

2025

التقرير السنوي



سمو الشيخ/ صباح خالد الحمد الصباح
ولي عهد دولة الكويت



حضرة صاحب السمو
الشيخ/ مشعل الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع

مدينة الكويت - شرق - شارع الشهداء
برج الحمرا - الدور ٥٨
ص.ب ٢٢٦٤٤ صفاة ١٣٠٨٧ الكويت

هاتف: ٩٦٥ ٢٢٢ ٩٩ ١٩١ - ٩٦٥ ١٨٠ ٤٤ ٠٤
فاكس: ٩٦٥ ٢٢٤ ٥٥ ٩٠٨



ir@nrec.com.kw

www.nrec.com.kw

✉ @nrec_kuwait 📍 nrec.kuwait

المحتويات

06 مهمتنا وقيمنا 30 نهج المسؤولية المؤسسية

08 تقرير مجلس الإدارة 44 تقرير حوكمة الشركات عن العام 2025

10 أعضاء مجلس الإدارة 58 تقرير لجنة التدقيق عن العام 2025

12 نبذة عن الوطنية العقارية 60 تقرير الرقابة الداخلية

13 أبرز المؤشرات المالية لعام 2025 62 البيانات المالية المجمعة

14 محفظة الأصول الرئيسية

مهمتنا

نسعى إلى توفير بيئة عقارية في منطقة الشرق الأوسط متوافقة مع المعايير والأسس العالمية، بهدف خلق قيمة مضافة للمساهمين والعملاء والمجتمعات التي نعمل بها.

قيمنا

الأمانة

نعتمد في أداء مهمتنا على مستوى عالي من الصدق والأداء والكفاءة المهنية.



العمل الجماعي

نلتزم بتحقيق المزيد من خلال العمل كيد واحدة، مع الاحترام المتبادل والتعاون من أجل تحقيق أفضل النتائج بقدراتنا المختلفة.



المسؤولية

نأخذ على عاتقنا المسؤولية المشتركة لتحقيق رؤيتنا وتطبيق قيمنا من خلال المبادرة الشخصية، والعمل الجاد، والإدارة القوية للأداء.



إرضاء العملاء

نسعى لتقديم منتجات وخدمات عالية الجودة من شأنها أن تلبي احتياجات عملائنا.



الاستدامة

نهتم بتنوع المضمون الذي يؤثر على مجتمعاتنا حيث أننا نسعى جاهدين لتقديم القيمة والكفاءة والراحة على المدى الطويل.



تقرير مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام،

نضع بين أيديكم التقرير السنوي للشركة الوطنية العقارية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

شكّل عام 2025 محطة انتقالية للشركة، اتسمت بتعديلات محاسبية بارزة، بالتوازي مع الحفاظ على متانة أصولنا التشغيلية ومواصلة تطويرها.

ويستعرض هذا التقرير أداءنا المالي والتشغيلي، ويسلّط الضوء على أبرز التطورات في محافظتنا، ويحدّد أولوياتنا في ظل بيئة سوقية متغيرة.

الأداء المالي

بلغت الإيرادات التشغيلية للشركة 3.5 مليون دينار كويتي، عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، مقارنة بـ 5.8 مليون دينار كويتي عن العام 2024.

وسجّلت الشركة خسارة صافية بلغت 72.4 مليون دينار كويتي، بواقع خسارة للسهم قدرها 36.32 فلساً، عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، مقارنة بصافي ربح قدره 9.3 مليون دينار كويتي وربحية للسهم بلغت 4.66 فلساً في العام السابق.

ويُعزى هذا التباين إلى حصة الشركة من بندين استثنائيين غير نقديين وغير متكررين تم تسجيلهما في البيانات المالية لشركة "مخازن" خلال العام، وهما: إعادة تقييم القيمة العادلة لحصة شركة "مخازن" المحتفظ بها في شركة "أجيليتي جلوبال بي إل سي" عقب استبعادها من القوائم المالية الموحّدة وتوزيعها كأرباح عينية على مساهمي شركة "مخازن" في الربع الثاني من عام 2025، بالإضافة إلى الانخفاض الكامل في قيمة استثمار شركة "مخازن" في شركة "كوريك تيليكوم" في الربع الرابع من عام 2025.

وتجدر الإشارة إلى أن هذين البندين غير نقديين وغير متكررين بطبيعتهما، ولا يعكسان الأداء التشغيلي الأساسي ولا قوة الأصول التي تركز عليها الشركة.

وبلغ إجمالي الأصول 544 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025، مقارنة بـ 574 مليون دينار كويتي كما في نهاية عام 2024، في حين بلغ إجمالي حقوق المساهمين 328 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025، مقارنة بـ 374 مليون دينار كويتي كما في نهاية عام 2024.

وبلغت نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية 0.41 في نهاية عام 2025، بينما بلغ إجمالي القروض 153.9 مليون دينار كويتي.

وبشكل عام، لا يزال المركز المالي للشركة متيناً، مدعوماً بمحفظة متنوعة، وإدارة حذرة للمخاطر، وتركيز مستمر على تحقيق قيمة طويلة الأجل.

الأداء التشغيلي

في الأردن، حافظ مجمع جنوب العقبة الاستثماري على أداء قوي، حيث بلغت نسبة إشغال المستودعات 92%، في حين حافظت المباني الصناعية على إشغال كامل بنهاية العام. وقد سجلت الإيرادات نمواً بنسبة 4% على أساس سنوي، مما يعكس استقرار هذا الأصل رغم التحديات الجيوسياسية المستمرة في المنطقة.

أما في ليبيا، فقد سجل مشروع بالم سيتي ريزيدنس تحسناً في مستويات الإشغال لتصل إلى 66% بنهاية عام 2025، مقارنة بـ 61% في عام 2024، إلى جانب نمو في الإيرادات بنسبة 11.8%، بما يعكس استمرار التعافي وتعزز الطلب.



فيصل جميل سلطان العيسى
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

التركيز الاستراتيجي

المشاريع الأساسية

ريم مول - أبوظبي: تعزيز المكانة كوجهة رائدة للتجزئة ونمط الحياة

منذ افتتاحه الرسمي في مايو 2024، يواصل ريم مول ترسيخ مكانته كأحد أبرز مشاريع التجزئة الحديثة في المنطقة، مع تسارع وتيرة التشغيل وتزايد الإقبال من المستأجرين والزوار، حيث تجاوز عدد الوحدات التشغيلية 240 وحدة بنهاية عام 2025، بما يعكس قوة الإقبال من المستأجرين وتزايد تفاعل المستهلكين، ويسهم في تطوير بيئة تجزئة حيوية ومتنامية.

ومع تشغيل جزء كبير منه، يواصل ريم مول استقطاب مزيج متنوع من العلامات التجارية الراسخة وانضمام علامات جديدة إلى السوق، مما يعزز مكانته كوجهة رئيسية للتجزئة ونمط الحياة في أبوظبي.

وترتكز رؤية المول على تقديم تجارب متميزة موجهة للعائلات، حيث يشكل وجود معالم فريدة عنصر جذب رئيسي، إلى جانب مزيج متكامل من خيارات التسوق والمطاعم والترفيه، بما يلبي تطلعات المستهلكين المتغيرة.

ويُعد ريم مول وجهة تجزئة من الجيل الجديد، حيث يجمع بسلاسة بين التجارب التقليدية والرقمية لتعزيز تفاعل العملاء وتحسين تجربتهم.

وتُعد الشركة الوطنية العقارية شريكاً مستثمراً في هذا المشروع البالغة قيمته 1.3 مليار دولار أمريكي، والمقام في جزيرة الريم. ويمتد المشروع على مساحة تأجيرية إجمالية تبلغ نحو 186 ألف متر مربع، ويضم أكثر من 400 متجر، من ضمنها 80 مطعمًا ومقهى، إضافة إلى 6,400 موقف للسيارات. كما يدعم المول حلول رقمية متكاملة، تشمل تطبيقاً موحداً للهواتف الذكية، وأنظمة توجيه داخلية، وحلول مواقف ذكية، مما يضع ريم مول في طليعة وجهات التجزئة الحديثة.

مشروع جراند هايتس السكني في مصر

يُعد مشروع جراند هايتس، المشروع السكني الرائد للشركة في مصر، والذي يتم تطويره من خلال شركة "كواديكو" التابعة للشركة الوطنية

العقارية، من أبرز المشاريع المقامة على قطعة أرض ذات موقع استراتيجي في منطقة القاهرة الكبرى.

وقد صُمم المشروع ليكون مجتمعاً سكنياً متكاملاً ومغلقاً، يضم مزيجاً متنوعاً من المكونات السكنية والتجارية والترفيهية، مع تركيز واضح على الاستدامة والأمن وجودة الحياة، بما يوفر بيئة معيشية عصرية نابضة بالحياة.

وبنهاية عام 2025، ارتفع إجمالي عدد الوحدات في المشروع إلى 9,687 وحدة، بعد إضافة 685 وحدة جديدة. وقد تم حتى الآن بيع 7,453 وحدة، بما يمثل نحو 77% من إجمالي الوحدات، الأمر الذي يعكس استمرار الطلب ومستويات قوية من الإقبال في السوق. ويمتد المشروع على مساحة تقارب 3.8 مليون متر مربع، ويتم تنفيذه على مراحل من خلال عدد من المطورين الفرعيين، بما يعزز كفاءة توظيف رأس المال ويدعم تنفيذ وتسليم المشروع بشكل مرحلي ومنظم.

ويتمتع المشروع بموقع استراتيجي يليب الطلب المتنامي على الوحدات السكنية في القاهرة والمناطق المحيطة بها، ليواصل جراند هايتس ترسيخ مكانته كركيزة أساسية ضمن محفظة الشركة التطويرية على المستوى الإقليمي.

الاستثمارات الاستراتيجية

الإستثمار الإستراتيجي للشركة الوطنية العقارية في شركة "أجيليتي جلوبال بي إل سي": تعزيز خلق القيمة على المدى الطويل

تواصل الشركة الوطنية العقارية تنفيذ استراتيجيتها الهادفة إلى تحقيق قيمة مستدامة طويلة الأجل، بما يتجاوز نطاق محفظتها العقارية التقليدية عبر استثمارات استراتيجية في قطاعات عالية النمو.

ويُعد الاستثمار في شركة "أجيليتي جلوبال بي إل سي"، المدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية، إحدى الركائز الأساسية لهذه الاستراتيجية، حيث تمتلك الشركة حصصاً مباشرة وغير مباشرة من خلال كلٍ من "شركة إن آر إي سي جلوبال ليمتد" وشركة مخازن.

وتدير "أجيليتي جلوبال بي إل سي" محفظة من الشركات الرائدة، تشمل "مينيز للطيران" و"تريستار" و"أجيليتي لوجيستكس باركس"، وهي تعمل عبر قطاعات الخدمات اللوجستية والطيران والبنية التحتية الصناعية في عدد من الأسواق العالمية الرئيسية.

ويسهم هذا الاستثمار في دعم استراتيجية التوسع لدى الشركة الوطنية العقارية، من خلال إتاحة فرص النمو في قطاعات واعدة مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالتجارة العالمية والبنية التحتية، بما يعزز مرونة المحفظة الاستثمارية ويدعم تحقيق قيمة مستدامة على المدى الطويل.

الالتزام بالاستدامة: تعزيز معايير الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية ودعم خلق القيمة طويلة الأجل

على مستوى المجموعة، نواصل التقدم في تنفيذ أجندة الاستدامة بما يتماشى مع أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة.

كما نواصل دمج مبادئ الاستدامة ضمن مختلف عملياتنا، من خلال تعزيز الممارسات البيئية المسؤولة، ودعم الشمول الاجتماعي، وترسيخ أعلى معايير الحوكمة. ومن خلال هذه الجهود، نسعى إلى إحداث أثر إيجابي مستدام والمساهمة في تعزيز رفاه المجتمعات التي نعمل ضمنها.

ويرتبط نهجنا في الاستدامة ارتباطاً وثيقاً باستراتيجيتنا طويلة الأجل، حيث يدعم تحقيق نمو مرن ومستدام، ويعزز قيمة أصحاب المصلحة،

ويؤكد التزامنا بممارسات أعمال مسؤولة عبر كافة الأسواق التي نعمل بها.

التطلعات لعامي 2026 – 2027: تعظيم قيمة المساهمين من خلال مبادرات استراتيجية

في إطار النظرة المستقبلية لعامي 2026-2027، نواصل تركيزنا على تعزيز قيمة المساهمين من خلال إدارة منضبطة للمحفظة وإدارة استراتيجية لرأس المال.

وتتمثل إحدى أولوياتنا الرئيسية في مواصلة تحسين قاعدة الأصول، بما في ذلك التخرج الانتقائي من الأصول غير الأساسية التي لم تعد تتماشى مع أهدافنا الاستراتيجية طويلة الأجل. ويتيح لنا هذا النهج تبسيط محافظتنا، وتعزيز كفاءة استخدام رأس المال، وإعادة توجيه الموارد نحو فرص ذات نمو أعلى.

وبالتوازي مع ذلك، نعمل على تقييم مجموعة من الفرص الاستثمارية عبر مختلف القطاعات والأسواق، بما يتماشى مع رؤيتنا لتحقيق قيمة مستدامة طويلة الأجل. كما ندرس عدداً من مبادرات إعادة الهيكلة التي تهدف إلى تعزيز الأداء التشغيلي، وتقوية المركز المالي، واستخلاص مزيد من القيمة من أصولنا الحالية.

ومن خلال هذه الجهود، نسعى إلى ترسيخ مكانة الشركة الوطنية العقارية لتحقيق مزيد من المرونة، وتحسين العوائد، ودعم مسيرة النمو في ظل بيئة عالمية متغيرة.

الختام

في الختام، نتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى مساهمينا الكرام على ثقتهم المستمرة، والتي تمثل الركيزة الأساسية لمسيرتنا ونموّنا المستدام. كما نعرب عن تقديرنا لكافة شركائنا وأصحاب المصلحة على دعمهم المتواصل، والذي مكّننا من المضي قدماً بثبات في تنفيذ استراتيجيتنا.

كما نشكّر الجهود الكبيرة لفريق عمل الشركة الوطنية العقارية، الذين يشكل التزامهم وتفانيهم أساس قدرتنا على تحقيق الأداء والاستمرار في التقدّم.

وتبقى دولة الكويت في صميم توجهنا، ليس فقط كسوق رئيسي، بل كمسؤولية وطنية نلتزم بها. وفي ظل المتغيرات الإقليمية الراهنة، نؤكد حرصنا على القيام بدورنا كشركة كويتية مسؤولة تساهم في دعم استقرار الاقتصاد الوطني، وتعزيز مرونته، والمشاركة في مسيرة التنمية المستدامة.

ونسأل الله أن يحفظ الكويت وقيادتها الرشيدة، وأن يديم عليها نعمة الأمن والاستقرار والازدهار.

وختاماً، نتقدم بخالص الشكر والامتنان لحكومة دولة الكويت، تحت قيادة صاحب السمو أمير البلاد الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح، حفظه الله ورعاه، على قيادته الحكيمة وجهوده في ترسيخ دعائم الأمن والاستقرار.

فيصل جميل سلطان العيسى

نائب رئيس مجلس الادارة والرئيس التنفيذي

أعضاء مجلس الإدارة

السيد / حسن بسام الحوري
رئيس مجلس الإدارة - مستقل

السيد / فيصل جميل سلطان العيسى
نائب رئيس مجلس الإدارة - تنفيذي

السيد / محمد حمد عبدالعزيز المطوع
عضو مجلس إدارة - غير تنفيذي

السيد / طارق عبد العزيز سلطان العيسى
عضو مجلس إدارة - غير تنفيذي

السيد / بدر عبدالمحسن الجيعان
عضو مجلس إدارة - غير تنفيذي

السيد / كريستوفر مايكل غوردون
عضو مجلس إدارة - مستقل

أبرز المؤشرات المالية لعام 2025

نسبة صافي الدين
إلى حقوق الملكية

0.41

إجمالي
الأصول

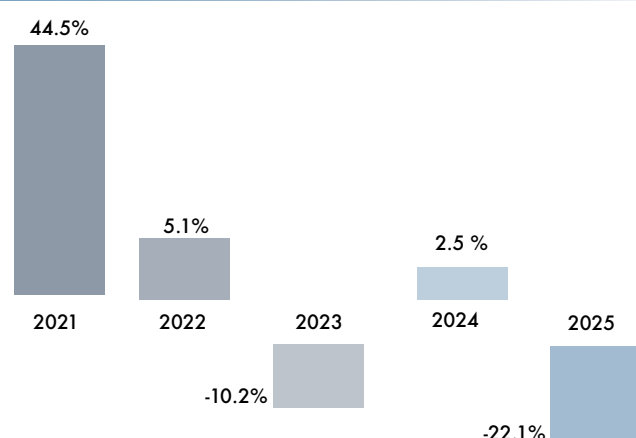
544

مليون د.ك

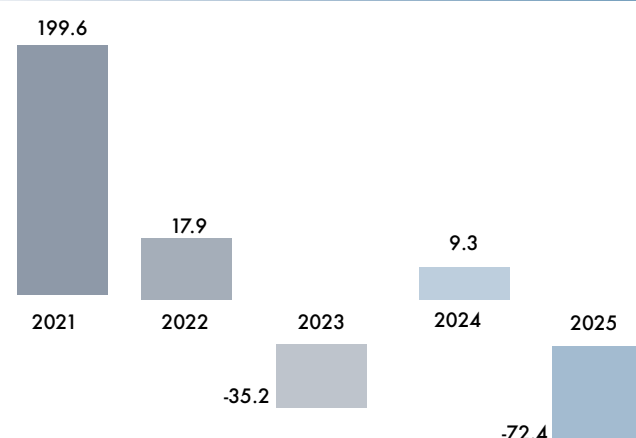
حقوق
المساهمين

328

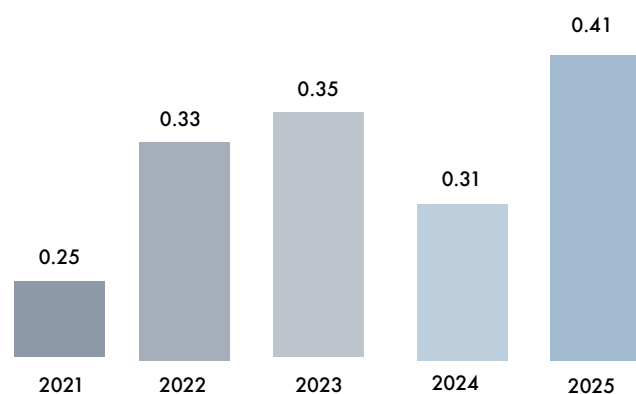
مليون د.ك



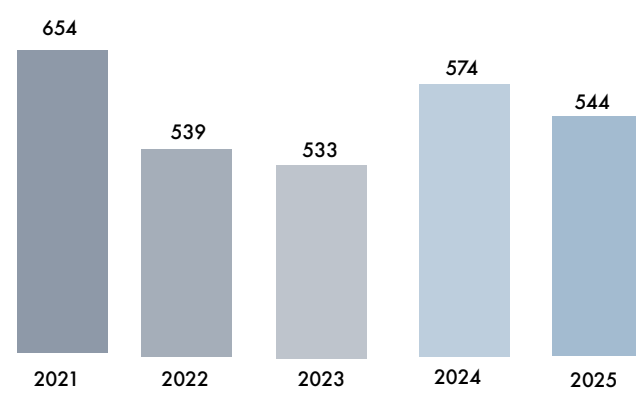
العائد على حقوق الملكية (نسبة)



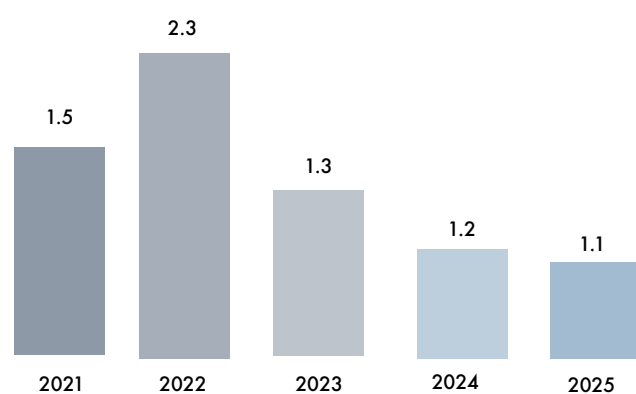
صافي الربح (مليون د.ك)



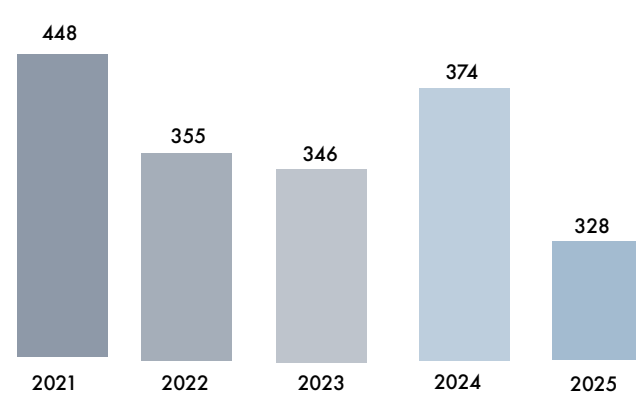
نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية (معدل)



إجمالي الأصول (مليون د.ك)



نسبة رأس المال العامل (معدل)



حقوق المساهمين (مليون د.ك)

نبذة عن الوطنية العقارية

تأسست الشركة الوطنية العقارية في عام 1973، وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت وتعمل في مجالات الاستثمار والتطوير وإدارة العقارات في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

تتضمن محفظة الشركة مزيجاً من الأصول العقارية في قطاعات التجزئة والتجارية والسكنية في مختلف أنحاء المنطقة. وإلى جانب نشاطها الأساسي في القطاع العقاري، تُعد الشركة أكبر مساهم بحصة تبلغ 22.3% في شركة مخازن (المعروفة سابقاً باسم شركة أجيليتي للمخازن العمومية ش.م.ك.ع).

كما تحتفظ الشركة باستثمار استراتيجي في شركة «أجيليتي جلوبال بي إل سي»، وهي منصة عالمية رائدة في مجالي الخدمات اللوجستية والبنية التحتية ومدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية. ومن خلال ملكية مباشرة تبلغ حوالي 18.5% عبر شركة «إن آر إي سي جلوبال ليمتد»، إلى جانب حصة غير مباشرة عبر شركة مخازن، يتيح هذا الاستثمار للشركة الوصول إلى قطاعات سلاسل الإمداد العالمية سريعة النمو وخدمات الطيران والبنية التحتية.

ويسهم هذا الاستثمار في تنويع المحفظة، ويوفر الوصول إلى منصات دولية قابلة للتوسع، كما يضع الشركة في موقع يمكنها من الاستفادة من النمو طويل الأجل في التجارة العالمية والخدمات اللوجستية.

القطاعات



محفظة الأصول الرئيسية

ريم مول

إجمالي المساحة: 2,8 مليون قدم مربع

نوع المشروع: تجاري، ترفيهي

يُعد ريم مول، موطن "سنو أبوظبي" - أكبر حديقة ثلجية في المنطقة، مشروعاً فريداً من نوعه، بلغت تكلفته إنشائه 1.3 مليار دولار أمريكي، وقد أصبح وجهة مثالية للتسوق والطعام وأسلوب الحياة المميز والترفيه في أبوظبي. يمتد المركز التجاري على مساحة 186,000 متر مربع من المساحة القابلة للتأجير، مما يجعله أحد أكبر مراكز التسوق في المنطقة. ويضم المول أكثر من 400 متجر، 80 منها متخصصة في قطاع الأغذية والمشروبات، كما يلبي احتياجات زواره من داخل الدولة وخارجها عبر 6,400 موقفاً للسيارات.

يضم ريم مول عدداً من وجهات التسوق الفريدة، مثل متجر بلومينغديلز بيوتي الوحيد في العالم، ومتجر عطور "فرايتلي داميانتي" الوحيد في دولة الإمارات، وأول متجر "إيتالي" في العاصمة أبوظبي، ومتجر غارمين، إضافة إلى "فيتن غلام" الوجهة الحصرية للياقة البدنية للنساء في أبوظبي، مما يوفر فرصاً فريدة للتسوق والترفيه للمقيمين والسياح على حد سواء. يُعد ريم مول أيضاً الوجهة المثالية للأثاث المنزلي في أبوظبي، حيث يضم أكبر تشكيلة من المتاجر المتخصصة في ديكورات المنازل في العاصمة مع أكثر من 20 علامة تجارية رائدة في هذا المجال، مثل "مارينا هوم" و"هوم سنتر"، و"هوم بوكس"، و"بيتر لايف"، و"دانوب هوم"، و"زارا هوم"، و"جاشنمال"، و"شاتلز أند مور"، و"ذا ون"، و"سكوست"، وغيرها.

ويحتوي ريم مول أيضاً على وجهات ترفيهية لا مثيل لها مثل: "سنو أبو ظبي"، أكبر حديقة ثلجية في المنطقة، التي توفر أكثر من 20 لعبة وفعالية ترفيهية لزوارها. وتقدم "سينما فوكس"، الوحيدة من نوعها في الإمارات، تجارب عرض خاصة وحصرية. ليس هذا فحسب، بل يقدم ريم مول لزواره مفهوم الألعاب والترفيه الحصري في دولة الإمارات وهو "تحدي المكعبات"، الذي يضم 32 غرفة مليئة بالتحديات الذهنية والبدنية والمهارات الممتعة. وللصغار، يوجد "أورانج ويلز"، الذي يلبي احتياجاتهم للتعليم واللعب والاحتفال بالمناسبات. في عام 2025، سيقدّم ريم مول مفهوماً جديداً للتميز هو "غراوند كنترول" - مفهوم ترفيهي حصري آخر في أبوظبي، وسيكشف كذلك عن لعبة "ميني باونس" لتعزيز الترفيه التفاعلي للمجتمع.

تقوم فلسفة ريم مول على توفير كافة احتياجات الزوار تحت سقف واحد وذلك من خلال احتضانه لمتجر "كارفور هابير ماركت"، والعديد من العلامات التجارية المتخصصة والرائدة في مختلف القطاعات، مثل: "زارا"، و"تايك"، و"سيفورا"، و"بول أند بير"، و"ماسيمو دوتي"، و"كالفن كلاين"، و"براندز فور لس"، و"واغاماما" وغيرها. يتميز ريم مول بموقعه الاستثنائي ومرافقه الفاخرة وتجربة التسوق الفريدة التي يقدمها، مما يجعله الوجهة العائلية المثالية للمقيمين والسياح الذين يزورون أبوظبي.

لمزيد من المعلومات حول المحلات في الريم مول، يرجى زيارة الموقع الإلكتروني لريم مول: www.reemmall.ae

جراند هايتس

إجمالي المساحة: 3,8 مليون متر مربع

نوع المشروع: سكني، خدماتي

تسليم الوحدات: مستمر

جراند هايتس هو أحدث المشاريع السكنية الراقية التي تقع في ضواحي القاهرة والتي توفر أسلوب حياة مبتكر وفريد من نوعه في مصر. ويقدم تصميم هذا المشروع مفهوماً جديداً للحياة، بفضل المعايير المتقدمة التي تجمع ما بين الراحة والفخامة والرفاهية، والتي تلبي احتياجات الأفراد والعائلات الذين يبحثون عن أفضل مستوى معيشي يوفر لهم الخدمات المتكاملة وتصميم معماري بمعايير عالمية وتصاميم داخلية متنوعة بالإضافة إلى المساحات الطبيعية الراحبة.

وتم كذلك إطلاق الجزء الثاني من مشروع جراند هايتس، وهو مشروع "جلوري"، وذلك في عام 2016 لتوفير وحدات سكنية شبه جاهزة لشريحة جديدة من السكان.

ويعد مشروع جراند هايتس جزءاً من مشروع أكبر تملكه شركة "كواديكو" التابعة للشركة الوطنية العقارية، حيث يضم المشروع الأكبر أجزاء يقوم بتطويرها ثلاثة مطورين آخرين.

يقع مشروع جراند هايتس على بعد 30 كيلومتراً غرب وسط القاهرة، وثلاثة كيلومترات شمال مدينة 6 أكتوبر، في حين يبعد بضع دقائق فقط عن طريق 26 يوليو السريع وطريق القاهرة - الإسكندرية الصحراوي، ويقع مول العرب على بعد سبعة كيلومترات شرق المشروع.

قامت شركة "كواديكو" بإطلاق تطبيقها المخصص لإدارة المجتمع الرقمي، والذي يلبي احتياجات مئات السكان الذين انتقلوا إلى منازلهم الجديدة.

محفظة الأصول الرئيسية

مجمع جنوب العقبة الاستثماري

العقبة - الأردن

إجمالي المساحة: 1,5 مليون متر مربع

نوع المشروع: صناعي، مستودعات

يُعد مجمع جنوب العقبة الاستثماري مجمّعاً صناعياً ولوجستياً متكاملًا ومخططاً وفق رؤية استراتيجية ضمن منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة، حيث يوفر بيئة استثمارية تنافسية ومحفزة للأعمال عند ملتقى قارات آسيا وأوروبا وأفريقيا. ويمتد المجمع على مساحة تتجاوز 1.5 مليون متر مربع من الأراضي الصناعية المخطط لها استراتيجياً، بما يعكس تنفيذاً مرحلياً منضبطاً ورؤية تطوير طويلة الأمد منذ مرحلة التأسيس وحتى التشغيل الكامل. وقد صُمم لاستيعاب الصناعات الخفيفة والمتوسطة وعمليات التخزين والخدمات اللوجستية، مع توفير قسائم مخدومة ببنية تحتية مجهزة مسبقاً ومرافق متكاملة تتيح سرعة إنشاء المنشآت وقابلية التوسع التشغيلي.

ويُسهّم نظام الإدارة المركزية للمنطقة في تسهيل إجراءات انضمام المستثمرين وضمان الالتزام الكامل بأنظمة وتشريعات منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة. كما تدعم جاهزية المرافق والخدمات، إلى جانب تطبيق معايير الجودة والسلامة والاستدامة، استمرارية العمليات الصناعية ضمن بيئة تشغيل مستقرة وقائمة على الامتثال التنظيمي. ويستفيد المجمع من موقعه الاستراتيجي بالقرب من ميناء العقبة ومطار الملك حسين الدولي وشبكات الطرق الإقليمية، مما يعزز دوره كبوابة رئيسية للتجارة الإقليمية والدولية. وقد نجح المشروع في استقطاب استثمارات مهمة، وتوفير أكثر من 3,000 فرصة عمل، وتعزيز القدرة التصديرية، مما يدعم مكانة العقبة كمركز استراتيجي إقليمي للخدمات اللوجستية والتجارة. وتشمل المرحلة المقبلة تطوير أكثر من 20 قسيمة صناعية مخدومة إضافية، استجابةً للطلب الاستثماري المتزايد، وبما يساهم في توسيع الطاقة الاستيعابية الصناعية وتعزيز الاستدامة الاقتصادية على المدى الطويل. ومن خلال منظومته المتكاملة وبنيتها التحتية القابلة للتوسع والتزامه التنظيمي، يواصل مجمع جنوب العقبة الاستثماري دوره المحوري في دعم سلاسل الإمداد، وتعزيز التنويع الصناعي، ودفع عجلة النمو الاقتصادي المستدام في المملكة الأردنية الهاشمية.

بالم سيتي ريزيدنسز - ليبيا

إجمالي المساحة: 141,000 متر مربع

نوع الأصل: سكني

يُعدّ بالم سيتي ريزيدنسز في طرابلس مجمّعاً سكنياً مغلقاً ومطوّراً وفق رؤية متكاملة، يمتد على مساحة تقارب 141,000 متر مربع ويضم 413 وحدة سكنية فاخرة مخدومة بالكامل. وقد تم تطوير المشروع وفق مراحل تنفيذية متدرجة منذ وضع حجر الأساس وصولاً إلى الإنجاز الهيكلي والتسليم المرحلي، ليصبح أحد أبرز المجمعات السكنية الدولية الرائدة في ليبيا. ويتميز التصميم بتحقيق توازن بين الخصوصية وكفاءة توزيع المساحات وتعزيز مفهوم المجتمع المتكامل، حيث يضم مباني سكنية منخفضة ومتوسطة الارتفاع، ومساحات خضراء مشتركة، وبنية تحتية هندسية مصممة لضمان الأداء المستدام على المدى الطويل.

ويعتمد المجمع نموذج إدارة مركزية يضمن انسيابية العمليات، وكفاءة إدارة شؤون السكان، واستمرارية تقديم الخدمات دون انقطاع. وتشرف فرق متخصصة متواجدة في الموقع على أعمال الصيانة والتنسيق الحداثي والبنية التحتية والأمن على مدار الساعة، بما يضمن استمرارية التشغيل وفق معايير دولية. كما تضمن أنظمة مراقبة الجودة، وبروتوكولات السلامة، وأطر الامتثال التنظيمي الحفاظ على مستويات خدمة مستقرة مع صون قيمة الأصل على المدى الطويل.

ويؤدي بالم سيتي ريزيدنسز دوراً محورياً في دعم استمرارية الأعمال في طرابلس، من خلال توفير سكن آمن ومدار باحترافية للشركات متعددة الجنسيات والمنظمات غير الحكومية والبعثات الدبلوماسية والمؤسسات الدولية. وبفضل منصته التشغيلية المرنة وقاعدة إشغال مستقرة، يواصل المشروع تحقيق قيمة مستدامة طويلة الأجل، مع ترسيخ مكانته كوجهة سكنية موثوقة للمجتمع الدولي في ليبيا.











رم
ريمن مال
Reem Mall

قف
STOP

31

A nighttime photograph of a landscaped area. In the foreground, a large sign reads "GRAND HEIGHTS" in white, illuminated letters. The sign is set against a backdrop of a well-manicured hedge. Behind the hedge, several tall palm trees are visible, some of which are illuminated with warm lights. In the background, a fountain with multiple jets of water is lit up, and a tall, slender palm tree stands prominently. The sky is a deep blue with some clouds, and the overall scene is illuminated by a mix of warm and cool lights.

GRAND HEIGHTS



ريم مول
Reem Mall



على مدى خمسين عاماً، حرصت الشركة الوطنية العقارية على الالتزام بالمسؤولية الاجتماعية والبيئية، وعلى الاستثمار في مشاريع تهدف إلى إحداث تأثير إيجابي على المجتمع والاقتصاد والبيئة. وترتكز استراتيجيتنا على مواءمة أهدافنا التجارية مع أولويات التنمية المستدامة، بما يضمن تحقيق قيمة طويلة الأجل لجميع أصحاب المصلحة.

المسؤولية الاجتماعية:

إن مفهوم المسؤولية الاجتماعية في الشركة لا يقتصر فقط على الامتثال للتشريعات، بل نعتبره ركيزة استراتيجية تؤثر في ثقافتنا المؤسسية وعملياتنا وعلاقاتنا مع أصحاب المصلحة. وتحرص الشركة على تعزيز ثقافة تنظيمية شاملة يشعر كل فرد من خلالها بأهميته واحترامه وقدرته على المساهمة في نجاح الشركة. كما نحصر على ترسيخ مبادئ التنوع والعدالة وتكافؤ الفرص على جميع المستويات التنظيمية.

ونسعى لخلق بيئة عمل ديناميكية تدعم الابتكار والإبداع والنمو الشخصي، وذلك من خلال التعاون على مستوى المجموعة والعمل الجماعي. وتأتي رفاهية الموظفين وتطويرهم المهني وتعزيز التواصل المفتوح في صميم استراتيجيتنا للموارد البشرية.

كما أننا نلتزم بقيمنا الأساسية ونعتبرها مبادئ توجيهية في جميع تفاعلاتنا الداخلية والخارجية. ونؤمن بأهمية رد الجميل للمجتمع كجزء أساسي من مهمتنا لتعزيز رفاهية مساهميننا وأعضاء فريقنا وعائلاتهم. وبالتالي، نحصر على المساهمة في المبادرات الخيرية المختلفة والبرامج المجتمعية التي تهدف إلى تحسين رفاهية الآخرين وإحداث تغييرات إيجابية في حياتهم. وتستند جهودنا المجتمعية إلى شراكات طويلة الأمد ونتائج قابلة للقياس لضمان تحقيق أثر مستدام وملحوس.

المسؤولية البيئية:

تلتزم الشركة بتطبيق بالممارسات التجارية المستدامة في أنشطتها اليومية، وتعمل على ترسيخ مبادئ الاستدامة في عمليات التخطيط والتطوير وإدارة الأصول. كما تسعى باستمرار إلى تعزيز ثقافة المسؤولية البيئية، ليس فقط داخل الشركة، بل أيضاً في المجتمعات التي تعمل فيها.

كما تدرك الشركة أن هناك ترابطاً بين جميع الكائنات الحية، وأن لأنشطتها تداعيات محتملة بعيدة المدى. لذا، نسعى باستمرار لإحداث تغيير إيجابي في هذا المجال، ونعمل على تعزيز الممارسات البيئية المستدامة. كما نحصر على تحسين كفاءة استخدام الموارد، والحد من الأثر البيئي، وتبني حلول وتصاميم مسؤولة في مشاريعنا.

إن النهج العام المتبع من قبل الشركة فيما يختص بالمسؤولية المؤسسية يتماشى مع أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة، مما يعكس التزامنا بالمساهمة الفاعلة في تحقيق الأولويات العالمية للاستدامة مع الاستمرار في تحقيق قيمة مسؤولة ومستدامة لأصحاب المصلحة.

نهج المسؤولية المؤسسية



إن الشركة الوطنية العقارية هي من الشركات الموقعة على مبادئ تمكين المرأة.

تقدم مبادئ تمكين المرأة الإرشادات اللازمة للشركات فيما يتعلق بتعزيز المساواة بين الجنسين وتمكين المرأة في مكان العمل والسوق والمجتمع.

ترتكز هذه المبادئ، والتي تم إنشاؤها من قبل الميثاق العالمي للأمم المتحدة والأمم المتحدة للمرأة، على معايير العمل وحقوق الإنسان الدولية، مع الاعتراف بأن الشركات تتحمل مسؤولية المساواة بين الجنسين وتمكين المرأة.

لقد أثبتنا التزامنا بهذه الأجندة على أعلى المستويات من خلال قيامنا بالانضمام إلى الموقعين على مبادئ تمكين المرأة والالتزام بالتعاون مع أصحاب المصلحة المتعددين لتعزيز الممارسات التجارية التي تمكن المرأة. يشمل هذا الالتزام مبادرات مثل الأجر المتساوي عن العمل المتساوي القيمة وسياسة عدم التسامح تجاه التحرش الجنسي في مكان العمل.



توقيع مبادئ تمكين المرأة

“نحن في الشركة الوطنية العقارية نؤمن بأن التنوع والمساواة والشمول هي ركائز ضرورية لبيئة تعزز الابتكار وتدعم الاستدامة، وضرورية لتقدم الأعمال. إن مصادقتنا على مبادئ تمكين المرأة تثبت التزامنا بتعزيز أماكن العمل والمجتمعات المتنوعة والعادلة والشاملة”.

فيصل جميل سلطان العيسى
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



الانضمام إلى "منصة الكويت لتمكين الاقتصادي للمرأة" (KWEEN)



تماشياً مع التزامها بالمساواة بين الجنسين وتمكين النساء اقتصادياً، انضمت الشركة الوطنية العقارية إلى "منصة الكويت لتمكين الاقتصادي للمرأة" (KWEEN).

تم إطلاق هذه المنصة في يونيو 2022 كمبادرة وطنية رائدة ومبتكرة، "تعمل على دعم تقدّم المرأة في مجال العمل ونموها من خلال تعزيز تبني سياسات واقعية ومستدامة تركّز على مختلف جوانب تمكين المرأة في القطاع الخاص. وتركّز المنصة بشكل أساسي على التوظيف وتحقيق الأمان الوظيفي وتمكين ريادة المرأة، كما تلتزم المنصة بتعزيز الشمولية والتنوّع في المشهد المهني في دولة الكويت".

رسالة المنصة:

تحقيق الأهداف الاقتصادية للكويت من خلال إتاحة الفرصة بشكل أكبر لدخول المرأة الكويتية في القطاع الخاص وتقلدها مناصب قيادية.

دعم نمو المرأة والنهوض بها في بيئة العمل إلى جانب تعزيز تبني سياسات حقيقية ومستدامة في مختلف الموضوعات المتعلقة بتمكين المرأة في القطاع الخاص.

رؤية المنصة:

إنشاء منصة تتعاون فيها الشركات الخاصة لتحقيق الأهداف الاقتصادية للكويت من خلال تمكين المرأة الكويتية اقتصادياً وزيادة توظيفها في القطاع الخاص وتقلدها مناصب قيادية.

ستساعد المنصة أيضاً المرأة العاملة في تحقيق أهداف التنمية الذاتية ودعم جيل جديد من القيادات الشابة.

تتماشى هذه المبادرة مع الهدف 5 من أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة (المساواة بين الجنسين)، ومع الركيزة رقم 5 (رأس المال البشري الإبداعي) من رؤية الكويت الجديدة 2035.

التزام الشركة الوطنية العقارية بالتنوع والمساواة والشمولية: نهج شامل لدعم الموظفين في حالات الأمراض الحرجة

تلتزم الشركة الوطنية العقارية بمبادئ التنوع والمساواة والشمولية، وتعمل على ترسيخها ضمن إطار الحوكمة وثقافة العمل واستراتيجية إدارة رأس المال البشري. وتسعى لضمان حصول كل موظف على دعم شامل، وخاصة في حالات الأمراض الحرجة. إدراكاً منها بأن التحديات الصحية تتجاوز الأعراض الجسدية، تقدم الشركة نهجاً متعدد الأبعاد لدعم موظفيها عاطفياً ومالياً وعملياً، بما يعكس التزامها بجعل رفاهية الموظف أولوية متكاملة مع الأداء المؤسسي.

توفر الشركة خيارات عمل مرنة مثل العمل عن بُعد وتعديل ساعات العمل، مما يتيح للموظفين إدارة أوضاعهم الصحية دون التأثير على مسؤولياتهم المهنية. كما يتم، عند الحاجة، إعداد خطط عمل فردية بالتنسيق مع الإدارة والموارد البشرية لضمان الاستمرارية المهنية مع الحفاظ على الكرامة والتوازن. هذه المرونة تمكن الموظفين من التركيز على التعافي مع الحفاظ على قدرتهم على أداء أدوارهم بطريقة مستدامة ومناسبة لظروفهم.

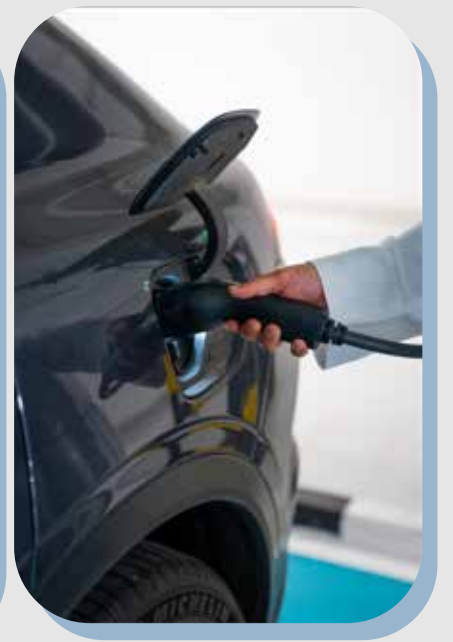
إضافة إلى التسهيلات اللوجستية، تقدم الشركة الوطنية العقارية دعماً عاطفياً قوياً من خلال توفير بيئة عمل تعزز الأمان النفسي وتشجع على التواصل المفتوح والتعاطف. لا يحصل الموظفون الذين يواجهون مرضاً حرجاً على المساحة اللازمة للشفاء فحسب، بل يحصلون أيضاً على تطمينات من فريق الإدارة الذي يلتزم بمبادئ الرحمة والتفهم والسرية. كما يتم الحرص على المتابعة الدورية والحوار الداعم لضمان شعور الموظف بالتقدير والاحترام طوال فترة التعافي. وهذا يخلق بيئة يشعر فيها الموظفون بأن صحتهم ورفاهيتهم تمثلان أولوية حقيقية للشركة.

من الناحية المالية، تدعم الشركة موظفيها من خلال حزم مزايا شاملة وتنافسية تشمل تغطية طبية متكاملة، إجازات مرضية ممتدة، وخيارات مساعدة مالية إضافية لتغطية تكاليف الرعاية الصحية. وقد صُممت هذه المزايا لتقليل حالة عدم اليقين المالي وتوفير الاستقرار خلال الفترات الصحية الحساسة. إن هذا الالتزام بالدعم المالي يتجاوز المزايا الأساسية، حيث تسعى الشركة الوطنية العقارية إلى تمكين الموظفين من الحفاظ على استقرارهم المالي والمهني خلال الأوقات الصعبة.

يقول الرئيس التنفيذي للشركة الوطنية العقارية:

"نحن نؤمن بأن التنوع والمساواة والشمولية هي ركائز ضرورية لبيئة تعزز الابتكار وتدعم الاستدامة، وضرورية لتقديم الأعمال".

ومن خلال ترسيخ هذه القيم عبر سياسات واضحة ومساءلة قيادية وممارسات شاملة، تضمن الشركة حصول كل موظف، بغض النظر عن ظروفه الشخصية، على الفرصة للتميز ضمن بيئة عمل داعمة وعادلة. إن هذا النهج الشامل للرعاية والشمولية يشكل جوهر رسالة الشركة الوطنية العقارية، التي لا تقتصر على دعم الموظفين في الأوقات الحرجة فحسب، بل تساهم كذلك في تعزيز مرونة المؤسسة واستدامة نجاحها ورفاهية جميع أفرادها على المدى الطويل.



تبنى أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة: مبادرات الشركة

على مستوى المجموعة، تواصل الشركة الوطنية العقارية تنفيذ مجموعة من المبادرات النوعية ذات الأثر الملموس، والتي تتوافق بصورة وثيقة مع أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة، بما يعكس التزامها الراسخ بدعم مسارات التنمية المستدامة وتعزيز التقدم المجتمعي الهادف. فمن ترسيخ مفاهيم الحوكمة البيئية، إلى تعزيز الشمول الاجتماعي والتمكين الاقتصادي، تجسد هذه المبادرات جهداً مؤسسياً متكاملًا يسعى إلى الإسهام في مواجهة عدد من أبرز التحديات المعاصرة.

يسرُّنا أن نقدم فيما يلي نظرة شاملة على هذه المبادرات التي تعكس النهج الاستباقي الذي تتبعه الشركة الوطنية العقارية في مجال المسؤولية المؤسسية، ومدى توافقه مع أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة. ويستعرض الجدول أدناه نماذج مختارة من المبادرات التي تنفذها عبر مشاريع وشركات المجموعة، بما في ذلك مشروع جزيرة الريم في أبوظبي (ريم مول)، وشركتنا التابعة في مصر شركة كواديكو، ومشروعنا المشترك في ليبيا شركة إم آي إتش، وشركتنا التابعة في الأردن الشركة الوطنية العقارية الأردنية، إضافة إلى المبادرات المنفذة على مستوى الوطنية العقارية كمجموعة، ويجسد ذلك التزام المجموعة بالاضطلاع بدور مسؤول وفاعل في مختلف الأسواق التي تعمل بها.

المساهمة في أهداف التنمية المستدامة	الإنجاز
	تعزيز الشمول الاقتصادي لرائدات الأعمال: أسهم ريم مول في دعم الشمول الاقتصادي من خلال مبادرة المفهوم الإماراتي في كيوريت، وهي منصة صُممت لتمكين رائدات الأعمال الإماراتيات من إطلاق مشاريعهن واختبارها وتميئتها، مع الحد من عوائق الدخول إلى السوق وتعزيز الحضور التجاري. دعم فرص التوظيف من خلال الشراكات التعليمية والتدريبية: ساهمت شركة كواديكو بصورة غير مباشرة في دعم فرص التوظيف والاندماج المهني من خلال شراكاتها الجامعية وبرامج التدريب الصيفي، بما أتاح للشباب والنساء فرصاً أكبر لاكتساب الخبرات اللازمة للالتحاق بسوق العمل. دعم الفئات الأكثر احتياجاً عبر الشراكات المجتمعية: دعمت شركة إم آي إتش الأفراد والأسر الأكثر احتياجاً من خلال شراكاتها مع مؤسسة صندوق المجتمع المالطي ومؤسسة تراس، بما وفر دعماً للفئات التي تواجه ظروفًا معيشية صعبة أو احتياجات صحية أو هشاشة اجتماعية.
	دعم النظم الغذائية المحلية المستدامة: دعم ريم مول النظم الغذائية المحلية الأكثر استدامة من خلال مبادرة سوق المزارعين، التي وفّرت منصة للمزارع المحلية والمنتجين المستدامين والشركاء المجتمعيين في قطاع الغذاء، إلى جانب الإسهام في نشر الوعي بالتغذية الصحية وأنماط الحياة السليمة.
	تعزيز الصحة والرفاه من خلال الفعاليات المجتمعية: عزز ريم مول الصحة والرفاه من خلال سلسلة سباقات ريم الصيفية، وسباق إير إكس للعواقي، والفعالية المجتمعية لبيكتوب، حيث جمعت هذه المبادرات بين النشاط البدني، والتوعية الوقائية، والجلسات التثقيفية، وإتاحة الفحوصات الصحية في الموقع. تطبيق إطار شامل للرفاه المؤسسي: أطلقت شركة كواديكو إطاراً متكاملًا للرفاه يركز على السلامة الجسدية والنفسية، وشمل أياماً للفحوصات الصحية، واستشارات تخصصية، وفحوصات وقائية، إلى جانب ورش عمل حول السلامة النفسية وحل النزاعات وإدارة الضغوط. دعم الصحة النفسية ورفاه الموظفين: دعمت شركة إم آي إتش الصحة والرفاه عبر شراكات مع مؤسسة تراس، إلى جانب مبادرات داخلية تعزز رفاه الموظفين والتقدير المؤسسي وروح الفريق والتفاعل الإيجابي في بيئة العمل.

المساهمة في أهداف التنمية المستدامة	الإنجاز
	تعزيز الوعي بإجراءات السلامة العامة: ساهمت الشركة الوطنية العقارية الأردنية في تعزيز الوعي بإجراءات السلامة العامة والاستعداد للطوارئ من خلال زيارة توعوية نُظمت بالتنسيق مع الدفاع المدني لصالح المستثمرين في مجمع جنوب العقبة الاستثماري المدار من قبل الشركة. دعم تنمية الشباب عبر الرياضة المنظمة: دعمت الشركة الوطنية العقارية، على مستوى المجموعة، تنمية الشباب وصحة المجتمع من خلال دعم مدرسة أيه سي ميلان لكرة القدم في الكويت بالشراكة مع لويك، بما أتاح فرصاً للرياضيين الناشئين للمشاركة في رياضة منظمة ضمن بيئة إيجابية ومهنية تشجع على النشاط البدني، وأنماط الحياة الصحية، والعمل الجماعي، والانضباط، وبناء الثقة بالنفس.
	تعزيز التعلم المجتمعي والتوعية العامة: دعم ريم مول التعلّم غير الرسمي والتوعية العامة من خلال ورش العمل، والبرامج الإبداعية، وأنشطة تنمية الأطفال، والندوات الأسرية، والجلسات المرتبطة بالاستدامة، ومبادرات تبادل المعرفة المجتمعية. الاستثمار في تطوير القيادات وبرامج التدريب: استثمرت شركة كواديكو في التعليم وبناء القدرات من خلال مبادرات تطوير القيادات وبرامج التدريب الصيفي، بما أتاح لطلبة الجامعات خبرة عملية ومهارات مهنية مرتبطة بمتطلبات السوق. دعم التعليم والتنمية الثقافية: دعمت شركة إم آي إتش الوصول إلى التعليم والتنمية الثقافية من خلال مؤسسة تراس ومؤسسة جوزيف كاليا التابعة لبنك فاليتا، بما أسهم في تمكين الشباب والموهوبين وإتاحة فرص تعليمية وتخصصية نوعية لهم. نشر الوعي المجتمعي بإجراءات السلامة: أسهمت الشركة الوطنية العقارية الأردنية في نشر المعرفة المجتمعية من خلال جلسة توعوية بالسلامة نُظمت بالتنسيق مع الدفاع المدني، وقدمت إرشادات عملية تتعلق بإجراءات السلامة داخل مجمع الشركة. تعزيز التعلم القائم على الرياضة: أسهم دعم الشركة الوطنية العقارية لـ مدرسة أيه سي ميلان لكرة القدم في الكويت، بالشراكة مع لويك، في دعم تنمية الشباب من خلال التعلم القائم على الرياضة، حيث ساعدت المبادرة المشاركين على تنمية مهارات حياتية مهمة مثل الانضباط، والعمل الجماعي، والمثابرة، والتواصل، والثقة بالنفس.
	إن الشركة الوطنية العقارية هي من الشركات الموقعة على مبادئ تمكين المرأة. تقدم مبادئ تمكين المرأة الإرشادات اللازمة للشركات فيما يتعلق بتعزيز المساواة بين الجنسين وتمكين المرأة في مكان العمل والسوق والمجتمع تماشياً مع التزامها بالمساواة بين الجنسين وتمكين النساء اقتصادياً، انضمت الشركة إلى "منصة الكويت للتمكين الاقتصادي للمرأة". تعمل هذه المنصة على دعم تقدّم المرأة في مجال العمل ونموها من خلال تعزيز تبني سياسات واقعية ومستدامة تركز على مختلف جوانب تمكين المرأة في القطاع الخاص. وتركّز المنصة بشكل أساسي على التوظيف وتحقيق الأمان الوظيفي وتمكين ريادة المرأة، كما تلتزم المنصة بتعزيز الشمولية والتنوع في المشهد المهني في دولة الكويت. تتماشى هذه المبادرة مع الهدف 5 من أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة (المساواة بين الجنسين)، ومع الركيزة رقم 5 (رأس المال البشري الإبداعي) من رؤية الكويت الجديدة 2035 . دعم ريادة الأعمال النسائية: دعم ريم مول المشاركة الاقتصادية للمرأة من خلال المفهوم الإماراتي في كيوريت، الذي أوجد منصة مخصصة للمشاريع والريادة النسائية.

المساهمة في أهداف التنمية المستدامة	الإنجاز
 - تمكين الشباب والنساء من خلال الشراكات الاستراتيجية: عززت شركة كواديكو الشمول بين الجنسين من خلال شراكات استراتيجية ركزت على تمكين الشباب والنساء ودعم اندماجهم في سوق العمل عبر برامج المشاركة المجتمعية والخدمة العامة. - تعزيز مشاركة الفتيات في الأنشطة الرياضية: من خلال دعم مدرسة أيه سي ميلان لكرة القدم في الكويت بالشراكة مع لويك، أسهمت الشركة الوطنية العقارية في توسيع فرص الوصول إلى الرياضة وبرامج تنمية الشباب بشكل أكثر شمولاً، بما يدعم مشاركة الفتيات في الأنشطة الرياضية ويعزز الوعي المجتمعي بأهمية تكافؤ الفرص.	
 - تحسين كفاءة استخدام المياه في العمليات التشغيلية: حسّن ريم مول كفاءة استخدام المياه من خلال أنظمة الصنابير المنظمة وإعادة استخدام المياه الرمادية لري المساحات الخضراء، بما يدعم إدارة أكثر مسؤولية للموارد المائية. - دعم المبادرات الدولية للمياه والصرف الصحي: أسهمت شركة إم آي إتش من خلال دعم مؤسسة جاست آ دروب، وهي منظمة دولية غير حكومية توفر المياه النظيفة والأمنة، وخدمات الصرف الصحي، وبرامج النظافة الصحية للمجتمعات حول العالم.	
 - تعزيز إدارة الطاقة واستكشاف حلول الطاقة الشمسية: عزز ريم مول كفاءة الطاقة من خلال أنظمة المراقبة الذكية وإدارة الطاقة، وتحسين الإضاءة، وإجراءات الترشيد التشغيلي، إلى جانب دراسات الجدوى المتعلقة بالطاقة الشمسية على الأسطح. - تبني ممارسات تشغيلية فندقية مستدامة: دعمت شركة إم آي إتش هذا الهدف من خلال ممارسات تشغيلية أكثر استدامة شملت أنظمة موفرة للطاقة، واستثمارات في الطاقة المتجددة، وإجراءات لترشيد المياه عبر منشآتها.	
 - تنشيط الحركة التجارية والسياحية: دعم ريم مول الحيوية الاقتصادية المحلية من خلال شراكات مع متاجر التجزئة، والتعاون السياحي، ومنصات ريادة الأعمال، والفعاليات التي عززت الحركة التجارية وعدد الزوار. - تطوير بيئة العمل وتعزيز ثقافة التقدير المؤسسي: عززت شركة كواديكو مفهوم العمل اللائق من خلال سياسة العمل الهجين، ومبادرات تطوير القيادات، وورش بيئة العمل الإيجابية، والتدريب على إدارة الضغوط، ومبادرات تقدير الموظفين. - تعزيز رفاه الموظفين والتماسك المؤسسي: دعمت شركة إم آي إتش رفاه الموظفين من خلال تكريم سنوات الخدمة، والاحتفاء بالموظفين، وأنشطة بناء الفريق، وترسيخ ثقافة مؤسسية قائمة على الاحترام والتفاعل والرفاه. - دعم النمو الاقتصادي عبر الانخراط في القطاعات الحيوية: دعمت الشركة الوطنية العقارية الأردنية النمو الاقتصادي من خلال المشاركة في معرض الأردن الدولي للخدمات اللوجستية والتواصل مع كبار المعنيين بالاستثمار والتنمية بشأن التطوير المستقبلي لـ مجمع جنوب العقبة الاستثماري.	

المساهمة في أهداف التنمية المستدامة	الإنجاز
 - الاستثمار في البنية التحتية لشحن المركبات الكهربائية: استثمر ريم مول في بنية تحتية أكثر استدامة من خلال تركيب 44 محطة شحن للمركبات الكهربائية، ليؤسس بذلك أكبر شبكة شحن داخل مركز تجاري في دولة الإمارات. - تعزيز الأنظمة المؤسسية والقدرات البشرية المستقبلية: أسهمت شركة كواديكو عبر الاستثمار في الأنظمة المؤسسية والقدرات البشرية المستقبلية، بما في ذلك تطوير القيادات وتبني ممارسات تشغيلية حديثة تدعم المرونة والإنتاجية طويلة الأجل. - تعزيز الحضور الاستثماري والبنية التحتية: دعمت الشركة الوطنية العقارية الأردنية البنية التحتية والحضور الاستثماري من خلال التفاعل مع الجهات الحكومية في العقبة والمشاركة في معرض الأردن الدولي للخدمات اللوجستية.	
 - تعزيز الشمول من خلال البرامج المجتمعية: عزز ريم مول الشمول الاجتماعي من خلال برامج مجتمعية واسعة، وفعاليات موجهة للعائلات، وشراكات للرعاية الاجتماعية، ومبادرات استهدفت إشراك فئات متنوعة من المجتمع. - التمكين المؤسسي وتهيئة بيئة عمل داعمة: أسهمت شركة كواديكو من خلال برامج ركزت على تمكين الشباب والنساء، إلى جانب مبادرات داخلية دعمت السلامة النفسية والاحترام المتبادل وبيئة العمل الأكثر دعماً. - تعزيز دعم الفئات الأكثر احتياجاً من خلال الشراكات المجتمعية: دعمت شركة إم آي إتش الفئات الأكثر احتياجاً من خلال شراكاتها مع مؤسسة صندوق المجتمع المالطي ومؤسسة تراسنت.	
 - الإسهام في التنمية الحضرية المستدامة: أسهم ريم مول في التنمية الحضرية المستدامة من خلال حصوله على تصنيف اللؤلؤتين من استدامة للتصميم والإنشاء، ودعمه للثقل الأخضر، وبرامجه المجتمعية، وحملات التوعية البيئية. - الحفاظ على التراث وتعزيز التنمية المجتمعية: دعمت شركة إم آي إتش المجتمعات المستدامة من خلال شراكات مع الاتحاد المالطي للتراث ودين لآرت هلو، بما يساهم في حماية التراث الثقافي والمناظر الطبيعية والتراث المعماري. - دعم التنمية المحلية المتكاملة: أسهمت الشركة الوطنية العقارية الأردنية في تعزيز التنمية المحلية المتكاملة من خلال التعاون مع سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة والشركاء المعنيين بالتخطيط المستقبلي لمجمع جنوب العقبة الاستثماري.	
 - تعزيز إدارة النفايات والاستهلاك المستدام: عزز ريم مول الاستهلاك المسؤول من خلال فرز النفايات، وإعادة التدوير، وجهود التوعية بالاستدامة، ودعم المنتجين المحليين المستدامين. - تبني ممارسات تشغيلية مسؤولة: دعمت شركة إم آي إتش التشغيل المسؤول من خلال الالتزام ببرامج الحد من النفايات وإعادة التدوير، وترشيد استهلاك المياه، وتعزيز الاستخدام المستدام للموارد. - دعم منصة تبادل النفايات الصناعية: أسهمت الشركة الوطنية العقارية الأردنية في هذا الهدف من خلال المشاركة في ورشة متخصصة لدعم إطلاق منصة لتبادل النفايات الصناعية بما ينسجم مع مبادئ الاقتصاد الدائري.	

الحوكمة

تولي الشركة اهتماما كبيرا بالمحافظة على سمعة تتسم بالنزاهة، وبالعامل بصفتها الوكيل المسؤول لمساهميها. نحن ملتزمون بإدارة الشركة بما يخدم مصالح مساهميننا ونلتزم بالمحافظة على حوكمة رشيدة للشركة.

وتلتزم الشركة بالتطبيق الصارم لقواعد حوكمة الشركات الـ 11 التالية التي وضعتها هيئة أسواق المال::

1. بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة
2. التحديد السليم للمهام والمسؤوليات
3. اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
4. ضمان نزاهة التقارير المالية
5. وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية
6. تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية
7. الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب
8. احترام حقوق المساهمين
9. إدراك دور أصحاب المصالح
10. تعزيز وتحسين الاداء
11. التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

لمزيد من التفاصيل ، يرجى مراجعة قسم حوكمة الشركات في هذا التقرير.

المساهمة في أهداف التنمية المستدامة	الإنجاز
	• خفض الانبعاثات وتعزيز كفاءة الطاقة: دعم ريم مول العمل المناخي من خلال إجراءات ترشيد الطاقة، والبنية التحتية لشحن المركبات الكهربائية، وتحسين الكفاءة التشغيلية، واستكشاف حلول الطاقة المتجددة. • تعزيز التشغيل المسؤول بيئياً: أسهمت شركة إم أي إتش من خلال عمليات مسؤولة بيئياً شملت أنظمة موفرة للطاقة، واستثمارات في الطاقة المتجددة، وبرامج للحد من النفايات وإعادة التدوير. • المساهمة غير المباشرة عبر مبادرات الاقتصاد الدائري: دعمت الشركة الوطنية العقارية الأردنية هذا الهدف بصورة غير مباشرة من خلال مشاركتها في مبادرات الاقتصاد الدائري وتبادل النفايات الصناعية.
	• دعم التنوع البيولوجي والحفاظ على البيئة: دعم ريم مول التنوع البيولوجي من خلال مبادرات التوعية بزراعة الأشجار، وحملات تنظيف المواقع، والرسائل التوعوية المرتبطة بأنماط الحياة الخضراء. • حماية الأراضي والتراث الطبيعي والمعماري: دعمت شركة إم أي إتش حماية الأراضي والتراث من خلال دين لاؤت هلو، وهي المؤسسة الوطنية المأطية المعنية بحماية المناظر الطبيعية والمواقع الثقافية والتراث المعماري.
	• تعزيز التعاون المؤسسي والمسؤولية المدنية: دعم ريم مول التعاون المؤسسي والمسؤولية المدنية من خلال شراكات مع الجهات العامة ومبادرات قائمة على التوعية المجتمعية. • ترسيخ ثقافة عمل مسؤولة ومتמסקة: أسهمت شركة كوايكو داخلياً من خلال ممارسات بيئة العمل التي تعزز السلامة النفسية، والاحترام المتبادل، وحل النزاعات، والثقافة المؤسسية المسؤولة. • ترسيخ الحوكمة والمساءلة المجتمعية: جسدت شركة إم أي إتش هذا الهدف من خلال إطار للمسؤولية الاجتماعية قائم على الحوكمة الرشيدة والشراكات المنظمة والمساءلة المجتمعية طويلة الأجل. • تعزيز التنسيق مع الجهات العامة: عززت الشركة الوطنية العقارية الأردنية التفاعل المؤسسي من خلال التنسيق الفاعل مع الدفاع المدني وجمارك العقبة والجهات العامة ذات الصلة.
	• تفعيل شراكات أصحاب المصلحة: حقق ريم مول أثراً ملموساً من خلال شراكات مع متاجر التجزئة، والجهات الصحية، والهيئات السياحية، والمجموعات المجتمعية، والجهات الحكومية. • تعزيز التعاون مع الجهات الصحية والأكاديمية: أظهرت شركة كوايكو فاعلية واضحة في التنفيذ القائم على الشراكات عبر تعاونها مع شركاء من القطاعين الصحي والأكاديمي في مجالات رفاه الموظفين وتنمية الشباب وبناء القدرات المجتمعية. • إبراز نموذج الشراكة متعدد الأطراف: برهنت شركة إم أي إتش على نموذج قوي للشراكات متعددة الأطراف من خلال دعمها لمؤسسات اجتماعية وثقافية وبيئية وإنسانية متعددة. • تعزيز التعاون بين القطاعات: عززت الشركة الوطنية العقارية الأردنية هذا الهدف من خلال التعاون مع الجهات الحكومية والقطاعية ذات الصلة عبر معرض الأردن الدولي للخدمات اللوجستية والنقاشات المرتبطة بالاستثمار والتنمية. • تجسيد الأثر المجتمعي القائم على الشراكة: يجسد دعم الشركة الوطنية العقارية لـ مدرسة أيه سي ميلان لكرة القدم في الكويت قيمة الأثر المجتمعي الناتج عن الشراكات، حيث أظهرت المبادرة، المنفذة بالتعاون مع لويك، كيف يمكن للشراكات متعددة الأطراف أن تولد قيمة اجتماعية ملموسة من خلال دعم تنمية الشباب وتعزيز صحة المجتمع وتوسيع المشاركة الشاملة في الرياضة.

المقدمة

تسعى الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع (المشار إليها باسم "الشركة") باستمرار الامتثال بقواعد الحوكمة وفقاً للقوانين المنظمة وتعليمات الجهات الرقابية وبشكل خاص الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من القرار رقم (72) لسنة 2015 بشأن إصدار القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته، والتي تدعم طموحات أعمال الشركة وتضمن مهنيتها ومسئوليتها والرقابة على أدائها، كما تشكل تلك القواعد جزءاً هاماً من هويتها. وتتبنى الشركة معايير الإنضباط المؤسسي التي يتضمنها دليل حوكمة الشركة والتي تشمل مهام ودور مجلس الإدارة ورئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي، واللجان المختصة، وأطر الإفصاح السليم ومعايير الإدارة الصحيحة والسليمة للمخاطر.

وتعتمد الشركة سياسات الحياد والاستقلالية على عدة أصعدة وبالنسبة لعدد من الوظائف، وعلى سبيل ذلك عدم الدمج بين مناصبي رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي تقيداً بمعايير الحوكمة، وقامت بتحديد مهام مجلس الإدارة ومكنته من الإشراف على نظام الرقابة الداخلية للشركة والتأكد من كفاءته. كما تبنت الشركة سياسة واضحة للإفصاح والتواصل مع المساهمين.

ووفقاً للهيكل التنظيمي المعتمد للشركة، يقوم مجلس الإدارة بدور رئيسي على صعيد متطلبات حوكمة الشركات، حيث يعتبر مجلس الإدارة المسؤول بصورة نهائية عن أداء الشركة لإلتزاماتها القانونية طبقاً لعقد التأسيس والنظام الأساسي وكذلك الإلتزام بواجباتها تجاه المساهمين.

ويساند المجلس في هذه العملية عدد من اللجان المختلفة وهي لجنة المخاطر ولجنة التدقيق ولجنة المكافآت والترشيحات، ووجود مدققين داخليين وخارجيين بالإضافة إلى الإدارة التنفيذية في الشركة.

هذا ويؤكد مجلس الادارة حرصه على استقلالية كل من التدقيق الداخلي والخارجي، وترسيخ مبدأ استقلالية مجلس الادارة من حيث التزام كل عضو من أعضاء المجلس بالقيام بدوره تجاه الشركة والمساهمين، دون أن يكون واقعا تحت تأثير أي عامل قد يحد من قدرته على المساهمة في مناقشة أنشطة الشركة بتجرد وموضوعية.

إطار الحوكمة

يوفر إطار حوكمة الشركة السياسات والإرشادات الواضحة لكل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وأصحاب المصالح، من أجل ضمان تنفيذ أهداف الشركة في ظل الإلتزام الصارم بالقيم مع تلبية توقعات أصحاب المصالح في آن واحد.

يحرص مجلس إدارة الشركة على اعتماد إطار حوكمة سليم من شأنه تعزيز بيئة الحوكمة الشاملة داخل الشركة بما يتماشى مع الممارسات والقوانين واللوائح الرائدة المعمول بها.

كما يحرص مجلس الإدارة على الإلتزام بمتطلبات لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال كحد أدنى، فيما يختص بالإفصاحات المقدمة للسلطات الرقابية وأصحاب المصالح.

يخضع إطار حوكمة الشركات المعتمد من قبل الشركة لما يلي:

- عقد تأسيس الشركة
- النظام الأساسي للشركة
- اللوائح المتعلقة بحوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال
- أحكام قانون الشركات

يتولى مجلس ادارة الشركة، من خلال اللجان المختصة، الإشراف على تنفيذ إطار حوكمة الشركات، مع التزام الشركة بالقوانين واللوائح المعمول بها.

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة إطار حوكمة الشركات وجميع السياسات ذات الصلة من خلال اللجان والإدارات المعنية على أساس سنوي، أو عند الحاجة، وفقاً لتقديره المطلق وبالقدر المطلوب بموجب القوانين واللوائح المعمول بها. كما يحرص مجلس إدارة الشركة، من خلال هذه المراجعات، على أن يبقى إطار حوكمة الشركات متوافقاً مع الممارسات الرائدة.

تقرير حوكمة الشركات عن العام 2025

السياسات الرئيسية للشركة المدرجة تحت إطار حوكمة الشركة

يحتوي إطار حوكمة الشركة على تسعة محاور رئيسية تعكس متطلبات قواعد ولوائح هيئة أسواق المال، و القوانين واللوائح المعمول بها. تشمل هذه المحاور السياسات الرئيسية للشركة، المدرجة تحت إطار حوكمة الشركات، والمتعلقة فيما يلي:

- 1) ميثاق السلوك المهني والقيم الاخلاقية.
- 2) حماية حقوق المساهمين
- 3) حماية أصحاب المصالح
- 4) الإفصاح
- 5) تضارب المصالح
- 6) الإبلاغ عن المخالفات
- 7) المعاملات مع الأطراف ذات الصلة
- 8) المسؤولية الاجتماعية للشركة
- 9) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
- 10) سياسة الإمتثال
- 11) سياسة الإستثمار
- 12) سياسة مكافحة الإحتيال

لقد قامت الشركة بتطوير سياسة منفصلة لكل من المحاور الرئيسية المذكورة أعلاه ، بما يتوافق مع قواعد حوكمة الشركة، وغيرها من القوانين واللوائح المعمول بها .

نظم وقواعد الحوكمة

تتبع الشركة مبادئ النزاهة والعمل الجماعي والمساءلة ورضا العملاء والاستدامة، كما تلتزم الشركة بالحفاظ على مستوى عالٍ من حوكمة الشركات في الامتثال لمتطلبات هيئة أسواق المال.

التزمت الشركة بجميع القواعد الإحدى عشرة لحوكمة الشركات. تفاصيل الامتثال لكل قاعدة على حدى موضح أدناه:

القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

تشكيل مجلس إدارة الشركة:

تم تشكيل مجلس إدارة الشركة، بشكل متوازن مكون من 9 أعضاء، حيث أن غالبية مجلس الإدارة من الأعضاء غير التنفيذيين، بالإضافة إلى عضوي مجلس إدارة مستقلين، وتمت مراعاة جميع الضوابط الواجب توافرها في العضوين المستقلين لضمان إستقلاليتهما .

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية الشاملة عن الشركة والاشراف على الادارة التنفيذية، بما في ذلك وضع ومراقبة تنفيذ الأهداف الاستراتيجية للشركة والموافقة عليها، بالإضافة إلى استراتيجية المخاطر. كما أن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد إطار حوكمة الشركة ومراقبة فعالية تنفيذ هذا الإطار بطريقة تحمي حقوق المساهمين وأصحاب المصالح وتعظم قيمة الشركة.

كما يحرص المجلس على خلق منافع طويلة الأجل لأصحاب المصالح وذلك بطريقة مسؤولة تجاه البيئة والمجتمع.

ويتمتع مجلس إدارة الشركة بخبرة عميقة بمجالات المحاسبة، الاقتصاد، الحوكمة، إدارة المخاطر والتخطيط الإستراتيجي، كما يحافظ هيكل مجلس الإدارة على الدور الإشرافي المنوط بالمجلس، ويساهم بشكل فعال في قيام المجلس بأداء مسؤولياته على الوجه الأكمل، وفيما يلي نبذة عن تشكيل مجلس إدارة الشركة:

الاسم	المنصب	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب/ التعيين
السيد / حسن بسام الحوري	رئيس مجلس الإدارة	مستقل	ماجستير إدارة أعمال	25 مايو 2025
السيد / فيصل جميل سلطان العيسى	نائب رئيس مجلس الإدارة	تنفيذي	بكالوريوس إدارة أعمال	25 مايو 2025
السيد / محمد حمد عبدالعزيز المطوع	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	بكالوريوس الآداب في إدارة الأعمال	25 مايو 2025
السيد / طارق عبدالعزيز سلطان العيسى	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	ماجستير إدارة أعمال	25 مايو 2025
السيد / بدر عبد المحسن الجيعان	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	ماجستير في القانون	25 مايو 2025
السيد / كريستوفر مايكل غوردون	عضو مجلس الإدارة	مستقل	ماجستير الهندسة المدنية	25 مايو 2025
الاستاذة/ أنجي سمير أحمد	أمين سر المجلس	أمين سر المجلس	ليسانس حقوق	13 نوفمبر 2017

اجتماعات مجلس الإدارة:

إسم عضو مجلس الإدارة	27 مارس 2025	15 مايو 2025	4 يونيو 2025	14 أغسطس 2025	13 نوفمبر 2025	11 ديسمبر 2025	عدد مرات الحضور	عدد مرات الغياب
السيد / حسن بسام الحوري	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6	0
السيد / فيصل جميل سلطان العيسى	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6	0
السيد / محمد حمد عبدالعزيز المطوع	-	-	✓	✓	✓	✓	4	0
السيد / طارق عبدالعزيز سلطان العيسى	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6	0
السيد / بدر عبد المحسن الجيعان	✓	✓	✓	-	✓	✓	5	1
السيد / كريستوفر مايكل غوردون	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6	0
* السيد / إيهاب فكري عزيز	✓	✓	-	-	-	-	-	-

العلامة (✓) تشير إلى حضور عضو مجلس الإدارة الإجتماع والعلامة (-) تشير لغياب عضو مجلس الإدارة عن الإجتماع

* شغل السيد إيهاب عزيز منصب عضو مجلس الإدارة حتى الانتخابات الدورية لمجلس الإدارة التي أجريت في 25 مايو 2025.

تم عقد (6) اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 بناءً على دعوات رئيس مجلس الإدارة للإجتماع طبقاً للنظام الأساسي للشركة والقوانين المعمول بها ومتطلبات هيئة أسواق المال، حيث تمت مناقشة جداول أعمال الاجتماعات وتمت الموافقة على القرارات بما يتماشى مع القوانين المعمول بها .

كما أنه بإمكان أعضاء مجلس الإدارة الوصول إلى مواد الاجتماع ذات الصلة قبل وأثناء وبعد الاجتماعات.

بالإضافة إلى إجتماعات مجلس الإدارة فقد تم إتخاذ ثلاث قرارات بالتمرير خلال العام 2025 كالآتي:

رقم القرار	التاريخ
قرار رقم (2025/1)	11 مارس 2025
قرار رقم (2025/4)	26 مايو 2025
قرار رقم (2025/7)	3 نوفمبر 2025

موجز عن كيفية تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة:

يقوم أمين سر مجلس الإدارة بضمان حصول أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات والمستندات المطلوبة بالتنسيق مع الإدارة التنفيذية لتقديم التقارير والمستندات إلى مجلس الإدارة في الوقت المناسب، ويستثنى من ذلك الاجتماعات الطارئة، ويتم وضع بنود جدول اجتماعات يتناسب مع متطلبات جميع أعضاء المجلس.

كما يقوم أمين سر مجلس الإدارة بحفظ وتوثيق كل مايعلق بمحاضر وقرارات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة في سجل خاص يتم الاحتفاظ به بشكل آمن داخل الشركة، بالإضافة إلى إعداد محاضر لكافة إجتماعات مجلس الإدارة ولجان مجلس الإدارة والقرارات بالتمرير ويحتفظ بها وفق متطلبات هيئة أسواق المال. كما يضمن أمين السر التواصل المناسب بين أعضاء مجلس الادارة وأصحاب المصالح في الشركة، كما يتضمن عقد الشركة والنظام الأساسي تنظيم عملية حضور إجتماعات مجلس الإدارة، وكيفية التعامل مع حالات عدم إنتظام الأعضاء في حضور إجتماعات المجلس، حيث تم عقد اجتماعات مجلس الادارة الكترونيا.

إقرار العضو المستقل بأنه تتوافر فيه ضوابط الاستقلالية

INDEPENDENCE FORM				
Company:		National Real Estate Company (NREC)		
Board Member Name:		Ahmed Hassan El Hachimi		
Title:		Independent Board Member		
Date:		18 January 2025		
No.	Questions	Yes	No	Clarification
1	Do you own 1% or more of the shares of this company?		☒	
2	Does your membership represent a legal entity that owns 1% of the company's shares?		☒	
3	Do you have controlling shares (1% or more) in any of the related parties?		☒	
4	Do you have a first degree relation* with any of the members of the Board of Directors or the executive management of the company or any company of its group or related major parties?		☒	
5	Have you ever been a member of the board of directors of the company other than your current membership? When did your membership in the company expire?		☒	
6	Are you currently a member of the Board of Directors of any company from this group of companies?		☒	
7	Do you currently occupy any functional or executive position with any of the companies operating in Kuwait? Please mention these companies and the job position if the answer is yes.	☒		Royal Aviation Services (RAS) - Chairman Kafu Holding For Company Building Management (Kafu) (in 100%) - Manager
8	Do you occupy any job position with legal persons who own controlling shares in the company (1% or more)?		☒	
9	Do you serve on the board of directors of other companies in Kuwait? Please mention these companies in the clarification column if the answer is yes.	☒		United Projects for Aviation Services Company (UPAS) - Non executive board member Royal Aviation Services (RAS) - Chairman
10	Are you the Chairman of the Board of Directors of joint stock companies in Kuwait? Please mention these companies in the clarification column if the answer is yes.	☒		Royal Aviation Services (RAS) - Chairman
First degree relations: father, mother, son, daughter				
I acknowledge the accuracy and completeness of the information provided above as on the date of this form, and I will provide the company, through the Secretary of the Company's Board of Directors, with any change or update that occurs to this data at the time				
Signature				

INDEPENDENCE FORM				
Company:		National Real Estate Company (NREC)		
Board Member Name:		Christopher Michael Gordon		
Title:		Independent Board Member		
Date:		18 January 2025		
No.	Questions	Yes	No	Clarification
1	Do you own 1% or more of the shares of this company?		☒	
2	Does your membership represent a legal entity that owns 1% of the company's shares?		☒	
3	Do you have controlling shares (1% or more) in any of the related parties?		☒	
4	Do you have a first degree relation* with any of the members of the Board of Directors or the executive management of the company or any company of its group or related major parties?		☒	
5	Have you ever been a member of the board of directors of the company other than your current membership? When did your membership in the company expire?		☒	
6	Are you currently a member of the Board of Directors of any company from this group of companies?	☒		AGENT GROUP
7	Do you currently occupy any functional or executive position with any of the companies operating in Kuwait? Please mention these companies and the job position if the answer is yes.		☒	
8	Do you occupy any job position with legal persons who own controlling shares in the company (1% or more)?		☒	
9	Do you serve on the board of directors of other companies in Kuwait? Please mention these companies in the clarification column if the answer is yes.		☒	
10	Are you the Chairman of the Board of Directors of joint stock companies in Kuwait? Please mention these companies in the clarification column if the answer is yes.		☒	
First degree relations: father, mother, son, daughter				
I acknowledge the accuracy and completeness of the information provided above as on the date of this form, and I will provide the company, through the Secretary of the Company's Board of Directors, with any change or update that occurs to this data at the time				
Signature				

القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

كيفية قيام الشركة بتحديد مهام، مسؤوليات وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكذلك السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية:

تتمحور المهام الرئيسية للمجلس حول وضع الأهداف الإستراتيجية والتوجيهات وأنظمة وضوابط الرقابة الداخلية وأعمال الشركة والإشراف عليها، بالإضافة الى اعتماد الموازنات الرئيسية والسياسات المالية، وكذلك السياسات التي تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح. كما يقوم المجلس بمراجعة واعتماد مقترحات التمويل والاستثمارات الرئيسية ومراجعات الأداء المالي وممارسات حوكمة الشركة.

ويقوم المجلس بوضع المبادئ الأساسية والموافقة على خطط الشركة، كما يقوم بدراسة شتى أنواع التقارير منها الدورية والنصف سنوية والسنوية، ويحرص على تعيين مدراء تنفيذيين لضمان كفاءة الإدارة التنفيذية وتطوير سير العمل.

ويسعى مجلس الإدارة لتعزيز الإستدامة بالشركة، وذلك من خلال تطوير إستراتيجية الشركة وأهدافها ورفع القيمة السوقية للشركة، بما يعود بالفائدة على المساهمين والموظفين والمجتمع وجميع أصحاب العلاقة.

ويحرص المجلس على تحديد مهام وصلاحيات الرئيس التنفيذي للشركة وتوجيه الإدارة التنفيذية ووضع الضوابط المناسبة لعملها. كما يفوض مجلس الإدارة مسؤوليات معينة إلى الإدارة التنفيذية من وقت لآخر اعتماداً على طبيعة المهمة المطلوبة خلال السنة المالية، ويتم تحديد نطاق التفويض والشروط وفقاً لقرار مجلس الإدارة.

ويحرص كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على معرفة مسؤولياتهم اتجاه الشركة والمساهمين وأصحاب المصالح، كما يسعون إلى تطبيق ميثاق السلوكيات، وذلك من أجل ضمان تعظيم القيمة للمساهمين وأصحاب المصالح والشركة ككل.

هذا و يقوم كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بمهامهما بشكل مستقل بما يتماشى مع القوانين المعمول بها ومتطلبات هيئة أسواق المال.

إنجازات مجلس الإدارة خلال العام

يملك مجلس إدارة الشركة رؤية واضحة لإستراتيجية وأهداف الشركة من أجل ضمان تحقيق مصالح المساهمين. كما يقوم مجلس الإدارة بالمتابعة الدورية لأعمال الشركة ومشاريعها، ويحرص على دراسة وتحديد نزعة المخاطر، ويعمل على التطوير المستمر لمنظومة الحوكمة، وفي ما يلي نوضح إنجازات مجلس الإدارة خلال العام 2025:

- 1) مراجعة وبحث الاستراتيجية وخطة الأعمال.
- 2) مراجعة واعتماد تقرير حوكمة وتقرير التدقيق الداخلي وتقرير لجنة التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 2024.
- 3) مراجعة واعتماد البيانات المالية السنوية والمرحلية للشركة.
- 4) مراجعة ومناقشة تقدم سير العمل في مختلف المشاريع.
- 5) إجراء تقييم لأعضاء مجلس الإدارة.
- 6) ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها.
- 7) إعداد تقرير سنوي لقواعد الحوكمة ومدى إلتزام الشركة بها.
- 8) الإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية.

متطلبات تشكيل مجلس الإدارة للجان متخصصة تتمتع بالاستقلالية:

حرص المجلس على تشكيل عدة لجان متخصصة تتمتع بالاستقلالية تساعد على إداء المهام المناط بها، وحددت لوائح اللجان المعمول بها ومتابعة أعمال اللجان بشكل دوري من خلال التقارير الدورية. وتشمل لجان مجلس الادارة:

- 1) لجنة التدقيق
- 2) لجنة المخاطر
- 3) لجنة الترشيحات والمكافآت

أولاً: لجنة التدقيق

تتمثل مهام اللجنة بوضع المعايير المناسبة للتحقق من تعزيز وضع التدقيق الداخلي، حيث أن اللجنة مسؤولة عن مساعدة مجلس الإدارة في الوفاء بمسؤولياته المتعلقة بالإشراف على جودة ونزاهة نظم المحاسبة والتدقيق والرقابة الداخلية وممارسات إعداد التقارير المالية، ومراجعة فعالية إطار إدارة مخاطر الشركة وإطار حوكمة الشركة وكذلك علاقة الشركة مع المدققين الخارجيين.

لجنة التدقيق	تاريخ التشكيل: 26 مايو 2025	مدة اللجنة: 3 سنوات	عدد الأعضاء: 3
أعضاء اللجنة :	الاسم		الدور
	السيد/ محمد حمد عبدالعزيز المطوع		رئيس اللجنة
	السيد/ كريستوفر مايكل غوردون		عضو
	السيد/ بدر عبدالمحسن الجيعان		عضو

عقدت اللجنة خلال عام 2025 عدد (6) اجتماعات، وبيانها فيما يلي:

الإسم	إجتماع رقم (1) المنعقد بتاريخ 27/3/2025	إجتماع رقم (2) المنعقد بتاريخ 15/5/2025	إجتماع رقم (3) المنعقد بتاريخ 4/6/2025	إجتماع رقم (4) المنعقد بتاريخ 14/8/2025	إجتماع رقم (5) المنعقد بتاريخ 13/11/2025	إجتماع رقم (6) المنعقد بتاريخ 11/12/2025	عدد الاجتماعات
السيد/ محمد حمد عبدالعزيز المطوع	-	-	✓	✓	✓	✓	4/6
السيد/ كريستوفر مايكل غوردون	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6/6
السيد/ بدر عبدالمحسن الجيعان	✓	✓	✓	-	✓	✓	5/6
*السيد/ إيهاب فكري عزيز	✓	✓	-	-	-	-	
إنجازات اللجنة	قامت اللجنة بتحقيق إنجازات عدة منها:						
	● مراجعة البيانات المالية السنوية والمرحلية ورفع التوصيات بشأنها إلى المجلس.						
	● مراجعة المسائل الهامة ذات الصلة بالتدقيق والتي أثّرت من قبل المدقق الداخلي.						
	● بحث مسائل التدقيق والأمور الرئيسية المتعلق بالتدقيق مع المدققين الخارجيين.						
	● مراجعة تقرير الرقابة الداخلية.						
	● مراجعة تقرير جودة وحدة التدقيق الداخلي						
	● التوصية على مجلس الإدارة بتعيين مراقبي الحسابات الخارجيين.						
	● مراجعة خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي.						
	● مراجعة ومناقشة قرارات مجلس التأديب الصادرة من هيئة اسواق المال.						

*شغل السيد إيهاب فكري عزيز منصب عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة التدقيق حتى الانتخابات الدورية لمجلس الإدارة التي أجريت في 25 مايو 2025، وبعد نتائج الانتخابات تم تشكيل لجنة التدقيق في 26 مايو 2025 وتم تعيين السيد محمد حمد عبد العزيز المطوع رئيساً للجنة التدقيق.

ثانياً: لجنة المخاطر

تتمثل مهام اللجنة في تعزيز الدور الإشرافي لمجلس الإدارة والرقابة الفعالة على الإدارة التنفيذية. كما تهدف اللجنة إلى تعزيز إشراف مجلس الإدارة الفعال على المعاملات الهامة داخل الشركة. تشمل مسؤوليات لجنة المخاطر على سبيل المثال لا الحصر: المخاطر الإستراتيجية ومخاطر السوق ومخاطر الالتزام والمطابقة والمخاطر التشغيلية بالإضافة إلى الحفاظ على الإشراف على عمل ادارة المخاطر في الشركة.

لجنة المخاطر	تاريخ التشكيل: 26 مايو 2025	مدة اللجنة: 3 سنوات	عدد الأعضاء: 3
أعضاء اللجنة:	الاسم		الدور
	السيد / بدر عبد المحسن الجيعان		رئيس اللجنة
	السيد / كريستوفر مايكل غوردون		عضو
	السيد/ فيصل جميل سلطان العيسى		عضو

عقدت اللجنة خلال عام 2024 عدد (5) إجتماعات وبيانها فيما يلي:

الإسم	إجتماع رقم (1) المنعقد بتاريخ 27/3/2025	إجتماع رقم (2) المنعقد بتاريخ 15/5/2025	إجتماع رقم (3) المنعقد بتاريخ 4/6/2025	إجتماع رقم (4) المنعقد بتاريخ 14/8/2025	إجتماع رقم (5) المنعقد بتاريخ 13/11/2025	إجتماع رقم (6) المنعقد بتاريخ 11/12/2025	عدد الاجتماعات
السيد / بدر عبد المحسن الجيعان	✓	✓	✓	-	✓	✓	5/6
السيد/ كريستوفر مايكل غوردون	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6/6
السيد/ فيصل جميل سلطان العيسى	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6/6
إنجازات اللجنة	قامت اللجنة بتحقيق إنجازات عدة منها:						
	● مراجعة وبحث المخاطر الرئيسية التي قد تواجه الشركة						
	● الإجراءات المقترحة لتخفيف تلك المخاطر.						
	● إعداد تقارير ربع سنوية تتضمن طبيعة المخاطر وعرضها على مجلس الإدارة.						
	● مراجعة التقارير الدورية للمخاطر لتقييم المخاطر بالشركة بشكل ربع سنوي والتأكد من قيامها باتخاذ الإجراءات التصويبية المناسبة.						
	● مراجعة تقرير مدير المخاطر بشأن الصفقات مع الأطراف ذات الصلة التي تنوي الشركة القيام بها وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة.						
	● مراجعة تقارير مقوم الأصول المستقل بشأن الصفقات مع الأطراف ذات الصلة.						

ثالثاً: لجنة الترشيحات والمكافآت

تتمثل مهام اللجنة في التوصية بتعيين أعضاء مجلس الإدارة وإعادة ترشيحهم للانتخاب من قبل الجمعية العامة وكذلك إجراء التقييم الذاتي السنوي لأداء مجلس الإدارة. كما أن اللجنة مسؤولة أيضاً عن تقييم أجور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

لجنة الترشيحات والمكافآت	تاريخ التشكيل: 26 مايو 2025	مدة اللجنة: 3 سنوات	عدد الأعضاء: 3
أعضاء اللجنة :	الاسم		الدور
	السيد/ كريستوفر مايكل غوردون		رئيس اللجنة
	السيد / بدر عبد المحسن الجيعان		عضو
	السيد/ طارق عبدالعزيز سلطان العيسى		عضو

عقدت اللجنة خلال عام 2025 عدد (4) اجتماعات، وبيانها فيما يلي:

الإسم	إجتماع رقم (1) المنعقد بتاريخ 27/3/2025	إجتماع رقم (2) المنعقد بتاريخ 4/5/2025	إجتماع رقم (3) المنعقد بتاريخ 25/5/2025	إجتماع رقم (4) المنعقد بتاريخ 26/5/2025	عدد الاجتماعات
السيد/ كريستوفر مايكل غوردون	✓	✓	✓	✓	4/4
السيد / بدر عبد المحسن الجيعان	✓	✓	✓	✓	4/4
السيد/ طارق عبدالعزيز سلطان العيسى	✓	✓	✓	✓	4/4

إنجازات اللجنة	قامت اللجنة بتحقيق إنجازات عدة منها:
	● مراجعة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ورفع تقرير بذلك إلى الجمعية العامة السنوية.
	● اجعة حوافز الموظفين.
	● مراجعة أتعاب لجان مجلس الإدارة.
	● مراجعة مؤشرات الأداء الموضوعية للإدارة التنفيذية.
	● التأكد من إستقلالية أعضاء مجلس الإدارة المستقلين.
	● التوصية بتشكيل مجلس الإدارة واللجان المنبثقة.
	● مراجعة أسماء المرشحين لعضوية مجلس الإدارة والتأكد من توافر معايير النزاهة والسلامة القانونية على جميع المرشحين.

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

تملك الشركة بنية تحتية كافية لتكنولوجيا المعلومات وأنظمة التقارير تمكنها من اصدار تقارير دقيقة وفي الوقت المناسب. وتوفر الإدارة التنفيذية معلومات وافية ودقيقة وفي الوقت المناسب وفق متطلبات مجلس الإدارة وذلك بهدف أداء واجباته والقيام بدوره بكفاءة وبشكل كاف.

القاعدة الثالثة: اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الادارة والإدارة التنفيذية

1 - نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت:

تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بتاريخ 26 مايو 2025، وتتكون اللجنة من ثلاثة أعضاء من مجلس الإدارة عضوين غير تنفيذيين وعضو مستقل واحد، ويرأس هذه اللجنة العضو المستقل. عقدت اللجنة (4) إجتماعات خلال 2025.

لجنة الترشيحات والمكافآت مسؤولة عن تحديد المرشحين المناسبين لعضوية المجلس والتأكد من وجود خطة إحلال لشغل المناصب الإدارية الرئيسية وتقييم استقلالية الأعضاء غير التنفيذيين وتقييم تكوين لجان مجلس الإدارة. تتولى اللجنة كذلك المسؤولية عن تقييم مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموافقة عليها.

2 - ملخص عن سياسة المكافآت والحوافز المتبع لدى الشركة:

اعتمدت الشركة سياسة المكافآت والحوافز الخاصة بأعضاء مجلس الادارة وأيضا سياسة المكافآت والحوافز الخاصة بالإدارة التنفيذية. تم تصميم هذه السياسات لتحفيز تحقيق الأهداف الاستراتيجية والتشغيلية للشركة. ويعتمد تطبيق تلك السياسات على مستوى الأداء والإنجازات لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، بالإضافة إلى النتائج النهائية لأنشطة الشركة التشغيلية، وفقاً للأنظمة واللوائح ذات الصلة.

مكافآت مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:s

تم خلال السنة تخصيص مكافآت مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية التالية في دفاتر الشركة كما يلي:

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة							
إجمالي عدد الأعضاء	المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم		المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة				
	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)				
	تأمين صحي	مكافأة سنوية	مكافأة لجان	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (الإجمالية خلال العام)	مكافأة سنوية	مكافأة لجان
6	—	—	500,000	—	—	27,625	—

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 الثابتة (دينار كويتي)						المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)					
	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)						المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)					
	مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبناء	بدل مواصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (الإجمالية خلال العام)	مكافأة خاصة	مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبناء	بدل مواصلات	بدل سكن
7	616,874	8,248	8,358	3,600	—	230,000	390,000	152,096	625	1,300	—	34,388

* لم يكن هناك أية انحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة خلال العام 2025.

القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية

التعهدات الكتابية من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المُعدة:

حصل المجلس على تعهد كتابي من الإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة والتزامها بالمعايير الدولية حصل المجلس على تعهد كتابي من الإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة والتزامها بالمعايير الدولية للتقارير المالية. وعلى أساس التعهد الكتابي الصادر عن الإدارة التنفيذية، قدم مجلس الإدارة تعهدا كتابيا للمساهمين بسلامة ونزاهة التقارير المالية، وقد أرفق ذلك التعهد بالتقرير السنوي الخاص بالشركة وفقا لمتطلبات حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال.

تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق:

تم تشكيل لجنة التدقيق بتاريخ 26 مايو 2025، وتتكون اللجنة من ثلاثة أعضاء من مجلس الإدارة عضو مستقل وعضوين غير تنفيذيين، ويرأس هذه اللجنة عضو غير تنفيذي. عقدت اللجنة ستة اجتماعات خلال 2025. أنشأ المجلس لجنة تدقيق منفصلة لضمان سلامة ودقة أنظمة التقارير المالية والتدقيق الداخلي.

لجنة التدقيق مسؤولة عن ضمان سلامة التقارير المحاسبية والمالية والإشراف على فعالية عمليات التدقيق الداخلي والخارجي، وتساعد اللجنة مجلس الإدارة في أدائه لواجباته فيما يتعلق بالمحافظة على الأصول وتطبيق أنظمة وإجراءات مراقبة داخلية كافية، وتشرف على إعداد تقارير وبيانات مالية دقيقة وفقا للمتطلبات القانونية المنطبقة والمعايير المحاسبية المعتمدة.

وقد قدمت لجنة التدقيق تقريرها السنوي المرفق بالتقرير السنوي، علما بأن اللجنة قد أدّت مسؤولياتها بما يتوافق مع لائحتها ومتطلبات حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال.

قام المجلس، بناء على توصية لجنة التدقيق، بتعيين رئيس للتدقيق الداخلي تتمثل مهمته الرئيسية في فحص الضوابط الداخلية ورفع التقارير حول كفاءتها. لا يوجد أي تعارض بين توصية لجنة التدقيق وقرار المجلس.

التأكيد على إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي:

تم تعيين آر أس أم البزيع وشركاهم مدققين خارجيين لسنة 2025 من قبل مساهمي الشركة في اجتماع الجمعية العمومية العادية للشركة. وقد ضمنت لجنة التدقيق استقلالية وموضوعية المدققين.

كما تم التأكد عند تعيين مراقبي الحسابات من حياديتهم، وأنهم يتمتعون بالإستقلالية أثناء توليهم مهمة إعداد وتدقيق البيانات المالية.

القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

متطلبات تشكيل وحدة مستقلة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية:

إدارة المخاطر:

أنشأت الشركة وحدة مستقلة لإدارة المخاطر يرأسها مدير إدارة المخاطر ويحكمها إطار العمل الخاص بها والمعتمد من قبل لجنة إدارة المخاطر، وهي تضمن الإدارة الفعالة للمخاطر التي تتعرض لها الشركة وذلك بالتنسيق مع المسؤولين عن الوظائف المختلفة والإدارة التنفيذية، وترفع تقارير المخاطر إلى لجنة إدارة المخاطر على أساس ربع سنوي.

تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر:

تم تشكيل لجنة المخاطر بتاريخ 26 مايو 2025، وتتكون اللجنة من ثلاثة أعضاء من مجلس الإدارة، عضو غير تنفيذي وعضو مستقل وعضو تنفيذي، ويرأس اللجنة عضو غير تنفيذي.، وقد عقدت اللجنة (6) اجتماعات خلال 2025.

لجنة إدارة المخاطر مسؤولة عن مساعدة مجلس الإدارة في الإشراف على إعداد والمحافظة على إطار عمل كاف وفعال لإدارة المخاطر للشركة، كما تتولى اللجنة المسؤولية عن مراجعة الميول للكشف على المخاطر ورفع التوصيات بشأن ذلك، وكذلك مراجعة المخاطر الرئيسية ومدى كفاية الإجراءات المقترحة لإدارة هذه المخاطر الرئيسية. قام المجلس بإنشاء وحدة مستقلة لإدارة المخاطر بناء على توصية لجنة إدارة المخاطر وذلك لغرض قياس المخاطر التي تواجه الشركة ومتابعتها والعمل على تخفيفها.

التدقيق الداخلي:

أنشأت الشركة وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي يرأسها رئيس التدقيق الداخلي وتخضع لإطار العمل الخاص بها والمعتمد من قبل لجنة التدقيق. تقوم هذه الوحدة بإعداد تقارير بالمسائل الهامة ومناقشتها مع لجنة التدقيق على أساس ربع سنوي، كما تقوم بالمتابعة اللازمة لضمان معالجة المسائل المتعلقة بالتدقيق الداخلي في الوقت المناسب ورفع تقارير بالوضع القائم إلى لجنة التدقيق.

مراجعة الرقابة الداخلية:

عينت الشركة مكتب كريستون الكويت عبداللطيف جوهر وشركاه، مدققاً خارجياً مستقلاً إضافياً للقيام بمهمة مراجعة نظم الرقابة الداخلية للشركة لسنة 2025. لا توجد مسائل تتعلق بمخاطر كبيرة أثارها المدقق الخارجي. وقد أرفقنا بهذا التقرير نسخة عن تقرير مراجعة الرقابة الداخلية بالشركة الصادر عن المدقق الخارجي في هذا الشأن.

كما عينت الشركة شركة المدار مدققاً خارجياً مستقلاً للقيام بإصدار تقرير جودة وحدة التدقيق عن آخر ثلاث سنوات.

القاعدة السادسة: تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

موجز عن ميثاق العمل الذي يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية:

إعتمدت الشركة ميثاق سلوكيات العمل وسياسات وتوجيهات داخلية أخرى للالتزام بالقوانين والقواعد والأنظمة التي تحكم أعمال الشركة. يتطلب ميثاق سلوكيات العمل أن يقوم أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية بممارسة الحكم المهني الرشيد، لضمان مصلحة وسلامة العملاء والموظفين وغيرهم من أصحاب المصالح. كما يتطلب ميثاق السلوكيات الحفاظ على بيئة عمل تعاونية وفعالة وإيجابية ومتناسقة ومنتهجة، الأمر الذي يعزز من ثقة المستثمر في نزاهة الشركة وسلامتها المالية.

موجز عن السياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح:

أعدت الشركة سياسة تعارض المصالح والتي تهدف إلى ضمان تطبيق الإجراءات المناسبة لاكتشاف حالات تعارض المصالح الجوهرية والتعامل معها بشكل فعال من حيث الإبلاغ والإفصاح عنها.

يحرص مجلس إدارة الشركة على مراجعة سياسة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بما يتناسب مع طبيعة أعمال الشركة التطورات الرقابية في الأسواق، حيث أن من أهم أهداف هذه السياسة تحقيق العدالة والشفافية، ومنع تعارض المصالح

واستغلال المعلومات الداخلية، كما تتولى الشركة التحقق من إستقلالية الأعضاء وعدم تضارب المصالح، وتشجع الشركة على الإبلاغ عن أي مصلحة للموظف أو عضو مجلس إدارة أو أقاربهم في أي عقود أو تعاملات مع الشركة، وعدم إتخاذهم لأي قرار أو التصويت على أي قرار يتعلق بهذه المصلحة.

القاعدة السابعة: الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

موجز عن تطبيق آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح:

تلتزم الشركة ومجلس إدارتها بتطبيق معايير العدالة والشفافية، ومنع تعارض المصالح واستغلال المعلومات الداخلية في جميع الأمور، حيث يقوم مسؤول المطابقة والالتزام بالتنسيق مع الإدارة التنفيذية وكافة إدارات الشركة – الرئيسية والمساندة – لتقديم الإفصاحات الداخلية والخارجية اللازمة وفي الوقت المناسب.

تلتزم الشركة بالمحافظة على مستويات عالية من الإفصاح والشفافية. ووفقاً لسياسة الإفصاح، تلتزم الشركة بتقديم إفصاحات دقيقة وواقعية وشفافية كاملة لكافة المعلومات المالية وغير المالية المتعلقة بالمركز المالي والأداء والمعلومات الجوهرية الأخرى. كما يتم تقديم التقارير الى الجهات الرقابية في موعدها وفقاً للمتطلبات التنظيمية. وقد قامت الشركة بإنشاء سجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء.

نبذة عن تطبيق متطلبات سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء

تقوم الشركة بإعداد سجل يتضمن جميع إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء، كما تقوم بتحديث السجل في حال ورود أي إفصاح، ويتضمن السجل كذلك الإفصاحات والإخطارات الخاصة بالأشخاص المطلعين، بالإضافة إلى إقرارات الأعضاء المستقلين حيث يقر العضو المستقل فيها بأنه ليس على قرابة من الدرجة الأولى أو الثانية مع أعضاء مجلس الإدارة أو قيادي من الأطراف الرئيسية التي تتعامل معها الشركة، ولا يملك أسهم مؤثرة تتجاوز 5% من رأس مال الشركة.

وحدة علاقات المستثمرين

أنشأت الشركة وحدة علاقات المستثمرين، التي تعمل كنقطة الاتصال الرئيسية بالمساهمين والمستثمرين والمحللين الماليين. هذه الوحدة مسؤولة عن إتاحة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين بشكل دقيق، وذلك من خلال وسائل الإفصاح المتعارف عليها ومنها الموقع الإلكتروني للشركة <http://www.nrec.com.kw>

نبذة عن البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات وعمليات الإفصاح

تحرص الشركة على إبقاء المستثمرين وأصحاب المصالح على إطلاع دائم بجميع مستجدات واخبار الشركة من خلال الموقع الإلكتروني للشركة وكذلك موقع البورصة، حيث يتضمن موقع الشركة قسم خاص لحوكمة الشركة بالإضافة إلى قسم لشؤون المستثمرين يتضمن جميع إفصاحات الشركة في البورصة عن السنوات الماضية والبيانات المالية والتقارير المالية الأخرى لآخر عشر سنوات. ويحتوي الموقع الإلكتروني على أسماء أعضاء مجلس الإدارة ومناصبهم وكذلك أسماء أعضاء الإدارة التنفيذية.

القاعدة الثامنة: احترام حقوق المساهمين

موجز عن تطبيق متطلبات تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين، وذلك لضمان العدالة والمساواة بين كافة المساهمين:

حددت الشركة الحقوق العامة للمساهمين وتقوم بحمايتها وضمان العدالة والمساواة بين كافة المساهمين ويتضح ذلك من خلال النظام الأساسي للشركة وسياساتها الداخلية والإجراءات والضوابط اللازمة لضمان ممارسة جميع المساهمين حقوقهم دون تمييز وفقاً لما هو مذكور بقواعد حوكمة الشركات.

إنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة وذلك ضمن متطلبات المتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين:

حرصت الشركة على الدقة والمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين من خلال توفير سجل خاص بالشركة يحفظ لدى وكالة المقاصة تقيد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وكمية الأسهم المملوكة لهم، وتتيح الشركة للمساهمين

الاطلاع على سجلاتها من خلال وحدة شؤون المستثمرين ويتم التعامل مع البيانات الواردة في السجلات المذكورة وفق أقصى درجات الحماية والسرية، وبما لا يتعارض مع قانون هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية.

تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة:

تقوم الشركة بتشجيع المساهمين على المشاركة الفعالة والتصويت في اجتماعات الجمعية العامة، حيث يعد حقاً أصيلاً لكافة تقوم الشركة بتشجيع المساهمين على المشاركة الفعالة والتصويت في اجتماعات الجمعية العامة، حيث يعد حقاً أصيلاً لكافة المساهمين، ومناقشة الموضوعات المُدرجة على جدول الأعمال وما يرتبط بها من استفسارات تتعلق بأوجه النشاط المختلفة، لذا تقوم الشركة بتوجيه دعوة للمساهمين لحضور اجتماع الجمعيات العمومية متضمنة جدول الأعمال وزمان ومكان الانعقاد وفقاً للآليات المنصوص عليها في قانون الشركات بالإضافة إلى توفير المعلومات والبيانات المرتبطة ببنود جدول الأعمال قبل موعد الجمعية العامة بوقت كافٍ ليتسنى للمساهمين الاطلاع عليها وإبداء أي أسئلة بشأنها، وتوجيه هذه الأسئلة إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات الخارجي، وعلى مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات الخارجي الإجابة على الأسئلة بالقدر الذي لا يُعرض مصالح الشركة للضرر.

ويحق لمساهمي الشركة التصويت على كافة القرارات التي تتخذها الشركة في الجمعية العامة السنوية.

القاعدة التاسعة: إدراك دور أصحاب المصالح

النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح:

تلتزم الشركة بحماية حقوق جميع أصحاب المصالح ، وتعامل جميع أصحاب المصالح بشكل منصف، وقد أنشأت الشركة سياسة الإبلاغ لضمان تمكن الموظفين وغيرهم من أصحاب المصالح بالتعبير بحرية عن مخاوفهم بشأن أي سلوك غير أخلاقي أو ممارسات غير صحيحة تتعلق بالبيانات المالية ونظام الرقابة الداخلية أو أي أمور أخرى.

وتضمن السياسة كذلك التحقيق المستقل والعاقل في الشكاوى التي تتلقاها وتحصر على حماية الأشخاص المبلغين من أي إجراءات قد تتخذ ضدهم.

تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة:

تحرص الشركة على إتاحة الفرصة لأصحاب المصالح للمشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة، وذلك من خلال طرح تساؤلاتهم واستفساراتهم والرد عليها من قبل مجلس الإدارة خلال الجمعية العمومية.

وقد قامت الشركة بإنشاء وحدة لشؤون المستثمرين تهتم بأصحاب المصالح المساهمين، كما قامت بتطوير سياسات وإجراءات تضمن فيها حقوق أصحاب المصالح، من موظفين ومستثمرين وغيرهم.

القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء

تطبيق متطلبات حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية.

يحرص أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على الإهتمام بجوانب التدريب والتأهيل المهني بصورة مستمرة خاصة بالموضوعات المتعلقة بنشاط الشركة حيث قامت الشركة بوضع برنامج تدريبي لأعضاء مجلس الإدارة بإعتبارة من أهم أركان قواعد الحوكمة، بالإضافة إلى أن التدريب يساعد أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بتأدية دورهم ومسؤولياتهم على أكمل وجه .

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

حرصاً من الشركة على تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة، قام أعضاء مجلس الإدارة بإجراء تقييم ذاتي لأداء أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه خلال العام 2025، حيث تم الأخذ في الاعتبار مدى مشاركة أعضاء مجلس الإدارة خلال الاجتماعات ودرايتهم بدورهم وواجباتهم والمسؤوليات المناطة بهم. أما فيما يتعلق بأداء الإدارة التنفيذية فتقوم الشركة بتطبيق مؤشرات الأداء الموضوعية (KPIs) في التقييم السنوي للإدارة التنفيذية عن طريق تحديد نسبة كفاءة الأداء.

جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية

يدرك كثير من المستثمرين العلاقة بين أداء الشركة في المؤشرات البيئية والاجتماعية والحوكمة ESG وخلق القيم المؤسسية وتقليل مخاطر الشركة، ولا شك أن الشركات التي تتمتع بأداء قوي في هذه المؤشرات تكون أكثر كفاءة حيث تلتزم الشركة بشكل مستمر على تحقيق التنمية المستدامة للمجتمع بشكل عام وللعاملين بالشركة بوجه خاص مما يحقق إنتاجية أعلى لموظفي الشركة وتحفيزهم على العمل باستمرار للمساهمة في تحسين أداء الشركة.

القاعدة الحادية عشر: التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة وأهداف المجتمع

تهدف الشركة الى تحقيق التوازن بين أهدافها وأهداف المجتمع. لذا أعدت الشركة سياسة المسؤولية الاجتماعية والتي تركز على الالتزام بالعمل بأسلوب أخلاقي والمساهمة في تحقيق التطور المستدام للمجتمع بشكل عام وللموظفين بشكل خاص.

وانطلاقاً من إيمانها الراسخ بأهمية المسؤولية الاجتماعية، فقد كان للشركة دور نشط في المجتمعات التي تعمل فيها على مدى ما يقارب 50 عاماً ، ولا تزال ملتزمة بهذا الدور لأنها تهدف إلى الاستثمار في التنمية التي لها تأثير إيجابي اجتماعياً واقتصادياً وبيئياً، وتتخذ مبادرات مختلفة لدعم الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية.

كما تحرص الشركة دوماً على تطبيق أفضل مبادئ الرعاية الاجتماعية للقوى العاملة، وقد قامت بتطبيق العديد من السياسات والإجراءات الجديدة للصحة والسلامة، من أجل مواجهة والحد من تفشي فيروس كورونا. وتلتزم المجموعة بتعزيز معايير الصحة والسلامة الرائدة في هذا المجال، حيث يتم باستمرار نشر والحرص على تطبيق إرشادات السلامة الصارمة والتدابير الوقائية للمقاولين والاستشاريين وموظفي الشركة والعاملين في جميع مشاريع الشركة.

جهود الشركة في مجال العمل الاجتماعي

إن الممارسات المتبعة في هذا الصدد تتماشى مع أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة، كما هو موضح في تقرير نهج المسؤولية المؤسسية.

تقرير لجنة التدقيق

تشرف لجنة التدقيق على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالشركة بالنيابة عن مجلس الإدارة، كما تساعد مجلس الإدارة في أدائه لواجباته فيما يتعلق بحماية أصول الشركة وتطبيق أنظمة وإجراءات رقابة داخلية كافية، وتشرف على إعداد تقارير وبيانات مالية دقيقة وفقا للمتطلبات القانونية والمعايير المحاسبية المعتمدة.

تتكون لجنة التدقيق من ثلاثة أعضاء مجلس الإدارة، حيث تشمل عضوان غير تنفيذيان وعضو مستقل، ويرأس اللجنة عضو غير تنفيذي. تعمل اللجنة وفقا لللائحة الخاصة بها.

الحضور في اجتماعات اللجنة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، عقدت اللجنة 6 اجتماعات. وترد تفاصيل الاجتماعات والحضور كما يلي:

ت	الاسم	الصفة	عدد وتواريخ الاجتماعات						المجموع
			1	2	3	4	5	6	
			27 مارس 2025	15 مايو 2025	4 يونيو 2025	14 أغسطس 2025	13 نوفمبر 2025	11 ديسمبر 2025	
1	السيد / محمد حمد عبدالعزيز المطوع	الرئيس	-	-	✓	✓	✓	✓	4
2	السيد / كريستوفر مايكل جوردون	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
3	السيد / بدر عبدالمحسن الجيعان	عضو	✓	✓	✓	-	✓	✓	5
*	السيد / إيهاب فكري عزيز		✓	✓	-	-	-	-	2

* شغل السيد إيهاب فكري عزيز منصب عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة التدقيق حتى الانتخابات الدورية لمجلس الإدارة التي أجريت في 25 مايو 2025، وبعد نتائج الانتخابات تم تشكيل المجلس في 26 مايو 2025 وتم تعيين السيد محمد حمد عبد العزيز المطوع رئيساً للجنة التدقيق.

تهدف الاجتماعات إلى تسهيل وتشجيع التواصل فيما بين اللجنة والإدارة والمدقق الداخلي والمدققين الخارجيين.

بحثت اللجنة مع المدقق الداخلي والمدققين الخارجيين النطاق العام والخطط المتعلقة بأعمال التدقيق. وقد حرصت اللجنة على ضمان استقلالية وموضوعية المدققين الخارجيين.

قامت لجنة التدقيق بمراجعة البيانات المالية المجمعة والمدققة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وتقرير مراقبي الحسابات وأمور التدقيق الرئيسية التي أثارها المدققون الخارجيون، ومناقشتها مع الإدارة والمدققين الخارجيين. بناء على هذه المراجعة، أوصت اللجنة مجلس الإدارة وقام المجلس بإعتماد البيانات المالية المجمعة والمدققة الخاصة بالشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 كما أوصت بتعيين مدققي حسابات الشركة.

خلال السنة، عقدت اللجنة (4) اجتماعات مع المدقق الداخلي لمناقشة تقارير التدقيق الداخلي، كما راجعت اللجنة تقرير مراجعة الرقابة الداخلية الصادر عن المدقق الخارجي المستقل للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وقامت بمراقبة عمل قسم التدقيق الداخلي كما قامت بمراجعة تقرير ضمان جودة وحدة التدقيق الداخلي عن كل من عام 2022، 2023، 2024، وتعتقد اللجنة أن نظام التدقيق الداخلي وإطار عمل الرقابة الداخلية كاف وفعال.

كما قامت اللجنة بمراجعة السياسات المحاسبية للشركة.

عملت اللجنة خلال السنة المالية على معالجة أي تعليقات أو مخاوف تم الإبلاغ عنها من قبل المدققين المعيّنين والإدارات والمنظمين عند الاقتضاء.

أفادت اللجنة بعدم وجود تعارض بين توصياتها وقرارات مجلس الإدارة.

تقرير لجنة التدقيق عن العام 2025

تقرير مكتب تدقيق مستقل

حول مراجعة وتقييم نظم الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة

السادة/ أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
الشركة الوطنية العقارية – ش.م.ك. عامة
الكويت

تحية طيبة وبعد ،،،

المقدمة:

بناء على تكليفكم لنا، لقد قمنا بفحص أنظمة الرقابة الداخلية للشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.عامة ("الشركة") ، فلقد قمنا بإجراء مراجعة وتقييم نظم الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، وتضمن عملنا إجراء مراجعة لأساليب الرقابة والإجراءات الرئيسية المستخدمة في الشركة، متضمناً فحص عينات من عمليات الشركة. وفيما يلي بيان المجالات التي تم فحصها:

- الحوكمة
- إدارة العمليات
- الاستثمار
- المالية والمحاسبة
- نظم المعلومات والاتصالات
- وحدة علاقات المستثمرين
- الموارد البشرية والشؤون الإدارية
- إدارة المخاطر
- التدقيق الداخلي
- الشؤون القانونية

لقد قمنا بفحصنا وفقاً لمتطلبات المادة 6-9 من الكتاب الخامس عشر "حوكمة الشركات" من اللائحة التنفيذية الصادرة من قبل هيئة أسواق المال "الهيئة".

بصفتكم أعضاء مجلس إدارة شركة الوطنية العقارية ش.م.ك. (عامة)، فإنكم مسؤولون عن وضع أنظمة رقابية داخلية مناسبة لشركتكم والمحافظة عليها، مع الأخذ بالاعتبار المنافع المتوقعة والتكاليف المتعلقة بوضع تلك الأنظمة. والهدف من ذلك هو توفير تأكيد معقول، وليس قاطع، بأن الموجودات محمية مقابل أي خسائر ناتجة عن الاستخدام أو تصرف غير مصرح به، وأن المخاطر المتعلقة بالشركة يتم مراقبتها وتقييمها بشكل مناسب، وأن المعاملات يتم تنفيذها طبقاً للصلاحيات المقررة ويتم تسجيلها بشكل مناسب وذلك لتمكينكم من القيام بأعمالكم بحيلة وحذر.

نظراً للقيود الكامنة في أي نظام رقابي داخلي إلا أن الأخطاء والممارسات الخاطئة قد تحدث ولا يتم اكتشافها أو تتبعها. إضافة إلى ذلك، فإن إعداد أي تقييم للأنظمة للفترات المستقبلية معرض لخطر عدم كفاية معلومات الإدارة وإجراءات الرقابة بسبب التغييرات في الظروف أو ضعف درجة الالتزام بتلك الإجراءات.

فبرأينا، أخذين في الاعتبار طبيعة وحجم الأعمال خلال الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، فإن نظم الرقابة الداخلية التي قمنا بفحصها تم وضعها والمحافظة عليها وفقاً لنطاق الفحص الوارد أعلاه، باستثناء الأمور المبينة في الأجزاء المعينة من هذا التقرير.

وتفضلوا بقبول فائق التحية والاحترام،،،،،



سليمان عبد الرحمن البسام

سليمان عبد الرحمن البسام

(مراقب حسابات مرخص رقم 253 فئة أ)

الينال جوليل – سليمان البسام وشركاه

الكويت

16 فبراير 2026

سليمان البسام وشركاه

تأكيد وضرائب واستشارات

مكتب سليمان البسام وشركاه هو عضو مستقل في شبكة ألينال جلوبال، وأعضاؤها كيانات قانونية منفصلة ومستقلة.

تقرير الرقابة الداخلية

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع.
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة الوطنية العقارية - ش.م.ك.ع. (الشركة الام)، وشركاتها التابعة (المجموعة) والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2025، وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا، وباستثناء أية تأثيرات محتملة نتيجة للأمر المبينة في فقرة أسس الرأي المتحفظ، فإن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي المادية المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 وأدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية.

أسس الرأي المتحفظ

- كما هو مبين في إيضاح رقم (9-ج/1) حول البيانات المالية المجمعة، يوجد لدى الشركة الزميلة عقارات استثمارية بمبلغ 214,026 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: 280,293 ألف دينار كويتي) وهي مستأجرة من الهيئة العامة للصناعة بالكويت، ومنها عقود تأجير عقارات بمبلغ 192,637 ألف دينار كويتي (2024: 258,355 ألف دينار كويتي) قد انتهى سريانها كما في تاريخ التقرير وهي الآن قيد النزاع القانوني. كما في 31 ديسمبر 2025، لم يكن لدى الشركة الزميلة حقوق إيجارية قائمة ونافذة على هذه العقارات ولم تتمكن من الحصول على أدلة تقييم مستقلة موثوق بها بسبب عدم اليقين القانوني بشأن حقوق الشركة الزميلة. وعليه لم تتمكن من الحصول على أدلة تدقيق مناسبة وكافية بشأن وجود وتقييم هذه العقارات الاستثمارية وبالتالي لم تتمكن من تحديد مدى ضرورة إجراء أي تعديلات على قيمتها الدفترية.

- كما هو مبين في إيضاح رقم (9-ج/2) حول البيانات المالية المجمعة، قامت الشركة الزميلة بتسجيل رصيد مدين لمطالبة قانونية بقيمة 64,488 ألف دينار كويتي من الإدارة العامة للجمارك في الكويت، بموجب الحكم النهائي الصادر عن محكمة التمييز. لم تقدم الشركة الزميلة أدلة تدقيق كافية ومناسبة لدعم إمكانية استرداد هذا الرصيد المدين كما في 31 ديسمبر 2025. إضافة إلى ذلك، ورغم أن الشركة الزميلة مستحقة قانوناً لفائدة بنسبة 7% سنوياً على التعويض الممنوح، إلا أن الأساس القانوني لتحديد مبلغ الفائدة لا يزال غير مُحدد كما في تاريخ التقرير. ونتيجة لذلك، لم تتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتحديد ما إذا كانت هناك ضرورة لإجراء أي تعديلات على القيمة الدفترية للرصيد المدين المتعلق بالمطالبة القانونية، بما في ذلك الفائدة ذات الصلة.

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". كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي للمعايير الأخلاقية المحاسبية (بما في ذلك المعايير الدولية للإستقلالية)، كما ينطبق على عمليات تدقيق البيانات المالية للشركات المدرجة. كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. أننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً في إبداء رأينا المتحفظ.

البيانات المالية المجمعة

تأكيد أمر

نود أن نشير إلى الإيضاح 9 (ج) حول البيانات المالية المجمعة الذي يبين الدعاوى القضائية الخاصة بالشركة الزميلة. إن النتائج النهائية لهذه الدعاوى القضائية لا يمكن تحديد أثرها حالياً، ولذلك لم يتم احتساب مخصصات لها في البيانات المالية المجمعة للشركة الزميلة. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر، فيما عدا ما ورد في فقرة أسس الرأي المتحفظ..

أمر التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقديراتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأنها لا نبدي رأيا منفصلاً حول تلك الأمور. في ما يلي تفاصيل معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له:

تقييم عقارات قيد التطوير

تمثل العقارات قيد التطوير للمجموعة 6.02% من اجمالي الموجودات وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل والذي يتطلب أحكام وتقديرات الإدارة لتحديد أساس تقدير التكاليف ومخصص إنخفاض القيمة العقارات قيد التطوير والتي تستند إلى توقعات سعر البيع المقدر ناقصاً التكاليف البيعية وتقييم مدة ملائمة كفاية المخصص. إن تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها يتطلب أحكام وتقديرات الإدارة التي تفترض القيمة السوقية السائدة لعقارات مماثلة في نفس الموقع ومعاملات البيع الحديثة في المنطقة وطبيعة العقار والموقع والحجم والمزايا الاقتصادية. تقوم الادارة على أساس سنوي بتقدير صافي القيمة البيعية بالاستعانة بخبراء التقييم الخارجيين. وفي ضوء أهمية الأحكام وعدم التأكد من التقديرات ذات الصلة المستخدمة في التقييم، قد قمنا بتحديد هذا الأمر ضمن أمور التدقيق الرئيسية. يعرض الايضاح رقم 2 حول البيانات المالية المجمعة السياسات المحاسبية المتعلقة بالعقارات قيد التطوير.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، مراجعة عينة من العقارات قيد التطوير لتقييم أساس القياس. وقمنا بالاطلاع على تقارير التقييم ومراجعة مدى ملائمة أساليب التقييم ومعقولية البيانات المستخدمة في تحديد سعر البيع، كما قمنا بمراجعة الافتراضات والتقديرات التي وضعتها الإدارة. وقمنا أيضاً بمراجعة المستندات الرئيسية للتكلفة المقدرة حتى الإنجاز والتكاليف ذات الصلة واللازمة لإتمام عملية البيع والتي تم تخفيضها من سعر البيع لتحديد صافي القيمة البيعية.

إضافةً إلى ذلك، فقد قمنا بتقييم ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات قيد التطوير الواردة في الإيضاح رقم 11 حول البيانات المالية المجمعة.

استثمار في شركة زميلة وشركات محاصة

إن القيمة الدفترية للاستثمار في شركات زميلة وشركات المحاصة تعتبر أحد الأمور الجوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة، كما أن الحصّة من نتائج الأعمال المحققة، الإنخفاض في القيمة وعكس الإنخفاض في قيمة الاستثمار من قبل المجموعة تساهم بصورة كبيرة في نتائج المجموعة. تقوم المجموعة باستخدام أحكام وتقديرات لغرض تحديد أي وجود أو غياب لمؤشرات الإنخفاض في القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة وشركات المحاصة. وبالتالي قمنا بتحديد هذا الأمر ضمن أحد أمور التدقيق الهامة. يتضمن الإيضاح رقم 2 حول البيانات المالية المجمعة السياسات المحاسبية المتعلقة بالاستثمار في الشركات الزميلة وشركات المحاصة.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، مراجعة ما إذا قد حددت الادارة أي وجود أو غياب لمؤشرات الإنخفاض في قيمة الشركة الزميلة وشركات المحاصة بما في ذلك التغيرات غير المتوافقة في الاقتصاد أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو المناخ السياسي بما يؤثر على أعمال الشركات الزميلة وشركات المحاصة مع الأخذ في الاعتبار أي تغييرات في الوضع المالي للشركات الزميلة وشركات المحاصة. كما قمنا بمراجعة مدى ملائمة أسلوب التقييم ومعقولية الافتراضات والبيانات الرئيسية المستخدمة في دراسة الإنخفاض في القيمة المعدة من قبل الإدارة.

إضافةً إلى ذلك، فقد قمنا بالتحقق من ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالشركات الزميلة وشركات المحاصة الواردة في إيضاحي رقم 8 و9 حول البيانات المالية المجمعة.

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

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلية الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة، بحيث لا تتضمن أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة الشركة الأم مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الإستمرارية والافصاح عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الإستمرارية وتطبيق مبدأ الإستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية لتحقيق ذلك.

إن المسؤولين عن الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة ككل، خالية من أخطاء مادية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تقوم دائماً بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء وسواء كانت منفردة أو مجتمعة والتي يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ تعتبر مادية عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم والمتخذة بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق، كما أننا نقوم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الاحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذف مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، وتقدير ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شك جوهري حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد مادي، فإن علينا أن نشير ضمن تقرير مراقب

الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بذلك ضمن البيانات المالية المجمعة، أو تعديل رأينا في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- تخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للمجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة كأساس لإبداء الرأي حول البيانات المالية للمجموعة. إننا مسؤولون عن التوجيه، المراجعة والإشراف على أعمال التدقيق التي يتم إجراؤها لأغراض عملية التدقيق للمجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة متضمنة أية أوجه قصور جوهرية في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية للمهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من تلك المخاطر والحماية منها، متى كان ذلك مناسباً.

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

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأننا باستثناء الأمور المبينة في فقرة أسس الرأي المتحفظ أعلاه، قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.

برأينا كذلك، أنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية والتعديلات اللاحقة عليه ولائحته التنفيذية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.



نايف مساعد البزيع
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت
30 مارس 2026

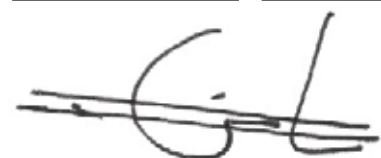
الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع

كما في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات	2025	2024
الموجودات		
نقد ونقد معادل	19,146,129	25,132,584
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	9,002,085	9,384,625
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	24,174,363	21,250,920
مخزون عقارات	3,905,763	3,992,345
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	4,506,993	5,964,815
استثمار في شركات محاصة	26,791,103	30,356,565
استثمار في شركات زميلة	412,820,718	436,069,192
عقارات قيد التطوير	32,751,475	31,331,711
ممتلكات ومعدات	636,646	775,874
موجودات حق الاستخدام	2,445,406	2,631,853
عقارات استثمارية	7,446,225	7,117,361
مجموع الموجودات	543,626,906	574,007,845
المطلوبات وحقوق الملكية		
المطلوبات:		
قروض وسلفيات	153,879,858	142,348,986
مطلوبات عقود الإيجار	744,950	849,910
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	56,870,227	52,474,093
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	1,095,381	955,844
مجموع المطلوبات	212,590,416	196,628,833
حقوق الملكية:		
رأس المال	218,436,335	208,034,605
علاوة إصدار	5,266,764	5,266,764
أسهم خزانة	(10,712,250)	(10,316,727)
إحتياطي إجباري	72,169,682	72,169,682
احتياطيات	(75,842,248)	(102,264,429)
أرباح مرحلة	118,186,077	200,968,820
حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	327,504,360	373,858,715
الحصص غير المسيطرة	3,532,130	3,520,297
مجموع حقوق الملكية	331,036,490	377,379,012
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	543,626,906	574,007,845



فيصل جميل سلطان العيسى

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة. نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات	2025	2024
بيع مخزون عقارات	2,414,707	4,693,564
صافي إيرادات إيجارات	1,123,899	1,081,750
تكاليف بيع مخزون عقارات	3,538,606	5,775,314
	(1,011,552)	(1,831,686)
مجمول الربح	2,527,054	3,943,628
مصاريف عمومية وإدارية	(7,285,050)	(5,965,111)
استهلاك وإطفاء	(330,318)	(320,005)
صافي مخصص خسائر إئتمانية متوقعة (محمل) / لم يعد له ضرورة	(22,812)	262,920
صافي خسائر إستثمارات	-	(207,643)
حصة من نتائج أعمال شركة محاصة	3,419,761	2,240,255
خسائر إنخفاض في قيمة شركة محاصة	(9,397,218)	-
حصة من نتائج أعمال شركات زميلة	(53,226,359)	19,129,300
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	(137,911)	(89,985)
صافي إيرادات فوائد	676,031	401,376
تكاليف تمويل	(8,363,381)	(9,329,845)
صافي إيرادات أخرى	195,080	377,309
(خسارة) ربح السنة قبل الضرائب	(71,945,123)	10,442,199
الضرائب عن شركات أجنبية	(234,960)	(611,733)
(خسارة) ربح السنة	(72,180,083)	9,830,466
الخاص بـ :		
مساهمي الشركة الأم	(72,381,013)	9,309,228
الحصص غير المسيطرة	200,930	521,238
(خسارة) ربح السنة	(72,180,083)	9,830,466
(خسارة) ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)	(36.32)	4.66

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات	2025	2024
(خسارة) ربح السنة	(72,180,083)	9,830,466
الدخل الشامل الآخر:		
بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع		
حصة من الدخل الشامل الآخر لشركة محاصة	(196,733)	29,686
حصة من الدخل الشامل الآخر لشركات زميلة	20,382,746	6,890,617
التغير في القيمة العادلة لأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(1,225,291)	293,630
فروقات ترجمة عملة من العمليات أجنبية	4,705,037	(5,838,210)
بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع		
حصة من الدخل الشامل الآخر لشركات زميلة	116,254,375	40,425,614
حصة من احتياطات أخرى لشركات زميلة	(3,612,066)	(27,164,058)
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(1,063,560)	224,720
الدخل الشامل الآخر للسنة	135,244,508	14,861,999
مجموع الدخل الشامل للسنة	63,064,425	24,692,465
الخاص بـ :		
مساهمي الشركة الأم	62,785,029	24,949,503
الحصص غير المسيطرة	279,396	(257,038)
مجموع الدخل الشامل للسنة	63,064,425	24,692,465

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم									
احتياطيات									
مجموع حقوق الملكية	الحصص	غير المسيطرة	المجموع الجزئي	أرباح مرحلة	احتياطيات أخرى (إيضاح 20)	حصة المجموعة في	أثر التغيرات في	إصدار	رأس المال
350,478,032	4,202,353	24,692,465	346,275,679	202,957,383	(12,202,713)	-	(115,924,212)	5,266,764	198,128,195
24,692,465	(257,038)	-	24,949,503	9,309,228	(4,511,898)	-	47,316,231	-	-
-	-	-	-	(930,923)	-	-	-	-	-
23,954	-	-	23,954	(460,458)	-	-	550,240	-	-
2,609,579	-	-	2,609,579	-	(1,107,596)	-	-	-	-
(425,018)	(425,018)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(9,906,410)	-	-	-	-	9,906,410
377,379,012	3,520,297	279,396	373,858,715	200,968,820	(17,822,207)	-	(68,057,741)	5,266,764	208,034,605
63,064,425	279,396	-	62,785,029	(72,381,013)	2,140,987	-	136,637,121	-	-
(395,523)	-	-	(395,523)	-	-	-	-	-	-
(108,743,861)	-	-	(108,743,861)	-	-	(108,743,861)	-	-	-
(267,563)	(267,563)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(10,401,730)	-	-	-	-	10,401,730
331,036,490	3,532,130	-	327,504,360	118,186,077	(15,681,220)	(108,743,861)	68,579,380	5,266,764	218,436,335

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات		2025	2024
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:		(71,945,123)	10,442,199
(خسارة) ربح السنة قبل الضرائب		(676,031)	(401,376)
التسويات:		330,318	320,005
إيرادات فوائد		22,812	(262,920)
إستهلاك وإطفاء		-	207,643
صافي مخصص خسائر إئتمانية متوقعة محمل / (لم يعد له ضرورة)	4	(3,419,761)	(2,240,255)
صافي خسائر إستثمارات	25	9,397,218	-
حصة من نتائج أعمال شركة محاصة	8	53,226,359	(19,129,300)
خسائر الإنخفاض في قيمة شركة محاصة	8	137,911	89,985
حصة من نتائج أعمال شركات زميلة	9	241,245	110,341
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	12	8,363,381	9,329,845
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	15	(4,321,671)	(1,533,833)
تكاليف تمويل	22	359,728	3,796,370
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:	11	881,520	1,592,514
مدينون وأرصدة مدينة أخرى		(1,628,998)	(1,808,105)
مخزون العقارات		1,219,407	(1,575,103)
إضافات على عقارات قيد التطوير		(3,490,014)	471,843
دائنون وأرصدة دائنة أخرى		-	(431,082)
النقد (المستخدم في) الناتج من العمليات	15	(101,708)	(28,869)
الضرائب المدفوعة		(3,591,722)	11,892
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة	12	(813,376)	(818,108)
صافي النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة التشغيلية		-	230,347
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:		-	760,030
الدفع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		(18,007,877)	(7,654,746)
المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		(27,345)	(140,512)
المحصل من إستبعاد جزئي في إستثمار في شركة زميلة		(484,679)	(78,529)
الدفع لإقتناء إستثمار في شركة زميلة		12,232,792	16,773,353
شراء ممتلكات ومعدات		1,932,960	1,161,000
إضافات على عقارات إستثمارية		676,031	401,376
توزيعات أرباح نقدية مستلمة من شركات زميلة		(4,491,494)	10,634,211
توزيعات أرباح نقدية مستلمة من شركة محاصة	8	11,530,872	9,916,846
إيرادات فوائد مستلمة		(224,456)	(220,108)
صافي النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة الإستثمارية		(395,523)	-
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:		-	2,609,579
صافي الحركة على قروض وسلفيات		36,405	483,790
مطلوبات عقود إيجار مدفوعة	3	(8,300,770)	(7,164,240)
شراء أسهم خزانة		(267,563)	(425,018)
المحصل من بيع أسهم خزانة		2,378,965	5,200,849
صافي الحركة على حسابات بنكية محتجزة		(5,704,251)	15,846,952
تكاليف تمويل مدفوعة		(245,799)	(34,847)
توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة	3	25,034,044	9,221,939
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية		19,083,994	25,034,044
صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل		-	-
تعديلات ترجمة عملات أجنبية	3	-	-
نقد ونقد معادل في بداية السنة		-	-
نقد ونقد معادل في نهاية السنة	3	-	-
نقد ونقد معادل في نهاية السنة		-	-

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

أ. تأسيس الأنشطة الرئيسية

إن الشركة الوطنية العقارية (الشركة الأم) هي شركة مساهمة كويتية عامة، تأسست بموجب عقد تأسيس موثق لدى وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق تحت رقم 19628 بتاريخ 16 يوليو 1973 وتعديلاته اللاحقة وآخرها ما تم التأشير عليه بالسجل التجاري تحت رقم 19628 بتاريخ 1 يونيو 2025 (إيضاح 28). إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت منذ 29 سبتمبر 1984.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات.
- إدارة أملاك الغير.
- الإنشاءات العامة للمباني السكنية.
- إدارة المرافق العامة.
- تشغيل المعارض والأسواق ذات الطابع الترفيهي.
- بيع وشراء الأسهم والسندات لحساب الشركة.
- استشارات عقارية
- إصلاح وصيانة أجهزة التكييف والتبريد وتنقية الهواء.
- تنظيم وإدارة المعارض التجارية.
- المزادات في غير المحلات.
- تملك العقارات والمنقولات لمصلحة الشركة.
- تصميم وبناء وتشغيل وصيانة وتحويل المشاريع بنظام الـ PPP.
- إدارة مطاعم.
- إدارة وتشغيل الفنادق.
- استثمار الفوائض المالية في محافظ مالية عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 22644، الصفاة 13087، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 30 مارس 2026 وهي خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم. إن الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

أ. السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتلخص السياسات المحاسبية المادية فيما يلي:

أ. أسس الإعداد

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم، ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا البنود التالية والتي تدرج بقيمتها العادلة:

- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- عقارات استثمارية.

تستند التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل السلع والخدمات. إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم عن بيع الأصل أو المدفوع لسداد الالتزام في معاملة عادية بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقديرات والإفتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم 2 (أأ). إن المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وجارية التأثير للسنة الحالية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2025 وبيانها كالتالي:

عدم قابلية تحويل العملات الأجنبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21)

تتضمن التعديلات إرشادات لتحديد توقيت قابلية تحويل العملة وكيفية تحديد سعر الصرف وتوقيت عدم قابليتها.

يجب على المنشأة الاعتراف بتأثير التطبيق المبدئي للتعديلات كنسوية للرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة عند إدراج المنشأة للمعاملات بالعملات الأجنبية. عندما تستخدم المنشأة عملة عرض غير عملتها الرئيسية، فإنها تقوم بالاعتراف بالمبلغ المتراكم لفروق تحويل العملات في حقوق الملكية.

لم يكن لتطبيق التعديلات المذكورة أعلاه تأثير مادي على الإفصاحات أو على المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية المجمعة.

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير

كما في تاريخ الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية، لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير والتعديلات الجديدة التالية الصادرة وغير جارية التأثير:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) - العرض والافصاح في البيانات المالية

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) محل معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية مع الإبقاء على العديد من المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم (1).

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) متطلبات جديدة فيما يتعلق بـ:

- عرض فئات ومجاميع فرعية محددة في بيان الأرباح أو الخسائر،
- تقديم إفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة في الإيضاحات حول البيانات المالية،
- تحسين عملية التجميع والتصنيف.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) التطبيق بأثر رجعي مع أحكام انتقالية محددة. ويجب على المنشأة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر. إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (19) - الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية الجديد رقم (19) متطلبات الإفصاح التي يمكن للشركة التابعة المؤهلة تطبيقها بدلاً من متطلبات الإفصاح الوارد في المعايير المحاسبية الأخرى المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية. ويجب على المنشأة

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (19) على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027. إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

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

يتعين على المنشأة تطبيق هذه التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026. تشمل التعديلات:

- توضيح بأنه تم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي في "تاريخ التسوية" وإدخال خيار السياسة المحاسبية (في حالة استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية مع الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والميزات المماثلة. توضيحات حول ما تمثل "ميزات عدم حق الرجوع" وما هي خصائص الأدوات المرتبطة تعاقدياً.
- إدخال إفصاحات للأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة وإفصاحات إضافية لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخ.

إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

التحويل إلى عملة عرض ذات تضخم مرتفع (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21)

توضح التعديلات الطريقة التي يجب على الشركات اتباعها عند تحويل بياناتها المالية من عملة غير مرتفعة التضخم إلى عملة ذات تضخم مرتفع.

يجب تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي مع مراعاة أحكام انتقالية محددة. يتم تطبيق هذا التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر. إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

ب. أسس التجميع:

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

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	نسبة الملكية (%)	2025	2024
شركة الكويت وادي النيل للتنمية العمرانية (كواديكو) (شركة مساهمة مصرية)	مصر	80	80	80
الشركة الكويتية الوطنية العقارية (شركة مساهمة مصرية)	مصر	98	98	98
الشركة العقارية الوطنية الأردنية (شركة مساهمة خاصة)	الأردن	70	70	70
المجموعة الوطنية القابضة (شركة مساهمة لبنانية) *	لبنان	100	100	100
الشركة الكويتية لتطوير المشاريع السياحية (شركة مساهمة خاصة) ****	تونس	-	-	100
شركة التكافح الذهبي للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م. ("التكافح") *	دولة الكويت	100	100	100
شركة إتش آر دي إنترناشيونال لتطوير الموارد البشرية - ذ.م.م.	دولة الكويت	80	80	80
شركة لبيل للتجارة العامة للمواد الغذائية * و**	دولة الكويت	100	100	100
الشركة الوطنية العقارية العالمية المحدودة ADGM	دولة الإمارات	100	100	100
الشركة الكويتية الوطنية للاستثمار القابضة ***	دولة الإمارات	100	100	100
الشركة الكويتية الوطنية العقارية القابضة ** و***	دولة الإمارات	100	100	100

* تضمن الاستثمار في هذه الشركات نسبة ملكية غير مباشرة مسجلة باسم أطراف ذات صلة ويوجد منهم كتب تنازل تفيد بملكية المجموعة لهذه الملكية.

** لم تمارس تلك الشركات أية أنشطة حتى تاريخ بيان المركز المالي المجموع.

*** خلال السنة المالية المقارنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، تم نقل ملكية تلك الشركات من الشركة الوطنية العقارية العالمية المحدودة ADGM إلى الشركة الأم. لا يوجد أي أثر على البيانات المالية المجمعة، حيث أن الشركة الوطنية العقارية العالمية المحدودة ADGM مملوكة بنسبة 100% إلى الشركة الأم.

**** خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، تم نقل ملكية تلك الشركات من الشركة الوطنية العقارية (الشركة الأم) إلى الشركة الوطنية العقارية العالمية المحدودة ADGM. لا يوجد أي أثر على البيانات المالية المجمعة، حيث أن الشركة الوطنية العقارية العالمية المحدودة ADGM مملوكة بنسبة 100% إلى الشركة الأم.

إن الأنشطة الرئيسية للشركات التابعة أعلاه هي التطوير العقاري والخدمات ذات الصلة بالإضافة إلى التجارة العامة والمقاولات.

- إن الشركات التابعة (الشركات المستثمر فيها) هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. وتوجد السيطرة عندما تكون المجموعة ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.
- قابلة للتعرض للخسارة، أو لديها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها القدرة على استخدام سلطتها في التأثير على عوائد الشركة المستثمر فيها.

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

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فانه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لإعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها. تأخذ المجموعة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار في تقييم مدى كفاية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لإعطاء السلطة عليها، بما في ذلك:

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

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

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

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغير في السيطرة كمعاملة ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل المبالغ الدفترية لحصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغيرات للحصص المتعلقة بها في الشركات

التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الاعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملاك الشركة الأم. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

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

ج. تصنيفات الجزء المتداول وغير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في مخاطر السيولة في إيضاح رقم 30 (د) استناداً إلى تصنيف المتداول / غير المتداول.

تعتبر الموجودات متداولة إذا كانت:

- من المتوقع تحققها أو تتوى المجموعة ببيعها أو استهلاكها خلال دورة التشغيل العادية، أو
- محتفظ به لغرض المتاجرة، أو
- من المتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي، أو
- نقد أو نقد معادل مالم يكن نقد محتجز أو يستخدم لتسوية التزام لفترة تزيد عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي.

تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة إذا كان:

- من المتوقع تسويتها ضمن دورة التشغيل العادية، أو
- محتفظ به بصورة رئيسية لغرض المتاجرة، أو
- من المتوقع تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير، أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير.

تصنف المجموعة كافة مطلوباتها الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

د. الأدوات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف أدواتها المالية كموجودات مالية ومطلوبات مالية. يتم إدراج الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

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

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع نقد ونقد معادل، مدينون، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، دائنون، قروض وسلفيات ومطلوبات عقود الإيجار.

أ) الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص بالشركة بإدارة الموجودات وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها وفق مستوى يعكس أفضل وسيلة لإدارة المجموعة لموجوداتها المالية لتحقيق أهدافها، وتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية. وهذا سواء كان هدف المجموعة الوحيد هو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وكذلك التدفقات النقدية من بيع الموجودات معاً. وإذا لم تنطبق أي من هاتين الحالتين (كأن يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية لأغراض المتاجرة)، فإن الموجودات المالية تصنف كجزء من نموذج أعمال البيع وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحافظ المجمع.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة - اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط

عندما يتم تحديد نموذج الأعمال للاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تتمثل في مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط ("اختبار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط"). لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي، وقد يتغير على مدى عمر الموجودات المالية (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات لأصل المبلغ أو إطفاء القسط/الخصم). إن العناصر الجوهرية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نموذجية في مراعاة القيمة الزمنية للنقد ومخاطر الائتمان.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حال حصول أي تغيير في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. وتتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية فترة التقرير اللاحقة لحصول التغيير. ومن غير المتوقع تكرار مثل هذه التغييرات بدرجة كبيرة ولم تحدث خلال السنة.

الاعتراف المبدئي

يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية (كلياً أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو عندما تحول المجموعة حقها في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، وذلك في إحدى الحالتين التاليتين: (أ) إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الموجودات المالية من قبل المجموعة، أو (ب) عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للموجودات المالية أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية. عندما تحتفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها فيها.

قياس الضائت المختلفة للموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي ضمن التصنيفات التالية:

- أدوات الدين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، مع إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر.
- أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، مع عدم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر.
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

تقاس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت تتوافق مع الشرطين التاليين:

- الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى تملك الأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية، و
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تظهر تواريخ محددة للتدفقات النقدية والتي تتضمن بشكل أساسي مدفوعات المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة على المبلغ المتبقي.

أدوات الدين التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

التكلفة المطفأة وطريقة العائد الفعلي

طريقة الفائدة الفعلية هي الطريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص إيرادات الفوائد على الفترة ذات الصلة.

التكلفة المطفأة للموجودات المالية هي قيمة الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي مخصوماً منها المبالغ المستلمة من أصل المبلغ بالإضافة إلى الإطفاء التراكمي باستخدام طريقة الفائدة الفعلية للفروقات بين المبلغ المبدئي ومبلغ الاستحقاق، المعدلة بمخصص الخسائر. إن القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات المالية هي التكلفة المطفأة للموجودات المالية قبل التعديل لمخصص الخسائر.

إن النقد والنقد المعادل والمدينون يصنفان كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

• النقد والنقد المعادل

يمثل النقد والنقد المعادل في النقد والأرصدة البنكية والودائع تحت الطلب لدى البنوك والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة والتي تستحق خلال فترة 3 شهور أو أقل من تاريخ الإيداع والقابلة للتحويل إلى مبالغ محددة من النقد والتي تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة.

• مدينون تجاريون

يمثل المدينون المبالغ المستحقة من العملاء عن بيع وحدات، تأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف مبدئياً بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تقوم المجموعة بقياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند التوافق مع الشرطين التاليين:

- الاحتفاظ بأداة الدين ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق هدفه عن طريق الحصول على تدفقات نقدية تعاقدية وبيع الموجودات المالية.
- اجتياز الشروط التعاقدية للأصل المالي اختبار معايير سداد المبلغ الأصلي وفوائده.

أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر نتيجة التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. عند إلغاء الاعتراف، فإن الأرباح أو الخسائر التي سبق الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر يعاد تبويبها من الدخل الشامل الآخر إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تصنف المجموعة الاستثمارات في سندات مسعرة وغير مسعرة كأدوات دين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وإدخالها ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان المركز المالي المجمع.

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة أن تقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما لا يحتفظ بها لغرض المتاجرة أو مقابل محتمل ناشئ عن دمج الأعمال. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك الجزء الخاص بالعملات الأجنبية في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية. يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المرحلة عند الاستبعاد. إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند ثبوت الحق في تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تبويب الأرباح أو الخسائر من التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

تصنف المجموعة الاستثمارات في أدوات الملكية المسعرة وغير المسعرة ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان المركز المالي المجمع.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس الموجودات المالية التي لا تستوفي شروط القياس بالتكلفة المطفأة أو من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. على وجه التحديد:

- يتم تصنيف الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم تقم المجموعة بتصنيف الاستثمار في الأدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل عند الاعتراف المبدئي.
- يتم تصنيف أدوات الدين التي لا تستوفي شروط التكلفة المطفأة أو شروط القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (كما هو موضح أعلاه) بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالإضافة إلى ذلك، قد يتم تصنيف أدوات الدين المستوفية إما شروط التكلفة المطفأة أو شروط القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف المبدئي إذا كان هذا التصنيف يلغي أو يقلل بشكل جوهري عدم تطابق في القياس أو

الاعتراف ("عدم تطابق المحاسبي") الذي قد ينشأ من قياس الموجودات أو المطلوبات أو الاعتراف بالأرباح والخسائر عليهم على أسس مختلفة.

تسجل التغيرات في القيمة العادلة، أرباح أو خسائر البيع والناجمة من الاستبعاد، إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وفقاً لشروط العقد أو عندما يثبت الحق في استلام مبلغ الأرباح.

تصنف المجموعة قرض قابل للتحويل ممنوح لطرف ذي صلة ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع.

(ب) إنخفاض قيمة الموحدات المالية

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

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ويتم خصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً من الشروط التعاقدية.

بالنسبة للمدينين التجاريين والآخرين، طبقت المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يتم الإعراف بمخصص الخسائر استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية في تاريخ كل فترة تقرير. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعسر وعمر العلاقة، أيهما ينطبق.

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

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

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

عند تقييم ما إذا كانت جودة الائتمان للأداة المالية قد تدهورت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، تقارن المجموعة مخاطر التعثر على الأداة المالية في تاريخ التقرير بمخاطر التعثر على الأداة المالية في تاريخ الإعراف المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمدعومة، بما في ذلك الخبرة التاريخية

والمعلومات التطلعية المتاحة دون تكلفة أو جهد مفرط. تشمل المعلومات التطلعية التي تم النظر فيها الإمكانية المستقبلية للصناعات التي يعمل فيها مديرو المجموعة، والتي تم الحصول عليها من تقارير الخبراء الاقتصاديين والمحللين الماليين والهيئات الحكومية ومؤسسات الفكر ذات الصلة وغيرها من المنظمات المماثلة، بالإضافة إلى النظر في مختلف المصادر الخارجية للمعلومات الاقتصادية الفعلية والمتوقعة المتعلقة بالعمليات الأساسية للمجموعة.

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية والثالثة. تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن جميع أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية لمدة 12 شهراً جزءاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية والتي من المتوقع أن تنتج عن أحداث تعثر على الأدوات المالية لمدة 12 شهراً بعد تاريخ التقرير المالي.

يحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، أما بالنسبة لأدوات الدين المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم تحميل الخسائر المتاحة لبيان الأرباح أو الخسائر المجمع، ويتم الإعراف به من خلال الدخل الشامل الآخر.

تعتبر المجموعة الأصل المالي متعزراً عندما تتأخر المدفوعات التعاقدية لـ 30 يوماً. ومع ذلك، وفي بعض الحالات، يمكن للمجموعة أن تعتبر الأصل المالي متعزراً عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أن المجموعة قد لا تتلقى كامل المبالغ التعاقدية المستحقة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يتوقع استرداد التدفقات النقدية التعاقدية.

(ج) المطلوبات المالية

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

المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما تكون المطلوبات المالية:

- (1) محتفظ بها لغرض المتاجرة أو
- (2) تم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة، مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناشئة عن التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر إلى الحد الذي لا تكون فيه جزءاً من علاقة تحوط محددة.

ومع ذلك، بالنسبة للمطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف بمبلغ التغير في القيمة العادلة للمطلوبات المالية الخاص بالتغيرات في مخاطر الائتمان لتلك المطلوبات في الدخل الشامل الآخر. يتم الاعتراف بالمبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة للمطلوبات في الأرباح أو الخسائر. التغيرات في القيمة العادلة الخاصة بالمخاطر الائتمان للمطلوبات المالية يعترف بها في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر لكن يتم تحويلها إلى الأرباح المرحلة عند استبعاد المطلوبات المالية.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر على النحو المبين أعلاه بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

• الدائنون

يمثل رصيد الدائنين في الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين. يمثل بند الدائنين التجاريين الالتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها من الموردين ضمن النشاط الاعتيادي. يتم إدراج الدائنين التجاريين مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف الدائنون كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول)، وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

• الاقتراض

يتم إدراج القروض مبدئياً بصافي القيمة العادلة بعد خصم التكاليف المتكبدة. ولاحقاً يتم إدراج القروض بالتكلفة المطفأة، ويتم احتساب الفروقات بين المبلغ المحصل (بالصافي بعد خصم تكلفة العملية) والقيمة المستردة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال فترة الاقتراض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب تكلفة منح القروض ضمن تكاليف عمليات القروض إلى الحد الذي يحتمل على أساسه سحب كل أو بعض هذه التسهيلات في هذه الحالة، يتم تأجيل هذه المصاريف حتى يتم سحب القروض. عندما لا يوجد أي دليل على أن بعض أو كل القروض سيتم سحبها، فإن هذه المصاريف يتم رسملتها كمدفوعات مقدمة لخدمات السيولة ويتم إطفائها على فترة القروض المتعلقة بها.

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الالتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبديل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، يتم الإعراف بالفرق: (1) القيمة الدفترية للمطلوبات قبل التعديل؛ و (2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في الأرباح أو الخسائر كأرباح أو خسائر التعديل ضمن أرباح وخسائر أخرى.

د) مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

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

هـ. مخزون عقارات

إن العقارات التي يتم شراؤها أو الانتهاء من إنشائها وتجهيزها لغرض البيع في سياق الأعمال المعتاد، بخلاف التي يتم الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية، تصنف كمخزون عقارات ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تتضمن التكلفة الأرض ملك حر أو حقوق الاستئجار للأرض، والمبالغ المدفوعة للمقاولين لغرض أعمال الإنشاء، وتكاليف الاقتراض والتخطيط والتصميم، وتكلفة إعداد الموقع، والأتعاب المهنية للخدمات القانونية، وضرائب نقل ملكية العقار، ومصروفات الإنشاء غير المباشرة، والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

يتم تقدير صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها بسعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال العادي استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير ويخصم وفقاً للقيمة الزمنية للأموال إذا كانت جوهرياً ناقصاً التكاليف إلى الإتمام والتكاليف المقدرة للبيع. وتسجل العمولات غير المستردة المدفوعة لوكلاء المبيعات أو التسويق عند بيع وحدات العقارات كمصروف عند سدادها.

إن تكلفة مخزون العقارات المحققة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند البيع يتم تحديدها بالرجوع إلى التكلفة المحددة المتكبدة للعقار المباع وتوزيع أي تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقار المباع. ويتم تحميل شطب مخزون العقارات ضمن مصروفات التشغيل الأخرى.

و. العقارات الاستثمارية

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

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

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

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

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

ز. عقارات قيد التطوير

إن عقارات قيد التطوير يتم تطويرها بهدف البيع في المستقبل ضمن النشاط الإعتيادي بتحويلها إلى مخزون عقارات بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية. ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل. تسجل العقارات المباعة وهي تحت التطوير بالتكلفة مضافاً إليها الربح / الخسائر ناقصاً مدفوعات مقدمة مستلمة من العملاء. تشمل تكلفة العقارات تحت التطوير تكلفة الأراضي وغيرها من النفقات التي يتم رسملتها عن الأعمال الضرورية كجعل العقار جاهزاً للبيع. تتمثل صافي القيمة البيعية في سعر البيع التقديري ناقصاً التكاليف المتكبدة في عملية بيع العقار. يعتبر العقار منجزاً عند اكتمال جميع الأعمال المتعلقة به بما في ذلك البنية التحتية ومرافق المشروع بالكامل.

ح. الشركات الزميلة

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها، والتي تتمثل في قدرتها على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة الزميلة ولكن ليست سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك القرارات. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، فإن الاستثمارات في الشركات الزميلة تدرج في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة المعدلة بأثر أية تغيرات لاحقة لتاريخ الافتتاح لحصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة من تاريخ بداية التأثير الجوهري فعلياً حتى الزوال

الفعلي لهذا التأثير الجوهري، فيما عدا الاستثمارات المصنفة كاستثمارات محتفظ بها لغرض البيع، حيث يتم المحاسبة عنها وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (5) "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة".

تقوم المجموعة بإدراج حصتها في نتائج أعمال الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع، كما تقوم بإدراج حصتها في التغيرات في الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة ضمن الدخل الشامل الآخر لها.

تتوقف المجموعة عن تسجيل الخسائر إذا تجاوزت خسائر الشركة الزميلة حصة المجموعة بها (متضمنة أية حصص طويلة الأجل والتي تمثل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة (فيما عدا إذا كان على المجموعة التزام تجاه الشركة الزميلة أو قامت بأية مدفوعات نيابة عنها).

يتم استبعاد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن المعاملات مع الشركات الزميلة مقابل الاستثمار في الشركة الزميلة في حدود حصة المجموعة من الشركة الزميلة.

إن أي زيادة في تكلفة الاقتناء عن حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة المعترف بها للشركة الزميلة كما في تاريخ عملية الاقتناء يتم الاعتراف بها كشهرة. وتظهر الشهرة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة حيث يتم تقييمها كجزء من الاستثمار لتحديد أي انخفاض في قيمتها. إذا كانت تكلفة الاقتناء أقل من حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة، يتم إدراج الفرق مباشرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

تحدد المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته وتحديد إذا ما كان ضرورياً الاعتراف بأي انخفاض في قيمة الاستثمار. فإذا ما وجد ذلك الدليل، فيتم اختبار الانخفاض في القيمة لكامل القيمة الدفترية للاستثمار (متضمنة الشهرة) وتقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم إدراج هذا المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. يتم إدراج أي عكس للانخفاض في القيمة إلى الحد الذي يزيد فيه لاحقاً المبلغ الممكن استرداده إستناداً لقيمة الاستخدام من الإستثمار.

عند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وقيد أية استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة. إن أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الجوهري والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به بالإضافة إلى المحصل من البيع يتم الاعتراف به في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

ط. الترتيبات المشتركة

تقوم المجموعة بتصنيف حصصها في الترتيبات المشتركة إما كعمليات مشتركة أو كمشاريع مشتركة اعتماداً على حق المجموعة في الموجودات والتزاماتها تجاه المطلوبات المتعلقة بهذه الترتيبات المشتركة.

أ. المشاريع المشتركة

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك، حيث يكون للأطراف التي لها سيطرة مشتركة حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب. السيطرة المشتركة تعني مشاركة السيطرة على هذا الترتيب كما هو متفق عليه تعافدياً، والذي يوجد فقط عندما تكون القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة تتطلب موافقة إجماعية من أطراف السيطرة المشتركة.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في مشاريع مشتركة بناءً على طريقة حقوق الملكية مثل الشركات الزميلة.

ي. ممتلكات ومعدات

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات سعر الشراء وأي تكاليف مباشرة مرتبطة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. يتم عادة إدراج المصاريف المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات، مثل الإصلاحات

والصيانة والفحص في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في الفترة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصاريف قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام إحدى الممتلكات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسملة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والمعدات. تتم رسملة المصاريف المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بشكل منفصل ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل.

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

يتم إدراج العقارات تحت الإنشاء لأغراض أعمال الإنتاج أو الاستخدام الإداري بالتكلفة ناقصاً أي خسائر معترف بها للانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة الأتعاب المهنية وكذلك تكاليف الاقتراض التي يتم رسملتها على الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الاقتراض حسب السياسة المحاسبية للمجموعة. يتم تصنيف هذه العقارات ضمن الفئات الملائمة من بنود الممتلكات والمعدات عند إنجازها واعتبارها جاهزة للاستخدام. يبدأ استهلاك هذه الموجودات عندما تكون جاهزة للاستخدام للغرض المخصص له كما هو الحال بالنسبة لبنود الممتلكات والمعدات الأخرى.

لا يتم استهلاك الأراضي. يتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبنود الممتلكات والمعدات كما يلي:

سنوات	
20	تحسينات مواقع مستأجرة
25	مباني
5	أثاث وتجهيزات
3 - 5	معدات وحاسب آلي

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

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

ك. انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

في نهاية الفترة المالية، تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات لتحديد فيما إذا كان هناك دليل على انخفاض في قيمة تلك الموجودات. إذا كان يوجد دليل على الانخفاض، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لاحتساب خسائر الانخفاض في القيمة، (إن وجدت). إذا لم يكن من الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل منفرد، يجب على المجموعة تقدير القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تقدير القيمة المستخدمة للأصل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مقابل القيمة الحالية لها بتطبيق سعر الخصم المناسب. يجب أن يعكس سعر الخصم تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من القيمة الدفترية للأصل، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يجب الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة انخفاض قيمة الأصل كانخفاض إعادة تقييم.

عند عكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد. يجب ألا يزيد المبلغ الدفترية بسبب عكس خسارة انخفاض القيمة عن المبلغ الدفترية الذي كان سيحدد لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة من انخفاض قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة. يجب الاعتراف بعكس خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الانخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

ل. العمليات غير المستمرة

تمثل العمليات غير المستمرة مكوّنات (وحدات) من المجموعة تم استبعادها أو تم تصنيفها على أنها محتفظ به لغرض البيع، والذي:

- تمثل نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
- تمثل جزءاً من خطة منسقة لاستبعاد نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
- تشمل الشركات التابعة المقتناة أساساً لغرض البيع لاحقاً.

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

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

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

م. المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة الالتزام قانوني حالي أو محتمل، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل سنة مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد مادياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الالتزام.

ن. مخصص مكافأة نهاية الخدمة

يتم احتساب مخصص لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وعقود الموظفين وقوانين العمل المعمول بها في الدول التي تزاوّل الشركات التابعة نشاطها بها. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في نهاية التقرير المالي، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الالتزام النهائي.

س. توزيعات الأرباح للمساهمين

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

يتم قياس التوزيعات غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع إدراج نتيجة إعادة القياس بالقيمة العادلة مباشرة ضمن حقوق الملكية. عند القيام بتلك التوزيعات غير النقدية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية لذلك الالتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح التي تم إقرارها بعد تاريخ التقرير كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المجمع.

ع. رأس المال

تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية. إن التكاليف الإضافية المرتبطة مباشرة بإصدار أسهم جديدة يتم عرضها ضمن حقوق الملكية مخصومة من المبالغ المحصلة.

ف. علاوة الإصدار

تمثل علاوة الإصدار في زيادة قيمة النقد المحصل عند إصدار الأسهم عن القيمة الاسمية للأسهم المصدرة. إن علاوة الإصدار غير قابلة للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون.

ص. أسهم الخزانة

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. وتتم المحاسبة عن أسهم الخزانة باستخدام طريقة التكلفة. وفقاً لطريقة التكلفة، يتم إدراج متوسط تكلفة الأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق المساهمين "احتياطي أسهم الخزانة"، ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة ثم علاوة الإصدار على التوالي. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار ثم الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم احتياطي أسهم الخزانة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات نقدية عن أسهم الخزانة، إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزانة بشكل نسبي وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

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

ق. احتياطي آخر

يتم استخدام الاحتياطي الآخر لتسجيل أثر التغير في احتياطي أسهم الخزينة والتغييرات التراكمية بالقيمة العادلة واحتياطي ترجمة عملات أجنبية وحصة من الدخل الشامل الآخر لشركة محاصة.

ر. إيرادات العقود المبرمة مع العملاء

يتم الاعتراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء عند نقل سيطرة البضائع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تلك البضائع أو الخدمات. استنتجت المجموعة بشكل عام أنها الطرف الرئيسي في ترتيبات عقود إيراداتها، لأنها تسيطر عادة على البضائع أو الخدمات قبل نقل السيطرة إلى العميل.

تطبق المجموعة نموذجاً من خمس خطوات على النحو التالي لحساب الإيرادات الناتجة عن العقود:

- الخطوة الأولى: تحديد العقد مع العميل - يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.

- الخطوة الثانية : تحديد الالتزامات التعاقدية في العقد - إن الالتزام التعاقدي هو وعد في العقد مع العميل ببيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل.

- الخطوة الثالثة : تحديد سعر المعاملة - سعر المعاملة هو المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل المتفق عليها ، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف خارج التعاقد .

- الخطوة الرابعة: توزيع سعر المعاملة على الالتزامات التعاقدية في العقد - بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام تعاقد، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام تعاقد في حدود المبلغ الذي يمثل مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه نظير تلبية ذلك الالتزام التعاقد.

- الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيراد عندما (أو كما) تفي المجموعة بالالتزامات التعاقدية.

تقوم المجموعة بممارسة بعض الأراء، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من تقوم المجموعة بممارسة بعض الأراء، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها.

تعترف المجموعة بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة بتلبية الالتزامات التعاقدية عن طريق بيع البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها . وتقوم المجموعة بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من المعايير التالية:

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

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

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

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

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

إن مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

1. تقديم الخدمات

يتم تحقق إيرادات عقود الخدمات في وقت محدد عند تقديم الخدمة للعملاء.

2. الإيجارات

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

3. بيع عقارات تحت التطوير

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

4. بيع وحدات

يتم الاعتراف بإيراد بيع الوحدات عند التسليم طبقاً للعقود الموقعة والعملاء، وعند إستيفاء الشروط التالية:

- قيام المجموعة بنقل المخاطر والمزايا الهامة للملكية الوحدة إلى المشتري
- لا تحتفظ المجموعة بمشاركة إدارية مستمرة إلى الدرجة المرتبطة عادة بالملكية أو السيطرة الفعالة على الوحدات المباعة.
- يمكن قياس الإيراد بشكل موثوق
- من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة إلى المجموعة.
- يمكن قياس التكاليف المتكبدة أو المتكبدة فيما يتعلق بالمعاملة بشكل موثوق.

5. بيع أراضي

يتم الاعتراف بالإيراد عند استيفاء الشروط التالية:

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

ش. تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الاقتراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع. إن إيرادات الاستثمارات المحصلة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم استغلالها للصرف يتم خصمها من تكاليف التمويل القابلة للاسترداد .

يتم إدراج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها .

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد تأجير أو يتضمن تأجير، في تاريخ بداية العقد. تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات التأجير التي تكون فيها الطرف المستأجر.

1) موجودات حق الاستخدام

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

2) مطلوبات عقود الإيجار

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

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

3) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف الخاص بعقود التأجير قصيرة الأجل على لعقود تأجير ممتلكاتها ومعدات (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية العقد ولا تحتوي على خيار شراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف الخاصة بعقود تأجير موجوداتها ذات القيمة المنخفضة على عقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من 1,500 دينار كويتي). يتم الاعتراف بدفعات عقد التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات ذات القيمة منخفضة كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة التأجير.

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة و بعد استبعاد حصة الشركة الأم في أرباح الشركات الزميلة والشركات التابعة المدرجة في بورصة الكويت وكذلك حصتها في ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة من الشركات التابعة المدرجة في بورصة الكويت وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في بورصة الكويت، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 نظراً لعدم وجود ربح تحتسب على أساسه تلك الضريبة.

يتم احتساب الزكاة بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة و بعد استبعاد حصة الشركة في أرباح الشركات المساهمة الكويتية الزميلة والتابعة وكذلك حصة الزكاة المدفوعة من الشركات المساهمة الكويتية التابعة وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب حصة الزكاة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 نظراً لعدم وجود ربح تحتسب على أساسه تلك الحصة.

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

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة. أما فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كالأدوات المالية والمصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر فتدرج ضمن أرباح أو خسائر التغير في القيمة العادلة. إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم إدراجها ضمن "التغيرات التراكمية في القيمة العادلة" في الدخل الشامل الآخر.

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

فيما يتعلق بالاستبعاد الجزئي لشركة تابعة تتضمن عملية أجنبية والتي لا تؤدي إلى خسارة المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة، فإن نسبة الحصة المتناسبة من احتياطي ترجمة العملات الأجنبية تعاد نسبتها إلى الحصص غير المسيطرة ولا يتم الاعتراف بها في الربح أو خسارة. بالنسبة لجميع عمليات الاستبعاد الجزئي الأخرى (مثل عمليات الاستبعاد الجزئي من الشركات الزميلة أو الترتيبات المشتركة والتي لا تؤدي إلى خسارة المجموعة للتأثير أو السيطرة المشتركة)، يتم إعادة تصنيف الحصة المتناسبة من احتياطي ترجمة عملات أجنبية إلى بيان الأرباح أو الخسائر.

يتم التعامل مع تسويات القيمة العادلة الناتجة عن الاستحواذ على شركة أجنبية كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية وترجمتها بسعر الإغلاق.

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

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

ظ. الضمانات المالية

تسجل الضمانات المالية مبدئياً في البيانات المالية المجمعة بالقيمة العادلة التي تمثل القسط المستلم ضمن المطلوبات الأخرى. ويتم إطفاء القسط المستلم في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع على أساس القسط الثابت على مدى عمر الضمان. لاحقاً للتحقق المبدئي، يتم قياس التزام المجموعة لكل ضمان بقيمة القسط المطفأ المستلم أو أفضل تقدير لصافي التدفقات النقدية المطلوبة لتسوية أي التزام مالي ينشأ نتيجة الضمان ايهما اعلى.

غ. معلومات القطاع

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

أ. الآراء والتقييمات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن المجموعة تقوم ببعض الآراء والتقييمات والافتراضات تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقييمات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال السنة، وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقييمات.

أ- الآراء

من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة في إيضاح رقم (2)، قامت الإدارة بإبداء الآراء التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة.

1 - تحقق الإيرادات

يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع اقتصادية محتملة للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها. إن تحديد ما إذا كان تلبية معايير الاعتراف بالإيراد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) وسياسة تحقق الإيراد المبينة في إيضاح (2 - ر) يتطلب آراء هامة.

2 - تصنيف الأراضي

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

أ. عقارات قيد التطوير

عندما يكون غرض المجموعة في تطوير الأراضي بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.

ب. أعمال تحت التنفيذ

عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو استخدامها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال تحت التنفيذ.

ج. مخزون عقارات

عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة، فإن الأراضي يتم تصنيفها كمخزون عقارات.

د. عقارات استثمارية

عندما يكون غرض المجموعة تأجير الأراضي أو الاحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.

3 - مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة

إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من العملاء والعوامل المحددة لاحتساب الانخفاض في قيمة المدينين تتضمن آراء هامة.

4 - تصنيف الموجودات المالية

عند اقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية.

5 - الضرائب

تخضع المجموعة لضرائب الدخل في مناطق متعددة. إن تحديد مخصصات ضرائب الدخل يتطلب آراء هامة، حيث توجد العديد من المعاملات والعمليات الحسابية التي تجعل تحديد الضريبة النهائية غير مؤكد من خلال النشاط الاعتيادي.

6 - تحقق السيطرة

تراعي الإدارة عند تحديد وجود السيطرة على الشركة المستثمر فيها ما إذا كان لديها سيطرة واقعية على تلك الشركة، وذلك إذا ما كانت تملك أقل من 50% من حقوق التصويت بها. إن تحديد الأنشطة المعنية الخاصة بالشركة المستثمر فيها ومدى إمكانية قيام المجموعة باستغلال سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها يتطلب آراء هامة.

7 - الحصص غير المسيطرة بنسب مادية

تعتبر إدارة المجموعة أن أي حصص غير مسيطرة بنسبة 5 % أو أكثر من حقوق ملكية الشركة التابعة ذات الصلة كحصص مادية، تم عرض الإفصاحات المتعلقة بتلك الحصص غير المسيطرة في الإيضاح رقم (10).

8 - تقييم التأثير الجوهري

عند تحديد التأثير الجوهري على الشركة المستثمر بها، تأخذ الإدارة في الاعتبار ما إذا كان للمجموعة القدرة على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر بها إذا كانت المجموعة تملك نسبة أقل من 20% من حقوق التصويت في الشركة المستثمر بها. يتطلب التقييم آراء هامة تتمثل في النظر في تمثيل المجموعة في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها والمشاركة في عمليات صنع السياسة والمعاملات الجوهرية بين المستثمر والشركة المستثمر فيها.

9 - عقود الإيجار

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

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

ب - التقييمات والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بأسباب مستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقييمات غير المؤكدة في نهاية فترة التقرير والتي لها مخاطر جوهرية في حدوث تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة هي على الشكل التالي:

1 - الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

تراجع المجموعة تقديراتها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك في تاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. يتعلق عدم التأكد من هذه التقديرات بصورة أساسية بالتقادم والتغيرات في العمليات.

2 - مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن عملية تحديد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها تتطلب تقديرات. إن مخصص الديون المشكوك في تحصيلها يستند إلى أسلوب الخسائر الائتمانية المقدرة مستقبلاً. يتم شطب الديون المعدومة عندما يتم تحديدها. إن قيد المخصصات وتخفيض الذمم المدينة يخضع لموافقة الإدارة.

3 - تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء في التقييم العقاري باستخدام أساليب التقييم المعترف بها ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13). تقاس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بناءً على تقديرات مُعدة من قبل مقيمين مختصين، إلا إذا كان لا يمكن قياس القيمة بشكل موثوق.

يتم استخدام طريقة تحاليل المقارنة لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

4 - تقييم مخزون العقارات

يتم إدراج مخزون العقارات بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها لمخزون العقارات بالرجوع إلى العوامل والأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ التقرير، حيث يتم تحديدها من قبل المجموعة استناداً إلى معاملات مقارنة لعقارات أخرى بنفس القطاع الجغرافي وذات فئة مماثلة. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها لمخزون العقارات قيد الانشاء بالرجوع إلى الأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ التقرير للعقارات المكتملة مخصوماً منها التكاليف المتوقعة لاستكمال الإنشاء والمصاريف البيعية، إضافة إلى العامل الزمني حتى تاريخ الانجاز.

5 - انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

إن الانخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للاسترداد. والذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناءً على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لاستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناءً على نموذج خصم التدفقات النقدية. تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم الشركة بها بعد، أو أي استثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للاسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

6 - الضرائب

تقوم المجموعة بقيد التزامات عن الضرائب المتوقعة بالمناطق التي تمارس فيها أنشطتها وتقدير مدى احتمالية استحقاق ضرائب إضافية. وعندما تختلف الضريبة النهائية عن المبالغ المسجلة فعلياً، فإن تلك الفروقات ستعكس على ضريبة الدخل والضرائب المؤجلة في الفترة التي يتبين فيها هذا الاختلاف. إن أية تغييرات في هذه التقديرات والإفتراضات قد تؤثر على القيمة الدفترية للضرائب المؤجلة.

7 - عقود الإيجار

- إن العناصر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:
- تقدير مدة عقد التأجير.
 - تحديد سعر الخصم المناسب لمدفوعات التأجير.
 - تقييم ما إذا كان موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته.

3. نقد ونقد معادل

2025	2024
17,878,363	23,039,388
1,267,766	2,093,196
19,146,129	25,132,584

نقد في الصندوق ولدى البنوك (أ)

ودائع بنكية قصيرة الأجل وأذون خزانة (ب)

رض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل مما يلي:

2025	2024
19,146,129	25,132,584
(62,135)	(98,540)
19,083,994	25,034,044

نقد وأرصدة بنكية

ناقصاً: حسابات بنكية محتجزة (ج)

نقد ونقد معادل كما في بيان التدفقات النقدية المجمع

(أ) يتضمن النقد لدي البنوك مبلغ 1,680,161 دينار كويتي (2024 - 1,226,120 دينار كويتي) يتمثل في مبالغ ودائع الصيانة المحصلة من العملاء من قبل أحد الشركات التابعة لتغطية تكاليف الصيانة المستقبلية للعقارات. وتحتفظ المجموعة بهذه المبالغ نيابةً عن مألّكي العقارات، وكما تم الاعتراف بهذه المبالغ كأرصدة دائنة (إيضاح 14).

(ب) يتراوح معدل الفائدة الفعلي على الودائع البنكية قصيرة الأجل وأذون الخزانة من 3.375% إلى 5.375% (2024: 3.5% إلى 4.5%) سنوياً، تستحق هذه الودائع بمعدل 90 يوم (2024: 90 يوم).

(ج) يتضمن بند حسابات بنكية محتجزة مبلغ 62,135 دينار كويتي (2024: 98,540 دينار كويتي) مقابل توزيع حقوق الملكية للشركاء المتبقين لشركة تابعة تم تصفيته.

ع. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2025	2024
5,688,457	5,377,586
5,858,488	6,755,114
11,546,945	12,132,700
(7,850,505)	(7,827,693)
3,696,440	4,305,007
807,576	808,591
683,554	914,169
348,117	305,495
79,981	86,306
3,386,417	2,965,057
9,002,085	9,384,625

مدينون تجاريون (أ)

مدينو عقود (أ)

ناقصاً: صافي مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (ب)

صافي المدينين

دفعات مقدمة للموردين

مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 25)

مدينو موظفين

مصاريف مدفوعة مقدماً

مدينون آخرون

أ- مدينون تجاريون ومدينو عقود:

إن أرصدة المدينين التجاريين ومدينو عقود لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 60 يوم.

تطبق المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة لأعمار المدينين التجاريين ومدينو العقود حيث أن هذه البنود لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم المدينون التجاريون ومدينو العقود على أساس مجمع وتجميعها على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وتواريخ الاستحقاق.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى تقادم العملاء على مدى 3 إلى 5 سنوات والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة التقرير.

لم يطرأ أي تغيير على أساليب التقدير أو الافتراضات المهمة خلال السنة الحالية.

يتم شطب (إلغاء الاعتراف بـ) المدينين التجاريين عندما لا يتوقع استردادها. كما أن عدم السداد خلال أكثر من 365 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في اتفاقيات سداد بديلة يعتبر مؤشر على عدم توقع استرداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنه يتم اعتباره ائتمان قد انخفضت قيمته.

يوضح الجدول التالي تفاصيل المخاطر المتعلقة ببند المدينون التجاريون والذي تم بناءً على مصفوفة مخصصات المجموعة. نظراً لأن تجربة الخسائر الائتمانية التاريخية للمجموعة لا تظهر أنماطاً مختلفة بشكل كبير للخسائر بالنسبة لقطاعات العملاء المختلفة، فإن مخصص الخسائر على أساس تواريخ الاستحقاق السابقة، لا يتم تمييزه بين قاعدة عملاء المجموعة المختلفة.

أقل من 30 يوم	31 - 60 يوم	61 - 90 يوم	91 - 365 يوم	المجموع
1,227,147	949,105	625,486	8,745,207	11,546,945
				(7,850,505)
				67.99%

إجمالي القيمة الدفترية كما في

31 ديسمبر 2025

الخسائر الائتمانية المتوقعة

معدل خسائر الائتمان المتوقعة

أقل من 30 يوم	31 - 60 يوم	61 - 90 يوم	91 - 365 يوم	المجموع
1,289,398	997,251	657,216	9,188,835	12,132,700
				(7,827,693)
				64.52%

إجمالي القيمة الدفترية كما في

31 ديسمبر 2024

الخسائر الائتمانية المتوقعة

معدل خسائر الائتمان المتوقعة

ب- مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

2025	2024	
7,827,693	8,090,613	الرصيد كما في بداية السنة
31,292	51,296	المحمل خلال السنة
(8,480)	(314,216)	مخصص لم يعد له ضرورة
7,850,505	7,827,693	الرصيد في نهاية السنة

هـ. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يمثل البند قرضاً مقدماً من شركة تابعة للمجموعة إلى شركة نابلس تويكو المحدودة (شركة محاصة)، وهو قابل للتحويل بناءً على خيار المقرض. وتمثل المبالغ المدفوعة مقدماً لغرض إنشاء وتطوير مجمع تجاري في دولة الإمارات العربية المتحدة ("المشروع").

لمزيد من المعلومات حول سياسة المجموعة فيما يتعلق بقياس القيمة العادلة (إيضاح 31).

٦. مخزون عقارات

2025	2024	
3,992,345	3,982,499	الرصيد في بداية السنة
(881,520)	(1,592,514)	إستبعادات
682,258	1,821,158	المحول من عقارات قيد التطوير (إيضاح 11)
112,680	(218,798)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
3,905,763	3,992,345	الرصيد في نهاية السنة

تم تحديد صافي القيمة البيعية لمخزون العقارات بناءً على التقييم الذي أجراه مقيم مستقل. عند تقدير صافي القيمة البيعية لمخزون العقارات، تم استخدام نهج مقارنة المبيعات، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام مخزون العقارات.

٧. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

2025	2024	
685,737	-	أسهم ملكية مسعرة
1,934,005	2,881,296	أسهم ملكية غير مسعرة
1,887,251	3,083,519	سندات قابلة للتحويل (أ)
4,506,993	5,964,815	

(أ) يتمثل الاستثمار في قيمة سندات قابلة للتحويل لأسهم، تحمل معدل فائدة بنسبة 8% سنوياً وتستحق بتاريخ 12 أبريل 2033. عند الاستحقاق، سوف تتحصل المجموعة على القيمة الإسمية لتلك السندات مضافاً إليها الفوائد المؤجلة التي سيتم دفعها نقداً في تاريخ استحقاق السندات.

لمزيد من المعلومات حول سياسة المجموعة فيما يتعلق بقياس القيمة العادلة (إيضاح 31).

٨. استثمار في شركات محاصة

اسم شركة المحاصة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية		المبلغ
			2025	2024	
شركة المتوسط للإستثمار القابضة	مالطا	الاستثمار وتطوير المشاريع العقارية	50 %	50 %	30,356,565
نابلس تويكو المحدودة (أ)	دولة الامارات العربية المتحدة	مقاولات وتطوير المشاريع العقارية	80 %	80 %	-
					30,356,565

أ. بلغت حصة المجموعة في شركة محاصة نابلس تويكو المحدودة نسبة 80% كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: 80%) إلا أنه بناء على الاتفاقيات التعاقدية مع المستثمرين الآخرين، فإن الشركة الأم لها حق الإدارة المشتركة لشركة المحاصة من خلال تمثيل متساوي في الإدارة مما يمنحها القدرة على السيطرة المشتركة لشركة المحاصة.

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2025	2024
الرصيد في بداية السنة	31,255,578
الحصة من نتائج أعمال شركات محاصة	2,240,255
الحصة من (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر لشركات محاصة (إيضاح 20)	29,686
توزيعات أرباح مستلمة	(1,161,000)
خسائر الإنخفاض في القيمة (أ)	-
تعديلات ترجمة عملات أجنبية	(2,007,954)
الرصيد في نهاية السنة	30,356,565

(أ) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قامت المجموعة بتقييم استثمارها في شركة المتوسط للاستثمار القابضة (شركة محاصة)، والذي يتم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية، وذلك للتحقق من وجود مؤشرات على الانخفاض في القيمة.

وبناءً على هذا التقييم، حددت الإدارة وجود أدلة موضوعية على حدوث انخفاض في القيمة، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى المفاوضات الجارية لبيع هذا الاستثمار، إضافة إلى وجود مؤشرات تدل على أن القيمة القابلة للاسترداد أقل من القيمة الدفترية، وذلك استناداً إلى القيمة الاسترداد المتوقعة من عملية البيع.

وعليه، تم الاعتراف بخسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 9,397,218 دينار كويتي ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

ملخص بيان المركز المالي:

شركة المتوسط للإستثمار القابضة		نابلس تويكو المحدودة		المجموع	
2025	2024	2025	2024	2025	2024
الموجودات:					
نقد ونقد معادل	4,111,603	2,231,956	10,132,665	14,244,268	37,996,456
موجودات متداولة أخرى	2,048,522	6,456,160	-	2,048,522	12,342,842
إجمالي الموجودات المتداولة	6,160,125	8,688,116	10,132,665	16,292,790	50,339,298
الموجودات غير المتداولة	100,431,418	85,907,628	398,009,716	498,441,134	445,833,298
إجمالي الموجودات	106,591,543	94,595,744	408,142,381	514,733,924	496,172,596
المطلوبات:					
المطلوبات المالية (باستثناء الدائنين التجاريين)	856,963	1,138,027	6,709,576	7,566,539	7,233,964
مطلوبات متداولة أخرى (متضمنة الدائنين التجاريين)	5,622,998	8,105,321	24,687,859	30,310,857	31,585,450
إجمالي المطلوبات المتداولة	6,479,961	9,243,348	31,397,435	37,877,396	38,819,414
المطلوبات غير المتداولة	27,734,940	24,639,266	497,914,903	525,649,843	507,215,403
إجمالي المطلوبات	34,214,901	33,882,614	529,312,338	563,527,239	546,034,817
صافي الموجودات	72,376,642	60,713,130	(121,169,957)	(48,793,315)	(49,862,221)
الحصة الخاصة بالشركة الأم من صافي موجودات شركات المحاصة	36,188,321	30,356,565	-	36,188,321	30,356,565
مخصصات الإنخفاض في القيمة	(9,397,218)	-	-	(9,397,218)	-
صافي الحصة الخاصة بالشركة الأم من صافي موجودات شركات المحاصة	26,791,103	30,356,565	-	26,791,103	30,356,565

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر:

شركة المتوسط للإستثمار		نابلس توبكو المحدودة		المجموع	
القابضة	2025	2024	2025	2024	2025
الإيرادات	11,621,731	10,391,174	10,734,345	8,187,748	22,356,076
مصاريف التشغيل	(4,423,852)	(4,619,809)	(17,184,186)	(18,030,572)	(21,608,038)
إيرادات فوائد	113,120	47,417	33,703,962	5,049	33,817,082
تكاليف تمويل	(471,477)	(1,338,273)	(42,655,655)	(39,681,959)	(43,127,132)
ربح (خسارة) السنة	6,839,522	4,480,509	(15,401,534)	(49,519,734)	(8,562,012)
(الخسارة الشاملة الأخرى)	(393,466)	59,373	(94,535)	(1,540,743)	(488,001)
إجمالي الدخل الشامل	6,446,056	4,539,882	(15,496,069)	(51,060,477)	(9,050,013)
(الخسارة الشاملة) للسنة	3,419,761	2,240,255	-	-	3,419,761
إجمالي الحصة في نتائج أعمال شركات المحاصة					
إجمالي الحصة في (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر لشركات المحاصة	(196,733)	29,686	-	-	(196,733)

9. استثمار في شركة زميلة

يتمثل الاستثمار في شركات زميلة فيما يلي:

نسبة الملكية %		المبلغ		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
2025	2024	2025	2024			
23.346	23.346	124,395,336	228,707,354	خدمات لوجستية	دولة الكويت	شركة أجيلي تي للمخازن العمومية - ش.م.ك.ع. (أ)
19.680	12.140	288,425,382	207,361,838	خدمات طيران وخدمات لوجستية	دولة الإمارات العربية المتحدة	شركة أجيلي تي لجلوبال بي إل سي (ب)
412,820,718	436,069,192					

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2025	2024	
436,069,192	406,365,226	الرصيد في بداية السنة
(49,679,951)	(182,038,832)	توزيعات أسهم عينية (ب)
67,687,828	189,693,578	إضافات
-	(943,719)	إستبعاد جزئي
(12,232,792)	(16,773,353)	توزيعات أرباح مستلمة
(53,226,359)	19,129,300	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
136,637,121	47,316,231	حصة المجموعة من الدخل الشامل الآخر لشركات زميلة
(3,612,066)	(27,164,058)	حصة المجموعة من الاحتياطيات الأخرى لشركات زميلة
(108,743,861)	-	حصة المجموعة في بنود حقوق الملكية الأخرى لشركات زميلة
(78,394)	484,819	فروق ترجمة عملات أجنبية
412,820,718	436,069,192	الرصيد في نهاية السنة

(أ) إن المجموعة تمتلك حصة ملكية فعلية بنسبة 23.346% (2024: 23.346%) في شركة أجيلي تي للمخازن العمومية ش.م.ك.ع. "شركة زميلة" وهي شركة مساهمة عامة مسجلة في الكويت ومدرجة في بورصة الكويت وسوق دبي المالي. تمارس الشركة الزميلة أنشطة تخزين البضائع وإدارة وتأجير المخازن وأنشطة النقل والتوزيع والمناولة والتخليص الجمركي للبضائع.

إن القيمة السوقية العادلة لحصة المجموعة في شركة أجيلي تي للمخازن العمومية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) بناءً على سعر السوق المعلن للاستثمار كما في 31 ديسمبر 2025 بلغت 83,422,393 دينار كويتي (2024: 147,180,937 دينار كويتي).

بلغت حصة المجموعة من الالتزامات المحتملة والارتباطات الرأسمالية الخاصة بالشركة الزميلة مبلغ 22,122,903 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: 92,779,572 دينار كويتي).

كما في 31 ديسمبر 2025، فإن 100% (2024: 100%) من نسبة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة مرهونة لبعض البنوك المحلية مقابل تسهيلات بنكية كما هو مبين في (إيضاح 13).

(ب) وافق مجلس إدارة شركة أجيلي تي للمخازن العمومية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) المنعقد بتاريخ 27 مارس 2024، بناءً على التفويض الممنوح من الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الزميلة المنعقدة في 30 مايو 2023 والجمعية العامة غير العادية المنعقدة في 7 يونيو 2023، على توزيع أرباح مرحلية تتكون من توزيعات نقدية بقيمة 10 فلس للسهم الواحد وتوزيعات عينية تمثل 49% من الأسهم التي تمتلكها الشركة الزميلة حالياً في شركة أجيلي تي لجلوبال بي إل سي، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للشركة الزميلة. سيحصل كل مساهم مسجل في سجلات الشركة الزميلة في نهاية تاريخ التسجيل على سهمين في شركة أجيلي تي لجلوبال بي إل سي مقابل كل سهم يملكه في الشركة الزميلة، وبتاريخ 1 مايو 2024، تم الإنتهاء من توزيع الأرباح العينية.

بتاريخ 2 مايو 2024، تم إدراج شركة أجيلي تي لجلوبال بي إل سي في سوق أبوظبي للأوراق المالية بعد الإنتهاء من الإجراءات المطلوبة وفقاً لقواعد وأنظمة سوق أبوظبي للأوراق المالية.

وافق مجلس إدارة شركة أجيلي تي للمخازن العمومية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) المنعقد بتاريخ 17 يونيو 2025، بناءً على التفويض الممنوح من الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الزميلة المنعقدة في 22 مايو 2025، على توزيعات أرباح عينية تمثل 20.09% من الأسهم التي تمتلكها الشركة الزميلة في شركة أجيلي تي لجلوبال بي إل سي، سيحصل كل مساهم مسجل في سجلات الشركة الزميلة في نهاية تاريخ التسجيل على 82 سهم من أسهم شركة أجيلي تي لجلوبال بي إل سي مقابل كل 100 سهم يملكه في الشركة الزميلة.

ملخص بيان المركز المالي المجموع:

إجمالي المطلوبات

القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع:

توزيعات أرباح نقدية مستلمة من الشركة الزميلة

ملخص بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر:

شركة أجيليتي جلوبال بي إل سي	
2024	2025
269,615,400	318,430,774
359,039,442	485,377,428
628,654,842	803,808,202
3,016,165,308	3,331,209,373
3,644,820,150	4,135,017,575
202,414,369	300,149,244
356,900,339	386,341,659
559,314,708	686,490,903
1,211,314,943	1,505,614,554
1,770,629,651	2,192,105,457
1,874,190,499	1,942,912,118
(129,562,201)	(137,974,715)
1,744,628,298	1,804,937,403
207,361,838	288,425,382

الموجودات:
نقد ونقد معادل
موجودات متداولة أخرى
إجمالي الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة
إجمالي الموجودات
المطلوبات:
المطلوبات المالية (باستثناء الدائنين التجاريين)
مطلوبات متداولة أخرى (متضمنة الدائنين التجاريين)
إجمالي المطلوبات المتداولة
المطلوبات غير المتداولة
إجمالي المطلوبات
صافي الموجودات
ناقصاً: صافي الموجودات الخاص بالحصص غير المسيطرة
صافي الموجودات الخاص بمساهمي الشركة الأم
القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع:

شركة أجيليتي جلوبال بي إل سي	
السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025	الفترة المالية من 1 أبريل 2024 (تاريخ الإفتناء) حتى 31 ديسمبر 2024
1,559,666,940	1,386,496,941
(579,641,705)	(1,205,939,551)
(105,939,567)	(94,400,834)
17,220,222	5,879,981
(73,997,454)	(58,316,241)
84,762,783	37,642,642
(808,405,941)	(15,711,837)
93,665,278	55,651,101
142,509,710	130,255,641
236,174,988	185,906,742
73,761,641	38,455,657
19,903,637	17,195,444
93,665,278	55,651,101
213,713,068	169,644,282
22,461,920	16,262,460
236,174,988	185,906,742
15,261,561	3,843,096
23,820,539	18,170,953
6,274,050	4,830,608

الإيرادات
مصاريف تشغيلية
استهلاكات وإطفاءات
إيرادات فوائد
تكاليف تمويل
إيرادات أخرى
مصاريف أخرى
ربح السنة
الدخل الشامل الآخر للسنة
إجمالي الدخل الشامل للسنة
ربح السنة الخاص بـ:
مساهمي الشركة الأم
حصص غير مسيطرة
إجمالي الدخل الشامل للسنة الخاص بـ:
مساهمي الشركة الأم
حصص غير مسيطرة
الحصة في نتائج أعمال الشركة الزميلة
الحصة في الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة
توزيعات أرباح نقدية مستلمة من الشركة الزميلة

(ج) تتلخص المطلوبات المحتملة والدعاوى القضائية المتعلقة بشركة أجيليتي للمخازن العمومية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) فيما يلي:

1 تجديد عقود تأجير الأراضي مع الهيئة العامة للصناعة الكويت

تتضمن العقارات الاستثمارية المتعلقة بالشركة الزميلة بعض العقارات المستأجرة من الهيئة العامة للصناعة في دولة الكويت والتي تبلغ قيمتها الدفترية 192,637 ألف دينار كويتي بيانها كالتالي:

- أ- أرض بمساحة 805,712 متر مربع في منطقة الصليبية بقيمة دفترية قدرها 78,470 ألف دينار كويتي، تم استئجارها من المجلس البلدي بقرار تخصيص رقم (م.ب / 61 / 80) - الصادر في عام 1980 - محل العقد رقم 60.
- ب- أرض بمساحة 150,000 متر مربع في منطقة الصليبية بقيمة دفترية قدرها 11,843 ألف دينار كويتي، تم استئجارها من المجلس البلدي بقرار تخصيص رقم (م.ب/ ف 99/10/287/21) - الصادر في عام 1999 - محل العقد رقم 211.

ج- أرض بمساحة 1,625,000 متر مربع في منطقة ميناء عبدالله (قسمة رقم 3 و 4 و 5) بقيمة دفترية قدرها 66,688 ألف دينار كويتي، تم استئجارها من المجلس البلدي بقرار تخصيص رقم (م.ب/11/78) - الصادر في عام 1981 - محل العقد رقم 208.

د- أرض بمساحة 200,000 متر مربع في منطقة أمغره الصناعية بقيمة دفترية قدرها 6,896 ألف دينار كويتي، تم استئجارها من المجلس البلدي بقرار تخصيص رقم (ل.ش.ب/83/10/86) - الصادر في عام 1986 - محل العقد رقم 19/2002.

هـ - أرض بمساحة 941,420 متر مربع في منطقة الدوحة بقيمة دفترية قدرها 28,740 ألف دينار كويتي مستأجرة بموجب الكتاب الصادر عن مجلس الوزراء رقم (11/930-1949) - الصادر في عام 1978 - محل العقد رقم 2003/8.

تم استئجار الأراضي المذكورة أعلاه لتطوير مرافق التخزين (الجافة وذات التحكم في درجة الحرارة) والمناطق الحرفية والمساحات المفتوحة لصف الشاحنات وما شابه ذلك.

في 21 نوفمبر 2022، أصدر مجلس الوزراء الكويتي القرار رقم (12/1259) خلال اجتماعه رقم (48-2022/3) والذي قرر ما يلي:

أ- عدم تجديد أو تمديد عقود الإيجارات التلقائية لمرافق التخزين والخدمات المساندة المرتبطة بها تلقائياً بعد انتهاء مدتها بحيث سيتم طرح الأراضي من خلال مزايمة عامة بين الشركات المتخصصة بما يتفق مع مبادئ العدالة والمساواة وتحسين الحوكمة.

ب- عدم تخصيص أي أرض لأغراض التخزين إلا بعد الرجوع والتسيق مع جهاز متابعة أداء الحكومة.

لاحقاً أصدرت الهيئة العامة للصناعة إعلاناً عاماً عبر وسائل الإعلام الإخبارية والذي نُشر أيضاً في الجريدة الرسمية "الكويت اليوم" تحت الرقم 1618 في 15 يناير 2023 بشأن إنهاء العقود المشار إليها أعلاه. وفي 15 يناير 2023، أصدرت الشركة الزميلة إنذار لجميع أعضاء مجلس الإدارة والمدير العام للهيئة العامة للصناعة بضرورة الرد ونفي مضمون هذه الإعلانات. كما أرسلت الشركة الزميلة تحذيراً آخر إلى الهيئة العامة للصناعة في 25 يناير 2023، رداً على الإنذار الذي أرسلته الأخيرة في 18 يناير 2023. تقدمت الشركة الزميلة بالقضايا التالية أمام محكمة أول درجة ضد الهيئة العامة للصناعة، مؤكدة موقفها من أن العقود الإيجارية قد تم تجديدها وطالبت المحكمة بمنع الهيئة العامة للصناعة والجهات التابعة لها من التعرض للشركة الزميلة بخصوص حيازتها وانقطاعها بالأراضي المذكورة أعلاه.

أقامت الشركة الزميلة الدعاوى بناءً على شروط العقود المذكورة آنفاً ومحاضر الاجتماعات والمراسلات المتبادلة وأحكام القانون والقرارات السارية في هذا الصدد.

1 - القضية رقم 2023/14 تجاري، مدني، حكومة/27، المتعلقة بالعقد رقم 60 لموقع الصليبية بمساحة 805,712 متر مربع. قامت محكمة أول درجة في 16 فبراير 2023 برفض الدعوى. قامت الشركة الزميلة باستئناف الحكم بموجب الاستئنافات أرقام 1480 و 1449 و 1482 تجاري استئناف، مدني، حكومة / 10 لسنة 2023، وقد صدر الحكم في تلك الاستئنافات بجلسة 15 نوفمبر 2023 بالرفض وتأييد حكم أول درجة. وقد طعنَت الشركة الزميلة على حكم الاستئناف بالتمييزات أرقام 18، 35، 38 لسنة 2024 تمييز تجاري/1.

2 - القضية رقم 2023/9 تجاري، مدني، حكومة/28، المتعلقة بالعقد رقم 211 لموقع الصليبية بمساحة 150,000 متر مربع. صدر حكم أول درجة في 18 يونيو 2023 بعدم الاختصاص وإحالة إلى الدائرة إداري/2 تحت رقم 2023/4155 إداري/2. وبتاريخ 27 ديسمبر 2023 وقد طعنَت الشركة الزميلة على حكم أول درجة بالاستئناف رقم 2023/3340 تجاري مدني حكومة/9، وقد صدر حكم الاستئناف بجلسة 14 نوفمبر 2023 بعدم جواز الاستئناف،

وقد تم إقامة دعوى ثانية من الشركة الزميلة بشأن العقد (211) موقع الصليبية وقيدت برقم 622 لسنة 2024 تجاري مدني كلي حكومة/23 ومازالت منظوره أمام محكمة أول درجة، وفي تاريخ 11 يونيو 2024 صدر حكم تمهيدي من المحكمة الكلية بالاحالة الي ادارة الخبراء وقد صدر تقرير الخبراء بتاريخ 30 أكتوبر 2024. تم حجز الدعوى للحكم أمام محكمة أول درجة. وبتاريخ 10 مارس 2026 صدر حكم أول درجة برفض الدعوى الأصلية وإثبات انتهاء عقد التخصيص في الدعوى الفرعية.

3 - القضية رقم 2023/19 تجاري، مدني، حكومة/9، المتعلقة بالعقد رقم 208 لموقع ميناء عبد الله بمساحة 1,625,000 متر مربع وقد صدر حكم محكمة أول درجة في تاريخ 24 يناير 2024 برفض الدعوى الأصلية وفي الفرعية أمرت الشركة الزميلة بإخلاء الأرض لصالح الهيئة. ومن ثم قامت الشركة الزميلة باستئناف حكم أول درجة بالاستئناف رقمي 1119 و 1146 لسنة 2024 س.ت.م.ح/2 واستأنفت الهيئة العامة للصناعة حكم أول درجة بالاستئناف رقم 1049 لسنة 2024 استئناف تجاري مدني حكومة/2 والذي كان محدد لنظره جلسة بتاريخ 16 فبراير 2025 حيث صدر الحكم برفض الاستئنافات وتأييد حكم اول درجة . قامت الشركة الزميلة بالطعن في هذا الحكم أمام محكمة التمييز في الاستئناف رقم 1604 لسنة 2025 تمييز تجاري/4، كما قامت الهيئة العامة للصناعة بالطعن عليه أيضاً بالاستئناف رقم 1487 لسنة 2025 تمييز تجاري/4.

4 - القضية رقم 2023/12 تجاري مدني، حكومة/20، بشأن العقد رقم 2002/19 لموقف شاحنات في منطقة أمغره الصناعية، بمساحة 200,000 متر مربع. رفضت محكمة أول درجة القضية في 28 فبراير 2023. واستأنفت الشركة الزميلة الحكم بالاستئنافات أرقام 1613، 1649، 1654، 1663 لسنة 2023 تجاري مدني حكومة/5. وفي تاريخ 14 يونيو 2023 صدر قرار بالوقف التعليقي لحين الفصل في طلب رد القضاة رقم 13 لسنة 2023. وبتاريخ 16 يوليو 2023 صدر حكم برفض طلب الرد، وقد صدر حكم الاستئناف بجلسة 13 مارس 2024 برفض الاستئناف وتأييد الحكم الصادر عن محكمة أول درجة وتم الطعن على الحكم من قبل الشركة الأم أمام محكمة التمييز بالاستئنافات أرقام 2043، 2148، 2211، 2215 لسنة 2024 تمييز تجاري/7.

5 - القضية رقم 2023/29 تجاري، مدني، حكومة / 7 بشأن العقد رقم 2003/8، موقع الدوحة بمساحة قدرها 941,420 متر مربع. صدر حكم محكمة أول درجة في 19 مارس 2023 لصالح الشركة الزميلة بإثبات العلاقة التعاقدية بين الشركة الزميلة والهيئة العامة للصناعة لمدة عشرين عاماً تبدأ من 1 يناير 2023 وتنتهي في 31 ديسمبر 2042 على مساحة قدرها 941,420 متر مربع في منطقة الدوحة، محل العقد رقم 8/2003 المؤرخ 12 أغسطس 2003 وبذات الشروط والأحكام. فقامت الهيئة العامة للصناعة باستئناف حكم أول درجة بالاستئناف رقم 1762 لسنة 2023 تجاري مدني حكومة/1. وفي تاريخ 18 يونيو 2023، حكمت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى؛ وقد طعنَت الشركة الزميلة على حكم الاستئناف بالتمييزات أرقام 3897، 3949، 4145 لسنة 2023 تمييز تجاري/1.

6 - القضية رقم 10300 لسنة 2024 تجاري مدني كلي حكومة/27 مقامة من الشركة الزميلة ضد الهيئة العامة للصناعة وآخرين بطلب إثبات تجديد عقد الإيجار المؤرخ في 19 سبتمبر 2004 لموقع توسعة حرفية الصليبية مع طلب منع التعرض. وفي جلسة 30 أكتوبر 2025، قضت محكمة أول درجة برفض الدعوى وفسخ العقد في الدعوى الفرعية. كما إن موقع توسعة حرفية الصليبية قد سلمته الشركة الزميلة إلى الهيئة العامة للصناعة بموجب محضر تسليم رسمي بتاريخ 23 سبتمبر 2025.

7 - القضية رقم 10301 لسنة 2024 تجاري مدني حكومي كلي/19، المرفوعة من الشركة الزميلة ضد الهيئة العامة للصناعة وآخرين لإثبات تجديد عقد الإيجار المؤرخ 19 سبتمبر 2004 لموقع توسعة حرفية الجهراء. وفي تاريخ 23 مارس، حكمت محكمة أول درجة برفض الدعوى وفي الدعوى الفرعية المقامة من الهيئة بطرد الشركة الزميلة من الموقع، ومن ثم قامت الشركة الزميلة بالطعن على حكم أول درجة بالاستئناف رقم 2025/2040 تجاري مدني حكومة/2، وقامت الهيئة باستئناف حكم أول درجة بالاستئناف رقم 2025/1987 تجاري مدني حكومة/2، وفي تاريخ 25 يونيو 2025 حكمت محكمة الاستئناف بالرفض والتأييد. وقد طعنَت الشركة الزميلة على حكم الاستئناف

بالتمييز رقم 2604/2025 تمييز تجاري/4، وكذلك طعنت الهيئة بالتمييز رقم 2563/2025 تمييز تجاري/4. كما إن موقع توسعة حرفية الجهراء قد سلمته الشركة الزميلة إلى الهيئة العامة للصناعة بموجب محضر تسليم رسمي بتاريخ 24 سبتمبر 2025.

كما قامت الهيئة العامة للصناعة بإقامة دعاوي قضائية ضد الشركة الزميلة فيما يخص العقد رقم 208 لموقع ميناء عبدالله والعقد رقم 211 لموقع الصليبية و8 لموقع الدوحة، و60 لموقع مخازن الصليبية. وقامت الشركة الزميلة أيضاً بتسليم موقعي ميناء عبدالله 20 و 21 إلى الهيئة العامة للصناعة بموجب محضر تسليم رسمي.

وبانتظار الأحكام النهائية للقضايا المذكورة أعلاه، فإن إدارة الشركة الزميلة لن تتمكن من الحصول على تقدير موثوق به للقيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2025.

(2) تسهيل كفالة:

صدر قرار عن الإدارة العامة للجمارك بدولة الكويت بتسييل جزء بمبلغ 10,092 ألف دينار كويتي من الكفالة المصرفية المقدمة من شركة جلوبال كليرنج هاوس سيستمز ش.م.ك. (مقفلة)، ("شركة جلوبال كليرنج") وهي شركة تابعة للشركة الزميلة، لصالح الإدارة العامة للجمارك فيما يتعلق بتنفيذ أحد العقود. طبقاً لهذا القرار، قامت الإدارة العامة للجمارك بتسييل الكفالة المذكورة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007.

وقد تقدمت شركة جلوبال كليرنج بالطعن على القرار المذكور أعلاه أمام محكمة أول درجة، وقد أصدرت محكمة أول درجة حكمها لصالح شركة جلوبال كليرنج، وألزمت الإدارة العامة للجمارك بسداد مبلغ 58,927 ألف دينار كويتي كتعويض مقابل عدم الوفاء بالتزاماتها بموجب العقد، ومبلغ 9,138 ألف دينار كويتي لاسترداد مبلغ الكفالة التي تم تسييلها سابقاً، بالإضافة إلى احتساب فائدة بنسبة 7% سنوياً على هذه المبالغ من تاريخ صدور الحكم نهائياً.

ثم قامت شركة جلوبال كليرنج بالطعن بالاستئناف على هذا الحكم أمام محكمة الاستئناف بالاستئناف رقم 1923 لسنة 2014 إداري/4، طالبة زيادة قيمة التعويض. كما تقدمت الإدارة العامة للجمارك بالطعن رقم 1955/2014 إداري 4 أمام محكمة الاستئناف. وأصدرت محكمة الاستئناف في 13 سبتمبر 2015 حكمها بتأييد الحكم الصادر عن محكمة أول درجة. ثم قامت كل من شركة جلوبال كليرنج والإدارة العامة للجمارك بالطعن على هذا الحكم أمام محكمة التمييز بالطعن رقمي 1480 و1487 لسنة 2015. وبتاريخ 25 سبتمبر 2019 قضت محكمة التمييز بإحالة الطعن لإدارة الخبراء. وفي 24 مايو 2021، أصدرت لجنة الخبراء تقرير يؤكد أحقية شركة جلوبال كليرنج في التعويض المطالب به.

وبتاريخ 11 مايو 2022، تم حسم هذا الموضوع نهائياً بصور هذا الحكم في الطعون أرقام 1480 و1487 لسنة 2015 تمييز إداري/4 من محكمة التمييز، حيث قضت بإلزام الإدارة العامة للجمارك برد مبلغ قدره 5,561 ألف دينار كويتي لشركة جلوبال كليرنج من أصل مبلغ الكفالة المسيلة، وانتهت الطعون أعلاه فيما عدا ذلك إلى تأييد الحكم المستأنف والذي قضى بإلزام المدعى عليه الثاني "مدير عام الإدارة العامة للجمارك بصفته" بأن يؤدي إلى الشركة المدعية "شركة جلوبال كليرنج" مبلغاً مقداره 58,927 ألف دينار كويتي ليصبح إجمالي المبلغ المستحق 64,488 ألف دينار كويتي بالإضافة إلى الفوائد القانونية بواقع 7% سنوياً على كلا المبلغين اعتباراً من تاريخ صدور هذا الحكم نهائياً.

وبناءً عليه قامت الشركة الزميلة و شركة جلوبال كليرنج بتسجيل مبلغ 64,488 ألف دينار كويتي في السنه السابقة، يمثل المستحق بناء على الأحكام لصالح شركة جلوبال كليرنج بقيمة 58,927 ألف دينار كويتي ورد للكفالة بقيمة 5,561 ألف دينار كويتي كما هو مذكور أعلاه.

وبالنسبة لمبلغ الفوائد المتعلقة بالمبالغ المذكورة أعلاه، فمن غير الممكن تحديده حالياً، وبالتالي لم يُسجل في البيانات المالية المجمعة للشركة الزميلة.

(3) الدعاوى القضائية مع الإدارة العامة للجمارك

إضافة لذلك، وفيما يتعلق بالنزاع القائم بين شركة جلوبال كليرنج والإدارة العامة للجمارك بشأن آليات إدارة المشروع في المنافذ الجمركية، قام كل طرف بتقديم عدة دعاوى ومطالبات مضادة ضد الطرف الآخر.

باشرت الإدارة العامة للجمارك عدة إجراءات قانونية ضد شركة جلوبال كليرنج بخصوص هذه المسألة وطالبت بتعويضات مالية من شركة جلوبال كليرنج. وفي 25 سبتمبر 2018، صدر حكم برفض جميع القضايا. وقد تم استئناف هذا الحكم من قبل كل من شركة جلوبال كليرنج والإدارة العامة للجمارك. وفي 26 سبتمبر 2022، قضت محكمة الاستئناف بإنشاء صندوق لتطوير المشروع، وألزمت شركة جلوبال كليرنج بدفع مبلغ قدره 12,443 ألف دينار كويتي إلى الإدارة العامة للجمارك.

قامت كل من شركة جلوبال كليرنج والإدارة العامة للجمارك بالطعن على في هذا الحكم أمام محكمة التمييز. كما تضمن طعن شركة جلوبال كليرنج طلباً بوقف التنفيذ لحين الفصل في الاستئناف. وفي 12 أبريل 2023، أمرت محكمة التمييز بوقف تنفيذ الحكم إلى حين الفصل في موضوع القضية. والدعوى ما زالت منظورة أمام محكمة التمييز. وقد قررت الشركة الزميلة وشركة جلوبال كليرنج (بعد استشارة المستشار القانوني للشركة الزميلة) عدم تسجيل أي مخصص في البيانات المالية المجمعة انتظاراً للحكم النهائي من محكمة التمييز.

بالإضافة إلى ما سبق، توجد نزاعات قانونية أخرى بين شركة جلوبال كليرنج والإدارة العامة للجمارك وقام كلا الطرفين برفع دعاوى قضائية ودعاوى مقابلة مختلفة منظورة حالياً أمام المحاكم. ويرى المستشار القانوني للشركة الزميلة أنه لن يكون لهذه الأمور تأثير مادي سلبي على البيانات المالية المجمعة للشركة الزميلة.

(4) العقد مع الهيئة العامة للصناعة لأرض المرحلة الخامسة بمنطقة جنوب أمغرة

يتعلق العقد باتفاقية إيجار بين الشركة الزميلة والهيئة العامة للصناعة للمرحلة الخامسة في منطقة جنوب أمغرة، بمساحة قدرها 427,164 متر مربع. انتهى عقد الإيجار في 7 أبريل 2020، وبعد ذلك بدأت الهيئة العامة للصناعة في اتخاذ إجراءات قانونية لاستعادة الأرض. أصدرت محكمة أول درجة حكمها لصالح الهيئة العامة للصناعة في 20 أبريل 2021، مؤكدةً على وجوب إخلاء الشركة الزميلة للموقع.

قامت كل من الهيئة العامة للصناعة والشركة الزميلة باستئناف الحكم أمام محكمة الاستئناف. أيدت محكمة الاستئناف في حكمها قرار إخلاء الشركة الأم للموقع، وألزمته بدفع مبلغ 11,793 ألف دينار كويتي كتعويض عن استخدام الأرض خلال الفترة من 8 أبريل 2020 حتى استلام الهيئة العامة للصناعة لموقع المرحلة الخامسة 3 نوفمبر 2024. وقد سددت الشركة الأم مبلغ 2,654 ألف دينار كويتي خلال السنة السابقة، ومبلغ 9,139 ألف دينار كويتي خلال شهر مارس 2025، بناءً على الحكم المذكور أعلاه.

قامت الشركة الزميلة بالتقدم بطعن أمام محكمة التمييز، معترضة على الأساس الذي استخدمته محكمة الاستئناف في احتساب التعويض. وقد قامت الشركة الزميلة في تاريخ 3 نوفمبر 2024 بتنفيذ شق الإخلاء لموقع المرحلة الخامسة بسكراب أمغرة وتسليمه إلى الهيئة بموجب محضر تنفيذ حكم صادر من وزارة العدل - إدارة التنفيذ..

(5) العقد مع الهيئة العامة للصناعة لأرض المرحلة الرابعة بمنطقة جنوب أمغرة

يتعلق العقد باتفاقية إيجار بين الشركة الزميلة والهيئة العامة للصناعة فيما يخص أرض المرحلة الرابعة في منطقة جنوب أمغرة، بمساحة إجمالية تبلغ 939,323 متر مربع. انتهى سريان عقد الإيجار في 31 أكتوبر 2018. قامت الهيئة العامة للصناعة برفع دعوى قضائية ضد الشركة الزميلة مطالبةً بتعويض قدره 13,694 ألف دينار كويتي يمثل قيمة الإيجار عن الفترة التي تبدأ من نوفمبر 2023. وقد قامت الشركة الزميلة بتسليم الأرض إلى الهيئة العامة للصناعة بتاريخ 13 مارس 2025، وتبلغ القيمة الدفترية للأرض في دفاتر الشركة الزميلة لا شيء.

أصدرت محكمة أول درجة حكمها لصالح الشركة الزميلة وقضت برفض الدعوى. إلا أن الهيئة العامة للصناعة قامت باستئناف الحكم، وفي 24 ديسمبر 2025 أصدرت محكمة الاستئناف حكمها لصالح الهيئة العامة للصناعة، وألزمت الشركة الزميلة بسداد المبلغ المذكور أعلاه.

وفي 10 مارس 2026، أصدرت محكمة التمييز حكماً بوقف تنفيذ حكم محكمة الاستئناف لحين الفصل النهائي في موضوع الدعوى.

بالإضافة إلى ما تقدم، فإن الزميلة طرف في العديد من المطالبات والدعاوي القضائية العرضية ويرى المستشار القانوني للمجموعة بأن هذه الأمور لن يكون لها تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للشركة الزميلة.

(6) قضية كورك

في فبراير 2017، قدمت الشركة الزميلة طلب تحكيم ضد حكومة جمهورية العراق استناداً إلى المادة 36 من اتفاقية تسوية منازعات الاستثمار بين الدول ومواطني الدول الأخرى ("اتفاقية الإكسيد") وإلى المادة 10 من الاتفاقية الثنائية بين حكومة دولة الكويت وحكومة جمهورية العراق بشأن تشجيع وحماية الاستثمارات المتبادلة ("الاتفاقية الثنائية لعام 2015"). ويتعلق طلب التحكيم بمجموعة من التصرفات والامتناع عن اتخاذ ما يلزم من جانب حكومة جمهورية العراق بما فيها هيئتها الرقابية التابعة لها وهي هيئة الإعلام والاتصالات، فيما يتعلق بقرار مزعوم صدره من قبل هيئة الإعلام والاتصالات بإبطال موافقتها الكتابية المسبقة الصادرة بشأن استثمار المجموعة في شركة كورك تيليكوم، بالإضافة إلى أمر هيئة الإعلام والاتصالات بإعادة الأسهم التي استحوذت عليها الشركة الزميلة إلى المساهمين العراقيين الأصليين (الأمر الذي تم تنفيذه في مارس 2019). وتتعلق مطالبات المجموعة في طلب التحكيم، من بين أمور أخرى، على إخفاق الحكومة العراقية في معاملة استثمار الشركة الزميلة بقيمة أكثر من 380 مليون دولار أميركي بشكل عادل ومنصف، وإخفاقها في إخطارها بما يتم اتخاذه من إجراءات وحرمانها من حق الدفاع، وأيضاً المصادرة غير المباشرة للاستثمار بالمخالفة لأحكام الاتفاقية الثنائية لعام 2015. في 24 فبراير 2017، تم قيد طلب التحكيم من الشركة الزميلة لدى مركز تسوية منازعات الاستثمار.

بتاريخ 22 فبراير 2021، أصدرت هيئة التحكيم قرارها برفض جميع مطالبات الشركة الزميلة وقررت إلزام الشركة الزميلة بمصاريف التحكيم بقيمة حوالي 5 مليون دولار أميركي لصالح المدعى عليها. بتاريخ 28 مايو 2021، تقدمت الشركة الزميلة بطلب الغاء القرار قبل مركز تسوية منازعات الاستثمار وقد سجل الطلب بتاريخ 4 يونيو 2021. وفي 8 فبراير 2024، أصدرت اللجنة قرارها الذي ألغى بموجبه الحكم الأساسي جزئياً على سند أن المحكمة أخطأت في الحكم بشأن مطالبة الشركة الزميلة بالتنفيذ، وبالتالي ارتكبت خطأ قابلاً للإبطال. وعليه، ستقوم الشركة الزميلة بإعادة تقديم مطالبات جديدة أمام المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار ضد جمهورية العراق. وبناءً عليه في 8 يوليو 2024، قامت الشركة الزميلة بإعادة تقديم طلباتها أمام المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار ضد جمهورية العراق. تم تسجيل المطالبة وتشكيل هيئة تحكيم جديدة لدى المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار. وقد تم تحديد موعد الجلسة أمام الهيئة التحكيمية التابعة للمركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار في نوفمبر 2026.

دعوى في الكويت ضد حكومة إقليم كردستان

هذا، وفي سياق منفصل، بتاريخ 31 مايو 2021، تقدمت شركة الكازار كابييتال المحدودة، وهي شركة تابعة للشركة الزميلة، هذا، وفي سياق منفصل، بتاريخ 31 مايو 2021، تقدمت شركة الكازار كابييتال المحدودة، وهي شركة تابعة للشركة الزميلة، بدعوى في الكويت ضد حكومة إقليم كردستان، وهي وحدة سياسية تابعة لحكومة العراق، وذلك سندا لبنود ضمان سيادي وذلك فيما يتعلق باستثمارات الشركة الزميلة. وبتاريخ 24 يناير 2022، رفضت المحكمة الكلية مطالبات شركة الكازار على سند أنه، ومن بين أسباب أخرى، لم تتمكن شركة الكازار من إثبات أنها منحت قرضاً بقيمة 250 مليون دولار أميركي إلى كورك والذي كانت تسعى بشأنه للحصول على تعويضات بموجب الضمان السيادي. وبتاريخ 16 فبراير 2022، استأنفت شركة الكازار الحكم أمام محكمة الاستئناف الكويتية، وبتاريخ 19 أبريل 2022، أصدرت محكمة الاستئناف حكماً لصالح

شركة الكازار بمنحها تعويضات بقيمة 490 مليون دولار أميركي ("الحكم الكويتي") ضد حكومة إقليم كردستان، بالإضافة إلى فائدة سنوية قدرها 7% حتى تاريخ الدفع الفعلي، وفي 2 مايو 2023، أصدرت محكمة التمييز الكويتية قراراً بوقف تنفيذ حكم محكمة الاستئناف الكويتية، وذلك بانتظار الفصل في النزاع، وفي 30 يناير 2024، رفضت محكمة التمييز الكويتية استئناف حكومة إقليم كردستان وأيدت الحكم الكويتي. بناءً على ذلك، بدأت شركة الكازار إجراءات تنفيذ الحكم الكويتي.

وفي انتظار النتيجة النهائية لإجراء التنفيذ والشكوك حول توقيت وتحديد الاسترداد، لم تأخذ إدارة الشركة الزميلة في الاعتبار أي تعديل في للمبالغ المحكوم بها في البيانات المالية المجمعة.

دعوى مرتبطة بحكومة إقليم كردستان ضد الشركة الزميلة

في فبراير 2025، قامت حكومة إقليم كردستان برفع دعوى قضائية ضد الشركة الزميلة ورئيسها التنفيذي أمام محكمة أربيل الابتدائية في إقليم كردستان العراق. وتطالب الحكومة في هذه الدعوى بتعويضات، مدعية أن الشركة الزميلة ورئيسها التنفيذي مسؤولان عن إجراءات التبليغ الخاطئة في الدعوى الكويتية التي رفعتها شركة الكازار، مما أدى إلى حصول شركة الكازار على حكم قضائي كويتي ضد حكومة إقليم كردستان وسعيها إلى إنفاذ هذا الحكم الكويتي في ولايات قضائية أجنبية. ولا تزال الدعوى منظورة أمام محكمة أربيل الابتدائية.

التحكيم بشأن سند الإخلاء

في 24 فبراير 2023، بدأت كورك تيليكوم إجراءات تحكيمية ضد شركة الكازار، سعياً لإصدار أمر قضائي دائم يمنعها من تنفيذ الحكم الكويتي ضد حكومة إقليم كردستان في دولة الكويت ودولياً. هذا، وتدعي كورك تيليكوم أن الحصول على الحكم الكويتي وتنفيذه هو مخالف لسند إخلاء طرف الذي أبرمته شركة الكازار في عام 2011، والذي كانت الأخيرة قد أخلت بموجبه التزامات كورك تيليكوم في اتفاقية القرض القابل للتحويل. وتسعى كورك تيليكوم أيضاً إلى الحصول على إدلاءات مختلفة، بما في ذلك إدلاءات بأن شركة الكازار خالفت العقد وأن كورك تيليكوم ليست مسؤولة بموجب اتفاقية القرض القابل للتحويل، وأشارت كورك تيليكوم أيضاً إلى أنها ستتقدم بطلب إلى المحكمة (فور تشكيلها) لإصدار أمر قضائي وقتي يمنع شركة الكازار من تنفيذ الحكم الكويتي، في انتظار إصدار قرار نهائي في التحكيم.

في 28 يوليو 2025، أصدرت المحكمة حكماً جزئياً نهائياً، أعلنت فيه، من بين أمور أخرى، أن: (أ) شركة الكازار قد خالفت سند الإخلاء بالحصول على الحكم الكويتي؛ (ب) شركة الكازار قد خالفت سند الإخلاء في إجراءات التنفيذ في نيويورك. تم منح كورك تعويضات تكاليف بقيمة 1.65 مليون دولار. وتتنظر شركة الكازار حالياً في طلب إلغاء الحكم أمام محاكم مركز دبي المالي العالمي.

بموازاة المطالبات المذكورة أعلاه بشأن شركة كورك تيليكوم، قامت شركة تيليكوم العراق المحدودة ("شركة تيليكوم العراق") (التي تملك الشركة الزميلة بشكل غير مباشر في رأسمالها حصة 54%) ببدء الإجراءات التالية::

• التحكيم بشأن اتفاقية المساهمين

في 4 يونيو 2018، بدأت شركة تيليكوم العراق إجراءات التحكيم ضد شركة سي اس ليمتد والسيد سروان صابر مصطفى. نشأ النزاع بسبب مخالفات تعاقدية مختلفة من قبل المدعى عليهم لأحكام اتفاقية المساهمين المتعلقة باستثمار الشركة الزميلة في شركة كورك تيليكوم.

بتاريخ 20 مارس 2023، أصدرت المحكمة حكمها واستجابت لكامل مطالبات عراق تيليكوم المحدودة وشركة انترناشونال هولدينج المحدودة بأن المدعى عليهم انخرطوا في مخطط متعمد "لرشوة وإفساد مسؤولين" تابعين للجهة التنظيمية في قطاع اتصالات العراق من أجل الحصول على قرار خاطئ بمصادرة ملكية شركتي عراق تيليكوم المحدودة وشركة انترناشونال

هولدينج المحدودة في كورك تيليكوم. كما استجابت المحكمة لطلبات عراق تيليكوم المحدودة وشركة انترناشونال هولدينج المحدودة بأن سيروان صابر مصطفى بارزاني قد خالف التزاماته الائتمانية من خلال الانخراط في أعمال متعددة من التعاقد مع الذات وسوء السلوك، مما تسبب في ضرر للمدعيين.

وأمرت المحكمة المدعى عليهم، مجتمعين ومنفردين، بدفع مبلغ إجمالي قدره 1.65 مليار دولار أمريكي كتعويضات ومصاريف قانونية، بالإضافة إلى الفوائد، ويستحق مبلغ 1.329 مليار دولار لشركة انترناشونال هولدينج المحدودة، فيما يستحق مبلغ 318.7 مليون دولار لشركة عراق تيليكوم المحدودة. وتعتمد شركة عراق تيليكوم المحدودة حالياً إلى تنفيذ الحكم في عدة ولايات قضائية من حول العالم.

بانتظار النتيجة النهائية لإجراءات التنفيذ وحالات عدم التأكد حول توقيت وتحديد مبلغ الاسترداد، لم تأخذ إدارة الشركة الزميلة في الاعتبار أي تعديل للمبالغ المحكوم بها في البيانات المالية المجمعة.

• **التحكيم بشأن اتفاقية الحقوق التبعية لبنك انتركونتيننتال لبنان؛ إجراءات التحكيم ضد بنك انتركونتيننتال لبنان ش.م.ل وشركة كورك تيليكوم وشركة انترناشونال هولدينج المحدودة**

لجأت شركة عراق تيليكوم المحدودة إلى إجراءات التحكيم فيما يتعلق بالاحتياال المزعوم المدير من قبل بعض أصحاب المصلحة في شركة كورك تيليكوم بمعرفة وتعاون من بنك انتركونتيننتال لبنان فيما يتعلق باتفاقية الحقوق التبعية ذات الصلة بقرض بقيمة 150 مليون دولار أمريكي قدمه بنك انتركونتيننتال لبنان إلى شركة كورك تيليكوم.

في 24 سبتمبر 2021، أصدرت هيئة التحكيم قرارها بسماع مطالبة شركة عراق تيليكوم لإلغاء وابطال اتفاقية الحقوق التبعية المتعلقة بالقرض البالغ 150 مليون دولار أمريكي الذي قدمه بنك انتركونتيننتال لبنان إلى كورك تيليكوم. اتفقت هيئة التحكيم مع عراق تيليكوم بأن جميع المدعى عليهم، بما في ذلك بنك انتركونتيننتال لبنان، قد تورطوا في احتيال متعمد ضد شركة عراق تيليكوم، وتم رفض كامل الدعاوى الفرعية المقدمة من المدعى عليهم بالإضافة إلى إبطال اتفاقية الحقوق التبعية، فضلاً عن منح شركة عراق تيليكوم حق الحصول على رسوم قانونية بمبلغ 3 مليون دولار أمريكي التي جرى تحصيلها بتاريخ 18 مايو 2023.

وفي ضوء هذا القرار، قدمت شركة عراق تيليكوم بتاريخ 12 نوفمبر 2021 طلب تحكيم ضد كورك تيليكوم بهدف تنفيذ مطالبته بالدينون التي تزيد عن 285 مليون دولار أمريكي (بالإضافة الى الفوائد القانونية) بحيث أصبح مجموعة قيمة المطالبة تقريباً مبلغ 1 مليار دولار أمريكي ضد شركة انترناشونال هولدينج المحدودة، بصفتها مديناً، وشركة كورك تيليكوم، بصفتها الكفيل.

قدمت هيئة التحكيم مسودة قرار التحكيم النهائي إلى أمانة سر المحكمة في 8 يوليو 2024 للموافقة عليه وأعلنت اختتام الإجراءات. صدر قرار التحكيم النهائي في 9 سبتمبر 2024. أمرت الهيئة التحكيمية شركة كورك بدفع أكثر من 1.3 مليار دولار أمريكي لشركة تيليكوم العراق. وتسعى شركة تيليكوم العراق حالياً إلى تنفيذ هذا القرار النهائي.

بانتظار النتيجة النهائية لإجراءات التنفيذ وحالات عدم التأكد حول توقيت وتحديد مبلغ الإسترداد، لم تأخذ إدارة الشركة الزميلة في الاعتبار أي تعديل في للمبالغ المحكوم بها في البيانات المالية المجمعة.

هذا، وبتاريخ 13 ديسمبر 2021 قدمت شركة تيليكوم العراق طلب تحكيم ضد بنك انتركونتيننتال لبنان للمطالبة بتعويض عن الاحتيال الذي تم الفصل فيه في إجراءات التحكيم السابقة.

وفي 1 يونيو 2023، أصدرت محكمة استئناف بيروت قرارها بشأن طعن بنك انتركونتيننتال لبنان بقرار التحكيم الأولي بشأن تحكيم بنك انتركونتيننتال لبنان، وقررت المحكمة إلغاء الحكم، ("قرار الالغاء"). هذا، وقدمت شركة تيليكوم العراق

طعنا بالتمييز أمام محكمة التمييز اللبنانية. وفي 18 أكتوبر 2023، أصدرت محكمة التمييز اللبنانية قراراً بوقف تنفيذ قرار الإلغاء. وبناء عليه، أصدرت هيئة التحكيم قراراً بوقف إجراءات التحكيم لحين صدور قرار محكمة التمييز اللبنانية الخاص بالطعن على حكم الاستئناف. في 4 فبراير 2026، نقضت محكمة التمييز اللبنانية قرارات محكمة التمييز اللبنانية، وبذلك أبطلت قرار الإلغاء وأقرت بقرار التحكيم الصادر في إجراءات التحكيم الأولية الخاصة ببنك انتركونتيننتال لبنان ومن المتوقع الآن أن ترفع الهيئة التحكيمية تعليق الإجراءات وتستكمل الإجراءات لتقدير التعويضات.

• **مطالبات مدير مركز دبي المالي العالمي**

في 12 مارس 2018، بدأت شركة تيليكوم العراق دعوى أمام محاكم مركز دبي المالي العالمي ("مركز دبي") ضد ريمون زينه رحمه. ويرتكز موضوع الدعوى على إخلال مدراء شركة انترناشونال هولدينج ليمتد بمهامهم بالإضافة إلى عدد من حالات التعاقد مع الذات. بتاريخ 16 ديسمبر 2021، صدر حكماً ضد السيد رحمة بمبلغ 71.3 مليون دولار أمريكي بالإضافة إلى التكاليف والفوائد.

وفي سياق منفصل، في 5 سبتمبر 2017، قامت شركة مودرن العالمية للتجارة العامة لمواد ومعدات البناء والعقارات ذ.م.م (شركة تابعة مملوكة بالكامل من الشركة الزميلة) ببدء إجراءات تحكيم ضد شركة كورك تيليكوم بشأن إخلال كورك تيليكوم في سداد رسوم الخدمات المستحقة لشركة مودرن العالمية بموجب اتفاقية خدمات. بتاريخ 20 مارس 2019، تم منح شركة مودرن العالمية مطالبته بالكامل والفائدة والمصاريف القانونية والتي بلغت حوالي 4.5 مليون دولار أمريكي.

وبشهر أبريل 2022، تم الحصول على مبلغ يقارب 1.1 مليون دولار أمريكي من بعض أصول كورك في الإمارات العربية المتحدة. لا تزال جهود التنفيذ مستمرة.

أ. الشركات التابعة ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة

نسبة ملكية المجموعة %		نسبة ملكية المجموعة %		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
2025	2024	2025	2024			
80	80	20	20	تطوير عقاري	مصر	شركة الكويت وادي النيل للتنمية العمرانية (كواديكو) (شركة مساهمة مصرية) الشركة الوطنية العقارية الأردنية (شركة مساهمة خاصة)
70	70	30	30	عقارية	الأردن	

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر:

المجموع		شركة الكويت وادي النيل للتنمية العمرانية (كواديكو) (شركة مساهمة مصرية)		شركة الكويت وادي النيل للتنمية العمرانية (كواديكو) (شركة مساهمة مصرية)	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
7,613,150	3,920,602	1,036,270	1,073,281	6,576,880	2,847,321
(5,212,320)	(3,289,471)	(728,772)	(804,910)	(4,483,548)	(2,484,561)
2,400,830	631,131	307,498	268,371	2,093,332	362,760
-	-	% 70	% 70	% 80	% 80
-	-	% 30	% 30	% 20	% 20
1,889,915	430,201	215,249	187,860	1,674,666	242,341
510,915	200,930	92,249	80,511	418,666	120,419
10,323	-				
521,238	200,930				

الارادات

المصروفات

ربح السنة

نسبة ملكية المجموعة

نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة

ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم للشركات التابعة الرئيسية

ربح السنة الخاص بالحصص غير المسيطرة للشركات التابعة الرئيسية

ربح السنة الخاص بالحصص غير المسيطرة للشركات التابعة الأخرى

ربح السنة الخاص بالحصص غير المسيطرة

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

ملخص البيانات المالية للشركات التابعة ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة:

ملخص بيان المركز المالي:

المجموع		شركة الكويت وادي النيل للتنمية العمرانية (كواديكو) (شركة مساهمة مصرية)		شركة الكويت وادي النيل للتنمية العمرانية (كواديكو) (شركة مساهمة مصرية)	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
14,050,559	13,990,033	1,568,311	1,389,557	12,482,248	12,600,476
(8,220,192)	(8,819,993)	(503,855)	(556,753)	(7,716,337)	(8,263,240)
5,830,367	5,170,040	1,064,456	832,804	4,765,911	4,337,236
10,676,085	10,462,937	8,799,606	8,984,368	1,876,479	1,478,569
(267,241)	(1,396,226)	(64,896)	(43,182)	(202,345)	(1,353,044)
10,408,844	9,066,711	8,734,710	8,941,186	1,674,134	125,525
16,239,211	14,236,751	9,799,166	9,773,990	6,440,045	4,462,761
-	-	% 70	% 70	% 80	% 80
-	-	% 30	% 30	% 20	% 20
12,011,452	10,457,096	6,859,416	6,667,140	5,152,036	3,789,956
4,227,759	3,779,655	2,939,750	3,106,850	1,288,009	672,805
(707,462)	(247,525)				
3,520,297	3,532,130				

الموجودات المتداولة

المطلوبات المتداولة

صافي الموجودات المتداولة

الموجودات غير المتداولة

المطلوبات غير المتداولة

صافي الموجودات غير المتداولة

صافي الموجودات

نسبة ملكية المجموعة

نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة

صافي الموجودات الخاصة بمساهمي الشركة الأم للشركات التابعة الرئيسية

صافي الموجودات الخاصة بالحصص غير المسيطرة للشركات التابعة الرئيسية

صافي الموجودات الخاصة بالحصص غير المسيطرة للشركات التابعة الأخرى

صافي الموجودات الخاصة بالحصص غير المسيطرة

	شركة الكويت وادي النيل للتنمية العمرانية (كواديكو) (شركة مساهمة مصرية)		الشركة الوطنية للمشاريع العقارية (شركة مساهمة خاصة)	
	2024	2025	2024	2025
التشغيلية	655,546	1,424,179	634,636	644,579
الاستثمارية	359,269	24,004	(96,641)	(488,585)
التمويلية	(1,164,717)	(1,208,306)	(371,819)	(200,261)
	(149,902)	239,877	166,176	(44,267)

ا. عقارات قيد التطوير

	2024	2025
الرصيد في بداية السنة	35,271,784	31,331,711
إضافات	1,808,105	1,628,998
المحول إلى مخزون عقارات (إيضاح 6)	(1,821,158)	(682,258)
تعديلات ترجمة عملات أجنبية	(3,927,020)	473,024
الرصيد في نهاية السنة	31,331,711	32,751,475

قامت إدارة المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم عقارات قيد التطوير الخاصة بالمجموعة المحلية والأجنبية. لم ينتج عن تلك التقييمات أية خسائر انخفاض في القيمة.

ا. عقارات استثمارية

إن الحركة على العقارات الاستثمارية خلال السنة كانت كما يلي:

مباني مؤجرة	
7,089,933	كما في 1 يناير 2024
78,529	إضافات
(89,985)	التغير في القيمة العادلة
38,884	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
7,117,361	كما في 31 ديسمبر 2024
484,679	إضافات
(137,911)	التغير في القيمة العادلة
(17,904)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
7,446,225	كما في 31 ديسمبر 2025

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها. لأغراض تقدير القيمة العادلة، قام المقيمون باستخدام أسعار السوق المقارن ضمن المستوى الثاني من مستويات القيمة العادلة ولم يتم التحويل بين المستويات خلال السنة.

قامت إدارة المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم ممتلكات المجموعة المحلية والأجنبية المصنفة كعقارات استثمارية.

لمزيد من المعلومات حول سياسة المجموعة فيما يتعلق بقياس القيمة العادلة (إيضاح 31).

ا. قروض وسلفيات

	2024	2025
بنوك دائنة	6,974,374	7,407,416
قروض لأجل (أ)	135,374,612	146,472,442
الإجمالي	142,348,986	153,879,858

الجزء المتداول		الجزء غير المتداول		المجموع	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
أ - قروض لأجل					
قروض لأجل من					
بنوك محلية تحمل					
فائدة تتراوح من					
1.5 % - 2.25 %					
فوق سعر الخصم					
المعلن من بنك					
الكويت المركزي.					
دينار					
كويتي					
قرض لأجل من					
بنك أجنبي يحمل					
فائدة تتراوح من					
1.5 % - 2.75 %					
فوق سعر فائدة					
البنك المركزي					
جنيه					
مصري					
131,253,500	142,087,500	119,645,000	131,571,500	11,608,500	10,516,000
4,121,112	4,384,942	-	1,128,186	4,121,112	3,256,756
135,374,612	146,472,442	119,645,000	132,699,686	15,729,612	13,772,756

ب - إن الضمانات المقدمة للقروض لأجل والبنوك الدائنة هي كما يلي:

- أسهم مملوكة للمجموعة في شركة أجيليتي للمخازن العمومية ش.م.ك.ع بنسبة 100% (2024: 100%) من إجمالي النسبة المملوكة للمجموعة (إيضاح 9).
- أسهم مملوكة للمجموعة في شركة أجيليتي جلوبال بي إل سي بنسبة 94.58% (2024: 68.37%) من إجمالي النسبة المملوكة للمجموعة (إيضاح 9).

ج - تستحق القروض والسلفيات على دفعات مختلفة ويستحق آخرها بتاريخ يونيو 2029.

د - خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قامت المجموعة بتاريخ 24 مارس 2025 بتوقيع ملحق لأحد عقود التسهيلات القائمة مع أحد البنوك المحلية بمبلغ 20,000,000 دينار كويتي، وذلك لتمويل متطلبات رأس المال العامل والإستثمار في المجال العقاري.

٤. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2025	2024	
6,050,808	6,155,593	مصاريف مستحقة
1,076,137	1,166,956	دائنو شراء أراضي
28,653,129	25,820,305	إيرادات مؤجلة
10,429,333	9,881,002	مستحق إلى مقاولين وموردين
10,660,820	9,450,237	دائنون آخرون (أ)
56,870,227	52,474,093	

إن القيم الدفترية لأرصدة الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى تقارب بحد كبير لقيمهم العادلة.

(أ) يتضمن بند دائنون آخرون مبلغ 1,680,161 دينار كويتي (2024 - 1,226,120 دينار كويتي) يتمثل في مبالغ ودائع الصيانة المحصلة من العملاء من قبل أحد الشركات التابعة لتغطية تكاليف الصيانة المستقبلية للعقارات. وتحفظ المجموعة بهذه المبالغ نيابة عن مالكي العقارات (إيضاح 3).

٥. مخصص مكافأة نهاية الخدمة

2025	2024	
955,844	874,372	الرصيد في بداية السنة
241,245	110,341	المحمل خلال السنة
(101,708)	(28,869)	المدفوع خلال السنة
1,095,381	955,844	الرصيد في نهاية السنة

٦. رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به من 2,500,000,000 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الواحد، تم تحديد رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 218,436,335 دينار كويتي موزعة على 2,184,363,350 سهم (2024: 208,034,605 دينار كويتي موزعة على 2,080,346,050 سهم) بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم مدفوعة نقداً.

2025	2024	
250,000,000	250,000,000	رأس المال المصرح به
(31,563,665)	(41,965,395)	رأس المال غير المدفوع
218,436,335	208,034,605	رأس المال المدفوع

٧. أسهم خزانة

2025	2024	
86,449,823	77,344,277	عدد الأسهم (سهم)
3.96	3.72	النسبة إلى الأسهم المدفوعة (%)
6,224,387	6,032,854	القيمة السوقية (دينار كويتي)
10,712,250	10,316,727	التكلفة (دينار كويتي)

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تجاوز احتياطي أسهم الخزينة رصيد أسهم الخزينة. وبناءً عليه، لا توجد حاجة لفرض أي قيود إضافية على الأرباح المرحلة، كما أن لدى المجموعة احتياطات كافية لتغطية رصيد أسهم الخزينة إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ المجموعة بأسهم الخزانة.

٨. إحتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإجباري، ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز رصيد الإحتياطي 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم التحويل لحساب الإحتياطي الإجباري نظراً لوجود خسارة خلال السنة.

٩. إحتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإختياري، ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناءً على اقتراح مجلس إدارة الشركة الأم. بناءً على قرار الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم، لم يتم التحويل إلى الإحتياطي الإختياري منذ بداية نشاط الشركة الأم.

٢٠. احتياطات أخرى

احتياطي أسهم الخزانة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي ترجمة عملات اجنبية	شركات محاصة (إيضاح 8)	حصة الدخل الشامل الآخر من المجموع	
13,606,879	(424,183)	(31,526,993)	522,090	(17,822,207)	الرصيد في 1 يناير 2025
-	(2,288,851)	4,626,571	(196,733)	2,140,987	مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للسنة
13,606,879	(2,713,034)	(26,900,422)	325,357	(15,681,220)	الرصيد في 31 ديسمبر 2025
14,714,475	(942,533)	(26,467,059)	492,404	(12,202,713)	الرصيد في 1 يناير 2024
-	518,350	(5,059,934)	29,686	(4,511,898)	مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للسنة
(1,107,596)	-	-	-	(1,107,596)	بيع أسهم خزانة
13,606,879	(424,183)	(31,526,993)	522,090	(17,822,207)	الرصيد في 31 ديسمبر 2024

٢١. مصاريف عمومية وإدارية

2025	2024
4,405,519	2,911,699
1,835,909	1,359,587
212,177	194,965
106,090	88,286
49,168	140,139
676,187	1,270,435
7,285,050	5,965,111

تكاليف موظفين
خدمات مهنية وأتعاب قانونية
صيانة ومرافق
دعاية وتسويق
تأجير أرض وإيجار مكتب
مصروفات أخرى

٢٢. تكاليف تمويل

إن تكاليف التمويل موزعة على التسهيلات الإئتمانية للمجموعة كما يلي:

2025	2024
8,292,173	9,257,880
71,208	71,965
8,363,381	9,329,845

قروض وسلفيات
تكاليف تمويلية على مطلوبات عقود الإيجار

٢٣. حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الادارة وبعد إستبعاد حصة الشركة الأم من أرباح الشركات المساهمة الكويتية التابعة والزميلة والمحول إلى الإحتياطي الإجباري. قامت الشركة الأم بسداد كافة المبالغ المستحقة لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي حتى تاريخ 31 ديسمبر 2024.

لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للشركة الأم للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 نظراً لعدم وجود ربح تحتسب على أساسه تلك الحصة.

٢٤. (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

ليس هناك أسهم عادية مخفضة متوقع إصدارها. إن البيانات الضرورية لاحتساب (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

2025	2024
(72,381,013)	9,309,228
2,184,363,348	2,184,363,348
(85,008,384)	(85,008,384)
(106,375,534)	(100,082,998)
1,992,979,430	1,999,271,966
(36.32)	4.66

(خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
عدد الأسهم القائمة:
عدد الأسهم المصدرة في بداية السنة
ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزانة
ناقصاً: أسهم الخزانة المتعلقة بالمصالح المتبدلة مع شركة زميلة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

بلغت ربحية السهم الأساسية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 - 4.91 فلس قبل إعادة إحتسابها بتأثير إصدار أسهم المنحة (إيضاح 28).

نظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

٢٥. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بمعاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا والشركة الزميلة وشركات المحاصة والشركات تحت السيطرة المشتركة وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في المركز المالي المجمع

مدينون رئيسيون	شركة زميلة وشركات محاصة	2025	2024
مدينون وأرصدة مدينة أخرى (إيضاح 4)	13,100	683,554	914,169
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر * (إيضاح 5)	24,174,363	24,174,363	21,250,920
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر	-	3,821,256	5,964,815

* يمثل قرضاً مقدماً من شركة تابعة للمجموعة إلى شركة نابلس تويكو المحدودة (شركة محاصة)، وهو قابل للتحويل بناءً على خيار المقرض. هذا المبلغ يحمل فائدة ويمكن تحويله إلى حقوق ملكية في المشروع عند الانتهاء من أعمال الإنشاء وفقاً لتحقيق المشروع أهداف تشغيلية معينة.

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

مساهمون رئيسيون	شركة زميلة وشركات محاصة	2025	2024
إيرادات إيجارات	19,200	19,200	19,200
صافي خسائر استثمارات	-	-	(207,643)
مصروفات عمومية وإدارية	(64,800)	(635,002)	(427,613)

مزايا الإدارة العليا

2025	2024
1,190,960	1,362,707
52,154	48,654
1,243,114	1,411,361

مزايا قصيرة الأجل
مزايا مكافأة نهاية الخدمة

إن الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة لا تحمل فائدة وتستحق عند الطلب.

٢٦. الارتباطات الرأسمالية والأحداث المحتملة

- (أ) في 31 ديسمبر 2025، يوجد لدى المجموعة ارتباطات رأسمالية بمبلغ 535,969 دينار كويتي (2024: 704,406 دينار كويتي).
- (ب) بالنسبة لالتزامات عقود التأجير التشغيلي، قدمت الشركة الأم تقديم ضمان بنكي بنسبة 0.5% (2024: 0.5%) من إجمالي قيمة المشروع الرأسمالي ذي الصلة لخدمات الصيانة المقدمة من المؤجر النهائي.
- (ج) تتكون المطلوبات المحتملة لدى المجموعة في 31 ديسمبر 2025 من التزام خطاب ضمان بمبلغ 2,701,041 دينار كويتي (2024: 2,701,041 دينار كويتي).
- (د) أبرمت المجموعة اتفاقية ضمان مؤسسي مع شركائها في الإستثمار في شركة المحاصة المتوسطة للإستثمار القابضة (شركة محاصة)، حيث قدم الشريك ضماناً كاملاً لحاملي السندات للتجديد والإصدار الجديد للسندات في شركة المحاصة، بلغت قيمة السندات في 31 ديسمبر 2025 ما قيمته 8,212,663 دينار كويتي (2024: 8,212,663 دينار كويتي).

٢٧. دعاوى قضائية وأحداث هامة

فيما يلي الدعاوى القضائية الرئيسية للمجموعة:

- (1) أصدرت وزارة المالية قراراً بإلغاء العقود المتعلقة ببعض العقارات التي تم إنشائها على أرض مستأجرة من حكومة دولة الكويت بانتهاء مدة 25 سنة. وقد استأنفت الشركة الأم هذا القرار. بالنسبة لأحد العقارات، أصدرت محكمة الإستئناف حكمها أيضاً لصالح وزارة المالية مع تعويض بمبلغ 11,711,060 دينار كويتي.
- سددت الشركة الأم التعويض لوزارة المالية على أقساط في خلال عامي 2017 إلى 2019، وآخر قسط تم دفعه في 31 مارس 2019. وقد طعنت الشركة الأم على الحكم في محكمة التمييز ولا تزال القضية قيد النظر. أما بالنسبة للممتلكات الأخرى، فقد حكمت محكمة الإستئناف أيضاً لصالح وزارة المالية وحصلت على تعويض بمبلغ 6,597,527 دينار كويتي. كما قامت الشركة الأم بالطعن على الحكم في محكمة التمييز. القضية قيد النظر حتى تاريخه وقامت الشركة الأم باتخاذ مخصصات احتياطية لهذه الدعوى في سنوات سابقة بالمبلغ الكامل، ولا يزال المبلغ مستحقاً.
- (2) قامت الشركة الأم برفع دعوى قضائية ضد مؤسسة الموانئ الكويتية وإحدى شركات النقل للمطالبة بقيمة الإيجارات المستحقة عن استغلالهما لبعض القسائم في المنطقة التجارية الحرة بالكويت، حيث قضت محكمة الإستئناف بتأييد الإستئناف بإلزام مؤسسة الموانئ الكويتية وشركة النقل متضامين بدفع مبلغ 6,956,416 دينار كويتي للشركة الأم. وقد قامت الشركة الأم بإستلام المبلغ المنصوص عليه في حكم محكمة الإستئناف بتاريخ 11 أكتوبر 2011. وقامت مؤسسة الموانئ الكويتية وشركة النقل بالظعن مجدداً على هذا الحكم بمحكمة التمييز والذي لا يزال منظوراً أمام القضاء حالياً في انتظار الحكم النهائي. لم تقم الشركة الأم بعكس المخصصات المسجلة سابقاً وذلك من باب الحيطة والحذر لحين صدور الحكم النهائي.

كما قامت الشركة الأم برفع دعوى ضد مؤسسة الموانئ الكويتية للتعويض عن قيمة إستغلال مواقع أخرى بمنطقة التجارة الحرة، والتي قامت المحكمة بإحالتها إلى إدارة الخبراء ولا تزال قيد النظر حتى تاريخه.

- (3) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 وبتاريخ 16 فبراير 2023، صدر قرار إداري من وزارة المالية بإخلاء الشركة الأم من مشروع الوجهة البحرية - المرحلة الثالثة - سوق شرق- وبتاريخ 2 مارس 2023 أرسلت وزارة المالية إنذاراً إلى الشركة الأم بتسليم سوق شرق وذلك قبل 6 مارس 2023 وفي حالة الإمتناع ستقوم الوزارة بتنفيذ قرار الإخلاء الإداري بالقوة الجبرية وبتاريخ 7 مارس 2023 قامت الوزارة بإخلاء الشركة الأم من سوق شرق بالقوة الجبرية.

قامت الشركة الأم برفع القضية رقم 13033 لسنة 2022 تجاري مدني كلي حكومة/5 وذلك بشأن إثبات تجديد العلاقة التعاقدية بين الشركة ووزارة المالية، وبتاريخ 23 مارس 2023، قضت محكمة أول درجة دائرة تجاري مدني كلي

حكومة/5 بعدم اختصاصها بنظر الدعوى وإحالتها إلى دائرة إداري كلي/10 وبتاريخ 4 مايو 2023 تم شطب الدعوى، وقد استأنفت الشركة الأم على هذا الحكم وبتاريخ 10 سبتمبر 2023 تم الحكم بعدم جواز الإستئناف. وبتاريخ 12 نوفمبر 2023 سجلت قضية في دائرة تمييز تجاري برقم 2023/4875 ولم تحدد جلسة بالتمييز حتى تاريخه.

كما قامت الشركة الأم برفع القضية رقم 1158 لسنة 2023 إداري/10 وموضوعها إلغاء القرار الإداري رقم 2 لسنة 2023 وبتاريخ 24 أغسطس 2023 تم رفض الدعوى. وبتاريخ 6 فبراير 2024 قضت محكمة الإستئناف بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف. وقد أقامت الشركة الأم طعناً بالنقض على هذا الحكم رقم 2024/1075 إداري/1، ولم تحدد جلسة للطعن حتى تاريخه.

كما قامت الشركة الأم برفع القضية رقم 4917 لسنة 2023 تجاري مدني كلي حكومة/24 وذلك بشأن إثبات تجديد العلاقة التعاقدية بين الشركة ووزارة المالية وقد تم الحكم بتاريخ 28 فبراير 2024 بعدم الإختصاص والإحالة للإداري/11 وتم تحديد جلسة لها بتاريخ 24 أبريل 2024، والتي تم تأجيلها للنطق بالحكم في 15 مايو 2024، والذي اقر برفض الدعوى وقد استأنفت الشركة الأم على هذا الحكم بالدعوى في دائرة الإستئناف رقم 2024/2930 وتم تحديد جلسة بتاريخ 9 سبتمبر 2024 للحكم والذي قضى برفض وتأييد الحكم المستأنف.

علماً بأن المجموعة قامت بدفع القيمة الإيجارية لوزارة المالية مقدماً حتى تاريخ مارس 2024.

- (4) بتاريخ 27 أبريل 2023 قامت وزارة المالية بتسييل الكفالة الصادرة من بنك الكويت الوطني بمبلغ قدره 2,320,595.880 دينار كويتي "اثان مليون وثلاثمائة وعشرون ألفاً وخمسمائة وخمسة وتسعون ديناراً وثمانمائة وثمانون فلساً" لصالح وزارة المالية والتي تم إصدارها بناءً على طلب الشركة وذلك لضمان قيام الشركة بأعمال تصميم وإنشاء وإدارة مرفق "مشروع الوجهة البحرية - المرحلة الثالثة" - سوق شرق - ولما كانت الشركة قد قامت بأعمال الصيانة كاملة وفق شروط العقد سالف الذكر، واستمر ذلك إلى أن استولت وزارة المالية على المشروع بتاريخ 7 مارس 2023؛ ولما كانت الوزارة المذكورة قد قامت بتسييل الكفالة مخالفة للمادة رقم 16 من العقد سالف الذكر والإستيلاء على قيمتها فقد قامت الشركة برفع الدعوى رقم 3674 لسنة 2023 تجاري مدني كلي حكومة طالبة فيها الحكم بإلزام وزارة المالية برد قيمة الكفالة والفوائد القانونية بواقع 7 % من تاريخ تسييل الكفالة وحتى تمام السداد، وقد تم تحديد جلسة بتاريخ 21 مايو 2024 للتقرير، والتي تم تأجيلها لجلسة 10 سبتمبر 2024 للتقرير، وقد تم تحديد جلسة بتاريخ 28 فبراير 2025 للإطلاع، وبتاريخ 18 مارس 2025 قضت محكمة الدرجة الأولى بعدم إختصاصها نوعياً بنظر الدعوى وإحالتها للدائرة الإدارية المختصة إداري/9 لنظرها بجلسة بتاريخ 13 مايو 2025 والتي تم تأجيلها لجلسة بتاريخ 28 أبريل 2026 للتقرير، ومن ثم قامت المجموعة بتسجيل قيمة الكفالة ذمم مدينة تحت التحصيل القضائي بموجب الدعوى سالفة الذكر.

هناك بعض القضايا الأخرى المرفوعة ضد المجموعة، والتي لا يمكن تقييم نتائجها حتى يتم إجازتها نهائياً من قبل المحكمة. في رأي المستشار القانوني الداخلي للمجموعة، لن يكون هناك أي تأثير سلبي جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، وبالتالي، لم يتم تسجيل أي مخصصات في سجلات المجموعة حتى تاريخ التقرير.

٢٨. الجمعية العامة السنوية العادية

- إقترح مجلس إدارة الشركة الأم بجلسته المنعقدة بتاريخ 30 مارس 2026 عدم توزيع أرباح نقدية أو أسهم منحة على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

إن هذه الاقتراحات خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

- خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، بموجب محضر إجتماع مجلس إدارة الشركة الأم المنعقد بتاريخ 27 مارس 2025، تمت الموافقة على زيادة رأس المال المصدر للشركة الأم من 208,034,605 دينار كويتي ليصبح 218,436,335 دينار كويتي بزيادة بلغت 10,401,730 دينار كويتي، كما تمت الموافقة على تعديل المواد رقم (5) / (6) من النظام الأساسي وعقد التأسيس على التوالي للشركة الأم.

- وافقت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 25 مايو 2025 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، وتوزيع 5 أسهم منحة لكل 100 سهم بإجمالي مبلغ 10,401,730 دينار كويتي، كما تمت الموافقة على عدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

تم التأشير بتلك الزيادة بالسجل التجاري تحت رقم 19628 بتاريخ 1 يونيو 2025 (إيضاح 1).

بتاريخ 6 يوليو 2025، تم توزيع عدد 104,017,302 سهم ليصبح إجمالي الأسهم المصدرة بعد الزيادة عدد 2,184,363,348 سهم وتعديل سجل المساهمين للشركة الأم ليعكس هذا الأمر.

- وافقت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 16 مايو 2024 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، وتوزيع 5 أسهم منحة لكل 100 سهم بإجمالي مبلغ 9,906,410 دينار كويتي، كما تمت الموافقة على عدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

٢٩. معلومات القطاعات

قامت إدارة المجموعة بتجميع خدمات المجموعة في قطاعات الأعمال التالية:

قطاع الأعمال		الوصف	
عمليات عقارية وعمليات أخرى		تتضمن التطوير والمتاجرة في العقارات وكذلك تأجيرها وإدارتها بالإضافة إلى أنشطة أخرى.	
عمليات استثمارية		تتضمن الاستثمار في الشركة الزميلة وشركة المحاصة وأسهم الملكية.	
عمليات عقارية وعمليات أخرى		عمليات استثمارية	
مجموع		مجموع	
2025	2024	2025	2024
إيرادات	4,159,931	21,369,555	28,004,568
مصروفات	(8,709,090)	(9,371,293)	(7,814,608)
(خسارة) ربح القطاع	(4,549,159)	(59,173,033)	(8,928,469)
صافي الفائدة			
مصروفات			
غير موزعة			
(خسارة) ربح السنة			
مجموع الموجودات	75,333,729	468,293,177	574,007,845
مجموع المطلوبات	(212,590,416)	-	(196,628,833)
صافي (المطلوبات)			
الموجودات	(137,256,687)	468,293,177	377,379,012

٣. إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الإعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل نقد ونقد معادل، مدينون، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ودائنون، قروضٍ وسلفيات ومطلوبات عقود الإيجار. ونتيجة لذلك، فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

أ - مخاطر سعر الفائدة

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة / التكلفة لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات الفائدة المتغيرة. إن أسعار الفائدة/ التكلفة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية قد تم الإشارة إليها في الإيضاحات المتعلقة بها.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في أسعار الفائدة/ التكلفة مع ثبات المتغيرات الأخرى على ربح المجموعة من خلال أثر تغيير معدل فائدة الاقتراض:

2025		
الزيادة (النقص) في معدل الفائدة	الأرصدة كما في 31 ديسمبر	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
± 0.5 %	1,267,766	± 6,339
± 0.5 %	153,879,858	± 769,399
		± 775,738

ودائع بنكية قصيرة الأجل وأذون خزانة قروض وسلفيات

2024		
الزيادة (النقص) في معدل الفائدة	الأرصدة كما في 31 ديسمبر	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
± 0.5 %	2,093,196	± 10,466
± 0.5 %	142,348,986	± 711,745
		± 722,211

ودائع بنكية قصيرة الأجل وأذون خزانة قروض وسلفيات

تخضع الودائع البنكية لمعدل الفائدة الثابت، وبناءً عليه لا تتعرض لمخاطر سعر الفائدة.

ب - مخاطر الائتمان

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته التعاقدية مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد والنقد المعادل والمدينين. كما يتم إثبات رصيد المدينين بالصافي بعد خصم مخصص خسائر ائتمانية متوقعة. إن خطر الائتمان فيما يتعلق بالمدينين محدود نتيجة للعدد الكبير للعملاء وتوزعهم على صناعات مختلفة.

نقد ونقد معادل

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

المدينون التجاريون

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل عميل. إن الطبيعة التركيبية لقاعدة عملاء المجموعة، بما في ذلك مخاطر التخلف عن السداد المتعلقة النشاط والدولة، والتي يعمل فيها العملاء، لها تأثير أقل على مخاطر الائتمان.

تتم إدارة مخاطر الائتمان للعملاء من قبل كل وحدة عمل تخضع لسياسة المجموعة وإجراءاتها وضوابطها المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الاسمية للنقد والنقد المعادل والمدينون.

ج - مخاطر العملات الأجنبية

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

يظهر البيان التالي حساسية التغيرات المحتملة والمقولة في أسعار صرف العملات الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي.

2025			الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الأثر على الدخل الشامل الأخر المجمع			
± 315,063	± 1,807,338	± 5.00%		جنيه مصري
± 170,988	± 9,837	± 5.00%		يورو
± 763,078	± 219,410	± 5.00%		درهم اماراتي
± 1,249,129	± 2,036,585			

2024			الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الأثر على الدخل الشامل الأخر المجمع			
± 107,799	± 1,670,659	± 5.00%		جنيه مصري
± 112,013	± 1,484	± 5.00%		يورو
± 91	± 22,283	± 5.00%		درهم اماراتي
± 219,903	± 1,694,426			

د - مخاطر السيولة

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. ولإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري، وتستثمر في الودائع البنكية أو الاستثمارات الأخرى القابلة للتسييل السريع.

عملية إدارة مخاطر السيولة

إن عملية إدارة السيولة لدى المجموعة، كما هي مطبقة في المجموعة تشتمل على:

- التمويل اليومي، ويدار عن طريق مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية للتأكد من القدرة على مواجهة المتطلبات؛
- مراقبة نسب السيولة في بيان المركز المالي تجاه المتطلبات الداخلية والتطعيمية.
- إدارة تركيز ونمط استحقاق الديون.

إن الجدول التالي يلخص استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. تم تحديد استحقاقات الموجودات والمطلوبات بناءً على توقع استردادها أو تسويتها. يستند استحقاق الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية والمخزون العقاري بناءً على تقدير الإدارة لسيولة هذه الموجودات.

جدول الاستحقاق الخاص بالموجودات والمطلوبات المالية:

2025	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
الموجودات			
نقد ونقد معادل	19,146,129	-	19,146,129
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	9,002,085	-	9,002,085
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	24,174,363	24,174,363
مخزون عقارات	3,905,763	-	3,905,763
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	4,506,993	4,506,993
استثمار في شركات محاصة	-	26,791,103	26,791,103
استثمار في شركات زميلة	-	412,820,718	412,820,718
عقارات قيد التطوير	7,635,485	25,115,990	32,751,475
ممتلكات ومعدات	-	636,646	636,646
موجودات حق الاستخدام	-	2,445,406	2,445,406
عقارات استثمارية	-	7,446,225	7,446,225
	39,689,462	503,937,444	543,626,906
المطلوبات			
قروض وسلفيات	21,180,172	132,699,686	153,879,858
مطلوبات عقود الإيجار	4,379	740,571	744,950
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	16,046,149	40,824,078	56,870,227
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	-	1,095,381	1,095,381
	37,230,700	175,359,716	212,590,416

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2024	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
الموجودات			
نقد ونقد معادل	25,132,584	-	25,132,584
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	9,380,579	4,046	9,384,625
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	21,250,920	21,250,920
مخزون عقارات	3,992,345	-	3,992,345
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	5,964,815	5,964,815
استثمار في شركات محاصة	-	30,356,565	30,356,565
استثمار في شركات زميلة	-	436,069,192	436,069,192
عقارات قيد التطوير	6,615,825	24,715,886	31,331,711
ممتلكات ومعدات	-	775,874	775,874
موجودات حق الاستخدام	-	2,631,853	2,631,853
عقارات استثمارية	-	7,117,361	7,117,361
	45,121,333	528,886,512	574,007,845
المطلوبات			
قروض وسلفيات	22,703,986	119,645,000	142,348,986
مطلوبات عقود الإيجار	4,116	845,794	849,910
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	16,046,149	36,427,944	52,474,093
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	-	955,844	955,844
	38,754,251	157,874,582	196,628,833

هـ - مخاطر أسعار أدوات الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. لإدارة هذه المخاطر، تقوم المجموعة بتوزيع القطاعات المستثمر فيها بمحفظتها الإستثمارية، ومراقبتها بشكل مستمر.

يوضح البيان التالي حساسية التغير المعقول في مؤشرات الملكية كنتيجة لتغييرات في القيمة العادلة لأدوات الملكية التي يوجد لدى المجموعة تعرض مؤثر لها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2025	
الزيادة (النقص)	الأثر على الدخل الشامل الآخر المجمع (دينار كويتي)
مقابل الدينار الكويتي	
± 5.00%	± 34,287
بورصة الكويت	
2024	
الزيادة (النقص)	الأثر على الدخل الشامل الآخر المجمع (دينار كويتي)
مقابل الدينار الكويتي	
± 5.00%	± 298,241
بورصة الكويت	

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٣١. قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والموجودات غير المالية كالعقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية التقرير.

تمثل القيمة العادلة المبلغ الممكن استلامه من بيع الأصل أو الممكن دفعه لسداد الالتزام من خلال عملية تجارية بحتة بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الالتزام بإحدى الطرق التالية:

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام.
- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الإلتزام في حال عدم وجود سوق رئيسي.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة من خلال مستوى قياس متسلسل استنادا إلى أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

- المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشط المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المتماثلة.
- المستوى الثاني: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحا إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

يبين الجدول التالي القيمة العادلة للموجودات المالية والموجودات غير المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة:

2025	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	24,174,363	24,174,363
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر	685,737	-	3,821,256	4,506,993
عقارات استثمارية	-	7,446,225	-	7,446,225
المجموع	685,737	7,446,225	27,995,619	36,127,581
2024	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	21,250,920	21,250,920
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر	5,964,815	-	-	5,964,815
عقارات استثمارية	-	7,117,361	-	7,117,361
المجموع	5,964,815	7,117,361	21,250,920	34,333,096

فيما يلي بيان الحركات في الموجودات المقاسة كمستوى ثالث خلال السنة:

الرصيد كما في 1 يناير 2025	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (*)	المجموع
21,250,920	21,250,920	-	21,250,920
المحول من المستوى الأول	-	5,964,815	5,964,815
إضافات	2,950,363	44,961	2,995,324
الخسائر المعترف بها في بيان الدخل الشامل الآخر	-	(2,224,149)	(2,224,149)
المجموع	(26,920)	35,629	8,709
تعديلات ترجمة عملات أجنبية	24,174,363	3,821,256	27,995,619
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2025			

* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قامت المجموعة بتغيير أسس التقييم الخاصة بالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والمدرجة بقيمة عادلة 5,964,815 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025، وذلك من طريقة أسعار السوق النشط المعلنة ضمن المستوى الأول إلى المستوى الثالث، حيث تم إلغاء إدراج الشركة المستثمر بها في بورصة الكويت إعتباراً من 18 مايو 2025 بناءً على قرار مجلس مفوضي هيئة أسواق المال بشطب إدراج أسهم الشركة بشكل نهائي من التداول في بورصة الكويت.

أ (الموجودات المالية:

القيمة العادلة كما في	أساليب التقييم	مدخلات غير ملحوظة الهامة	حساسية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة
2025	2024		
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	3,821,256	-	رسملة الدخل معدل خصم عدم السيولة 20% معدل خصم عدم السيولة بواقع 5 قد ينتج عن الزيادة (النقص) في بمبلغ 191,063 دينار كويتي. % إلى زيادة (نقص) القيمة العادلة

٣٢. إدارة مخاطر الموارد المالية

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

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

لمقارنة بالشركات الأخرى في نفس المجال، تقوم المجموعة بمراقبة مواردها المالية بناءً على نسبة الدين إلى الموارد المالية. يتم تحديد هذه النسبة باحتساب صافي الديون مقسوماً على إجمالي الموارد المالية. يتم احتساب صافي الديون كإجمالي الإقتراض ناقصاً النقد والنقد المعادل. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية التي تظهر في بيان المركز المالي المجمع مضافاً إليها صافي الديون.

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

2025	2024	قروض وسلفيات
153,879,858	142,348,986	مطلوبات عقود الإيجار
744,950	849,910	يخصم: نقد ونقد معادل
(17,465,968)	(23,906,464)	صافي الديون
137,158,840	119,292,432	مجموع حقوق الملكية
331,036,490	377,379,012	إجمالي الموارد المالية
468,195,330	496,671,444	نسبة الدين إلى الموارد المالية
% 29.30	% 24.02	

٣٣. أحداث هامة لاحقة

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحديداً في 28 فبراير 2026، اندلع نزاع عسكري في منطقة الشرق الأوسط نتج عنه حالة جوهرية من عدم اليقين الجيوسياسي في المنطقة.

إن هذا الحدث قد يؤثر سلباً على بيئة أعمال المجموعة، وتتضمن التأثيرات المحتملة لهذا الحدث ما يلي على سبيل المثال وليس الحصر: حدوث اضطرابات في سلاسل التوريد، وارتفاع تكاليف الطاقة، وضغوط على هوامش الربحية، وزيادة مخاطر إعادة التمويل والمخاطر الائتمانية.

ونظراً لكون هذه الأحداث ما تزال حديثة وتتفاقم بشكل متسارع، فإن الإدارة لا يمكنها في الوقت الحالي أن تحدد بدرجة معقولة من اليقين النطاق الفعلي أو المدى الزمني لهذا النزاع، أو قياس أثره المالي النهائي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وتواصل الإدارة مراقبة أوضاع السوق وتقييم الأثر المحتمل، إن وجد، وبما يتماشى مع التطورات المستقبلية.

