,235	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: - صناديق مدارة*
77,062	94,698	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى: - أسهم مسعرة
249,614	376,654	- أسهم غير مسعرة
326,676	471,352	

\* خلال السنة الحالية، حصلت المجموعة على تأثير جوهري على أحد موجوداتها المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وهو شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. بقيمة دفترية بمبلغ 1,733,474 دينار كويتي. نتيجة لذلك، تم إعادة تصنيف الإستثمار من أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلى إستثمار في شركة زميلة بموجب معيار المحاسبة الدولي 28.

تم عرض الجدول الهرمي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية حسب أساليب التقييم في الإيضاح 21.

### 6 عقارات إستثمارية

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
78,940,462	79,100,082	في 1 يناير
9,500	5,684,725	إضافات <sup>1</sup>
-	(1,861,500)	استبعادات <sup>2</sup>
129,171	(8,825)	التغير في القيمة العادلة <sup>3</sup>
20,949	(56,043)	(خسائر) أرباح تحويل عملات أجنبية
79,100,082	82,858,439	في 31 ديسمبر

<sup>1</sup> خلال السنة الحالية، استحوذت المجموعة على عقار إستثماري مطور بمقابل إجمالي قدره 5,684,725 دينار كويتي في صورة عقد إجارة. من بين المقابل الإجمالي، قامت المجموعة بتسوية مبلغ 1,584,725 دينار كويتي نقداً. وفقاً لذلك، فإن العقار مسجل باسم القرض إلى أن يتم سداد الرصيد المستحق إلى القرض بمبلغ 4,100,000 دينار كويتي.

<sup>2</sup> خلال السنة الحالية، باعت المجموعة عقار بقيمة دفترية بمبلغ 1,861,500 دينار كويتي لقاء مقابل نقدي إجمالي بمبلغ 2,075,000 دينار كويتي، مما نتج عنه ربح محقق من البيع بمبلغ 213,500 دينار كويتي.

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025**

**6 عقارات إستثمارية (تتمة)**

<sup>3</sup> يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية بناءً على التقييمات التي يقوم بها مقيمون مستقلون ومعتمدون يتمتعون بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة وذوي خبرة حديثة في مواقع وفئات العقارات الإستثمارية التي يتم تقييمها. تتوافق نماذج التقييم المطبقة مع المبادئ الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 13 ويتم تحديد القيمة العادلة باستخدام مزيج من طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق مع الأخذ في الاعتبار طبيعة وإستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة بواسطة طريقة رسملة الإيرادات استناداً إلى صافي إيرادات التشغيل العادية الناتجة عن العقار مقسوماً على معدل الرسملة (الخصم). بموجب طريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة على أساس معاملات قابلة للمقارنة. وحدة المقارنة التي تطبقها المجموعة هي السعر للمتر المربع. وبناءً على هذه التقييمات، شهدت القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية نقصاً بمبلغ 8,825 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2025 (2024): زيادة بمبلغ 129,171 دينار كويتي).

يتم تصنيف العقارات الإستثمارية كالتالي:

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
79,100,082	<b>82,858,439</b>	عقارات مطورة
فيما يلي التركيز الجغرافي للعقارات الاستثمارية الأساسية:		
2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
72,250,500	<b>76,089,000</b>	دولة الكويت
6,849,582	<b>6,769,439</b>	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
79,100,082	<b>82,858,439</b>	

تم رهن بعض العقارات الإستثمارية بمبلغ 82,200,605 دينار كويتي (2024: 18,416,975 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمانات لدائني التمويل الإسلامي (إيضاح 11).

تقوم المجموعة بتصنيف عقاراتها الإستثمارية ضمن المستوى 2 و3 في الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

**تفاصيل أساليب التقييم والمدخلات الجوهرية غير الملحوظة:**

تدرج المجموعة عقاراتها الإستثمارية وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر. استعانت المجموعة بخبير تقييم مستقل لتقدير القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية وتحليل الحساسية موضحة بمزيد من التفاصيل أدناه.

النطاق	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة		القيمة العادلة		أسلوب التقييم
	2024	2025	2024	2025	
6.5 دينار كويتي - 46.5 دينار كويتي	6.5 دينار كويتي - 46.5 دينار كويتي	متوسط الإيجار (لكل متر مربع)	78,933,207	<b>82,712,583</b>	طريقة رسملة الإيرادات (المستوى 3)
5.45% - 7.62%	5.45% - 10.01%	معدل العائد			
98%	98%	معدل الإشغال			
4,674 دينار كويتي	<b>4,086 دينار كويتي</b>	السعر (للمتر المربع)	166,875	<b>145,856</b>	طريقة المقارنة بالسوق (المستوى 2)

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 6 عقارات إستثمارية (تتمة)

#### تحليل الحساسية:

إن معدل الزيادة (النقص) الجوهرية في متوسط الإيجار لكل متر مربع ومعدل العائد والسعر لكل متر مربع ومعدل الإشغال على حدة، سيؤدي إلى إرتفاع (انخفاض) جوهرية في القيمة العادلة للعقارات.

يوضح الجدول أدناه حساسية التقييم للتغيرات في أهم الافتراضات التي يستند إليها تقييم العقارات الإستثمارية.

التأثير على ربح السنة		التغيرات في افتراضات التقييم	
2024	2025		
دينار كويتي	دينار كويتي		
3,946,660	<b>4,135,629</b>	+5%	متوسط الإيجار
(5,266,446)	<b>(5,527,646)</b>	+50 نقطة أساسية	معدل العائد
8,344	<b>7,293</b>	+5%	السعر للمتر المربع
(3,946,660)	<b>(4,135,629)</b>	-5%	الإشغال

### مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية المجمعة:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
78,754,666	<b>78,933,207</b>	الرصيد الافتتاحي
9,500	<b>5,684,725</b>	إضافات
-	<b>(1,861,500)</b>	استبعادات
148,092	<b>12,194</b>	إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر
20,949	<b>(56,043)</b>	(خسائر) أرباح تحويل عملات أجنبية
<u>78,933,207</u>	<u><b>82,712,583</b></u>	في 31 ديسمبر

### 7 إستثمار في شركات زميلة

#### فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة الرئيسية:

الأنشطة الرئيسية	نسبة حصة الملكية %		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2024	2025		
خدمات المجمعات السكنية	31.5%	<b>31.5%</b>	الكويت	شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("برج هاجر")
شراء وبيع وتطوير العقارات	26%	<b>26%</b>	الكويت	شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("الجداف")
الأنشطة العقارية	25%	<b>25%</b>	الكويت	شركة الحدائق العقارية ذ.م.م.
الأنشطة العقارية	20%	<b>20%</b>	الكويت	شركة كايتمس كونستركشنز لتشييد المباني ذ.م.م.
الأنشطة العقارية	40%	<b>40%</b>	الكويت	شركة إنشاء الأهلية للعقارات ذ.م.م.
الأنشطة العقارية	20.7%	<b>20.7%</b>	مصر	شركة ذا سيوت مول مصر ش.م.م.
الأنشطة العقارية	-	<b>10.086%</b>	الكويت	شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع.*

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025**

**7 استثمار في شركات زميلة (تتمة)**

**المطابقة بالقيمة الدفترية**

فيما يلي مطابقة ملخص المعلومات المالية بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,946,636	<b>12,010,327</b>	في 1 يناير
-	<b>1,733,474</b>	إضافات*
1,130,995	<b>1,587,826</b>	حصة في النتائج
(67,304)	<b>26,167</b>	تحويل العملات الأجنبية
-	<b>(1,575,000)</b>	توزيعات أرباح نقدية
<b>12,010,327</b>	<b>13,782,794</b>	<b>في 31 ديسمبر</b>

\* خلال السنة الحالية، حصلت المجموعة على تأثير جوهري على شركة مبرد من خلال التغييرات في حقوق الحوكمة، دون حيازة حصة ملكية إضافية. نتيجة لذلك، تم إعادة تصنيف الإستثمار من أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلى إستثمار في شركة زميلة بموجب معيار المحاسبة الدولي 28. تم إعادة قياس الحصة المحتفظ بها سابقاً بالقيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف بمبلغ 1,733,474 دينار كويتي.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 8 موجودات غير ملموسة قيد التطوير (حقوق امتياز الخدمة) ومطلوبات ترتيب امتياز الخدمة

خلال السنة الحالية، فازت الشركة الأم بمناقصة من شركة المشروعات السياحية لبناء وتشغيل وتحويل شاطئ يقع في منطقة العقيلة بالكويت («العقار») لمدة 18 سنة، تشمل مرحلة إعداد لمدة سنتين، تليها فترة تشغيل تبلغ 16 سنة. ولتسهيل تنفيذ هذا العقد، أصدرت الشركة الأم خطاب ضمانات بقيمة 799,800 دينار كويتي لصالح شركة المشروعات السياحية، وتم سداد دفعة مقدماً بمبلغ 129,000 دينار كويتي، تم خصمها من مطلوبات ترتيب امتياز الخدمة. ووفقاً للعقد المبرم مع شركة المشروعات السياحية، يبدأ سداد مدفوعات امتياز الخدمة من تاريخ اكتمال تجهيزات الموقع خلال المدة المنصوص عليها المقدرة بسنتين من تاريخ التسليم للشركة الأم أو تاريخ بدء التشغيل، أيهما أقرب. بدأت الشركة الأم في تجهيزات الموقع، وبناءً عليه، قامت المجموعة خلال السنة الحالية برسمة لموجودات غير ملموسة قيد التطوير بمبلغ 5,403,752 دينار كويتي، والتي تتألف من القيمة الحالية لمدفوعات امتياز الخدمة المستقبلية بمبلغ 4,925,295 دينار كويتي وتكاليف التمويل لمطلوبات ترتيب امتياز الخدمة بمبلغ 205,543 دينار كويتي وتكاليف أخرى تتعلق مباشرة بإنشاء أصل مؤهل بمبلغ 272,914 دينار كويتي.

خلال مرحلة التطوير، سجلت المجموعة إيرادات لإنشاء للخدمات المقدمة للجهة المانحة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 إيرادات من العقود مع العملاء بمبلغ 272,914 دينار كويتي ومبلغ مقابل لتكاليف الإنشاء، بما يمثل نفقات التطوير الفعلية المتكبدة بمبلغ 272,914 دينار كويتي. نتيجة لذلك، لا يوجد صافي تأثير على الأرباح أو الخسائر خلال مرحلة التطوير.

عند الانتهاء وبدء التشغيل، سيتم إعادة تصنيف الأصل غير الملموس من «موجودات غير ملموسة قيد التطوير» إلى «حقوق امتياز الخدمة» وإطفائه على أساس القسط الثابت على مدار فترة امتياز مدتها 16 سنة. وفقاً لذلك، سيتم الإطفاء للقيمة الدفترية لحق الامتياز بالكامل بنهاية فترة الامتياز وفي هذه المرحلة سيتم تحويل العقار إلى الجهة المانحة دون أي مقابل. سيتم تسجيل الإيرادات خلال مرحلة التشغيل وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 بينما سيتم تسجيل إطفاء حق امتياز الخدمة كمصروف في الأرباح أو الخسائر.

فيما يلي القيمة الدفترية لمطلوبات ترتيب امتياز الخدمة المسجلة والحركات خلال السنة:

<b>2025</b>	
<b>دينار كويتي</b>	
-	<b>كما في 1 يناير</b>
<b>4,925,295</b>	إضافات
<b>205,543</b>	تكاليف تمويل مرسمة إلى الموجودات غير الملموسة قيد التطوير*
<b>(129,000)</b>	إعادة تصنيف من مصروفات مدفوعة مقدماً
<b>5,001,838</b>	<b>كما في 31 ديسمبر</b>
<b>5,001,838</b>	غير متداولة
-	متداولة
<b>5,001,838</b>	

\* تمثل تكاليف التمويل لمطلوبات ترتيب امتياز الخدمة الخاصة بشكل مباشر بإنشاء أصل مؤهل ووفقاً لذلك، تم رسمة هذه التكاليف إلى الأصل غير الملموس قيد التطوير.

يبلغ المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض المتزايد المطبق على مطلوبات ترتيب امتياز الخدمة المعترف بها في بيان المركز المالي المجموع نسبة 5.75%.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 9 النقد والودائع قصيرة الأجل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمعة، يتكون النقد والنقد المعادل في 31 ديسمبر مما يلي:

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
7,152	10,751	نقد في الصندوق
1,893,490	2,576,393	النقد لدى البنوك
220,550	374,550	ودائع قصيرة الأجل تستحق خلال 3 أشهر
2,121,192	2,961,694	<b>النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المجمعة</b>
55,000	55,000	وديعة قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق أصلية تزيد عن 3 أشهر ولكن تقل عن 12 شهراً
-	320,000	نقد محتجز
2,176,192	3,336,694	<b>النقد والودائع قصيرة الأجل وفقاً لبيان المركز المالي المجمع</b>

تمثل الودائع قصيرة الأجل الودائع لدى بنوك محلية ذات فترة استحقاق تتراوح من 30 إلى 365 يوماً وتحقق ربحاً بمتوسط معدل ربح فعلي بنسبة 2.93% (2024: 4.31%) سنوياً.

### 10 مدينون ومدفوعات مقدماً

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
499,622	499,916	إجمالي مديني المستأجرين
(467,599)	(477,999)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
32,023	21,917	مدينو مستأجرين، بالصافي
1,103,259	506,553	الأرصدة المدينة الأخرى
1,135,282	528,470	

يعتبر صافي القيمة الدفترية لأرصدة المستأجرين المدينة تقديراً تقريبياً معقولاً للقيمة العادلة.

يعرض الإيضاح رقم 19.2 إفصاحات تتعلق بالتعرض لمخاطر الائتمان وتحليل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لأرصدة المستأجرين المدينة للمجموعة. لا تتضمن الفئات الأخرى ضمن المدينين موجودات منخفضة القيمة.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لكل فئة من الأرصدة المدينة المذكورة أعلاه.

فيما يلي الحركة في مخصص أرصدة المستأجرين المدينة:

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
524,299	467,599	كما في 1 يناير
(56,700)	10,400	مخصص (رد) خسائر الائتمان المتوقعة
467,599	477,999	في 31 ديسمبر

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025**

**11 دائنو تمويل إسلامي**

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
11,881,521 (211,104)	<b>22,206,161</b> <b>(603,200)</b>	مجممل المبلغ ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
<b>11,670,417</b>	<b>21,602,961</b>	
5,742,390 5,928,027	<b>19,525,910</b> <b>2,077,051</b>	غير متداولة متداولة
<b>11,670,417</b>	<b>21,602,961</b>	

تحمل أرصدة دائني التمويل الإسلامي متوسط تكلفة تمويل بنسبة 5.44% (2024: 6.00%) سنوياً.

إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي بمبلغ 21,602,961 دينار كويتي (2024: 11,670,417 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بقيمة دفترية قدرها 82,200,605 دينار كويتي (2024: 18,416,975 دينار كويتي) (إيضاح 6) ونسبة 80% من استثمار المجموعة في شركة عنان («شركة تابعة») وعدد 3,500,000 سهم في شركة برج هاجر بقيمة دفترية بمبلغ 491,051 دينار كويتي (2024: 492,301 دينار كويتي) (إيضاح 7) و16,509,277 سهم في شركة مبرد بقيمة عادلة بمبلغ 1,915,076 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025.

خلال السنة، لم تخالف المجموعة أي من اتفاقيات القروض كما أنها لم تتعثر في سداد أي من إلتزاماتها الأخرى بموجب اتفاقيات القروض لديها.

**12 دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى**

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
447,396	<b>404,673</b>	مصرفات مستحقة
494,071	<b>493,494</b>	مبالغ مستحقة إلى المقاولين
399,021	<b>535,107</b>	دائنون
581,534	<b>597,190</b>	تأمينات مستردة
15,944	<b>19,652</b>	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مستحقة
560,079	<b>616,566</b>	أرصدة دائنة أخرى
<b>2,498,045</b>	<b>2,666,682</b>	

**13 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم**

**13.1 رأس المال**

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي			
41,564,230	<b>41,564,230</b>	415,642,299	<b>415,642,299</b>	أسهم بقيمة 100 فلس لكل سهم (مدفوعة نقداً)

**13.2 علاوة إصدار أسهم**

تمثل علاوة إصدار الأسهم الفرق بين القيمة الاسمية للأسهم المصدرة وسعر الاكتتاب أو الإصدار. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع، باستثناء الحالات التي ينص عليها قانون الشركات.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 14 الاحتياطات

#### 14.1 الاحتياطي الإجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم استقطاع نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري بناءً على توصية من مجلس إدارة الشركة الأم. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاقتطاع إذا تجاوز رصيد الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا لمقاصة الخسائر أو سداد توزيعات أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بتأمين سداد توزيعات الأرباح نتيجة لعدم توفر الاحتياطات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصصة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. خلال السنة الحالية، تم استقطاع نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري.

#### 14.2 الاحتياطي العام

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب اقتطاع نسبة لا تزيد عن 10% بحد أقصى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي العام. يجوز وقف هذه الاستقطاعات السنوية بموجب قرار الجمعية العمومية للمساهمين بناءً على توصية مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي. تم إيقاف الاستقطاعات إلى الاحتياطي العام بناءً على قرار الجمعية العمومية للمساهمين.

### 15 توزيعات مسددة وموصي بها

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,078,211	<b>2,078,211</b>	توزيعات أرباح نقدية معلنة ومدفوعة لأسهم عادية: توزيعات أرباح نقدية نهائية لسنة 2024: 5 فلس للسهم (2023: 5 فلس للسهم)
2,078,211	<b>2,493,854</b>	توزيعات أرباح نقدية موصي بها لأسهم عادية: توزيعات أرباح نقدية موصي بها لسنة 2025: 6 فلس للسهم (2024: 5 فلس للسهم)

وافق مساهمو الشركة الأم على توزيعات الأرباح النقدية الموصي بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 12 مايو 2025، وتم توزيعها لاحقاً.

إن توزيعات الأرباح النقدية الموصي بها للأسهم العادية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 خاضعة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية، ولا يتم تسجيلها كإلتزام كما في 31 ديسمبر.

قدرت توزيعات الأرباح المستحقة إلى المساهمين كما في 31 ديسمبر 2025 بمبلغ 84,058 دينار كويتي (2024: 70,298 دينار كويتي) وتم تسجيلها ضمن «دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى» في بيان المركز المالي المجموع.

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
16 معلومات القطاعات**

تستند معلومات القطاعات إلى معلومات تقارير الإدارة الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل المسئول عن اتخاذ قرارات التشغيل بهدف توزيع الموارد على القطاعات وتقييم أدائها؛ ويتم مطابقة هذه التقارير مع أرباح أو خسائر المجموعة.

تنقسم أعمال المجموعة إلى أقسام معينة بمعهم إدارية لكي تتمكن من إدارة مجالات أعمالها المختلفة. ولإفراض إعداد تقارير القطاعات الرئيسية، فقد نظمت إدارة المجموعة أنشطتها في قطاعات الأعمال التالية:

أ) إدارة المشاريع (ب) إستثمارات (ج) إدارة العقارات (د) أخرى

لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكيل القطاعات التشغيلية المذكورة أعلاه التي يجب رفع التقارير بشأنها.

تراقب الإدارة نتائج تشغيل وحدات أعمالها بشكل منفصل لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات استناداً إلى أرباح أو خسائر التشغيل وتقاس بشكل مماثل مع أرباح أو خسائر التشغيل في البيانات المالية المجمعة.

تتضمن نتائج القطاعات الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرة مباشرة بالقطاع. لم يتم إجراء أي معاملات هامة فيما بين القطاعات. تتألف موجودات ومطلوبات القطاع من تلك الموجودات والمطلوبات التشغيلية المتعلقة مباشرة بالقطاع. فيما يلي معلومات تقارير القطاعات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

	الإجمالي		أخرى		إدارة العقارات		الاستثمارات		إدارة المشاريع		
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	
ديار كويتي	6,992,313	7,860,560	-	-	421,166	544,762	6,560,147	7,315,798	11,000	-	إيرادات القطاعات
78,567	63,888	-	-	-	-	78,567	63,888	-	-	-	الاستهلاك
3,924,389	4,235,881	(354,316)	(303,650)	136,988	247,822	4,183,685	4,347,490	(41,968)	(55,781)	(خسارة) ربح القطاع	
1,130,995	1,587,826	-	-	-	-	1,130,995	1,587,826	-	-	حصة في نتائج شركة زميلة	
98,341,975	107,884,045	77,725	35,503	302,226	401,796	97,962,024	107,446,746	-	-	إجمالي الموجودات	
16,311,892	42,343,532	252,612	307,927	979,737	176,421	14,449,606	41,225,306	629,937	633,878	إجمالي المطلوبات	
670,000	397,707	-	-	-	-	670,000	397,707	-	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)	
12,010,327	13,782,794	-	-	-	-	12,010,327	13,782,794	-	-	إفصاحات أخرى:	
											استثمار في شركة زميلة

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 17 إلتزامات ومطلوبات محتملة

#### 17.1 مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2025، قدمت الجهات المصرفية التي تتعامل معها المجموعة ضمانات بنكية بمبلغ 1,196,200 دينار كويتي (2024: 1,056,200 دينار كويتي) ومن غير المتوقع أن ينتج عنها أي مطلوبات مادية.

#### 17.2 إلتزامات رأسمالية

لدى المجموعة إلتزامات فيما يتعلق بالإفراق الرأسمالي المستقبلي بمبلغ 12,850,000 دينار كويتي (2024: لا شيء) متعلق بالموجودات غير الملموسة قيد التطوير.

### 18 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه الإفصاحات المعاملات مع أطراف معينة (الشركة الأم الكبرى والشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين للشركة الأم وأفراد عائلاتهم المقربين والكيانات التي يكونون مالكيين رئيسيين لها أو التي يمكنهم ممارسة تأثير كبير عليها) والتي أبرمتها المجموعة ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة وتخضع لموافقة المساهمين بالجمعية العمومية السنوية.

فيما يلي إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة لدى أطراف ذات علاقة:

	الإجمالي		أطراف أخرى ذات علاقة	شركات زميلة**	المساهمون الرئيسيون*	
	2025	2024	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع						أتعاب إدارة
	22,415	24,519	22,415	-	-	
بيان المركز المالي المجمع						
						مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
	15,000	19,387	1,277	13,723	-	
	12,216,873	1,425,000	-	1,425,000	10,791,873	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة

\* خلال السنة الحالية، أبرمت الشركة الأم اتفاقية مع مساهم رئيسي لحيازة حصة الملكية المتبقية في شركة محاصة يال مول بإجمالي مقابل 20,364,000 دينار كويتي، مما زاد من ملكيتها في الشركة التابعة من 66.06% إلى 100%. بناءً على هذه الاتفاقية، قامت الشركة الأم بتسوية مبلغ 8,000,000 دينار كويتي عند توقيع الاتفاقية وتحويل سندات الملكية إلى الشركة الأم. سيتم سداد المبالغ المتبقية بقيمة 12,364,000 دينار كويتي إلى المساهم الرئيسي على مدار فترة 4 سنوات. تمثل القيمة الحالية المبالغ المستحقة إلى المساهم الرئيسي مبلغ 10,791,873 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025.

\*\* تمثل المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة بقيمة 1,425,000 دينار كويتي (2024: 1,425,000 دينار كويتي) مبلغ تحت التسوية لدى شركة زميلة.

قدرت توزيعات الأرباح المستحقة إلى المساهمين كما في 31 ديسمبر 2025 بمبلغ 84,058 دينار كويتي (2024: 70,298 دينار كويتي) وتم تسجيلها ضمن «دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى» في بيان المركز المالي المجمع.

### شروط وأحكام المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

تمت المعاملات مع الأطراف ذات علاقة بالشروط المعتمدة من إدارة المجموعة. إن الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتستحق السداد عند الطلب، باستثناء المبالغ المستحقة إلى المساهمين الرئيسيين كما هو مفصّل عنه أعلاه. لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات مقابل أي أرصدة مدينة أو دائنة مستحقة القبض أو السداد لأطراف ذات علاقة. بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، لم تسجل المجموعة أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (لا شيء). يتم إجراء هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل فيه الطرف ذو علاقة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 18 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

#### المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتضمن موظفو الإدارة العليا أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين في الإدارة ممن لديهم سلطة ومسئولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

الأرصدة القائمة كما في 31 ديسمبر		قيمة المعاملات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
105,017	<b>129,504</b>	341,578	<b>353,454</b>	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
555,700	<b>645,564</b>	52,059	<b>89,864</b>	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>660,717</u>	<u><b>775,068</b></u>	<u>393,637</u>	<u><b>443,318</b></u>	

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 9 مارس 2026 بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 56,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (2024: 56,000 دينار كويتي). تخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 18 مارس 2025 بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 56,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. وافق المساهمون على هذه التوصية في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد في 12 مايو 2025.

### 19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من دائني التمويل الإسلامي والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة النقد والأرصدة لدى البنوك والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والمدينين والأرصدة المدينة الأخرى. كما تحتفظ المجموعة بإستثمارات في أسهم وأدوات دين.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار الأسهم) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يتم دعم الإدارة العليا للمجموعة من قبل لجنة مخاطر تقدم المشورة بشأن المخاطر المالية وإطار حوكمة المخاطر المالية المناسب للمجموعة. تقدم لجنة المخاطر تأكيدات إلى الإدارة العليا للمجموعة بأن أنشطة المخاطر المالية لديها يتم مراقبتها من خلال سياسات وإجراءات مناسبة، كما أن المخاطر المالية يتم تحديدها وقياسها وإدارتها طبقاً لسياسات وأهداف المخاطر لدى المجموعة. يتولى مجلس الإدارة مراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من هذه المخاطر المبينة بإيجاز أدناه.

#### 19.1 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً إلى فئات متعددة للموجودات والتقييم المستمر لظروف السوق وإتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

#### 19.1.1 مخاطر معدلات الربح

إن مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في معدلات الربح في السوق.

تنشأ مخاطر معدلات الربح لدى المجموعة بصورة أساسية من قروضها. تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح بصورة محدودة نظراً لحقيقة أنها تتضمن أرصدة دائني تمويل إسلامي التي تمثل أدوات ذات معدلات ثابتة وقد يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى الحركة في معدلات الربح بالسوق. علاوة على ذلك، فإن سياسة المجموعة هي إدارة تكلفة التمويل من خلال الاستفادة من التسهيلات الائتمانية التنافسية من المؤسسات المالية المحلية ومراقبة تقلبات معدلات الربح باستمرار.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

#### 19.1.2 مخاطر أسعار الأسهم

إن الإستثمارات في الأسهم لدى المجموعة معرضة لمخاطر أسعار السوق الناتجة من عوامل عدم التأكد من القيمة المستقبلية للإستثمارات في أسهم.

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، قدر التعرض لمخاطر الإستثمارات في الأسهم غير المسعرة المدرجة بالقيمة العادلة بمبلغ 376,655 دينار كويتي (2024: 249,614 دينار كويتي). تم عرض تحليل الحساسية لهذه الإستثمارات في الإيضاح 21.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المسعرة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في 31 ديسمبر نتيجة للتغير بنسبة  $\pm 5\%$  في مؤشر السوق التالي بعد تعديله مقابل معامل بيتا مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2024	2025	مؤشر السوق
دينار كويتي	دينار كويتي	بورصة الكويت
6,184 ±	4,734 ±	

#### 19.1.3 مخاطر العملات

تتمثل مخاطر العملات الأجنبية في مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتم إدارة مخاطر العملات الأجنبية من خلال الحدود التي يقرها مجلس إدارة الشركة الأم، وعلى أساس التقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار العملات الأجنبية.

لا تتعرض المجموعة لمخاطر جوهريّة تتعلق بالعملات الأجنبية في 31 ديسمبر 2025 و31 ديسمبر 2024 حيث إن موجوداتها ومطلوباتها النقدية مدرجة بصورة رئيسية بالدينار الكويتي.

#### 19.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عجز الطرف المقابل عن الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مع عميل مما يؤدي إلى تكبد خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (والتي تشمل بصورة أساسية مديني المستأجرين والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والأرصدة المدينة الأخرى) وكذلك من أنشطتها التمويلية والتي تشمل الأرصدة لدى البنوك.

إن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يمثل القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية (بعد الأخذ في الاعتبار خسائر الائتمان المتوقعة) كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	الأرصدة لدى البنوك
1,893,490	2,576,393	ودائع قصيرة الأجل
275,550	429,550	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 18)
19,387	15,000	مدينو مستأجرين (إيضاح 10)
32,023	21,917	مدينون آخرون (إيضاح 10)
1,103,259	506,553	
3,323,709	3,549,413	

#### الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة لدى البنوك محدودة نظراً لأن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة تحددتها وكالات التصنيف الائتماني العالمية. إضافة إلى ذلك، فإن المبالغ الأساسية للودائع لدى البنوك المحلية (بما في ذلك حسابات الادخار والحسابات الجارية) مكفولة بضمان بنك الكويت المركزي طبقاً للقانون رقم 30 لسنة 2008 في شأن ضمان الودائع لدى البنوك المحلية بدولة الكويت والذي أصبح نافذاً اعتباراً من 3 نوفمبر 2008.

تم قياس انخفاض قيمة الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل على أساس الخسائر المتوقعة على مدى 12 شهراً وتعكس الاستحقاقات القصيرة لحالات التعرض للمخاطر. ترى المجموعة أن الأرصدة لدى البنوك تتعرض لمخاطر ائتمانية منخفضة بناءً على تصنيفات المخاطر الخارجية للأطراف المقابلة.

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025**

**19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)**

**19.2 مخاطر الائتمان (تتمة)**

**أرصدة المستأجرين المدينة**

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصة استناداً إلى معدلات التعثر السابقة الملحوظة لدى المجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة لأرصدة مديني المستأجرين الناتجة من العملاء الأفراد والتي تتضمن عدداً كبيراً للغاية من الأرصدة الصغيرة. وتفترض المجموعة الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الإعراف المبدئي في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لأكثر من 90 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فإن أغلبية تعرض المجموعة لمخاطر التعثر إزاء الأطراف المقابلة التي لم يتم احتساب مخصص لها مرتبطة بمخاطر تعثر منخفضة ولا تتضمن أي مبالغ متأخرة السداد.

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من مديني المستأجرين بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل مستأجر. تتم إدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالمستأجرين من خلال ضمان إجراء عمليات التحصيل في الوقت المناسب ومن خلال مطالبة المستأجرين بسداد دفعات الإيجار مقدماً، وبالتالي الحد بشكل كبير من مخاطر الائتمان ذات الصلة لدى المجموعة في هذا الشأن.

**الأرصدة المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة**

تعتبر الأرصدة المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات علاقة مرتبطة بمخاطر تعثر منخفضة وترى الإدارة أن الأطراف المقابلة لديهم قدرة كبيرة على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية في المستقبل القريب. نتيجة لذلك، لم يكن تأثير تطبيق نموذج مخاطر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة جوهرياً.

**19.3 مخاطر السيولة**

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عجز المجموعة عن الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، قامت الإدارة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة بالاعتبار، ومراقبة السيولة على أساس منتظم.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية لدى المجموعة استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	من 1 إلى 5 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	أقل من 3 أشهر	عند الطلب	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
						<b>في 31 ديسمبر 2025</b>
22,206,161	11,355,000	8,217,282	1,280,221	1,353,658	-	دائنو تمويل إسلامي
2,666,682	-	-	1,673,579	993,103	-	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
13,789,000	-	10,364,000	2,000,000	-	1,425,000	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
<b>38,661,843</b>	<b>11,355,000</b>	<b>18,581,282</b>	<b>4,953,800</b>	<b>2,346,761</b>	<b>1,425,000</b>	
						<b>في 31 ديسمبر 2024</b>
11,881,521	937,500	4,804,890	6,139,131	-	-	دائنو تمويل إسلامي
2,498,045	-	-	2,339,805	158,240	-	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
1,425,000	-	-	-	-	1,425,000	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
<b>15,804,566</b>	<b>937,500</b>	<b>4,804,890</b>	<b>8,478,936</b>	<b>158,240</b>	<b>1,425,000</b>	

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في ולلسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 20 إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهم.

تدير المجموعة هيكل رأس المال لديها وتقوم بإجراء تغييرات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الإقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض الذي يمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على معدل الاقتراض عند مستويات مقبولة. تُدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والأرصدة التجارية الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى، ناقصاً النقد والودائع قصيرة الأجل، ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال إجمالي حقوق الملكية الخاص بمساهمي الشركة الأم.

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
11,670,417	21,602,961	دائنو تمويل إسلامي
(2,176,192)	(3,336,694)	ناقصاً: الأرصدة لدى البنوك والنقد
9,494,225	18,266,267	صافي الدين
54,861,498	57,465,963	إجمالي رأس المال (باستثناء الاحتياطي الإجمالي)
64,355,723	75,732,230	رأس المال وصافي الدين
15%	24%	معدل الاقتراض

تخضع المجموعة لبعض تعهدات ترتيبات التمويل ويتم إعطاء أولوية للوفاء بهذه الترتيبات في كافة القرارات التي يتم إتخاذها بشأن إدارة مخاطر رأس المال. لم تقع أي أحداث تعثر تتعلق بترتيبات التمويل خلال السنة المالية.

لم يتم إجراء أي تغييرات في أهداف أو سياسات أو إجراءات إدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2025 و2024.

### 21 قياس القيمة العادلة

#### الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1 - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة.
- المستوى 2 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي التأثير الهام على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

تحدد الإدارة العليا للمجموعة سياسات وإجراءات قياس القيمة العادلة على أساس متكرر مثل العقارات الإستثمارية والإستثمارات في الأسهم غير المسعرة.

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025**

**21 قياس القيمة العادلة (تتمة)**

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الإستثمارات في الأسهم والصناديق المشتركة والموجودات غير المالية مثل العقارات الإستثمارية وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. يتم الإفصاح أدناه عن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة، بما في ذلك طرق التقييم والتقدير والافتراضات الهامة.

أشارت تقديرات الإدارة إلى أن القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى تعادل قيمتها الدفترية تقريباً حيث إن معظم هذه الأدوات ذات استحقاق قصير الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استناداً إلى معدلات الربح في السوق.

فيما يلي ملخص الأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، بخلاف تلك ذات القيمة الدفترية التي تعادل القيمة العادلة تقريباً بصورة معقولة.

الإجمالي	قياس القيمة العادلة بواسطة			الأسعار العلنية في أسواق نشطة (المستوى 1)
	المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة (المستوى 3)	المدخلات الجوهريّة الملحوظة (المستوى 2)	المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة (المستوى 3)	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
<b>كما في 31 ديسمبر 2025</b>				
<b>الأدوات المالية:</b>				
37,235	-	37,235	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
471,352	376,654	-	94,698	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
<b>508,587</b>	<b>376,654</b>	<b>37,235</b>	<b>94,698</b>	استثمارات في أسهم (مدرجة بالقيمة العادلة)
<b>الموجودات غير المالية:</b>				
82,858,439	82,712,583	145,856	-	عقارات استثمارية
<b>كما في 31 ديسمبر 2024</b>				
<b>الأدوات المالية:</b>				
1,589,101	-	1,589,101	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
326,676	249,613	-	77,063	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
<b>1,915,777</b>	<b>249,613</b>	<b>1,589,101</b>	<b>77,063</b>	استثمارات في أسهم (مدرجة بالقيمة العادلة)
<b>الموجودات غير المالية:</b>				
79,100,082	78,933,207	166,875	-	عقارات استثمارية

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 21 قياس القيمة العادلة (تتمة)

#### مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية المجمعة:

أسهم غير مدرجة		
2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
194,517	249,613	الرصيد الافتتاحي
79,999	127,041	إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
(24,903)	-	إلغاء الاعتراف
249,613	376,654	كما في 31 ديسمبر

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2025 أو 2024.

#### طرق وافترضاات التقييم

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيمة العادلة للإستثمارات في الأسهم:

#### الإستثمارات المدرجة في الأسهم

إن القيمة العادلة للأسهم المتداولة علناً تستند إلى الأسعار المعلنة في أسواق نشطة للموجودات المماثلة دون أي تعديلات. تقوم المجموعة بتصنيف القيمة العادلة لهذه الإستثمارات ضمن المستوى 1 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

#### الإستثمارات في الأسهم غير المسعرة

تستثمر المجموعة في أسهم شركات غير مسعرة في سوق نشط. لا يتم إجراء المعاملات في هذه الإستثمارات على أساس منتظم. تستخدم المجموعة أسلوب التقييم المعتمد على السوق لهذه المراكز. وهذه الطريقة تستخدم مضاعفات السعر للقطاعات ذات الصلة. يتم تطبيق المضاعف المخصص على القياس المقابل ذي الصلة للشركة المستثمر فيها لغرض قياس القيمة العادلة. وتقوم المجموعة بتصنيف القيمة العادلة لهذه الإستثمارات ضمن المستوى 3.

#### الصناديق المشتركة غير المدرجة

تستثمر المجموعة في الصناديق المدارة وهي غير مسعرة في سوق نشط وقد تخضع لقيود على الاسترداد مثل فترات الامتناع عن بيع الأسهم. وتراعي الإدارة أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تقييم هذه الصناديق كجزء من المهام المنوطة بها قبل الإستثمار، وذلك لضمان أنها معقولة ومناسبة. وبالتالي يمكن استخدام صافي قيمة الموجودات لصناديق الشركة المستثمر هذه فيها كأحد المدخلات في قياس قيمتها العادلة. وعند قياس القيمة العادلة، يتم أيضاً سداد مقابل نقدي عن أي معاملات في أسهم صندوق الشركة المستثمر فيها. واستناداً إلى طبيعة ومستوى التعديلات اللازمة على صافي قيمة الموجودات ومستوى التداول في الصندوق المستثمر فيه، تقوم المجموعة بتصنيف هذه الصناديق ضمن المستوى 2.

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025**

**21 قياس القيمة العادلة (تتمة)**

**تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم:**

فيما يلي المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة مع تحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر 2025:

مدخلات تقييم جوهرية غير ملحوظة	المعدل (المتوسط المرجح)	حساسية المدخلات للقيمة العادلة
معدل الخصم لضعف التسويق	20 - 25%	ستؤدي الزيادة (النقص) بنسبة 10% في معدل الخصم لضعف التسويق إلى (نقص) زيادة القيمة العادلة بمبلغ 9,506 دينار كويتي (2024: 32,668 دينار كويتي).
مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية بالقطاع	1.24	ستؤدي الزيادة (النقص) بنسبة 10% في مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية بالقطاع إلى زيادة (نقص) القيمة العادلة بمبلغ 11,882 دينار كويتي (2024: 10,332 دينار كويتي).

يمثل معدل الخصم لضعف التسويق المبالغ التي انتهت المجموعة إلى أن المشاركين في السوق سيأخذونها في اعتبارهم عند تسعير الإستثمارات.

القبلة, شارع السور, برج السور - الدور 20  
ص.ب 2973 الصفاة - رمز بريدي 13030 الكويت  
تليفون: +965 22212121 | فاكس: +965 22212120

[www.aayanre.com](http://www.aayanre.com)