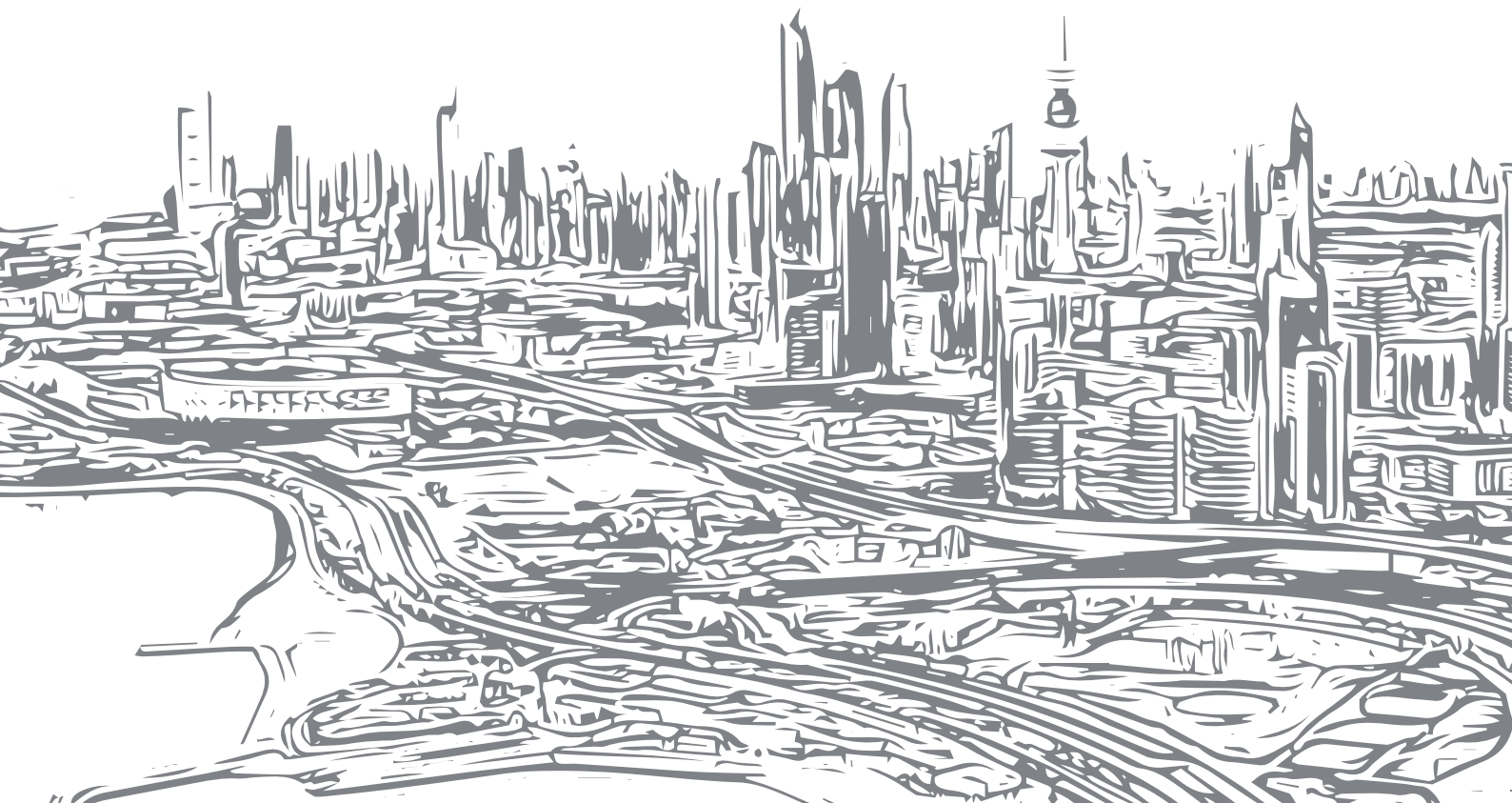




التقرير السنوي 2024



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَقُلْ لِّلْعَالَمِينَ

فَيَسِيرُ إِلَهِكُمْ وَرُسُلُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ

صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ

سورة التوبة {آية 105}



حضرة صاحب السمو أمير البلاد المفدى

الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح

حفظه الله ورعاه



سمو ولي العهد

الشيخ صباح خالد الحمد الصباح

حفظه الله ورعاه

رؤيتنا

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

رسالتنا

الريادة في التطوير العقاري

أعضاء مجلس الإدارة

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

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



علي عبدالله الخميس
رئيس مجلس الإدارة

إنضم السيد / عبدالله الشطي إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2013، ويمتلك خبرة مهنية تزيد عن ثمانية عشر عاماً في مجال الاستثمار حيث بدأها في برنامج التدريب الهندسي لدى الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية وانتقل بعدها إلى إدارة الملكيات الخاصة بشركة المركز المالي الكويتي، وفي عام 2006 انتقل إلى شركة أعيان للإجارة والاستثمار وتدرج بالسلم الوظيفي حتى بات يشغل منصب "الرئيس التنفيذي" في عام 2020، كما يشغل عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الاستثمارية والعقارية داخل وخارج دولة الكويت ومنها رئاسة مجلس إدارة شركة مبرد للنقل (شركة مدرجة في بورصة الكويت) وشركة عنان للاستثمار العقاري.

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



عبد الله محمد الشطي
نائب رئيس مجلس الإدارة

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

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



منصور حمد المبارك
عضو مجلس الإدارة

إنضم السيد/ إبراهيم العوضي إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2018، ويمتلك خبرة مهنية تزيد عن عشرون عاماً في مجال الاستثمار المباشر والعقاري، حيث بدأها في معهد الكويت للأبحاث العلمية في عام 2002، وفي عام 2003 إنتقل إلى شركة المخازن العمومية – أجياليتي – حتى العام 2005، ثم إنتقل بعدها إلى شركة المدار للتمويل والاستثمار بوظيفة "مدير إدارة الاستثمار المباشر" حيث كان يشرف خلال فترة عمله على استثمارات الشركة المباشرة والاستثمارات العقارية وكذلك الشركات التابعة وترأس خلالها مجلس إدارة "شركة Pack N Move القابضة"، حتى عام 2012، حيث تولى منصب الرئيس التنفيذي لشركة أبيان قطر وذلك قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية كرئيس تنفيذي للشركة في يونيو 2013. كما يشغل عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الاستثمارية والعقارية داخل وخارج دولة الكويت ومنها (شركة برج هاجر العقارية، شركة عنان للاستثمار العقاري، شركة جرين ويفز للاستثمار العقاري في جمهورية مصر العربية)، وكذلك رئيس مجلس إدارة إتحاد العقاريين الكويتي. السيد/ إبراهيم العوضي حاصل على شهادة بكالوريوس – هندسة مدنية – من جامعة الكويت عام 2002، وماجستير في إدارة الأعمال.



إبراهيم أديب العوضي
عضو مجلس الإدارة

إنضم السيد/ عادل الدعيج إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2005، ويمتلك خبرة مهنية تزيد عن ثمانية وثلاثون عاماً في مجال الاستثمار العقاري والمقاولات والديكورات والتشطيبات الداخلية، حيث بدأها في العام 1987 بشركة البترول الوطنية بوظيفة "مهندس تصاميم للآلات الدقيقة وأنظمة التحكم" وفي عام 1992 إنتقل كمدرّب آلات دقيقة في الهيئة العامة للتعليم التطبيقي والتدريب، إلى أن أسس شركة عادل الدعيج للتجارة العامة والمقاولات في عام 1993 والمتخصصة بأعمال مقاولات الديكورات والتشطيبات الداخلية، كما ساهم في بيع جزء من شركة سوق الدعيج وتحويلها من شركة عائلية إلى شركة مدرجة في بورصة الكويت. السيد/ عادل الدعيج حاصل على شهادة بكالوريوس هندسة إلكترونيات – من جامعة مونتو – نيو جيرسي – في الولايات المتحدة الأمريكية في عام 1987.



عادل سعد الدعيج
عضو مجلس الإدارة

إنضم السيد/ صلاح الخميس إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2005، ويمتلك خبرة مهنية تزيد عن ثمانية وثلاثون عاماً في المجال العقاري حيث بدأها في العام 1987 عندما تعين في بيت التمويل الكويتي بوظيفة "مساعد ضابط تسويق" وتدرج بالوظائف هناك حتى شغل منصب مدير إدارة العقار المحلي في عام 2004، كما شارك في عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الاستثمارية والعقارية واللجان التنفيذية داخل وخارج دولة الكويت ومنها شركة الفوز للاستثمار وشركة أعيان للإجارة والاستثمار خلال الفترة من عام 2005 إلى عام 2012. كما شارك في عضوية اللجنة التنفيذية للمحفظة الوطنية العقارية التابعة للهيئة العامة للاستثمار خلال الفترة من عام 2010 إلى عام 2012.



صلاح عبد العزيز الخميس
عضو مجلس الإدارة

السيد/ صلاح الخميس حاصل على شهادة بكالوريوس تجارة – إدارة أعمال – من جامعة SHAW في الولايات المتحدة الأمريكية في عام 1984.

إنضم السيد/ عبدالله خلف أبوحديده إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2022، ويمتلك خبرة مهنية تزيد عن عشرون عاماً في مجال الاستثمار، حيث بدأها من خلال إنضمامه إلى البرنامج التدريبي لحديثي التخرج لدى الهيئة العامة للاستثمار في مايو 2003 وتدرّب خلالها في مكتب الاستثمار الكويتي (KIO) في لندن ومصرف يو بي أس (UBS) الاستثماري، ومن ثم إنضم إلى شركة بيت الاستثمار العالمي (جلوبل) في عام 2004 كمساعد محلل مالي وعمل مع فريق الاستثمارات المصرفية وإدارة الأصول حتى عام 2012، وبعدها التحق بشركة يوسف أحمد الغانم وأولادة (صناعات الغانم) بمنصب مدير في إدارة تطوير الأعمال وعمليات الدمج والاستحواذ، وتركز عمله على إيجاد وتحليل الفرص الاستثمارية للمجموعة، وفي عام 2016 إنتقل إلى شركة بيت الطاقة القابضة بمنصب مدير إدارة الأصول حيث قاد عملية إعادة هيكلة أصول الشركة المتعثرة، وفي عام 2017 إنتقل إلى العمل في شركة بيتك كابيتال للاستثمار في إدارة الملكية الخاصة تحت مسمى "مساعد نائب رئيس" وعمل على إعادة هيكلة محفظة الاستثمار الخاصة بقطاعي العقار والنفط والغاز، إلى أن تعين في شركة أعيان للإجارة والاستثمار في يونيو 2021 بوظيفة "مساعد الرئيس التنفيذي للاستثمار وتمويل الشركات"، كما يشغل عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات داخل وخارج دولة الكويت.



عبدالله خلف أبوحديده
عضو مجلس الإدارة

السيد / عبدالله أبوحديده حاصل على شهادة بكالوريوس – التمويل والمنشآت المالية – من جامعة الكويت، بالإضافة إلى شهادة المحلل المالي المعتمد (CFA).

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

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

الإدارة التنفيذية

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

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



إبراهيم أديب العوضي
الرئيس التنفيذي

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

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



عبد العزيز سلمان الحميدان
نائب الرئيس التنفيذي

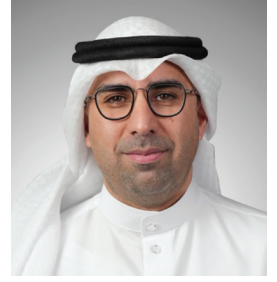
إنضم السيد / عبدالله الصانع إلى أسرة أعيان العقارية في مايو 2015، ولديه خبرة مهنية تزيد عن ثمانية عشر عاماً في مجال الاستثمار المباشر وإدارة الصناديق الاستثمارية، حيث بدأها في عام 2005 بوظيفة "محلل مالي" في شركة أعيان للتجارة والاستثمار، وفي عام 2008 إنتقل إلى شركة كاب كورب للاستثمار بوظيفة "مساعد مدير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

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



عبدالله فرقد الصانع
نائب الرئيس التنفيذي للاستثمار

إنضم السيد/ عبدالوهاب القبندي إلى أسرة أعيان العقارية في مايو 2019، ولديه خبرة مهنية تزيد عن العشرين عاماً في مجال إدارة و تنفيذ المشاريع، حيث بدأها في شركة المشروعات السياحية بوظيفة مهندس ميكانيك وتدرج فيها حتى شغل منصب «رئيس مهندسين» ثم مدير المشاريع، وفي عام 2012 إنتقل إلى أرتش للتطوير العقاري بوظيفة مدير مشاريع وقام خلال تلك الفترة بالإشراف على إنجاز عدة مشاريع عقارية وذلك قبل أن يلتحق للعمل بشركة أعيان العقارية، حيث يتولى قطاع الشؤون العقارية بالإضافة إلى إشرافه المباشر على استثمار الشركة الإستراتيجي «مجمع وبرج يال». كما يشغل عضوية مجلس إدارة شركة عنان للإستثمار العقاري. السيد/ عبدالوهاب القبندي حاصل على شهادة بكالوريوس – هندسة ميكانيكية – من جامعة الكويت عام 2004.



عبدالوهاب محمود القبندي
مساعد الرئيس التنفيذي
للشؤون العقارية

إنضم السيد/ جمال رشدي السيد إلى أسرة أعيان العقارية في يناير 2007، ولديه خبرة مهنية تزيد عن ثلاثون عاماً في مجال المقاولات وتنفيذ وإدارة المشاريع، حيث بدأها في عام 1984 في عدة شركات ومكاتب هندسية حتى عام 1999، حيث إنتقل إلى شركة بروجاكس لإدارة المشاريع وقام بالإشراف على عدة مشاريع حتى عام 2006، قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية حيث يقوم بإدارة المشاريع التي يتم تطويرها من قبل شركة أعيان العقارية والشركات الزميلة حيث سبق وأشرف على عدة مشاريع نفذتها الشركة ومنها (ديار الشعب، ديار الفنتاس، برج هاجر، المقر الرئيسي لشركة أعيان للإجارة والاستثمار، مجمع وبرج يال، مول الجھراء التجاري، مشروع الأحمدى). السيد/ جمال السيد حاصل على شهادة بكالوريوس علوم – هندسة مدنية – من جامعة لويزيانا في الولايات المتحدة الأمريكية في عام 1984.



جمال رشدي السيد
مدير تنفيذي إدارة المشاريع

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



حازم صفوت صالح
مدير تنفيذي الإدارة المالية

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

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



فواز صالح العيبان
مدير إدارة الموارد البشرية

المستشار الشرعي



المشورة والرأية
للاستشارات المالية الإسلامية
Al Mashora and Al Raya
For Islamic Financial Consulting

المحتويات

01	كلمة رئيس مجلس الإدارة
03	تقرير بأنشطة الشركة
05	أبرز استثمارات الشركة ومشاريعها
18	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
22	تقرير حوكمة الشركات
39	تقرير لجنة التدقيق
44	البيانات المالية المجمعة
45	تقرير مراقب الحسابات المستقل
49	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
50	بيان الدخل الشامل المجمع
51	بيان المركز المالي المجمع
52	بيان التدفقات النقدية المجمع
53	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
54	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



كلمة رئيس مجلس الإدارة

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

حضرات السادة المساهمين الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي لشركتكم، شركة أعيان العقارية، عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، والذي يسلط الضوء على أبرز أنشطة الشركة، بالإضافة إلى تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق، علاوة على البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات وتقرير هيئة الرقابة الشرعية. واجه الاقتصاد العالمي في عام 2024 ضغوطاً متزايدة نتيجة استمرار معدلات التضخم المرتفعة، وتشديد السياسات النقدية في العديد من الاقتصادات الكبرى، إلى جانب تصاعد التوترات الجيوسياسية واستمرار اضطرابات سلاسل التوريد العالمية. كما ساهم تباطؤ النمو في بعض الاقتصادات الرئيسية في زيادة حالة عدم اليقين التي تحيط بآفاق التعافي الاقتصادي، وهو ما انعكس على حركة التجارة العالمية واستقرار أسواق النفط. وقد أثرت هذه التحديات بشكل مباشر على الاقتصاد الكويتي، الذي تأثر بتقلبات أسعار النفط وارتفاع تكاليف التمويل، مما أدى إلى تباطؤ وتيرة النمو الاقتصادي وخلق بيئة استثمارية أكثر تحفظاً، لا سيما في القطاعات المرتبطة بالإنفاق الرأسمالي طويل الأجل، كالقطاع العقاري. وفي ظل هذه المعطيات، تبرز أهمية تسريع وتيرة الإصلاحات الهيكلية، وعلى رأسها تطوير الإطار التشريعي والتنظيمي للقطاع العقاري، وتعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص، بهدف رفع كفاءة السوق وتحقيق الاستقرار والنمو المستدام. وتجدر الإشارة إلى أن الاقتصاد الكويتي لا يزال يحتفظ بقدر من المرونة، مدعوماً بقوة مركزه المالي، واحتياطياته السيادية، والسياسات الاقتصادية المتحفظة التي ساهمت في التخفيف من حدة التأثيرات الخارجية، ما يعزز فرص تحقيق تعاف تدريجي خلال المرحلة المقبلة.

مؤشرات أداء الشركة

رغم التحديات المستمرة التي يشهدها السوق، حافظت الشركة على أدائها الإيجابي مستندة على سياساتها التحفظية وتوزيع استثماراتها بشكل متوازن يتماشى مع رؤيتها الاستراتيجية، وقد أسهم هذا النهج في تعزيز الأداء المالي خلال العام، حيث بلغ إجمالي الإيرادات في عام 2024 نحو 7 مليون دينار كويتي، كما ارتفع صافي الربح مقارنة بعام 2023 ليصل إلى 2.9 مليون دينار كويتي وبما يعادل ربحية قدرها 7 فلس للسهم الواحد. وفيما يتعلق بالمركز المالي، فقد بلغ إجمالي الموجودات كما في 31 ديسمبر 2024 ما يقارب 98.3 مليون دينار كويتي، مقابل مطلوبات بلغت 16.3 مليون دينار كويتي. كما ارتفعت حقوق المساهمين لتصل إلى نحو 61.8 مليون دينار كويتي بنهاية العام.

وفي ضوء هذه النتائج، فقد أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 5 فلس للسهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، علماً بأن هذه التوصية تخضع لموافقة الجمعية العمومية للشركة والجهات الرقابية المختصة.

إخواني الكرام،

واصلت الشركة تحقيق أداء إيجابي على صعيد أنشطتها التشغيلية، لا سيما من خلال مشروعها الرئيسي "مجمع وبرج يال" الواقع في منطقة الفحيحيل بدولة الكويت محافظةً على نسب إشغال كاملة فيه مما يعكس جاذبية المشروع وكفاءته التشغيلية. وفي إطار سعيها لتعزيز ملكيتها في المشروع، وقّعت الشركة العقد الابتدائي لشراء الحصة المملوكة للغير في المجمع، كما باشرت بالإجراءات اللازمة لإتمام عملية الشراء.

وفي إطار دعمها لتوجهات الدولة في تمكين القطاع الخاص من المساهمة في تطوير واستثمار المشاريع العامة، وقّعت الشركة عقداً مع شركة المشروعات السياحية لتنفيذ مشروع إعادة تطوير شاطئ العقيلة، والذي يشمل هدم وإعادة بناء وتجهيز وتشغيل الموقع، بهدف تحويله إلى وجهة ترفيهية متكاملة تضم حدائق ومنتزهات ومرافق حديثة.

أما على صعيد استثماراتها في الشركات التابعة والزميلة، فقد واصلت شركة أعيان العقارية خلال عام 2024 متابعة تلك الاستثمارات وتطوير أدائها، بما يضمن تحقيق الأهداف والعوائد المرجوة.

شكر وتقدير

ولا يفوتني في الختام إلا أن أتقدم بالشكر والتقدير إلى السادة المساهمين الكرام على ثقتهم الغالية ودعمهم المتواصل، كما أتقدم بالشكر لكل من أصحاب الفضيلة أعضاء هيئة الرقابة الشرعية والسادة مراقبي الحسابات والإخوة أعضاء مجلس الإدارة وكذلك إلى طاقم العمل في الشركة بكافة إداراتها ومستوياتها الإدارية المختلفة على ما بذلوه من جهد خلال السنة المالية 2024. سائلاً الله تعالى أن يسدد خطانا ويوفقنا لما فيه مصلحة الشركة ومستقبلها.

علي عبدالله الخميس

رئيس مجلس الإدارة



تقرير بأنشطة الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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

السادة المساهمين الكرام، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، يسرني نيابة عن الإدارة التنفيذية بشركة أعيان العقارية أن أستعرض معكم تقريراً موجزاً بأنشطة الشركة وإنجازاتها، وسأتناول في بداية التقرير مؤشرات الأداء المالي للشركة، وأتبعها بأبرز الإنجازات والأنشطة التي مارستها الشركة خلال عام 2024.

مؤشرات الأداء المالي

بحمد الله وتوفيقه، أتمت الشركة سنتها المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 بتحقيق نتائج إيجابية واستقرار في أدائها المالي، حيث بلغت الإيرادات الإجمالية نحو 7 مليون دينار كويتي، وهو نفس المستوى المحقق في العام السابق. وسجل صافي الربح نمواً ليصل إلى 2.9 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 2.7 مليون دينار كويتي في عام 2023، ما يعادل ربحية قدرها 7 فلس للسهم الواحد. ومن الجدير بالذكر أن أرباح عام 2023 تضمنت ربحاً استثنائياً بقيمة 1.835 مليون دينار كويتي ناتج عن رد مخصصات سبق تسجيلها في عام 2018، إثر تسوية متعلقة بإحدى الشركات الزميلة. وعليه، فإن أرباح عام 2024 تعكس نمواً حقيقياً في الأداء التشغيلي، مدعوماً بارتفاع إيرادات التأجير وتحسن أداء الشركات الزميلة. أما على صعيد المركز المالي، فقد بلغت قيمة الموجودات الإجمالية بنهاية عام 2024 حوالي 98.3 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 96.6 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2023، في حين ارتفعت حقوق المساهمين من 60.9 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2023 إلى نحو 61.8 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2024، كما بلغت المطلوبات نحو 16.3 مليون دينار كويتي مقارنة بقيمة بلغت 15.5 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2023.

وفي هذا الإطار، تؤكد الإدارة التنفيذية التزامها التام بتنفيذ الخطط الاستراتيجية الطموحة المعتمدة من قبل مجلس الإدارة، والعمل على ترجمتها إلى واقع ملموس يعزز من جودة الأصول، وينمي العوائد التشغيلية، ويحافظ على مستويات مستقرة من السيولة. وتأتي هذه الجهود في إطار رؤية واضحة تستهدف تحقيق النمو المستدام خلال السنوات القادمة، بما يواكب تطلعات الشركة ويحقق مصالح مساهميها، ويسهم في تعظيم حقوقهم.

الاستثمار والتطوير العقاري

حرصت شركة أعيان العقارية خلال عام 2024 على مواصلة جهودها في تعزيز الإيرادات التشغيلية من خلال رفع كفاءة الأصول العقارية المملوكة لها وتحقيق معدلات إشغال مرتفعة، ولا سيما في أصلها الرئيسي "مجمع وبرج يال" الواقع في منطقة الفحيحيل، حيث نجحت الشركة في الحفاظ على نسبة إشغال كاملة وتحقيق استقرار في العمليات التشغيلية. وفي هذا السياق، قامت الشركة بإبرام عقد مبدئي لشراء الحصة المملوكة للغير في المجمع، وشرعت باتخاذ الإجراءات اللازمة لهيكلة الصفقة تمهيداً لإتمامها بشكل نهائي. كما واصلت الشركة جهودها لتحقيق أعلى نسب إشغال ممكنة في العقارات التي تمتلكها في دولة الكويت ومملكة البحرين ودولة الإمارات العربية المتحدة، وقد انعكست هذه الجهود بشكل إيجابي على الأداء المالي والتشغيلي للشركة خلال العام. وتماشياً مع توجهات الدولة نحو تعزيز دور القطاع الخاص في تطوير واستثمار المشاريع الحكومية، وتأكيداً على التزام شركة أعيان العقارية بمساهمتها الفعالة في تنشيط الاقتصاد المحلي، فقد وقّعت الشركة عقداً مع شركة المشروعات السياحية لتنفيذ مشروع هدم وإعادة بناء وتجهيز وتشغيل شاطئ العقيلة، بهدف تطويره ليشمل حدائق ومنزهات ومرافق ترفيهية على أرض تبلغ مساحتها بحدود 57 ألف متر مربع. كما تم تأهيل الشركة لدى بلدية الكويت للمشاركة في مزايدي تطوير مشروع أسواق المباركية ومواقف السيارات التابعة لها، ومشروع القصر الأحمر، ومن المتوقع طرح هذه المشاريع خلال العام الحالي 2025.

الاستثمارات المباشرة

تولي شركة أعيان العقارية اهتماماً بالغاً بمتابعة شركاتها التابعة والزميلة وتعمل على دعمها بشكل مستمر من خلال تسخير الإمكانيات المتاحة بهدف تحسين كفاءتها التشغيلية وتنمية عوائدها. ويأتي هذا التوجه في ضوء إدراك الشركة لأهمية العوائد المحققة من هذه الاستثمارات، والتي تمثل عنصراً أساسياً في دعم نتائجها المالية وتعزيز أدائها العام. وفي هذا السياق حققت شركة عنان للاستثمار العقاري البالغ رأسمالها 30 مليون دينار كويتي، والمملوكة بنسبة 99.9% لأعيان العقارية، صافي ربح بلغ 1.28 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2024. كما حققت شركة برج هاجر العقارية – والتي تمتلك شركة أعيان العقارية ما نسبته 31.5% من رأسمالها – أداءً إيجابياً ونمواً ملحوظاً في نتائجها خلال عام 2024، حيث بلغ نصيب شركة أعيان العقارية من الأرباح ما يقارب 1.4 مليون دينار كويتي مما يعكس التحسن المستمر في أدائها ومساهمتها الإيجابية في نتائج المجموعة. ونأمل استمرار نمو أرباح الشركة في السنوات القادمة في ظل توجه المملكة العربية السعودية لزيادة أعداد المعتمدين، وما يصاحب ذلك من تسهيلات وإجراءات تنظيمية من شأنها دعم القطاع العقاري والخدمات المرتبطة به في مكة المكرمة.

كما تمكنت شركة أعيان العقارية خلال عام 2024 من الإستحواذ على نسبة تعادل 10 % من رأس مال شركة مبرد القابضة المدرجة في بورصة الكويت، ويأتي هذا الاستثمار متماشياً مع استراتيجية الشركة الهادفة إلى تنويع محفظتها الاستثمارية والتركيز على الاستثمار في الشركات ذات الأداء المتميز والفرص الواعدة.

أما فيما يتعلق باستثمارات الشركة في كل من "مول الجهراء" الكائن في منطقة الجهراء بدولة الكويت و"ذا سبوت مول" الواقع في منطقة التجمع الخامس بجمهورية مصر العربية، تواصل شركة أعيان العقارية متابعتها بشكل دوري لضمان سير الأداء التشغيلي بما يتماشى مع الأهداف والنتائج الموضوعية، وبما يعزز العوائد الاستثمارية المتوقعة من هذه الأصول.

إدارة الأصول العقارية وأملاك الغير

تمكنت شركة أعيان العقارية خلال عام 2024 من تعزيز حضورها في قطاع إدارة الأملاك، حيث نجحت في إستقطاب محافظ عقارية جديدة، إلى جانب تمديد عقد إدارة جزء من عقارات الأمانة العامة للأوقاف (العقارات الاستثمارية) للسنة الرابعة على التوالي، وتعد الشركة واحدة من أكبر الشركات التي تدير أملاك الغير في دولة الكويت، حيث تدير الشركة محافظ عقارية متنوعة تشمل عقارات حرفية وصناعية واستثمارية وتجارية وسكنية، وقد فاق عدد العقارات التي تديرها الشركة 365 عقار بقيمة تقارب 1.65 مليار دولار، مما يعكس الثقة المتزايدة التي تحظى بها أعيان العقارية في السوق المحلي، وجودة خدماتها المتكاملة وخبرتها الواسعة في مجال إدارة الأصول العقارية.

وفي إطار سعي الشركة لتلبية متطلبات السوق العقاري وتوسيع وتنويع نطاق الخدمات المقدمة، فقد واصلت الشركة تقديم خدمات تقييم الأصول العقارية داخل دولة الكويت، وذلك وفقاً للمعايير المهنية المعتمدة من جهات التقييم الدولية. وتُعد الشركة من الجهات المعتمدة لدى عدد من البنوك المحلية كمقيم معتمد للعقارات، ما يعكس مستوى الثقة بمهنية وكفاءة خدماتها. وتحرص الشركة على تطوير خدماتها باستمرار لتواكب احتياجات العملاء، مستندة إلى خبراتها وكوادرها المؤهلة.

علاوة على ذلك، واصلت الشركة من خلال إدارة الإستشارات العقارية تسويق مجموعة من المشاريع العقارية المتميزة – سواء المنجزة أو قيد الإنشاء – بالتعاون مع مطورين عقاريين ذوي سمعة راسخة وسجل ناجح. وقد حرصت الشركة على اختيار مشاريع تتوافق مع احتياجات العملاء الأساسية، وتقديم حلول متكاملة للراغبين في تملك وحدات سكنية في السوق البريطاني، مع الالتزام بأن تكون الخدمات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، وتطبيق أعلى معايير الشفافية والحوكمة بما يضمن حماية جميع الأطراف وفي مقدمتهم العميل.

ولمواكبة التطور التكنولوجي وتعزيز تنافسية الشركة في السوق وترسيخ مكانتها كمزود رائد للحلول العقارية، فقد واصلت الشركة جهودها في تطوير تطبيقاتها الإلكترونية "عناية" والمتاح على منصتي (iOS) و (Android)، وقد تم في المرحلة الأولى من التطبيق توفير خدمات الصيانة المتعلقة بالعقارات، فيما تستهدف المرحلة الثانية توسيع نطاق الخدمات لتشمل باقة أوسع موجهة لكل من ملاك العقارات والمستأجرين. وتتضمن خطة التطوير المستقبلية إضافة خدمات مثل تحصيل الإيجارات إلكترونياً، وتمكين الملاك من إدارة ومتابعة عقاراتهم بسهولة، بالإضافة إلى توفير حلول متنوعة تلبي الاحتياجات الأساسية لمستخدمي التطبيق، بما يعزز من جودة الخدمة ويواكب تطورات السوق العقاري الرقمي.

التزامات الشركة

حرصاً من الشركة على الوفاء بالتزاماتها تجاه البنوك في المواعيد المتفق عليها، فقد قامت خلال عام 2024 بسداد مبلغ يقارب 2.85 مليون دينار كويتي. ويُعد هذا الالتزام دلالة واضحة على متانة المركز المالي للشركة وقدرتها على إدارة التزاماتها بكفاءة. وفي هذا السياق، أبرمت الشركة عدة إتفاقيات مع بنوك محلية للحصول على تسهيلات مصرفية بقيمة فاقت 37 مليون دينار كويتي بهدف دعم عملياتها التشغيلية وتمويل توسعاتها المستقبلية، بما يتماشى مع استراتيجيتها طويلة الأمد.

المسؤولية الاجتماعية

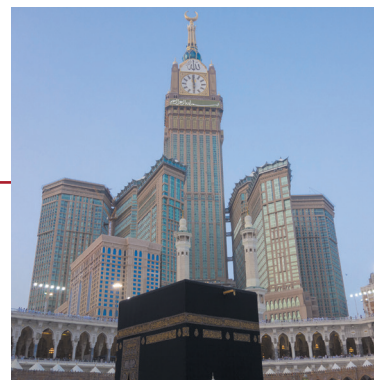
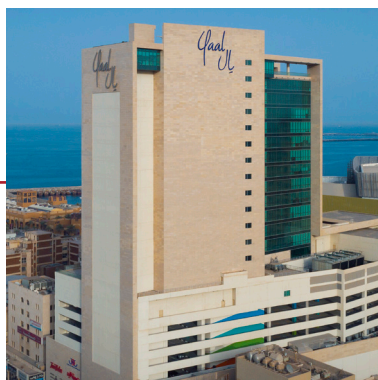
وفي إطار مساهمتها في المسؤولية المجتمعية، فقد قامت بالمساهمة بالعديد من الحملات الاجتماعية التوعوية بالتنسيق مع جهات مختلفة، وإدراكاً منها بأهمية التوعية المجتمعية فيما يخص بيان الأحكام الشرعية للمعاملات في القطاع العقاري، فقد أصدرت الشركة كتاب "فتاوى عقارية"، وهو أحد الإصدارات القليلة التي تتناول الأحكام الشرعية للمعاملات في القطاع العقاري، إلى جانب تقاريرها العقارية الدورية التي تقدم رؤى متعمقة حول السوق العقاري بدولة الكويت.

شكر وتقدير

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

إبراهيم أديب العوضي
الرئيس التنفيذي

أبرز استثمارات الشركة ومشاريعها

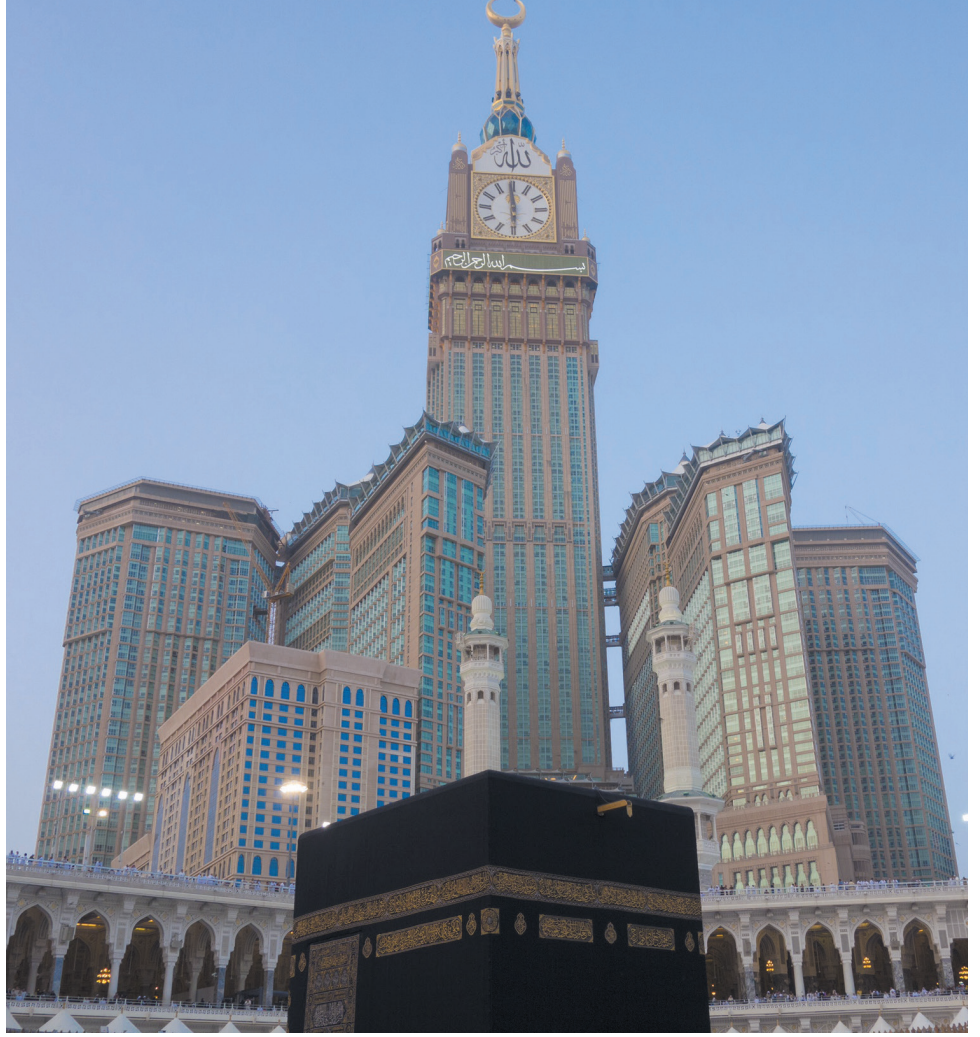




شركة عنان للاستثمار العقاري

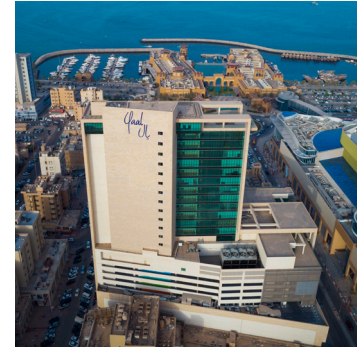
تأسست شركة عنان للاستثمار العقاري (شركة عنان للتمويل العقاري سابقاً) والمملوكة بالكامل تقريباً لشركة أعيان العقارية في عام 2008، يبلغ رأس مال الشركة الحالي 30 مليون دينار كويتي، وقد أنشأت آنذاك لإتاحة الفرصة لمزيد من التنوع في الأنشطة والخدمات والمنتجات التمويلية العقارية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.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

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

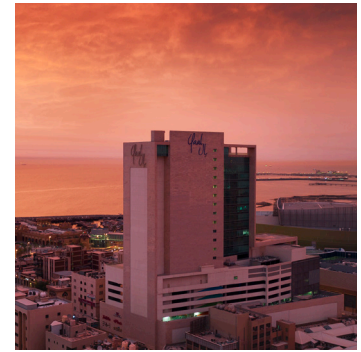


شركة برج هاجر العقارية

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



Fayal
مجمع وبرج
Mall & Tower



مجمع وبرج يال - الكويت

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

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

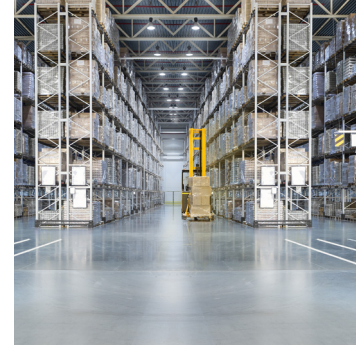
يتألف المشروع من مكونين أساسيين وهما المجمع التجاري وبرج المكاتب في مساحة بنائية إجمالية تعادل 74,000 متر مربع، وكلاهما متصل ويتوافر بهما مواقف للمركبات تتسع لأكثر من 440 مركبة بالإضافة إلى خدمات مساندة عديدة. وهو يعتبر أول مجمع متنوع الاستخدام يتم تصميمه وإنشاؤه من الفئة (أ) في منطقة الوسط التجاري لمنطقة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



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

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

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



شركة مبرد القابضة - الكويت

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



شركة ذا سبوت للاستثمار العقاري

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



مول الجهراء - الكويت

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

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

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



The
Spot



ذا سبوت - مملكة البحرين

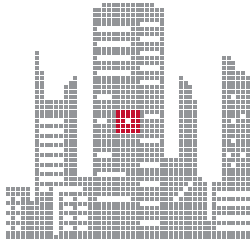
قامت الشركة بتطوير مبنى تجاري على الأرض المملوكة لها بمنطقة السيف بمملكة البحرين، حيث يتألف المبنى من 12 وحدة تجارية بحيث تتكون كل وحدة من دور أرضي وميزانين. كما يوفر المبنى عدد 20 موقف سيارة بالإضافة إلى الخدمات الأخرى التي يحتاجها المبنى من دورات مياه وغرف للكهرباء والأمن وغيرها. علماً بأن الشركة إستهدفت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



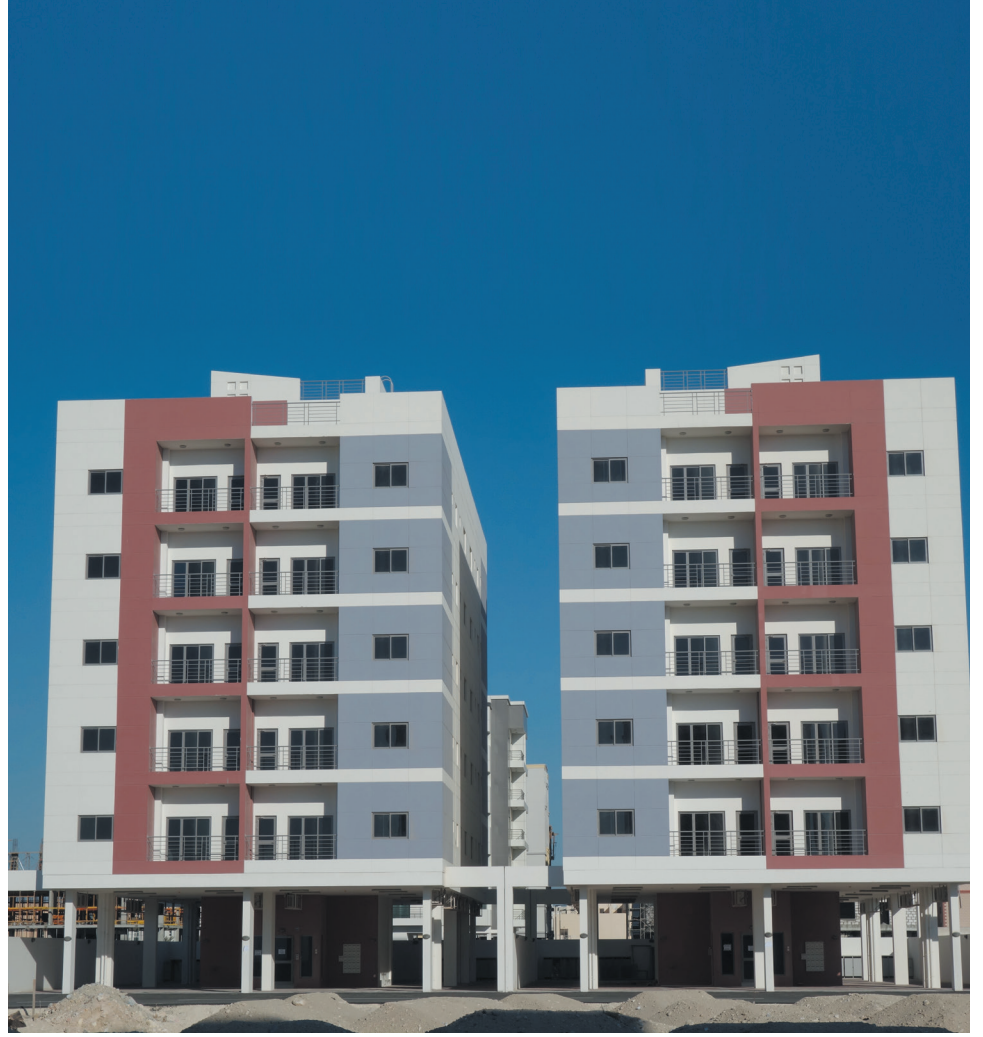
مشروع الحد – مملكة البحرين

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

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



محفظة الأصول العقارية



محفظة الأصول العقارية

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

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

تقرير هيئة الرقابة الشرعية



التاريخ: 19 رمضان، 1446هـ

الموافق: 19 مارس، 2025م

**تقرير هيئة الرقابة الشرعية
عن الفترة المالية 2024/12/31-2024/01/01**

السادة / شركة أعيان العقارية المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

وفقاً للسلطات المخولة لنا من قبل أعضاء الجمعية العمومية لشركة أعيان العقارية وبموجب النظام الأساسي للشركة وتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة فإن هيئة الرقابة الشرعية تقدم تقريرها النهائي عن الفترة 2024/01/01 – 2024/12/31 وهو يتضمن أربعة بنود على النحو الآتي: -

أولاً: أعمال هيئة الرقابة الشرعية:

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

راس المال المدفوع: 1,000,000 د.ك

Al Mirqqab – Al Sour Street – Jassem Al Asfour Tower – 7 th Floor

Tel: +965 22960555

Fax: +965 22960556

info@mandr.com.kw

www.mandr.com.kw



ثانياً: قرارات هيئة الرقابة الشرعية :

قامت هيئة الرقابة الشرعية بإصدار (8) قراراً خلال عام 2024.

ثالثاً: السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية:

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

رابعاً: الرأي النهائي:

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

1. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2024/01/01 إلى 2024/12/31 تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

والحمد لله رب العالمين،

رئيس هيئة الرقابة الشرعية	عضو هيئة الرقابة الشرعية	عضو هيئة الرقابة الشرعية
أ.د/ عبدالعزيز خليفة القصار	أ.د/ علي إبراهيم الراشد	أ.د/ عصام خلف العنزي

راس المال المدفوع: 1,000,000 د.ك

Al Mirqqab – Al Sour Street – Jassem Al Asfour Tower – 7 th Floor

Tel: +965 22960555

Fax: +965 22960556

info@mandr.com.kw

www.mandr.com.kw

تقرير حوكمة الشركات 2024

القاعدة الأولى بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

1.1: تشكيل مجلس الإدارة

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

تم تشكيل مجلس الإدارة بتاريخ 10 مايو 2022 بما يتوافق مع أحكام قانون الشركات وتعليمات هيئة أسواق المال، وحيث أن السيد/ منصور حمد المبارك اعتذر عن الاستمرار في رئاسة مجلس الإدارة فقد تم إعادة تشكيل مجلس الإدارة بناءً على إجتماع مجلس الإدارة بتاريخ 5 يونيو 2022 وتم انتخاب السيد/ عبدالله خلف أبوحديده رئيساً للمجلس، ونظراً لإستقالة السيد / صلاح عبدالعزيز الخميس بصفته عضو مجلس إدارة مستقل بتاريخ 31 مارس 2024 ومن ثم تعيينه ممثلاً عن شركة توازن القابضة بدلاً عن السيد / خالد زيد الطواري وذلك بتاريخ 2 مايو 2024. وكذلك انتخاب السيد / علي عبدالله الخميس كعضو مجلس إدارة مستقل بناءً على قرار الجمعية العمومية للشركة المنعقدة بتاريخ 1 مايو 2024. فقد تم إعادة تشكيل مجلس الإدارة بناءً على محضر إجتماع مجلس الإدارة رقم 2024/5 المؤرخ 5 مايو 2025 وتم انتخاب السيد / علي عبدالله الخميس رئيساً للمجلس. ويتكون مجلس إدارة الشركة من سبعة أعضاء، وفيما يلي بيان بتصنيف ومؤهلات وخبرات أعضاء مجلس الإدارة:

الإسم	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة العلمية	تاريخ الانتخاب/التعيين
السيد/ علي عبدالله الخميس *	رئيس مجلس الإدارة (مستقل)	ليسانس وخبرة 20 سنة	2024/5/5
السيد/ عبدالله محمد الشطي	نائب رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	ماجستير وخبرة 20 سنة	2022/5/10
السيد/ منصور حمد المبارك	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس وخبرة 38 سنة	2022/5/10
السيد/ عادل سعد الدعيج *	عضو مجلس الإدارة (مستقل)	بكالوريوس وخبرة 39 سنة	2022/5/10
السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس وخبرة 39 سنة	2024/5/5
السيد/ عبدالله خلف أبوحديده	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس وخبرة 19 سنة	2022/5/10
السيد/ إبراهيم أديب العوضي	عضو مجلس الإدارة (تنفيذي)	ماجستير وخبرة 22 سنة	2022/5/10

* مرفق نسخة إقرار العضو المستقل.

وقد قام مجلس الإدارة في إجتماعه المنعقد بتاريخ 10 مايو 2022 بتعيين السيد / عبدالعزيز سلمان الحميدان كأمين سر لمجلس الإدارة وفق الوصف الوظيفي السليم لأمين السر والمعتد من قبل أعضاء المجلس. ويشغل أمين السر منصب نائب الرئيس التنفيذي بالشركة.

2.1: إجتماعات مجلس الإدارة

يجتمع مجلس الإدارة بصورة منتظمة، وقد عقد مجلس الإدارة ثلاثة عشر إجتماعاً خلال عام 2024، وفيما يلي بيان إجتماعات مجلس الإدارة وحضور الأعضاء:

إسم عضو مجلس الإدارة	إجتماع (1) منعقد بتاريخ 2024/1/7	إجتماع (2) منعقد بتاريخ 2024/3/10	إجتماع (3) منعقد بتاريخ 2024/3/14	إجتماع (4) منعقد بتاريخ 2024/4/2
السيد / عبدالله خلف أبوحديده رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓
السيد / عبدالله محمد الشطي نائب رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓
السيد / منصور حمد المبارك عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓
السيد / عادل سعد الدعيج عضو مجلس الإدارة (مستقل)	✓	✓	✓	✓
السيد / صلاح عبدالعزيز الخميس* عضو مجلس الإدارة (مستقل)	✓	✓	✓	×
السيد / خالد زيد الطواري عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓
السيد / إبراهيم أديب العوضي عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓

* لم يحضر السيد / صلاح عبدالعزيز الخميس إجتماع مجلس الإدارة رقم 2024/4 المنعقد بتاريخ 2 أبريل 2024 وذلك نظراً لإستقالته من المجلس بتاريخ 31 مارس 2024م.

إسم عضو مجلس الإدارة	إجتماع (5) منعقد بتاريخ 2024/5/5	إجتماع (6) منعقد بتاريخ 2024/5/9	إجتماع (7) منعقد بتاريخ 2024/6/6	إجتماع (8) منعقد بتاريخ 2024/7/24	إجتماع (9) منعقد بتاريخ 2024/9/25
السيد / علي عبدالله الخميس* رئيس مجلس الإدارة (مستقل)	✓	✓	✓	✓	✓
السيد / عبدالله محمد الشطي نائب رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓
السيد / منصور حمد المبارك عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓
السيد / عادل سعد الدعيج عضو مجلس الإدارة (مستقل)	✓	✓	✓	✓	✓
السيد / صلاح عبدالعزيز الخميس عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	×
السيد / عبدالله خلف أبوحديده عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓
السيد / إبراهيم أديب العوضي عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓

* تم إعادة تشكيل مجلس الإدارة بتاريخ 5 مايو 2024 وتم انتخاب السيد / علي عبدالله الخميس رئيساً لمجلس الإدارة.

عدد الاجتماعات	إجتماع (13) منعقد بتاريخ 2024/12/25	إجتماع (12) منعقد بتاريخ 2024/12/22	إجتماع (11) منعقد بتاريخ 2024/11/6	إجتماع (10) منعقد بتاريخ 2024/10/24	إسم عضو مجلس الإدارة
9/8	×	✓	✓	✓	السيد / علي عبدالله الخميس رئيس مجلس الإدارة (مستقل)
13/13	✓	✓	✓	✓	السيد / عبدالله محمد الشطي نائب رئيس مجلس الإدارة
13/13	✓	✓	✓	✓	السيد / منصور حمد المبارك عضو مجلس الإدارة
13/13	✓	✓	✓	✓	السيد / عادل سعد الدعيج عضو مجلس الإدارة (مستقل)
12/10	✓	×	✓	✓	السيد / صلاح عبدالعزيز الخميس عضو مجلس الإدارة
13/13	✓	✓	✓	✓	السيد / عبدالله خلف أبوحديده عضو مجلس الإدارة
13/13	✓	✓	✓	✓	السيد / إبراهيم أديب العوضي عضو مجلس الإدارة

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

القاعدة الثانية التحديد السليم للمسؤوليات والمهام

1.2 : المهام والصلاحيات

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

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

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

2.2 : أهم إنجازات مجلس الإدارة خلال عام 2024:

قام مجلس الإدارة بالعديد من المهام خلال عام 2024، وفيما يلي بيان بأهم إنجازات مجلس الإدارة:

- متابعة أداء الشركة وما تم تحقيقه من الخطة الاستراتيجية.
- مراجعة البيانات المالية المرحلية والبيانات المالية السنوية للشركة.

- متابعة أعمال لجنة التدقيق وإدارة المخاطر.
- التأكد من التزام الشركة بالقوانين والتشريعات ذات الصلة بعمل الشركة.
- متابعة تطبيق تعليمات حوكمة الشركات.
- مناقشة وإعتماد استثمارات جديدة.
- متابعة عمليات شراء وبيع أسهم الخزينة.
- الإطلاع ومناقشة الحدود الإئتمانية الممنوحة للشركة.

3.2: لجان مجلس الإدارة

قام مجلس الإدارة بتشكيل عدد من اللجان المتخصصة المنبثقة عنه وقام المجلس بإقرار لوائح عملها، وقد تم مراعاة تعليمات وقواعد الحوكمة الصادرة عن هيئة أسواق المال عند تشكيل لجان مجلس الإدارة وتتضمن لجان مجلس الإدارة اللجان التالية:

1. لجنة التدقيق:

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2024/5 المؤرخ في 2024/5/5 وتنتهي مدة اللجنة بانتهاء دورة المجلس، علماً بأن لائحة عملها معتمدة وفقاً لقواعد الحوكمة، وتعمل لجنة التدقيق على ترسيخ ثقافة الالتزام داخل الشركة من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة فضلاً عن التأكد من كفاية وفاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة. وقد تم تشكيل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة الغير تنفيذيين، وتضم اللجنة من بين أعضائها عضواً مستقلاً، وقد عقدت اللجنة سبعة إجتماعات خلال عام 2024. وفيما يلي بيان بتشكيل اللجنة وإجتماعاتها وأبرز إنجازاتها.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ عبدالله محمد الشطي	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ عادل سعد الدعيج	عضو اللجنة	عضو مستقل
عقدت اللجنة سبعة إجتماعات وذلك في التواريخ التالية :		
2024/6/30 - 2024/2/28 - 2024/7/24 - 2024/3/10 - 2024/11/6 - 2024/3/28 - 2024/5/9 -		

•مراجعة البيانات والتقارير المالية المرحلية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها. •الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومتابعة إنجازات التدقيق الداخلي. •تقديم التوصيات الخاصة بتعيين مراقب الحسابات الخارجي، وكذلك المكتب المستقل لفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية. •متابعة التزام الشركة بالقوانين والتشريعات ذات الصلة بعملها ومناقشة مسؤولي الشركة عن مدى التزام الشركة بتعليمات الجهات الرقابية.	قامت اللجنة بعدد من الإنجازات خلال عام 2024 ومنها:
--	---

ويتضمن تقرير لجنة التدقيق بياناً تفصيلياً بمهام اللجنة وإنجازاتها خلال عام 2024.

2. لجنة إدارة المخاطر:

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2022/12 المؤرخ في 2022/6/5 وتنتهي مدة اللجنة بانتهاء دورة المجلس، علماً بأن لائحة عملها معتمدة وفقاً لقواعد الحوكمة. وتعمل لجنة إدارة المخاطر على مراجعة إستراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر ونزعة المخاطر ومدى تناسبها مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة بالإضافة إلى تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة ومراقبة التغيرات الخارجية في بيئة العمل وتأثيرها على أعمال الشركة.

تم تشكيل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة، وقد عقدت اللجنة ستة إجتماعات خلال عام 2024. وفيما يلي بيان بتشكيل اللجنة وإجتماعاتها وأبرز إنجازاتها.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ عبدالله محمد الشطوي	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ منصور حمد المبارك	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ إبراهيم أديب العوضي	عضو اللجنة	عضو تنفيذي
عقدت اللجنة ستة إجتماعات وذلك في التواريخ التالية :		
2024/6/6 - 2024/1/17 - 2024/9/25 - 2024/3/13 - 2024/10/24 - 2024/5/9 -		
قامت اللجنة بعدد من الإنجازات خلال عام 2024 ومنها:		
- الإشراف على أعمال إدارة المخاطر ومراجعة التقارير المرحلية وإبداء الرأي والتوصية بشأنها. - دراسة الفرص الاستثمارية من ناحية المخاطر المرتبطة بها وإبداء التوصيات بشأنها لمجلس الإدارة. - دراسة اثر الحدود الائتمانية الجديدة الممنوحة للشركة وإنعكاساتها وإبداء التوصية بشأنها لمجلس الإدارة.		

3. لجنة المكافآت والترشيحات:

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2022/9 المؤرخ في 2022/5/10 وتنتهي مدة اللجنة بانتهاء دورة المجلس، علماً بأن لائحة عملها معتمدة وفقاً لقواعد الحوكمة. وتختص اللجنة بتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن الترشيحات لمناصب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وتقييم أدائهم وكذلك مراجعة المكافآت والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. وتتشكل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة وتضم في عضويتها عضواً مستقلاً. وفيما يلي بياناً تفصيلياً بتشكيل اللجنة وعدد إجتماعاتها وأهم إنجازاتها خلال عام 2024 :

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ منصور حمد المبارك	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ عادل سعد الدعيج	عضو اللجنة	عضو مستقل
السيد/ إبراهيم أديب العوضي	عضو اللجنة	عضو تنفيذي
عقدت اللجنة إجتماعين وذلك بتاريخ :		
2024/3/10 - 2024/9/25 -		
قامت اللجنة بعدد من الإنجازات خلال عام 2024 ومنها:		
- متابعة سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. - الإشراف على عملية تقييم مجلس الإدارة والتقييم الذاتي للأعضاء وتقييم أداء الرئيس التنفيذي. - التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.		

4. اللجنة التنفيذية:

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2024/5 المؤرخ في 2024/5/5 وتنتهي مدة اللجنة بانتهاء دورة المجلس. وقد تم تشكيل اللجنة من أربعة أعضاء من أعضاء مجلس الإدارة. وتقوم اللجنة التنفيذية بمساعدة مجلس الإدارة في متابعة أداء الشركة ومتابعة تنفيذ الخطة الاستراتيجية وتقييم الفرص الاستثمارية وكل ذلك بموجب لائحة العمل المنظمة للجنة والصلاحيات الممنوحة لها من قبل مجلس الإدارة.

وفيما يلي بياناً بتشكيل اللجنة وتواريخ إجتماعاتها وأبرز مهامها.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد / منصور حمد المبارك	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد / عبدالله محمد الشطي	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد / صلاح عبدالعزيز الخميس	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد / علي عبدالله الخميس	عضو اللجنة	عضو مستقل
عقدت اللجنة ستة إجتماعات وذلك في التواريخ التالية :		
2024/1/17 - 2024/9/25	2024/3/13 - 2024/10/24	2024/6/6 - 2024/12/22

- مناقشة الاستراتيجية وخطة العمل والموازنة التقديرية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة.
- متابعة تنفيذ الخطة الاستراتيجية ومؤشرات الأداء بصورة دورية.
- مراجعة أداء الشركة بصورة عامة وأداء كافة قطاعات الشركة تفصيلياً ومناقشة الانحرافات عن خطة العمل والموازنة التقديرية.
- مناقشة استثمارات الشركة الحالية والجديدة وتقديم التوصيات بشأنها.
- مراجعة معدلات إنجاز مشاريع الشركة ومناقشة أية معوقات في تنفيذ المشاريع.

قامت اللجنة بعدد من الإنجازات خلال عام 2024 ومنها:

4.2: الإدارة التنفيذية

تشكل الإدارة التنفيذية للشركة من كلا من:

الإسم	المسمى الوظيفي
إبراهيم أديب العوضي	الرئيس التنفيذي
عبدالعزیز سلمان الحميدان	نائب الرئيس التنفيذي
عبدالله فرقد الصانع	نائب الرئيس التنفيذي للاستثمار
عبد الوهاب محمود القبندى	مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون العقارية
جمال رشدي السيد	المدير التنفيذي لإدارة المشاريع
حازم صفوت صالح	المدير التنفيذي للإدارة المالية
فواز صالح العبيان	مدير إدارة الموارد البشرية

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

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

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

القاعدة الثالثة

إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

1.3: الترشيحات لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

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

2.3: مكافآت مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

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

1.2.3 مكافآت مجلس الإدارة

يتضمن نظام مكافآت أعضاء مجلس الإدارة على مايلي:

- **مكافأة أعضاء مجلس الإدارة** - ويتم احتسابها وفقاً لأحكام المادة 198 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتي تنص على أنه لا يجوز تقدير مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بأكثر من عشرة بالمائة من الربح الصافي بعد إستئزال الاستهلاك والإحتياطات وتوزيع ربح لا يقل عن خمسة بالمائة من رأس المال على المساهمين أو أي نسبة أعلى ينص عليها عقد الشركة. يجوز إعفاء أعضاء مجلس الإدارة من الحد الأعلى للمكافآت سلفة البيان وذلك بناء على موافقة الجمعية العمومية. يجب أن تتم الموافقة على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة من قبل الجمعية العمومية العادية للشركة.

- **بدلات اللجان** - وتمثل تلك البدلات مقابل العمل المبذول من أعضاء مجلس الإدارة نظير المشاركة في أعمال اللجان وتأدية المهام التي قام مجلس الإدارة بتفويضها للجان وفقاً للوائح عمل اللجان المعتمدة من قبل مجلس الإدارة. ويتم منح عضو مجلس الإدارة بدل نقدي سنوي عن مشاركته في عمل كل لجنة.

- **بدل حضور إجتماعات مجلس الإدارة** - تمثل البدل النقدي الذي يتم منحه مقابل حضور كل إجتماع من إجتماعات مجلس الإدارة، ويشترط لصرف البدل حضور إجتماعات مجلس الإدارة.

- **بدلات أخرى** - ويمثل هذا المبلغ البدل النقدي مقابل قيام مجلس الإدارة بتفويض أياً من أعضائه في ممارسة بعض السلطات أو المسؤوليات المناطة بالمجلس وفقاً لنص المادة 185 من قانون الشركات رقم 1 لعام 2016.

2.2.3: مكافآت الإدارة التنفيذية

تنقسم مكافآت الإدارة التنفيذية إلى قسمين:

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

3.3: تقرير المكافآت

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

1.3.3: مكافآت مجلس الإدارة

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

إن مكافآت مجلس الإدارة البالغة ستة وخمسون ألف دينار كويتي خاضعة لموافقة الجمعية العمومية العادية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

2.3.3: مكافآت الإدارة التنفيذية

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت، يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي أو من يقوم مقامهما إن لم يكونا من ضمنهم														
إجمالي عدد المناصب التنفيذية	المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة						المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم							
	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)						المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)							
	مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبناء	بدل مواصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (الإجمالية خلال العام)	مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبناء	بدل مواصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (الإجمالية خلال العام)
5	279,950	6,655	7,233	-	-	-	115,245	-	-	-	-	-	-	-

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

القاعدة الرابعة ضمان نزاهة التقارير المالية

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

1.4: دور لجنة التدقيق في مراجعة البيانات المالية

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

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

2.4: التعهدات بسلامة ونزاهة التقارير المالية

تقدم الإدارة التنفيذية للشركة تعهدات كتابية لمجلس الإدارة بسلامة ونزاهة التقارير المالية. وقد تم عرض البيانات المالية السنوية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 في اجتماع مجلس الإدارة رقم 2025/2 المؤرخ 18 مارس 2025، وبناء على ذلك يتعهد ويؤكد مجلس الإدارة للسادة المساهمين على سلامة ونزاهة البيانات المالية للشركة وأنه قد تم إعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال (مرفق نسخة من التعهد).

3.4: مراقب الحسابات الخارجي

– يتم عرض أية خدمات يقدمها مراقب الحسابات الخارجي على لجنة التدقيق، للتحقق من إستقلالية مراقب الحسابات الخارجي.
– قامت لجنة التدقيق بتقييم أداء مراقب الحسابات الخارجي والتوصية لمجلس الإدارة بشأن تعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي.
– قامت الشركة بتعيين السيد / عبد الكريم عبدالله السمدان من مكتب العياني والعصيمي وشركاهم (Ernst & Young) كمراقب حسابات للشركة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

1.5: لجنة التدقيق ولجنة إدارة المخاطر

قام مجلس الإدارة بإعادة تشكيل لجنة التدقيق بتاريخ 2022/6/5، وقد عقدت اللجنة عدة إجتماعات خلال عام 2024 لمناقشة حدود المخاطر والتحديات التي تواجه الشركة وآلية مواجهتها.
وقد راعت الشركة في تشكيلها للجنة إدارة المخاطر متطلبات وقواعد الحوكمة، حيث تم تشكيل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة ولا يشغل رئيس مجلس الإدارة عضوية اللجنة، علماً بأنه يتوافر لدى الشركة ميثاق عمل معتمد من مجلس الإدارة ويتضمن مسؤوليات ومهام اللجنة على النحو الوارد ذكره مسبقاً.

2.5: وحدة إدارة المخاطر

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

3.5: أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

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

4.5: وحدة التدقيق الداخلي

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

القاعدة السادسة

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

1.6: معايير ومحددات السلوك المهني والأخلاقي

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

2.6: سياسات وآليات الحد من حالات تعارض المصالح

تتوافر لدى الشركة سياسات وآليات خاصة للحد من حالات تعارض المصالح وأساليب معالجتها والتعامل معها وذلك ضمن إطار حوكمة الشركات مع الأخذ بعين الاعتبار ما ورد بقانون الشركات.
تهدف سياسة الحد من تعارض المصالح المعتمدة من مجلس الإدارة إلى ضمان تطبيق الإجراءات المناسبة لإكتشاف حالات تعارض المصالح الجوهرية والتعامل معها بشكل فعال، والتأكد من أن مجلس الإدارة يقوم بالتعامل مع حالات تعارض المصالح القائمة والمحتملة والمتوقعة وأن كافة القرارات يتم اتخاذها بما يحقق مصالح الشركة.

القاعدة السابعة الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

1.7: سياسة الإفصاح والشفافية

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

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

2.7: سجل الإفصاح

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

3.7: وحدة شؤون المستثمرين

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

هاتف: 22212122

البريد الإلكتروني: investor@aayanre.com

4.7: الإعتماد على البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات في عمليات الإفصاح

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

القاعدة الثامنة إحترام حقوق المساهمين

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

تلتزم الشركة بمسؤوليتها تجاه المساهمين بتبني أعلى المعايير المطبقة في حوكمة الشركات، حيث تؤمن الشركة بأن التطبيق السليم لحوكمة الشركات يعزز القيمة لمساهميها، فالشركة تقوم بمعاملة جميع المساهمين بالتساوي ودون تمييز ولا تقوم الشركة في أي حال من الأحوال بحجب أي معلومة أو حق من حقوق المساهمين وتلتزم الشركة بهذا الشأن بكافة أحكام القوانين والتعليمات والضوابط الرقابية. يتوافر لدى الشركة سياسة خاصة لحماية حقوق المساهمين ومعتمدة من مجلس الإدارة تبين دور كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في حماية حقوق المساهمين والتأكد من أن يتمتع كافة فئات المساهمين بنفس حقوق التصويت وبذات المعاملة وتوفير كافة المعلومات الخاصة بحقوق التصويت مع منح كافة فئات المساهمين فرصة مساءلة مجلس الإدارة عن المهام الموكلة إليهم.

2.8: مراعاة الدقة والمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين

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

القاعدة التاسعة إدراك دور أصحاب المصالح

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

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

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

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

القاعدة العاشرة تعزيز وتحسين الأداء

1.10: تدريب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت الشركة خلال عام 2024 بالتعاقد مع إحدى الشركات الإستشارية لعقد دورة تدريبية لأعضاء مجلس إدارة الشركة وأعضاء الإدارة التنفيذية بشأن استخدام الذكاء الاصطناعي في إدارة المجمعات التجارية.

2.10: تقييم أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

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

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

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

القاعدة الحادية عشر التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

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

وفي هذا الاتجاه، فقد قامت الشركة خلال عام 2024 بعدة أنشطة ومنها على سبيل المثال مايلي:

التوعية المجتمعية

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

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

وإستكمالاً لمبادرات الشركة الأخرى في مجال خدمة المجتمع والسوق العقاري، وإطلاقاً من مسؤوليتها الريادية كشركة عقارية تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية، فقد أصدرت كتاب يحمل عنوان "الفتاوى الشرعية لهيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة أعيان العقارية" والذي يعد من الإصدارات القليلة التي تخصصت في بيان الأحكام الشرعية لمعاملات القطاع العقاري وذلك ليكون مرجعاً سهل المنال للجماهير ولعموم المتعاملين في القطاع العقاري إضافة إلى الباحثين والدارسين في فقه المعاملات المعاصرة.

تطوير الكفاءات المهنية

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

إستدامة الطاقة

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

إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه / علي عبدالله الخميس

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

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

المقر بما فيه

الإسم : علي عبدالله الخميس

التوقيع :

التاريخ : 2024/5/1

إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه / عادل سعد الدعيج

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

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

المقر بما فيه

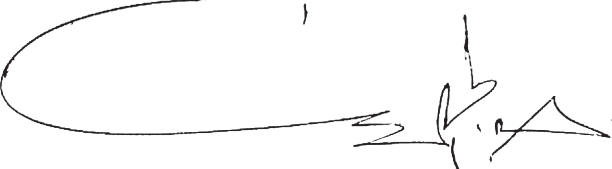
الإسم : عادل سعد الدعيج

التوقيع :

التاريخ : 2024/3/10

إقرار مجلس الإدارة بنزاهة وعدالة البيانات المالية

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة أعيان العقارية (ش.م.ك.ع) بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل الهيئة وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2024 وذلك بناء على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومراقب الحسابات الخارجي وقد قمنا ببذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

الاسم والمنصب	التوقيع
السيد / علي عبدالله الخميس رئيس مجلس الإدارة - مستقل	
السيد / عبدالله محمد الشطي نائب رئيس مجلس الإدارة	
السيد / منصور حمد المبارك عضو مجلس الإدارة	
السيد / صلاح عبدالعزيز الخميس عضو مجلس الإدارة	
السيد / عادل سعد الدعيج عضو مجلس الإدارة - مستقل	
السيد / عبدالله خلف أبوحديده عضو مجلس الإدارة	
السيد / إبراهيم أديب العوضي عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	

إقرار الرئيس التنفيذي لمجلس الإدارة بشأن نزاهة التقارير المالية

أقر أنا (إبراهيم أديب العوضي - الرئيس التنفيذي): بأني قمت بالمراجعة والاطلاع على البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 لشركة أعيان العقارية، وبناءً على ما لدي من معلومات، أن هذا التقرير لا يحتوي على أي بيانات غير صحيحة لمعلومات جوهرية أو قد تم إغفال معلومات جوهرية لـ جعل هذه البيانات المقدمة مضللة، في ظل الظروف التي تم إعداد هذه البيانات خلالها، وذلك فيما يتعلق بالفترة التي يغطيها هذا التقرير.

بناءً على ما لدي من معلومات، أن القوائم المالية وغيرها من المعلومات المالية الواردة في هذا التقرير تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية للوضع المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية المسجلة كما في 31 ديسمبر 2024 وللفترة الموضحة في هذا التقرير.

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

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

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

(ج) تقييم فعالية الضوابط الرقابية على إفصاحات الشركة كما يتضمن هذا التقرير استنتاجنا عن مدى فاعلية ضوابط وإجراءات الإفصاح، وذلك كما في نهاية الفترة التي يغطيها هذا التقرير بناءً على هذا التقييم.

وقد تم الإفصاح في هذا التقرير عن أي تغييرات قد طرأت على ضوابط الرقابة الداخلية للشركة وعلى عملية إعداد التقارير المالية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، التي قد تؤثر بشكل جوهري على نظم الرقابة الداخلية للشركة وعلى إعداد التقارير المالية.

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

الإسم : إبراهيم أديب العوضي

التوقيع :
أديب
ن 18
2025
3

التاريخ : 18 مارس 2025

إقرار مدير تنفيذي الإدارة المالية لمجلس الإدارة بشأن نزاهة التقارير المالية

أقر أنا (حازم صفوت صالح - مدير تنفيذي الإدارة المالية): بأنني قمت بالمراجعة والاطلاع على البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 لشركة أعيان العقارية، و بناءً على ما لدي من معلومات، أن هذا التقرير لا يحتوي على أي بيانات غير صحيحة لمعلومات جوهرية أو قد تم إغفال معلومات جوهرية لاجل هذه البيانات المقدمة مضللة، في ظل الظروف التي تم إعداد هذه البيانات خلالها، وذلك فيما يتعلق بالفترة التي يغطيها هذا التقرير.

بناءً على ما لدي من معلومات، أن القوائم المالية وغيرها من المعلومات المالية الواردة في هذا التقرير تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية للوضع المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية المسجلة كما في 31 ديسمبر 2024 وللفترة الموضحة في هذا التقرير.

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

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

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

(ج) تقييم فعالية الضوابط الرقابية على إفصاحات الشركة كما يتضمن هذا التقرير استنتاجنا عن مدى فاعلية ضوابط وإجراءات الإفصاح، وذلك كما في نهاية الفترة التي يغطيها هذا التقرير بناءً على هذا التقييم.

وقد تم الإفصاح في هذا التقرير عن أي تغييرات قد طرأت على ضوابط الرقابة الداخلية للشركة وعلى عملية إعداد التقارير المالية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، التي قد تؤثر بشكل جوهري على نظم الرقابة الداخلية للشركة وعلى إعداد التقارير المالية.

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

الإسم : حازم صفوت صالح

التوقيع : 

التاريخ : 18 مارس 2025

تقرير لجنة التدقيق
السنة المالية
المنتهية في
31 ديسمبر 2024



كلمة رئيس اللجنة

السادة المساهمين الكرام،
تحية طيبة وبعد،

حرصاً من الشركة على التأكد من سلامة ونزاهة التقارير المالية وأنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في شركة أعيان العقارية، والتزاماً منا بتطبيق قواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال، لذا فقد قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق، ويتضمن التقرير المرفق أهداف اللجنة وتشكيلها وإنجازاتها عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

عبدالله محمد الشطي
رئيس اللجنة

أهداف اللجنة

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

تشكيل اللجنة

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2024/5 المنعقد بتاريخ 2024/5/5، وقد شغل عضوية اللجنة السادة التالية أسماؤهم:

م	الإسم	صفة العضوية في المجلس	صفة العضوية في اللجنة
1	عبدالله محمد الشطي	عضو غير تنفيذي	رئيس اللجنة
2	صلاح عبدالعزيز الخميس	عضو غير تنفيذي	عضو اللجنة
3	عادل سعد الدعيج	عضو مستقل	عضو اللجنة

مهام اللجنة

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

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

إجتماعات اللجنة:

عقدت اللجنة خلال عام 2024 سبعة إجتماعات وبيانها كما يلي:

2024/2/28	إجتماع رقم (1) المنعقد في تاريخ
2024/3/10	إجتماع رقم (2) المنعقد في تاريخ
2024/3/28	إجتماع رقم (3) المنعقد في تاريخ
2024/5/9	إجتماع رقم (4) المنعقد في تاريخ
2024/6/30	إجتماع رقم (5) المنعقد في تاريخ
2024/7/24	إجتماع رقم (6) المنعقد في تاريخ
2024/11/6	إجتماع رقم (7) المنعقد في تاريخ

وكان حضور إجتماعات اللجنة كما هو موضح أدناه.

7/7	السيد / عبدالله محمد الشطي
7/7	السيد / صلاح عبدالعزيز الخميس
4/4	السيد / عادل سعد الدعيج*

* تم إعادة تشكيل لجنة التدقيق والالتزام بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2024/5 المنعقد بتاريخ 2024/5/5، علماً بأن عضو اللجنة السابق السيد / خالد زيد الطواري قد حضر ثلاث إجتماعات.

إنجازات اللجنة

قامت اللجنة في عام 2024 بالعديد من الإنجازات نوجزها فيما يلي:

البيانات والتقارير المالية

مراجعة البيانات والتقارير المالية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها. وفيما يلي بيان البيانات المالية التي تم عرضها على لجنة التدقيق حتى تاريخ 2024/12/31.

- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2023/12/31.
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2024/3/31.
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2024/6/30.
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2024/9/30.

كما قامت اللجنة بناءً على إجتماعها رقم (2025/2) بتاريخ 2025/3/18، بمراجعة البيانات المالية للفترة المنتهية في 2024/12/31.

التدقيق الداخلي

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

الالتزام بالقوانين والتشريعات

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

نظم الرقابة الداخلية

تعيين مراقب حسابات خارجي لفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية، وقد تم تعيين مكتب مراقب حسابات مستقل لفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة. كما تم تسليم تقرير مراجعة وتقييم نظم الرقابة الداخلية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 والمعد من المكتب المستقل إلى هيئة أسواق المال في الموعد المقرر لذلك.

مراقب الحسابات الخارجي

- قامت لجنة التدقيق في عام 2024 برفع توصية لمجلس الإدارة بإعادة تعيين السيد/ عبدالكريم عبدالله السمدان من مكتب العياني والعصيمي وشركاهم (Ernst & Young) كمراقب حسابات للشركة تمهيداً للمصادقة عليه من قبل الجمعية العامة للشركة.
- قامت اللجنة بمراجعة الخدمات التي قام بها مراقب الحسابات الخارجي ومراجعة وتأكيد إستقلالية وموضوعية مراقب الحسابات الخارجي.
- قامت اللجنة بالإجتماع مع مراقب الحسابات الخارجي ومناقشة طبيعة ونطاق عمل التدقيق الذي قام بأدائه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والمعايير الدولية للتقارير المالية والمتطلبات الرقابية الأخرى.
- كما قامت اللجنة بمناقشة السياسات المحاسبية مع مراقب الحسابات الخارجي.

البلاغات والتحقيقات

لا يوجد حتى تاريخه.

البيانات المالية
المجمعة
31 ديسمبر 2024

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2024 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024 وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم «مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة». ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) («الميثاق»). 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 وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور 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 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 79,100,082 دينار كويتي، بما يمثل نسبة 80 % من إجمالي موجودات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2024. 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. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم يقين من التقديرات فيما يتعلق بهذه التقييمات. وتم عرض المنهجية المطبقة في تحديد التقييمات ضمن الإيضاح 6 حول البيانات المالية المجمعة.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسية (تتمة)

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (تتمة)

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

- ◀ لقد قمنا بمراجعة 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 والتقديرات والتي اشتملت - متى كان ذلك ملائماً - على المقارنة بين الأحكام التي تم وضعها وممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العيّنات.
- ◀ إضافة إلى ذلك، لقد قمنا بمراجعة مدى موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين 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 2024

إن الإدارة هي المسؤولة هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقبي 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 المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسيماً 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 مراقبي الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. لا يوجد ما يتعين 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.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

- ◀ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- ◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- ◀ تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- ◀ التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ 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 رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ 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.

تقرير مراقبي 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)

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

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

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة السنة 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 السنة 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 السنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 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 وتعديلاتها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

عبدالكريم عبدالله السمندان
سجل مراقبي الحسابات رقم 208 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

18 مارس 2025
الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

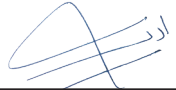
2023	2024	إيضاحات	الإيرادات
دينار كويتي	دينار كويتي		
4,495,571	4,895,379		إيرادات تأجير
280,429	453,470		أتعاب إدارة
(338,295)	129,171	6	أرباح (خسائر) تقييم من عقارات استثمارية
506,932	1,130,995	7	حصة في نتائج شركات زميلة
(590)	169,459		أرباح (خسائر) غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,835,359	-	7	رد خسارة انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
(20,165)	(15,042)	4	خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
309,373	108,365		إيرادات أخرى
99,016	140,085		إيرادات توزيعات أرباح
7,167,630	7,011,882		
			المصروفات
(687,415)	(771,327)		تكاليف تمويل
(1,339,432)	(1,079,752)		تكاليف موظفين
(554,600)	(486,259)		مصروفات إدارية
(582,413)	(643,502)		مصروفات تشغيل أخرى
(153,752)	56,700	9	رد (مخصص) خسائر الإئتمان المتوقعة لمدينني مستأجرين
776	3,499	4	رد انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
(3,316,836)	(2,920,641)		
3,850,794	4,091,241		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(21,875)	(15,944)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(24,758)	(17,577)		زكاة
(74,569)	(77,331)		مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
(49,000)	(56,000)	17	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
3,680,592	3,924,389		ربح السنة
			الخاص بـ:
2,752,252	2,909,815		مساهمي الشركة الأم
928,340	1,014,574		الحصص غير المسيطرة
3,680,592	3,924,389		ربح السنة
6.6 فلس	7.0 فلس	3	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

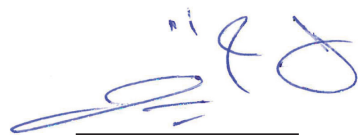
بيان الدخل الشامل المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,680,592	3,924,389	ربح السنة
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى
		خسائر شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
-	(67,304)	فروق تحويل عملات أجنبية نتيجة تحويل عمليات أجنبية
-	(67,304)	
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(226,344)	68,260	صافي الربح (الخسارة) من القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(226,344)	956	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة
3,454,248	3,925,345	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
2,525,908	2,910,771	مساهمي الشركة الأم
928,340	1,014,574	الحصص غير المسيطرة
3,454,248	3,925,345	

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
148,221	83,488		موجودات غير متداولة
10,946,636	12,010,327	7	ممتلكات ومعدات
78,940,462	79,100,082	6	استثمار في شركات زميلة
258,416	326,676	5	عقارات استثمارية
90,293,735	91,520,573		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
2,006,593	1,901,440	4	موجودات متداولة
1,032,425	1,135,282	9	عقارات للمتاجرة
13,382	19,387	17	مدينون ومدفوعات مقدما
38,043	1,589,101	5	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
3,260,086	2,176,192	8	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
6,350,529	6,821,402		النقد والودائع قصيرة الأجل
96,644,264	98,341,975		
			مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
41,564,230	41,564,230	12	رأس المال
10,867,014	10,867,014	12	علاوة إصدار أسهم
6,742	17,094		إحتياطي أسهم خزينة
6,623,914	6,931,581	14	إحتياطي إجباري
280,587	280,587	14	إحتياطي عام
(485,218)	(416,958)		إحتياطي القيمة العادلة
-	(67,304)		إحتياطي تحويل عملات أجنبية
2,092,898	2,616,835		أرباح مرحلة
60,950,167	61,793,079		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
20,172,750	20,237,004		الحصص غير المسيطرة
81,122,917	82,030,083		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
700,397	718,430		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
4,631,129	5,742,390	10	دائنو توريد
5,331,526	6,460,820		
			مطلوبات متداولة
2,864,741	3,923,045	11	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
7,325,080	5,928,027	10	دائنو توريد
10,189,821	9,851,072		
15,521,347	16,311,892		إجمالي المطلوبات
96,644,264	98,341,975		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


إبراهيم أديب العوضي
الرئيس التنفيذي


علي عبدالله الخميس
رئيس مجلس الإدارة

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة التشغيل
3,850,794	4,091,241		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
88,941	78,567		تعديلات غير نقدية لمطابقة الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية:
338,295	(129,171)	6	استهلاك ممتلكات ومعدات
(506,932)	(1,130,995)	7	(أرباح) خسائر تقييم عقارات استثمارية
590	(169,459)		حصة في نتائج شركات زميلة
687,415	771,327		(أرباح) خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
118,096	89,515		تكاليف تمويل
153,752	(56,700)	9	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(776)	(3,499)	4	(رد) مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة لمديني مستأجرين
20,165	15,042	4	رد انخفاض القيمة لعقارات للمتاجرة
(99,016)	(140,085)		خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
(3,760)	(20,949)	6	إيرادات توزيعات أرباح
11,526	2,056		ربح تحويل عملات أجنبية لعقارات استثمارية
(1,835,359)	-	7	خسارة تحويل عملات أجنبية لدائني توريق
(168,774)	-	7	رد خسارة انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
			ربح من مبادلة موجودات
2,654,957	3,396,890		
3,892	(6,005)		التعديلات على رأس المال العامل:
(611,979)	(46,157)		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
283,680	990,111		مدينون ومدفوعات مقدما
			دائنون تجاريون وارصدة دائنة أخرى
2,330,550	4,334,839		صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(240,488)	(112,060)		ضرائب مدفوعة
(56,111)	(71,482)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
2,033,951	4,151,297		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(107,073)	(13,834)		أنشطة الاستثمار
-	(9,500)	6	شراء ممتلكات ومعدات
(2,818,000)	-	6	نفقات رأسمالية متكيدة لعقارات استثمارية
-	(1,381,599)		شراء عقارات استثمارية
5,154	-		شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
138,211	93,610	4	متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
99,016	140,085		متحصلات من بيع عقارات للمتاجرة
(22,503)	-		إيرادات توزيعات أرباح
(200,000)	-	7	حيازة حصة في شركة زميلة
			مساهمة إضافية لاستثمار في شركة زميلة
(2,905,195)	(1,171,238)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
(946,019)	(2,105,911)		أنشطة التمويل
-	1,830,000		سداد دائني توريق
(2,061,364)	(2,064,810)	13	متحصلات من دائني توريق
(1,018,200)	(950,320)		توزيعات أرباح مدفوعة
(5,506)	(98,580)		توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
5,520	108,932		شراء أسهم خزينة
(634,600)	(783,264)		متحصلات من بيع أسهم خزينة
			تكاليف تمويل مدفوعة
(4,660,169)	(4,063,953)		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
(5,531,413)	(1,083,894)		صافي النقص في النقد والنقد المعادل
8,736,499	3,205,086		النقد والنقد المعادل كما في 1 يناير
3,205,086	2,121,192	8	النقد والنقد المعادل كما في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

الخاصة بمساهمي الشركة الأم												
	إحتياطي تحويل عملات			إحتياطي القيمة العادلة			إحتياطي أسهم خريزة			علاوة إصدار أسهم		
مجموع حقوق الملكية غير المسيطرة المملوكة ديار كويتي	الحصص غير المسيطرة ديار كويتي	الأجسام الفرعية ديار كويتي	أرباح مرحلة ديار كويتي	إحتياطي القيمة العادلة ديار كويتي	إحتياطي عام ديار كويتي	إحتياطي أرباح ديار كويتي	إحتياطي أسهم خريزة ديار كويتي	إحتياطي أسهم خريزة ديار كويتي	إحتياطي أسهم خريزة ديار كويتي	إحتياطي أسهم خريزة ديار كويتي	إحتياطي أسهم خريزة ديار كويتي	إحتياطي أسهم خريزة ديار كويتي
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	-
80,765,066	20,262,610	60,502,456	2,083,342	-	(631,114)	280,587	6,331,669	6,728	-	10,867,014	41,564,230	-
3,680,592	928,340	2,752,252	2,752,252	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(226,344)	-	(226,344)	-	-	(226,344)	-	-	-	-	-	-	-
3,454,248	928,340	2,525,908	2,752,252	-	(226,344)	-	-	-	-	-	-	-
(2,078,211)	-	(2,078,211)	(2,078,211)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(292,245)	-	-	-	292,245	-	-	-	-	-
-	-	-	(372,240)	-	372,240	-	-	-	-	-	-	-
(1,018,200)	(1,018,200)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(5,506)	-	(5,506)	-	-	-	-	-	-	(5,506)	-	-	-
5,520	-	5,520	-	-	-	-	-	14	5,506	-	-	-
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	-

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

في 31 ديسمبر 2023

في 31 ديسمبر 2024

كما في 1 يناير 2023
رجح السنة
خسائر شاملة أخرى للسنة

إجمالي (الخسائر) الإيرادات
الشملة للسنة
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 13)
اقتطاع إحتياطي
تحويل إلى أرباح مرحلة نتيجة
البيع / إلغاء الإعتراف بوجودات
مالية مدرجة بالقيمة العادلة من
خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
توزيعات أرباح إلى الحصص غير
المسيطرة
شراء أسهم خريزة
بيع أسهم خريزة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2024

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 2024 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 18 مارس 2025. لدى المساهمين صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في إجتماع الجمعية العمومية السنوية.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها ومقرها في دولة الكويت. يتم تداول أسهم الشركة علناً ببورصة الكويت. إن عنوان المكتب الرئيسي للشركة الأم هو برج السور، الدور 20 - شارع السور، والعنوان البريدي المسجل لمكتبها هو ص.ب. 2973 الصفاة 13030 - دولة الكويت.

تم عرض المعلومات عن هيكل المجموعة بالإيضاح 2.4 ويتضمن الإيضاح 17 معلومات عن العلاقات الأخرى مع الأطراف ذات علاقة للمجموعة. 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 الكويت 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 جميع أنشطة المجموعة 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 التي تم قياسها بالقيمة العادلة. تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

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 2023 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2024. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تسر بعد.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة 2024 ولكن ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)****المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)****تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 – التزام التأجير في معاملة البيع وإعادة التأجير**

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 تحدد المتطلبات التي يستخدمها البائع – المستأجر في قياس التزام التأجير الناشئ عن معاملة بيع وإعادة تأجير، لضمان عدم إعترااف البائع – المستأجر بأي مبلغ من الأرباح أو الخسائر المتعلقة بحق الاستخدام الذي يحتفظ به.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 – تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

- ما المقصود بحق تأجيل التسوية
 - لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة
 - لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل
 - يتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمنة في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها.
- بالإضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عندما يتم تصنيف الالتزام الناشئ عن إتفاقية القرض على أنه غير متداول ويكون للمنشأة الحق في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتنال للتعهدات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.
- لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

ترتيبات تمويل الموردين – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم تأثيرات ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

لم يتم التطبيق المبكر لعدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 عند إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ولا يتوقع أن يكون لأي منها تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 – عدم قابلية تحويل العملات

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أغسطس 2023 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 «تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية» لتحديد كيفية تقييم المنشأة لما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم قابلية لتحويل العملات. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية العملة للتحويل مع عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير.

ستسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يجب الإفصاح عنه. عند تطبيق التعديلات، لا يمكن للمنشأة إعادة إدراج المعلومات المقارنة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2024

2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 العرض والإفصاح في البيانات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أبريل 2024 المعيار الدولي للتقارير المالية 18 الذي يستبدل معيار المحاسبة الدولي 1 «عرض البيانات المالية». يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة للعرض ضمن بيان الأرباح أو الخسائر، بما في ذلك القيم المحددة للإجمالي والإجمالي الفرعي. بالإضافة إلى ذلك، يتعين على الشركات تصنيف كافة الإيرادات والمصروفات ضمن بيان الأرباح أو الخسائر إلى خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات الموقوفة، والتي أول ثلاث فئات منها جديدة.

كما يتطلب أيضاً الإفصاح عن إجراءات الأداء المحددة من قبل الإدارة حديثاً والإجمالي الفرعي للإيرادات والمصروفات ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتجزئة المعلومات المالية بناءً على «أدوار» محددة للبيانات المالية الرئيسية والإيضاحات.

علاوة على ذلك، تم إجراء تعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي 7 «بيان التدفقات النقدية» والذي يتضمن تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات بموجب الطريقة غير المباشرة من «الأرباح أو الخسائر» إلى «أرباح أو خسائر التشغيل» واستبعاد عامل الاختيارية حول تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفائدة. بالإضافة إلى ذلك، ثمة تعديلات مترتبة على العديد من المعايير الأخرى.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 18 والتعديلات على المعايير الأخرى 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.

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

إن المعايير الجديدة أو المعدلة الأخرى الصادرة ولكن لم تسر بعد ليست ذات صلة بالمجموعة وليس لها أي تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة

2.4.1 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة 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 القدرة على 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، و
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.

بشكل عام هناك افتراض أن أغلبية الأصوات تؤدي إلى ممارسة السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات 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 أو حقوق التصويت المحتملة لدى المجموعة.

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 تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغييرات 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.

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 إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2024

2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.1 أساس التجميع (تتمة)

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات ذات الصلة والحصة غير المسيطرة والبند الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة. تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

إسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	حصة الملكية %	الأنشطة الرئيسية
		2023	2024
محتفظ بها مباشرة من قبل:			
شركة عنان للاستثمار العقاري ش.م.ك.م. ("عنان")	الكويت	%99.9	%99.9
شركة محاصة يال مول	الكويت	%66.06	%66.06
شركة هاجر الإقليمية للتجارة العامة ش.ش.و.	الكويت	%100	%100
شركة عناية لإدارة أملاك الغير ش.ش.و.	الكويت	%100	%100

محتفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة عنان:

شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م.	الكويت	%99.9	%99.9	المتاجرة في عقارات
شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.	الكويت	%99.9	%99.9	المتاجرة في عقارات
شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.	الكويت	%99.9	%99.9	المتاجرة في عقارات
شركة عنان العقارية ذ.م.م.	البحرين	%99.9	%99.9	المتاجرة في عقارات

تبلغ الحصة الفعلية للمجموعة في شركاتها التابعة نسبة 100% باستثناء شركة عنان وشركة محاصة يال مول. تحتفظ المجموعة بحصة/وحدات في الشركات التابعة ذات الصلة المذكورة أعلاه. ويتم الاحتفاظ بالحصة/الوحدات المتبقية بشكل غير مباشر بإسم أمناء نيابة عن الشركة الأم. أكد الأمناء كتابةً على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من الحصة/الوحدات في الشركات التابعة.

شركة تابعة جوهريّة مملوكة جزئياً:

توصلت المجموعة إلى أن شركة محاصة يال مول هي الشركة التابعة الوحيدة ذات حصص غير مسيطرة تعتبر جوهريّة بالنسبة للبيانات المالية المجمعة. وفيما يلي المعلومات المالية للشركة التابعة:

نسبة الملكية المحتفظ بها من قبل الحصة غير المسيطرة:

شركة محاصة يال مول			
	2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي		
20,172,750	20,237,004		أرصدة متراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهريّة
928,340	1,014,574		أرباح موزعة على الحصة غير المسيطرة الجوهريّة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2024

2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

2.4.1 أساس التجميع (تتمة)

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل الاستبعادات ما بين شركات المجموعة:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	ملخص بيان الأرباح أو الخسائر
3,486,568 (751,330)	3,467,424 (478,106)	الإيرادات المصروفات
2,735,238	2,989,318	ربح السنة
2,735,238	2,989,318	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
60,848,748 1,354,683	60,975,331 1,283,264	ملخص بيان المركز المالي إجمالي الموجودات إجمالي المطلوبات
59,494,065	59,692,067	إجمالي حقوق الملكية
507,876 (229,272)	278,604 234,147	ملخص معلومات بيان التدفقات النقدية التشغيل الاستثمار
278,604	512,751	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل

2.4.2 دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج للأعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. يتم تحميل تكاليف الحيازة كمصروفات وتدرج ضمن المصروفات الإدارية.

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

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. يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام في أداة مالية وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والقيمة المدرجة للحصص غير المسيطرة وأي حصة محتفظ بها سابقاً عن صافي القيمة للموجودات المحددة والمطلوبات المقدرة). إذا كان إجمالي المقابل المحول أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قيامها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس 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.

2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****2.4.2 دمج الأعمال والشهرة (تتمة)**

بعد الاعتراف المبدئي، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، اعتباراً من تاريخ الحياة، إلى كل وحدة من وحدات إنتاج 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

الشركة الزميلة هي منشأة يكون لدى المجموعة تأثير ملموس عليها. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة، ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحياة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

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، عند حدوث تغيير تم إدراجه مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقيّد المجموعة حصتها في أي تغييرات، متى كان ذلك مناسباً، ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار الحصة في الشركة الزميلة.

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

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة بشأن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تجري المجموعة تقديراً في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الربح (الخسارة) كـ «حصة في نتائج شركة زميلة» في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. كما يدرج الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي ومتحصلات البيع في الأرباح أو الخسائر.

2.4.4 العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل شركة في المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لها. كما يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع وعند بيع شركة أجنبية تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم مبدئياً قيد المعاملات بعملات أجنبية من قبل شركات المجموعة بالعملة الرئيسية لكل منها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ تأهل المعاملة للاعتراف بها لأول مرة.

ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بعملات أجنبية إلى العملة الرئيسية وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وتسجل الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية ضمن الأرباح أو الخسائر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2024

2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

2.4.4 العملات الأجنبية (تتمة)

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع تسجيل الربح أو الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبنود (أي أن فروق تحويل البنود التي تدرج 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 الإقرار المبدئي للأصل أو المصروفات أو الإيرادات (أو جزء منها) المتعلقة باستيعاد أصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدماً، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المجموعة بالإقرار المبدئي للأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأ عن مبلغ تلك الدفعات مقدماً. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدماً، فيجب على المجموعة تحديد تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من الدفعات مقدماً.

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الأرباح أو الخسائر لهذه الشركات بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل بغرض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلقة بهذه العملية الأجنبية إلى الأرباح أو الخسائر.

يتم التعامل مع أية شهرة ناتجة من حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات بالقيمة العادلة على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحيازة كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية، ويتم تحويلها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.4.5 تكاليف الإقتراض

إن تكاليف الإقتراض المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء الأصل، الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو بيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم وقف رسملة تكاليف الإقتراض عندما يتم الانتهاء من كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام المعد له أو البيع. يتم تسجيل كافة تكاليف الإقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة المتكبدة فيها.

2.4.6 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تقوم المجموعة بعرض الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجموع بعد تصنيفها إلى متداولة/غير متداولة.

يكون الأصل متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تحقيقه أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة التشغيل المعتادة،
- يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
- من المتوقع تحقيقه خلال إثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة، أو
- يكون عبارة عن نقد أو نقد معادل ما لم يتم منع تبادله أو استخدامه لتسوية التزام لمدة لا تقل عن إثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يعتبر الالتزام متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تسوية الالتزام خلال دورة التشغيل المعتادة،
- يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
- يجب تسويته خلال إثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة، أو
- ليس هناك حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن إثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****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 أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة والاقتطاع إلى الإحتياطي الإجباري - حتى يصل الإحتياطي إلى نسبة 50% من رأس المال - من وعاء الربح عند تحديد الحصة. تستحق حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بالكامل قبل إنعقاد إجتماع الجمعية العمومية السنوية وفقاً للقرار الوزاري (2022/184).

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 وزير المالية رقم 24 لسنة 2006.

الزكاة

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

ضرائب 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 بعد فترة البيانات المالية المجمعة

إذا تلقت المجموعة معلومات بعد فترة البيانات المالية المجمعة وقبل اعتمادها للإصدار حول ظروف وقعت في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وتقوم المجموعة بتعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة بحيث تعكس الأحداث التي أدت إلى التعديل 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 تاريخ البيانات المالية المجمعة، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة، ولكن سوف تقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث وتقدير تأثيره المالي أو بيان عدم إمكانية إجراء هذا التقييم - إن أمكن.

2.4.9 ممتلكات ومعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات والتي تم تحديدها بمدة تتراوح من 3 إلى 5 سنوات.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا توفرت مثل تلك المؤشرات وعندما تكون القيمة الدفترية مسجلة بأكثر من مبالغها المقدرة الممكن استردادها، تخفض الموجودات إلى قيمها الممكن استردادها التي تمثل قيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

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

تتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها على أساس مستقبلي متى كان ذلك ملائماً.

2.4.10 عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للإعترااف 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 خلال الفترة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيمة العادلة بناءً على تقييم سنوي يجريه خبير تقييم معتمد خارجي من خلال تطبيق نماذج التقييم المناسبة.

يتم إلغاء الإعترااف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند سحبها بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع إقتصادية مستقبلية من بيعها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة إلغاء الإعترااف. ويتم تحديد قيمة المقابل الذي سيتم إدراجه ضمن الأرباح أو الخسائر الناتجة من إلغاء الإعترااف بالعقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2024

2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

2.4.10 عقارات استثمارية (تتمة)

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

2.4.11 عقارات للمتاجرة

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

2.4.12 أسهم خزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المصدرة والتي تم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لطريقة التكلفة، يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية وهو «إحتياطي أسهم الخزينة». كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن أما الزيادة في الخسائر فتحميل على حساب الأرباح المرحلة أولاً ثم الإحتياطي الاختياري والإحتياطي الإجباري. وإذا تم تحقيق أرباح لاحقاً من بيع أسهم الخزينة فتستخدم أولاً في مقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في حساب الإحتياطيات أولاً ثم الأرباح المرحلة وحساب إحتياطي أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية عن هذه الأسهم. كما أن إصدار أسهم منحة يزيد عدد أسهم الخزينة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن يؤثر ذلك على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

2.4.13 مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلائي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل تدفق موارد تنطوي على منافع إقتصادية إلى خارج المجموعة لتسوية الالتزام، ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوق منها. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي قبل الضرائب بحيث يعكس، وفقاً لما هو ملائم، المخاطر المرتبطة بالالتزام. عند استخدام الخصم، تدرج الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

2.4.14 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة وعقود الموظفين. كما أن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ مستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة. بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. هذه المساهمات تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

2.4.15 الاعتراف بالإيرادات

تسجل الإيرادات في نقطة زمنية معينة أو على مدار الوقت عندما (أو فور أن) تستوفي المجموعة التزامات الأداء من خلال نقل البضاعة أو تقديم الخدمات التي تعهدت بها إلى عملائها. انتهت المجموعة بصورة عامة إلى أنها الملتزم الرئيسي في ترتيبات إيراداتها.

الإيرادات من بيع عقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع عقارات في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على الأصل إلى العميل ويتم ذلك عادة عند تسليم الأصل.

يمثل بيع العقار المكتمل التزام أداء فردي، وانتهت المجموعة إلى أنه يتم استيفاء هذا الالتزام في النقطة الزمنية التي يتم خلالها نقل السيطرة. بالنسبة لعقود التحويل غير المشروطة، يتم ذلك بشكل عام عندما يتم نقل الملكية القانونية إلى العميل. أما بالنسبة لنقل الملكية المشروطة، فيتم ذلك بشكل عام عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية. يتم إستلام المدفوعات عندما تنتقل الملكية القانونية وهو ما يحدث عادةً خلال 6 أشهر من تاريخ توقيع العقود.

2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****2.4.15 الاعتراف بالإيرادات (تتمة)****إيرادات تأجير**

تمثل الشركة المؤجر في عقود التأجير التشغيلي. تتم 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 وتوقيت استيفائها في بداية العقد. لا تتضمن عقود الإيرادات للمجموعة بصورة نمطية التزامات الأداء المتنوعة.

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.

2.4.16 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق

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

(1) الموجودات المالية**الاعتراف المبدئي والقياس**

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي وتقاس لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي وإلى نموذج الأعمال المستخدم لإدارته. باستثناء الأرضة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي وفقاً لقيمتها العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبالنسبة للأرضة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، فيتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة.

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

يشير نموذج أعمال المجموعة المتعلق بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة المجموعة لموجوداتها المالية من أجل إنتاج تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في حين يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل 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 مدرجة 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2024

2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.16 الأدوات المالية – الإعترا ف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

(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. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الإعترا ف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

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

(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 أو إعادة 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 الإعترا ف، يعاد إدراج التغير المتراكم في القيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

إن المجموعة ليس لديها 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 الإعترا ف المبدئي، يجوز للمجموعة أن تختار على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف استثماراتها في أسهم كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تستوفي تعريف حقوق الملكية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض، وتكون غير محتفظ 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 ضمن هذه الفئة على نحو غير قابل للإلغاء.

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

تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تتضمن هذه الفئة بعض الاستثمارات في الأسهم التي اختارت المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ويسجل صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح في الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الإعترا ف

يتم إلغاء الإعترا ف (أي الاستبعاد من بيان المركز المالي المجمع للمجموعة) بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في إستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في إستلام 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) لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****2.4.16 الأدوات المالية – الإعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)****(1) الموجودات المالية (تتمة)****إلغاء الإعتراف (تتمة)**

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في إستلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تقوم بالدخول في ترتيب «القبض والدفع»، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرارها في السيطرة على 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 للأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي يجب على المجموعة سداؤه أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

لا تخضع الاستثمارات في الأسهم لخسائر الانخفاض في القيمة. علاوة على ذلك، ليس لدى المجموعة أي استثمارات في الدين مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الإئتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الإئتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة إستلامها، مخصومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان أو التعزيزات الإئتمانية الأخرى التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الإئتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للإنكشافات الإئتمانية التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الإئتمان منذ الإعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصص خسائر الإئتمان الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال فترة 12 شهراً القادمة (خسائر الإئتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً). بالنسبة للإنكشافات الإئتمانية التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الإئتمان منذ الإعتراف المبدئي، يجب احتساب مخصص لخسائر الإئتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للإنكشاف، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الإئتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، فإن المجموعة تطبق المنهج المبسط في احتساب خسائر الإئتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تتبع المجموعة التغيرات في مخاطر الإئتمان ولكنها بدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الإئتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. كما حددت المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الإئتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الإقتصادية.

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

(2) المطلوبات المالية**الإعتراف المبدئي والقياس**

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة دائني التورق والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى.

تسجل كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وبالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة دائني التورق 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 في ذلك دائني التورق).

لم تقم المجموعة بتصنيف أي التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، حيث إن المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة هي الأكثر ارتباطاً بالمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2024

2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

2.4.16 الأدوات المالية – الإعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

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

دائنو توريد

بعد الإعتراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل ربحاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الإعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة أخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي تحت بند تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

إلغاء الإعتراف

يتم إلغاء الإعتراف بأي التزام مالي عند الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء إعتراف بالالتزام الأصلي وإعتراف بالالتزام جديد، ويذكر الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

(3) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع 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 أي مؤشر على أن أصل ما 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 لهذا الأصل. إن القيمة الممكن استردادها للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أكبر، ويتم تحديدها لكل أصل فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة بشكل كبير عن تلك التي تنتجها الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها.

إن المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد يمثل القيمة أثناء الاستخدام وقيمه العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أيهما أعلى. عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. لأغراض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات في أصغر مجموعة للموجودات التي تعمل على توليد تدفقات نقدية من الاستخدام المستمر وهي مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية للموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات الأخرى («وحدة إنتاج النقد»).

تسجل خسائر انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد الخاصة به المبلغ المقدر الممكن استرداده. تدرج خسائر انخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر. ولا يتم رد خسائر انخفاض القيمة في حدود ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر انخفاض القيمة سابقاً.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2024

2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.18 قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو

- البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي 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 الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الإقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج منافع إقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل 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 وتقليل 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، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛

- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و

- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين المستويات في الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

2.4.19 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الإقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وإعداد تقارير حولها كقطاعات يمكن رفع تقارير حولها.

2.4.20 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية المجمعة، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد متضمنة منافع إقتصادية إلى خارج المجموعة أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع إقتصادية إلى 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. اختارت المجموعة أيضاً في تاريخ بدء التطبيق استخدام إعفاءات الإعتراف لعقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء («عقود تأجير قصيرة الأجل»). ولعقود التأجير التي يندرج فيها الأصل الأساسي منخفض القيمة («الموجودات منخفضة القيمة»).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2024

2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.21 عقود التأجير (تتمة)

المجموعة كمستأجر

قامت المجموعة بتطبيق طريقة إعترا ف وقياس فردية لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. وتسجل المجموعة مطلوبات عقود التأجير لأداء مدفوعات عقود التأجير وتمثل موجودات حق الاستخدام حق استخدام الموجودات ذات الصلة.

(1) موجودات حق الاستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي يصبح فيه الأصل ذي الصلة متاحاً 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 قيمة مطلوبات عقود التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز عقود تأجير مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر.

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

كما تتعرض موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة. راجع السياسات المحاسبية – انخفاض قيمة الموجودات غير المالية.

(2) مطلوبات التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات العقد والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير التي سيتم سدادها على مدى فترة عقد التأجير. وتتضمن مدفوعات عقد التأجير المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات عقد التأجير المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. كما تشمل مدفوعات عقد التأجير على سعر الممارسة لخيار الشراء والتي من المؤكد بصورة معقولة من أنه يتم ممارسته من قبل المجموعة ومدفوعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير في حالة إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد.

في حالة مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الإقتراض المتزايد في تاريخ بداية عقد التأجير في حالة إذا كان معدل الإقتراض المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري. وبعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي يعكس تراكم تكلفة الفائدة بينما يتم تخفيضه مقابل مدفوعات عقد التأجير المسددة. إضافة إلى ذلك يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير في حالة أن يطرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مدفوعات عقد التأجير (على سبيل المثال التغيرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من التغيير في المعدل أو المؤشر المستخدم في تحديد مدفوعات التأجير) أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

(3) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الإعترا ف للعقود قصيرة الأجل الخاصة بها (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار شراء الأصل). كما أنها تطبق إعفاء الإعترا ف لعقود الموجودات منخفضة القيمة بالنسبة لعقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. ويتم تسجيل مدفوعات عقد التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا الجوهرية المتعلقة بملكية أصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناشئة على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير ويتم إدراجها في الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نظراً لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الإعترا ف بها على مدى فترة التأجير على ذات أساس إيرادات التأجير. يتم الإعترا ف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وإفتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الإفتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في المستقبل.

2.5.1 الأحكام الهامة

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي 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 ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم أم لا.

تصنيف العقارات

إن تحديد تصنيف العقار يعتمد على ظروف معينة وعلى نية الإدارة. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لإعادة البيع في مسار العمل المعتاد أو الذي يتم تطويره لغرض البيع ضمن العقارات للمتاجرة. كما يتم تصنيف العقار المحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو لغرضين معاً كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار المحتفظ به للاستخدام في الإنتاج أو لتقديم البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن فئة الممتلكات والمعدات.

إجراءات قانونية

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

إن الالتزامات الناتجة من مطلوبات محتملة والتي تم الإفصاح عنها أو تلك التي لم يتم تسجيلها أو الإفصاح عنها حالياً في البيانات المالية المجمعة قد يكون لها تأثير مادي على المركز المالي للمجموعة. كما أن تطبيق هذه السياسات المحاسبية على القضايا القانونية يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ قرارات بشأن مختلف الأمور الواقعية والقانونية الخارجة عن سيطرتها. تقوم المجموعة بمراجعة القضايا القائمة في ضوء التطورات في الإجراءات القانونية بتاريخ كل بيان مالي مجمع وذلك لغرض تقييم مدى الحاجة إلى احتساب مخصصات وعرض إفصاحات في البيانات المالية المجمعة. يتم اتخاذ القرارات المتعلقة بالمخصصات بناءً على عدة عوامل من بينها طبيعة التقاضي، والمطالبة أو التقييم، والإجراءات القانونية وحجم الضرر المحتمل أن ينتج عن الاختصاص القضائي المسؤول عن النظر في القضية، والتقدم في القضية (بما في ذلك التقدم في القضية بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة وقبل تلك البيانات المزمع إصدارها) ورأي أو استشارة المستشارين القانونيين، والخبرة بالقضايا المماثلة وأي قرار تتخذه إدارة المجموعة حول كيفية التعامل مع القضية، أو المطالبة أو التقييم.

2.5.2 التقديرات والإفتراضات

تم عرض الإفتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر كبيرة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة في الإيضاحات الفردية للبنود ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أدناه. تستند المجموعة في إفتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، قد تختلف الظروف والإفتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب التغيرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس مثل هذه التغيرات في الإفتراضات وقت حدوثها.

مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى

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

بالنسبة للمدينين التجاريين، تطبق المجموعة الطريقة المبسطة لاحتساب خسائر الإئتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع مخاطر الإئتمان، وبدلاً من ذلك تسجل مخصص الخسائر استناداً إلى خسائر الإئتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية بخسائر الإئتمانية مع تعديلها مقابل عوامل مستقبلية تتعلق بالمدينين والبيئة الإقتصادية. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2024

2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقديرات والإفتراسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.2 التقديرات والإفتراسات (تتمة)

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 من خلال تقييم الظروف الخاصة بالمجموعة والأصل المحدد والتي قد تؤدي إلى انخفاض القيمة. في حالة وجود 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 والإفتراسات الرئيسية.

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة

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

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 وإفتراسات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة المالية. لوضع هذه الإفتراسات، تستند الإدارة إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان، إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوافرة بصورة دائمة. وفي هذه الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الاسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقاري يستعينون بأساليب تقييم معروفة ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء استناداً إلى تقديرات يتم إعدادها من قبل خبراء تقييم عقاري مستقلين باستثناء ألا يمكن تحديد هذه القيم بصورة موثوقة منها. تم توضيح الطرق والإفتراسات الجوهرية المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن إيضاح 20.

تحديد التزامات الأداء

فيما يتعلق ببيع الممتلكات، توصلت المجموعة إلى أن البضاعة والخدمات التي يتم تحويلها في كل عقد تشكل التزام أداء فردي، لا سيما البضاعة والخدمات الواردة في العقود الخاصة ببيع العقار قيد التطوير فإنها تشمل أعمال التصميم وشراء المواد وتطوير العقار. وبصفة عامة، تتحمل المجموعة المسؤولية الكاملة عن كافة البضائع والخدمات وإدارة المشروع بشكل شامل. بالرغم من أن هذه السلع والخدمات يمكن أن تكون متميزة، إلا أن المجموعة تقوم بالمحاسبة عنها كالتزام أداء فردي نظراً لأنها ليست مميزة في سياق العقد. تقوم المجموعة باستخدام تلك السلع والخدمات كمدخلات وتقديم خدمة جوهرية لدمجها في مخرجات مجمعة، أي العقار المكتمل الذي تعاقد عليه العميل.

فيما يتعلق بالخدمات المقدمة لمستأجري العقار الاستثماري (مثل النظافة، والأمن، والمناظر الطبيعية، وخدمات الاستقبال، والتمويل) كجزء من إتفاقيات الإيجار التي تدخل فيها المجموعة كمؤجر، توصلت المجموعة إلى أن الوعد يتمثل في خدمة إدارة العقار بشكل شامل وأن الخدمة المقدمة بشكل يومي مميزة ومتشابهة إلى حد كبير. بالرغم من أن الأنشطة الفردية التي تشكل التزام الأداء تختلف بشكل جوهري على مدار اليوم ومن يوم لآخر، فإن طبيعة الوعد بصفة عامة في تقديم خدمة الإدارة هي نفسها من يوم لآخر وبالتالي، توصلت المجموعة إلى أن الخدمات المقدمة للمستأجرين تمثل سلسلة من الخدمات اليومية التي يتم استيفائها على مستوى فردي على مدار الوقت، باستخدام مقياس التقدم على مدار الوقت المنقضي وذلك لأن المستأجرين يقومون بالحصول على المميزات التي تقدمها المجموعة ويتم استهلاكها في آن واحد.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2024

3. ربحية السهم

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

2023	2024	
2,752,252	2,909,815	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
415,642,299	415,302,781	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم) *
6.6	7.0	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 التقارير المالية وتاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة.

4. عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع في عمان ولبنان بقيمة دفترية قدرها 344,589 دينار كويتي (2023: 343,817 دينار كويتي) باسم أمناء نيابة عن المجموعة وتقدموا بكتب تنازل لصالح المجموعة للتصديق على أن المجموعة هي المستفيد النهائي لهذه العقارات.

يتم إدراج العقارات للمتاجرة لدى المجموعة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم تحديدها من قبل مقيمين خارجيين استناداً إلى المعاملات المماثلة لعقارات بنفس السوق الجغرافية التي تغطي نفس قطاع العقارات. وكما في 31 ديسمبر 2024، قدر صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة لدى المجموعة بمبلغ 1,901,440 دينار كويتي (2023: 2,006,593 دينار كويتي).

تمثل بعض العقارات للمتاجرة بإجمالي قيمة دفترية قدرها 1,799,764 دينار كويتي (2023: 1,905,281 دينار كويتي) استثمار المجموعة في عقارات خاضعة للسيطرة المشتركة والتي تم حيازتها بموجب ترتيب مشترك مع شركاء الاستثمار الاستراتيجيين.

بيع العقارات للمتاجرة

في سنة 2024، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات للمتاجرة بصافي قيمة دفترية قدرها 108,652 دينار كويتي (2023: 158,376 دينار كويتي) لقاء مقابل نقدي قدره 93,610 دينار كويتي (2023: 138,211 دينار كويتي)، ونتج عن ذلك خسارة بمبلغ 15,042 دينار كويتي (2023: 20,165 دينار كويتي) تم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

رد انخفاض القيمة

تم تسجيل رد انخفاض القيمة بمبلغ 3,499 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (2023: 776 دينار كويتي) مقابل بعض العقارات للمتاجرة، استناداً إلى التقييم الذي تم إجراؤه من قبل المقيمين الخارجيين.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2024

5. استثمارات في أسهم

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
38,043	1,589,101
63,899	77,062
194,517	249,614
258,416	326,676

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
- صناديق مدارة

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
- أسهم مسعرة
- أسهم غير مسعرة

تم عرض الجدول الهرمي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أساليب التقييم ضمن إيضاح 20.

6. عقارات استثمارية

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
72,706,997	78,940,462
6,568,000	9,500
(338,295)	129,171
3,760	20,949
78,940,462	79,100,082

في 1 يناير

إضافات¹

التغير في القيمة العادلة²

ربح تحويل عملات أجنبية

في 31 ديسمبر

¹ خلال السنة الحالية، تمثل الإضافة رسوم تحويل ملكية عقار استثماري تم تحويله من شركة تابعة إلى الشركة الأم.

في السنة السابقة، قامت المجموعة خلال السنة بحيازة عقارات استثمارية لقاء إجمالي مقابل قدره 6,568,000 دينار كويتي في شكل عقد إجارة. وعليه، يتم تسجيل العقارات بإسم المقرض حتى يتم تسوية الرصيد المستحق إلى المقرض بمبلغ 3,750,000 دينار كويتي.

² تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتدين لديهم مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعون بخبرة حديثة بمواقع وفتات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تتفق نماذج التقييم المطبقة مع المبادئ الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 13 وتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى الجمع ما بين طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق آخذاً 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). أما طبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة استناداً إلى المعاملات المقارنة. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في السعر لكل متر مربع. واستناداً إلى هذه التقييمات، شهدت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية زيادة بمبلغ 129,171 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2024 (2023: نقص بمبلغ 338,295 دينار كويتي).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2024

6. عقارات استثمارية (تتمة)

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
78,940,462	79,100,082	عقارات مطورة
2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
72,093,000	72,250,500	دولة الكويت
6,847,462	6,849,582	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
78,940,462	79,100,082	

فيما يلي التركز الجغرافي للعقارات الاستثمارية ذات الصلة:

إن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 18,416,975 دينار كويتي (2023: 18,240,218 دينار كويتي) مرهونة كضمان للوفاء بمتطلبات الضمان لدائني تورق (إيضاح 10).

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 بمتخصص تقييم مستقل لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وتحليل الحساسية موضحة بمزيد من التفاصيل أدناه.

أسلوب التقييم		القيمة العادلة		المدخلات الجوهرية		المعدل	
		2023	2024	غير الملحوظة		2023	2024
		دينار كويتي	دينار كويتي				
طريقة رسملة الإيرادات (المستوى 3)	▶	73,918,246	74,082,152	متوسط الإيجار	▶	6.5 دينار كويتي -	6.5 دينار كويتي -
				(لكل متر مربع)	▶	47.2 دينار كويتي	46.5 دينار كويتي
				معدل العائد	▶	% 8.7 - % 6.7	% 7.62 - % 6.68
				معدل الإشغال	▶	% 97	% 98
طريقة المقارنة بالسوق (المستوى 2)	▶	5,022,216	5,017,930	السعر	▶	1,636 دينار كويتي -	1,642 دينار كويتي -
				(لكل متر مربع)	▶	5,204 دينار كويتي	4,674 دينار كويتي

تحليل الحساسية

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2024

6. عقارات استثمارية (تتمة)

تحليل الحساسية (تتمة)

يوضح الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية التي يستند إليها تقييم العقارات الاستثمارية.

التأثير على ربح السنة		التغيرات في افتراضات التقييم	
2023	2024		
دينار كويتي	دينار كويتي		
3,695,912	3,704,108	+5%	متوسط الإيجار
(4,912,723)	(4,990,759)	+50 نقطة أساسية	معدل العائد
251,111	250,897	+5%	السعر لكل متر مربع
(3,695,912)	(3,704,108)	-5%	معدل الإشغال

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

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

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
67,667,969	73,918,246	الرصيد الافتتاحي
6,568,000	9,500	إضافات
(321,483)	133,457	إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر
3,760	20,949	ربح تحويل عملات أجنبية
73,918,246	74,082,152	في 31 ديسمبر

7. استثمار في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل حول الشركات الزميلة الرئيسية:

إسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية %	الأنشطة الرئيسية
		2023	2024
شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) («برج هاجر»)	الكويت	31.5 %	31.5 %
شركة الجذاف العقارية ش.م.ك. (مقفلة) («الجداف»)	الكويت	26 %	26 %
شركة الحدائق العقارية ذ.م.م.	الكويت	25 %	25 %
شركة كاييتس كونستركشنز لتشييد المباني ذ.م.م.	الكويت	20 %	20 %
شركة إنشاء الأهلية للعقارات ذ.م.م. ¹	الكويت	40 %	40 %
شركة ذا سبوت مول مصر ش.م.م. ¹	مصر	20.7 %	20.7 %

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2024

7. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

المطابقة بالقيمة الدفترية

فيما يلي مطابقة ملخص المعلومات المالية بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
7,893,721	10,946,636	في 1 يناير
506,932	1,130,995	حصة في النتائج
510,624	-	إضافات ¹
200,000	-	مساهمة إضافية إلى شركة زميلة ²
-	(67,304)	تحويل عملات أجنبية
1,835,359	-	رد خسائر انخفاض القيمة ³
10,946,636	12,010,327	في 31 ديسمبر

⁽¹⁾ خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بحيازة حصة ملكية بنسبة 40% في شركة إنشاء الأهلية العقارية ذ.م.م.، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها في دولة الكويت بتاريخ 1 مايو 2023 برأس مال قدره 5,000 دينار كويتي.

خلال السنة السابقة، قامت المجموعة ببيع وحدات في محفظة السودان إلى طرف ذي علاقة، مقابل الحصول على بعض الأسهم في شركة ذا سبوت مول مصر ش.م.م. («ذا سبوت مول») والتي تم تصنيفها كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى قبل معاملة المبادلات هذه. عند إستلام الأسهم الإضافية، زادت حصة ملكية المجموعة في شركة ذا سبوت مول إلى نسبة قدرها 20.7%، مما حقق تأثيراً ملموساً، وبناءً على ذلك تم تصنيفها كاستثمار في شركة زميلة بقيمة عادلة قدرها 488,121 دينار كويتي وهي التكلفة التقديرية للاستثمار المطبق للحيازة التدريجية للشركة الزميلة هذه والتطبيق المبدئي لمحاسبة حقوق الملكية.

في دفاتر الشركة الأم، تم شطب الاستثمار في محفظة السودان بالكامل، ونتيجة لمعاملة المبادلات هذه، سجلت المجموعة صافي ربح بمبلغ 168,774 دينار كويتي في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

⁽²⁾ خلال السنة السابقة، أبرمت المجموعة إتفاقية مع مستثمرين آخرين لتوفير تمويل للشركة الزميلة لقاء إجمالي مبلغ قدره 800,000 دينار كويتي لتغطية أرضة دائني الموردين والتزامات رأس المال العامل للشركة الزميلة، والتي تقدر حصة المجموعة لقاءها في الإتفاقية بمبلغ 200,000 دينار كويتي. إن المبلغ المستحق لا يحمل أي فائدة وليس له تاريخ سداد. ونتيجة لذلك، يتم التعامل مع المبلغ كمساهمة في حقوق الملكية في الشركة الزميلة.

⁽³⁾ في السنوات السابقة، استلمت شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) («برج هاجر»)، وهي شركة زميلة للمجموعة، إخطاراً بالمطالبة الضريبية بمبلغ 279 مليون ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 23 مليون دينار كويتي) من الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») بالمملكة العربية السعودية، بما في ذلك الربط الضريبي لشركة برج هاجر للسنوات من 2009 إلى 2014 وطالبت بضريبة دخل الشركات والزكاة وضريبة الاستقطاع والغرامات («مطالبة ضريبية»). بالإضافة إلى ذلك، طالبت الهيئة أيضاً بفرض غرامات على عدم التسجيل وعدم تقديم الإقرارات وغرامات التأخير الناتجة بمعدل 1% عن كل ثلاثين يوماً تأخير في سداد ضريبة الدخل وضريبة الاستقطاع المحتسبة اعتباراً من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد.

قامت إدارة شركة برج هاجر بتقديم كتاب إعتراض إلى الهيئة من أجل الطعن في المطالبة الضريبية. سجلت إدارة المجموعة مخصصاً بمبلغ 6,190,000 دينار كويتي يمثل أفضل تقدير لالتزام الضريبة الذي قد ينشأ من المطالبة الضريبية.

خلال السنة السابقة، استلم برج هاجر النتيجة النهائية للمطالبة الضريبية بمبلغ 186,119,045 ريال سعودي ومبلغ 5,882,997 ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 15,447,881 دينار كويتي ومبلغ 470,639 دينار كويتي) فيما يتعلق بالمطالبة الضريبية. ووفقاً لذلك، سجلت المجموعة رد انخفاض القيمة بمبلغ 1,835,359 دينار كويتي يمثل الفرق بين المبلغ المقدر المسجل سابقاً من قبل المجموعة والمطالبة الضريبية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2024

7. استثمار في شركات زميلة (تتمتع)
ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة
يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية حول الاستثمار في الشركات الزميلة للمجموعة.

31 ديسمبر 2023											
ملخص بيان المركز المالي:	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
	شركة الاهلية للحقوق العقارية	شركة الاهلية للحقوق العقارية	شركة الاهلية للحقوق العقارية	شركة الاهلية للحقوق العقارية	شركة الاهلية للحقوق العقارية	شركة الاهلية للحقوق العقارية	شركة الاهلية للحقوق العقارية	شركة الاهلية للحقوق العقارية	شركة الاهلية للحقوق العقارية	شركة الاهلية للحقوق العقارية	شركة الاهلية للحقوق العقارية
إجمالي الموجودات	86,183,344	2,467,649	54,566	607,058	19,147,192	4,957,677	58,949,202	95,963,476	2,326,301	50,034	600,946
إجمالي المطلوبات	(47,908,564)	(112,991)	(1,500)	(10,394)	(802,853)	(51,583)	(46,929,243)	(54,598,784)	(134,091)	(2,136)	(2,282)
حقوق الملكية	38,274,780	2,354,658	53,066	596,664	18,344,339	4,906,094	12,019,959	41,364,692	2,192,210	47,898	598,664
نسبة حصة المجموعة في حقوق الملكية - %		20.73 %	40 %	20 %	25 %	26 %	31.5 %		20.732 %	40 %	20 %
حصة المجموعة في حقوق الملكية	10,276,636	488,121	21,226	119,333	4,586,085	1,275,584	3,786,287	11,340,327	454,489	19,159	119,733
الشهرة	670,000	-	-	-	-	-	670,000	670,000	-	-	-
القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة	10,946,636	488,121	21,226	119,333	4,586,085	1,275,584	4,456,287	12,010,327	454,489	19,159	119,733
الربح (الخسارة)	1,427,297	-	(3,195)	(65,833)	(485,413)	(336,049)	2,317,787	3,414,780	162,416	(5,168)	1,999
ملخص بيان الأرباح أو الخسائر:	24,787,306	-	-	(12,098)	4,538	(300,336)	25,095,202	24,697,434	281,794	-	321,971
إيرادات	506,932	-	(1,278)	(13,167)	(121,353)	(87,373)	730,103	1,130,995	33,672	(2,067)	400
حصة المجموعة في ربح (خسارة) السنة											

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2024

7. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

(أ) 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 الشركات الزميلة هذه أي مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2024 و 2023.

(ج) كما في 31 ديسمبر 2024، أجرت الإدارة تقييماً لاستثمار 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 الإقتصاد أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية، بما يؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها. استناداً إلى تقييم الإدارة، ليس هناك مؤشرات على انخفاض القيمة.

(د) إن تسهيلات التورق بمبلغ 6,036,821 دينار كويتي (2023: 5,379,937 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل أسهم في شركة برج هاجر بمبلغ 277,634 دينار كويتي (2023: 158,766 دينار كويتي) (إيضاح 10).

8. النقد والودائع قصيرة الأجل

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

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,140	7,152	النقد في الصندوق
2,976,396	1,893,490	النقد لدى البنوك
220,550	220,550	الودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق خلال ثلاثة أشهر
3,205,086	2,121,192	النقد والنقد المعادل في بيان التدفقات النقدية المجمعة
55,000	55,000	وديعة قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق أصلية تتجاوز 3 أشهر ولكن لا تتجاوز 12 شهراً
3,260,086	2,176,192	النقد والودائع قصيرة الأجل وفقاً لبيان المركز المالي المجمعة

تمثل الودائع محددة الأجل وودائع لدى البنوك المحلية تستحق بعد أكثر من ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع وتكتسب فائدة بمتوسط معدل فائدة فعلي قدره 4.31% (2023: 4.31%) سنوياً.

9. مدينون ومدفوعات مقدماً

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
535,931	499,622	مجمّل مديني المستأجرين
(524,299)	(467,599)	ناقصاً: مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة
11,632	32,023	مدينو مستأجرين، بالصافي
1,020,793	1,103,259	أرصدة مدينة أخرى
1,032,425	1,135,282	

يعتبر صافي القيمة الدفترية لمديني المستأجرين معادلاً للقيمة العادلة تقريباً بصورة معقولة.

يتضمن إيضاح 18.2 الإفصاحات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الإئتمان والتحليل المتعلق بمخصص خسائر الإئتمان المتوقعة لمديني المستأجرين لدى المجموعة. لا تتضمن الفئات الأخرى ضمن أرصدة المدينين موجودات منخفضة القيمة.

إن الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الإئتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل فئة من أرصدة المدينين المذكورة أعلاه.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2024

9. مدينون ومدفوعات مقدماً (تتمة)

فيما يلي الحركة في مخصص مديني المستأجرين:

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
370,547	524,299
153,752	(56,700)
524,299	467,599

كما في 1 يناير

(رد) مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة

في 31 ديسمبر

10. دائنو تورق

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
12,194,884	11,881,521
(238,675)	(211,104)
11,956,209	11,670,417
4,631,129	5,742,390
7,325,080	5,928,027
11,956,209	11,670,417

مجمّل المبلغ

ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة

غير متداولة

متداولة

تحمل أرصدة دائني التورق متوسط تكلفة تمويل بنسبة 6% (2023: 6%) سنوياً.

إن تسهيلات التورق بمبلغ 11,670,417 دينار كويتي (2023: 11,956,209 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بقيمة دفترية قدرها 18,416,975 دينار كويتي (2023: 18,240,218 دينار كويتي) (إيضاح 6) ونسبة 80% من استثمار المجموعة في شركة عنان («شركة تابعة») وأسهم شركة برج هاجر العقارية بمبلغ 277,634 دينار كويتي (2023: 158,766 دينار كويتي) (إيضاح 7).

خلال السنة، لم تخالف المجموعة أي من تعهدات قروضها كما لم تتعثر في سداد أي من التزاماتها الأخرى بموجب إتفاقيات القروض.

11. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
540,387	447,396
557,337	494,071
447,236	399,021
564,586	581,534
21,875	15,944
733,320	1,985,079
2,864,741	3,923,045

مصرفات مستحقة

مبالغ مستحقة إلى مقاولين

دائنون

تأمينات مستردة

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مستحقة

أرصدة دائنة أخرى

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2024

12. رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

12.1 رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفع بالكامل		عدد الأسهم		
2023	2024	2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي			
41,564,230	41,564,230	415,642,299	415,642,299	أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)

12.2 علاوة إصدار الأسهم

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

13. قرار الجمعية العمومية السنوية

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في إجتماعه المنعقد بتاريخ 18 مارس 2025 بتوزيع أرباح نقدية بواقع 5 فلس للسهم الواحد بإجمالي مبلغ 2,078,211 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في إجتماع الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

وافق مساهمو الشركة الأم في إجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 1 مايو 2024 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 وعلى توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 5 فلس للسهم بمبلغ 2,078,211 دينار كويتي.

وافق مساهمو الشركة الأم في إجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 17 أبريل 2023 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وعلى توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 5 فلس للسهم الواحد بقيمة 2,078,211 دينار كويتي.

14. الإحتياطيات

14.1 الإحتياطي 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 الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإجباري بناء على توصية من مجلس إدارة الشركة الأم. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذا الاستقطاع عندما يتجاوز الإحتياطي نسبة 50% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بسداد توزيعات هذه الأرباح نظراً لعدم وجود الإحتياطيات القابلة للتوزيع. يتم رد أي مبالغ مخصصة من الإحتياطي عندما تكفي الأرباح في السنوات التالية ما لم يتجاوز هذا الإحتياطي نسبة 50% من رأس المال المدفوع. خلال السنة الحالية، تم استقطاع نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإجباري.

14.2 الإحتياطي العام

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي استقطاع نسبة لا تزيد عن 10% من ربح السنة بحد أقصى قبل الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي العام. يجوز وقف هذه الاستقطاعات السنوية بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من أعضاء مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الإحتياطي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2024

15. معلومات القطاعات

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

تتقسم أعمال المجموعة إلى أقسام معينة بهام إدارة لكي تتمكن من إدارة مجالات أعمالها المختلفة، ولإعراض 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.

ترافق 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 بكل قطاع على حدة. 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:

المجموع	2023	2024	أخرى	2023	2024	إدارة العقارات	2023	2024	استثمارات	2023	2024	إدارة المشاريع	2023	2024
ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي
7,167,630	7,011,882	-	-	234,727	421,166	6,896,903	6,579,716	36,000	11,000			إيرادات القطاعات		
88,941	78,567	-	-	-	-	88,941	78,567	-	-			استهلاك		
3,680,592	3,924,389	(422,945)	(354,316)	(12,008)	136,988	4,136,195	4,183,685	(20,650)	(41,968)			(خسارة) ربح القطاعات		
506,932	1,130,995	-	-	-	-	506,932	1,130,995	-	-			حصة في نتائج الشركة الزميلة		
96,644,264	98,341,975	115,921	77,725	278,118	302,226	96,250,225	97,962,024	-	-			إجمالي الموجودات		
15,521,347	16,311,892	324,616	252,612	307,381	979,737	14,210,003	14,449,606	679,347	629,937			إجمالي المطلوبات		
670,000	670,000	-	-	-	-	670,000	670,000	-	-			الشهرة (درجة ضمن استثمار في شركات زميلة)		
10,946,636	12,010,327	-	-	-	-	10,946,636	12,010,327	-	-			إفصاحات أخرى:		
												استثمار في شركة زميلة		

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2024

16. التزامات ومطلوبات محتملة

16.1 مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2024، قدمت الجهات المصرفية التي تتعامل معها المجموعة ضمانات بنكية بمبلغ 1,056,200 دينار كويتي (2023: 256,400 دينار كويتي) ومن غير المتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات جوهرية.

17. إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه تلك المعاملات مع بعض الأطراف (الشركة الأم الكبرى والشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين بالشركة الأم وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يمكنهم ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي تم إجراؤها من قبل المجموعة ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة وتخضع لموافقة المساهمين بالجمعية العمومية السنوية.

كانت القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة لدى أطراف ذات علاقة كما يلي:

المجموع	أطراف أخرى	الشركة الأم الكبرى	شركات زميلة	ذات علاقة
2023	2024	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي			
21,799	24,519	-	-	24,519
168,774	-	-	-	-
بيان الأرباح أو الخسائر المجموع				
أتعاب إدارة				
ربح من مبادلة موجودات (إيضاح 7)				
بيان المركز المالي المجموع				
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة				
13,382	19,387	4,200	13,739	1,448

شروط وأحكام المعاملات مع أطراف ذات علاقة

يتم إجراء المعاملات مع أطراف ذات علاقة بشروط معتمدة من إدارة المجموعة. إن الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتستحق السداد عند الطلب. لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات مقابل أي أرصدة مدينة أو دائنة مستحقة القبض أو السداد لأطراف ذات علاقة. وبالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، لم تسجل المجموعة أي مخصص خسائر إئتمان متوقعة متعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2023: لا شيء). يتم إجراء هذا التقييم كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به.

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتألف موظفو الإدارة العليا من أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة الرئيسيين ممن لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. كانت القيم الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

الأرصدة القائمة كما في 31 ديسمبر	قيم المعاملات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	الأرصدة القائمة كما في 31 ديسمبر	قيم المعاملات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر
2023	2024	2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
97,100	105,017	325,535	341,578
503,637	555,700	57,785	52,059
600,737	660,717	383,320	393,637

رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في إجتماعه المنعقد بتاريخ 18 مارس 2025، بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 56,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (2023: 49,000 دينار كويتي). تخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في إجتماع الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

أوصى مجلس الإدارة في إجتماعه المنعقد بتاريخ 10 مارس 2024، بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 49,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. وقد تم الموافقة على المكافأة من قبل المساهمين في إجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 1 مايو 2024.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2024

18. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من دائني التورق 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 الدين المالية.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار الأسهم) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تحظى الإدارة العليا للمجموعة بدعم لجنة المخاطر التي تقدم لها الاستشارات حول المخاطر المالية وإطار حوكمة المخاطر المالية المناسبة للمجموعة. تقدم لجنة المخاطر التأكيدات إلى الإدارة العليا للمجموعة حول خضوع أنشطة المخاطر المالية لدى المجموعة للسياسات والإجراءات المناسبة وأنه قد تم تحديد المخاطر المالية وقياسها وإدارتها طبقاً لسياسات المجموعة وأهداف المخاطر. يتولى مجلس إدارة الشركة الأم مراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من المخاطر والمبينة بإيجاز فيما يلي.

18.1 مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً بين مختلف فئات الموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

18.1.1 مخاطر معدلات الربح

مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح في السوق. تنشأ مخاطر معدلات الربح لدى المجموعة بصورة أساسية من قروضها. تتعرض المجموعة لتعرض محدود لمخاطر معدلات الربح نظراً لأنها تشمل أرصدة دائني التمويل الإسلامي والتي تمثل أدوات ذات معدلات ثابتة وقد يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة السوق في معدلات الربح. علاوة على ذلك، تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة التمويل عن طريق الاستفادة من التسهيلات الائتمانية التنافسية من مؤسسات التمويل المحلية والاستمرار في مراقبة تقلبات معدلات الربح.

18.1.2 مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الاستثمارات في الأسهم لدى المجموعة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيم المستقبلية للاستثمارات في الأسهم. قدر التعرض لمخاطر الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة المدرجة بالقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بمبلغ 249,614 دينار كويتي (2023: 194,517 دينار كويتي). تم عرض تحليلات الحساسية المتعلقة بهذه الاستثمارات في إيضاح 20. 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 مؤشرات السوق التالية بعد تعديلها مقابل معامل بيتا مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2023	2024	مؤشرات السوق
دينار كويتي	دينار كويتي	
$\pm 3,728$	$\pm 6,184$	بورصة الكويت

18.1.3 مخاطر العملات الأجنبية

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

لا تتعرض المجموعة لمخاطر جوهريّة تتعلق بالعملات الأجنبية في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023 حيث إن موجوداتها ومطلوباتها النقدية مدرجة بصورة رئيسية بالدينار الكويتي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2024

18. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

18.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع العميل، مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (بصورة رئيسية مديني المستأجرين والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والأرصدة المدينة الأخرى) وأنشطتها التمويلية بما في ذلك الأرصدة لدى البنوك.

يمثل الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية كما يلي:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,976,396	1,893,490	أرصدة لدى البنوك
275,550	275,550	ودائع قصيرة الأجل
13,382	19,387	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 17)
11,632	32,023	مدينو مستأجرين (إيضاح 9)
1,020,793	1,103,259	أرصدة مدينة أخرى (إيضاح 9)
4,297,753	3,323,709	

الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة لدى البنوك محدودة حيث إن الأطراف المقابلة تتمثل في مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات إئتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الإئتماني العالمية. إضافة إلى ذلك، فإن المبالغ الأساسية للودائع لدى البنوك المحلية (بما في ذلك حسابات الإيداع 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 فترة 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة لحالات التعرض للمخاطر. ترى المجموعة أن الأرصدة لدى البنوك لديها مرتبطة بمخاطر إئتمانية منخفضة استناداً إلى التصنيفات الإئتمانية الخارجية للأطراف المقابلة.

مدينو المستأجرين

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر الملحوظة السابقة للمجموعة في قياس خسائر الائتمان المتوقعة للإيجارات المستحقة من العملاء الأفراد والذين يمثلون عدداً كبيراً جداً من الأرصدة الصغيرة. وتفترض المجموعة الازدياد الملحوظ لمخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي عندهما تسجل المدفوعات التعاقدية تأخراً في السداد لمدة تزيد عن 90 يوماً ما لم تتوفر لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ترتبط أغلبية أشكال تعرض المجموعة للمخاطر بإزاء الأطراف المقابلة التي لم يتم احتساب مخصص لها بمخاطر تعثر منخفضة ولا تتضمن أية مبالغ متأخرة السداد.

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

الأرصدة المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

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

18.3 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللحد من هذه المخاطر، قامت الإدارة بترتيب موارد متنوعة للتمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة على أساس منتظم.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2024

18. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

18.3 مخاطر السيولة (تتمة)

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة إستناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

الإجمالي دينار كويتي	1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	3 إلى 12 شهراً دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	
				في 31 ديسمبر 2024
11,881,521	5,742,390	6,139,131	-	دائنو تورق
3,923,045	-	2,339,805	1,583,240	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
15,804,566	5,742,390	8,478,936	1,583,240	
				في 31 ديسمبر 2023
12,194,884	4,710,854	7,484,030	-	دائنو تورق
2,864,741	-	1,795,946	1,068,795	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
15,059,625	4,710,854	9,279,976	1,068,795	

19. إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الإقتصادية ومتطلبات الإتفاقيات المالية. للحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين ورد رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقتراض وهو «صافي الدين» مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تهدف سياسة المجموعة إلى الحفاظ على معدل الإقتراض عند مستويات مقبولة. تُدرج المجموعة دائني التورق والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى، ناقصاً النقد والودائع قصيرة الأجل ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
11,956,209	11,670,417	دائنو تورق
(3,260,086)	(2,176,192)	ناقصاً: أرضة لدى البنوك ونقد
8,696,123	9,494,225	صافي الدين
54,326,253	54,861,498	إجمالي رأس المال (باستثناء الإحتياطي الإجباري)
63,022,376	64,355,723	رأس المال وصافي الدين
14 %	15 %	معدل الإقتراض

تخضع المجموعة لبعض إتفاقيات 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 2024 و 2023.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2024

20. قياس القيمة العادلة

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

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

◀ المستوى 1 – الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.

◀ المستوى 2 – أساليب تقييم يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.

◀ المستوى 3 – أساليب تقييم لا يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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

تحدد الإدارة العليا بالمجموعة السياسات والإجراءات المتعلقة بقياس القيمة العادلة المتكررة مثل العقارات الاستثمارية والاستثمارات في الأسهم غير المسعرة.

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمار في الأسهم والصناديق المشتركة والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة بما في ذلك طرق التقييم والتقديرات الجوهرية والإفراضات مبينة أدناه.

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 وفقاً للقيمة العادلة على أساس متكرر بخلاف تلك ذات القيمة الدفترية التي تعادل القيمة العادلة تقريباً بصورة معقولة:

الإجمالي	قياس القيمة العادلة بواسطة		
	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2)	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي

كما في 31 ديسمبر 2024

الأدوات المالية:

1,589,101	-	1,589,101	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
326,676	249,613	-	77,063	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
1,915,777	249,613	1,589,101	77,063	استثمارات في أسهم (مدرجة بالقيمة العادلة)

موجودات غير مالية:

79,100,082	74,082,152	5,017,930	-	عقارات استثمارية
------------	------------	-----------	---	------------------

كما في 31 ديسمبر 2023

الأدوات المالية:

38,043	-	38,043	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
258,416	194,517	-	63,899	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
296,459	194,517	38,043	63,899	استثمارات في أسهم (مدرجة بالقيمة العادلة)

موجودات غير مالية:

78,940,462	73,918,246	5,022,216	-	عقارات استثمارية
------------	------------	-----------	---	------------------

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2024

20. قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة 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:

الأسهم غير المدرجة		
2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
738,151	194,517	الرصيد الافتتاحي
23,408	79,999	إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
(567,042)	(24,903)	إلغاء الإعتراف
194,517	249,613	كما في 31 ديسمبر

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2024 أو 2023.

طرق وإفتراضات التقييم

تم استخدام الطرق والإفتراضات التالية لتقدير القيمة العادلة للاستثمارات في الأوراق المالية:

استثمارات في أسهم مدرجة

تستند القيمة العادلة للأسهم المتداولة علناً إلى أسعار السوق المعلنة في سوق نشط لموجودات مماثلة دون أي تعديلات. تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 1 من الجدول الهرمي.

استثمارات في أسهم غير مسعرة

تستثمر المجموعة في أسهم شركات غير مسعرة في سوق نشط. لا تتم المعاملات في هذه الاستثمارات بصورة منتظمة. تستخدم المجموعة أسلوب التقييم المعتمد على السوق لهذه المراكز. وهذه الطريقة تستخدم مضاعفات السعر للقطاعات ذات الصلة. يتم تطبيق المضاعف المخصوم على القياس المقابل ذي الصلة للشركة المستثمر فيها لغرض قياس القيمة العادلة. تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 3.

صناديق مشتركة غير مدرجة

تستثمر المجموعة في صناديق مدارة بما في ذلك صناديق الأسهم الخاصة غير المسعرة في سوق نشط والتي قد تخضع لقيود على الاسترداد مثل فترات الإغلاق. تراعى الإدارة أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تقييم هذه الصناديق كجزء من العناية الواجبة قبل الاستثمار للتأكد من أنها معقولة وملائمة. وبالتالي، قد يتم استخدام صافي القيمة الممكن تحقيقها لهذه الشركات المستثمر فيها كمدخلات لقياس قيمتها العادلة. في إطار قياس هذه القيمة العادلة، يتم تعديل صافي القيمة الممكن تحقيقها للصناديق حسب الضرورة لكي يعكس القيود على الاسترداد والالتزامات المستقبلية والعوامل المحددة الأخرى لصندوق الشركة المستثمر فيها ومدير الصندوق. وعند قياس القيمة العادلة، يتم أيضاً سداد مقابل نقدي عن أي معاملات في أسهم صندوق الشركة المستثمر فيها. وحسب طبيعة ومستوى التعديلات المطلوبة على صافي القيمة الممكن تحقيقها ومستوى المتاجرة في صندوق الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بتصنيف هذه الصناديق ضمن المستوى 2.

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 بالإضافة إلى تحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر 2024:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2024

20. قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم: (تتمة)

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة	النطاق (المتوسط المرجح)	حساسية المدخلات للقيمة العادلة
معدل الخصم لضعف التسويق	20 - 30 %	ستؤدي الزيادة (النقص) بنسبة 10 % في معدل الخصم لضعف التسويق إلى (نقص) زيادة القيمة العادلة بمبلغ 32,668 دينار كويتي (2023: 25,824 دينار كويتي).
مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية بالقطاع	1 - 0.61 (0.9)	ستؤدي الزيادة (النقص) بنسبة 10 % في مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية بالقطاع إلى زيادة (نقص) القيمة العادلة بمبلغ 10,332 دينار كويتي (2023: 8,636 دينار كويتي).

إن معدل الخصم لضعف التسويق يمثل المبالغ التي توصلت المجموعة إلى أن المشاركين في السوق سيأخذونها في اعتبارهم عند تسعير الاستثمارات.

القبلة - شارع السور - برج السور - الدور 20
ص.ب 2973 الصفاة - رمز بريدي 13030 الكويت

تليفون: 965+ 22212121 | فاكس: 965+ 22212120

www.aayanre.com