

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 المجموع 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 المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 وعن أدائها المالي المجموع 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 الاستثمارية

بلغت قيمة العقارات الاستثمارية 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 الاستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية 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 الاستثمارية وتعقيدها، فإننا قد اعتبرنا هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (تتمة)

- ◀ لقد قمنا بمراعاة المنهجية المتبعة في نماذج التقييم ومدى ملاءمتها وكذلك المدخلات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية.
- ◀ 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.
- ◀ إضافة إلى ذلك، قمنا بالتحقق من موضوعية واستقلالية وخبرة مقيمي العقارات الخارجيين.
- ◀ لقد قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية لدى المجموعة الواردة ضمن الإيضاح 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 الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ 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 رأيًا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقًا لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائمًا 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 اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقًا لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكامًا مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- ▶ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأيًا. 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 ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استنادًا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكًا جوهريًا حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. 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 رأيًا 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 الاستمرارية.
- ▶ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات 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 ونتاج 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 بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبذلهم 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. وأننا 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

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

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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

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

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	ربح السنة
3,924,389	4,235,881	
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(67,304)	26,167	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(67,304)	26,167	
		إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
68,260	144,676	صافي الربح من القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
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	

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

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2025

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

إبراهيم العوضي
الرئيس التنفيذي

علي عبد الله الخميس
رئيس مجلس الإدارة

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

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

بيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	إيضاحات
4,091,241	4,467,652	أنشطة التشغيل
78,567	63,888	الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(129,171)	8,825	تعديلات غير نقدية لمطابقة الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية:
(1,130,995)	(1,587,826)	استهلاك ممتلكات ومعدات
(169,459)	(181,608)	خسائر (أرباح) من تقييم عقارات استثمارية
771,327	888,234	حصة في نتائج شركات زميلة
89,515	140,213	(أرباح) غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(56,700)	10,400	تكاليف تمويل
(3,499)	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
15,042	84,243	مخصص (رد) خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين
-	(213,500)	رد انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
(140,085)	(158,057)	خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
(19,569)	39,474	ربح من بيع عقار استثماري
		إيرادات توزيعات أرباح
		خسارة (ربح) تحويل عملات أجنبية
3,396,214	3,561,938	
(6,005)	4,387	التعديلات على رأس المال العامل:
(45,481)	465,888	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
990,111	(69,882)	مدينون ومدفوعات مقدما
		دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
4,334,839	3,962,331	صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(112,060)	(108,832)	ضرائب مدفوعة
(71,482)	(3,465)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
4,151,297	3,850,034	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(13,834)	(127,329)	شراء ممتلكات ومعدات
(9,500)	-	نققات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
-	(1,584,725)	شراء عقارات استثمارية
-	(272,914)	إضافات إلى موجودات غير ملموسة قيد التطوير (حقوق امتياز الخدمة)
(1,381,599)	-	شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
93,610	502,684	متحصلات من بيع عقارات للمتاجرة
-	2,075,000	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
-	(320,000)	مبلغ نقدي محتجز
140,085	158,057	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
-	1,575,000	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
-	(8,000,000)	حيازة جزء الحصص غير المسيطرة في شركة تابعة
(1,171,238)	(5,994,227)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
(2,105,911)	(2,300,190)	سداد دائني تمويل إسلامي
1,830,000	8,000,000	متحصلات من دائني تمويل إسلامي
(2,064,810)	(2,064,451)	توزيعات أرباح مدفوعة
(950,320)	(688,390)	توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
(98,580)	-	شراء أسهم خزينة
108,932	-	متحصلات من بيع أسهم خزينة
(783,264)	(726,274)	تكاليف تمويل مدفوعة
-	764,000	صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة
(4,063,953)	2,984,695	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(1,083,894)	840,502	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
3,205,086	2,121,192	النقد والنقد المعادل كما في 1 يناير
2,121,192	2,961,694	النقد والنقد المعادل في 31 ديسمبر
		بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المجموع:
-	(4,925,295)	إضافات إلى موجودات غير ملموسة قيد التطوير (حقوق امتياز الخدمة)
-	4,925,295	إضافات إلى مطلوبات ترتيب امتياز الخدمة
-	205,543	تكاليف تمويل مرسلة لمطلوبات ترتيب امتياز الخدمة
-	129,000	(تم تسويتها مقابل موجودات غير ملموسة قيد التطوير (حقوق امتياز الخدمة))
-	(4,100,000)	مصرفات إيجار مدفوعة مقدما (تم تسويتها مقابل مطلوبات ترتيب امتياز الخدمة)
-	(13,760)	شراء عقارات استثمارية (تم تسويته مقابل دائني التمويل الإسلامي)
-		توزيعات أرباح مستحقة (تم تسويتها مقابل دائنين تجاريين وأرصدة دائنة أخرى)
-	(1,733,474)	إضافات إلى استثمار في شركة زميلة (تم تسويتها مقابل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر)
-	(12,369,834)	حيازة جزء الحصص غير المسيطرة في شركة تابعة
-	10,791,873	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة متعلقة بحيازة جزء الحصص غير المسيطرة في شركة تابعة
-	1,476,141	صافي المعاملات مع المساهمين (تم تسويته مقابل الأرباح المرحلة)
-	101,820	مخصصات متعلقة بحيازة جزء الحصص غير المسيطرة في شركة تابعة (تم تسويتها مقابل دائنين تجاريين وأرصدة دائنة أخرى)

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

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

الخاصة بمساهمي الشركة الأم											
إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي تحويل العملات الأجنبية دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار 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	-	-	-	-	-	-	-	-
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)	-	-
108,932	-	108,932	-	-	-	-	-	10,352	98,580	-	-
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

كما في 1 يناير 2025

ربح السنة

إيرادات شاملة أخرى للسنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 15)

الاستقطاع 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 2.4.1 و 18)

صافي المعاملات مع المساهمين

تحويل احتياطيات أسهم الخزينة إلى الأرباح

المرحلة

في 31 ديسمبر 2025

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 خزينة

بيع أسهم خزينة

في 31 ديسمبر 2024

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

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 لمساهمي 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 والمتاجرة والتأجير والاستئجار للعقارات داخل الكويت وخارجها.
- ◀ أعمال المقاولات المتعلقة بالعقارات.
- ◀ المتاجرة 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 الاستثمار في محافظ مدارة من قبل شركات متخصصة داخل أو خارج الكويت.
- ◀ أنشطة التملك والإدارة والتشغيل والاستثمار 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 والاستثمار في المعامل الهندسية المرتبطة بالاستثمار العقاري.

تتم 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 الاستثمارات في الأسهم والعقارات الاستثمارية 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 الاستمرارية.

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. تعتزم 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. علاوة على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات في بيان الأرباح أو الخسائر ضمن واحدة من خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات 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 تعتزم المجموعة حالياً التطبيق المبكر للمعيار.

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

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

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

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 الالتزام المالي يتم إلغائه الاعتراف به في "تاريخ التسوية"، مع تقديم أحد خيارات السياسة المحاسبية (إذا تم استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالمتطلبات 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 إجراءات 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)، ومعيار 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 الاستمرار في تطبيق متطلبات الاعتراف 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 للاستخدام 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.

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 "الاستخدام 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 الاستخدام الذاتي بأثر رجعي، بينما يجب أن تسري تعديلات المحاسبة عن التحوط بأثر مستقبلي على علاقات التحوط الجديدة المحددة اعتباراً من تاريخ التطبيق المبدئي. 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 استخدام 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 إجراء 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.

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	بلد التأسيس	حصة الملكية %		الأنشطة الرئيسية
		2025	2024	
محتفظ بها بصورة مباشرة من قبل:				
شركة عنان للاستثمار العقاري ش.م.ك.م. ("عنان") ***	الكويت	99.9%	99.9%	الاستثمار العقاري
شركة محاصة يال مول **	الكويت	100%	66.06%	العقارات
شركة هاجر الإقليمية ش.ش.و.	الكويت	100%	100%	العقارات
شركة عناية لإدارة الممتلكات ش.ش.و.	الكويت	100%	100%	العقارات
شركة أعيان وعوائد العقارية ذ.م.م. *	الكويت	50%	-	العقارات
محتفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة عنان:				
شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م. ***	الكويت	99.9%	99.9%	المتاجرة في العقارات
شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م. ***	الكويت	99.9%	99.9%	المتاجرة في العقارات
شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م. ***	الكويت	99.9%	99.9%	المتاجرة في العقارات
شركة عنان العقارية ذ.م.م. ***	البحرين	99.9%	99.9%	المتاجرة في العقارات

* 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 الحيازة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المقدم، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة 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 بالحيازة كمصروفات عند تكبدها ضمن المصروفات الإدارية.

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

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 التزام 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 المشتراة 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 الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم تضمين الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم اختبار انخفاض القيمة بشكل منفصل.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم عرض أي تغيير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغيير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغييرات، 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.

يدرج 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 الاستثمار 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.

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 لقيمتها العادلة. يدرج أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار 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 باستخدام 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 استخدام 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 للاعتراف 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 باستخدام 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 الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبنود (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 الاعتراف المبدئي لأصل أو مصروف أو إيرادات ذات صلة (أو جزء منها) في حالة إلغاء الاعتراف بأصل أو التزام غير نقدي متعلق بمقابل مسدد مقدماً، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المجموعة بالاعتراف المبدئي للأصل أو الالتزام 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 للاستخدام أو البيع المقصود منه، كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تتوقف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم إلى حد كبير استكمال كافة الأنشطة الضرورية لإعداد الأصل للاستخدام أو البيع المقصود منه. يتم تسجيل تكاليف الاقتراض الأخرى في الفترة التي تحدث فيها.

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 مقبضاً من التبادل أو الاستخدام لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

يعتبر الالتزام متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع تسوية الالتزام 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 الالتزام 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 والاقتطاع إلى الاحتياطي الإجمالي - 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.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.9 ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصًا 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 ناقصًا التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

إن بند الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئيًا يتم إلغاء الاعتراف 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 الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل.

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

2.4.10 عقارات استثمارية

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئيًا بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقًا للاعتراف 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 استنادًا إلى تقييم سنوي يتم إجراؤه من قبل مقيم خارجي معتمد مستقل باستخدام نماذج تقييم ملائمة.

يتم إلغاء الاعتراف 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 الاعتراف. يتم تحديد مبلغ المقابل الذي يتم إدراجه في الأرباح أو الخسائر نتيجة إلغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري طبقًا 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 عقارًا استثماريًا، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقًا 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 ناقصًا 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. وفقًا 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 لاحقًا 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.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.13 مخصصات

تقيد المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق ويكون من المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقاً صافياً للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام.

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

2.4.14 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق 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 الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق 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 استحقاقها.

2.4.15 الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات إما عند نقطة زمنية معينة أو على مدار الوقت عندما تفي المجموعة بالتزامات 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 الاعتراف 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 التزام أداء فردياً وقد حددت المجموعة أن هذا قد تم استيفاءه 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 الاستثماري 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 أحقيتها في الحصول عليه مقابل تقديم الخدمات.

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

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.16 الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق

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

(1) الموجودات المالية

الاعتراف المبدي والقياس

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

إن تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدي 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 بمبدياً 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 ستنتج 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 (المتاجرة 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 الاعتراف (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 الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

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

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.16 الأدوات المالية – الاعتراف المبني 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 الاعتراف، 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 الاعتراف المبني، قد تختار المجموعة تصنيف استثماراتها 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 الاستثمارات 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 الاستثمارات في الأسهم التي لم تختار المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح في الأرباح أو الخسائر.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.16 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف

يتم بصورة رئيسية إلغاء الاعتراف (أي؛ الاستبعاد من بيان المركز المالي المجموع 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 الالتزام ذي الصلة. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات 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 الاستثمارات في الأسهم لا تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة. وعلاوةً على ذلك، لا تمتلك المجموعة استثمارات في دين مقاسة 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 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 الاعتراف المبني، 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 الاعتراف المبني، 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 الاقتصادية.

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.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.16 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

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

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئيًا 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 الاعتراف المبني، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل فائدة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف 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 الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عند الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء سريانه.

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالالتزام الجديد. ويخرج 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 الالتزامات 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 الاستخدام، 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.

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 الاستخدام وقيمتها العادلة ناقصًا التكاليف حتى البيع أيهما أعلى. عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. لغرض إجراء اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معًا في أصغر مجموعة من الموجودات التي تنتج التدفقات النقدية الواردة من الاستخدام 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 الاستهلاك، 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 التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

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

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

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على تحقيق مزايا اقتصادية من خلال استخدام 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 استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام 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، استنادًا 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 ملحوظًا 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 (استنادًا 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 بضطلع 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 الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئات العملاء - وفقًا لما هو ملائم - وإعداد تقارير حولها كقطاعات قابلة لرفع التقارير عنها.

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 المبدئي. كما اختارت المجموعة الاستفادة من إعفاءات الاعتراف 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 اعتراف 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 تكديدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض 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 تغيير في مدة التأجير أو في مدفوعات التأجير (على سبيل المثال، التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن التغيير في المؤشر أو السعر المستخدم لتحديد مدفوعات التأجير) أو تغيير في تقييم خيار شراء الأصل ذي الصلة.

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 الاعتراف بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير قصيرة الأجل لديها (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهرًا أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار الشراء). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف بعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة على عقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر موجودات منخفضة القيمة. يتم الاعتراف 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)

بصفقتها 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 محددة.

وبناءً على ذلك، لا يتم تسجيل البنية التحتية ضمن بند الممتلكات والمنشآت والمعدات أو العقار الاستثماري لدى الشركة. وبدلاً من ذلك، يُسجل 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 الاقتصادية 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، وتسجل 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).

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 وتقدير وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقدير 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 باتخاذ 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 أيًا 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 والتزاماتها.

إجراءات قانونية

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

إن الالتزامات 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 المجمع للمجموعة. كما أن تطبيق هذه السياسات المحاسبية على الدعاوى القضائية يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ 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 اتخاذ 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) ويقتضي رأي أو استشارة المستشارين القانونيين، والخبرة بالقضايا المماثلة وأي قرار تتخذه إدارة المجموعة حول كيفية التعامل مع القضية، أو المطالبة أو التقييم.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقدير 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 كالتزام 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 تعاهد عليه العميل.

فيما يتعلق بالخدمات المقدمة إلى مستأجري العقار الاستثماري (مثل النظافة والأمن والصيانة وتجميل الحدائق وخدمات الاستقبال والتموين) 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 ومتشابهة إلى حد كبير. على الرغم من أن الأنشطة الفردية التي تشكل التزام 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 والتقدير المستقبلي 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 بالاعتراف 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 الاستخدام، 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 للعقار 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.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.1 الأحكام الهامة (تتمة)

تقييم الاستثمارات 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 الاستثمارية

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

يتم قياس العقارات الاستثمارية 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 تقرير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية 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 زائدًا المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. نظرًا لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

2024	2025	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
2,909,815	3,398,744	
415,302,781	415,642,299	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم)*
7.0	8.2	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 عمان 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 استنادًا 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).

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 استثمارات 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 - أسهم غير مسعرة
249,614	376,654	
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 الاستثمار من أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلى استثمار 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 استثمارية

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

¹ خلال السنة الحالية، استحوذت المجموعة على عقار استثماري 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 المقرض إلى أن يتم سداد الرصيد المستحق إلى المقرض بمبلغ 4,100,000 دينار كويتي.

² 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.

6 عقارات استثمارية (تتمة)

³ يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على التقييمات التي يقوم بها مقيمون مستقلون ومعتمدون يتمتعون بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة وذوي خبرة حديثة في مواقع وفئات العقارات الاستثمارية 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 واستخدام 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 الاستثمارية نقصاً بمبلغ 8,825 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: زيادة بمبلغ 129,171 دينار كويتي).

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كالتالي:

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

تم رهن بعض العقارات الاستثمارية 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 الاستثمارية ضمن المستوى 2 و3 في الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

تفاصيل أساليب التقييم والمدخلات الجوهرية غير الملحوظة:

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

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

6 عقارات استثمارية (تتمة)

تحليل الحساسية:

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

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

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

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

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

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

7 استثمار في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة الرئيسية:

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

المطابقة بالقيمة الدفترية

فيما يلي مطابقة ملخص المعلومات المالية بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

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

* 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 الاستثمار من أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلى استثمار 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.

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

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

7 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

ملخص المعلومات المالية حول الشركات الزميلة

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة :

31 ديسمبر 2024							31 ديسمبر 2025						
برج هاجر	الجداف	الحدائق	شركة كابيتس	إشياء الأهلية	مول	شركة سبوت	برج هاجر	الجداف	الحدائق	شركة كابيتس	إشياء الأهلية	مول	شركة سبوت
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
إجمالي الموجودات	إجمالي المطلوبات	حقوق الملكية	حصة المجموعة في حقوق الملكية %	حصة المجموعة في حقوق الملكية	الشهرة (ربح بيع بسعر مغري)	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة	ملخص بيان الأرباح أو الخسائر:	إيرادات	الأرباح (الخسائر)	حصة المجموعة في ربح (خسارة) السنة			
62,405,756	(46,013,101)	16,392,655	31.5%	5,163,686	670,000	5,833,686	27,891,807	4,952,841	1,560,145				
4,393,388	(49,108)	4,344,280	26%	1,129,513	-	1,129,513	(333,791)	(343,485)	(89,306)				
17,337,382	(750)	17,336,632	25%	4,334,158	-	4,334,158	4,911	(61,711)	(15,428)				
577,234	(7,410)	569,824	20%	113,965	-	113,965	168,093	(28,840)	(5,768)				
44,964	(1,500)	43,464	40%	17,386	-	17,386	-	(4,434)	(1,774)				
2,751,861	(163,574)	2,588,287	20.732%	536,604	-	536,604	375,908	269,862	55,948				
22,813,606	(2,094,045)	20,719,561	10.086%	2,089,775	(272,293)	1,817,482	2,076,380	832,931	84,009				
110,324,191	(48,329,488)	61,994,703		13,385,087	397,707	13,782,794	30,183,308	5,617,164	1,587,826				
4,739,394	(51,630)	4,687,764	26%	1,218,819	-	1,218,819	(297,058)	(218,325)	(56,765)				
17,405,072	(6,729)	17,398,343	25%	4,349,586	-	4,349,586	95,000	(945,996)	(236,499)				
600,946	(2,282)	598,664	20%	119,733	-	119,733	321,971	1,999	400				
50,034	(2,136)	47,898	40%	19,159	-	19,159	-	(5,168)	(2,067)				
2,326,301	(134,091)	2,192,210	20.732%	454,489	-	454,489	281,794	162,416	33,672				
95,963,476	(54,598,784)	41,364,692		11,340,327	670,000	12,010,327	24,697,434	3,414,780	1,130,995				

- (أ) باستثناء شركة مبرد القابضة، إن الشركات الزميلة المذكورة أعلاه هي شركات خاصة غير مدرجة بأي سوق للأوراق المالية وبالتالي، ليس هناك أسعار سوق معلنة متاحة لأسهم هذه الشركات.
- (ب) ليس لدى هذه الشركات الزميلة مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2025 و2024.
- (ج) كما في 31 ديسمبر 2025، قامت الإدارة بتقييم استثمار المجموعة في الشركات الزميلة لتحديد أي مؤشرات على الانخفاض في القيمة. أخذت الإدارة في اعتبارها العوامل مثل التغيرات في الوضع المالي للشركة المستثمر فيها وأي تغيرات عكسية جوهرية في الاقتصاد أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية، بما يؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها. استنادًا إلى تقييم الإدارة، ليس هناك مؤشرات على انخفاض القيمة.
- (د) إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي بمبلغ 1,781,000 دينار كويتي (2024: 2,608,247 دينار كويتي) مكفولة بضمان عدد 3,500,000 سهم في شركة برج هاجر بقيمة دفترية بمبلغ 491,051 دينار كويتي (2024: 492,301 دينار كويتي) (إيضاح 11).
- (هـ) إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي بمبلغ 621,268 دينار كويتي (2024: لا شيء) مكفولة بضمان عدد 16,509,277 سهم في شركة مبرد بقيمة عادلة بمبلغ 1,915,076 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: لا شيء) (إيضاح 11).

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 برسملة موجودات 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 إنشاء 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" وإطفاؤه 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:

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

* تمثل تكاليف التمويل لمطلوبات ترتيب امتياز الخدمة التكاليف الخاصة بشكل مباشر بإنشاء أصل مؤهل ووفقاً لذلك، تم رسملة 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 المجمع نسبة 5.75%.

9 النقد والودائع قصيرة الأجل

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

2024	2025	
دينار كويتي	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	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المجمع
55,000	55,000	وديعة قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق أصلية تزيد عن 3 أشهر ولكن تقل عن 12 شهرًا
-	320,000	نقد محتجز
2,176,192	3,336,694	النقد والودائع قصيرة الأجل وفقًا لبيان المركز المالي المجمع

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

10 مدينون ومدفوعات مقدما

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

يعتبر صافي القيمة الدفترية لأرصدة المستأجرين المدينة تقديرًا تقريبًا 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	2025	
دينار كويتي	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

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

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

11 دائنو تمويل إسلامي

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

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 3,500,00 سهم في شركة برج هاجر بقيمة دفترية بمبلغ 491,051 دينار كويتي (2024: 492,301 دينار كويتي) (إيضاح 7) و 16,509,277 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 تتعثّر في سداد أي من التزاماتها الأخرى بموجب اتفاقيات القروض لديها.

12 دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

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

13 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

13.1 رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل	عدد الأسهم	أسهـم بقيمة 100 فلس لكل سهم (مدفوعة نقدًا)
2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	2024 2025
41,564,230	41,564,230	415,642,299 415,642,299

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.

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 مخصومة 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 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	توزيعات أرباح نقدية معلنة ومدفوعة لأسهم عادية:
2,078,211	2,078,211	توزيعات أرباح نقدية نهائية لسنة 2024: 5 فلس للسهم (2023: 5 فلس للسهم)
2,078,211	2,493,854	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 كالتزام 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.

16 معلومات القطاعات

تستند معلومات القطاعات إلى معلومات تقارير الإدارة الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل المسؤول 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 معنية بمهام إدارية لكي تتمكن من إدارة مجالات أعمالها المختلفة. ولأغراض إعداد تقارير القطاعات الرئيسية، فقد نظمت إدارة المجموعة أنشطتها في قطاعات الأعمال التالية:

(أ) إدارة المشاريع (ب) استثمارات (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 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:

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

17 التزامات 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 التزامات رأسمالية

لدى المجموعة التزامات فيما يتعلق بالإنفاق 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		شركات		المساهمون الرئيسيون*	
2024	2025	أطراف أخرى ذات علاقة	زميلة**	الرئيسيون*	الرئيسيون*
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع					
24,519	22,415	22,415	-	-	أتعاب إدارة
بيان المركز المالي المجمع					
19,387	15,000	1,277	13,723	-	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
1,425,000	12,216,873	-	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.

قدّرت 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 موضح 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.

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 المنتتهية في 31 ديسمبر		رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
105,017	129,504	341,578	353,454	
555,700	645,564	52,059	89,864	
660,717	775,068	393,637	443,318	

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 باستثمارات 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 واتجاهاته، 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.

19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.1.2 مخاطر أسعار الأسهم

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

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، قدر التعرض لمخاطر الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة المدرجة بالقيمة العادلة بمبلغ 376,655 دينار كويتي (2024: 249,614 دينار كويتي). تم عرض تحليل الحساسية لهذه الاستثمارات 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	
6,184 ±	4,734 ±	بورصة الكويت

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 جوهرية تتعلق بالعملات الأجنبية في 31 ديسمبر 2025 و 31 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	
1,893,490	2,576,393	الأرصدة لدى البنوك
275,550	429,550	ودائع قصيرة الأجل
19,387	15,000	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 18)
32,023	21,917	مديني مستأجرين (إيضاح 10)
1,103,259	506,553	مدينون آخرون (إيضاح 10)
3,323,709	3,549,413	

الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة لدى البنوك محدودة نظرًا لأن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة تحددها 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.

19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.2 مخاطر الائتمان (تتمة)

أرصدة المستأجرين المدينة

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استنادًا إلى معدلات التعثر السابقة الملحوظة لدى المجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة لأرصدة مديني المستأجرين الناتجة من العملاء الأفراد والتي تتضمن عددًا كبيرًا للغاية من الأرصدة الصغيرة. وتفترض المجموعة الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لأكثر من 90 يومًا 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 مقدّمًا، 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 وتري 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 جوهريًا.

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 استنادًا إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصومة:

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

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 الاقتصادية 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 مقسومًا على إجمالي رأس المال زائدًا صافي الدين. تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على معدل الاقتراض عند مستويات مقبولة. تُدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والأرصدة التجارية الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى، ناقصًا النقد والودائع قصيرة الأجل، ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال إجمالي حقوق الملكية الخاص بمساهمي الشركة الأم.

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
11,670,417	21,602,961	دائنو تمويل إسلامي
(2,176,192)	(3,336,694)	ناقصًا: 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 اتخاذها 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، استنادًا 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 ملحوظًا 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 (استنادًا 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 الاستثمارية والاستثمارات في الأسهم غير المسعرة.

21 قياس القيمة العادلة (تتمة)

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمارات في الأسهم والصناديق المشتركة والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية 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 والتقديرات 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.

قياس القيمة العادلة بواسطة			
المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	المدخلات الجوهريّة الملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي	المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي
الإجمالي			
37,235	-	37,235	-
471,352	376,654	-	94,698
508,587	376,654	37,235	94,698
82,858,439	82,712,583	145,856	-

كما في 31 ديسمبر 2025

الأدوات المالية:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

استثمارات في أسهم (مدرجة بالقيمة العادلة)

الموجودات غير المالية:

عقارات استثمارية

كما في 31 ديسمبر 2024

الأدوات المالية:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

استثمارات في أسهم (مدرجة بالقيمة العادلة)

الموجودات غير المالية:

عقارات استثمارية

21 قياس القيمة العادلة (تتمة)

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

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

أسهام غير مدرجة	
2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
194,517	249,613
79,999	127,041
(24,903)	-
249,613	376,654

الرصيد الافتتاحي
إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
إلغاء الاعتراف

كما في 31 ديسمبر

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

طرق وافتراضات التقييم

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

الاستثمارات 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 الاستثمارات ضمن المستوى 1 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

تستثمر المجموعة في أسهم شركات غير مسعرة في سوق نشط. لا يتم إجراء المعاملات في هذه الاستثمارات 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 الاستثمارات 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 الاستثمار، 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.

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 الاستثمارات.